

三大都市圏・主要都市別/中古マンション70㎡価格月別推移

12月 首都圏 前月比+1.3%の3,744万円で再び最高値を更新 都心部と周辺部で差が拡大
大阪市中心部では8ヵ月連続の上昇 名古屋市中心部は続伸も上値が重い

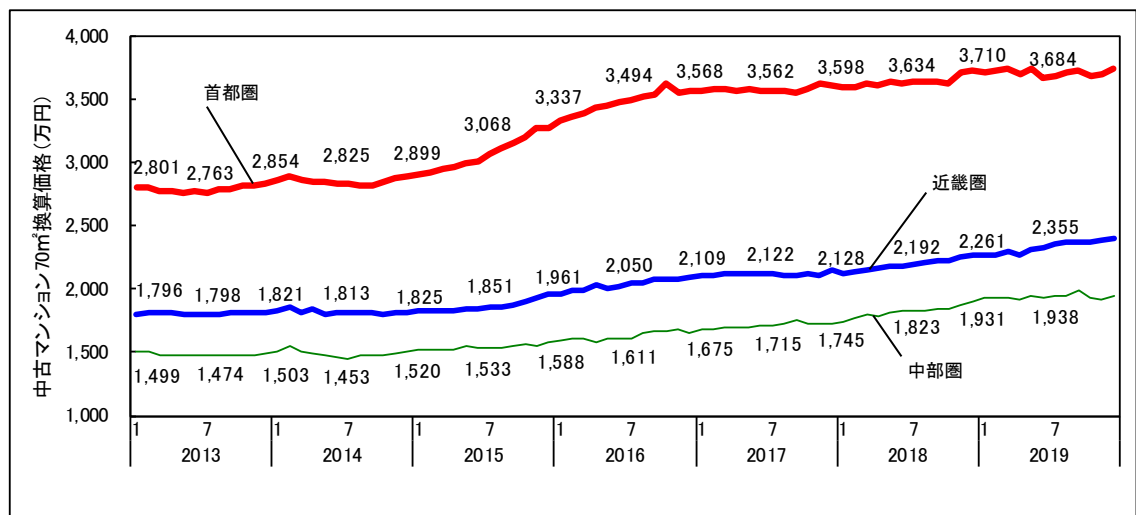
2019年12月の首都圏中古マンション価格は、前月比+1.3%の3,744万円と引き続き上昇したことで、5月に記録した最高値(3,740万円)を上回った。都県別で見ると、東京都(+0.6%、5,035万円)や神奈川県(+0.8%、2,876万円)では3ヵ月ぶりに上昇したが、埼玉県(-0.8%、2,240万円)では引き続きマイナスを示し、千葉県(-0.5%、2,062万円)では下落に転じている。なお、神奈川県や埼玉県においては前年同月の水準を下回り続けているなどの弱さも見られる。

近畿圏平均は大阪エリアが牽引する形で、前月比+1.0%の2,401万円と上昇傾向で推移している。大幅上昇した大阪市による影響で、大阪府は+1.7%の2,617万円と続伸した。一方、兵庫県では横ばいの2,115万円となり、前月まで続いていた最高値の更新は一服した。中部圏平均は前月比+0.8%の1,938万円と上昇に転じ、愛知県では+1.2%の2,128万円と引き続きプラスを示したが、最高値からはそれぞれ50万円ほど下回っている。

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)

	10月			11月			12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	3,682			3,697			3,744		
	25.3	1.6%	-1.2%	25.3	-0.4%	0.4%	25.3	0.4%	1.3%
東京都	5,023	3.0%	-2.7%	5,006	1.2%	-0.3%	5,035	1.9%	0.6%
	24.8			24.8			24.9		
神奈川県	2,854	-0.7%	-2.8%	2,854	-2.3%	0.0%	2,876	-1.9%	0.8%
	25.7			25.6			25.5		
埼玉県	2,297	0.8%	0.5%	2,259	-2.2%	-1.7%	2,240	-3.2%	-0.8%
	25.3			25.6			25.7		
千葉県	2,065	2.4%	0.4%	2,073	3.4%	0.4%	2,062	0.9%	-0.5%
	26.7			26.6			26.9		
近畿圏	2,369	6.8%	0.1%	2,378	5.5%	0.4%	2,401	5.9%	1.0%
	27.1			27.3			27.2		
大阪府	2,560	5.3%	0.0%	2,573	5.2%	0.5%	2,617	6.1%	1.7%
	27.2			27.3			27.1		
兵庫県	2,105	10.6%	1.0%	2,115	8.8%	0.5%	2,115	8.8%	0.0%
	27.8			27.8			27.7		
中部圏	1,925	4.7%	-3.2%	1,923	2.9%	-0.1%	1,938	1.9%	0.8%
	25.1			25.2			25.0		
愛知県	2,082	4.2%	-4.6%	2,103	3.8%	1.0%	2,128	3.6%	1.2%
	25.5			25.4			25.2		

