

三大都市圏・主要都市別/中古マンション70㎡価格月別推移

4月 首都圏 前月比-1.2%の3,691万円 東京23区では都心部で再び上値を探る動き
近畿圏や中部圏でも圏域平均はマイナスに 大阪市や名古屋市では堅調さを維持

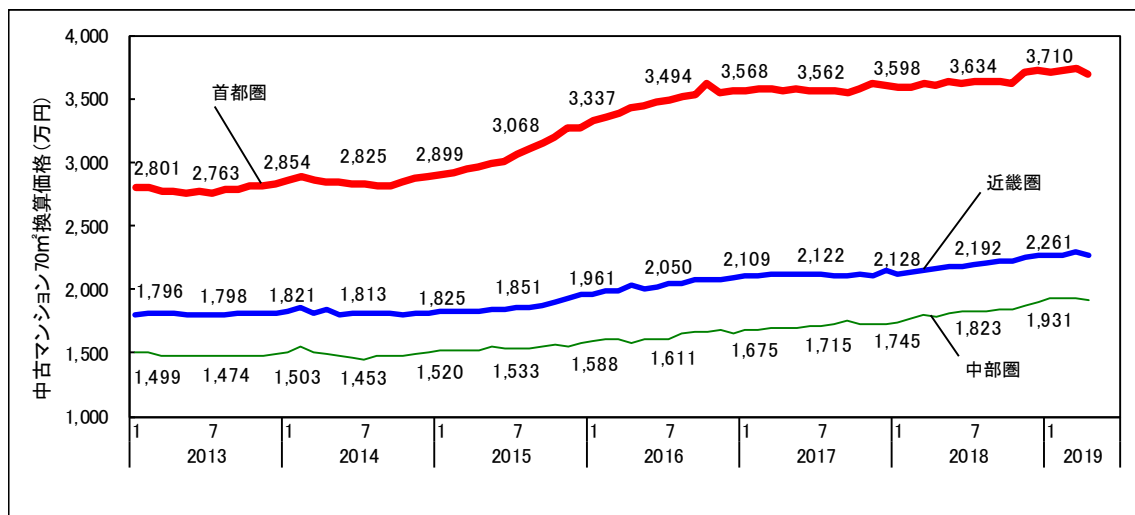
2019年4月の首都圏中古マンション価格は、東京都の事例シェアが6ヵ月ぶりに過半数を割り込んだ影響から、前月比-1.2%の3,691万円と下落に転じた。都県別で見ると、東京都では+0.5%の5,002万円と上昇傾向が続いたことで、5,000万円の大台を突破した。一方、埼玉県では-1.6%の2,278万円と再び下落し、神奈川県(-0.5%、2,873万円)や千葉県(-1.0%、2,020万円)では前月に引き続き下げる結果となった。

近畿圏平均は大阪府での事例シェアが相対的に縮小したことで、前月比-1.1%の2,272万円と3ヵ月ぶりに下落した。大阪府では大阪市以外の主だった行政区で軒並み弱含みとなっており、今月の府平均は横ばいの2,513万円に留まっている。兵庫県では神戸市が牽引する形で、+1.5%の2,024万円と3ヵ月連続で上昇して2,000万円の大台に達している。中部圏平均は前月比-0.4%の1,923万円、愛知県では+1.0%の2,107万円と、こちらも中心エリアでの事例シェアの変動によって異なる動きを見せている。

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)

	2月			3月			4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	3,725	0.4%	3,737	0.3%	3,691	-1.2%	24.3	3.5%	24.7	2.4%
東京都	4,955	0.3%	4,976	2.1%	5,002	0.5%	24.0	2.6%	24.3	2.5%
神奈川県	2,907	0.1%	2,886	-0.4%	2,873	-0.5%	24.4	1.1%	24.9	-0.8%
埼玉県	2,291	0.0%	2,314	2.5%	2,278	-1.6%	24.4	3.6%	24.8	1.3%
千葉県	2,048	0.4%	2,041	1.5%	2,020	-1.0%	25.9	4.0%	26.3	1.2%
近畿圏	2,268	0.3%	2,297	6.7%	2,272	-1.1%	26.6	6.4%	26.8	5.3%
大阪府	2,477	0.4%	2,513	6.6%	2,513	0.0%	26.4	6.3%	26.7	6.4%
兵庫県	1,946	0.8%	1,995	7.9%	2,024	1.5%	27.6	6.1%	27.5	8.2%
中部圏	1,935	0.2%	1,931	7.6%	1,923	-0.4%	24.7	9.1%	24.5	7.5%
愛知県	2,092	-0.3%	2,086	8.0%	2,107	1.0%	24.7	8.3%	24.5	9.3%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



