

三大都市圏・主要都市別/中古マンション70㎡価格月別推移

9月 首都圏 前月比+1.2%の3,723万円と再び上昇 主要都市を中心に下落の兆候は見られず
近畿圏では緩やかながら5ヵ月連続上昇 中部圏では安定した推移が続く

2020年9月の首都圏中古マンション価格は、全域でプラスとなったことで前月比+1.2%の3,723万円と再び上昇し、5ヵ月ぶりに3,700万円台を回復した。都県別で見ると、東京都では+0.8%の5,194万円と3ヵ月連続の上昇、埼玉県(+0.7%、2,291万円)も引き続きプラスとなった。また、神奈川県(+1.2%、2,861万円)や千葉県(+2.1%、2,137万円)では1%以上の上昇を示すなど、後述の主要都市を中心に下落の兆候は見られない。

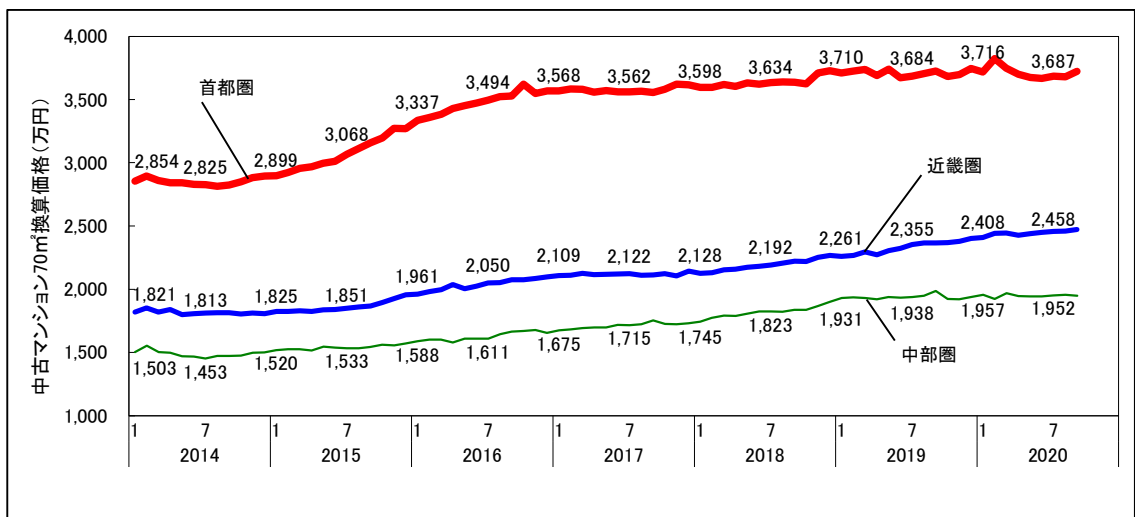
近畿圏平均は強含んだ大阪エリアが牽引する形で、前月比+0.4%の2,471万円と5月以降は緩やかながら上昇傾向で推移している。大阪府では+0.2%の2,651万円と再び上昇、5月以降は2,600万円台半ばの水準で概ね安定している。一方、兵庫県では-0.2%の2,160万円と僅かながら引き続き弱含んだ。

中部圏平均は前月比-0.5%の1,948万円、愛知県では+0.2%の2,082万円と異なる動きを見せたが、水準自体に大きな変化は生じていない。

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)

	7月			8月			9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	3,687	0.1%	0.5%	3,678	-0.7%	-0.2%	3,723	-0.1%	1.2%
東京都	5,120	2.3%	0.9%	5,154	2.5%	0.7%	5,194	0.6%	0.8%
神奈川県	2,863	0.9%	-0.2%	2,827	-0.7%	-1.3%	2,861	-2.6%	1.2%
埼玉県	2,274	0.4%	-0.2%	2,276	0.3%	0.1%	2,291	0.3%	0.7%
千葉県	2,111	2.5%	0.9%	2,094	1.7%	-0.8%	2,137	3.9%	2.1%
近畿圏	2,458	4.4%	0.3%	2,461	4.0%	0.1%	2,471	4.4%	0.4%
大阪府	2,651	3.9%	0.3%	2,647	3.5%	-0.2%	2,651	3.6%	0.2%
兵庫県	2,173	3.9%	0.3%	2,164	3.8%	-0.4%	2,160	3.6%	-0.2%
中部圏	1,952	0.7%	0.4%	1,957	0.5%	0.3%	1,948	-2.0%	-0.5%
愛知県	2,084	-0.5%	0.2%	2,077	-1.1%	-0.3%	2,082	-4.6%	0.2%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



