

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 首都圏 1.4% 下落するも、各圏域中心部では堅調な推移 郊外エリアの事例減少 今後の価格推移に地域毎の振幅が大きくなる可能性も

2009 年 12 月の首都圏中古マンション価格は前月比 1.4% 下落して 2,794 万円となったが、前年同月比の下落率が徐々に縮小しており、価格推移は安定化しつつある。東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県はいずれも小幅で、千葉県のみ浦安市や市川市など都心寄りで堅調に推移したことで前月比 1.5%、前年同月比でも 2.1% のプラスとなった。

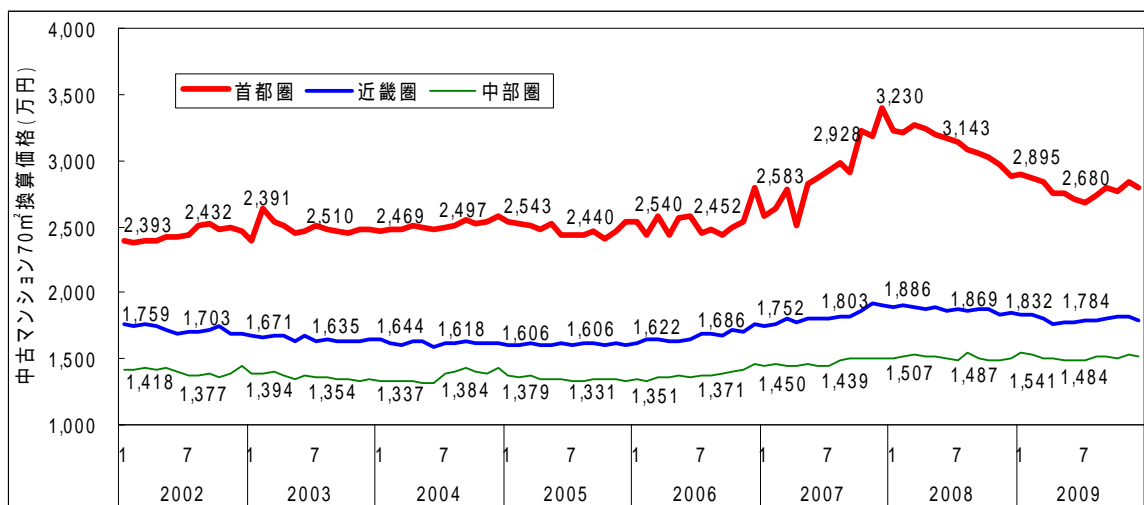
近畿圏は前月から 1.3% 反転下落して 1,789 万円となり、4 ヶ月ぶりに 1,800 万円を割り込んだ。大阪府や兵庫県ではそれぞれ 1.0% 下落、1.2% 下落となっており、ともに中心部での価格弱含みが影響している。中部圏（09 年 1 月から静岡県追加）は前月から 0.9% 下落して 1,520 万円、愛知県でも 0.8% 下落して 1,538 万円と、2009 年 8 月以降は 1,500 万円台前半で安定した推移となっている。

流通事例数の減少に伴い、価格推移が堅調で事例数が多い各都市圏中心部の影響が圏域全体に強く作用しており、事例の地域偏在によって価格推移に変化が起きやすくなっている。

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（図中の数値は 1・7 月の価格）

	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	2,767 17.6	-8.6%	-1.0%	2,833 17.5	-4.6%	2.4%	2,794 17.3	-3.1%	-1.4%
東京都	3,713 18.1	-6.8%	0.1%	3,778 17.8	-2.8%	1.8%	3,779 17.5	0.5%	0.0%
神奈川県	2,424 17.0	-4.1%	-1.5%	2,448 17.2	-2.7%	1.0%	2,444 17.2	-2.4%	-0.2%
埼玉県	1,762 17.3	-3.1%	0.2%	1,786 17.2	0.0%	1.4%	1,746 17.5	-8.0%	-2.2%
千葉県	1,766 17.5	1.5%	0.8%	1,790 17.1	-0.2%	1.4%	1,817 17.1	2.1%	1.5%
近畿圏	1,812 18.2	-3.1%	0.3%	1,813 18.3	-1.4%	0.1%	1,789 18.4	-3.3%	-1.3%
大阪府	1,878 18.6	-4.5%	-0.9%	1,896 18.5	-1.7%	1.0%	1,877 18.8	-2.7%	-1.0%
兵庫県	1,759 18.3	-3.3%	0.2%	1,765 18.5	-1.9%	0.3%	1,744 18.5	-3.3%	-1.2%
中部圏	1,509 17.0	1.1%	-0.1%	1,534 16.8	2.6%	1.7%	1,520 16.9	1.4%	-0.9%
愛知県	1,522 17.3	0.1%	0.2%	1,551 17.0	2.1%	1.9%	1,538 17.3	1.1%	-0.8%

