

三大都市圏・主要都市別/中古マンション70㎡価格月別推移

5月 首都圏 前月比-0.7%の3,674万円と3ヵ月連続の下落 都心部でも上昇が鈍化
近畿圏や中部圏で事例数が増加傾向 名古屋エリアでは価格改定の動きが強まる

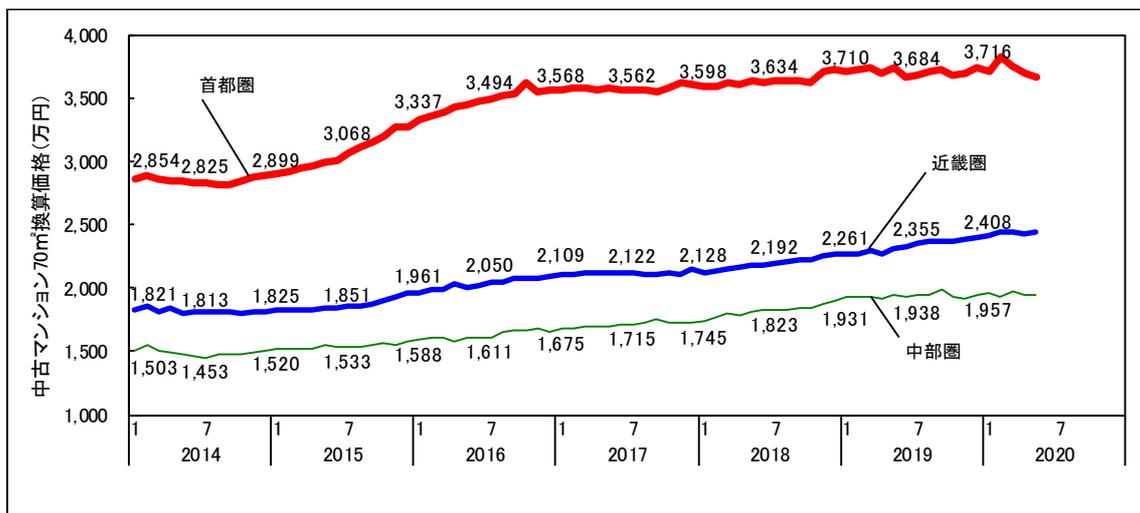
2020年5月の首都圏中古マンション価格は、主要エリアの弱含みに伴って前月比-0.7%の3,674万円と3ヵ月連続で下落した。都県別で見ると、東京都では平均築年数がやや進んだ影響から-0.8%の5,097万円と再び下落し、神奈川県(-0.9%、2,837万円)では続落となった。一方、前月に2%以上下落した埼玉県(+0.3%、2,253万円)や千葉県(+0.7%、2,077万円)では再び上昇して幾分か持ち直したが、前々月の水準までには至らなかった。近畿圏平均においては大阪エリアが牽引する形で、前月比+0.5%の2,439万円と再び上昇した。大阪府では大阪市をはじめ主要な行政区で概ね堅調となっており、府平均は+0.8%の2,647万円と3月に記録した最高値を上回った。一方、兵庫県では-0.5%の2,143万円と小幅ながら引き続き水準を下げている。

中部圏平均は前月比-0.2%の1,942万円、愛知県では-0.2%の2,071万円と僅かに弱含んだ。愛知県においては引き続き前年同月比がマイナスを示している。

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)

	3月			4月			5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	3,748	0.3%	-2.0%	3,701	0.3%	-1.3%	3,674	-1.8%	-0.7%
東京都	5,101	2.5%	0.0%	5,139	2.7%	0.7%	5,097	1.9%	-0.8%
神奈川県	2,914	1.0%	1.9%	2,863	-0.3%	-1.8%	2,837	-1.6%	-0.9%
埼玉県	2,300	-0.6%	2.0%	2,247	-1.4%	-2.3%	2,253	-3.1%	0.3%
千葉県	2,105	3.1%	1.0%	2,062	2.1%	-2.0%	2,077	1.9%	0.7%
近畿圏	2,444	6.4%	0.1%	2,427	6.8%	-0.7%	2,439	5.8%	0.5%
大阪府	2,634	4.8%	0.3%	2,626	4.5%	-0.3%	2,647	5.1%	0.8%
兵庫県	2,200	10.3%	2.9%	2,153	6.4%	-2.1%	2,143	7.2%	-0.5%
中部圏	1,969	2.0%	2.3%	1,946	1.2%	-1.2%	1,942	0.2%	-0.2%
愛知県	2,096	0.5%	0.7%	2,075	-1.5%	-1.0%	2,071	-1.4%	-0.2%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



