

三大都市圏・主要都市別/中古マンション70㎡価格月別推移

3月 首都圏 前月比-2.0%の3,748万円と再び下落 都心部は+1.0%と続伸 大阪市中心部や名古屋市中心部では事例の築浅化からそれぞれ上昇に転じる

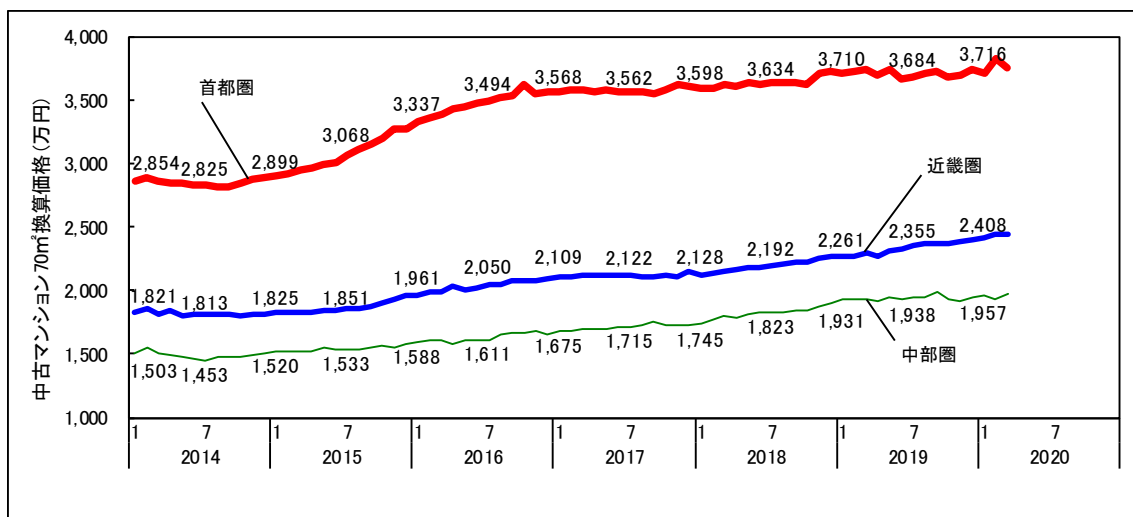
2020年3月の首都圏中古マンション価格は、価格水準が高い東京都の事例シェアが縮小したために、前月比-2.0%の3,748万円と再び下落した。都県別で見ると、東京都では概ね横ばいの5,101万円となった一方で、神奈川県(+1.9%、2,914万円)や埼玉県(+2.0%、2,300万円)、千葉県(+1.0%、2,105万円)ではいずれもプラスを示しており、特に神奈川県や埼玉県では平均築年数の若返りに応じて上昇率も大きくなっている。

近畿圏平均においても主要エリアの事例シェアが減退した影響から、前月比+0.1%の2,444万円と僅かな強含みに留まった。大阪府(+0.3%、2,634万円)と兵庫県(+2.9%、2,200万円)ではともに平均築年数が若返っているが、上昇率には明確な違いが生じている。中部圏平均は価格水準が高い愛知県の事例シェアが拡大したこともあり、前月比+2.3%の1,969万円と再び上昇して1月の水準を上回った。愛知県でも+0.7%の2,096万円とプラスに転じたが戻りは弱く、こちらは1月の水準を回復するまでには至らなかった。

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)

	2020年1月			2月			3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	3,716			3,824			3,748		
	25.5	0.2%	-0.7%	25.6	2.7%	2.9%	25.3	0.3%	-2.0%
東京都	5,063	2.4%	0.6%	5,103	3.0%	0.8%	5,101	2.5%	0.0%
	24.9			25.0			24.7		
神奈川県	2,848	-1.9%	-1.0%	2,861	-1.6%	0.5%	2,914	1.0%	1.9%
	25.9			26.0			25.4		
埼玉県	2,257	-1.5%	0.8%	2,255	-1.6%	-0.1%	2,300	-0.6%	2.0%
	25.7			25.8			25.5		
千葉県	2,067	1.4%	0.2%	2,084	1.8%	0.8%	2,105	3.1%	1.0%
	27.0			27.1			27.0		
近畿圏	2,408	6.5%	0.3%	2,441	7.6%	1.4%	2,444	6.4%	0.1%
	27.3			27.3			26.8		
大阪府	2,594	5.1%	-0.9%	2,626	6.0%	1.2%	2,634	4.8%	0.3%
	27.5			27.5			26.9		
兵庫県	2,143	11.0%	1.3%	2,139	9.9%	-0.2%	2,200	10.3%	2.9%
	27.5			27.7			27.0		
中部圏	1,957	1.3%	1.0%	1,925	-0.5%	-1.6%	1,969	2.0%	2.3%
	24.9			25.2			24.6		
愛知県	2,126	1.3%	-0.1%	2,082	-0.5%	-2.1%	2,096	0.5%	0.7%
	25.2			25.5			25.1		

