

三大都市圏・主要都市別/中古マンション70㎡価格月別推移

**11月 首都圏 前月比+0.4%の3,697万円、前年同月比はマイナスに 都心部ではやや持ち直し
大阪市中心部では僅かだが7ヵ月連続の上昇 名古屋市中心部では低水準が続く**

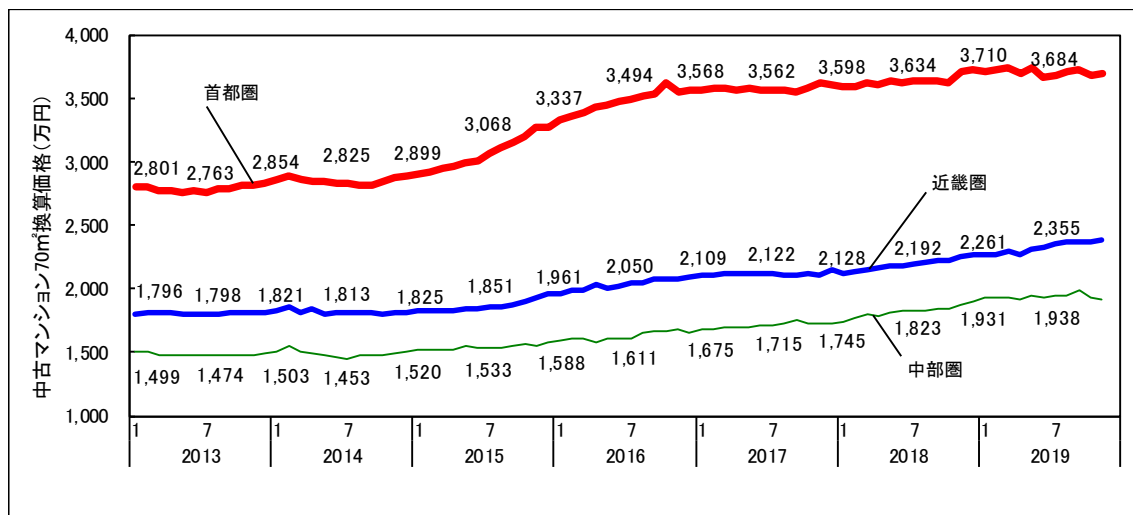
2019年11月の首都圏中古マンション価格は、前月比+0.4%の3,697万円と再び上昇したが9月の水準まで戻しておらず、前年同月比はマイナスに転じることとなった。都県別で見ると、東京都では-0.3%の5,006万円と引き続き弱含み、埼玉県でも-1.7%の2,259万円と4ヵ月ぶりに下落した。神奈川県では横ばいの2,854万円と前年同月を下回る水準が続く一方で、千葉県では+0.4%の2,073万円と小幅ながら引き続き上昇を示している。近畿圏平均は主要エリアが揃って上昇したことで、前月比+0.4%の2,378万円と小幅ながら上値の更新が続いている。前月までは2,500万円台の半ばで安定推移していた大阪府だが、今月は+0.5%の2,573万円と再び上振れる動きを見せている。また、前月に最高値を更新した兵庫県でも、+0.5%の2,115万円と引き続きプラスを示した。

中部圏平均は価格水準が高い愛知県の事例シェア縮小が影響して、前月比-0.1%の1,923万円と弱含んだ。一方、愛知県では+1.0%の2,103万円と前月からやや持ち直している。

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)

	9月			10月			11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	3,727	2.5%	0.6%	3,682	1.6%	-1.2%	3,697	-0.4%	0.4%
東京都	5,165	5.5%	2.7%	5,023	3.0%	-2.7%	5,006	1.2%	-0.3%
神奈川県	2,937	1.6%	3.2%	2,854	-0.7%	-2.8%	2,854	-2.3%	0.0%
埼玉県	2,285	-0.4%	0.7%	2,297	0.8%	0.5%	2,259	-2.2%	-1.7%
千葉県	2,056	1.8%	-0.2%	2,065	2.4%	0.4%	2,073	3.4%	0.4%
近畿圏	2,367	6.5%	0.0%	2,369	6.8%	0.1%	2,378	5.5%	0.4%
大阪府	2,560	5.9%	0.1%	2,560	5.3%	0.0%	2,573	5.2%	0.5%
兵庫県	2,084	9.0%	0.0%	2,105	10.6%	1.0%	2,115	8.8%	0.5%
中部圏	1,988	8.2%	2.1%	1,925	4.7%	-3.2%	1,923	2.9%	-0.1%
愛知県	2,183	10.1%	3.9%	2,082	4.2%	-4.6%	2,103	3.8%	1.0%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



