

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+0.5%の 2,897 万円 東京 23 区の多くがミニバブル期のピーク価格に匹敵
近畿圏では下落基調も 1,800 万円台を堅持 名古屋市中心部では前年同月比で 1 割超の上昇

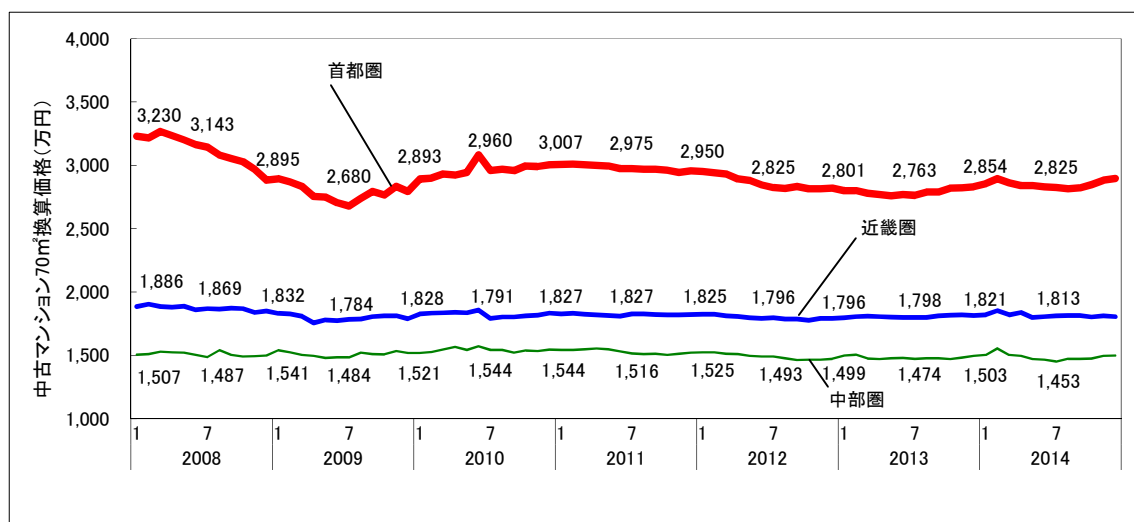
2014 年 12 月の首都圏中古マンション価格は、弱含む周辺 3 県に対して東京都での価格上昇が下支えとなり、前月比 0.5%の 2,897 万円と 4 ヶ月連続で上昇した。都県別で見ると、東京都では+1.3%の 3,947 万円で 6 ヶ月連続の上昇となった。一方、神奈川県（-0.6%、2,441 万円）、埼玉県（-0.2%、1,853 万円）および千葉県（-0.3%、1,832 万円）では軒並みマイナスとなっており、年間を通じて明確な上昇基調であった東京都に対して、周辺 3 県のトレンドは横ばい～緩やかな下落基調を示している。

近畿圏平均は主要エリアが総じて弱含んだことで、前月比-0.4%の 1,806 万円と下落した。大阪府（-0.5%、1,842 万円）や兵庫県（-0.9%、1,749 万円）ではともに前年同月に比べて価格水準を下けているが、2014 年の下半期以降は概ね安定した推移を示しつつある。中部圏平均は前月比+0.1%の 1,499 万円、愛知県では+0.3%の 1,567 万円と、ともに小幅ながら 3 ヶ月連続で上昇した。

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	2,848			2,882			2,897		
	21.8	1.0%	0.9%	21.8	2.1%	1.2%	21.8	2.3%	0.5%
東京都	3,850			3,896			3,947		
	22.1	3.6%	1.3%	22.0	5.0%	1.2%	21.9	6.0%	1.3%
神奈川県	2,437			2,456			2,441		
	21.7	0.6%	0.4%	21.6	1.5%	0.8%	21.8	0.2%	-0.6%
埼玉県	1,863			1,857			1,853		
	21.0	0.5%	0.0%	21.4	-0.3%	-0.3%	21.4	-0.1%	-0.2%
千葉県	1,825			1,838			1,832		
	21.9	2.1%	-0.8%	21.8	0.6%	0.7%	22.1	-1.2%	-0.3%
近畿圏	1,804			1,813			1,806		
	22.7	-0.7%	-0.6%	22.7	-0.3%	0.5%	23.0	-0.5%	-0.4%
大阪府	1,836			1,851			1,842		
	23.3	-2.3%	-0.4%	23.3	-1.2%	0.8%	23.6	-1.3%	-0.5%
兵庫県	1,766			1,764			1,749		
	22.7	-0.5%	-1.0%	22.7	-1.1%	-0.1%	23.0	-1.6%	-0.9%
中部圏	1,476			1,497			1,499		
	21.5	0.4%	0.3%	21.5	1.0%	1.4%	21.5	0.1%	0.1%
愛知県	1,544			1,563			1,567		
	21.5	1.4%	0.5%	21.6	1.1%	1.2%	21.5	0.4%	0.3%