【9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+1.0%の5,827万円と3ヵ月連続で上昇した。また、横浜市(+1.1%、3,121万円)やさいたま市(+1.0%、2,740万円)ではプラスに転じ、千葉市(+1.7%、1,982万円)でも再び上昇したことで、それぞれ7月を上回る水準まで持ち直している。

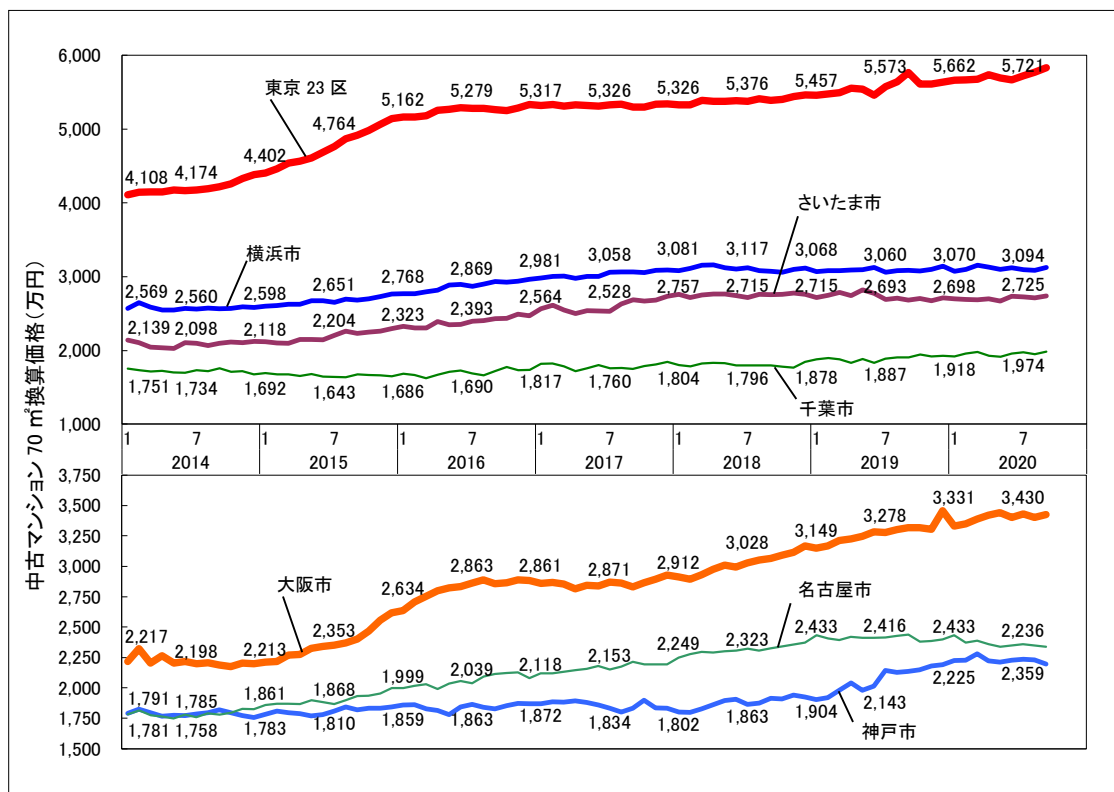
近畿圏主要都市の価格は、大阪市で前月比+0.7%の3,426万円と再び上昇したものの7月の水準までには至らず、昨年12月に記録した直近の最高値(3,456万円)を下回り続けている。一方、神戸市では-1.6%の2,196万円と再び弱含み、下落率自体も拡大した。9ヵ月ぶりに2,200万円を割り込むなど、大阪市と同様に上値が重い状況となっている。

名古屋市では前月比-0.3%の2,340万円と小幅ながら再び下落した。築10年以内の事例は比較的堅調に推移しているが、築年数が古い事例(特に4割超の事例シェアを占める築30年超の事例)では横ばい~弱含みとなっている。

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)

	7月			8月			9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	2.7%	1.0%	5,721	2.3%	0.8%	5,768	1.1%	1.0%	5,827
横浜市	1.1%	-0.8%	3,094	0.1%	-0.2%	3,087	1.2%	1.1%	3,121
さいたま市	1.2%	-0.3%	2,725	0.3%	-0.4%	2,713	2.3%	1.0%	2,740
千葉市	4.6%	0.8%	1,974	2.2%	-1.3%	1,948	4.1%	1.7%	1,982
大阪市	4.6%	0.8%	3,430	3.0%	-0.8%	3,401	3.3%	0.7%	3,426
神戸市	4.3%	0.4%	2,236	4.9%	-0.2%	2,232	2.8%	-1.6%	2,196
名古屋市	-2.4%	0.5%	2,359	-3.3%	-0.5%	2,348	-4.1%	-0.3%	2,340