上段は価格（単位：万円）、下段は築年



## 【12 月の主要都市別・中古マンション価格】

首都圏の主要都市における価格は、東京 23 区では前月比 1.7% 上昇の 4,247 万円、横浜市では 0.5% 上昇の 2,618 万円、千葉市でも 1.3% 上昇の 1,766 万円となった。さいたま市では概ね横ばいの 1,979 万円で、前年同月に平均築年の若返りで価格が急上昇した影響により前年同月比は大幅マイナスとなっているが、直近の動向から見る限り、実質的には他の 3 地域と同様に価格の振幅が縮小傾向にある。

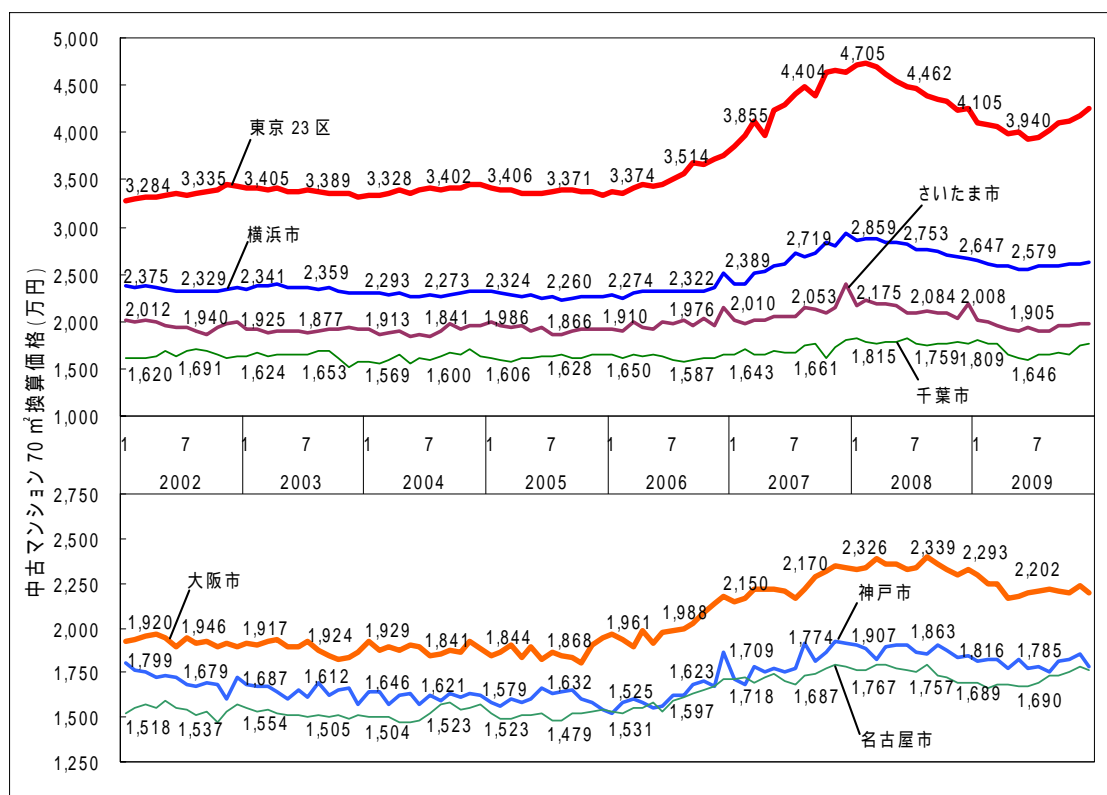
近畿圏の主要都市における価格は、大阪市では前月比 1.7% 下落して 2,195 万円、神戸市では 3.5% 下落して 1,788 万円となった。12 月は例年価格の高い中心部での流通事例数が減少する傾向があり、そのために両市とも平均価格が押し下げられている。

名古屋市では前月比 1.3% 下落の 1,760 万円となったが、前年同月比は +4.0% と依然として高い水準を維持しており、三大都市圏の中心部の中では最も価格推移が安定している。

