

三大都市圏・主要都市別 / 中古マンション70㎡価格月別推移

10月 首都圏は前月比1.0%下落、近畿圏や中部圏は小幅な動き
復調の兆しが広がり近郊部でも価格上昇、中心部では早くも一服感

2009年10月の首都圏中古マンション価格は前月比1.0%下落して2,767万円となり、2009年4月に割り込んだ2,800万円台を目前に再び下げに転じた。東京都では概ね横ばいの3,713万円、埼玉県では0.2%上昇の1,762万円となった。神奈川県では1.5%下落の2,424万円で、首都圏では唯一のマイナスとなっている。また、千葉県では0.8%上昇の1,766万円、前年同月比は1.5%上昇で14ヶ月ぶりにプラスに転じた。これは浦安市や市川市など、県内の都心近郊エリアで価格水準が今春以降堅調に推移していることが主な要因と考えられる。

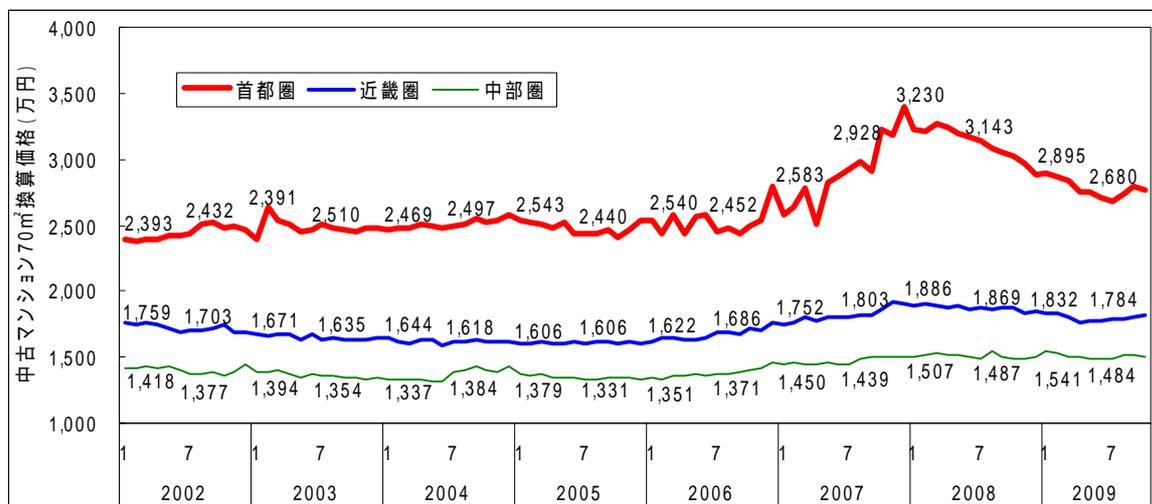
近畿圏は前月から0.3%上昇して1,812万円と、4ヶ月連続で上昇した。大阪府では0.9%反転下落して1,878万円で、連続上昇は5ヶ月でストップとなった。また、兵庫県では0.2%上昇して1,759万円となった。

中部圏(09年1月から静岡県追加)は前月から概ね横ばいの1,509万円、愛知県では0.2%上昇の1,522万円と、ともに小幅な動きとなっている。

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)

	8月			9月			10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	2,739 17.5	-11.1%	2.2%	2,794 17.5	-8.5%	2.0%	2,767 17.6	-8.6%	-1.0%
東京都	3,648 17.8	-10.1%	2.5%	3,709 17.8	-7.4%	1.7%	3,713 18.1	-6.8%	0.1%
神奈川県	2,412 16.9	-6.4%	1.3%	2,461 17.1	-3.1%	2.0%	2,424 17.0	-4.1%	-1.5%
埼玉県	1,744 17.2	-5.4%	-0.1%	1,758 17.0	-3.7%	0.8%	1,762 17.3	-3.1%	0.2%
千葉県	1,721 18.1	-2.0%	0.6%	1,752 17.7	-0.2%	1.8%	1,766 17.5	1.5%	0.8%
近畿圏	1,788 18.3	-4.2%	0.2%	1,807 18.2	-3.6%	1.1%	1,812 18.2	-3.1%	0.3%
大阪府	1,883 18.5	-4.3%	1.3%	1,895 18.5	-3.5%	0.6%	1,878 18.6	-4.5%	-0.9%
兵庫県	1,722 18.5	-5.7%	-0.6%	1,755 18.3	-5.1%	1.9%	1,759 18.3	-3.3%	0.2%
中部圏	1,523 17.4	-1.2%	2.6%	1,510 17.3	0.4%	-0.9%	1,509 17.0	1.1%	-0.1%
愛知県	1,538 17.4	-2.7%	2.7%	1,519 17.4	-1.0%	-1.2%	1,522 17.3	0.1%	0.2%

