

三大都市圏・主要都市別/中古マンション70㎡価格月別推移

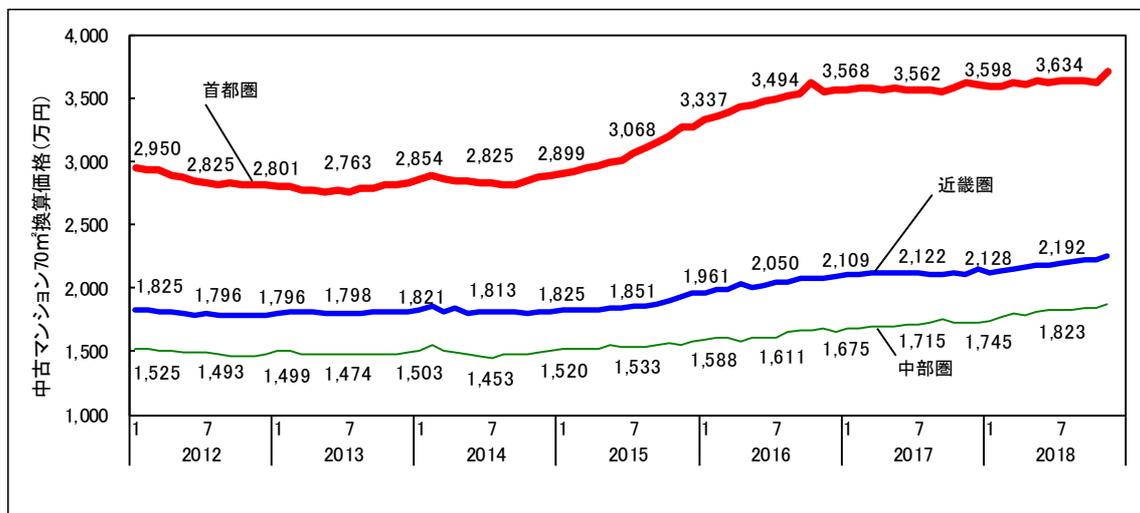
11月 首都圏 前月比+2.3%の3,710万円 東京都心部では上値が重いまま
近畿圏や中部圏も揃って上昇し最高値を更新 大阪中心部では上昇一服

2018年11月の首都圏中古マンション価格は、東京都や神奈川県での事例シェアが拡大したことで、前月比+2.3%の3,710万円と3ヵ月ぶりに上昇し、年初来の最高値を更新した。都県別で見ると、東京都(+1.4%、4,946万円)をはじめ、神奈川県(+1.7%、2,922万円)や埼玉県(+1.4%、2,310万円)でも1%以上のプラスを示した。一方、千葉県では-0.5%の2,005万円となり、前年同月に比べて大差ない水準まで価格を下げている。近畿圏平均は前月比+1.5%の2,253万円と再び上昇し、こちらも最高値を更新している。大阪府では+0.6%の2,446万円と、7月以降は上昇傾向で推移している。また、兵庫県では神戸市の他にも阪神エリアに位置する芦屋市や西宮市などで価格水準が押し上がり、県平均は+2.1%の1,944万円と比較的大きく上昇して2,000万円の大台に迫っている。中部圏平均は前月比+1.6%の1,868万円と再び上昇し、愛知県では+1.4%の2,026万円と上昇傾向で推移して2,000万円の大台を突破した。

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)

	9月			10月			11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	3,636	2.3%	-0.1%	3,625	1.2%	-0.3%	3,710	2.5%	2.3%
東京都	4,894	2.3%	-0.2%	4,879	1.4%	-0.3%	4,946	2.2%	1.4%
神奈川県	2,890	1.9%	0.1%	2,873	0.6%	-0.6%	2,922	2.2%	1.7%
埼玉県	2,295	4.0%	0.0%	2,278	3.9%	-0.7%	2,310	5.3%	1.4%
千葉県	2,020	2.8%	0.7%	2,016	1.9%	-0.2%	2,005	0.5%	-0.5%
近畿圏	2,223	5.2%	0.8%	2,219	4.6%	-0.2%	2,253	6.9%	1.5%
大阪府	2,418	6.1%	0.3%	2,431	6.4%	0.5%	2,446	6.1%	0.6%
兵庫県	1,912	3.1%	1.4%	1,904	0.6%	-0.4%	1,944	5.4%	2.1%
中部圏	1,838	4.8%	0.9%	1,838	6.5%	0.0%	1,868	8.5%	1.6%
愛知県	1,982	4.8%	1.6%	1,999	7.4%	0.9%	2,026	8.7%	1.4%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



