

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

## 11 月の中古価格、首都圏・近畿圏で安定感強まる

## 都市部の価格安定化傾向が明確に

2004 年 11 月の首都圏・中古マンション価格は、前月比で 0.7% 上昇し 2,540 万円となった。9 月とほぼ同水準で、価格推移自体は横ばいと言える。都県別ではいずれの都県も 1% 前後の小幅な上昇を示し、概ね横ばいからやや上向く傾向が見られる。1 都 3 県すべて前月比で上昇したのは 2003 年 6 月以来実に 17 か月ぶりのこと。

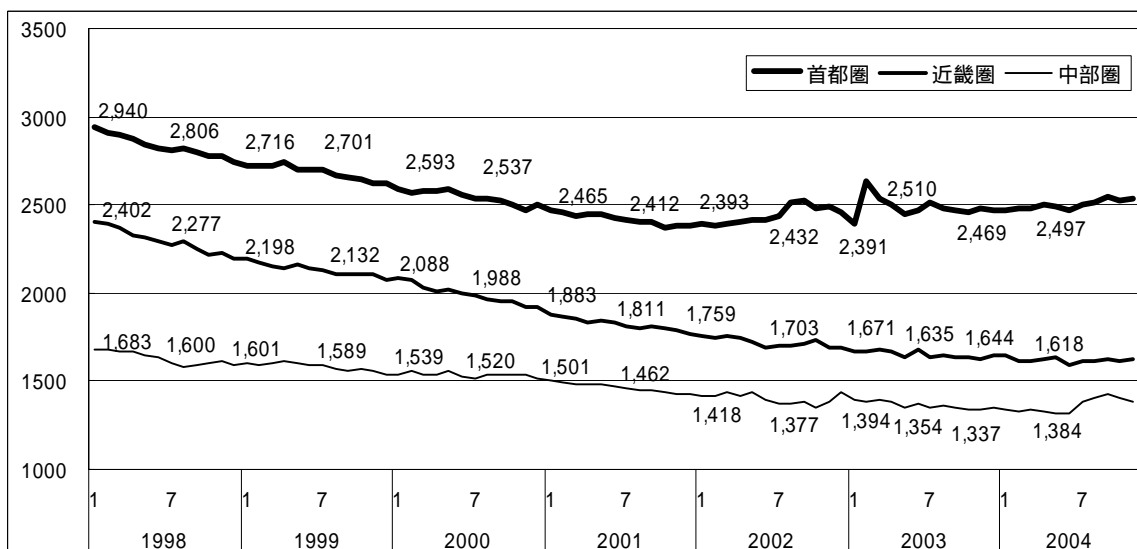
近畿圏は、1,622 万円と前月比で 0.4% と僅かに上昇した。大阪府は同 0.7% 上昇、兵庫県では同 0.7% 下落した。近畿圏の価格も変動幅が小さく、価格に安定感が出てきた。

中部圏は、1,383 万円と前月比では 1.4% 下落した。愛知県では同 1.3% 下落と、10 月以降 2 か月連続で下落し、三大都市圏では唯一下落傾向となった。

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

|      | 9 月   |       |       | 10 月  |       |       | 11 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  | 2,547 | 3.1%  | 1.3%  | 2,523 | 2.9%  | -0.9% | 2,540 | 2.3%  | 0.7%  |
|      | 16.9  |       |       | 16.9  |       |       | 16.8  |       |       |
| 東京都  | 3,188 | 2.6%  | 2.1%  | 3,164 | 1.8%  | -0.8% | 3,200 | 2.5%  | 1.1%  |
|      | 18.2  |       |       | 18.1  |       |       | 18.0  |       |       |
| 神奈川県 | 2,215 | -1.1% | 0.0%  | 2,222 | -0.5% | 0.3%  | 2,224 | -0.3% | 0.1%  |
|      | 15.5  |       |       | 15.7  |       |       | 15.6  |       |       |
| 埼玉県  | 1,711 | 1.5%  | 0.0%  | 1,708 | 1.9%  | -0.2% | 1,732 | 4.1%  | 1.4%  |
|      | 15.6  |       |       | 15.5  |       |       | 15.4  |       |       |
| 千葉県  | 1,675 | 1.2%  | 0.9%  | 1,682 | 7.3%  | 0.4%  | 1,693 | 5.6%  | 0.7%  |
|      | 16.4  |       |       | 16.1  |       |       | 15.9  |       |       |
| 近畿圏  | 1,625 | -0.5% | 0.5%  | 1,615 | -1.3% | -0.6% | 1,622 | -0.3% | 0.4%  |
|      | 16.5  |       |       | 16.6  |       |       | 16.4  |       |       |
| 大阪府  | 1,675 | -2.6% | 0.8%  | 1,676 | -0.6% | 0.1%  | 1,688 | 0.1%  | 0.7%  |
|      | 17.3  |       |       | 17.5  |       |       | 16.9  |       |       |
| 兵庫県  | 1,621 | 1.3%  | -0.4% | 1,618 | 0.6%  | -0.2% | 1,607 | -0.8% | -0.7% |
|      | 16.0  |       |       | 15.9  |       |       | 16.1  |       |       |
| 中部圏  | 1,429 | 5.9%  | 1.6%  | 1,403 | 4.4%  | -1.8% | 1,383 | 3.6%  | -1.4% |
|      | 14.8  |       |       | 14.9  |       |       | 14.4  |       |       |
| 愛知県  | 1,447 | 6.3%  | 1.3%  | 1,422 | 5.1%  | -1.7% | 1,403 | 4.0%  | -1.3% |
|      | 15.1  |       |       | 15.2  |       |       | 14.5  |       |       |