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



【12月の主要都市別・中古マンション価格】

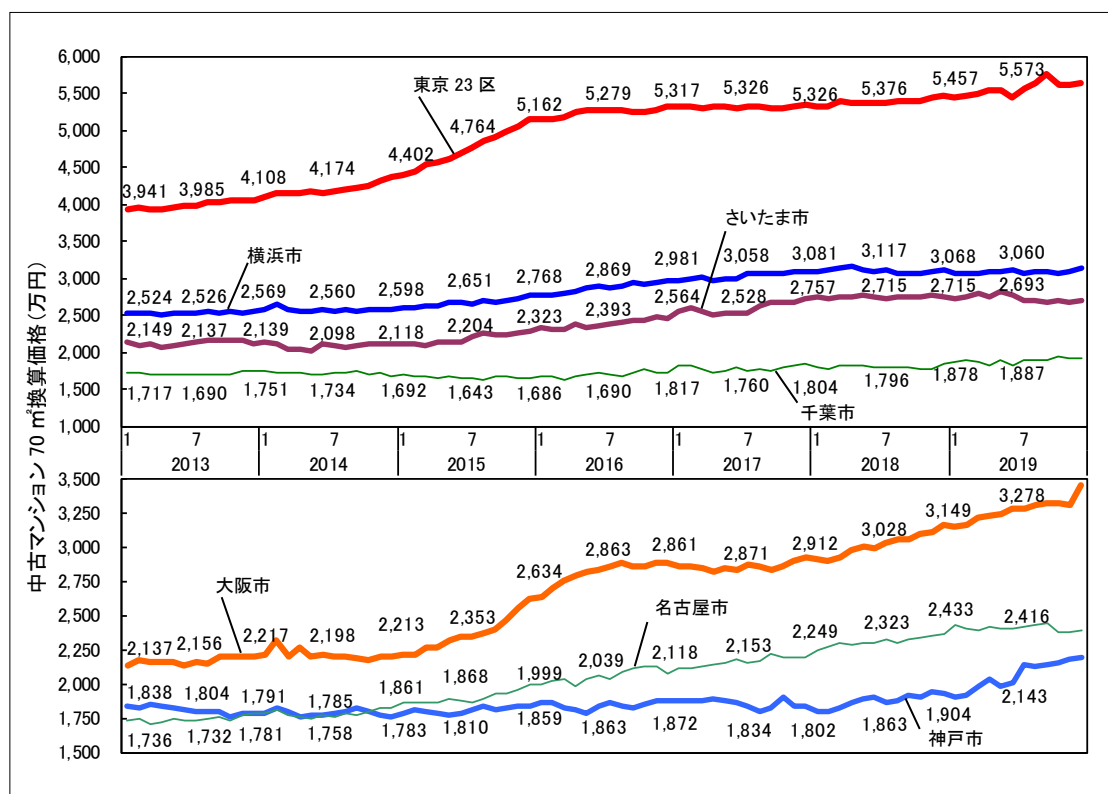
首都圏主要都市の中古マンション価格は、東京23区で前月比+0.5%の5,635万円と再び上昇し、緩やかながら高水準にて堅調な推移を維持している。前月に1%以上のマイナスとなったさいたま市(+1.3%、2,710万円)や千葉市(+0.5%、1,927万円)でも水準を持ち直している。また、横浜市では+1.4%の3,140万円と引き続き上昇したことで、2018年4月に記録した直近の最高値(3,157万円)に迫っている。

近畿圏主要都市の価格は、大阪市で前月比+4.6%の3,456万円と大幅な上昇を示した。これは各築年帯のトレンドが堅調であることに加えて、今月は築古事例が減ったことで平均築年数が26.2年→25.2年と若返った影響が大きかったためとみられる。また、神戸市では+0.6%の2,192万円と上昇傾向を維持し、前年同月比も10%以上のプラスが続いている。名古屋市では前月比+0.6%の2,399万円と引き続き上昇したが、9月に最高値(2,439万円)を記録して以降はやや水準を下げており、通年でも変動が小幅に留まっている。

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)

	10月			11月			12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	5,609 24.7	3.9%	-2.7%	5,609 24.7	3.1%	0.0%	5,635 24.8	3.2%	0.5%
横浜市	3,075 26.4	0.5%	-0.3%	3,096 26.3	-0.1%	0.7%	3,140 26.1	0.9%	1.4%
さいたま市	2,704 24.5	-1.9%	0.9%	2,674 24.8	-3.7%	-1.1%	2,710 24.4	-1.8%	1.3%
千葉市	1,944 27.2	9.3%	2.1%	1,918 27.8	8.6%	-1.3%	1,927 27.5	4.5%	0.5%
大阪市	3,316 25.8	7.2%	0.0%	3,305 26.2	6.1%	-0.3%	3,456 25.2	9.1%	4.6%
神戸市	2,149 27.9	12.5%	0.6%	2,179 28.1	12.3%	1.4%	2,192 27.9	13.9%	0.6%
名古屋市	2,380 26.3	1.6%	-2.4%	2,384 26.1	1.1%	0.2%	2,399 25.9	1.1%	0.6%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