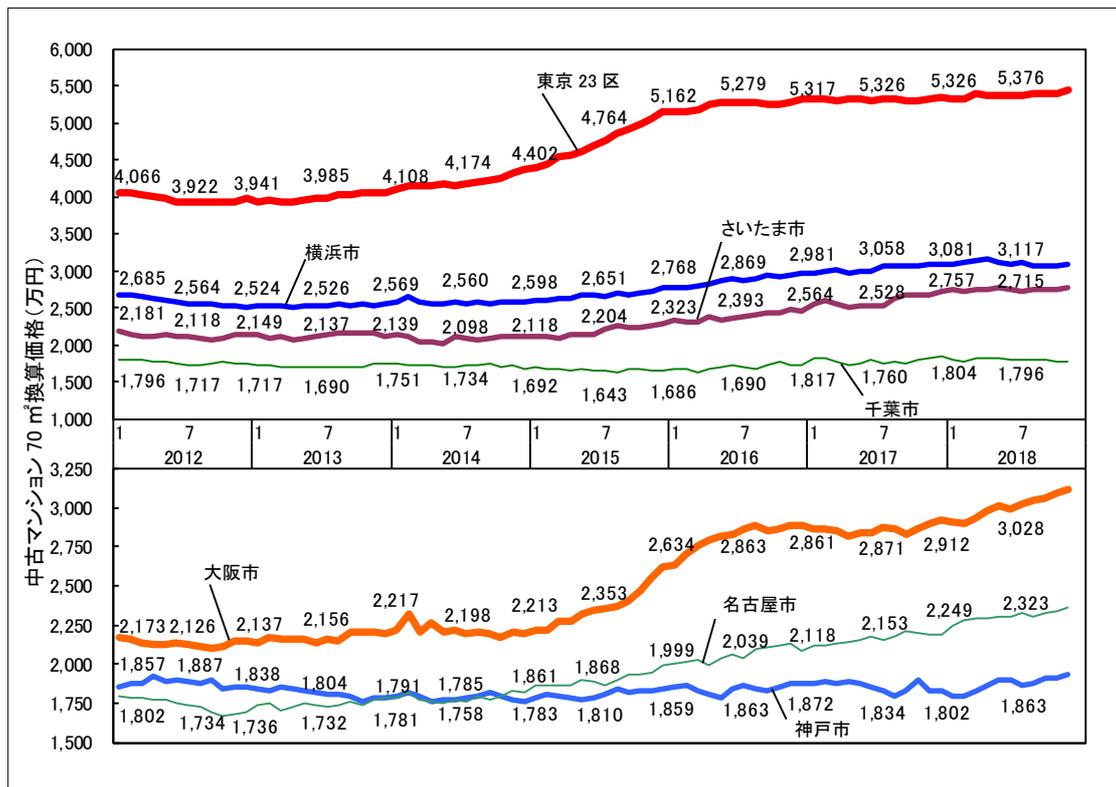
【11月の主要都市別・中古マンション価格】

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+0.7%の 5,438 万円と引き続き上昇し、8 月に記録した最高値（5,406 万円）を 30 万円ほど上回った。また、横浜市（+1.2%、3,098 万円）やさいたま市（2,776 万円）でもプラスとなったが、千葉市では平均築年数がやや進んだこともあり、-0.7%の 1,766 万円と引き続き価格水準を下げている。近畿圏主要都市の価格は、大阪市で前月比+0.7%の 3,115 万円と 5 ヶ月連続で上昇した。また、ここ 3 ヶ月間での前年同月比を見ても+7%~+8%と高水準を示している。一方、神戸市では+1.6%の 1,940 万円と再び上昇し、9 月の価格水準を上回った。名古屋市では前月比+0.6%の 2,357 万円と 3 ヶ月連続で上昇し、前年同月比の上昇率は再び上振れつつある。このような堅調な推移の背景には居住目的の実需ニーズのみならず、価格高騰した東京 23 区に比べて割安感があって相応の収益性も見込める大阪市や名古屋市の中古マンションに投資マネーが流入していることも影響しているものとみられる。

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）

	9月			10月			11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	5,389 23.9	1.8%	-0.3%	5,398 24.2	2.0%	0.2%	5,438 24.2	2.0%	0.7%
横浜市	3,072 24.8	0.3%	-0.2%	3,060 25.0	0.1%	-0.4%	3,098 25.1	0.4%	1.2%
さいたま市	2,753 22.3	2.6%	-0.1%	2,757 22.3	3.3%	0.1%	2,776 22.7	3.5%	0.7%
千葉市	1,796 27.7	2.8%	0.0%	1,779 28.1	-0.4%	-0.9%	1,766 28.7	-2.4%	-0.7%
大阪市	3,064 24.7	8.2%	0.4%	3,092 24.8	7.9%	0.9%	3,115 24.9	7.6%	0.7%
神戸市	1,914 27.6	4.5%	2.0%	1,910 27.9	0.6%	-0.2%	1,940 28.1	5.7%	1.6%
名古屋市	2,325 25.1	5.0%	0.8%	2,342 25.1	6.6%	0.7%	2,357 25.0	7.4%	0.6%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