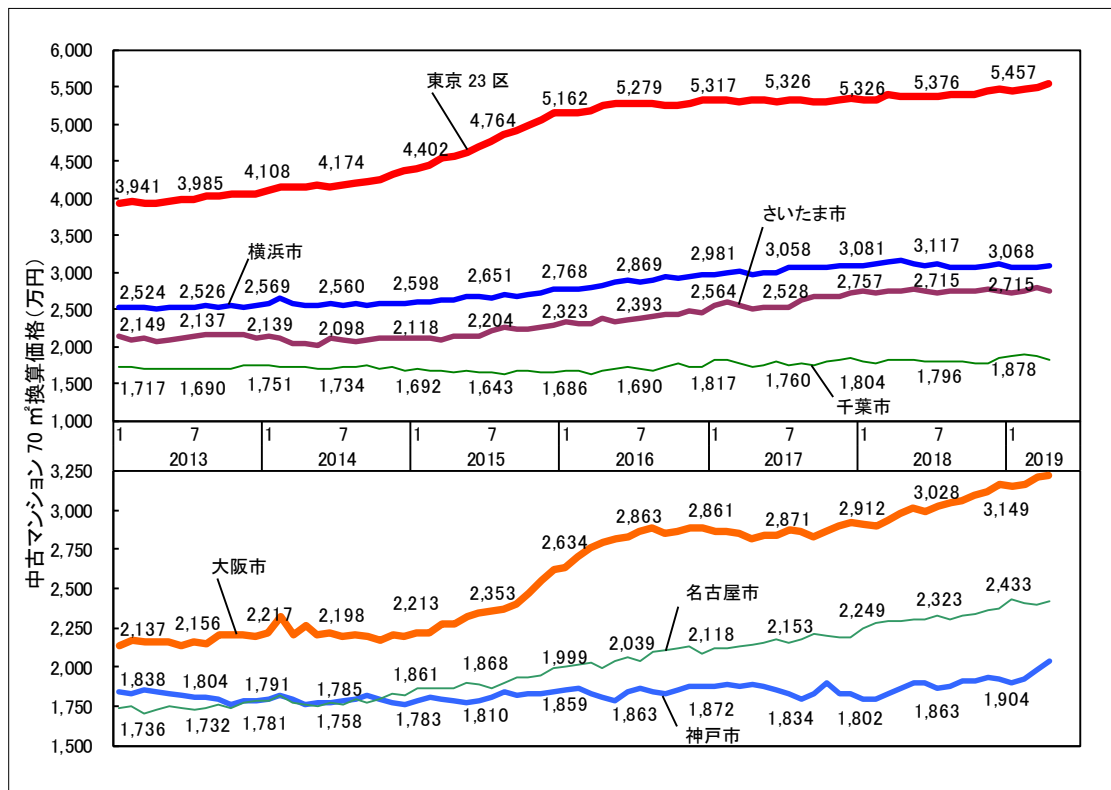
【4月の主要都市別・中古マンション価格】

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+1.1%の 5,550 万円と 3 ヶ月連続で上昇した。横浜市 (+0.3%、3,089 万円) でも僅かな強含みとなったが、年明け以降は前年同月の水準を下回り続けている。一方、さいたま市 (-1.6%、2,742 万円) では反落、千葉市 (-2.4%、1,832 万円) では平均築年数の進行も影響して比較的大きく下げている。東京 23 区以外の主要都市では前年同月を下回るケースが散見され始めている。近畿圏主要都市の価格は、大阪市で前月比+0.5%の 3,227 万円と小幅ながら 3 ヶ月連続で上昇した。また、神戸市では価格水準が比較的高い灘区や中央区において築浅事例の増加が目立ってきており、今月も+3.1%の 2,041 万円と大幅に上昇した結果、一気に 2,000 万円の大台を突破して前年同月比も+10%の水準に迫ってきている。名古屋市では前月比+1.0%の 2,420 万円と 3 ヶ月ぶりに上昇したが、年初の水準から 10 万円ほど下回っており、2,400 万円前後でやや上値が重い展開となっている。

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)

	2月			3月			4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	5,472 24.1	2.7%	0.3%	5,489 24.3	1.9%	0.3%	5,550 24.4	3.3%	1.1%
横浜市	3,079 25.2	-1.0%	0.4%	3,079 25.4	-2.3%	0.0%	3,089 25.5	-2.2%	0.3%
さいたま市	2,746 22.9	1.1%	1.1%	2,787 22.9	1.3%	1.5%	2,742 23.0	-0.7%	-1.6%
千葉市	1,895 27.2	6.2%	0.9%	1,878 27.7	3.1%	-0.9%	1,832 28.1	0.0%	-2.4%
大阪市	3,166 25.2	9.4%	0.5%	3,212 25.2	9.5%	1.5%	3,227 25.4	8.5%	0.5%
神戸市	1,921 28.6	6.7%	0.9%	1,980 28.2	8.4%	3.1%	2,041 28.0	9.7%	3.1%
名古屋市	2,405 25.2	5.6%	-1.2%	2,395 25.3	4.3%	-0.4%	2,420 25.0	5.6%	1.0%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



