

三大都市圏・主要都市別/中古マンション70㎡価格月別推移

12月 首都圏 前月比-0.2%の3,615万円 東京都をはじめ、ほぼ全域で目立った動き見られず
都心エリアなどの頭打ちで城北・城東エリアでも上値重く 大阪市中心部は再びピークに漸近

2017年12月の首都圏中古マンション価格は、東京都の事例シェアがやや縮小したことに起因して、前月比-0.2%の3,615万円と3ヵ月ぶりに弱含んだ。都県別で見ると、東京都で+0.2%の4,849万円となったのははじめ、神奈川県(+0.1%、2,863万円)や千葉県(+0.2%、1,999万円)では僅かな強含みに留まった。また、埼玉県では+0.9%の2,213万円と引き続き上昇したことで、再び2,200万円台を回復した。

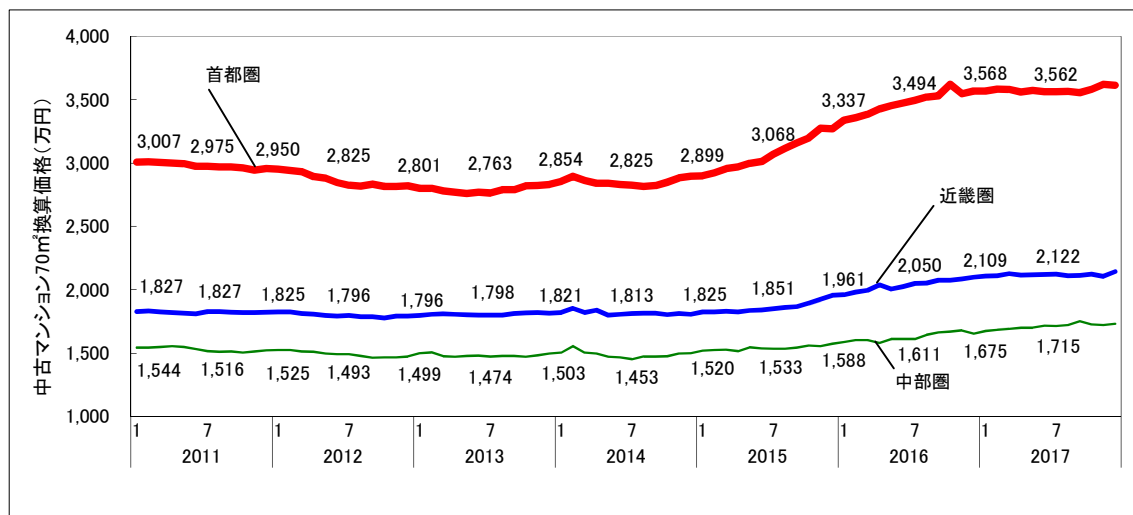
近畿圏平均は大阪府での強含みや事例シェアの拡大が影響して、前月比+1.7%の2,143万円と3月に記録した直近での最高値(2,126万円)を上回った。大阪府では大阪市内からの流通事例が存在感を増しており、府平均は+1.8%の2,348万円と上昇傾向を示している。一方、前月に大きく下落していた兵庫県では+0.4%の1,851万円とやや持ち直した。

中部圏平均は前月比+0.6%の1,732万円と3ヵ月ぶりのプラス、愛知県でも+0.3%の1,868万円と小幅ながら引き続き上昇した。前年同月比は他の都市圏を上回る状況が続いている。

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)

	10月			11月			12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	
首都圏	3,581	-1.1%	0.7%	3,621	2.1%	1.1%	3,615	1.3%	-0.2%
東京都	4,811	-0.9%	0.6%	4,841	0.7%	0.6%	4,849	0.2%	0.2%
神奈川県	2,857	4.9%	0.8%	2,859	3.4%	0.1%	2,863	3.2%	0.1%
埼玉県	2,192	6.4%	-0.6%	2,194	5.2%	0.1%	2,213	5.6%	0.9%
千葉県	1,978	3.0%	0.7%	1,995	4.6%	0.9%	1,999	4.8%	0.2%
近畿圏	2,122	2.3%	0.4%	2,107	1.1%	-0.7%	2,143	2.1%	1.7%
大阪府	2,285	1.2%	0.3%	2,306	1.6%	0.9%	2,348	2.8%	1.8%
兵庫県	1,893	4.3%	2.0%	1,844	1.5%	-2.6%	1,851	1.5%	0.4%
中部圏	1,726	3.3%	-1.5%	1,722	2.6%	-0.2%	1,732	4.7%	0.6%
愛知県	1,861	3.3%	-1.6%	1,863	3.2%	0.1%	1,868	5.3%	0.3%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



