

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-1.2%で8ヵ月ぶりに下落 全域で下げるも都心6区の上昇傾向は継続
近畿圏や中部圏も下落に転じる 大幅上昇の反動で1月の価格水準以下まで弱含む

2014年3月の首都圏中古マンション価格は、千葉県を除く全域で弱含んだ影響で前月比-1.2%の2,861万円と8ヵ月ぶりに下落した。都県別で見ると、東京都では-0.4%の3,773万円と小幅な下落に留まったが、神奈川県(-2.0%、2,458万円)や埼玉県(-1.8%、1,855万円)では比較的大きく下げている。いずれも平均築年数がやや進んだことが弱含みの要因の一つと考えられる。一方、千葉県では+0.8%の1,861万円と唯一上昇しており、昨年末以来1,800万円台半ばでの推移が続いている。

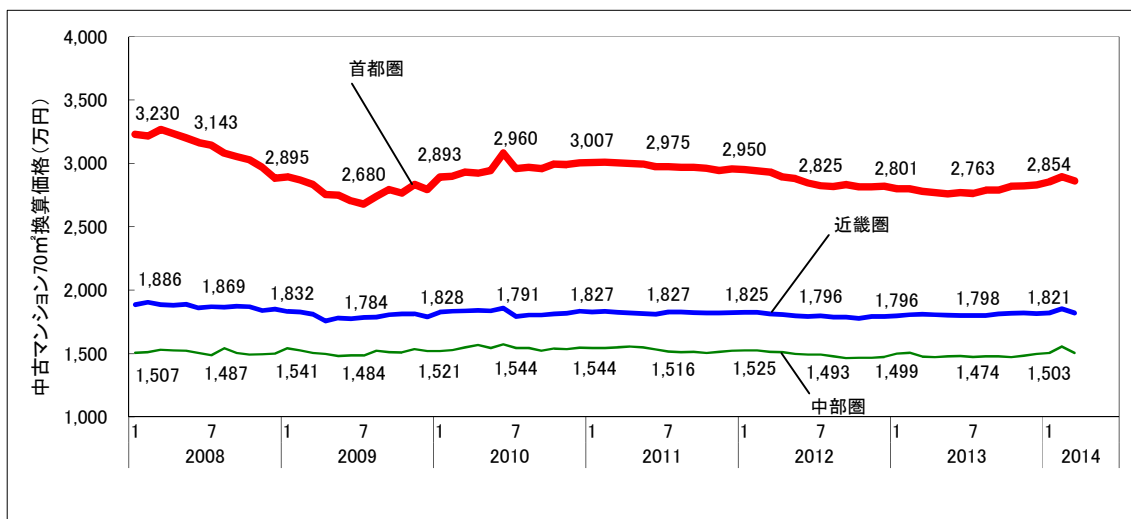
近畿圏平均は前月比-1.8%の1,819万円と3ヵ月ぶりに下落し、1月の価格水準に戻している。大阪府(-2.8%、1,853万円)や兵庫県(-2.7%、1,766万円)も同じく下落に転じており、下落率はともに3%弱で圏域平均に比べて大きくなっている。

中部圏平均は前月比-3.3%の1,503万円と反転下落し、連続上昇も4ヵ月でストップした。愛知県でも-2.9%の1,552万円と大幅に価格を下げている。

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)

	2014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	2,854	1.9%	0.8%	2,895	3.4%	1.4%	2,861	2.9%	-1.2%
	20.4			20.4			20.7		
東京都	3,752	3.0%	0.8%	3,788	3.8%	1.0%	3,773	4.0%	-0.4%
	20.4			20.4			20.7		
神奈川県	2,448	1.8%	0.5%	2,509	4.0%	2.5%	2,458	2.3%	-2.0%
	20.5			20.1			20.6		
埼玉県	1,863	1.8%	0.4%	1,889	4.5%	1.4%	1,855	2.6%	-1.8%
	20.0			19.9			20.3		
千葉県	1,857	2.8%	0.1%	1,846	1.7%	-0.6%	1,861	3.4%	0.8%
	20.8			21.1			21.2		
近畿圏	1,821	1.4%	0.3%	1,853	2.6%	1.8%	1,819	0.5%	-1.8%
	21.7			21.3			21.9		
大阪府	1,874	2.3%	0.4%	1,906	3.0%	1.7%	1,853	0.2%	-2.8%
	22.0			21.6			22.3		
兵庫県	1,779	-0.8%	0.1%	1,815	1.5%	2.0%	1,766	-2.8%	-2.7%
	21.7			21.2			22.0		
中部圏	1,503	0.3%	0.4%	1,554	3.2%	3.4%	1,503	1.8%	-3.3%
	20.4			20.2			20.5		
愛知県	1,556	2.4%	-0.3%	1,599	4.6%	2.8%	1,552	2.6%	-2.9%
	20.6			20.6			20.8		