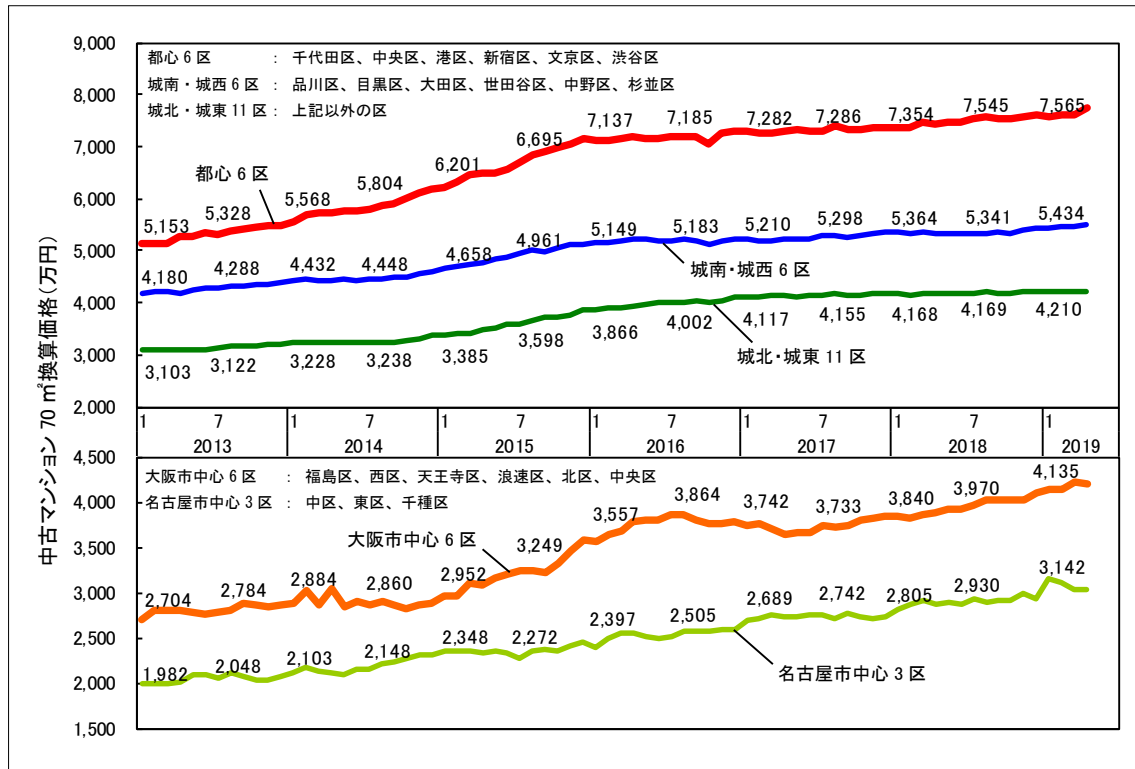
【4月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心6区では+1.4%の7,732万円と3ヵ月連続で上昇し、周辺エリアも揃ってプラスとなった。資金に余裕がある購入層の実需・投資ニーズの受け皿となり得る都心部ほど高い上昇率を示しており、それぞれの上昇度合いには明確な違いが見られる。大阪市中心部では-0.1%の4,209万円と僅かに弱含んだが、2017年以降の上昇基調は依然として続いている。名古屋市中心部では1月に特定の物件バイアスによって価格が急騰、それ以降は反動や調整が続いていたが、今月は-0.1%の3,033万円とそれらの動きもほぼ一巡している。

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)

	2月			3月			4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	7,609 22.5	3.1%	0.6%	7,622 22.6	2.2%	0.2%	7,732 22.6	3.8%	1.4%
城南・城西6区	5,458 26.8	2.5%	0.4%	5,460 27.0	1.7%	0.0%	5,499 27.0	3.1%	0.7%
城北・城東11区	4,227 23.2	2.1%	0.4%	4,217 23.4	0.7%	-0.2%	4,222 23.7	0.9%	0.1%
大阪市中心6区	4,139 21.8	8.2%	0.1%	4,213 21.9	9.3%	1.8%	4,209 21.9	8.3%	-0.1%
名古屋市中心3区	3,106 24.6	7.9%	-1.1%	3,035 24.8	4.4%	-2.3%	3,033 24.6	6.0%	-0.1%

※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4月／2019年2月～2019年4月合計）

首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）	： 35,398件 / 107,808件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	： 13,706件 / 40,416件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県）	： 4,424件 / 13,462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>