

三大都市圏・主要都市別 / 中古マンション 70 m<sup>2</sup> 価格月別推移

## 12 月の中古価格、首都圏・中部圏で上昇

## 近畿圏も横ばい 三圏域とも価格安定化傾向が明確に

2004 年 12 月の首都圏・中古マンション価格は、前月比で 1.3% 上昇し 2,574 万円となった。前月比 2 か月連続で上昇し、価格は強含んでいる。都県別ではいずれの都県も 1% 前後の小幅な変動で、埼玉県を除く都県は概ね横ばいからやや上向く傾向が見られる。千葉県では 2002 年 6 月以来 18 か月ぶりに 1,700 万円台を回復した。

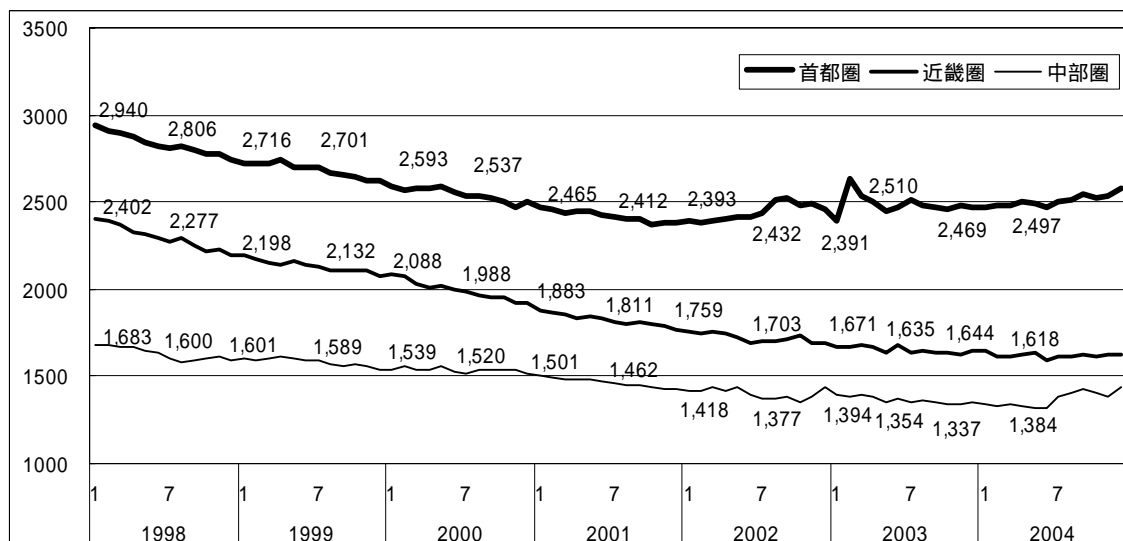
近畿圏は、1,622 万円と前月と同値となった。大阪府は同 0.9% 下落、兵庫県では同 0.2% 上昇といずれも小幅な動き。近畿圏の価格は安定傾向が続いている。

