

三大都市圏・主要都市別／中古マンション70㎡価格月別推移

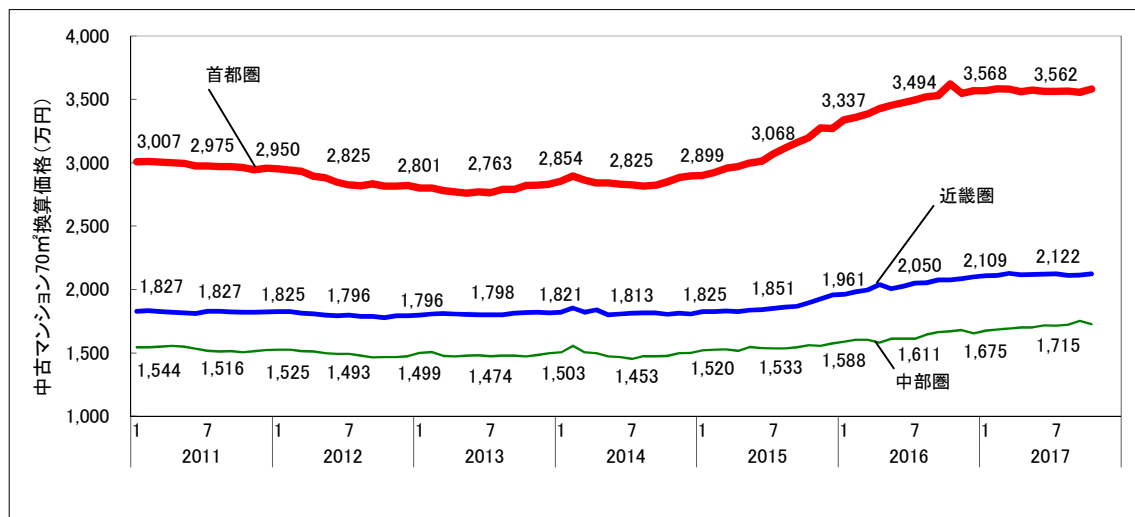
10月 首都圏 前月比+0.7%の3,581万円 中古事例数が増加する一方で価格変動は限定的
東京23区では商戦期前に比べてやや下げた価格水準で推移 名古屋市でも今年の下期から天井感が強まる

2017年10月の首都圏中古マンション価格は、主要エリアの強含みに伴って前月比+0.7%の3,581万円と上昇したものの、前年同月比はマイナスに転じた。都県別で見ると、東京都は+0.6%の4,811万円と再び上昇したが、前月に引き続き前年同月の水準を下回った。神奈川県(+0.8%、2,857万円)や千葉県(+0.7%、1,978万円)では上昇傾向を維持している一方で、埼玉県(-0.6%、2,192万円)では前月の反動から4ヵ月ぶりに下落した。近畿圏平均は前月比+0.4%の2,122万円と小幅ながら引き続き上昇した。大阪府では+0.3%の2,285万円と3ヵ月ぶりに上昇したが、前年同月と大差ない水準に落ち着いてきている。また、兵庫県では神戸市をはじめ大阪寄りのエリアでも強含んだ影響から、県平均は+2.0%の1,893万円と比較的大きく上昇したことで1,900万円台目前に迫っている。中部圏平均は前月比-1.5%の1,726万円、愛知県では-1.6%の1,861万円と、最高値が更新される状況は一服したものの、依然として上昇基調で推移していることに変わりはない。

三大都市圏および都府県 70㎡あたりの中古マンション価格 (図中の数値は1・7月の価格)

