

三大都市圏・主要都市別/中古マンション70㎡価格月別推移

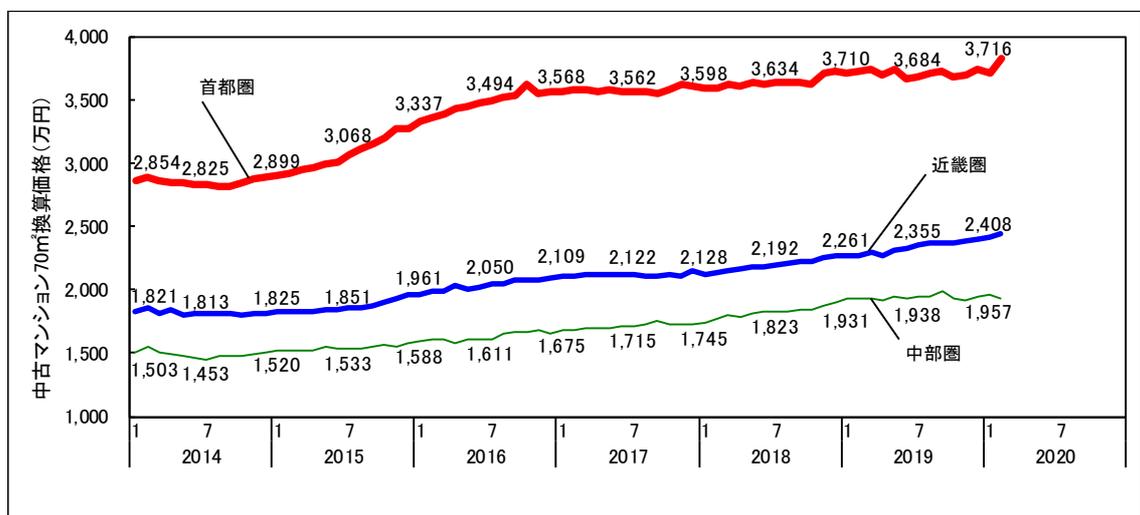
2月 首都圏 前月比+2.9%の3,824万円と再び上昇 東京23区は都心部のみプラス 大阪市中心部は引き続きマイナス 名古屋市中心部は事例の築古化で大幅下落

2020年2月の首都圏中古マンション価格は、価格水準が高い東京都の強含みや事例シェアが拡大した影響から、前月比+2.9%の3,824万円と再び上昇し、前々月の水準を上回った。都県別で見ると、東京都(+0.8%、5,103万円)や千葉県(+0.8%、2,084万円)では引き続き上昇、神奈川県も+0.5%の2,861万円とやや持ち直している。また、埼玉県は唯一マイナスとなったものの-0.1%の2,255万円と下落率はごく僅かに留まっている。近畿圏平均は大阪エリアが押し上げる形で、前月比+1.4%の2,441万円と連続上昇を5ヵ月間まで伸ばしている。大阪府では大阪市の事例が増えたために府平均は+1.2%の2,626万円と再び上昇したが、それ以外の主要な行政区では軒並み弱含みとなった。一方、前月に最高値を記録していた兵庫県だが、今月は-0.2%の2,139万円と僅かに弱含んだ。中部圏平均は前月比-1.6%の1,925万円、愛知県では-2.1%の2,082万円とともに下落した。名古屋市での築古事例の増加もあり、圏域の中心部ほど下げ幅も大きくなっている。

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)

	12月			2020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		
首都圏	3,744	0.4%	1.3%	3,716	0.2%	-0.7%	3,824	2.7%	2.9%
東京都	5,035	1.9%	0.6%	5,063	2.4%	0.6%	5,103	3.0%	0.8%
神奈川県	2,876	-1.9%	0.8%	2,848	-1.9%	-1.0%	2,861	-1.6%	0.5%
埼玉県	2,240	-3.2%	-0.8%	2,257	-1.5%	0.8%	2,255	-1.6%	-0.1%
千葉県	2,062	0.9%	-0.5%	2,067	1.4%	0.2%	2,084	1.8%	0.8%
近畿圏	2,401	5.9%	1.0%	2,408	6.5%	0.3%	2,441	7.6%	1.4%
大阪府	2,617	6.1%	1.7%	2,594	5.1%	-0.9%	2,626	6.0%	1.2%
兵庫県	2,115	8.8%	0.0%	2,143	11.0%	1.3%	2,139	9.9%	-0.2%
中部圏	1,938	1.9%	0.8%	1,957	1.3%	1.0%	1,925	-0.5%	-1.6%
愛知県	2,128	3.6%	1.2%	2,126	1.3%	-0.1%	2,082	-0.5%	-2.1%