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）

	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	4,128 18.3	-4.7%	0.6%	4,174 18.0	-1.3%	1.1%	4,247 17.6	0.0%	1.7%
横浜市	2,609 17.5	-3.8%	1.0%	2,606 17.7	-3.2%	-0.1%	2,618 17.5	-1.9%	0.5%
千葉市	1,660 19.2	-5.9%	-0.4%	1,744 18.3	-2.3%	5.1%	1,766 17.2	0.3%	1.3%
さいたま市	1,966 16.6	-5.9%	0.3%	1,981 17.1	-2.5%	0.8%	1,979 17.4	-9.5%	-0.1%
大阪市	2,199 18.2	-5.5%	-0.5%	2,232 17.9	-3.0%	1.5%	2,195 18.4	-5.7%	-1.7%
神戸市	1,826 18.4	-2.4%	0.7%	1,852 18.6	1.1%	1.4%	1,788 18.7	-2.9%	-3.5%
名古屋市	1,753 18.8	1.9%	1.4%	1,783 18.3	5.2%	1.7%	1,760 18.5	4.0%	-1.3%

上段は価格(単位:万円)、下段は築年



## 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	東京都	大阪府	愛知県	東京23区	横浜市	千葉市	さいたま市	大阪市	神戸市	名古屋市
2005年	7月	2,440	1,606	1,331	3,114	1,659	1,341	3,371	2,260	1,628	1,866	1,868	1,632	1,479
	8月	2,438	1,611	1,328	3,107	1,669	1,354	3,396	2,234	1,645	1,854	1,844	1,646	1,483
	9月	2,466	1,615	1,342	3,144	1,685	1,363	3,395	2,247	1,615	1,894	1,834	1,654	1,519
	10月	2,413	1,610	1,342	3,105	1,671	1,368	3,370	2,263	1,607	1,912	1,805	1,606	1,521
	11月	2,457	1,622	1,347	3,109	1,709	1,367	3,365	2,259	1,649	1,910	1,905	1,578	1,530
	12月	2,543	1,610	1,324	3,099	1,713	1,359	3,343	2,268	1,649	1,926	1,940	1,540	1,546
2006年	1月	2,540	1,622	1,351	3,170	1,728	1,371	3,374	2,274	1,650	1,910	1,961	1,525	1,531
	2月	2,433	1,646	1,327	3,091	1,720	1,353	3,345	2,242	1,615	1,897	1,939	1,581	1,519
	3月	2,578	1,640	1,359	3,151	1,684	1,373	3,412	2,292	1,651	2,003	1,891	1,598	1,547
	4月	2,432	1,632	1,365	3,080	1,748	1,391	3,453	2,313	1,632	1,945	1,982	1,579	1,557
	5月	2,566	1,638	1,376	3,194	1,725	1,406	3,428	2,319	1,649	1,921	1,912	1,547	1,579
	6月	2,579	1,650	1,357	3,224	1,738	1,381	3,443	2,314	1,623	2,003	1,972	1,559	1,530
	7月	2,452	1,686	1,371	3,205	1,790	1,406	3,514	2,322	1,587	1,976	1,988	1,623	1,597
	8月	2,480	1,689	1,376	3,247	1,764	1,411	3,570	2,320	1,579	2,013	1,993	1,620	1,613
	9月	2,442	1,677	1,383	3,275	1,758	1,416	3,680	2,321	1,601	1,952	2,028	1,679	1,637
	10月	2,494	1,712	1,399	3,310	1,815	1,429	3,654	2,320	1,610	2,042	2,088	1,706	1,652
	11月	2,530	1,701	1,411	3,356	1,806	1,445	3,713	2,356	1,609	1,950	2,131	1,675	1,673
	12月	2,799	1,762	1,455	3,409	1,905	1,478	3,755	2,503	1,644	2,151	2,173	1,864	1,715
2007年	1月	2,583	1,752	1,450	3,489	1,849	1,483	3,855	2,389	1,643	2,010	2,150	1,709	1,718
	2月	2,642	1,757	1,463	3,600	1,857	1,500	3,963	2,406	1,700	1,973	2,162	1,687	1,723
	3月	2,779	1,809	1,447	3,856	1,912	1,467	4,118	2,505	1,658	2,009	2,220	1,783	1,697
	4月	2,512	1,779	1,451	3,471	1,902	1,484	3,964	2,531	1,656	2,023	2,215	1,752	1,720
	5月	2,822	1,811	1,465	3,829	1,918	1,507	4,243	2,598	1,683	2,044	2,213	1,772	1,745
	6月	2,862	1,797	1,449	3,896	1,909	1,485	4,283	2,610	1,677	2,061	2,210	1,756	1,708