※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+1.1%の 4,379 万円で 6 ヶ月連続の上昇となった。さいたま市(+0.7%、2,122 万円)も上昇したが、横浜市(-0.3%、2,581 万円)と千葉市(-2.4%、1,673 万円)はともに下落し、特に全域的な弱含みで比較的大きく下げた千葉市では 6 ヶ月ぶりに 1,700 万円を割り込んだ。

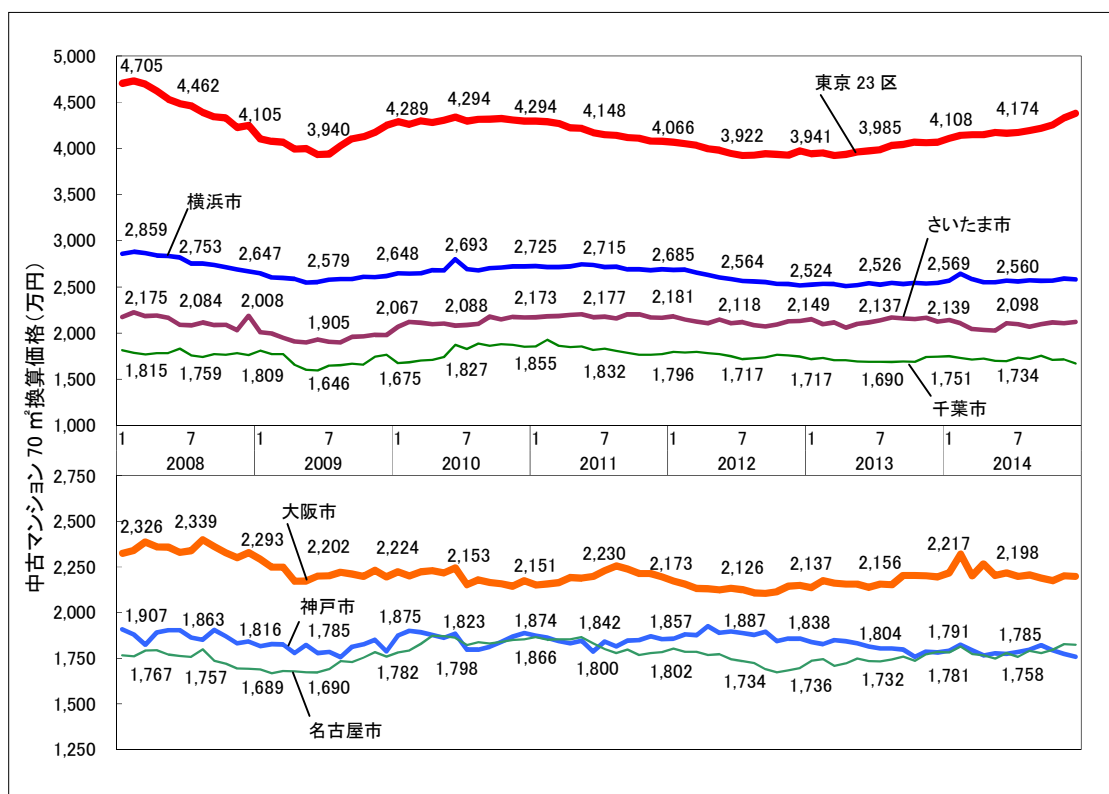
近畿圏主要都市の価格は、大阪市では前月比-0.2%の 2,198 万円と下落した。年初以来、下落基調で推移してきたが、5 月を境に 2,200 万円前後の水準で底堅い動きとなっている。一方、神戸市では-0.9%の 1,758 万円と 3 ヶ月連続で下落し、前年同月比のマイナス幅も拡大している。

名古屋市では前月比-0.1%の 1,825 万円と小幅ながら 3 ヶ月ぶりに下落した。2013 年～2014 年にかけては一貫して上昇基調で推移したため、2011 年と同程度の価格水準まで回復している。

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	4,256 22.3	4.7%	0.9%	4,330 22.3	6.6%	1.7%	4,379 22.2	7.7%	1.1%
横浜市	2,569 22.5	1.0%	0.2%	2,590 22.5	2.1%	0.8%	2,581 22.6	1.4%	-0.3%
さいたま市	2,115 21.0	-1.8%	0.8%	2,107 21.2	-2.6%	-0.4%	2,122 21.0	-0.2%	0.7%
千葉市	1,709 23.8	1.1%	-2.6%	1,715 23.7	-1.5%	0.4%	1,673 24.1	-4.0%	-2.4%
大阪市	2,175 22.8	-1.3%	-0.6%	2,202 22.6	0.0%	1.2%	2,198 23.1	0.1%	-0.2%
神戸市	1,794 23.1	2.0%	-1.5%	1,774 23.1	-0.7%	-1.1%	1,758 23.4	-1.3%	-0.9%
名古屋市	1,796 22.6	3.5%	1.0%	1,827 22.4	3.1%	1.7%	1,825 22.4	2.2%	-0.1%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



