

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

12 月 首都圏 前月比+0.6%の 3,568 万円と小幅に上昇 東京 23 区では 6 月の最高値を更新
大阪市や名古屋市では価格改定の強まりで反転下落、下半期は上値重い展開

2016 年 12 月の首都圏中古マンション価格は、全域的に概ね横ばい～強含みとなったことで、前月比+0.6%の 3,568 万円となった。都県別で見ると、東京都では+0.6%の 4,838 万円と小幅な上昇、8 月以降は 4,800 万円台前半での推移が続いている。神奈川県（+0.3%、2,774 万円）や埼玉県（+0.5%、2,096 万円）でも僅かだが引き続きプラスとなった。一方、千葉県では横ばいの 1,908 万円で、ここ 3 ヶ月間は 1,900 万円台を維持している。

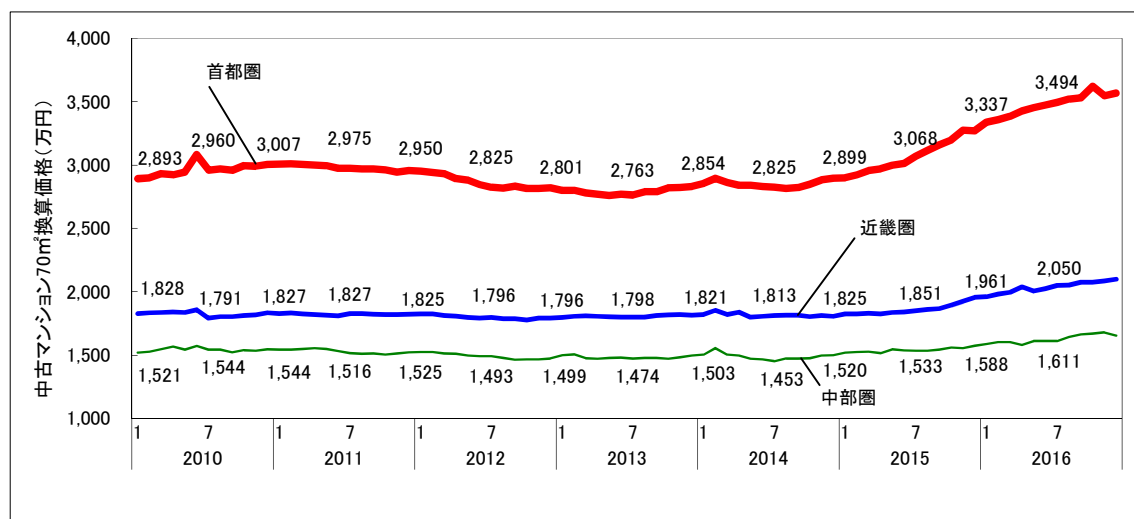
近畿圏平均は主要エリアの強含みに伴って、前月比+0.7%の 2,098 万円と引き続き上昇した。大阪府では大阪市がやや弱含みとなる一方、豊中市や吹田市など主要エリアが押し上げる形で、府平均は+0.6%の 2,283 万円となった。兵庫県では価格水準の高い西宮市や芦屋市が牽引し、+0.3%の 1,823 万円と僅かだが 3 ヶ月連続で上昇した。

中部圏平均は前月比-1.5%の 1,654 万円、愛知県では-1.8%の 1,774 万円と、ともに 4 月以来のマイナスを記録し、愛知県に至っては 3 ヶ月ぶりの 1,800 万円割れとなった。

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（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	3,621			3,547			3,568		
	22.4	13.3%	2.6%	22.5	8.3%	-2.0%	22.5	9.1%	0.6%
東京都	4,855			4,809			4,838		
	22.0	8.8%	1.0%	22.1	5.7%	-0.9%	22.0	4.7%	0.6%
神奈川県	2,723			2,765			2,774		
	22.8	8.1%	0.0%	22.9	8.0%	1.5%	22.8	7.8%	0.3%
埼玉県	2,060			2,086			2,096		
	22.6	7.1%	-0.7%	22.5	7.0%	1.3%	22.6	7.0%	0.5%
千葉県	1,921			1,908			1,908		
	23.1	7.1%	1.2%	23.7	5.8%	-0.7%	23.8	5.5%	0.0%
近畿圏	2,075			2,084			2,098		
	24.6	9.5%	0.0%	24.6	8.3%	0.4%	24.6	7.2%	0.7%
大阪府	2,257			2,270			2,283		
	24.4	13.1%	-0.4%	24.4	10.4%	0.6%	24.4	9.7%	0.6%
兵庫県	1,815			1,817			1,823		
	25.3	2.4%	1.6%	25.4	2.7%	0.1%	25.4	1.4%	0.3%
中部圏	1,671			1,679			1,654		
	23.0	7.0%	0.4%	23.0	7.9%	0.5%	23.3	5.1%	-1.5%
愛知県	1,802			1,806			1,774		
	23.1	9.1%	1.0%	23.0	8.9%	0.2%	23.2	6.0%	-1.8%

