

三大都市圏・主要都市別/中古マンション70㎡価格月別推移

2月 首都圏 前月比+0.8%の3,892万円で6ヵ月連続上昇 価格急伸の千代田区では1.2億円超え

近畿圏では主要エリアで上値を伸ばす動き 愛知県では前年同月比がプラスに転じる

2021年2月の首都圏中古マンション価格は、前月比+0.8%の3,892万円で6ヵ月連続の上昇となった。都県別で見ると、東京都では+0.6%の5,457万円と8ヵ月連続で上昇し、埼玉県(+0.9%、2,380万円)も昨年11月以来の上昇傾向を維持している。また、神奈川県(+1.1%、2,954万円)や千葉県(+1.2%、2,187万円)は1%以上のプラスで、ともに前々月の水準を上回った。なお、1都3県の全てで上昇したのは3ヵ月ぶりである。

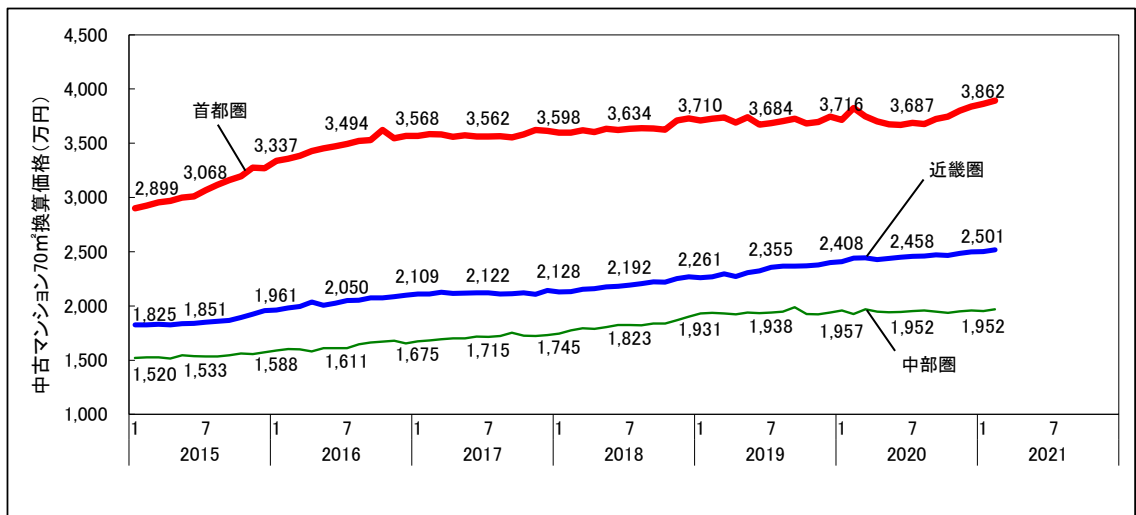
近畿圏平均は主要エリアが揃って上昇したために、前月比+0.7%の2,518万円と上昇率を拡大させている。大阪府では+1.3%の2,704万円と再び上昇したことで、昨年12月に記録した直近の最高値(2,687万円)を上回った。一方、前月に最高値を更新した兵庫県だが、今月は+0.1%の2,213万円と僅かな強含みに留まっている。

中部圏平均は前月比+0.9%の1,969万円、愛知県では+0.8%の2,096万円と4ヵ月連続で上昇した。前年同月比がともにプラスとなるのは昨年3月以来である。

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)

	12月			2021年1月			2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	3,839	2.5%	1.0%	3,862	3.9%	0.6%	3,892	1.8%	0.8%
東京都	26.3			26.5			26.6		
神奈川県	2,952	7.0%	1.1%	2,922	7.2%	0.8%	2,954	6.9%	0.6%
埼玉県	25.9			26.0			26.1		
千葉県	2,168	2.6%	1.2%	2,162	2.6%	-1.0%	2,187	3.3%	1.1%
	26.6			27.1			27.0		
近畿圏	2,348	4.8%	1.2%	2,359	4.5%	0.5%	2,380	5.5%	0.9%
大阪府	26.4			26.5			26.5		
兵庫県	2,185	5.1%	-0.5%	2,162	4.6%	-0.3%	2,187	4.9%	1.2%
	27.2			27.4			27.5		
中部圏	2,499	4.1%	0.6%	2,501	3.9%	0.1%	2,518	3.2%	0.7%
愛知県	27.2			27.4			27.4		
	2,687	2.7%	1.3%	2,670	2.9%	-0.6%	2,704	3.0%	1.3%
	27.1			27.3			27.1		
	2,185	3.3%	0.4%	2,211	3.2%	1.2%	2,213	3.5%	0.1%
	28.2			28.1			28.5		
	1,957	1.0%	0.4%	1,952	-0.3%	-0.3%	1,969	2.3%	0.9%
	26.1			26.3			26.3		
	2,073	-2.6%	0.6%	2,079	-2.2%	0.3%	2,096	0.7%	0.8%
	26.1			26.3			26.3		