※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 区では前月比+0.1%の 4,148 万円で 4 ヶ月連続のプラスとなったものの上昇率は縮小しつつある。横浜市は前月からの反動で -2.3%の 2,585 万円と 4 ヶ月ぶりに下落したが、同程度の築年数であった 1 月の価格水準は依然として上回っている。一方、さいたま市 (-3.0%、2,043 万円) や千葉市 (-1.1%、1,713 万円) では前月に引き続き平均築年数が進んだ影響でそれぞれ下落となった。

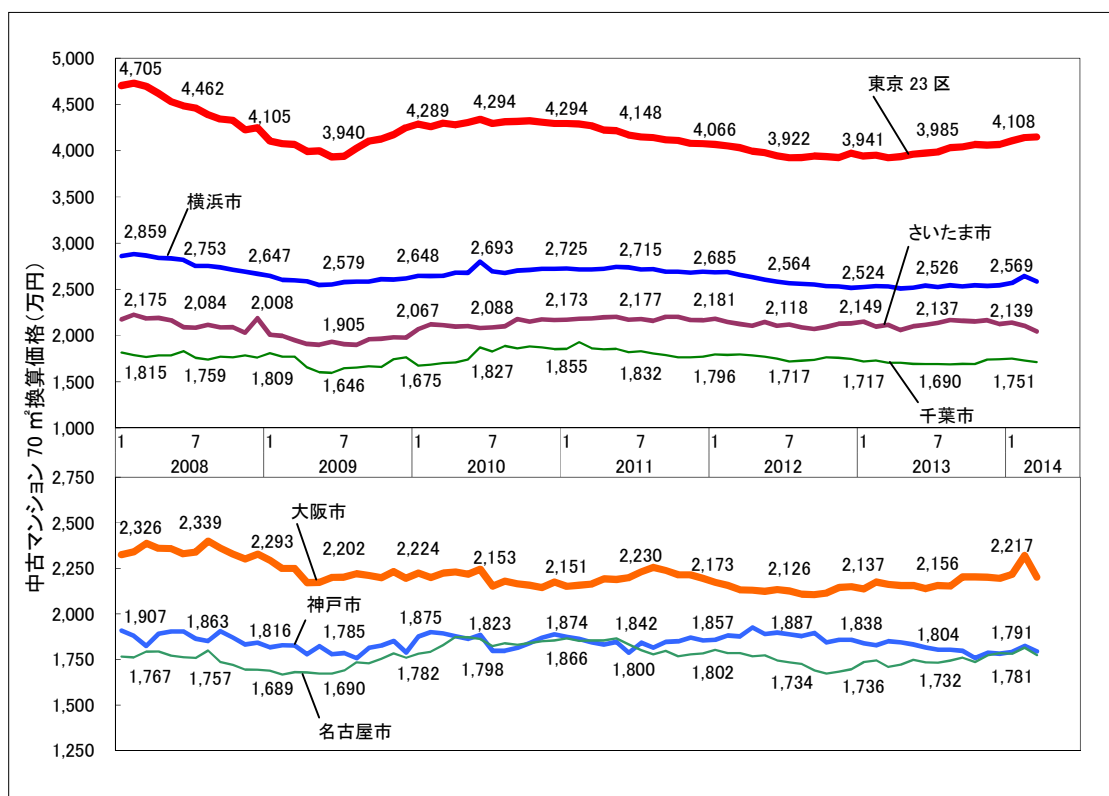
近畿圏主要都市の価格は、大阪市では前月比-5.1%の 2,202 万円、神戸市では-1.7%の 1,794 万円とともに前月からの反動で下落しており、特に 2 月に大幅上昇していた大阪市の下落率は大きかった。中古価格を見る限りでは、いずれも 1 月をやや下回る水準である。

名古屋市では前月比-2.3%の 1,774 万円と下落し、再び 1,800 万円を下回った。依然として上昇基調を維持しているものの連続上昇するケースも限られてきており、直近の価格水準においては上値が意識され始めつつある。

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)

	2014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
東京23区	4,108 20.6	4.2%	1.0%	4,142 20.5	4.8%	0.8%	4,148 20.9	5.8%	0.1%
横浜市	2,569 21.4	1.8%	0.9%	2,645 20.8	4.3%	3.0%	2,585 21.3	2.2%	-2.3%
さいたま市	2,139 19.5	-0.5%	0.6%	2,107 19.8	0.5%	-1.5%	2,043 20.3	-3.4%	-3.0%
千葉市	1,751 21.9	2.0%	0.5%	1,732 22.5	0.1%	-1.1%	1,713 23.0	0.5%	-1.1%
大阪市	2,217 21.2	3.7%	1.0%	2,321 20.5	6.7%	4.7%	2,202 21.4	1.9%	-5.1%
神戸市	1,791 22.2	-2.6%	0.6%	1,825 21.5	-0.1%	1.9%	1,794 22.4	-3.0%	-1.7%
名古屋市	1,781 21.5	2.6%	-0.2%	1,815 21.4	4.0%	1.9%	1,774 21.4	3.8%	-2.3%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



