

三大都市圏・主要都市別/中古マンション70㎡価格月別推移

**1月 首都圏 前月比-0.5%の3,710万円 東京都心部では昨秋からの上昇が一服**  
**近畿圏も僅かに反落 中部圏は上昇スピード維持で前年同月比+10%超に**

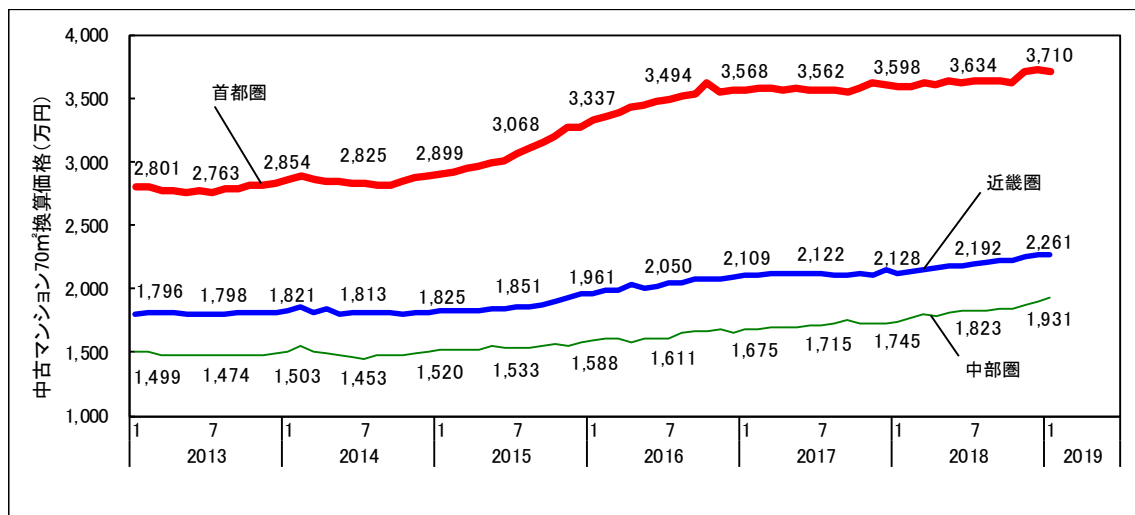
2019年1月の首都圏中古マンション価格は、全域で概ね横ばい～弱含みとなったことで、前月比-0.5%の3,710万円と小幅に下落した。都県別で見ると、東京都は概ね横ばいの4,942万円と価格水準を維持した一方で、神奈川県(-1.0%、2,903万円)や埼玉県(-1.0%、2,291万円)では3ヵ月ぶりの下落となった。また、前月に直近の最高値を更新した千葉県でも-0.2%の2,039万円と僅かに弱含む結果となった。

近畿圏平均も主要エリアが揃って横ばい～弱含みとなった影響から、前月比-0.3%の2,261万円と僅かだが下落に転じた。大阪府では2018年を通じて上昇トレンドを示していたが、今月は横ばいの2,467万円となって連続上昇も6ヵ月間でストップした。一方、兵庫県では築浅事例の減少もあって、-0.7%の1,931万円と3ヵ月ぶりに価格水準を下げた。中部圏平均は前月比+1.5%の1,931万円、愛知県では+2.1%の2,098万円と、他の都市圏が弱含む中において力強い上昇度合いを見せている。

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)

	11月			12月			2019年1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	3,710	2.5%	2.3%	3,729	3.2%	0.5%	3,710	3.1%	-0.5%
	24.4			24.3			24.5		
東京都	4,946	2.2%	1.4%	4,940	1.9%	-0.1%	4,942	2.2%	0.0%
	24.1			24.0			24.2		
神奈川県	2,922	2.2%	1.7%	2,933	2.4%	0.4%	2,903	1.3%	-1.0%
	24.3			24.3			24.6		
埼玉県	2,310	5.3%	1.4%	2,314	4.6%	0.2%	2,291	3.4%	-1.0%
	24.1			23.9			24.3		
千葉県	2,005	0.5%	-0.5%	2,043	2.2%	1.9%	2,039	2.6%	-0.2%
	26.1			26.0			26.1		
近畿圏	2,253	6.9%	1.5%	2,268	5.8%	0.7%	2,261	6.3%	-0.3%
	26.2			26.3			26.6		
大阪府	2,446	6.1%	0.6%	2,467	5.1%	0.9%	2,467	5.4%	0.0%
	26.1			26.2			26.4		
兵庫県	1,944	5.4%	2.1%	1,944	5.0%	0.0%	1,931	5.5%	-0.7%
	27.2			27.4			27.9		
中部圏	1,868	8.5%	1.6%	1,902	9.8%	1.8%	1,931	10.7%	1.5%
	24.8			24.6			24.5		
愛知県	2,026	8.7%	1.4%	2,054	10.0%	1.4%	2,098	10.6%	2.1%
	24.7			24.6			24.4		