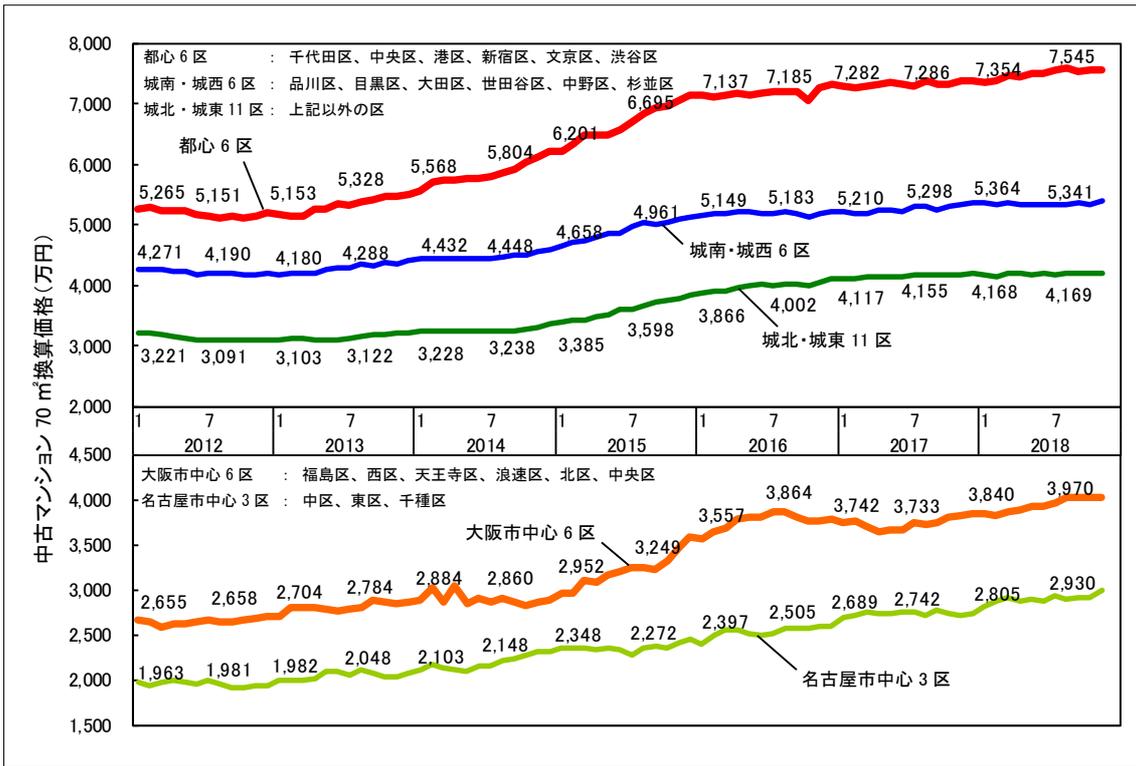
【11月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心6区では+0.2%の7,556万円と僅かながら引き続き強含んだものの、8月に記録した最高値(7,569万円)には達しなかった。また、周辺エリアもプラスとなったが、ここ3ヵ月間はさほど目立った変動は見られない。大阪市中心部では横ばいの4,029万円に留まり、4,000万円を上回った8月以降は頭打ち感が強まっている。一方、上昇基調を維持している名古屋市中心部では千種区で築浅物件からの事例が増えたことで、+2.7%の2,989万円と比較的大きく価格水準が押し上がり、3,000万円の大台目前まで迫っている。

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)

	9月			10月			11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	7,529 22.5	2.8%	-0.5%	7,543 22.7	2.9%	0.2%	7,556 22.7	2.6%	0.2%
城南・城西6区	5,349 26.7	2.0%	0.3%	5,320 27.0	0.3%	-0.5%	5,389 26.6	1.4%	1.3%
城北・城東11区	4,192 22.8	0.9%	-0.3%	4,193 23.1	0.8%	0.0%	4,200 23.4	0.6%	0.2%
大阪市中心6区	4,023 21.6	7.7%	0.3%	4,029 21.6	6.2%	0.1%	4,029 21.9	5.3%	0.0%
名古屋市中心3区	2,905 24.9	5.0%	0.2%	2,909 24.6	6.8%	0.1%	2,987 24.3	10.0%	2.7%

※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（2018年11月／2018年9月～2018年11月合計）
 - 首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）：36,768件 / 112,519件
 - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）：14,175件 / 42,025件
 - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県）：4,694件 / 14,655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>