【11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区で前月から横ばいの5,609万円となり、上昇傾向が一服してから目立った動きは見られなかった。価格上昇したのは横浜市(+0.7%、3,096万円)のみで、さいたま市(-1.1%、2,674万円)や千葉市(-1.3%、1,918万円)では築浅事例の減少によって平均築年数がやや進んだこともあり、ともに1%以上のマイナスとなった。

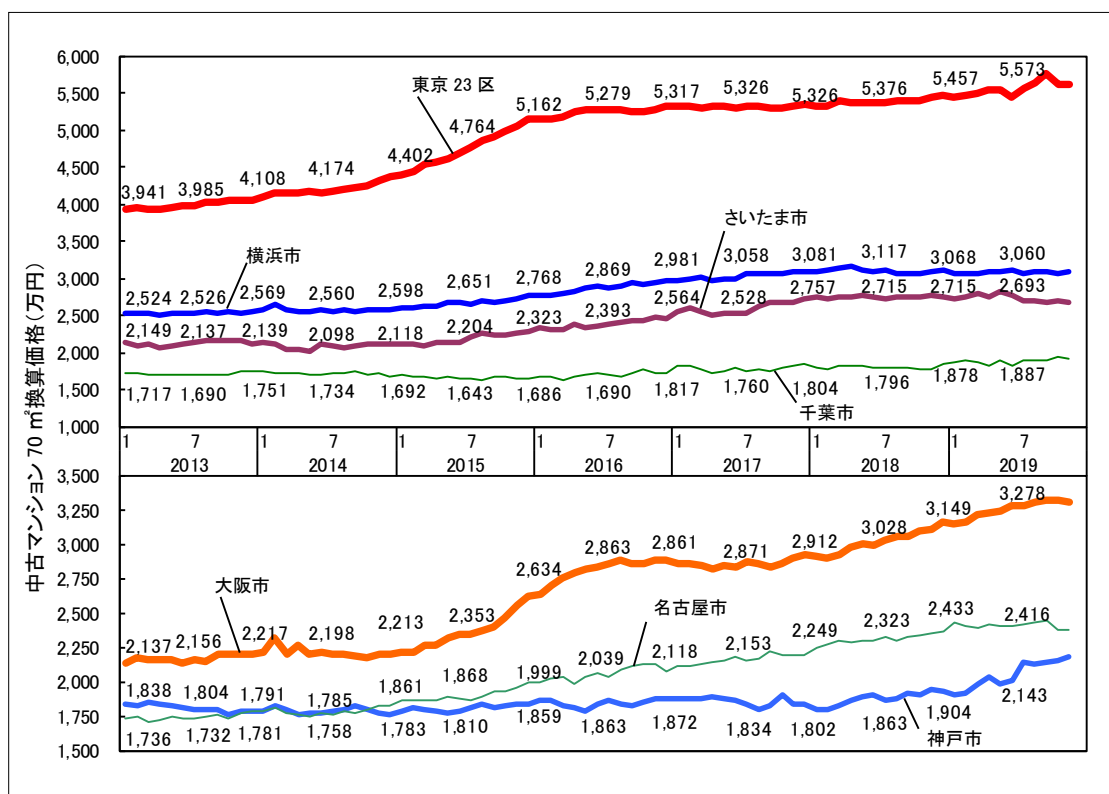
近畿圏主要都市の価格は、大阪市で前月比-0.3%の3,305万円とマイナスを示すのは4ヵ月ぶりで、上値が重い展開になりつつある。一方、神戸市では+1.4%の2,179万円と3ヵ月連続で上昇し、前月に記録した年初来の最高値からさらに30万円も押し上がった。

名古屋市では前月比+0.2%の2,384万円と再び強含んだが、持ち直しの動きは僅かで2,400万円台を回復するまでには至っていない。

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)

	9月			10月			11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	
東京23区	7.0%	2.3%	5,609 23.9	3.9%	-2.7%	5,609 24.7	3.1%	0.0%	5,609 24.7
横浜市	0.4%	0.1%	3,085 26.4	0.5%	-0.3%	3,075 26.4	-0.1%	0.7%	3,096 26.3
さいたま市	-2.7%	-1.0%	2,679 24.5	-1.9%	0.9%	2,704 24.5	-3.7%	-1.1%	2,674 24.8
千葉市	6.0%	-0.1%	1,904 27.0	9.3%	2.1%	1,944 27.2	8.6%	-1.3%	1,918 27.8
大阪市	8.2%	0.4%	3,316 25.5	7.2%	0.0%	3,316 25.8	6.1%	-0.3%	3,305 26.2
神戸市	11.7%	0.4%	2,137 27.9	12.5%	0.6%	2,149 27.9	12.3%	1.4%	2,179 28.1
名古屋市	4.9%	0.5%	2,439 25.8	1.6%	-2.4%	2,380 26.3	1.1%	0.2%	2,384 26.1