	8月			9月			10月		
	前年同月比	前月比	前年同月比	前月比	前年同月比	前月比	前年同月比	前月比	
首都圏	3,566	1.3%	0.1%	3,555	0.7%	-0.3%	3,581	-1.1%	0.7%
東京都	4,828	0.4%	0.0%	4,783	-0.5%	-0.9%	4,811	-0.9%	0.6%
神奈川県	2,825	4.2%	0.0%	2,835	4.1%	0.4%	2,857	4.9%	0.8%
埼玉県	2,151	3.8%	0.1%	2,206	6.3%	2.6%	2,192	6.4%	-0.6%
千葉県	1,959	5.5%	0.5%	1,965	3.5%	0.3%	1,978	3.0%	0.7%
近畿圏	2,111	2.9%	-0.5%	2,113	1.8%	0.1%	2,122	2.3%	0.4%
大阪府	2,287	1.7%	-0.4%	2,278	0.5%	-0.4%	2,285	1.2%	0.3%
兵庫県	1,844	2.8%	-0.4%	1,855	3.8%	0.6%	1,893	4.3%	2.0%
中部圏	1,722	4.7%	0.4%	1,753	5.3%	1.8%	1,726	3.3%	-1.5%
愛知県	1,849	4.8%	0.8%	1,891	5.9%	2.3%	1,861	3.3%	-1.6%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



【10月の主要都市別・中古マンション価格】

首都圏主要都市の中古マンション価格は、東京 23 区で横ばいの 5,292 万円となっており、前年同月比も+1%程度となっている。横浜市(-0.2%、3,056 万円)やさいたま市(-0.5%、2,670 万円)でも弱含んでいるが、こちらは上昇基調を維持している。また、千葉市では築浅事例の増加に伴って+2.3%の 1,787 万円と比較的大きく上昇しており、築年数が同水準であった 5 月(1,755 万円)を 30 万円程度上回っている。

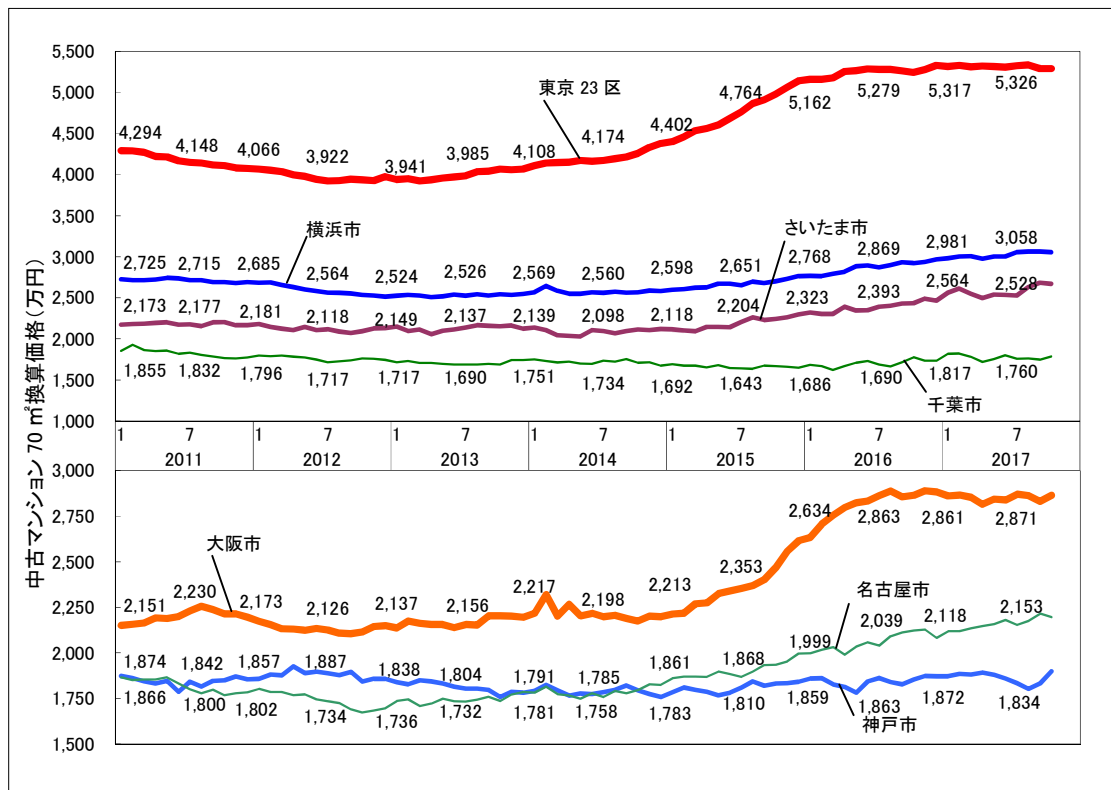
近畿圏主要都市の価格は、大阪市で前月比+1.2%の 2,865 万円と 3 ヶ月ぶりに上昇し、前年同月比も横ばいまで持ち直している。一方、神戸市では価格水準が高い中央区や東灘区などで事例が増えたために、市平均は+3.7%の 1,899 万円と上昇率が大幅に拡大して 1,900 円台に漸近している。