	7月	2,928	1,803	1,439	3,990	1,904	1,469	4,404	2,719	1,661	2,053	2,170	1,774	1,687
	8月	2,988	1,816	1,484	4,075	1,928	1,515	4,476	2,692	1,741	2,146	2,215	1,918	1,736
	9月	2,911	1,817	1,507	3,965	2,000	1,532	4,395	2,725	1,767	2,124	2,285	1,817	1,740
	10月	3,218	1,864	1,500	4,308	1,995	1,541	4,628	2,832	1,604	2,097	2,315	1,869	1,778
	11月	3,176	1,917	1,506	4,248	2,003	1,536	4,651	2,794	1,735	2,139	2,351	1,920	1,794
	12月	3,404	1,905	1,508	4,260	2,022	1,542	4,628	2,925	1,802	2,388	2,338	1,910	1,781
2008年	1月	3,230	1,886	1,507	4,311	1,988	1,545	4,705	2,859	1,815	2,175	2,326	1,907	1,767
	2月	3,217	1,905	1,510	4,287	2,006	1,545	4,728	2,880	1,788	2,224	2,341	1,880	1,761
	3月	3,267	1,886	1,529	4,309	2,023	1,567	4,694	2,867	1,769	2,185	2,387	1,824	1,793
	4月	3,236	1,882	1,524	4,247	1,987	1,559	4,622	2,840	1,782	2,192	2,359	1,892	1,795
	5月	3,202	1,889	1,521	4,174	1,991	1,554	4,534	2,835	1,783	2,166	2,359	1,903	1,771
	6月	3,165	1,861	1,504	4,149	1,943	1,539	4,486	2,820	1,832	2,091	2,330	1,904	1,762
	7月	3,143	1,869	1,487	4,117	1,951	1,530	4,462	2,753	1,759	2,084	2,339	1,863	1,757
	8月	3,082	1,866	1,541	4,059	1,968	1,581	4,389	2,753	1,740	2,117	2,399	1,851	1,798
	9月	3,054	1,875	1,504	4,006	1,964	1,535	4,341	2,738	1,771	2,086	2,361	1,905	1,736
	10月	3,028	1,870	1,493	3,982	1,966	1,520	4,330	2,713	1,764	2,090	2,328	1,870	1,720
	11月	2,969	1,839	1,495	3,886	1,929	1,519	4,227	2,691	1,785	2,031	2,301	1,832	1,695
	12月	2,884	1,851	1,499	3,759	1,929	1,522	4,247	2,670	1,761	2,186	2,328	1,841	1,693
2009年	1月	2,895	1,832	1,541	3,755	1,913	1,529	4,105	2,647	1,809	2,008	2,293	1,816	1,689
	2月	2,870	1,826	1,525	3,739	1,883	1,504	4,076	2,604	1,772	1,995	2,249	1,828	1,667
	3月	2,833	1,810	1,504	3,722	1,862	1,511	4,066	2,596	1,770	1,951	2,250	1,826	1,681
	4月	2,755	1,757	1,496	3,620	1,826	1,501	3,992	2,587	1,656	1,910	2,171	1,778	1,679
	5月	2,749	1,780	1,481	3,619	1,834	1,491	3,997	2,546	1,604	1,900	2,173	1,822	1,672
	6月	2,705	1,776	1,484	3,579	1,852	1,492	3,932	2,553	1,596	1,930	2,200	1,778	1,673
	7月	2,680	1,784	1,484	3,558	1,859	1,498	3,940	2,579	1,646	1,905	2,202	1,785	1,690
	8月	2,739	1,788	1,523	3,648	1,883	1,538	4,028	2,583	1,652	1,901	2,220	1,756	1,734
	9月	2,794	1,807	1,510	3,709	1,895	1,519	4,104	2,584	1,667	1,960	2,211	1,814	1,729
	10月	2,767	1,812	1,509	3,713	1,878	1,522	4,128	2,609	1,660	1,966	2,199	1,826	1,753
	11月	2,833	1,813	1,534	3,778	1,896	1,551	4,174	2,606	1,744	1,981	2,232	1,852	1,783
	12月	2,794	1,789	1,520	3,779	1,877	1,538	4,247	2,618	1,766	1,979	2,195	1,788	1,760

## 「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(12月/10~12月合計)

首都圏(東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県) : 13,037 件 / 42,365 件

近畿圏(大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県) : 7,833 件 / 25,009 件

中部圏(愛知県、岐阜県、三重県、静岡県) : 2,205 件 / 6,976 件