

三大都市圏・主要都市別 / 中古マンション 70 m² 価格月別推移

10 月の中古価格、三大都市圏ともに横ばいで推移

首都圏、近畿圏は変動幅が小さく安定傾向

2004 年 10 月の首都圏・中古マンション価格は、前月比で 0.9% 下落し 2,523 万円となった。9 月までは前月比 3 か月連続の上昇していたが、10 月はほぼ横ばいとなった。都県別ではいずれの都県も 1% 以内の小幅な変動で、概ね横ばいと見られる。

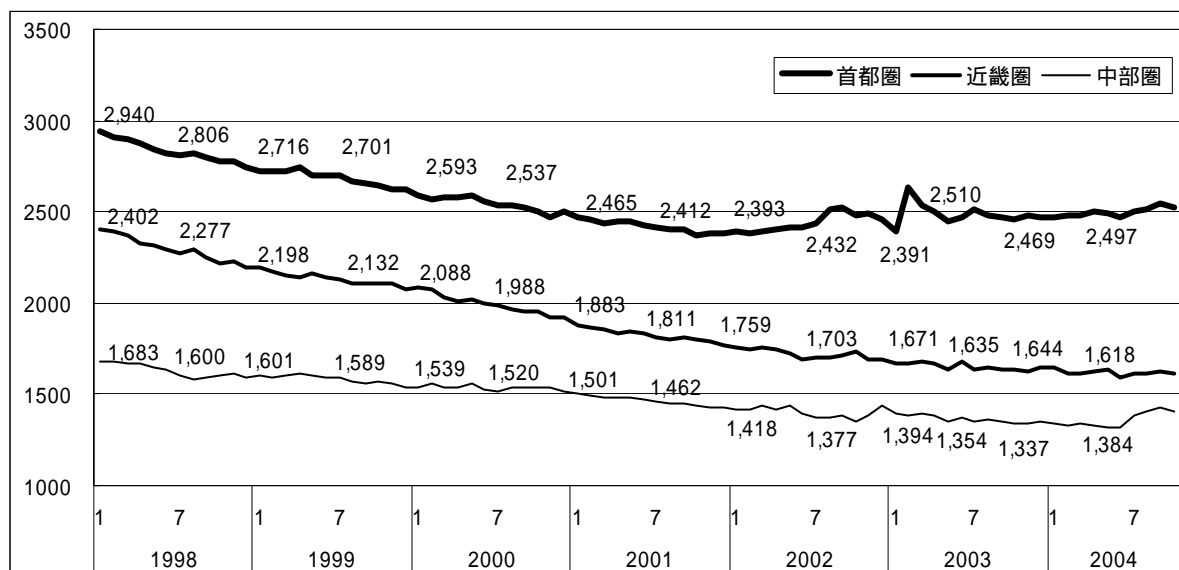
近畿圏は、1,615 万円と前月比で 0.6% と僅かに下落した。大阪府は同 0.1% 上昇、兵庫県では同 0.2% 下落した。近畿圏の価格も変動幅が小さく概ね横ばい。

中部圏は、1,403 万円と前月比では 1.8% 下落した。愛知県では同 1.7% 下落と、ここ 3 か月続いた上昇傾向が一段落し、安定傾向となった。

三大都市圏および都府県 70 m² あたりの中古マンション価格

| | 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 |
| 首都圏 | 2,513 | 1.3% | 0.6% | 2,547 | 3.1% | 1.3% | 2,523 | 2.9% | -0.9% |
| | 17.0 | | | 16.9 | | | 16.9 | | |
| 東京都 | 3,123 | -0.5% | -0.8% | 3,188 | 2.6% | 2.1% | 3,164 | 1.8% | -0.8% |
| | 18.2 | | | 18.2 | | | 18.1 | | |
| 神奈川県 | 2,214 | -1.4% | 1.0% | 2,215 | -1.1% | 0.0% | 2,222 | -0.5% | 0.3% |
| | 15.8 | | | 15.5 | | | 15.7 | | |
| 埼玉県 | 1,711 | 0.6% | 1.7% | 1,711 | 1.5% | 0.0% | 1,708 | 1.9% | -0.2% |
| | 15.6 | | | 15.6 | | | 15.5 | | |
| 千葉県 | 1,660 | -1.6% | 1.5% | 1,675 | 1.2% | 0.9% | 1,682 | 7.3% | 0.4% |
| | 16.6 | | | 16.4 | | | 16.1 | | |
| 近畿圏 | 1,617 | -2.1% | -0.1% | 1,625 | -0.5% | 0.5% | 1,615 | -1.3% | -0.6% |
| | 16.7 | | | 16.5 | | | 16.6 | | |
| 大阪府 | 1,661 | -3.9% | -1.2% | 1,675 | -2.6% | 0.8% | 1,676 | -0.6% | 0.1% |
| | 17.6 | | | 17.3 | | | 17.5 | | |
| 兵庫県 | 1,628 | 0.4% | 0.3% | 1,621 | 1.3% | -0.4% | 1,618 | 0.6% | -0.2% |
| | 15.8 | | | 16.0 | | | 15.9 | | |
| 中部圏 | 1,406 | 3.4% | 1.6% | 1,429 | 5.9% | 1.6% | 1,403 | 4.4% | -1.8% |
| | 14.9 | | | 14.8 | | | 14.9 | | |
| 愛知県 | 1,429 | 3.7% | 2.0% | 1,447 | 6.3% | 1.3% | 1,422 | 5.1% | -1.7% |
| | 15.2 | | | 15.1 | | | 15.2 | | |