上段は価格(単位:万円)、下段は築年



【10月の主要都市別・中古マンション価格】

首都圏の主要都市における価格は、東京23区では前月比0.6%上昇の4,128万円、横浜市では1.0%上昇の2,609万円、さいたま市では0.3%上昇の1,966万円で、千葉市のみ0.4%反転下落して1,660万円となった。全般的に都心寄りのエリアほど復調の度合いが色濃く価格も上昇傾向にあるが、千代田区や渋谷区などの都心エリアでは早くも価格上昇に一服感が出始めている。

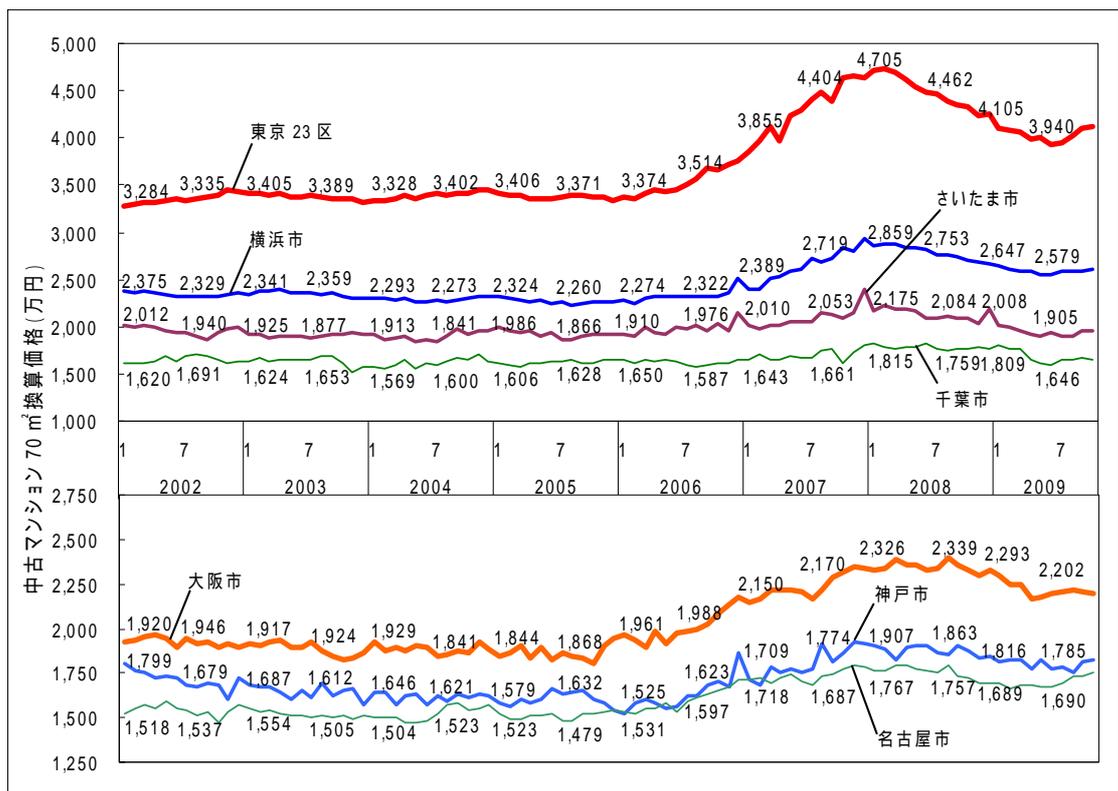
近畿圏の主要都市における価格は、大阪市では前月比0.5%下落して2,199万円、神戸市では0.7%上昇して1,826万円となっており、両市とも首都圏都心部と同様に復調の度合いがやや弱まりつつある。

名古屋市では1.4%上昇して1,753万円、前年同月比は1.9%上昇と14ヶ月ぶりにプラスに転じており、三大都市圏の中核都市の中では依然として復調の強さを維持していると言える。

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)