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



【3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 5,673 万円と僅かに続伸したが、前年同月比ともに 2 月と大差はない。横浜市 (+1.7%、3,151 万円) や千葉市 (+1.2%、1,978 万円) では平均築年数がやや若返ったこともあり、それぞれ 1%以上の上昇を示した。一方、さいたま市では-0.3%の 2,683 万円と小幅ながら 3 ヶ月連続で下落している。

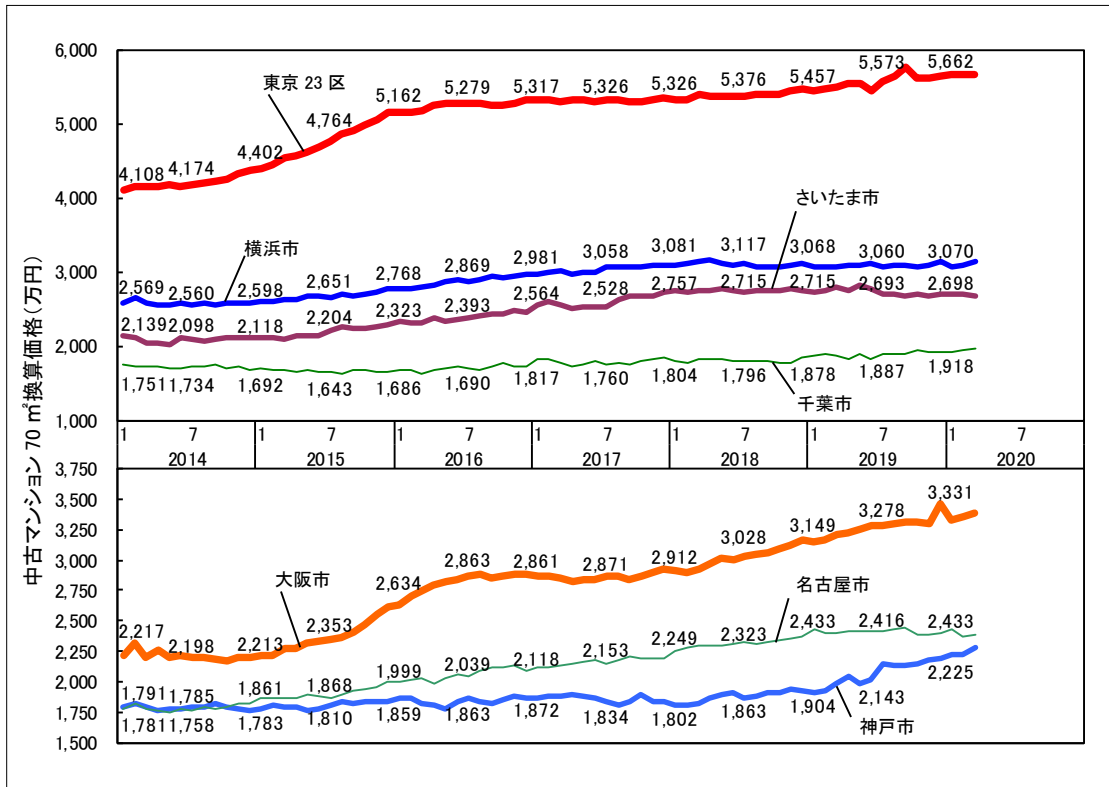
近畿圏主要都市の価格は、大阪市で前月比+1.2%の 3,390 万円と続伸し、前年同月比も 5%台のプラスを維持している。一方、神戸市では+2.4%の 2,281 万円と比較的大きく上昇し、連続上昇も 7 ヶ月間まで伸ばしている。価格水準が高く 5%前後の上昇率を示す東灘区や中央区で約 40%の事例シェアを占めていることから、市平均が大幅に押し上がっている。

名古屋市では前月比+0.7%の 2,389 万円と再び上昇したものの、築浅事例が増加した割には戻りが鈍く、前年同月比は引き続きマイナスを示すこととなった。

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)

	2020年1月			2月			3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	5,662 24.8	3.8%	0.5%	5,666 24.9	3.5%	0.1%	5,673 24.7	3.4%	0.1%
横浜市	3,070 26.7	0.1%	-2.2%	3,098 26.7	0.6%	0.9%	3,151 26.1	2.3%	1.7%
さいたま市	2,698 24.7	-0.6%	-0.4%	2,691 24.8	-2.0%	-0.3%	2,683 24.9	-3.7%	-0.3%
千葉市	1,918 28.4	2.1%	-0.5%	1,954 27.5	3.1%	1.9%	1,978 27.1	5.3%	1.2%
大阪市	3,331 26.2	5.8%	-3.6%	3,350 25.9	5.8%	0.6%	3,390 25.5	5.5%	1.2%
神戸市	2,225 27.6	16.9%	1.5%	2,228 27.7	16.0%	0.1%	2,281 27.1	15.2%	2.4%
名古屋市	2,433 25.6	0.0%	1.4%	2,372 26.1	-1.4%	-2.5%	2,389 25.7	-0.3%	0.7%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