名古屋市では前月比-0.9%の 2,196 万円と 3 ヶ月ぶりに下落した。依然として堅調さを維持しているものの、牽引している中心部においては下期から天井感が強まっている。

主要都市別 70㎡あたりの中古マンション価格 (図中の数値は1・7月の価格)

	8月			9月			10月		
	前年同月比	前月比	前年同月比	前月比	前年同月比	前月比			
東京23区	5,338 22.4	1.1%	0.2%	5,292 22.7	0.5%	-0.9%	5,292 22.6	0.9%	0.0%
横浜市	3,064 23.6	5.8%	0.2%	3,062 23.7	4.4%	-0.1%	3,056 23.8	4.6%	-0.2%
さいたま市	2,630 21.8	9.4%	4.0%	2,683 21.6	10.4%	2.0%	2,670 21.7	9.7%	-0.5%
千葉市	1,762 27.6	5.9%	0.1%	1,747 27.6	1.7%	-0.9%	1,787 26.9	0.6%	2.3%
大阪市	2,863 24.3	-0.9%	-0.3%	2,831 24.7	-0.9%	-1.1%	2,865 24.4	0.0%	1.2%
神戸市	1,802 26.7	-2.1%	-1.7%	1,832 26.8	0.3%	1.7%	1,899 26.3	2.4%	3.7%
名古屋市	2,175 24.4	4.0%	1.0%	2,215 24.1	4.8%	1.8%	2,196 24.6	3.4%	-0.9%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



