

三大都市圏・主要都市別/中古マンション70㎡価格月別推移

4月 首都圏 前月比-1.3%の3,701万円と続落 都心部では上昇傾向を維持 新型コロナの影響でフリーズするマーケットだが水面下では価格改定の動きも

2020年4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縮小に加えて周辺3県も軒並み弱含んだことで、前月比-1.3%の3,701万円と引き続き下落した。都県別で見ると、東京都では+0.7%の5,139万円と再び上昇した一方で、神奈川県(-1.8%、2,863万円)や埼玉県(-2.3%、2,247万円)、千葉県(-2.0%、2,062万円)ではいずれも築古事例が増加しており、前々月と同等か若干下回る価格水準となっている。

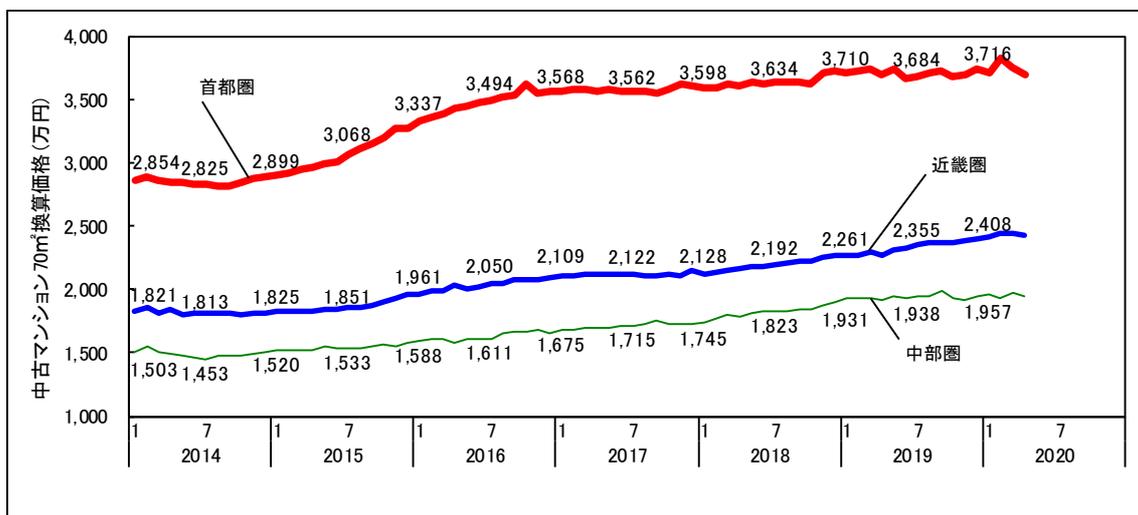
近畿圏平均においては主要エリアが総じて弱含んだことから、前月比-0.7%の2,427万円と12ヵ月ぶりに反落した。大阪府(-0.3%、2,626万円)や兵庫県(-2.1%、2,153万円)でも築古事例の増加により平均築年数がやや進んでおり、その度合いに比例する形で下落率も大きくなっている。

中部圏平均は前月比-1.2%の1,946万円、愛知県では-1.0%の2,075万円とそれぞれ再び下落した。現水準に達した2019年以降は完全に上値が抑えられる展開となっている。

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)

