

三大都市圏・主要都市別／中古マンション70m²価格月別推移

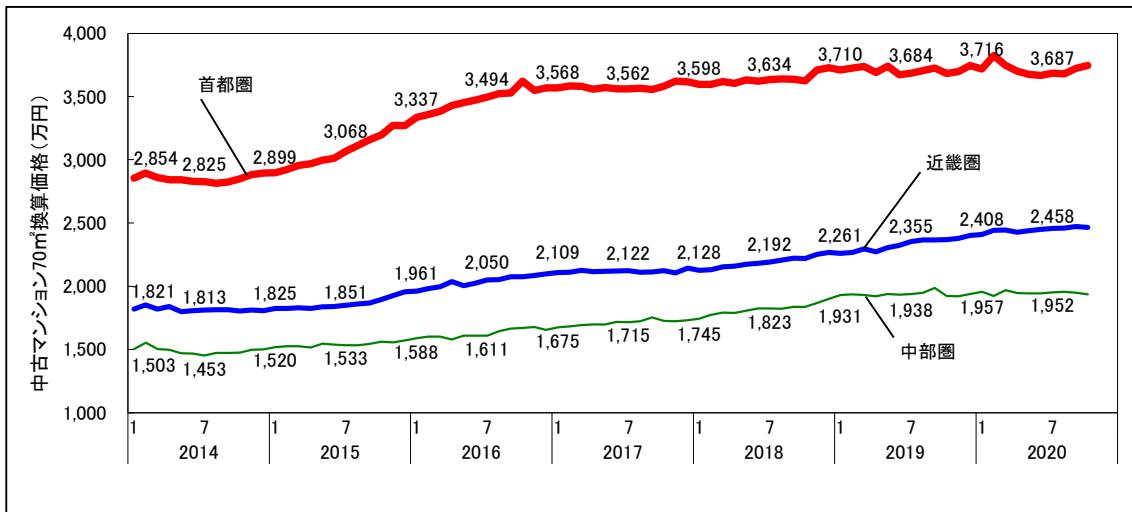
10月 首都圏 前月比+0.6%の3,744万円と引き続き上昇 都市部と郊外部で二極化が進む
近畿圏では6カ月ぶりに弱含むも高水準で安定 愛知県ではやや軟調で推移

2020年10月の首都圏中古マンション価格は、東京都が牽引する形で前月比+0.6%の3,744万円と引き続き上昇した。都県別で見ると、東京都では+0.9%の5,243万円と4カ月連続で上昇したのに対して、神奈川県(-0.4%、2,850万円)や千葉県(-1.0%、2,115万円)では再び下落、埼玉県では-0.2%の2,287万円と僅かながら3カ月ぶりにマイナスを示した。東京都下や周辺3県に位置する近郊~郊外エリアではトレンドに力強さが見られない。近畿圏平均は大阪エリアの弱含みや事例シェア縮小が影響し、前月比-0.2%の2,465万円と僅かながら6カ月ぶりに弱含んだ。大阪府では-0.5%の2,638万円と再び下落するも、5月以降続く2,600万円台半ばの価格水準に大きな変化は生じていない。一方、兵庫県では+0.2%の2,164万円と、6月以降は目立った動きもなく安定している。中部圏平均は前月比-0.7%の1,935万円、愛知県では-1.2%の2,058万円と揃って下落した。なお、愛知県の前年同月比は7カ月連続でマイナスを示している。

三大都市圏および都府県 70m²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	3,678	-0.7%	3,723	-0.1%	3,744	1.2%	1.7%	0.6%
	26.3	-0.2%	26.2	1.2%	26.5	1.7%		
東京都	5,154	2.5%	5,194	0.6%	5,243	0.8%	4.4%	0.9%
	25.6	0.7%	25.5	0.8%	25.9	0.8%		
神奈川県	2,827	-0.7%	2,861	-2.6%	2,850	1.2%	-0.1%	-0.4%
	26.7	-1.3%	26.7	1.2%	26.9	1.2%		
埼玉県	2,276	0.3%	2,291	0.3%	2,287	0.7%	-0.4%	-0.2%
	26.4	0.1%	26.4	0.7%	26.7	0.7%		
千葉県	2,094	1.7%	2,137	3.9%	2,115	2.1%	2.4%	-1.0%
	27.7	-0.8%	27.5	3.9%	27.6	2.1%		
近畿圏	2,461	4.0%	2,471	4.4%	2,465	0.4%	4.1%	-0.2%
	27.4	0.1%	27.3	4.4%	27.5	0.4%		
大阪府	2,647	3.5%	2,651	3.6%	2,638	0.2%	3.0%	-0.5%
	27.4	-0.2%	27.2	3.6%	27.5	0.2%		
兵庫県	2,164	3.8%	2,160	3.6%	2,164	-0.2%	2.8%	0.2%
	28.2	-0.4%	28.3	3.6%	28.4	-0.2%		
中部圏	1,957	0.5%	1,948	-2.0%	1,935	-0.5%	0.5%	-0.7%
	25.6	0.3%	25.7	-2.0%	26.0	-0.5%		
愛知県	2,077	-1.1%	2,082	-4.6%	2,058	0.2%	-1.2%	-1.2%
	25.8	-0.3%	25.9	-4.6%	26.1	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】

