

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-1.2%の3,682万円と反落 都心部では弱含むも8,000万円台を維持
大阪市中心部では6ヵ月連続の上昇 名古屋市中心部では下落率が拡大

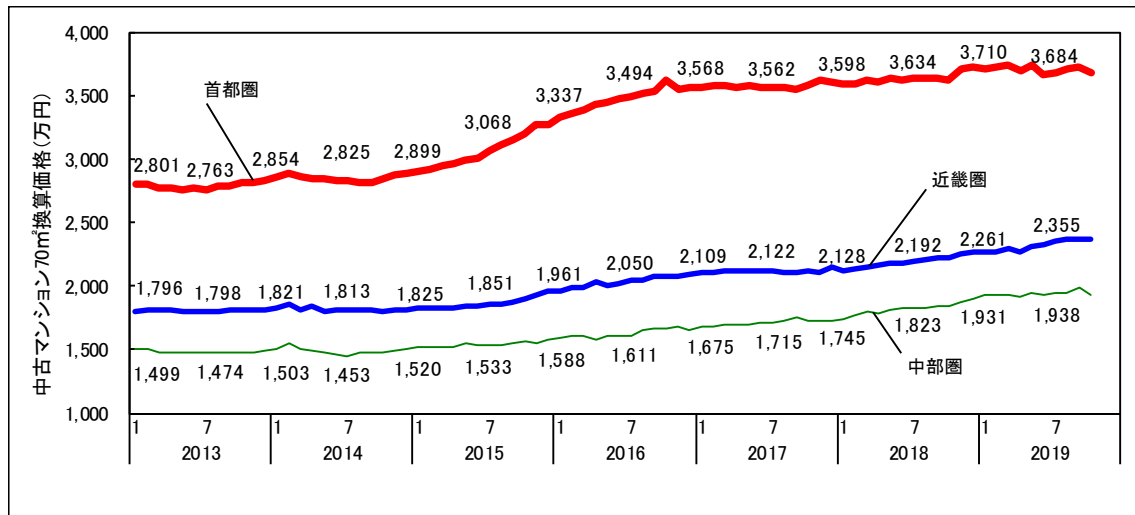
2019年10月の首都圏中古マンション価格は、前月比-1.2%の3,682万円とマイナスに転じた。都県別で見ると、東京都では築古事例の増加により-2.7%の5,023万円、神奈川県では横浜市や川崎市以外で事例が増えたために-2.8%の2,854万円と、比較的大きく水準を下げている。一方、埼玉県(+0.5%、2,297万円)や千葉県(+0.4%、2,065万円)では小幅ながらプラスを示しており、埼玉県に至っては緩やかな上昇傾向で推移している。近畿圏平均は前月比+0.1%の2,369万円と僅かな強含みに留まっており、2,300万円台の半ばに達して以降は上値が重くなりつつある。大阪府では横ばいの2,560万円と、5月以来の上昇傾向は一服した。一方、兵庫県では+1.0%の2,105万円と再び上昇したことで、7月に記録していた最高値(2,092万円)を10万円ほど上回った。

中部圏平均は前月比-3.2%の1,925万円、愛知県では-4.6%の2,082万円と大幅に下落したが、これらは名古屋市での築古事例や愛知県以外での事例が増加した影響とみられる。

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)

	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	3,704	0.5%	3,727	0.6%	3,682	-1.2%	25.0	1.8%	25.3	1.6%
東京都	5,027	0.5%	5,165	2.7%	5,023	-2.7%	24.4	2.5%	24.8	3.0%
神奈川県	2,846	0.3%	2,937	3.2%	2,854	-2.8%	25.4	-1.5%	25.7	-0.7%
埼玉県	2,270	0.2%	2,285	0.7%	2,297	0.5%	25.3	-1.1%	25.3	0.8%
千葉県	2,060	0.0%	2,056	-0.2%	2,065	0.4%	26.4	2.7%	26.7	2.4%
近畿圏	2,367	0.5%	2,367	0.0%	2,369	0.1%	27.0	7.3%	27.1	6.8%
大阪府	2,558	0.2%	2,560	0.1%	2,560	0.0%	26.9	6.1%	27.1	5.9%
兵庫県	2,084	-0.4%	2,084	0.0%	2,105	1.0%	27.6	10.6%	27.8	10.6%
中部圏	1,948	0.5%	1,988	2.1%	1,925	-3.2%	24.8	7.0%	25.1	4.7%
愛知県	2,101	0.3%	2,183	3.9%	2,082	-4.6%	25.2	7.7%	25.2	4.2%