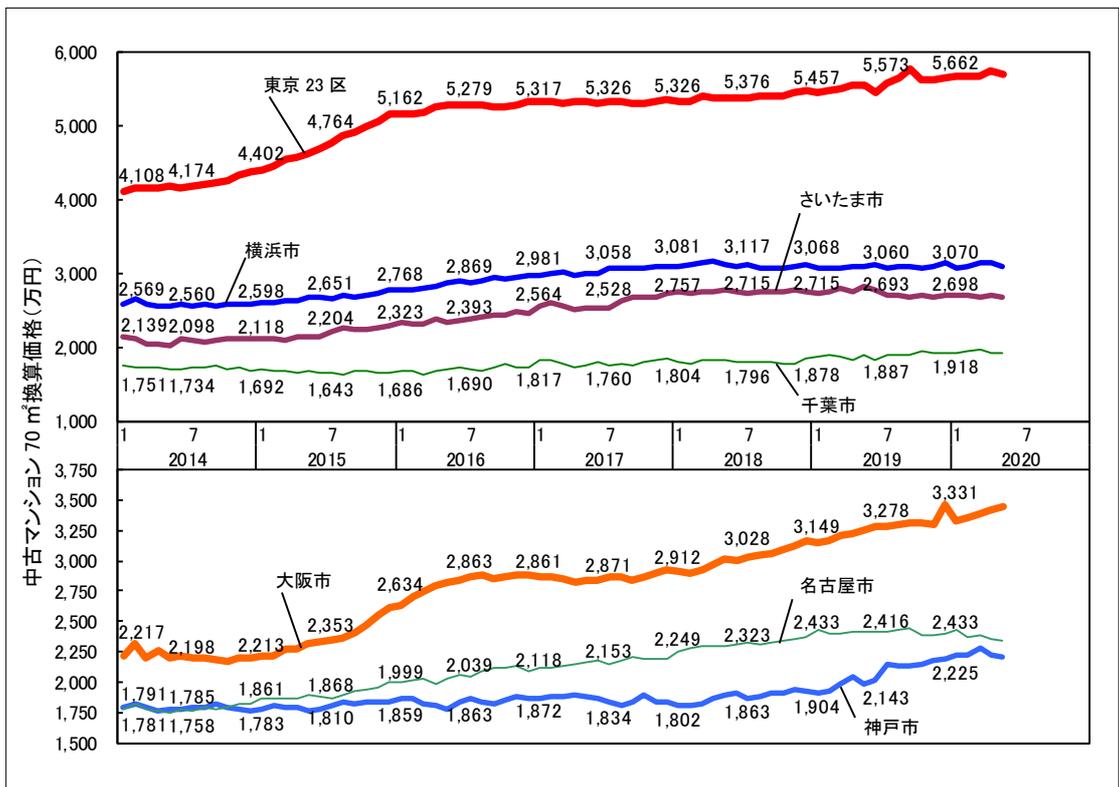
【5月の主要都市別・中古マンション価格】

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-0.8%の5,692万円と平均築年数が25.0年→25.6年に進んだ影響から下落に転じた。また、横浜市(-1.1%、3,096万円)やさいたま市(-1.0%、2,670万円)、千葉市(-0.8%、1,912万円)でも1%前後のマイナスを示しており、首都圏では全ての主要都市で価格水準を下げる結果となった。近畿圏主要都市の価格は、大阪市で前月比+0.7%の3,443万円と4ヵ月連続で上昇し、前年同月比は依然として+6%前後と高水準を維持している。一方、神戸市では-0.4%の2,213万円と小幅ながら引き続き下落したが、前年同月の水準を大幅に上回っている。名古屋市では前月比-0.8%の2,340万円と引き続き下落し、前年同月比の下落率もやや拡大した。先行して軟調に転じた市内中心部の動きに準ずる形で、市平均の価格水準も昨年の下半期を境に弱含みで推移しつつある。

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)

	3月			4月			5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	5,673 24.7	3.4%	0.1%	5,736 25.0	3.4%	1.1%	5,692 25.6	2.7%	-0.8%
横浜市	3,151 26.1	2.3%	1.7%	3,130 26.6	1.3%	-0.7%	3,096 26.8	0.1%	-1.1%
さいたま市	2,683 24.9	-3.7%	-0.3%	2,698 25.3	-1.6%	0.6%	2,670 25.5	-5.4%	-1.0%
千葉市	1,978 27.1	5.3%	1.2%	1,927 27.9	5.2%	-2.6%	1,912 28.1	1.4%	-0.8%
大阪市	3,390 25.5	5.5%	1.2%	3,420 25.6	6.0%	0.9%	3,443 25.4	6.0%	0.7%
神戸市	2,281 27.1	15.2%	2.4%	2,223 28.3	8.9%	-2.5%	2,213 28.3	11.8%	-0.4%
名古屋市	2,389 25.7	-0.3%	0.7%	2,359 26.2	-2.5%	-1.3%	2,340 26.4	-2.9%	-0.8%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