	8月			9月			10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	
東京23区	4,028 18.0	-8.2%	2.2%	4,104 18.0	-5.5%	1.9%	4,128 18.3	-4.7%	0.6%
横浜市	2,583 17.5	-6.2%	0.2%	2,584 17.8	-5.6%	0.0%	2,609 17.5	-3.8%	1.0%
千葉市	1,652 19.4	-5.1%	0.4%	1,667 19.1	-5.9%	0.9%	1,660 19.2	-5.9%	-0.4%
さいたま市	1,901 16.6	-10.2%	-0.2%	1,960 16.2	-6.0%	3.1%	1,966 16.6	-5.9%	0.3%
大阪市	2,220 17.8	-7.5%	0.8%	2,211 18.1	-6.4%	-0.4%	2,199 18.2	-5.5%	-0.5%
神戸市	1,756 18.8	-5.1%	-1.6%	1,814 18.4	-4.8%	3.3%	1,826 18.4	-2.4%	0.7%
名古屋市	1,734 18.9	-3.6%	2.6%	1,729 19.0	-0.4%	-0.3%	1,753 18.8	1.9%	1.4%

上段は価格(単位:万円)、下段は築年



中古マンションの価格推移(70㎡換算価格)

単位:万円

		首都圏	近畿圏	中部圏	東京都	大阪府	愛知県	東京23区	横浜市	千葉市	さいたま市	大阪市	神戸市	名古屋
2005年	7月	2,440	1,606	1,331	3,114	1,659	1,341	3,371	2,260	1,628	1,866	1,868	1,632	1,479
	8月	2,438	1,611	1,328	3,107	1,669	1,354	3,396	2,234	1,645	1,854	1,844	1,646	1,483
	9月	2,466	1,615	1,342	3,144	1,685	1,363	3,395	2,247	1,615	1,894	1,834	1,654	1,519
	10月	2,413	1,610	1,342	3,105	1,671	1,368	3,370	2,263	1,607	1,912	1,805	1,606	1,521
	11月	2,457	1,622	1,347	3,109	1,709	1,367	3,365	2,259	1,649	1,910	1,905	1,578	1,530
	12月	2,543	1,610	1,324	3,099	1,713	1,359	3,343	2,268	1,649	1,926	1,940	1,540	1,546
2006年	1月	2,540	1,622	1,351	3,170	1,728	1,371	3,374	2,274	1,650	1,910	1,961	1,525	1,531
	2月	2,433	1,646	1,327	3,091	1,720	1,353	3,345	2,242	1,615	1,897	1,939	1,581	1,519
	3月	2,578	1,640	1,359	3,151	1,684	1,373	3,412	2,292	1,651	2,003	1,891	1,598	1,547
	4月	2,432	1,632	1,365	3,080	1,748	1,391	3,453	2,313	1,632	1,945	1,982	1,579	1,557
	5月	2,566	1,638	1,376	3,194	1,725	1,406	3,428	2,319	1,649	1,921	1,912	1,547	1,579
	6月	2,579	1,650	1,357	3,224	1,738	1,381	3,443	2,314	1,623	2,003	1,972	1,559	1,530
	7月	2,452	1,686	1,371	3,205	1,790	1,406	3,514	2,322	1,587	1,976	1,988	1,623	1,597
	8月	2,480	1,689	1,376	3,247	1,764	1,411	3,570	2,320	1,579	2,013	1,993	1,620	1,613
	9月	2,442	1,677	1,383	3,275	1,758	1,416	3,680	2,321	1,601	1,952	2,028	1,679	1,637
	10月	2,494	1,712	1,399	3,310	1,815	1,429	3,654	2,320	1,610	2,042	2,088	1,706	1,652
	11月	2,530	1,701	1,411	3,356	1,806	1,445	3,713	2,356	1,609	1,950	2,131	1,675	1,673
	12月	2,799	1,762	1,455	3,409	1,905	1,478	3,755	2,503	1,644	2,151	2,173	1,864	1,715
2007年	1月	2,583	1,752	1,450	3,489	1,849	1,483	3,855	2,389	1,643	2,010	2,150	1,709	1,718
	2月	2,642	1,757	1,463	3,600	1,857	1,500	3,963	2,406	1,700	1,973	2,162	1,687	1,723
	3月	2,779	1,809	1,447	3,856	1,912	1,467	4,118	2,505	1,658	2,009	2,220	1,783	1,697
	4月	2,512	1,779	1,451	3,471	1,902	1,484	3,964	2,531	1,656	2,023	2,215	1,752	1,720
	5月	2,822	1,811	1,465	3,829	1,918	1,507	4,243	2,598	1,683	2,044	2,213	1,772	1,745