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



【2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6,071万円と8ヵ月連続で上昇した。価格推移や前年同月比を見る限り、昨秋を境に上昇度合いを一段と高めている。さいたま市(+0.1%、2,850万円)が僅かな強含みに留まった一方で、横浜市(+1.4%、3,256万円)や千葉市(+1.3%、2,037万円)では再び上昇して昨年12月を上回る水準まで持ち直している。

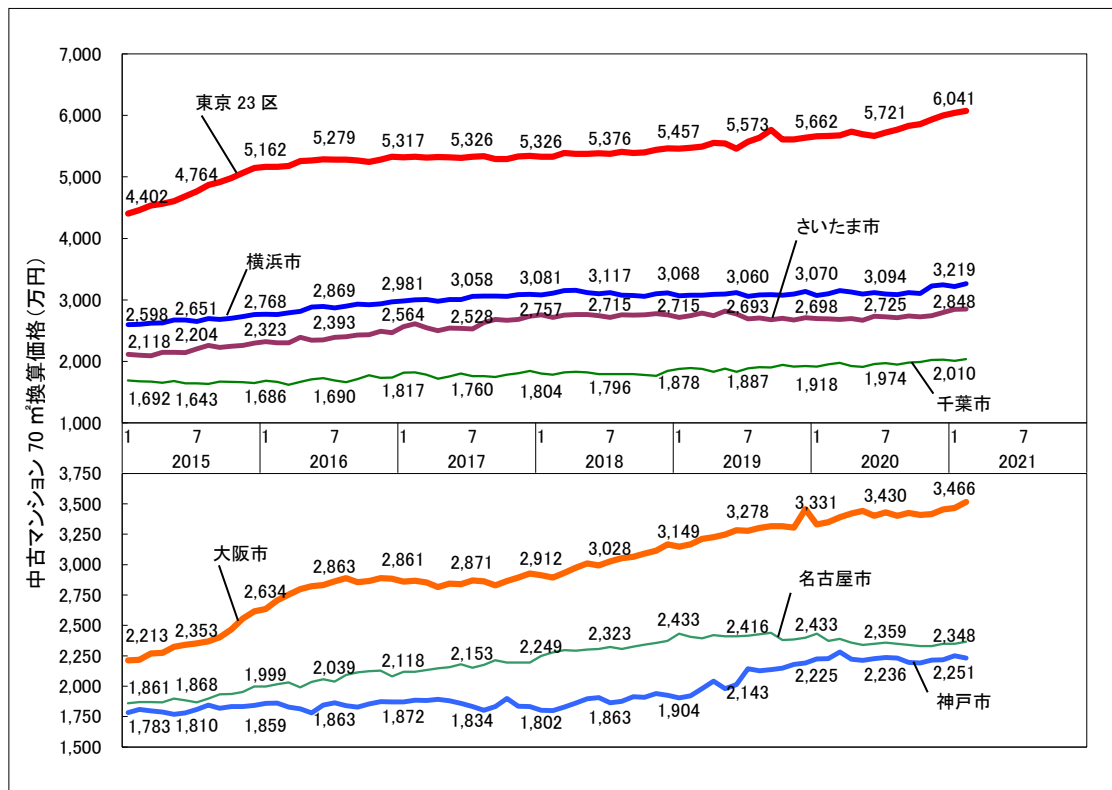
近畿圏主要都市の価格は、大阪市で前月比+1.4%の3,515万円と4ヵ月連続で上昇し、集計開始以来で初めて3,500万円台に達した。一方、神戸市では-0.8%の2,232万円と4ヵ月ぶりに反落したが、前年同月比は依然としてプラスを維持している。

名古屋市では前月比+0.7%の2,365万円となり、昨年11月の底入れからトレンド自体は復調しつつあるが、前年同月の水準を上回る状況には至っていない。後述の通り、中心部での価格推移には強い持ち直しもなく、当面は現水準での安定推移が続くものとみられる。

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)

	12月			2021年1月			2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		
東京23区	6.4%	1.1%	6.7%	0.7%	7.1%	0.5%			
横浜市	3.3%	0.6%	4.9%	-0.8%	5.4%	1.4%			
さいたま市	3.2%	1.9%	5.6%	1.8%	5.9%	0.1%			
千葉市	5.3%	0.3%	4.8%	-0.9%	4.2%	1.3%			
大阪市	-0.1%	1.1%	4.1%	0.3%	4.9%	1.4%			
神戸市	1.1%	0.1%	1.2%	1.5%	0.2%	-0.8%			
名古屋市	-2.1%	0.7%	-3.5%	0.0%	-0.3%	0.7%			