中部圏は、1,434 万円と前月比で 3.7% 上昇した。愛知県でも同 3.4% 上昇しており、中部圏の好調ぶりが際立っている。

三大都市圏および都府県 70 m<sup>2</sup> あたりの中古マンション価格

	10月			11月			12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	2,523	2.9%	-0.9%	2,540	2.3%	0.7%	2,574	4.1%	1.3%
	16.9			16.8			16.9		
東京都	3,164	1.8%	-0.8%	3,200	2.5%	1.1%	3,219	4.1%	0.6%
	18.1			18.0			18.1		
神奈川県	2,222	-0.5%	0.3%	2,224	-0.3%	0.1%	2,244	1.0%	0.9%
	15.7			15.6			15.6		
埼玉県	1,708	1.9%	-0.2%	1,732	4.1%	1.4%	1,706	1.1%	-1.5%
	15.5			15.4			15.8		
千葉県	1,682	7.3%	0.4%	1,693	5.6%	0.7%	1,711	7.3%	1.1%
	16.1			15.9			16.3		
近畿圏	1,615	-1.3%	-0.6%	1,622	-0.3%	0.4%	1,622	-1.4%	0.0%
	16.6			16.4			16.6		
大阪府	1,676	-0.6%	0.1%	1,688	0.1%	0.7%	1,672	-3.8%	-0.9%
	17.5			16.9			17.4		
兵庫県	1,618	0.6%	-0.2%	1,607	-0.8%	-0.7%	1,610	0.3%	0.2%
	15.9			16.1			16.1		
中部圏	1,403	4.4%	-1.8%	1,383	3.6%	-1.4%	1,434	6.2%	3.7%
	14.9			14.4			15.1		
愛知県	1,422	5.1%	-1.7%	1,403	4.0%	-1.3%	1,451	6.8%	3.4%
	15.2			14.5			15.3		