※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区で前月比-2.7%の5,609万円と4ヵ月ぶりに下落した。全域で再び築古事例が増えたことで平均築年数が進んでおり、8月の価格水準をも下回った。横浜市(-0.3%、3,075万円)も弱含んだが、依然として3,000万円台の後半を維持している。一方、さいたま市(+0.9%、2,704万円)では再び上昇したことで8月と同水準まで持ち直しており、千葉市(+2.1%、1,944万円)では価格水準が高い中央区や美浜区の事例が増加した影響から、市平均は一段と押し上がった。

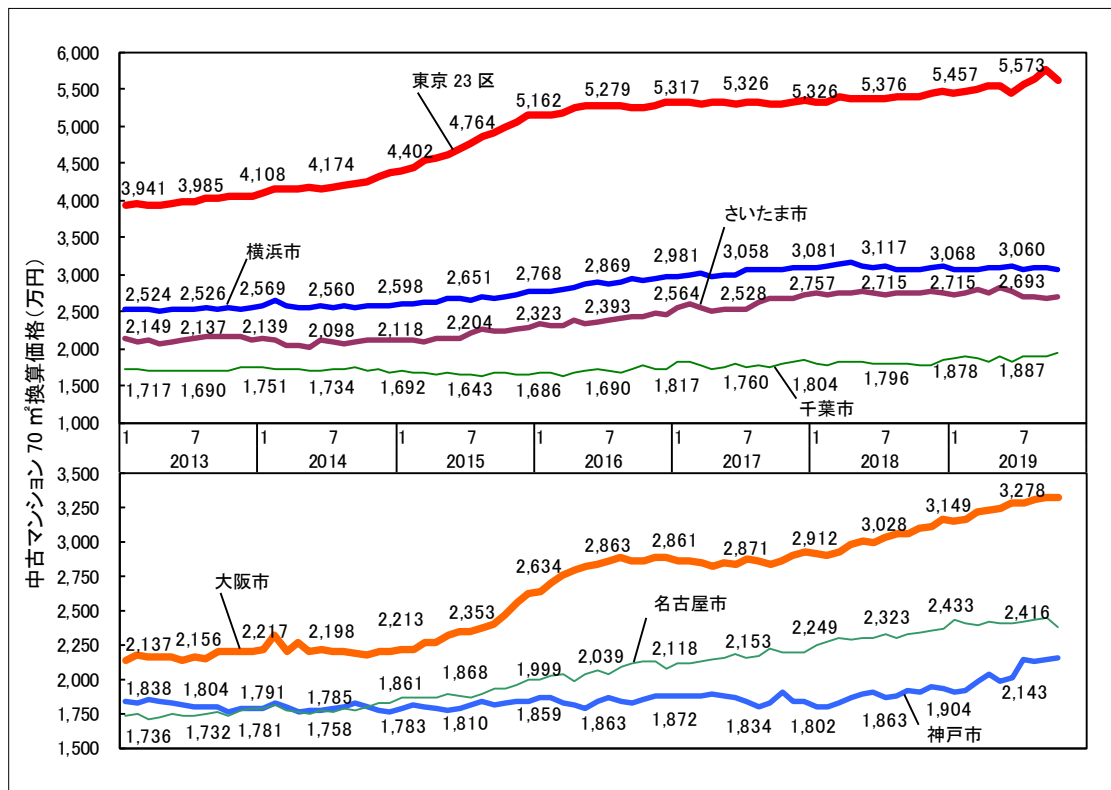
近畿圏主要都市の価格は、大阪市で前月から横ばいの3,316万円となり、3,300万円台に達してからはやや天井感が出始めている。一方、神戸市では+0.6%の2,149万円と引き続き上昇したことで、7月に記録した年初来の最高値(2,143万円)を僅かながら更新した。

名古屋市では前月比-2.4%の2,380万円と5ヵ月ぶりに下落した。築古事例の増加などによる影響もあるが、価格水準が2,400万円を割り込んだのは3月以来である。

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		
	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	5,637 24.3	4.3%	1.1%	5,764 23.9	7.0%	2.3%	5,609 24.7	3.9%	-2.7%
横浜市	3,083 26.1	0.1%	0.8%	3,085 26.4	0.4%	0.1%	3,075 26.4	0.5%	-0.3%
さいたま市	2,706 24.1	-1.8%	0.5%	2,679 24.5	-2.7%	-1.0%	2,704 24.5	-1.9%	0.9%
千葉市	1,906 27.4	6.1%	1.0%	1,904 27.0	6.0%	-0.1%	1,944 27.2	9.3%	2.1%
大阪市	3,303 25.5	8.2%	0.8%	3,316 25.5	8.2%	0.4%	3,316 25.8	7.2%	0.0%
神戸市	2,128 27.6	13.4%	-0.7%	2,137 27.9	11.7%	0.4%	2,149 27.9	12.5%	0.6%
名古屋市	2,427 25.8	5.2%	0.5%	2,439 25.8	4.9%	0.5%	2,380 26.3	1.6%	-2.4%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