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



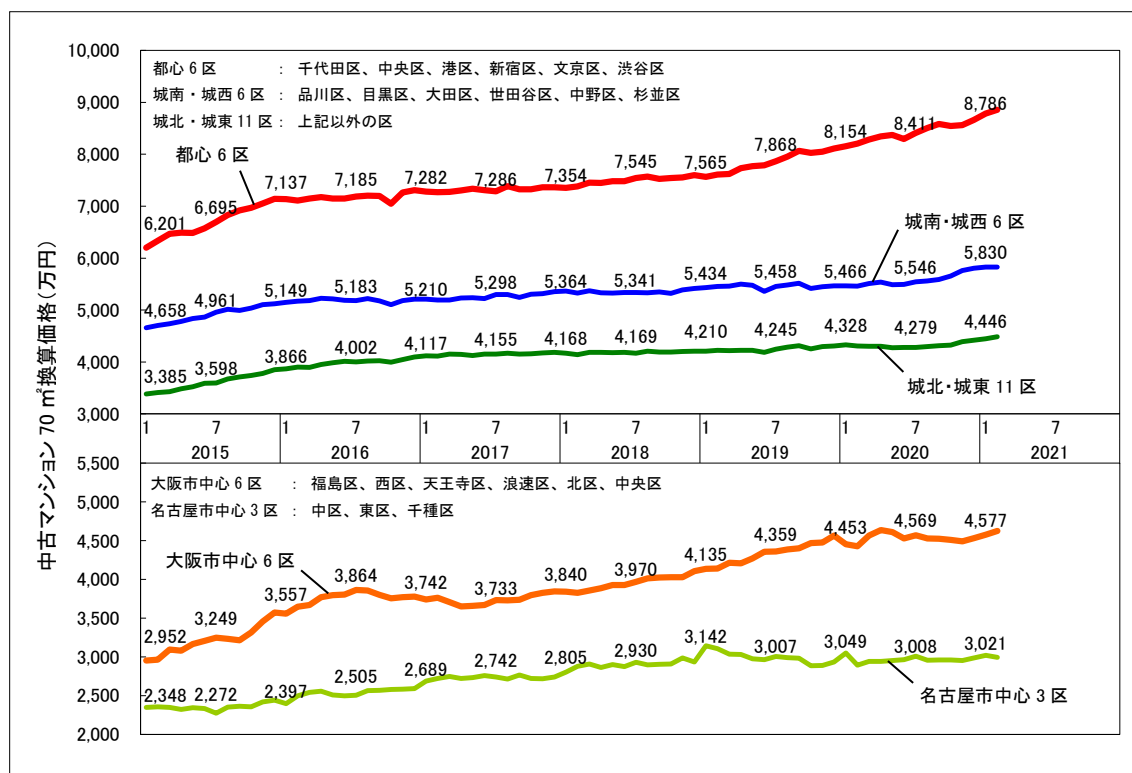
【2月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心6区は前月比+0.8%の8,856万円と4ヵ月連続で上昇した。2019年10月に1億円の大台を突破した千代田区は、新型コロナ下にあった2020年を通じて力強い上昇を維持し、今月には1.2億円を突破した。城北・城東エリアは続伸、城南・城西エリアは弱含んだものの基本的にはこれまで通りの上昇基調を維持している。大阪市中心部では+1.1%の4,626万円と、3ヵ月連続で1%前後の上昇率を示している。一方、名古屋市中心部では-0.9%の2,995万円と反落し、他の中心部のような力強さは見られない。

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）

	12月			2021年1月			2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	8,662 23.1	6.8%	1.1%	8,786 23.4	7.8%	1.4%	8,856 23.3	8.0%	0.8%
城南・城西6区	5,806 29.0	6.3%	0.8%	5,830 29.0	6.7%	0.4%	5,827 29.5	6.7%	-0.1%
城北・城東11区	4,420 25.5	2.6%	0.6%	4,446 25.5	2.7%	0.6%	4,485 25.5	4.1%	0.9%
大阪市中心6区	4,533 21.9	-0.7%	0.9%	4,577 21.8	2.8%	1.0%	4,626 21.8	4.5%	1.1%
名古屋市中心3区	2,985 26.0	1.7%	1.1%	3,021 25.9	-0.9%	1.2%	2,995 26.4	3.5%	-0.9%

※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（2021年2月／2020年12月～2021年2月合計）

首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）	: 28,855件 / 86,928件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	: 13,852件 / 42,405件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県）	: 5,577件 / 16,833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>