首都圏主要都市の中古マンション価格はいずれも小幅な変動ではあるが、東京23区で前月比+0.5%の5,855万円と4ヶ月連続で上昇した。また、千葉市でも+0.4%の1,990万円と引き続き上昇した一方で、横浜市(-0.5%、3,106万円)やさいたま市(-0.5%、2,725万円)では再び下落した。年初からの価格の上昇幅は東京23区が193万円で、横浜市(36万円)やさいたま市(27万円)、千葉市(72万円)に比べて突出している。

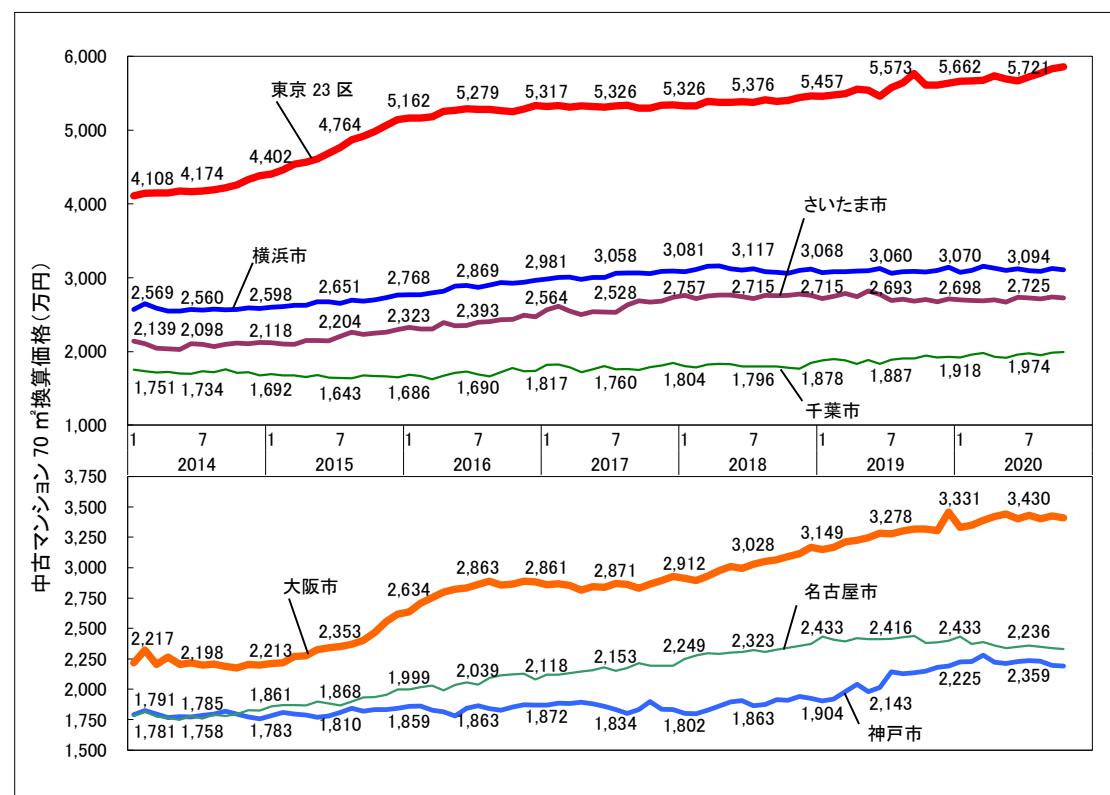
近畿圏主要都市の価格は、大阪市で前月比-0.5%の3,409万円と再び下落し、4月以降は3,400万円台の前半で上値が重い状況となっている。また、神戸市では-0.2%の2,192万円と僅かながら下落傾向を示しており、大阪市よりも幾分か天井感が強い。

名古屋市では前月比-0.4%の2,331万円と小幅ながら3ヶ月連続で下落した。事例シェアの8割以上を占める築10年超の物件において、それぞれの築年帯の価格水準が年初以来弱含みで推移しており、市平均の価格トレンドにも強い影響を及ぼしている。

主要都市別 70m²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
東京23区	5,768	2.3%	0.8%	5,827	1.1%	1.0%
	25.5			25.4		
横浜市	3,087	0.1%	-0.2%	3,121	1.2%	1.1%
	27.3			27.3		
さいたま市	2,713	0.3%	-0.4%	2,740	2.3%	1.0%
	25.3			24.9		
千葉市	1,948	2.2%	-1.3%	1,982	4.1%	1.7%
	28.8			28.7		
大阪市	3,401	3.0%	-0.8%	3,426	3.3%	0.7%
	26.1			25.9		
神戸市	2,232	4.9%	-0.2%	2,196	2.8%	-1.6%
	28.7			28.9		
名古屋市	2,348	-3.3%	-0.5%	2,340	-4.1%	-0.3%
	26.4			26.6		