| | 2月 | | | 3月 | | | 4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 | 3,824 | 2.7% | 2.9% | 3,748 | 0.3% | -2.0% | 3,701 | 0.3% | -1.3% |
| | 25.6 | | | 25.3 | | | 25.8 | | |
| 東京都 | 5,103 | 3.0% | 0.8% | 5,101 | 2.5% | 0.0% | 5,139 | 2.7% | 0.7% |
| | 25.0 | | | 24.7 | | | 25.1 | | |
| 神奈川県 | 2,861 | -1.6% | 0.5% | 2,914 | 1.0% | 1.9% | 2,863 | -0.3% | -1.8% |
| | 26.0 | | | 25.4 | | | 26.1 | | |
| 埼玉県 | 2,255 | -1.6% | -0.1% | 2,300 | -0.6% | 2.0% | 2,247 | -1.4% | -2.3% |
| | 25.8 | | | 25.5 | | | 26.3 | | |
| 千葉県 | 2,084 | 1.8% | 0.8% | 2,105 | 3.1% | 1.0% | 2,062 | 2.1% | -2.0% |
| | 27.1 | | | 27.0 | | | 27.5 | | |
| 近畿圏 | 2,441 | 7.6% | 1.4% | 2,444 | 6.4% | 0.1% | 2,427 | 6.8% | -0.7% |
| | 27.3 | | | 26.8 | | | 27.3 | | |
| 大阪府 | 2,626 | 6.0% | 1.2% | 2,634 | 4.8% | 0.3% | 2,626 | 4.5% | -0.3% |
| | 27.5 | | | 26.9 | | | 27.3 | | |
| 兵庫県 | 2,139 | 9.9% | -0.2% | 2,200 | 10.3% | 2.9% | 2,153 | 6.4% | -2.1% |
| | 27.7 | | | 27.0 | | | 27.9 | | |
| 中部圏 | 1,925 | -0.5% | -1.6% | 1,969 | 2.0% | 2.3% | 1,946 | 1.2% | -1.2% |
| | 25.2 | | | 24.6 | | | 25.2 | | |
| 愛知県 | 2,082 | -0.5% | -2.1% | 2,096 | 0.5% | 0.7% | 2,075 | -1.5% | -1.0% |
| | 25.5 | | | 25.1 | | | 25.6 | | |

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



【4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+1.1%の5,736万円と上昇し、前年同月比も+3%台を維持している。また、さいたま市(+0.6%、2,698万円)も上昇に転じたが、前年同月を上回る水準には至らなかった。一方、横浜市(-0.7%、3,130万円)や千葉市(-2.6%、1,927万円)では平均築年数が0.5年以上進んだ影響もあり、それぞれ3ヵ月ぶりのマイナスを示している。

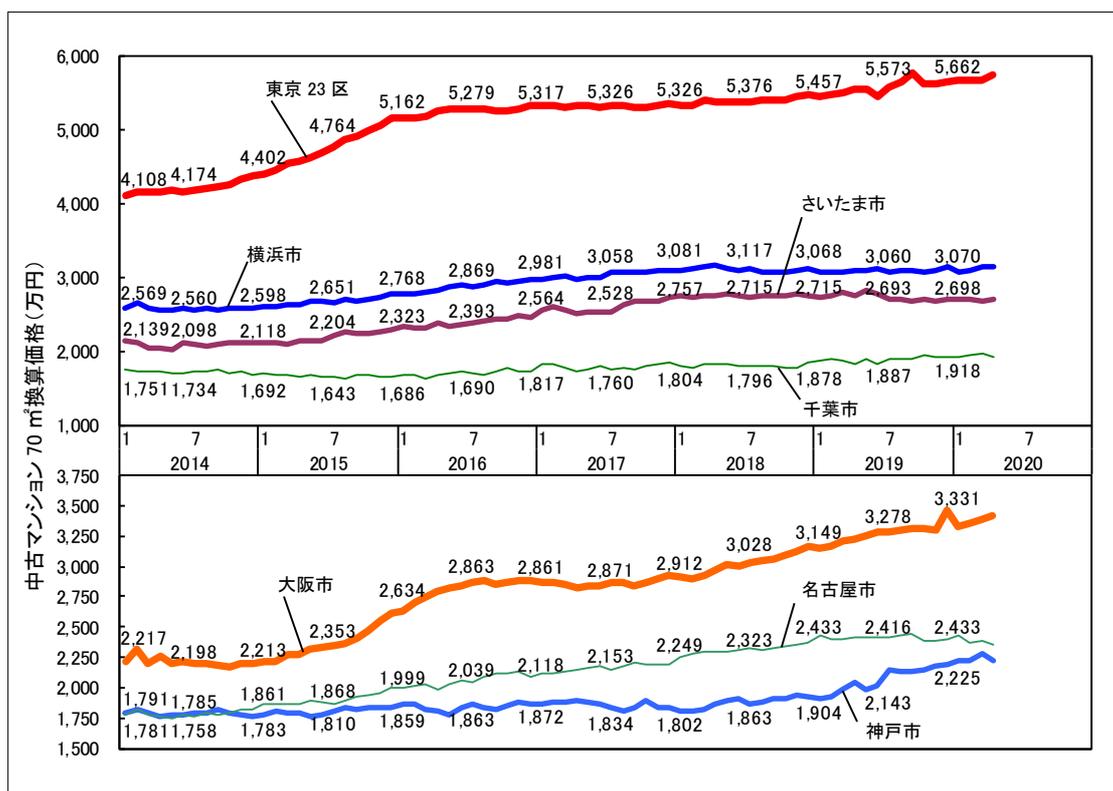
近畿圏主要都市の価格は、大阪市で前月比+0.9%の3,420万円と3ヵ月連続で上昇し、前年同月比は+6%前後と高水準を維持している。一方、神戸市では平均築年数が27.1年→28.3年と1年以上も進んだことから、-2.5%の2,223万円と比較的大きく水準を下げており、連続上昇も7ヵ月間でストップとなった。