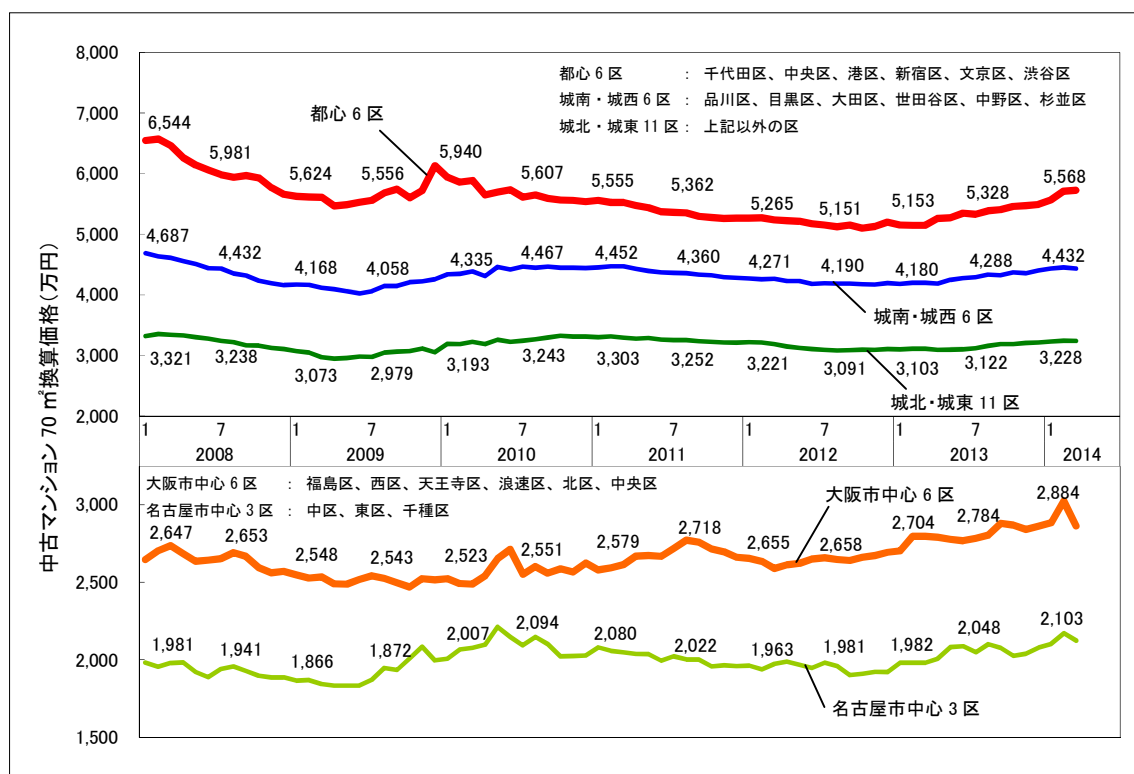
【3 月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心 6 区は前月比+0.7%の 5,722 万円で、連続上昇を 8 ヶ月まで伸ばしたが、周辺の準都心エリアでは幾分弱含んで上昇傾向に一服感が出始めている。大阪市中心部では平均築年数が 1 月の水準まで戻った反動で、-5.3%の 2,863 万円と大幅に下落して価格水準自体も下回っている。また、名古屋市中心部では-2.0%の 2,123 万円と反転下落し、連続上昇は 4 ヶ月連続でストップした。

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)

	2014 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
都心 6 区	5,568 20.9	8.1%	1.4%	5,683 20.6	10.4%	2.1%	5,722 21.0	11.1%	0.7%
城南・城西 6 区	4,432 22.3	6.0%	0.6%	4,438 22.6	5.6%	0.1%	4,434 22.9	6.7%	-0.1%
城北・城東 11 区	3,228 19.3	4.0%	0.3%	3,241 19.3	4.1%	0.4%	3,239 19.6	4.4%	-0.1%
大阪市中心 6 区	2,884 18.8	6.7%	0.8%	3,024 17.5	8.2%	4.9%	2,863 18.8	2.3%	-5.3%
名古屋市中心 3 区	2,103 22.4	6.1%	1.2%	2,166 22.5	9.3%	3.0%	2,123 22.8	8.5%	-2.0%

※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（2014 年 3 月／2014 年 1 月～2014 年 3 月合計）

首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）	: 28,584 件 / 88,199 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	: 10,005 件 / 30,153 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県）	: 4,540 件 / 13,565 件