

三大都市圏・主要都市別/中古マンション70㎡価格年別推移(99年~08年)

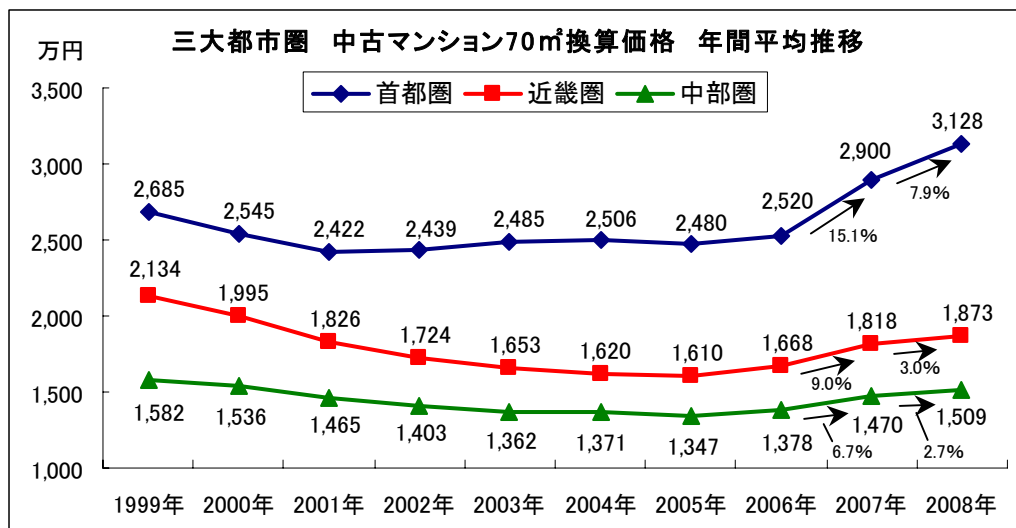
2008年の中古マンション価格、三大都市圏全てで伸び鈍化

08年から下落傾向が顕著、09年の価格推移は前年割れの可能性大

1. 首都圏の年間平均中古マンション価格は前年比7.9%、228万円の上昇  
06年から3年連続の上昇だが、08年下半期の月別価格は下落傾向で推移。
2. 近畿圏では前年比3.0%、中部圏では同2.7%上昇するも、上昇傾向は鈍化  
前年比は07年よりも縮小。08年の月別価格は両圏域とも概ね横ばいで推移。
3. 東京都4.4%、大阪府1.8%、愛知県2.6%上昇、各圏域の中心部で伸び鈍化が顕著

◆◆◆◆◆ 価格上昇と伸び鈍化の要因 ◆◆◆◆◆

- ①新築購入の受け皿として中古流通が活性化
- ②立地優先の購入者が新築に比べて割安感のある築浅中古マンションへシフト
- ③世界的な金融不安の波及および日本の実体経済の悪化によるマンション市場の収縮



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

	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年		2008年		
									前年比	前年比	前年比	前年比	
首都圏	2,685	2,545	2,422	2,439	2,485	2,506	2,480	2,520	1.6%	2,900	15.1%	3,128	7.9%
東京都	14.4	14.7	15.0	15.2	15.9	16.8	17.5	18.0		17.5		17.4	
神奈川県	3,257	3,135	3,036	3,108	3,129	3,140	3,128	3,214	2.7%	3,943	22.7%	4,116	4.4%
埼玉県	15.7	15.9	16.2	16.3	17.0	17.9	19.0	19.5		17.7		17.5	
千葉県	2,545	2,429	2,300	2,228	2,244	2,212	2,186	2,200	0.6%	2,465	12.0%	2,606	5.7%
東京都	13.4	13.8	14.3	14.4	14.8	15.7	15.9	16.5		16.6		16.5	
埼玉県	2,035	1,935	1,815	1,750	1,705	1,689	1,704	1,709	0.3%	1,800	5.3%	1,857	3.2%
千葉県	12.4	12.7	13.3	13.6	14.3	15.4	15.8	16.4		17.0		17.3	
千葉県	1,964	1,804	1,705	1,668	1,657	1,661	1,659	1,654	-0.3%	1,746	5.6%	1,813	3.8%
千葉県	14.5	14.7	15.1	15.2	16.3	16.5	16.9	17.7		18.5		18.7	
近畿圏	2,134	1,995	1,826	1,724	1,653	1,620	1,610	1,668	3.6%	1,818	9.0%	1,873	3.0%
大阪府	13.3	13.8	14.5	14.5	14.9	16.0	16.7	17.0		17.1		17.5	
兵庫県	2,207	2,092	1,920	1,820	1,735	1,683	1,669	1,755	5.2%	1,934	10.2%	1,969	1.8%
兵庫県	14.5	14.8	15.7	15.9	16.3	16.9	17.6	17.7		17.7		17.9	
兵庫県	2,125	1,973	1,793	1,674	1,609	1,616	1,578	1,609	2.0%	1,749	8.7%	1,831	4.7%
兵庫県	12.7	13.3	14.0	14.1	14.2	15.5	16.3	16.7		16.9		17.5	
中部圏	1,582	1,536	1,465	1,403	1,362	1,371	1,347	1,378	2.3%	1,470	6.7%	1,509	2.7%
愛知県	13.0	13.1	13.2	13.8	14.0	14.7	15.1	15.6		16.0		17.2	
愛知県	1,585	1,541	1,469	1,409	1,372	1,389	1,367	1,405	2.8%	1,503	7.0%	1,542	2.6%
愛知県	13.2	13.4	13.4	14.0	14.3	15.0	15.5	15.9		16.3		17.5	