	6月	2,862	1,797	1,449	3,896	1,909	1,485	4,283	2,610	1,677	2,061	2,210	1,756	1,708
	7月	2,928	1,803	1,439	3,990	1,904	1,469	4,404	2,719	1,661	2,053	2,170	1,774	1,687
	8月	2,988	1,816	1,484	4,075	1,928	1,515	4,476	2,692	1,741	2,146	2,215	1,918	1,736
	9月	2,911	1,817	1,507	3,965	2,000	1,532	4,395	2,725	1,767	2,124	2,285	1,817	1,740
	10月	3,218	1,864	1,500	4,308	1,995	1,541	4,628	2,832	1,604	2,097	2,315	1,869	1,778
	11月	3,176	1,917	1,506	4,248	2,003	1,536	4,651	2,794	1,735	2,139	2,351	1,920	1,794
	12月	3,404	1,905	1,508	4,260	2,022	1,542	4,628	2,925	1,802	2,388	2,338	1,910	1,781
2008年	1月	3,230	1,886	1,507	4,311	1,988	1,545	4,705	2,859	1,815	2,175	2,326	1,907	1,767
	2月	3,217	1,905	1,510	4,287	2,006	1,545	4,728	2,880	1,788	2,224	2,341	1,880	1,761
	3月	3,267	1,886	1,529	4,309	2,023	1,567	4,694	2,867	1,769	2,185	2,387	1,824	1,793
	4月	3,236	1,882	1,524	4,247	1,987	1,559	4,622	2,840	1,782	2,192	2,359	1,892	1,795
	5月	3,202	1,889	1,521	4,174	1,991	1,554	4,534	2,835	1,783	2,166	2,359	1,903	1,771
	6月	3,165	1,861	1,504	4,149	1,943	1,539	4,486	2,820	1,832	2,091	2,330	1,904	1,762
	7月	3,143	1,869	1,487	4,117	1,951	1,530	4,462	2,753	1,759	2,084	2,339	1,863	1,757
	8月	3,082	1,866	1,541	4,059	1,968	1,581	4,389	2,753	1,740	2,117	2,399	1,851	1,798
	9月	3,054	1,875	1,504	4,006	1,964	1,535	4,341	2,738	1,771	2,086	2,361	1,905	1,736
	10月	3,028	1,870	1,493	3,982	1,966	1,520	4,330	2,713	1,764	2,090	2,328	1,870	1,720
	11月	2,969	1,839	1,495	3,886	1,929	1,519	4,227	2,691	1,785	2,031	2,301	1,832	1,695
	12月	2,884	1,851	1,499	3,759	1,929	1,522	4,247	2,670	1,761	2,186	2,328	1,841	1,693
2009年	1月	2,895	1,832	1,541	3,755	1,913	1,529	4,105	2,647	1,809	2,008	2,293	1,816	1,689
	2月	2,870	1,826	1,525	3,739	1,883	1,504	4,076	2,604	1,772	1,995	2,249	1,828	1,667
	3月	2,833	1,810	1,504	3,722	1,862	1,511	4,066	2,596	1,770	1,951	2,250	1,826	1,681
	4月	2,755	1,757	1,496	3,620	1,826	1,501	3,992	2,587	1,656	1,910	2,171	1,778	1,679
	5月	2,749	1,780	1,481	3,619	1,834	1,491	3,997	2,546	1,604	1,900	2,173	1,822	1,672
	6月	2,705	1,776	1,484	3,579	1,852	1,492	3,932	2,553	1,596	1,930	2,200	1,778	1,673
	7月	2,680	1,784	1,484	3,558	1,859	1,498	3,940	2,579	1,646	1,905	2,202	1,785	1,690
	8月	2,739	1,788	1,523	3,648	1,883	1,538	4,028	2,583	1,652	1,901	2,220	1,756	1,734
	9月	2,794	1,807	1,510	3,709	1,895	1,519	4,104	2,584	1,667	1,960	2,211	1,814	1,729
	10月	2,767	1,812	1,509	3,713	1,878	1,522	4,128	2,609	1,660	1,966	2,199	1,826	1,753

「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(10月/8~10月合計)

首都圏(東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県) : 15,648件 / 47,432件

近畿圏(大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県) : 9,021件 / 26,088件

中部圏(愛知県、岐阜県、三重県、静岡県) : 2,426件 / 7,885件