【12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区で前月比+0.2%の5,340万円と引き続き上昇したが、現水準にて安定推移している状況に目立った変化はない。横浜市(+0.2%、3,092万円)でも僅かに強含んだ一方、さいたま市(+2.1%、2,736万円)や千葉市(+2.0%、1,846万円)ではともに2%以上の上昇となった。主に、さいたま市浦和区や千葉市美浜区といった市内でも価格水準が高いエリアで流通事例数が増加した影響とみられる。

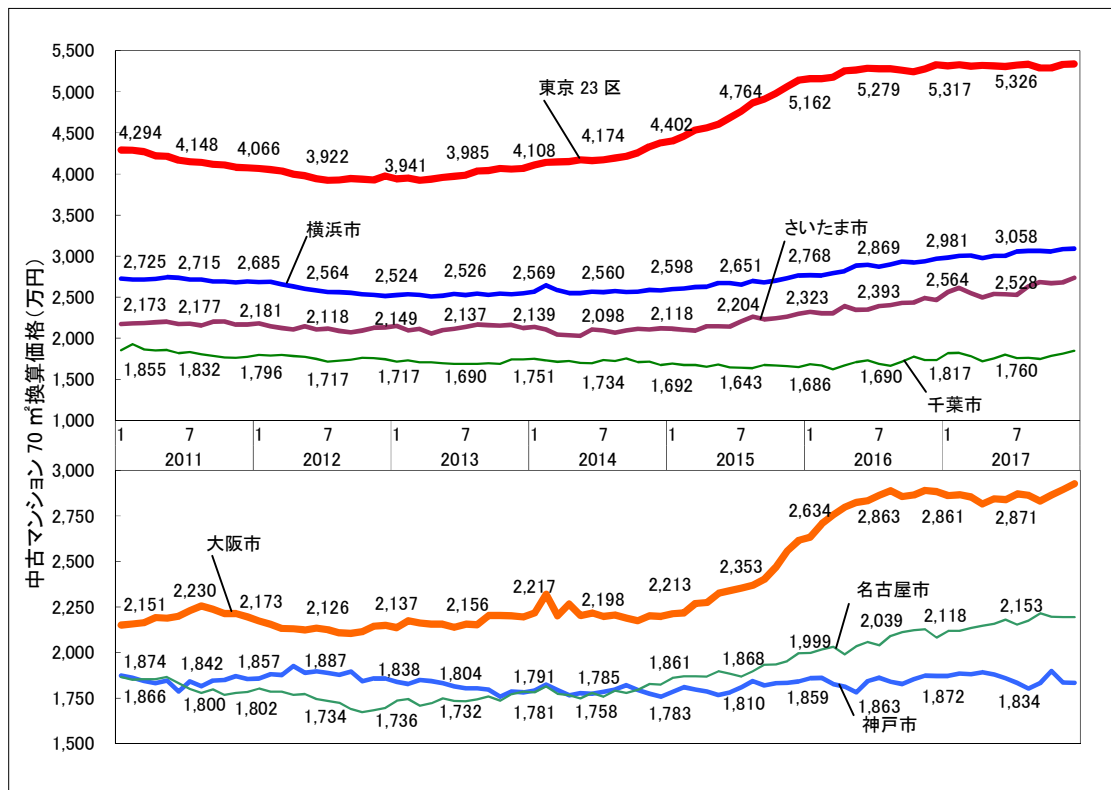
近畿圏主要都市の価格は、大阪市で前月比+1.1%の2,926万円と3ヵ月連続でコンスタントに上昇しており、一旦はピークアウトしていた価格推移は再び強含む動きを見せ始めている。一方、神戸市では-0.1%の1,834万円と僅かながら弱含み、前年同月の価格水準を下回る状況が続いている。

名古屋市では前月から横ばいの2,194万円となり、10月以降は高止まりで推移している。既に調整局面入りした中心部での値動きが市平均にも大きく影響してきている。

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)

	10月			11月			12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		
東京23区	0.9%	0.0%	1.0%	0.8%	0.2%	0.2%	0.2%		
横浜市	4.6%	-0.2%	5.0%	0.9%	4.2%	0.2%			
さいたま市	9.7%	-0.5%	7.6%	0.4%	10.9%	2.1%			
千葉市	0.6%	2.3%	4.4%	1.3%	6.3%	2.0%			
大阪市	0.0%	1.2%	0.2%	1.0%	1.5%	1.1%			
神戸市	2.4%	3.7%	-2.0%	-3.3%	-2.0%	-0.1%			
名古屋市	3.4%	-0.9%	3.1%	-0.1%	5.4%	0.0%			