※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+0.1%の5,666万円と僅かに続伸したが、前年同月比ともに大きな変化は見られない。横浜市(+0.9%、3,098万円)や千葉市(+1.9%、1,954万円)では再び上昇した一方、さいたま市では-0.3%の2,691万円と引き続き弱含んでおり、前年同月の水準を下回る状況から脱し切れていない。

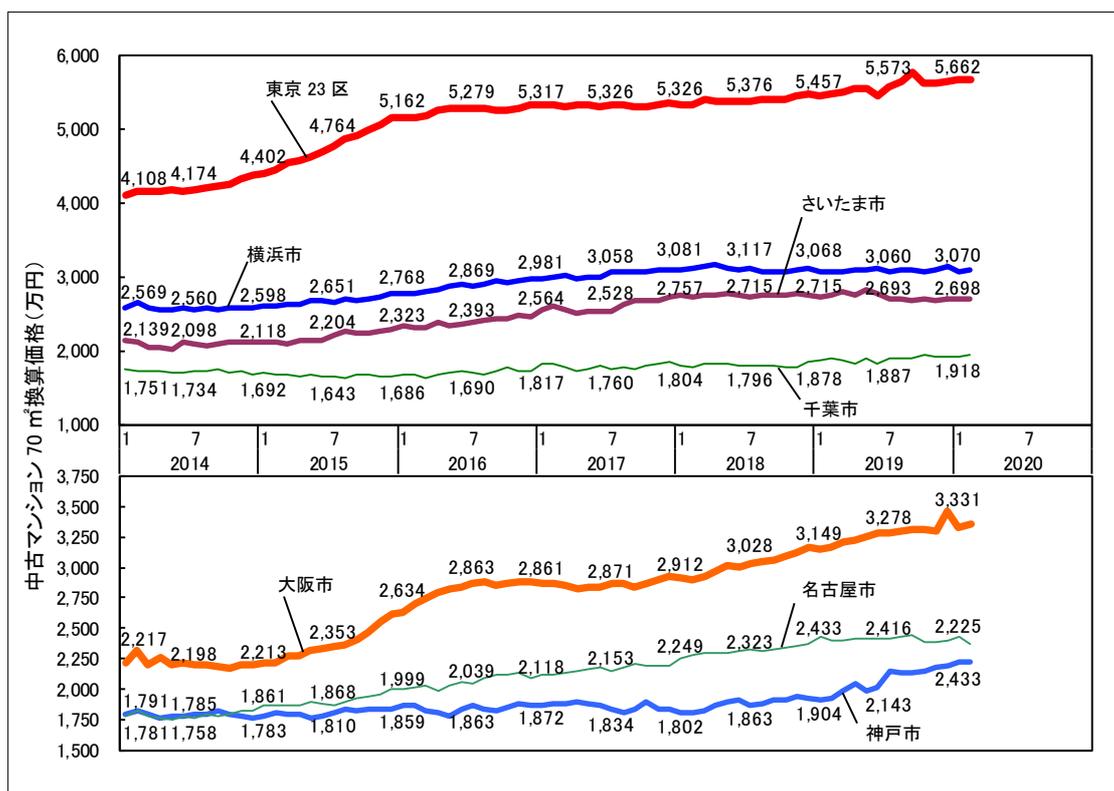
近畿圏主要都市の価格は、大阪市で前月比+0.6%の3,350万円と小幅ながら再び上昇した。前々月の水準を回復するまでには至らなかったが、正味トレンド自体は依然として堅調に推移している。一方、神戸市では+0.1%の2,228万円と僅かながら6ヵ月連続で上昇した。事例シェアも価格水準が高い中心部が多くを占めている状況が続いており、前年同月に比べて大幅に上回った価格水準を維持している。

名古屋市では築古事例が増加した影響もあり、前月比-2.5%の2,372万円と4ヵ月ぶりに下落し、前年同月比もマイナスに転じている。

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)

	12月			2020年1月			2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	5,635 24.8	3.2%	0.5%	5,662 24.8	3.8%	0.5%	5,666 24.9	3.5%	0.1%
横浜市	3,140 26.1	0.9%	1.4%	3,070 26.7	0.1%	-2.2%	3,098 26.7	0.6%	0.9%
さいたま市	2,710 24.4	-1.8%	1.3%	2,698 24.7	-0.6%	-0.4%	2,691 24.8	-2.0%	-0.3%
千葉市	1,927 27.5	4.5%	0.5%	1,918 28.4	2.1%	-0.5%	1,954 27.5	3.1%	1.9%
大阪市	3,456 25.2	9.1%	4.6%	3,331 26.2	5.8%	-3.6%	3,350 25.9	5.8%	0.6%
神戸市	2,192 27.9	13.9%	0.6%	2,225 27.6	16.9%	1.5%	2,228 27.7	16.0%	0.1%
名古屋市	2,399 25.9	1.1%	0.6%	2,433 25.6	0.0%	1.4%	2,372 26.1	-1.4%	-2.5%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