上段は価格(単位:万円)、下段は築年



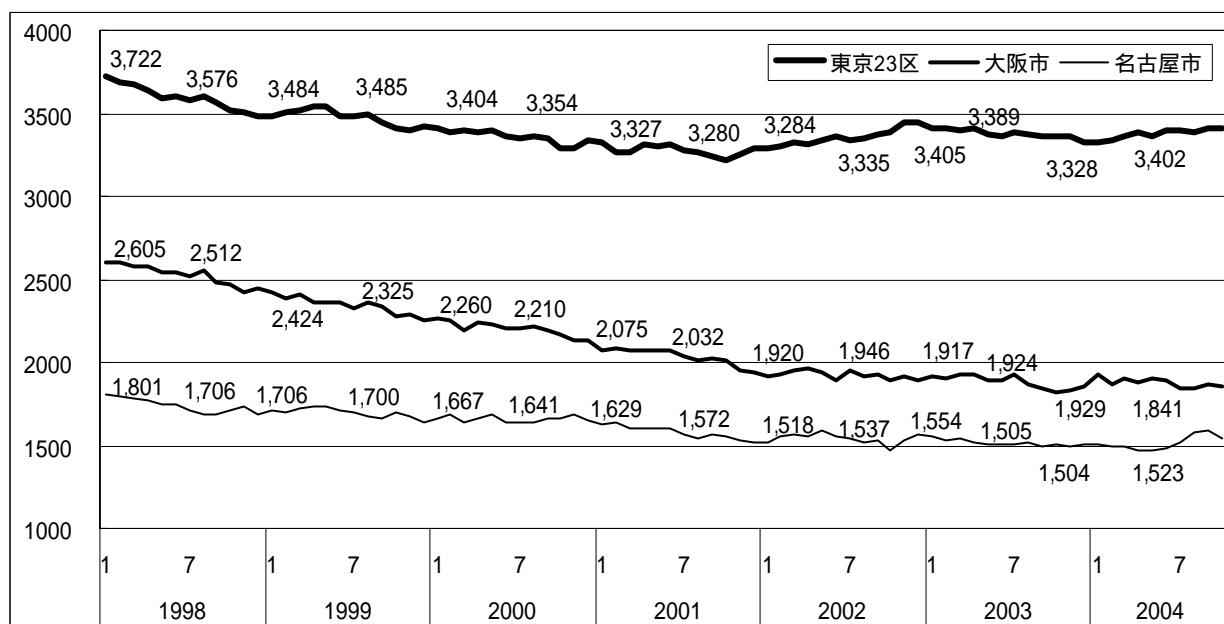
【地域別傾向】

主要都市別 70 m²あたりの中古マンション価格

| | 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 | 3,390 | 0.4% | -0.4% | 3,406 | 1.3% | 0.5% | 3,410 | 1.5% | 0.1% |
| | 18.7 | | | 18.7 | | | 18.6 | | |
| 横浜市 | 2,269 | -2.7% | -0.2% | 2,286 | -2.8% | 0.8% | 2,306 | -0.3% | 0.9% |
| | 16.0 | | | 15.9 | | | 16.1 | | |
| 千葉市 | 1,628 | -3.2% | 1.8% | 1,676 | -0.4% | 2.9% | 1,646 | 2.5% | -1.8% |
| | 16.8 | | | 16.4 | | | 16.0 | | |
| さいたま市 | 1,898 | 0.0% | 3.1% | 1,978 | 3.2% | 4.2% | 1,921 | 0.6% | -2.9% |
| | 15.3 | | | 14.2 | | | 14.8 | | |
| 大阪市 | 1,849 | -1.1% | 0.4% | 1,871 | 1.5% | 1.2% | 1,860 | 2.0% | -0.6% |
| | 17.2 | | | 17.4 | | | 17.0 | | |
| 神戸市 | 1,595 | -5.7% | -1.6% | 1,634 | 0.8% | 2.4% | 1,608 | -2.6% | -1.6% |
| | 17.3 | | | 16.8 | | | 17.1 | | |
| 名古屋市 | 1,573 | 3.9% | 3.3% | 1,585 | 5.7% | 0.8% | 1,546 | 2.3% | -2.5% |
| | 16.5 | | | 16.4 | | | 16.5 | | |

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)



【10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 区で前月比 +0.1% とほぼ横ばいである。価格水準は昨年
末から徐々に上昇する傾向にある。横浜市、千葉市もほぼ同様の傾向で概ね横ばいで推移。
さいたま市は同 2.9% 下落し、8 月から続いた上昇傾向が一段落した。

大阪市は、前月比 0.6% の下落で、価格は 8 月以降安定傾向が続いている。神戸市では同
1.6% 下落したものの、価格水準自体には安定感がある。

名古屋市の価格は、前月比 2.5% 下落した。9 月まで 4 か月連続で上昇していたが、価格上
昇に一服感が出たようだ。

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 |

▶このデータに関するお問い合わせ・ご質問等は

「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 39,868 件

近畿圏：大阪府 兵庫県 京都府 滋賀県 奈良県 和歌山県 / 計 16,446 件

中部圏：愛知県 岐阜県 三重県 / 計 5,951 件

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