※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】

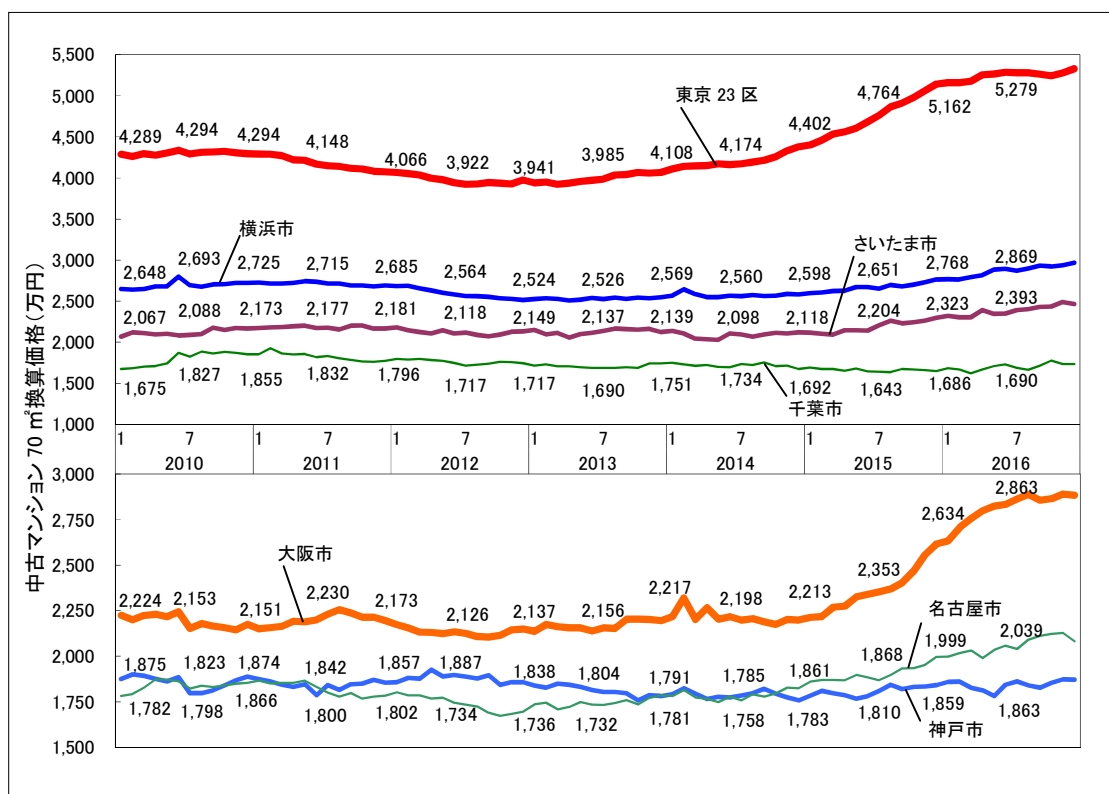
首都圏主要都市の中古マンション価格は、東京23区では前月比+0.9%の5,328万円と上昇率が拡大、6月に記録した直近の最高値（5,287万円）を40万円ほど上回った。また、横浜市も+1.0%の2,967万円と引き続き上昇、千葉市では+0.1%の1,736万円と僅かな変動に留まった。一方、前月に平均築年数の若返りから大きく上昇していたさいたま市では、反動によって-1.0%の2,467万円と下落に転じている。

近畿圏主要都市の価格は、大阪市では前月比-0.2%の2,884万円と僅かだが3ヵ月ぶりに弱含んだ。11月には直近の最高値を更新していたが、価格改定の動きが強まったことで反落となった。神戸市でも-0.1%の1,872万円と、高い価格水準での僅かな変動に留まった。名古屋市では前月比-2.2%の2,082万円と比較的大きく下げた。2,100万円台の水準では価格高騰感の強まりから再び頭打ちの様相を呈しており、上振れの強さは見られない。

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	5,245 21.9	5.4%	-0.4%	5,281 22.1	4.3%	0.7%	5,328 21.9	3.6%	0.9%
横浜市	2,922 23.6	8.2%	-0.4%	2,937 23.7	7.6%	0.5%	2,967 23.5	7.4%	1.0%
さいたま市	2,433 22.0	8.4%	0.1%	2,492 21.8	10.2%	2.4%	2,467 22.1	7.4%	-1.0%
千葉市	1,777 25.1	6.7%	3.5%	1,734 25.9	4.3%	-2.4%	1,736 26.0	5.2%	0.1%
大阪市	2,865 22.9	16.1%	0.3%	2,890 22.8	13.0%	0.9%	2,884 23.0	10.2%	-0.2%
神戸市	1,855 25.4	1.3%	1.5%	1,874 25.3	2.2%	1.0%	1,872 25.1	1.6%	-0.1%
名古屋市	2,124 24.0	9.8%	0.5%	2,128 23.8	9.0%	0.2%	2,082 24.2	4.3%	-2.2%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