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



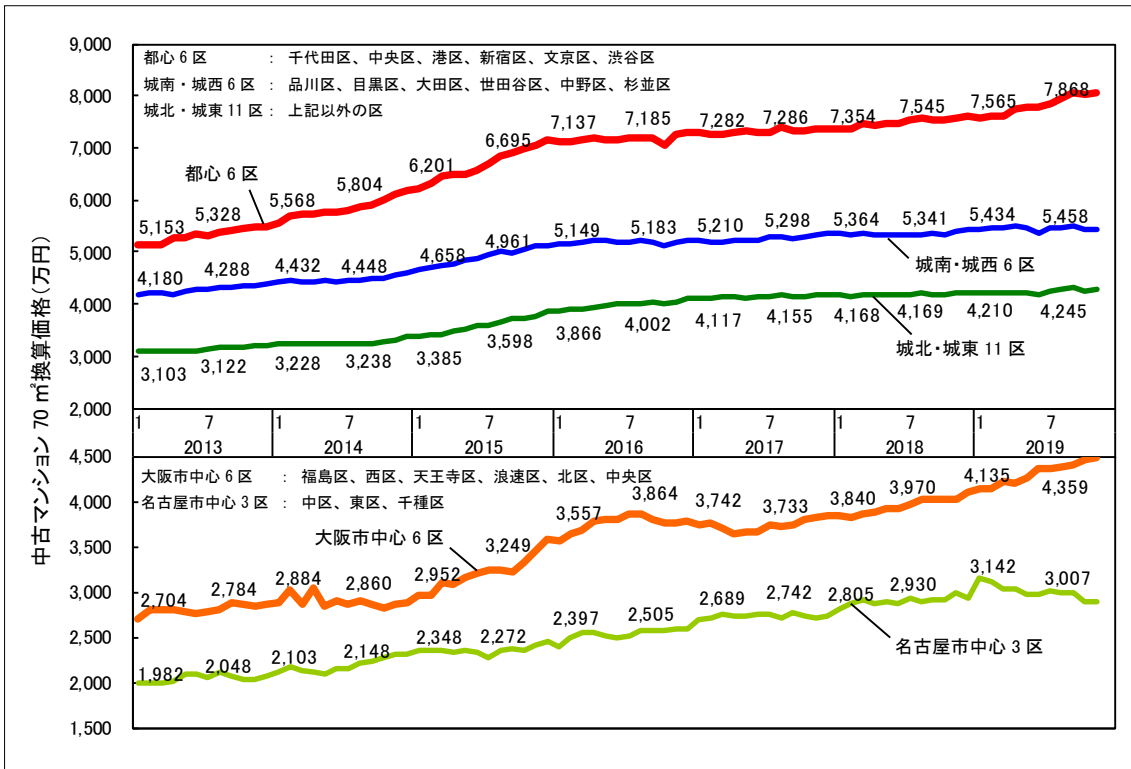
【11月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心6区は前月比+0.3%の8,050万円と再び上昇したものの、直近の最高値を記録した9月の水準には達しなかった。周辺エリアも同様の状況であり、上値を伸ばす行政区は千代田区や渋谷区など一部に限られている。大阪市中心部では+0.2%の4,477万円と僅かだが7ヵ月連続プラスで、前年同月比も2桁上昇が続いている。名古屋市中心部では平均築年数がやや若返った影響から、+0.2%の2,890万円と上昇に転じたものの持ち直す動き自体は弱く、東京都心部や大阪市中心部に比べて伸び悩む状況が続いている。

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)

	9月			10月			11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	8,065 21.6	7.1%	1.3%	8,027 22.4	6.4%	-0.5%	8,050 22.3	6.5%	0.3%
城南・城西6区	5,515 26.6	3.1%	0.6%	5,418 27.6	1.8%	-1.8%	5,448 27.6	1.1%	0.6%
城北・城東11区	4,316 23.5	3.0%	0.7%	4,253 24.1	1.4%	-1.5%	4,295 24.0	2.3%	1.0%
大阪市中心6区	4,401 21.5	9.4%	0.4%	4,467 21.5	10.9%	1.5%	4,477 21.9	11.1%	0.2%
名古屋市中心3区	2,984 25.8	2.7%	-0.3%	2,884 26.7	-0.9%	-3.4%	2,890 26.2	-3.2%	0.2%

※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11月／2019年9月～2019年11月合計）
 - 首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）：34,854件 / 103,149件
 - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）：13,853件 / 42,362件
 - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県）：4,189件 / 14,059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>