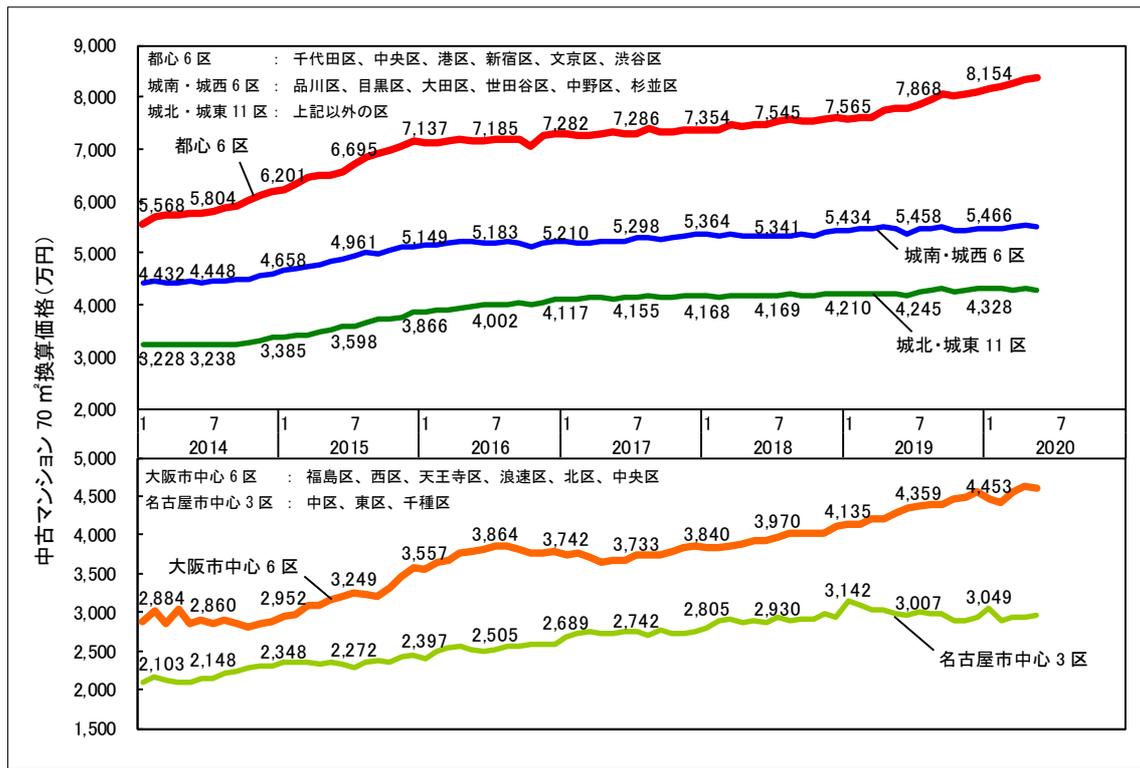
【5月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心6区は前月比+0.3%の8,373万円と上昇傾向を維持したが、その度合いはここ3ヵ月間で鈍化しつつある。一方、周辺エリアではともに下落しており、直近1年間では現水準にて概ね安定した推移を示している。大阪市中心部では-0.5%の4,611万円と小幅ながら3ヵ月ぶりに下落したが、前年同月比は都心6区に匹敵する上昇率となっている。また、名古屋市中心部では+0.3%の2,952万円と再び上昇した。大半の事例シェアを占める築10年超では昨秋を境に弱含んでおり、全体の価格水準に影響を及ぼしている。

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)

	3月			4月			5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	8,282 22.3	8.7%	1.0%	8,345 22.6	7.9%	0.8%	8,373 23.0	7.7%	0.3%
城南・城西6区	5,511 27.5	0.9%	0.9%	5,541 28.3	0.8%	0.5%	5,487 29.0	0.2%	-1.0%
城北・城東11区	4,300 24.1	2.0%	-0.2%	4,305 24.4	2.0%	0.1%	4,275 24.8	1.3%	-0.7%
大阪市中心6区	4,567 20.6	8.4%	3.2%	4,635 20.8	10.1%	1.5%	4,611 20.8	8.0%	-0.5%
名古屋市中心3区	2,942 25.7	-3.1%	1.7%	2,942 25.7	-3.0%	0.0%	2,952 25.8	-0.7%	0.3%

※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（2020年5月／2020年3月～2020年5月合計）
 - 首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）：34,842件 / 103,852件
 - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）：15,421件 / 45,215件
 - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県）：5,958件 / 17,077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>