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



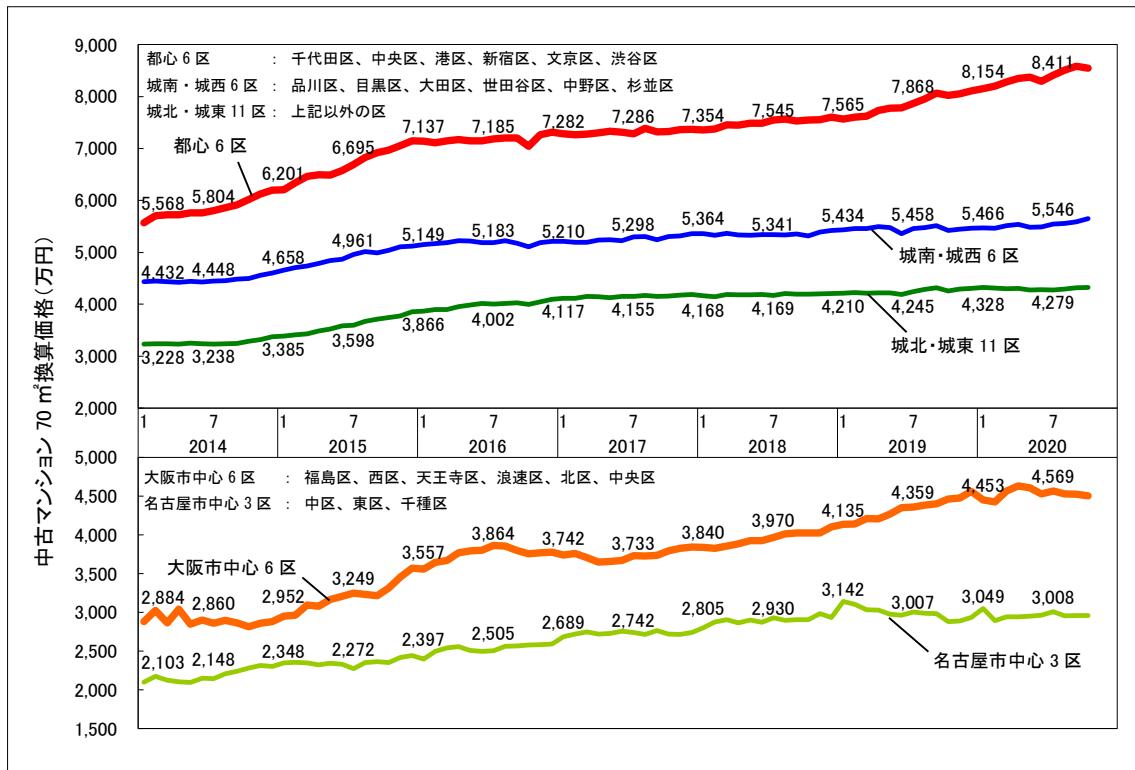
【10月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心6区は前月比-0.4%の8,546万円と、小幅ながら4カ月ぶりに下落した。各行政区では平均築年数が進んだ港区や渋谷区のみマイナスとなった。周辺エリアではそれぞれ上昇傾向を示しており、特に目黒区や品川区などを含む城南エリアでは比較的高い上昇率となった。大阪市中心部では-0.4%の4,508万円と再び下落、牽引してきた築浅物件でも天井感が強まっている。また、名古屋市中心部では+0.1%の2,962万円と僅かに強含んだが、本格的に価格水準が押し上がる動きは見られず、現水準での安定推移が続いている。

各都市圏中心部 70m²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
都心6区	8,506 22.4	6.9% 1.1%	8,582 22.1	6.4% 0.9%	8,546 22.7	6.5% -0.4%
城南・城西6区	5,559 28.7	1.4% 0.2%	5,587 28.8	1.3% 0.5%	5,654 29.3	4.4% 1.2%
城北・城東11区	4,296 25.3	0.2% 0.4%	4,315 25.3	0.0% 0.4%	4,326 25.5	1.7% 0.3%
大阪市中心6区	4,527 21.7	3.2% -0.9%	4,525 21.9	2.8% 0.0%	4,508 22.0	0.9% -0.4%
名古屋市中心3区	2,958 25.7	-1.1% -1.7%	2,960 25.9	-0.8% 0.1%	2,962 26.0	2.7% 0.1%

※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70m²価格月別推移」について

- 集計方法：価格データは、東京カンティ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、70m²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30m²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10月／2020年8月～2020年10月合計）
- | | |
|-------------------------------|---------------------|
| 首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県） | ： 31,761件 / 97,736件 |
| 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県） | ： 14,666件 / 44,943件 |
| 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県） | ： 5,661件 / 17,303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>