上段は価格(単位:万円)、下段は築年



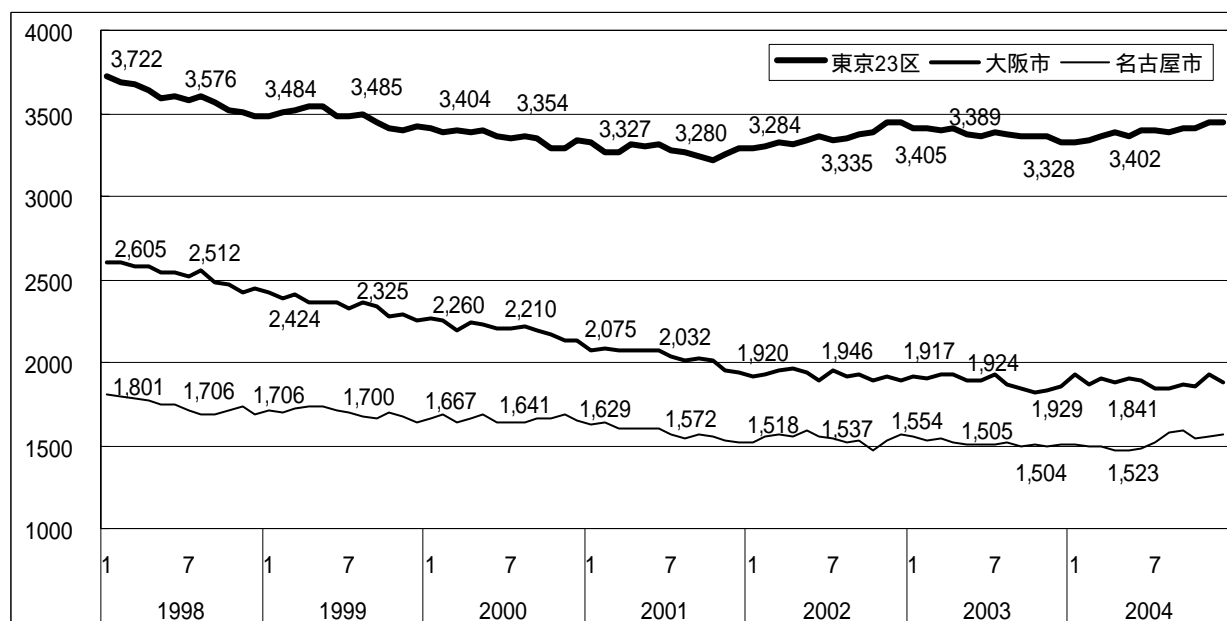
## 【地域別傾向】

主要都市別 70 m<sup>2</sup>あたりの中古マンション価格

	10月			11月			12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	3,410	1.5%	0.1%	3,449	2.7%	1.1%	3,443	3.6%	-0.2%
	18.6			18.5			18.7		
横浜市	2,306	-0.3%	0.9%	2,313	0.4%	0.3%	2,320	1.0%	0.3%
	16.1			16.0			15.9		
千葉市	1,646	2.5%	-1.8%	1,702	12.5%	3.4%	1,628	3.4%	-4.3%
	16.0			16.7			17.1		
さいたま市	1,921	0.6%	-2.9%	1,954	1.3%	1.7%	1,948	1.2%	-0.3%
	14.8			15.2			15.6		
大阪市	1,860	2.0%	-0.6%	1,922	4.7%	3.3%	1,884	1.2%	-2.0%
	17.0			16.3			16.6		
神戸市	1,608	-2.6%	-1.6%	1,630	-2.1%	1.4%	1,621	3.2%	-0.6%
	17.1			16.6			16.7		
名古屋市	1,546	2.3%	-2.5%	1,553	4.2%	0.5%	1,572	4.1%	1.2%
	16.5			16.2			16.8		

上段は価格(単位:万円)、下段は築年

## 主要都市別 中古マンション価格の推移 (数値は1・7月の価格)



## 【12月の主要都市別・中古マンション価格】

首都圏の主要都市では、東京23区が前月比0.2%下落、横浜市が同0.3%上昇、千葉市が同4.3%下落、さいたま市が同0.3%下落と、千葉市を除けば各都市とも概ね横ばいで推移している。千葉市は下落したが反対に千葉県は上昇しており、千葉市の価格の影響は小さい。大阪市は前月比2.0%下落し、再び1,900万円台を割り込んだ。神戸市では同0.6%下落した。いずれも価格水準自体に大きな変化はなく、近畿県全体の動きと同様に価格は安定している。

名古屋市の価格は前月比1.2%上昇した。11月から2か月連続で上昇し、中部圏の動きと同様に、価格は強含んでいる。

中古マンションの価格推移 (70㎡換算価格)