名古屋市では前月比-1.3%の2,359万円と再び下落した。前年同月の水準を上回り続けている東京23区や大阪市とは対照的に、年明け以降は前年同月比がマイナスで推移している。

主要都市別 70㎡あたりの中古マンション価格 (図中の数値は1・7月の価格)

| | 2月 | | | 3月 | | | 4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 | | | |
| 東京23区 | 5,666 24.9 | 3.5% | 0.1% | 5,673 24.7 | 3.4% | 0.1% | 5,736 25.0 | 3.4% | 1.1% |
| 横浜市 | 3,098 26.7 | 0.6% | 0.9% | 3,151 26.1 | 2.3% | 1.7% | 3,130 26.6 | 1.3% | -0.7% |
| さいたま市 | 2,691 24.8 | -2.0% | -0.3% | 2,683 24.9 | -3.7% | -0.3% | 2,698 25.3 | -1.6% | 0.6% |
| 千葉市 | 1,954 27.5 | 3.1% | 1.9% | 1,978 27.1 | 5.3% | 1.2% | 1,927 27.9 | 5.2% | -2.6% |
| 大阪市 | 3,350 25.9 | 5.8% | 0.6% | 3,390 25.5 | 5.5% | 1.2% | 3,420 25.6 | 6.0% | 0.9% |
| 神戸市 | 2,228 27.7 | 16.0% | 0.1% | 2,281 27.1 | 15.2% | 2.4% | 2,223 28.3 | 8.9% | -2.5% |
| 名古屋市 | 2,372 26.1 | -1.4% | -2.5% | 2,389 25.7 | -0.3% | 0.7% | 2,359 26.2 | -2.5% | -1.3% |