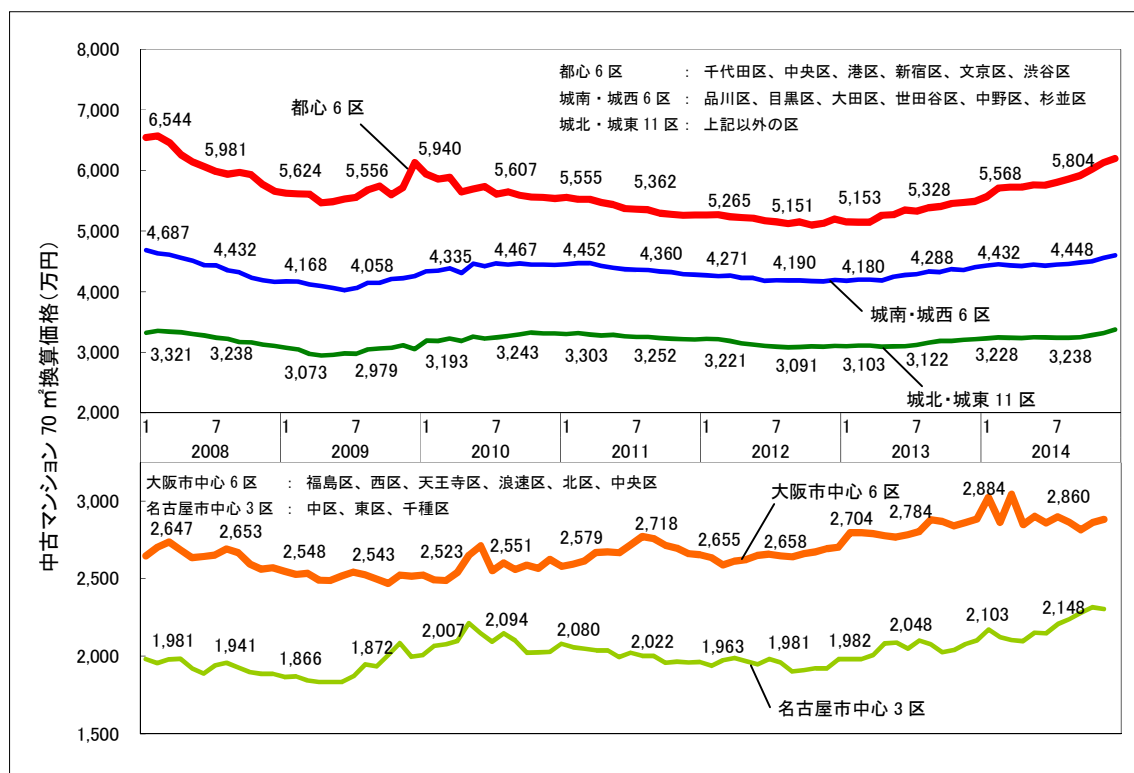
【12 月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心 6 区では前月比+1.1%の 6,197 万円で、6 ヶ月連続の上昇となった。周辺の準都心エリアでも上昇傾向が衰える兆しはなく、千代田区をはじめ 19 区の行政区ではミニバブル期ピークの価格水準に匹敵している。大阪市中心部では+0.7%の 2,882 万円と引き続き上昇したが、価格推移や前年同月比などから判断する限りでは依然として価格調整局面にあると言える。また、名古屋市中心部では-0.5%の 2,304 万円と 5 ヶ月ぶりに下落したが、都心 6 区と同じく、前年同月に比べて 1 割超も価格水準が押し上がっている。

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	6,018 21.7	10.3%	1.7%	6,128 21.6	12.0%	1.8%	6,197 21.4	12.8%	1.1%
城南・城西 6 区	4,500 24.6	3.0%	0.4%	4,557 24.4	4.7%	1.3%	4,598 24.5	4.4%	0.9%
城北・城東 11 区	3,284 21.2	3.1%	1.1%	3,317 21.2	3.4%	1.0%	3,375 21.1	4.9%	1.7%
大阪市中心 6 区	2,815 20.0	-1.9%	-1.7%	2,861 19.6	0.7%	1.6%	2,882 20.1	0.7%	0.7%
名古屋市中心 3 区	2,280 22.1	12.5%	1.8%	2,316 22.1	13.5%	1.6%	2,304 22.5	10.9%	-0.5%

※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（2014 年 12 月／2014 年 10 月～2014 年 12 月合計）

首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）	: 27,197 件 / 83,339 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	: 10,723 件 / 32,838 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県）	: 4,496 件 / 13,652 件