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



## 【1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-0.1%の5,457万円と僅かに弱含んだものの、依然として高水準での安定推移が続いている。また、前月に大幅上昇した千葉県だが、今月も+1.8%の1,878万円と続伸している。一方、横浜市では-1.4%の3,068万円と3ヵ月ぶりの下落、築浅事例がやや減少したさいたま市では-1.6%の2,715万円と続落し、下落率自体も拡大する結果となった。

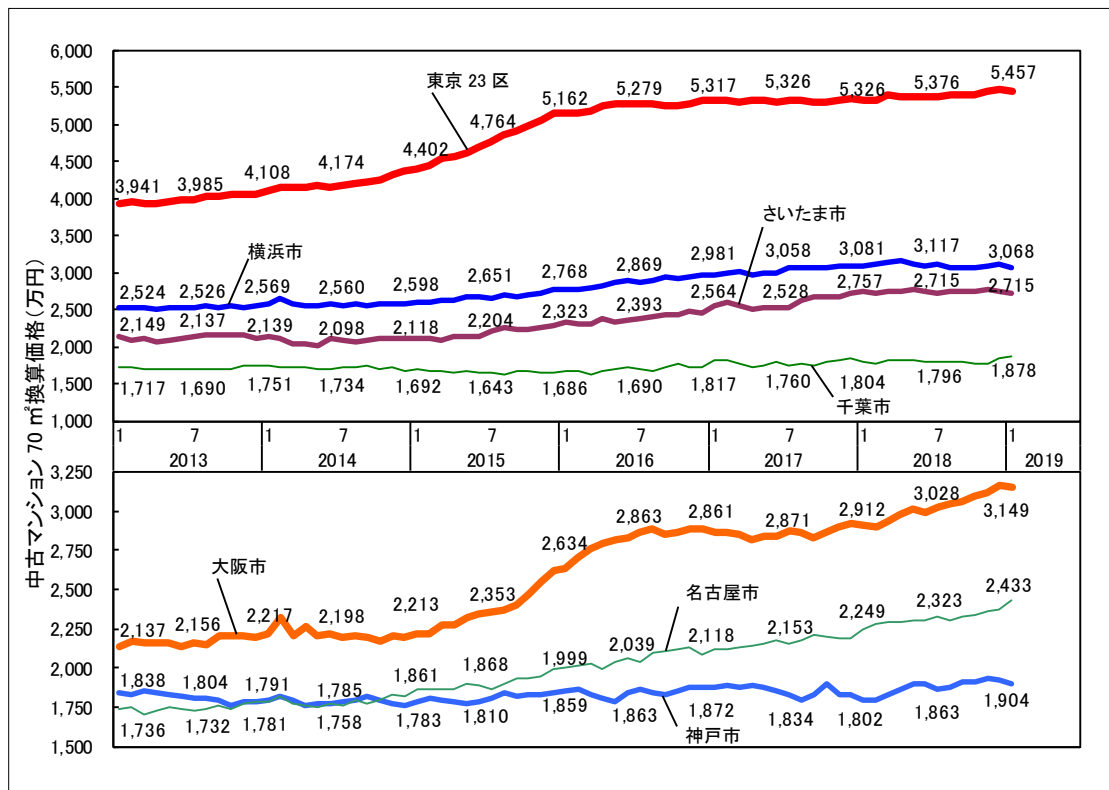
近畿圏主要都市の価格は、大阪市で前月比-0.6%の3,149万円と小幅ながら下落に転じており、2018年下期からの上昇傾向は一服となった。神戸市では-1.1%の1,904万円と前月に引き続き下落となったが、2018年9月以来続く1,900万円台は維持した。

名古屋市では前月比+2.6%の2,433万円と比較的大きく上昇した。元々、実需・投資ニーズの高まりから価格推移が上昇基調にある名古屋市だが、今月は市内中心部において築浅タワー物件から高額事例が多く発生したことも価格上昇に寄与したものとみられる。

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)

	11月			12月			2019年1月		
	価格	前年同月比	前月比	価格	前年同月比	前月比	価格	前年同月比	前月比
東京23区	5,438 24.2	2.0%	0.7%	5,461 24.1	2.3%	0.4%	5,457 24.4	2.5%	-0.1%
横浜市	3,098 25.1	0.4%	1.2%	3,113 25.1	0.7%	0.5%	3,068 25.4	-0.4%	-1.4%
さいたま市	2,776 22.7	3.5%	0.7%	2,759 22.6	0.8%	-0.6%	2,715 23.1	-1.5%	-1.6%
千葉市	1,766 28.7	-2.4%	-0.7%	1,844 27.6	-0.1%	4.4%	1,878 27.4	4.1%	1.8%
大阪市	3,115 24.9	7.6%	0.7%	3,168 24.9	8.3%	1.7%	3,149 25.1	8.1%	-0.6%
神戸市	1,940 28.1	5.7%	1.6%	1,925 28.4	5.0%	-0.8%	1,904 28.9	5.7%	-1.1%
名古屋市	2,357 25.0	7.4%	0.6%	2,372 24.9	8.1%	0.6%	2,433 24.7	8.2%	2.6%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