単位: 万円

		首都圏	近畿圏	中部圏	23区	横浜市	千葉市	さいたま市	大阪市	神戸市	名古屋市
2001年	1月	2,465	1,883	1,501	3,327	2,471	1,734	2,109	2,075	1,865	1,629
	2月	2,461	1,870	1,495	3,268	2,485	1,731	2,104	2,080	1,869	1,635
	3月	2,438	1,854	1,478	3,260	2,445	1,714	2,060	2,070	1,821	1,599
	4月	2,452	1,837	1,487	3,311	2,437	1,710	2,033	2,067	1,809	1,608
	5月	2,443	1,843	1,483	3,297	2,431	1,737	2,095	2,077	1,885	1,602
	6月	2,425	1,833	1,473	3,317	2,402	1,698	1,982	2,067	1,807	1,597
	7月	2,412	1,811	1,462	3,280	2,383	1,675	2,001	2,032	1,811	1,572
	8月	2,401	1,804	1,445	3,266	2,375	1,689	2,013	2,012	1,839	1,540
	9月	2,405	1,814	1,447	3,245	2,361	1,626	1,984	2,028	1,801	1,563
	10月	2,370	1,804	1,442	3,223	2,362	1,567	2,019	2,009	1,817	1,549
	11月	2,379	1,785	1,427	3,248	2,389	1,681	1,987	1,956	1,787	1,536
	12月	2,385	1,767	1,424	3,286	2,399	1,623	1,963	1,939	1,736	1,514
2002年	1月	2,393	1,759	1,418	3,284	2,375	1,620	2,012	1,920	1,799	1,518
	2月	2,383	1,750	1,417	3,306	2,350	1,619	1,996	1,930	1,767	1,549
	3月	2,390	1,760	1,435	3,321	2,378	1,609	2,008	1,953	1,749	1,568
	4月	2,399	1,747	1,415	3,309	2,360	1,629	1,993	1,965	1,726	1,551
	5月	2,416	1,721	1,436	3,338	2,345	1,693	1,954	1,942	1,729	1,588
	6月	2,417	1,695	1,397	3,356	2,314	1,638	1,944	1,892	1,721	1,553
	7月	2,432	1,703	1,377	3,335	2,329	1,691	1,940	1,946	1,679	1,537
	8月	2,514	1,698	1,376	3,351	2,314	1,711	1,896	1,914	1,669	1,516
	9月	2,519	1,718	1,388	3,368	2,328	1,691	1,854	1,925	1,688	1,528
	10月	2,481	1,740	1,356	3,387	2,316	1,650	1,940	1,892	1,683	1,474
	11月	2,494	1,688	1,384	3,444	2,338	1,608	1,973	1,918	1,606	1,531
	12月	2,459	1,689	1,438	3,440	2,356	1,628	2,004	1,896	1,721	1,570
2003年	1月	2,391	1,671	1,394	3,405	2,341	1,624	1,925	1,917	1,687	1,554
	2月	2,631	1,667	1,388	3,409	2,373	1,671	1,923	1,903	1,669	1,534
	3月	2,539	1,675	1,397	3,400	2,380	1,632	1,878	1,926	1,673	1,544
	4月	2,505	1,673	1,379	3,410	2,391	1,659	1,902	1,930	1,641	1,517
	5月	2,443	1,636	1,349	3,371	2,364	1,649	1,908	1,893	1,600	1,510
	6月	2,470	1,678	1,368	3,365	2,353	1,643	1,904	1,896	1,656	1,510
	7月	2,510	1,635	1,354	3,389	2,359	1,653	1,877	1,924	1,612	1,505
	8月	2,480	1,651	1,359	3,378	2,333	1,682	1,899	1,870	1,692	1,514
	9月	2,471	1,633	1,349	3,362	2,353	1,683	1,917	1,844	1,621	1,500
	10月	2,453	1,636	1,344	3,358	2,312	1,606	1,910	1,824	1,651	1,511
	11月	2,482	1,627	1,335	3,358	2,303	1,513	1,929	1,835	1,665	1,491
	12月	2,472	1,646	1,350	3,323	2,298	1,574	1,925	1,861	1,570	1,510
2004年	1月	2,469	1,644	1,337	3,328	2,293	1,569	1,913	1,929	1,646	1,504
	2月	2,475	1,616	1,331	3,339	2,299	1,563	1,856	1,871	1,639	1,500
	3月	2,476	1,610	1,335	3,358	2,285	1,586	1,882	1,899	1,572	1,500
	4月	2,506	1,629	1,333	3,387	2,294	1,643	1,908	1,879	1,619	1,473
	5月	2,489	1,636	1,321	3,361	2,271	1,548	1,843	1,900	1,630	1,468
	6月	2,472	1,594	1,320	3,396	2,272	1,609	1,855	1,890	1,574	1,479
	7月	2,497	1,618	1,384	3,402	2,273	1,600	1,841	1,841	1,621	1,523
	8月	2,513	1,617	1,406	3,390	2,269	1,628	1,898	1,849	1,595	1,573
	9月	2,547	1,625	1,429	3,406	2,286	1,676	1,978	1,871	1,634	1,585
	10月	2,523	1,615	1,403	3,410	2,306	1,646	1,921	1,860	1,608	1,546
	11月	2,540	1,622	1,383	3,449	2,313	1,702	1,954	1,922	1,630	1,553
	12月	2,574	1,622	1,434	3,443	2,320	1,628	1,948	1,884	1,621	1,572

## 「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）

集計地域および直近 3 か月の売事例数

首都圏：東京都 神奈川県 千葉県 埼玉県 / 計 37,922 件

近畿圏：大阪府 兵庫県 京都府 滋賀県 奈良県 和歌山県 / 計 15,236 件

中部圏：愛知県 岐阜県 三重県 / 計 5,593 件

▶このデータに関するお問い合わせ・ご質問等は

株式会社東京カンテイ 市場調査室 電話 03-5719-3040 担当：中山・井出まで