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年

【2008年 主要都市別・中古マンション価格】

1. 東京23区は前年比3.5%、153万円の上昇だが、主要都市の中で最低の伸び率

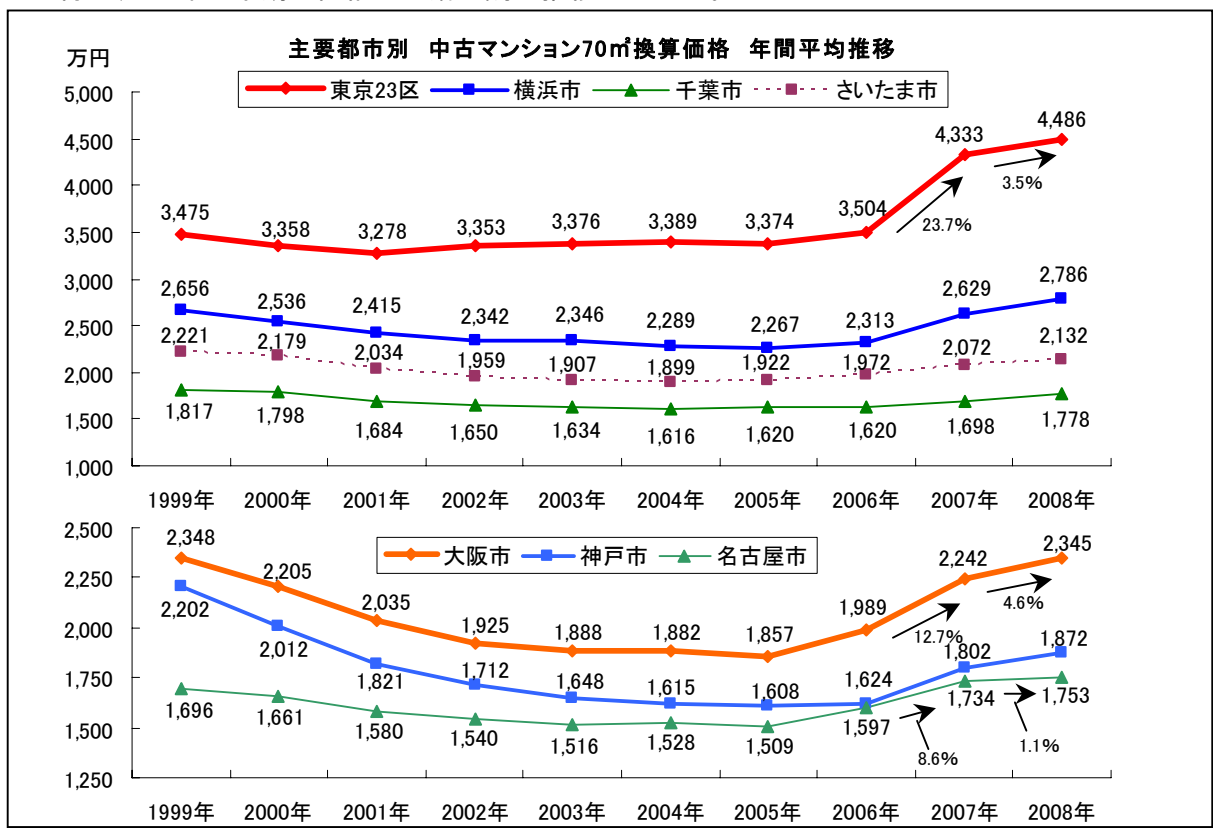
横浜市では同6.0%、千葉市では同4.7%、さいたま市では同2.9%上昇。横浜市は東京23区と同様に、08年下半期価格が下落傾向で推移したため伸び悩んだ。また、千葉市は07年から安定的な上昇傾向で推移している。