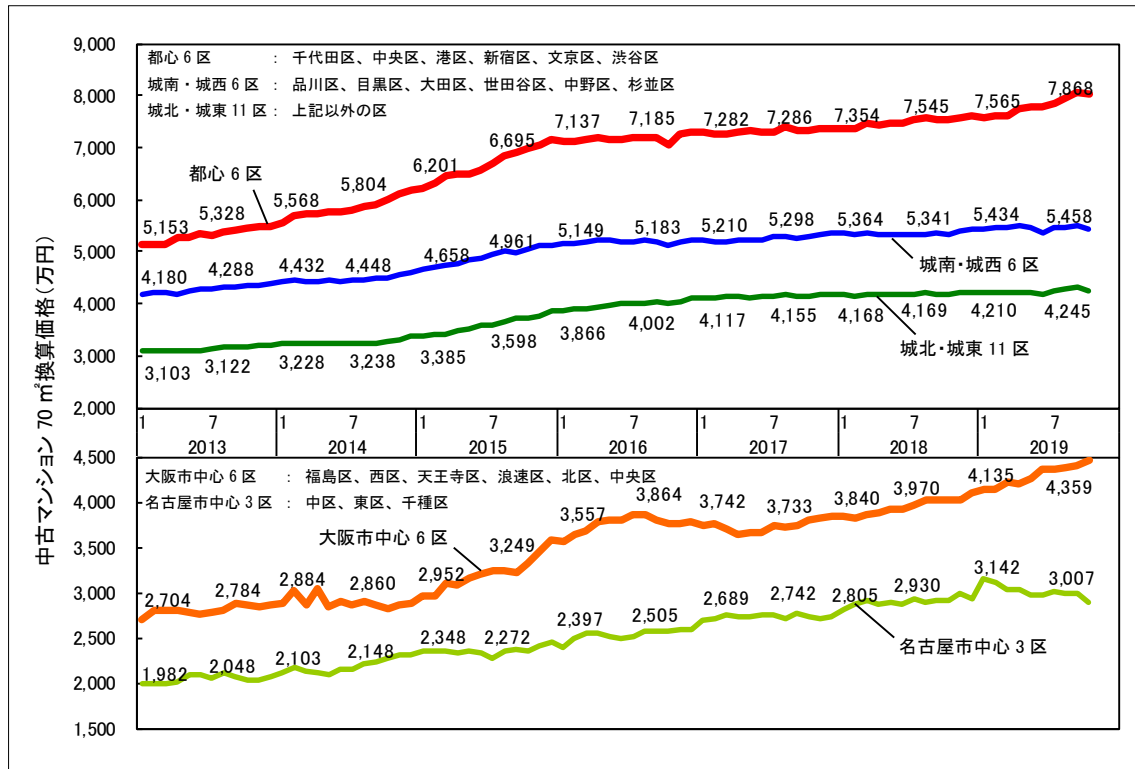
【10月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心6区は前月比-0.5%の8,027万円と小幅ながら反落し、連続上昇も8ヵ月間でストップとなったが、8,000万円台は維持している。周辺エリアでも揃ってマイナスを示す中、千代田区においては1億円の大台を突破する動きも見られた。大阪市中心部では+1.5%の4,467万円と6ヵ月連続で上昇し、前年同月比も+10.9%と高い上昇率を示している。名古屋市中心部では平均築年数が25.8年→26.7年と1年近くも進んだことで、-3.4%の2,884万円と大幅に下落して年初来の最低値を記録した。

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	前月比	前年同月比	前月比			
都心6区	7,958 21.9	5.1%	1.1%	8,065 21.6	7.1%	1.3%	8,027 22.4	6.4%	-0.5%
城南・城西6区	5,481 27.2	2.7%	0.4%	5,515 26.6	3.1%	0.6%	5,418 27.6	1.8%	-1.8%
城北・城東11区	4,286 23.7	1.9%	1.0%	4,316 23.5	3.0%	0.7%	4,253 24.1	1.4%	-1.5%
大阪市中心6区	4,385 21.6	9.3%	0.6%	4,401 21.5	9.4%	0.4%	4,467 21.5	10.9%	1.5%
名古屋市中心3区	2,992 25.3	3.2%	-0.5%	2,984 25.8	2.7%	-0.3%	2,884 26.7	-0.9%	-3.4%

※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10月／2019年8月～2019年10月合計）
 - 首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）：35,917件 / 104,329件
 - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）：14,460件 / 42,779件
 - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県）：5,370件 / 15,140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>