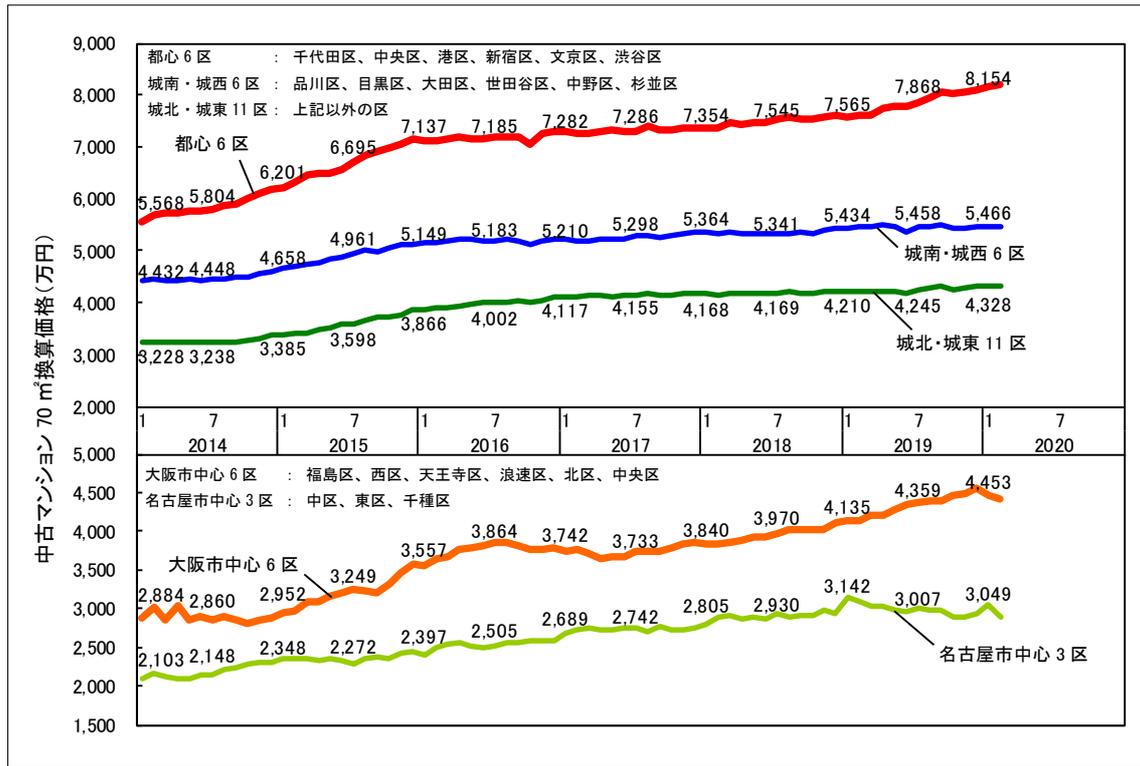
【2月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心6区は前月比+0.6%の8,203万円と小幅ながら上昇傾向を維持した。一方、周辺エリアではいずれもマイナスとなっており、東京23区内といえども“トレンドの二極化”が鮮明となってきている。大阪市中心部では-0.6%の4,427万円と前月に引き続き下落した。築5年以内の事例では弱含みも見られるが、各築年帯の動きは総じて堅調さを保っている。名古屋市中心部では前月の大幅上昇からの反動も相俟って、-5.1%の2,893万円と4ヵ月ぶりに下落に転じた。各築年帯では築年数が古い事例ほど強含みは限定的である。

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）

	12月			2020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	8,109 22.5	6.7%	0.7%	8,154 22.6	7.8%	0.6%	8,203 22.6	7.8%	0.6%
城南・城西6区	5,464 27.7	0.8%	0.3%	5,466 27.7	0.6%	0.0%	5,461 27.8	0.1%	-0.1%
城北・城東11区	4,307 24.1	2.4%	0.3%	4,328 24.0	2.8%	0.5%	4,310 24.3	2.0%	-0.4%
大阪市中心6区	4,564 20.8	11.2%	1.9%	4,453 21.9	7.7%	-2.4%	4,427 21.7	7.0%	-0.6%
名古屋市中心3区	2,935 26.0	0.0%	1.6%	3,049 25.3	-3.0%	3.9%	2,893 26.3	-6.9%	-5.1%

※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2月／2019年12月～2020年2月合計）
 - 首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）：36,779件 / 104,715件
 - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）：14,498件 / 41,768件
 - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県）：4,540件 / 13,049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>