上段は価格(単位:万円)、下段は築年



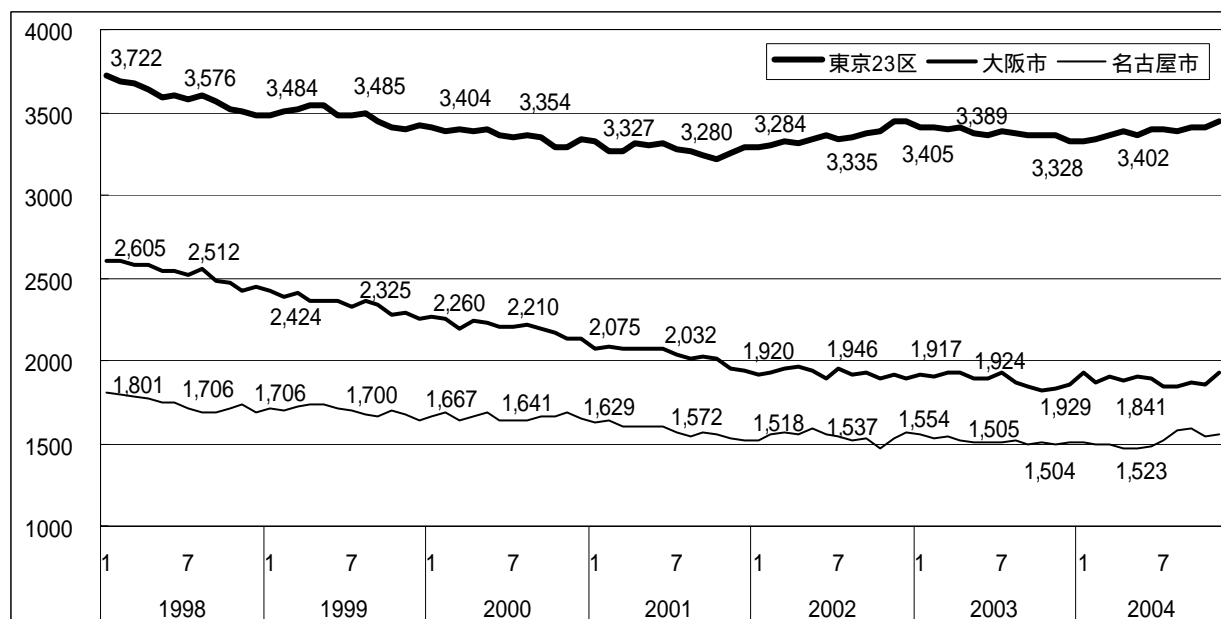
## 【地域別傾向】

## 主要都市別 70 ㎡あたりの中古マンション価格

|       | 9月    |       |      | 10月   |       |       | 11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 | 3,406 | 1.3%  | 0.5% | 3,410 | 1.5%  | 0.1%  | 3,449 | 2.7%  | 1.1% |
|       | 18.7  |       |      | 18.6  |       |       | 18.5  |       |      |
| 横浜市   | 2,286 | -2.8% | 0.8% | 2,306 | -0.3% | 0.9%  | 2,313 | 0.4%  | 0.3% |
|       | 15.9  |       |      | 16.1  |       |       | 16.0  |       |      |
| 千葉市   | 1,676 | -0.4% | 2.9% | 1,646 | 2.5%  | -1.8% | 1,702 | 12.5% | 3.4% |
|       | 16.4  |       |      | 16.0  |       |       | 16.7  |       |      |
| さいたま市 | 1,978 | 3.2%  | 4.2% | 1,921 | 0.6%  | -2.9% | 1,954 | 1.3%  | 1.7% |
|       | 14.2  |       |      | 14.8  |       |       | 15.2  |       |      |
| 大阪市   | 1,871 | 1.5%  | 1.2% | 1,860 | 2.0%  | -0.6% | 1,922 | 4.7%  | 3.3% |
|       | 17.4  |       |      | 17.0  |       |       | 16.3  |       |      |
| 神戸市   | 1,634 | 0.8%  | 2.4% | 1,608 | -2.6% | -1.6% | 1,630 | -2.1% | 1.4% |
|       | 16.8  |       |      | 17.1  |       |       | 16.6  |       |      |
| 名古屋市  | 1,585 | 5.7%  | 0.8% | 1,546 | 2.3%  | -2.5% | 1,553 | 4.2%  | 0.5% |
|       | 16.4  |       |      | 16.5  |       |       | 16.2  |       |      |

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)



## 【11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1.1%、横浜市が同0.3%、千葉市が同3.4%、さいたま市が同1.7%と、各都市ともに僅かに上昇をした。東京23区、横浜市、千葉市は、価格水準自体上昇傾向にある。さいたま市は概ね安定推移している。

大阪市は前月比3.3%上昇し、6か月ぶりに1,900万円台を回復した。築年数の若返りも価格上昇の要因。神戸市では同1.4%上昇した。11月、兵庫県全体では価格は前月比0.7%下落しているが、神戸市は反対に同比上昇しており、都市部の価格水準は安定傾向にある。名古屋市の価格は前月比0.5%上昇した。神戸市の傾向と同様で、愛知県全体では1.3%下落しているが名古屋市は同比上昇し、都市部で価格が安定していることを示している。

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 |

### 「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 39,656 件

近畿圏：大阪府 兵庫県 京都府 滋賀県 奈良県 和歌山県 / 計 15,877 件

中部圏：愛知県 岐阜県 三重県 / 計 5,697 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