

三大都市圏・主要都市別/中古マンション70㎡価格月別推移

3月 首都圏 前月比+0.3%の3,737万円 東京23区では価格の頭打ち感が強まる

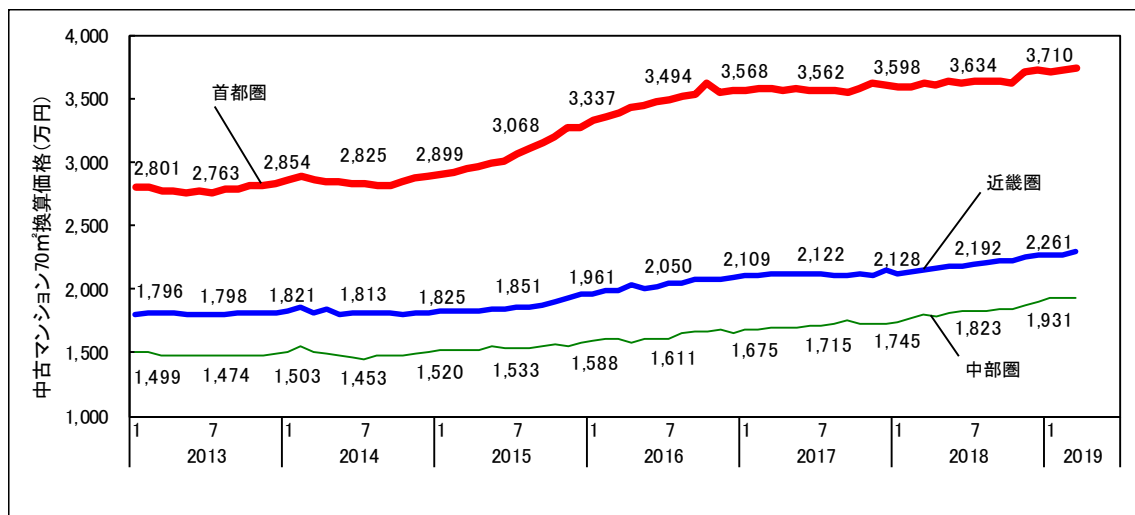
近畿圏は大阪市・神戸市で力強い上昇 中部圏は名古屋市で価格調整の動き

2019年3月の首都圏中古マンション価格は、前月比+0.3%の3,737万円と僅かながら引き続き上昇し、前年同月に比べて3%程度上回る水準で推移している。都県別で見ると、東京都では+0.4%の4,976万円と小幅に上昇し、埼玉県では+1.0%の2,314万円と3ヵ月ぶりのプラスに転じた。一方、神奈川県(-0.7%、2,886万円)や千葉県(-0.3%、2,041万円)では再び下落しており、神奈川県に至っては前年同月の価格水準を割り込んでいる。近畿圏平均は前月比+1.3%の2,297万円と上昇率が拡大し、前年同月比は+6%台で推移している。大阪府では大阪市や豊中市などの強含みが牽引して、+1.5%の2,513万円と前月に引き続き上昇した。また、兵庫県では神戸市など主要な行政区が総じて上昇したことで、+2.5%の1,995万円と比較的大幅なプラスとなり、2,000万円の大台に迫っている。中部圏平均は前月比-0.2%の1,931万円、愛知県では-0.3%の2,086万円と僅かに弱含んだ。前年同月比は依然として大幅なプラスを示しているものの、徐々に縮小しつつある。

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)

	2019年1月			2月			3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			3,725			3,737		
	24.5	3.1%	-0.5%	24.3	3.5%	0.4%	24.6	3.3%	0.3%
東京都	4,942			4,955			4,976		
	24.2	2.2%	0.0%	24.0	2.6%	0.3%	24.2	2.1%	0.4%
神奈川県	2,903			2,907			2,886		
	24.6	1.3%	-1.0%	24.4	1.1%	0.1%	24.7	-0.4%	-0.7%
埼玉県	2,291			2,291			2,314		
	24.3	3.4%	-1.0%	24.4	3.6%	0.0%	24.5	2.5%	1.0%
千葉県	2,039			2,048			2,041		
	26.1	2.6%	-0.2%	25.9	4.0%	0.4%	26.1	1.5%	-0.3%
近畿圏	2,261			2,268			2,297		
	26.6	6.3%	-0.3%	26.6	6.4%	0.3%	26.6	6.7%	1.3%
大阪府	2,467			2,477			2,513		
	26.4	5.4%	0.0%	26.4	6.3%	0.4%	26.5	6.6%	1.5%
兵庫県	1,931			1,946			1,995		
	27.9	5.5%	-0.7%	27.6	6.1%	0.8%	27.5	7.9%	2.5%
中部圏	1,931			1,935			1,931		
	24.5	10.7%	1.5%	24.7	9.1%	0.2%	24.8	7.6%	-0.2%
愛知県	2,098			2,092			2,086		
	24.4	10.6%	2.1%	24.7	8.3%	-0.3%	24.9	8.0%	-0.3%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