2. 大阪市は前年比4.6%、神戸市で同3.9%の上昇、近畿圏でも上昇鈍化

大阪市・神戸市ともに、前年比が4%程度の上昇率に留まり、首都圏での価格動向が近畿圏にも波及した。なお、08年の月別価格は概ね横ばいで推移している。

3. 名古屋市は前年比1.1%上昇と、昨年からは横ばいで推移

名古屋市は06年から3年連続の価格上昇となったが、08年は103万円の上昇に留まった。特に、08年下半期の価格は下落基調で推移している。



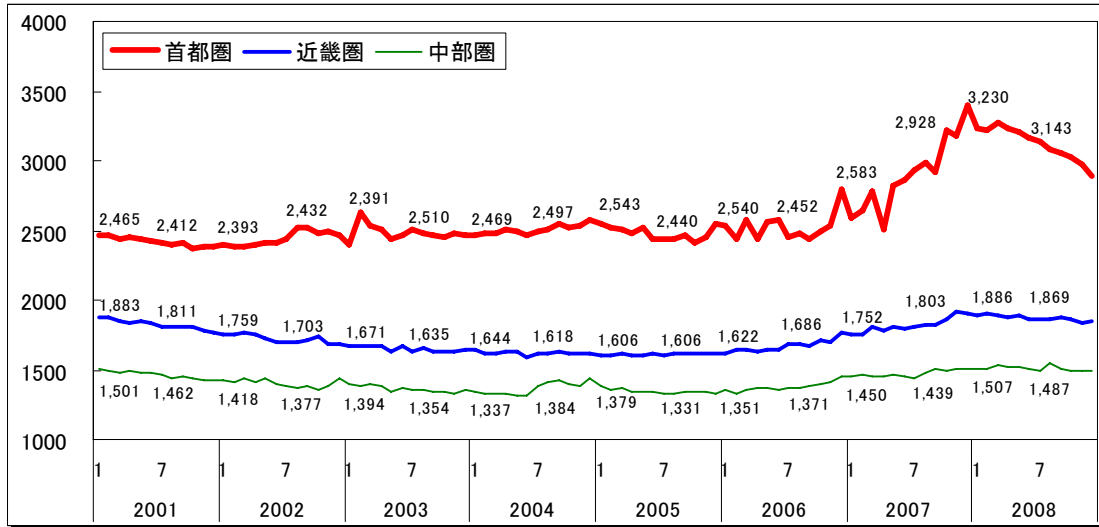
主要都市別 70㎡あたりの中古マンション価格

	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年		2008年	
									前年比	前年比	前年比	前年比
東京23区	3,475	3,358	3,278	3,353	3,376	3,389	3,374	3,504	3.9%	23.7%	3.5%	
	16.3	16.6	16.7	16.7	17.6	18.4	19.7	20.1		17.9	17.6	3.5%
横浜市	2,656	2,536	2,415	2,342	2,346	2,289	2,267	2,313	2.0%	13.7%	6.0%	
	13.9	14.4	14.9	15.0	15.2	16.1	16.5	17.3		17.0	16.6	6.0%
千葉市	1,817	1,798	1,684	1,650	1,634	1,616	1,620	1,620	0.0%	4.8%	4.7%	
	16.5	15.9	17.3	16.7	17.0	17.2	17.7	18.0		19.2	19.0	4.7%
さいたま市	2,221	2,179	2,034	1,959	1,907	1,899	1,922	1,972	2.6%	5.1%	2.9%	
	11.4	11.2	12.1	12.4	13.3	14.8	15.4	15.9		16.5	16.5	2.9%
大阪市	2,348	2,205	2,035	1,925	1,888	1,882	1,857	1,989	7.1%	12.7%	4.6%	
	14.8	15.1	16.1	16.1	16.1	16.6	17.3	17.6		17.5	17.3	4.6%
神戸市	2,202	2,012	1,821	1,712	1,648	1,615	1,608	1,624	1.0%	11.0%	3.9%	
	12.8	13.6	14.5	14.6	14.8	16.5	17.3	17.7		17.2	17.6	3.9%
名古屋市	1,696	1,661	1,580	1,540	1,516	1,528	1,509	1,597	5.8%	8.6%	1.1%	
	15.3	15.4	15.3	15.8	15.8	16.5	17.0	17.2		17.5	19.2	1.1%