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



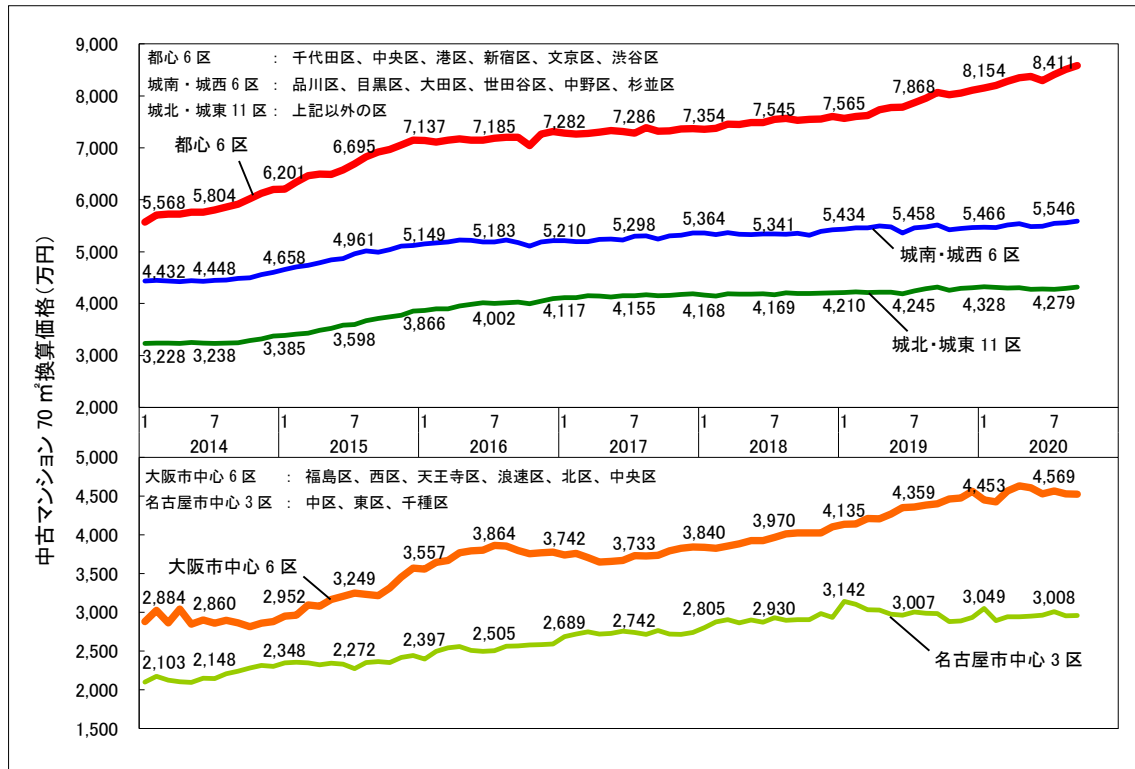
【9月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心6区は前月比+0.9%の8,582万円と、3ヵ月連続で上昇した。千代田区と港区以外では築浅事例の増加も相俟って、2%~3%の上昇率を示している。周辺エリアでも小幅ながら引き続きプラスとなったが、各エリア内においては価格の動きに濃淡が見られる。大阪市中心部では概ね横ばいの4,525万円となっており、築年数が古い事例から順次上値が重くなりつつある。また、名古屋市中心部では+0.1%の2,960万円と僅かに上昇したが、7月の水準を回復するまでには至らず、前年同月比も引き続きマイナスとなった。

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)

	7月			8月			9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	8,411 22.8	6.9%	1.4%	8,506 22.4	6.9%	1.1%	8,582 22.1	6.4%	0.9%
城南・城西6区	5,546 28.5	1.6%	1.0%	5,559 28.7	1.4%	0.2%	5,587 28.8	1.3%	0.5%
城北・城東11区	4,279 25.3	0.8%	-0.1%	4,296 25.3	0.2%	0.4%	4,315 25.3	0.0%	0.4%
大阪市中心6区	4,569 21.5	4.8%	0.9%	4,527 21.7	3.2%	-0.9%	4,525 21.9	2.8%	0.0%
名古屋市中心3区	3,008 25.4	0.0%	1.5%	2,958 25.7	-1.1%	-1.7%	2,960 25.9	-0.8%	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（2020年9月／2020年7月～2020年9月合計）

首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）	： 32,630件 / 101,389件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	： 15,202件 / 46,061件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県）	： 5,816件 / 17,610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>