【3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+0.3%の5,489万円と上昇が続いたものの、その変動は小幅に留まっている。さいたま市では+1.5%の2,787万円と前月に引き続き1%以上の上昇を示した一方で、横浜市（横ばい、3,079万円）では前月から変化がなく、依然として前年同月の水準を下回る状況が続いている。また、千葉市では築古物件からの事例がやや増えたために、-0.9%の1,878万円と反転下落している。

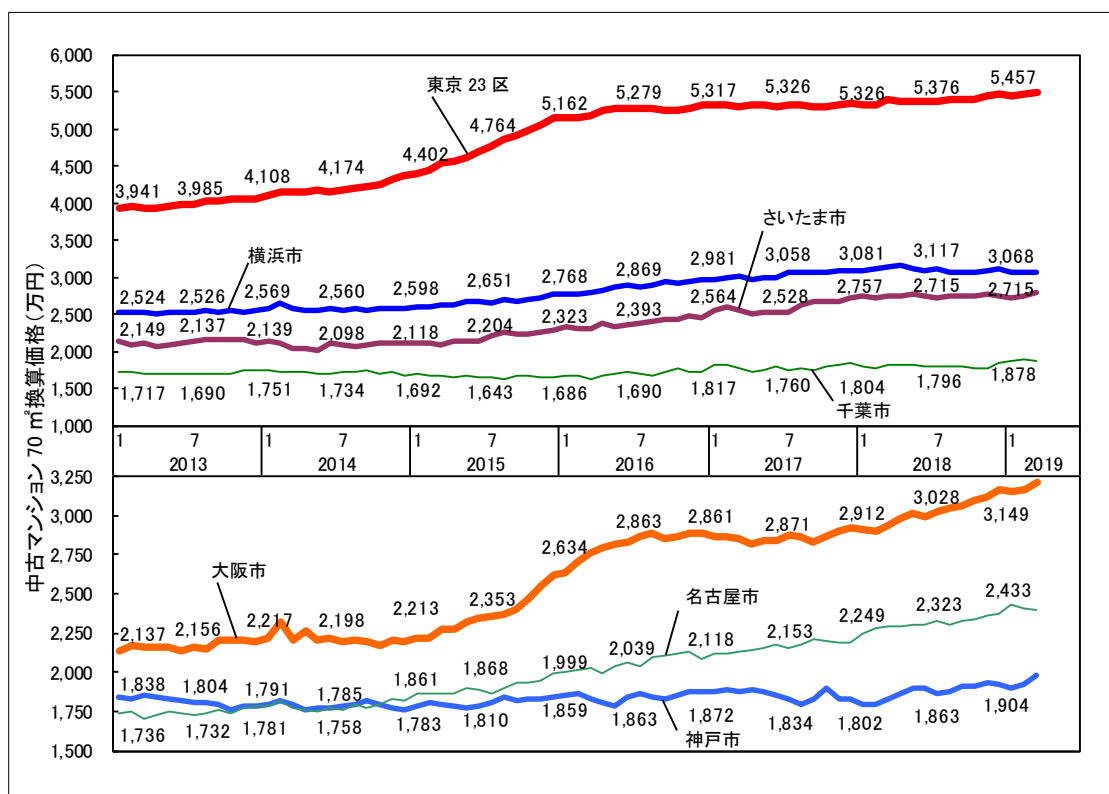
近畿圏主要都市の価格は、大阪市で前月比+1.5%の3,212万円と引き続き上昇、前年同月比も+10%に近付いており、上昇度合いは各都市圏の主要都市の中でも際立っている。また、神戸市では価格水準が比較的高い東灘区や灘区などで事例が増えた影響もあり、+3.1%の1,980万円と大きく上昇し、価格水準は前年同月に比べて一気に押し上がっている。

名古屋市では前月比-0.4%の2,395万円と小幅ながら引き続き下落した。1月には価格水準が大きく上昇していたものの、それ以降は調整する動きを見せている。

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）

	2019年1月			2月			3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	5,457 24.4	2.5%	-0.1%	5,472 24.1	2.7%	0.3%	5,489 24.3	1.9%	0.3%
横浜市	3,068 25.4	-0.4%	-1.4%	3,079 25.2	-1.0%	0.4%	3,079 25.4	-2.3%	0.0%
さいたま市	2,715 23.1	-1.5%	-1.6%	2,746 22.9	1.1%	1.1%	2,787 22.9	1.3%	1.5%
千葉市	1,878 27.4	4.1%	1.8%	1,895 27.2	6.2%	0.9%	1,878 27.7	3.1%	-0.9%
大阪市	3,149 25.1	8.1%	-0.6%	3,166 25.2	9.4%	0.5%	3,212 25.2	9.5%	1.5%
神戸市	1,904 28.9	5.7%	-1.1%	1,921 28.6	6.7%	0.9%	1,980 28.2	8.4%	3.1%
名古屋市	2,433 24.7	8.2%	2.6%	2,405 25.2	5.6%	-1.2%	2,395 25.3	4.3%	-0.4%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