本プレスリリースに関するお問い合わせ先: (株)東京カンテイ 市場調査部
※本記事の無断転用を禁じます

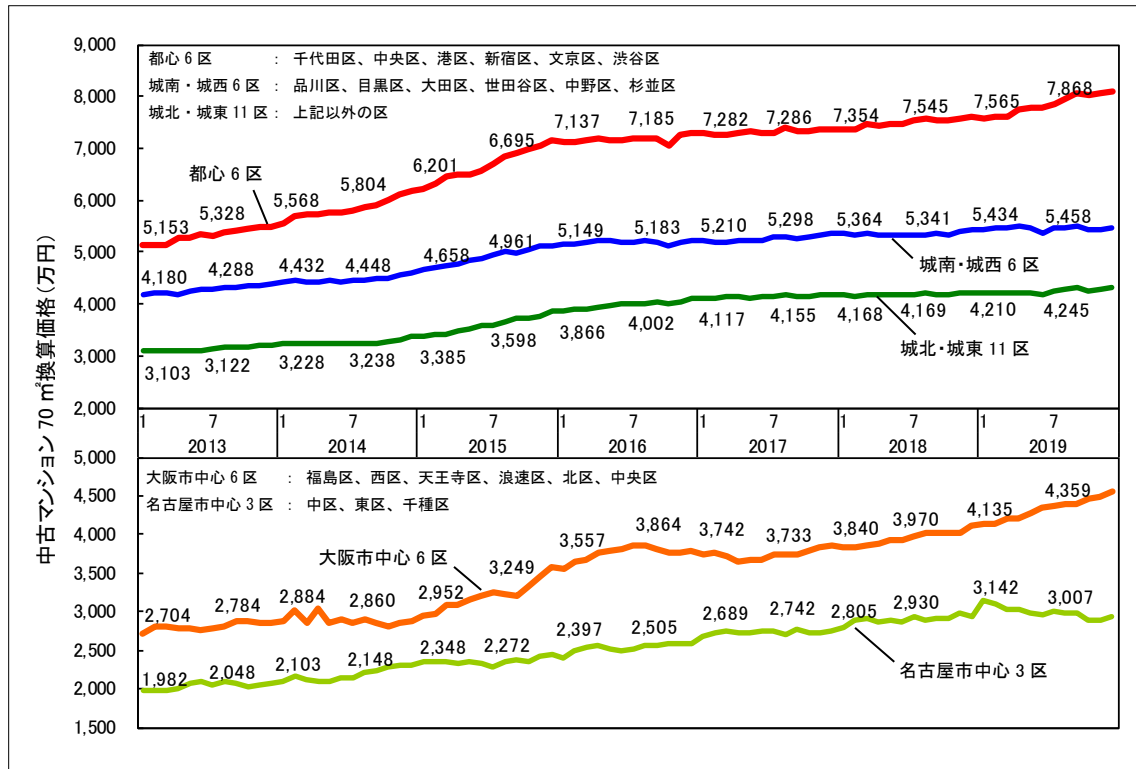
【12月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心6区は前月比+0.7%の8,109万円と引き続き上昇したことで、9月に記録した直近の最高値を更新した。周辺エリアでも強含んだものの、下半期においては都心部との間で上昇度合いや価格水準で差が目立ってきている。大阪市中心部では前述した平均築年数の若返りも手伝って、+1.9%の4,564万円と連続上昇を8ヵ月間まで伸ばしている。名古屋市中心部では+1.6%の2,935万円と続伸し、前年同月比もマイナスから脱したものの、明確な上昇トレンドを示す東京都心部や大阪市中心部とはこの1年間で差が拡大した。

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)

	10月			11月			12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	6.4%	-0.5%	6.5%	0.3%	6.7%	0.7%			
城南・城西6区	1.8%	-1.8%	1.1%	0.6%	0.8%	0.3%			
城北・城東11区	1.4%	-1.5%	2.3%	1.0%	2.4%	0.3%			
大阪市中心6区	10.9%	1.5%	11.1%	0.2%	11.2%	1.9%			
名古屋市中心3区	-0.9%	-3.4%	-3.2%	0.2%	0.0%	1.6%			

※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12月／2019年10月～2019年12月合計）
 - 首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）：33,810件 / 104,581件
 - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）：13,325件 / 41,638件
 - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県）：4,248件 / 13,807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>