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



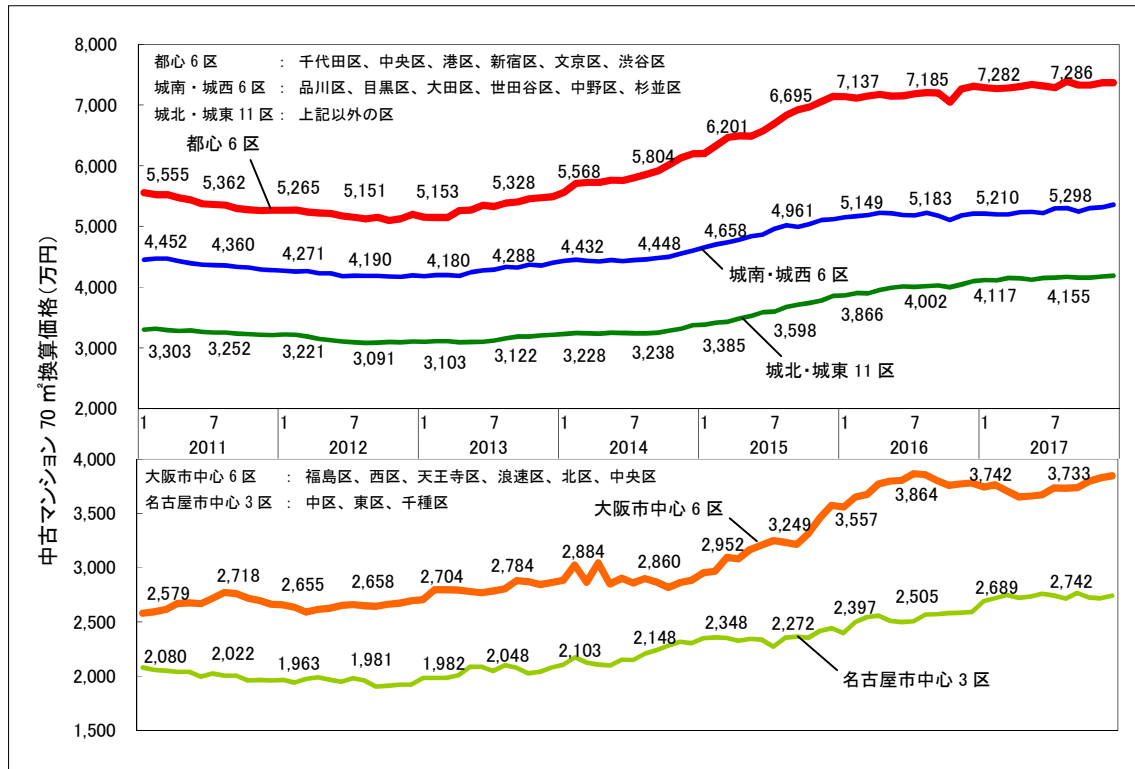
【12月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心6区では前月から概ね横ばいの7,367万円で、周辺エリアでは引き続き強含んだものの、ともに1%未満の上昇率に留まった。2016年には上昇基調で推移していた城北・城東エリアだが、都心エリアなどとの価格差が縮まったことで上値が重い展開になりつつある。大阪市中心部では+0.5%の3,846万円と小幅ながら4ヵ月連続で上昇しており、2016年7月に記録した最高値(3,864万円)に再び迫っている。名古屋市中心部では+0.8%の2,739万円と3ヵ月ぶりに上昇したが、現水準にて調整局面での推移を示している。

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)

	10月			11月			12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	4.0%	0.0%	1.3%	0.5%	0.8%	0.0%			
城南・城西6区	3.8%	1.1%	2.6%	0.2%	2.8%	0.8%			
城北・城東11区	4.0%	0.1%	3.1%	0.4%	2.2%	0.3%			
大阪市中心6区	1.0%	1.6%	1.5%	0.9%	1.8%	0.5%			
名古屋市中心3区	5.5%	-1.6%	5.1%	-0.3%	5.7%	0.8%			

※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12月／2017年10月～2017年12月合計）
 - 首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）：36,600件 / 110,691件
 - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）：13,940件 / 41,674件
 - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県）：4,927件 / 15,258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>