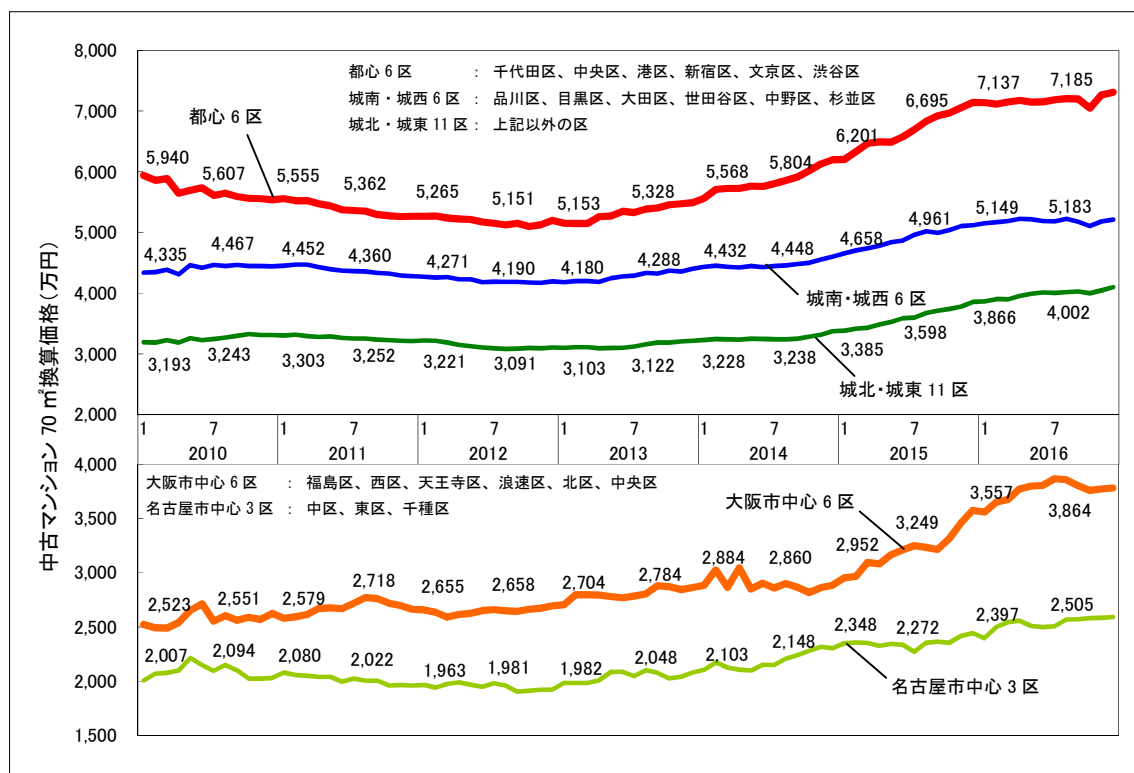
【12 月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心 6 区では前月比+0.6%の 7,310 万円、周辺エリアでも前月に引き続きプラスとなり、都心エリアと城北・城東エリアでは再び最高値を更新する結果となった。大阪市中心部では+0.2%の 3,778 万円、名古屋市中心部では+0.3%の 2,592 万円と、それぞれ僅かながら強含んだ。価格推移を見る限りでは、各都市圏中心部とも 2016 年には明確な上昇局面は終焉し、調整局面へと移行していた。現時点では大幅に価格下落する兆しは確認されておらず、今後しばらくの間は一定の価格レンジ内での推移が続いていくものとみられる。

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）

	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
都心 6 区	7,046	1.1%	-2.1%	7,266	3.0%	3.1%	7,310	2.3%	0.6%
	20.0			20.1			20.0		
城南・城西 6 区	5,107	1.3%	-1.3%	5,182	1.5%	1.5%	5,211	1.8%	0.6%
	25.4			25.4			25.3		
城北・城東 11 区	3,997	6.8%	-0.7%	4,048	7.1%	1.3%	4,098	6.4%	1.2%
	20.5			20.8			20.6		
大阪市中心 6 区	3,757	13.4%	-1.2%	3,770	9.0%	0.3%	3,778	5.7%	0.2%
	19.7			19.9			19.7		
名古屋市中心 3 区	2,580	9.6%	0.4%	2,584	6.9%	0.2%	2,592	6.1%	0.3%
	25.0			24.5			24.1		

※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 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（2016 年 12 月／2016 年 10 月～2016 年 12 月合計）

首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）	: 32,460 件 / 94,896 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	: 12,829 件 / 39,036 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県）	: 4,894 件 / 14,750 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。

<http://www.kantei.ne.jp/release/PDFs/market-index.pdf>