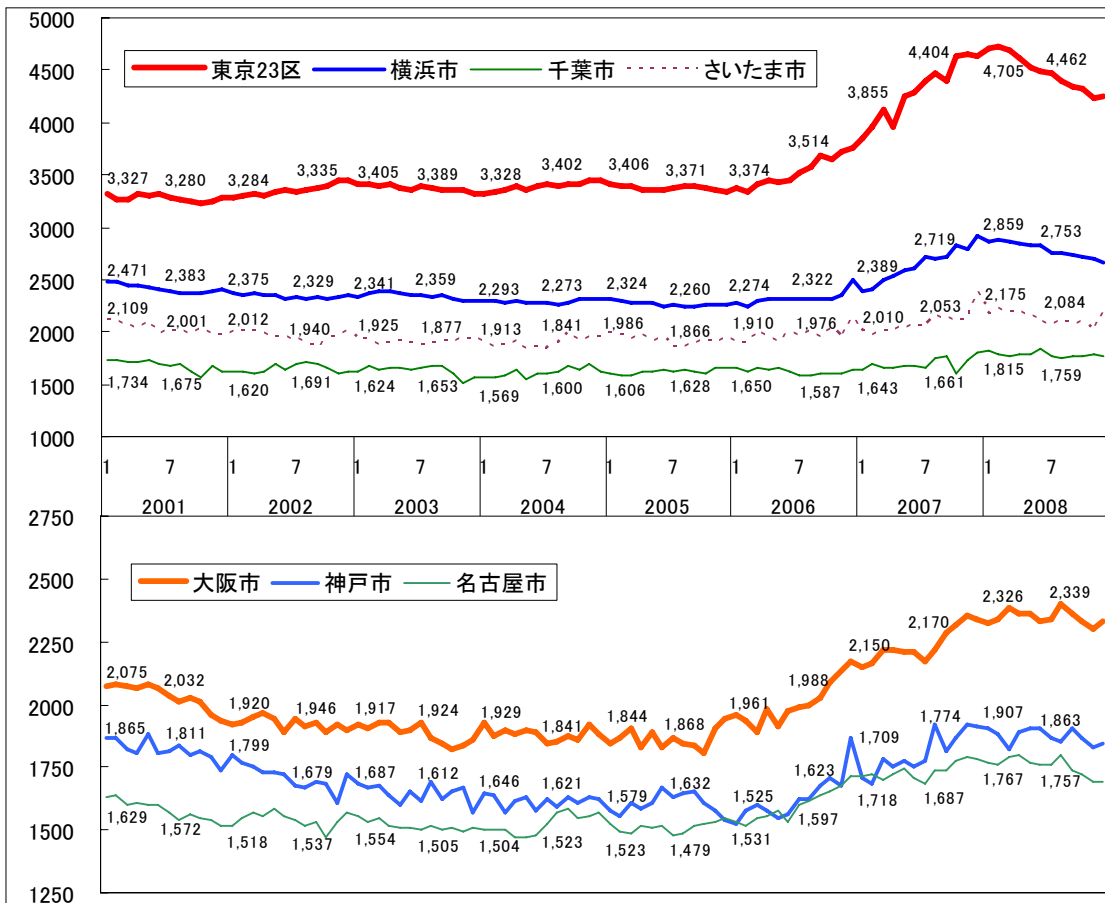
※上段は価格(単位:万円)、下段は築年

【参考：中古マンション70㎡価格月別推移（2009年1月19日公表分）】

三大都市圏 中古マンション70㎡月別推移（図中の数値は1・7月の価格）



主要都市別 中古マンション70㎡月別推移（図中の数値は1・7月の価格）



※詳細は、弊社HP (<http://www.kantei.ne.jp/release/index.html>) で参照できます。

▶このデータに関するお問い合わせ・ご質問等は

株式会社東京カンテイ 市場調査部 (TEL : 03-3442-0113) まで