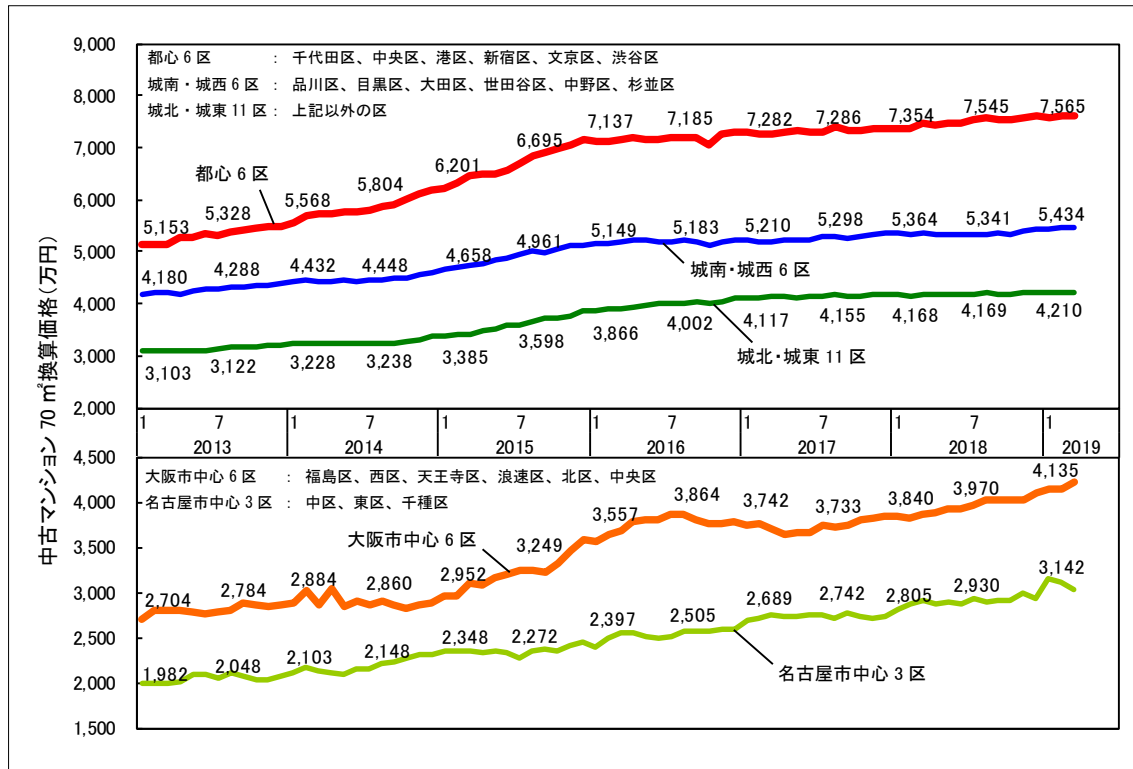
【3月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心6区では+0.2%の7,622万円と引き続き上昇したが、周辺エリアも含めてその変動は非常に小さく、商戦期でありながらも価格の頭打ち感が強まる様相を呈している。大阪市中心部では中央区での強含みや事例増加が影響し、+1.8%の4,213万円と再び上昇度合いを強めている。一方、名古屋市中心部では-2.3%の3,035万円と価格下落が加速している。1月には特定の物件バイアスも手伝って価格が急騰していたが、それ以降は反動・調整の動きを見せており、今月中区、東区および千種区で軒並み2%以上の下落を示している。

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）

	2019年1月		2月		3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			
都心6区	7,565 23.0	2.9%	-0.5%	7,609 22.5	3.1%	0.6%	7,622 22.6	2.2%	0.2%
城南・城西6区	5,434 26.8	1.3%	0.3%	5,458 26.8	2.5%	0.4%	5,460 27.0	1.7%	0.0%
城北・城東11区	4,210 23.4	1.0%	0.1%	4,227 23.2	2.1%	0.4%	4,217 23.4	0.7%	-0.2%
大阪市中心6区	4,135 21.7	7.7%	0.7%	4,139 21.8	8.2%	0.1%	4,213 21.9	9.3%	1.8%
名古屋市中心3区	3,142 24.6	12.0%	7.0%	3,106 24.6	7.9%	-1.1%	3,035 24.8	4.4%	-2.3%

※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3月／2019年1月～2019年3月合計）

首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）	： 36,207件 / 106,815件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	： 13,296件 / 39,739件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県）	： 4,505件 / 13,436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>