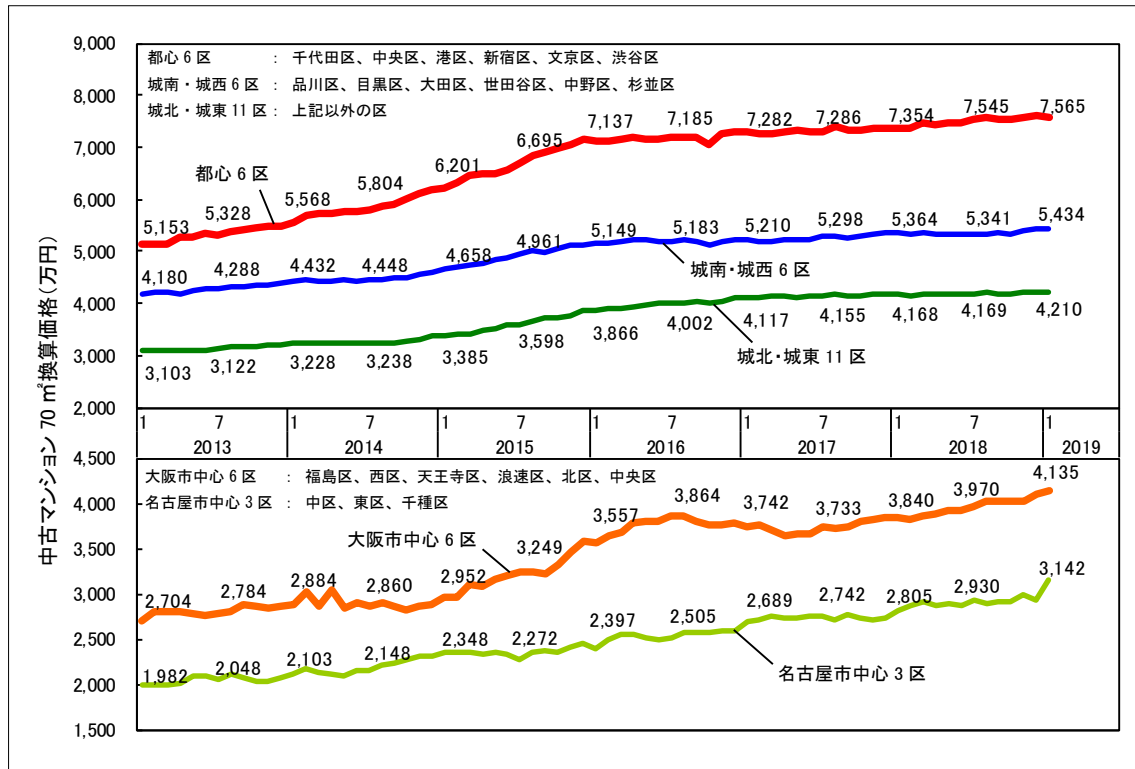
【1月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心6区では-0.5%の7,565万円と小幅ながら4ヵ月ぶりに下落した。一方、周辺エリアでは僅かだが続伸しており、いずれも高値圏での安定推移を示している。大阪市中心部では+0.7%の4,135万円と引き続き上昇、前年同月比や価格推移を見る限りでは依然として上昇基調を堅持している。一方、名古屋市中心部では+7.0%の3,142万円と顕著な上昇を見せているが、これは最も価格水準が高い中区において築浅タワー2物件から5,000万円～数億円の住戸が新たに売り出されたことによるバイアスが働いたためである。

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)

	11月			12月			2019年1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	7,556 22.7	2.6%	0.2%	7,601 22.6	3.2%	0.6%	7,565 23.0	2.9%	-0.5%
城南・城西6区	5,389 26.6	1.4%	1.3%	5,419 26.5	1.2%	0.6%	5,434 26.8	1.3%	0.3%
城北・城東11区	4,200 23.4	0.6%	0.2%	4,207 23.3	0.5%	0.2%	4,210 23.4	1.0%	0.1%
大阪市中心6区	4,029 21.9	5.3%	0.0%	4,105 21.7	6.7%	1.9%	4,135 21.7	7.7%	0.7%
名古屋市中心3区	2,987 24.3	10.0%	2.7%	2,936 24.8	7.2%	-1.7%	3,142 24.6	12.0%	7.0%

※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（2019年1月／2018年11月～2019年1月合計）
  - 首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県） : 34,405件 / 107,842件
  - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県） : 13,029件 / 40,935件
  - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県） : 4,398件 / 13,757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>