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



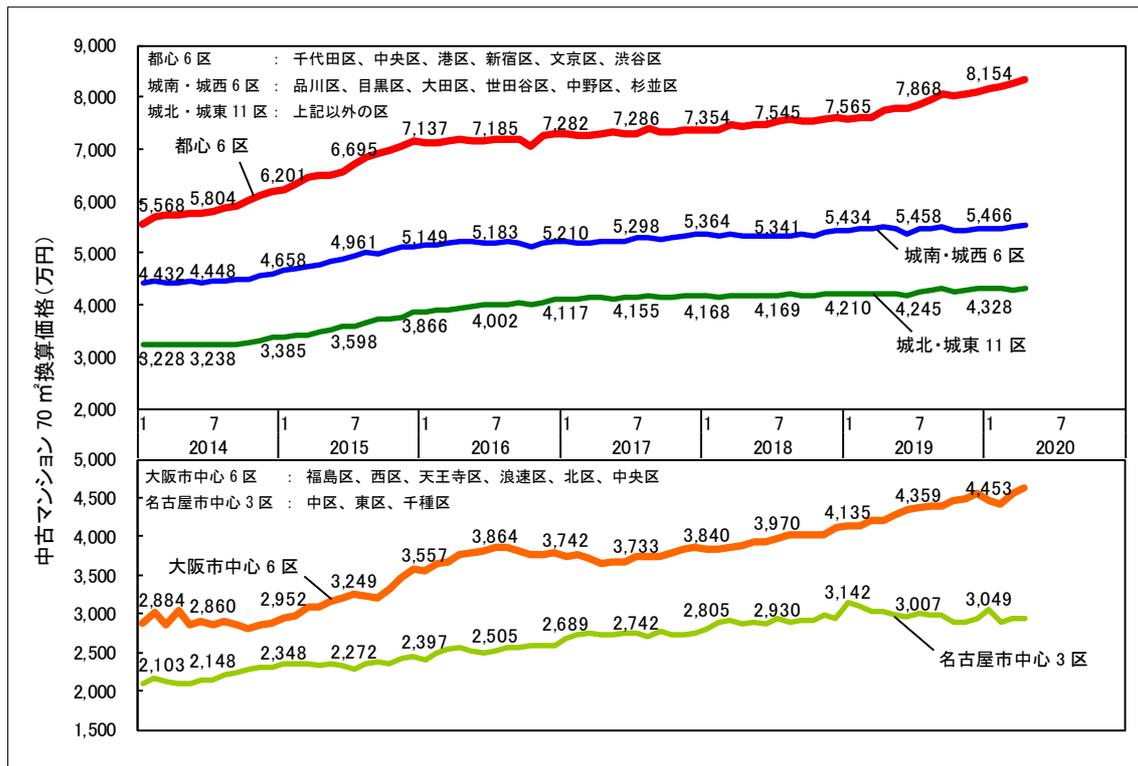
【4月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心6区は前月比+0.8%の8,345万円と上昇傾向を維持、城南・城西エリアでも続伸したことで昨年9月の最高値(5,515万円)を上回った。東京23区の中でさえもエリアによる上昇度合いの違いから価格水準の差が拡大し続けている。大阪市中心部では+1.5%の4,635万円と引き続き上昇し、前年同月比も+10%を上回った。一方、名古屋市中心部では横ばいの2,942万円に留まっており、価格推移や前年同月比などを見る限り価格トレンドは都心部や大阪市中心部と一線を画している。

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)

| | 2月 | | | 3月 | | | 4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 | |
| 都心6区 | 8,203 22.6 | 7.8% | 0.6% | 8,282 22.3 | 8.7% | 1.0% | 8,345 22.6 | 7.9% | 0.8% |
| 城南・城西6区 | 5,461 27.8 | 0.1% | -0.1% | 5,511 27.5 | 0.9% | 0.9% | 5,541 28.3 | 0.8% | 0.5% |
| 城北・城東11区 | 4,310 24.3 | 2.0% | -0.4% | 4,300 24.1 | 2.0% | -0.2% | 4,305 24.4 | 2.0% | 0.1% |
| 大阪市中心6区 | 4,427 21.7 | 7.0% | -0.6% | 4,567 20.6 | 8.4% | 3.2% | 4,635 20.8 | 10.1% | 1.5% |
| 名古屋市中心3区 | 2,893 26.3 | -6.9% | -5.1% | 2,942 25.7 | -3.1% | 1.7% | 2,942 25.7 | -3.0% | 0.0% |

※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4月／2020年2月～2020年4月合計）

| | |
|-------------------------------|----------------------|
| 首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県） | ： 34,845件 / 105,789件 |
| 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県） | ： 15,208件 / 44,292件 |
| 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県） | ： 5,772件 / 15,659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>