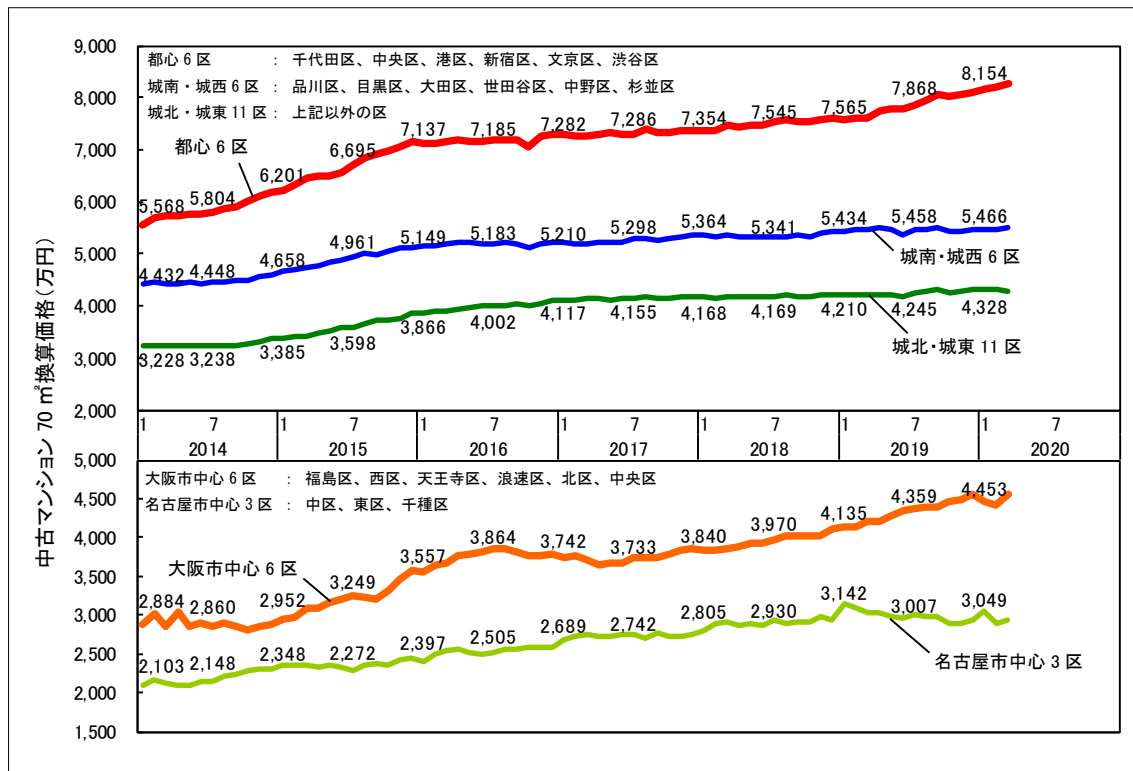
【3月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心6区は前月比+1.0%の8,282万円と上昇傾向を維持、城南・城西エリアでも再びプラスとなったことで2019年9月の最高値(5,515万円)に迫った。一方、城北・城東エリアでは引き続きの弱含みで上値が抑えられている。大阪市中心部では平均築年数が1年以上も若返ったことで+3.2%の4,567万円と大幅に上昇し、2019年12月に記録した直近の最高値(4,564万円)を上回った。名古屋市中心部でも事例の築浅化によって+1.7%の2,942万円と再び上昇したものの、戻りは限定的で前年同月の水準を下回る状況が続いている。

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)

	2020年1月			2月			3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	8,154 22.6	7.8%	0.6%	8,203 22.6	7.8%	0.6%	8,282 22.3	8.7%	1.0%
城南・城西6区	5,466 27.7	0.6%	0.0%	5,461 27.8	0.1%	-0.1%	5,511 27.5	0.9%	0.9%
城北・城東11区	4,328 24.0	2.8%	0.5%	4,310 24.3	2.0%	-0.4%	4,300 24.1	2.0%	-0.2%
大阪市中心6区	4,453 21.9	7.7%	-2.4%	4,427 21.7	7.0%	-0.6%	4,567 20.6	8.4%	3.2%
名古屋市中心3区	3,049 25.3	-3.0%	3.9%	2,893 26.3	-6.9%	-5.1%	2,942 25.7	-3.1%	1.7%

※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3月／2020年1月～2020年3月合計）

首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）	： 34,165件 / 105,070件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	： 14,586件 / 43,029件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県）	： 5,347件 / 14,148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>