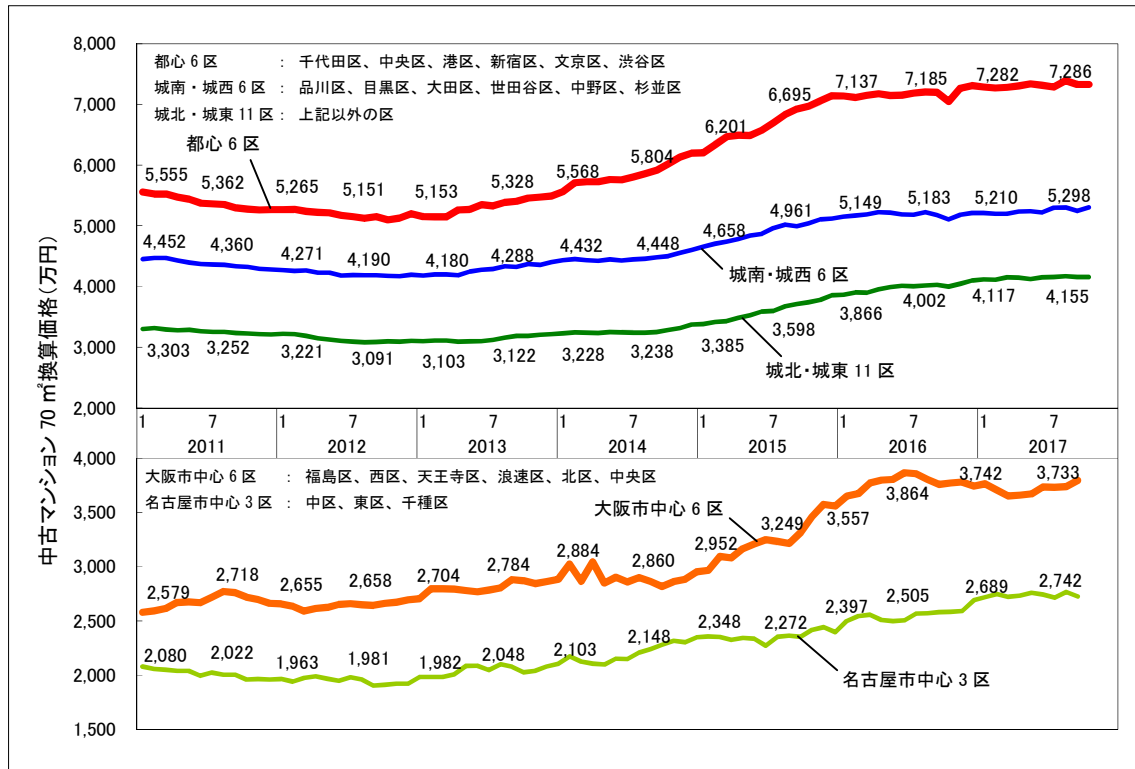
【10月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心6区では前月から概ね横ばいの7,327万円、城北・城東エリアも僅かなプラスに留まっており、商戦期前の8月に比べると価格水準をやや下げている。一方、城南・城西エリアでは+1.1%と上昇したが、8月の水準まで持ち直したに過ぎない。大阪市中心部では+1.6%の3,795万円と引き続き上昇し、前年同月の水準を下回る状況から脱している。前月に最高値を更新していた名古屋市中心部では、築浅事例が減少した影響もあって-1.6%の2,723万円と再び下げている、価格調整の動きが色濃くなってきている。

各都市圏中心部 70㎡あたりの中古マンション価格（図中の数値は1・7月の価格）

	8月			9月			10月		
	前年同月比	前月比	前年同月比	前年同月比	前月比	前年同月比	前月比		
都心6区	7,388 20.6	2.6%	1.4%	7,325 20.7	1.8%	-0.9%	7,327 21.0	4.0%	0.0%
城南・城西6区	5,299 25.4	1.4%	0.0%	5,243 25.8	1.3%	-1.1%	5,303 25.5	3.8%	1.1%
城北・城東11区	4,170 21.4	3.8%	0.4%	4,155 21.6	3.2%	-0.4%	4,158 21.5	4.0%	0.1%
大阪市中心6区	3,730 20.7	-3.3%	-0.1%	3,737 21.0	-1.7%	0.2%	3,795 20.7	1.0%	1.6%
名古屋市中心3区	2,713 24.8	5.7%	-1.1%	2,767 24.0	7.7%	2.0%	2,723 24.9	5.5%	-1.6%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



「三大都市圏・主要都市別／中古マンション70㎡価格月別推移」について

- 集計方法：価格データは、東京カンテイのデータベースに登録された中古マンションの“**売り希望価格**”を行政区単位に集計・算出し、70㎡に換算して表記。
- 集計対象：ファミリータイプのみ（専有面積30㎡未満の住戸、事務所・店舗用は集計から除外）
- 集計地域および売事例数（2017年10月／2017年8月～2017年10月合計）
 - 首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）：38,204件 / 106,218件
 - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）：14,065件 / 40,579件
 - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県）：5,375件 / 15,241件

※中古マンション価格と流通戸数・価格改定シェア・値下げ率の推移は下記 URL から参照できます。

<https://www.kantei.ne.jp/report/market-index.pdf>