三大都市圏・主要都市別/中古マンション 70 ㎡価格月別推移

9月 首都圏 0.4%下落 やや上値が重い都心に対し近郊は堅調に推移 大阪市や名古屋市の中心部でも今春をピークに下落傾向で推移

2010 年 9 月の首都圏中古マンション価格は、前月比 0.4%下落して 2,958 万円となった。新規分譲が少ない準近郊~郊外にかけては中古物件がニーズの受け皿となる動きが認められる一方で、都心部では上値が重く、価格水準は高いものの緩やかな下落基調が続いている。都県別で見ると東京都のみ 0.2%下落で、神奈川県(+0.4%) 埼玉県(+1.9%)および千葉県(+0.7%)の周辺 3 県は上昇している。

近畿圏は前月から横ばいの 1,804 万円で、7 月に平均築年数の進行で価格水準をやや下げて 以降は 1,800 万円前後での安定推移が続いている。大阪府では 0.7%下落して 1,855 万円、 兵庫県では 0.8%上昇して 1,794 万円となった。

中部圏は前月から 1.4%下落して 1,522 万円、愛知県では概ね横ばいの 1,575 万円で、他の 3 県 (特に築古物件が増加した静岡県)での価格下落が圏域平均を押し下げている。

三大都市圏および都府県 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)

| | | | | | | | •••• | | | |
|---|------|---------------|-------|-------|---------------|-------|-------|---------------|-------|-------|
| | | 7月 | | | 8月 | | | 9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 | 2,960 18.2 | 10.4% | -4.0% | 2,969 18.2 | 8.4% | 0.3% | 2,958 18.2 | 5.9% | -0.4% |
| | 東京都 | 3,919 18.5 | 10.1% | -0.7% | 3,947 18.6 | 8.2% | 0.7% | 3,941 18.6 | 6.3% | -0.2% |
| | 神奈川県 | 2,530 17.6 | 6.2% | -5.4% | 2,524 17.7 | 4.6% | -0.2% | 2,533 17.6 | 2.9% | 0.4% |
| | 埼玉県 | 1,821 18.0 | 4.3% | -1.4% | 1,819 18.2 | 4.3% | -0.1% | 1,853 17.9 | 5.4% | 1.9% |
| | 千葉県 | 1,849 18.5 | 8.1% | -3.8% | 1,876 18.3 | 9.0% | 1.5% | 1,889 18.4 | 7.8% | 0.7% |
| 近 | 畿圏 | 1,791 19.2 | 0.4% | -3.6% | 1,804 19.4 | 0.9% | 0.7% | 1,804 19.4 | -0.2% | 0.0% |
| | 大阪府 | 1,849 19.7 | -0.5% | -3.1% | 1,868 19.8 | -0.8% | 1.0% | 1,855 19.9 | -2.1% | -0.7% |
| | 兵庫県 | 1,766 19.0 | 1.9% | -4.5% | 1,779 19.2 | 3.3% | 0.7% | 1,794 19.1 | 2.2% | 0.8% |
| 中 | 部圏 | 1,544 17.8 | 4.0% | -1.7% | 1,544 18.0 | 1.4% | 0.0% | 1,522 18.4 | 0.8% | -1.4% |
| | 愛知県 | 1,563 17.9 | 4.3% | -2.6% | 1,573 18.3 | 2.3% | 0.6% | 1,575 18.3 | 3.7% | 0.1% |

上段は価格(単位:万円)、下段は築年



【9月の主要都市別・中古マンション価格】

首都圏主要都市の価格は、東京 23 区では概ね横ばいの 4,318 万円と 5 月以降は 4,300 万円 前後で安定推移している。横浜市では 1.0%上昇の 2,704 万円で 2009 年下半期以降緩やか な上昇基調で推移している。さいたま市ではマーケット自体が堅調である上、平均築年数 がやや若返った影響もあって + 3.6%の 2.177 万円と 3 ヵ月連続上昇となった。また千葉市 では前月からの反動で 1.3%下落して 1,863 万円となっている。

近畿圏主要都市の価格は、大阪市では前月比 0.6%下落して 2,166 万円、神戸市では 0.8% 上昇して 1,813 万円となった。両市とも平均築年数の進行により価格水準は 6 月以前と比 べて下げているものの、直近3ヵ月の推移を見る限りでは安定していると言える。

名古屋市では前月比0.4%下落して1,830万円と、再びマイナスに転じている。依然高水準 を維持しているものの、価格水準を牽引する中心部(次頁参照)では 5 月頃を境に下落傾 向で推移しつつあることから、名古屋市平均も今後下落基調に転じる可能性がある。

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)

| <u> </u> | | | | | | | | | |
|----------|---------------|----------|--------|---------------|----------|-------|---------------|------------|----------|
| | 7月 | | | 8月 | | | 9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 | 4,294 | 9.0% | -1.0% | 4,313 | 7.1% | 0.4% | 4,318 | 5.2% | 0.1% |
| 横浜市 | 18.8 2,693 | | | 18.9 2,677 | | | 18.9 2,704 | | |
| | 18.3 | 4.4% | -3.8% | 18.6 | 3.6% | -0.6% | 18.3 | 4.6% | 1.0% |
| 千葉市 | 1,827 | 11.0% | -2.3% | 1,887 | 14.2% | 3.3% | 1,863 | 11.8% | -1.3% |
| | 20.0 | 111070 | 2.070 | 18.9 | | 0.070 | 19.5 | 1 1 . 0 % | 1.0% |
| さいたま市 | 2,088 | 9.6% | 0.3% | 2,101 | 10.5% | 0.6% | 2,177 | 11.1% | 3.6% |
| | 17.2 | 0.070 | 0.070 | 17.4 | 10.0% | 0.070 | 16.9 | 1 1 1 1 70 | 0.0% |
| 大阪市 | 2,153 | -2.2% | -4.1% | 2,179 | -1.8% | 1.2% | 2,166 | -2.0% | -0.6% |
| | 19.4 | - 2.2 /0 | -4.1/0 | 19.5 | - 1.0 /0 | 1.2/0 | 19.5 | - 2.0 /0 | - 0.0 // |
| 神戸市 | 1,798 | 0.7% | -4.6% | 1,798 | 2.4% | 0.0% | 1,813 | -0.1% | 0.8% |
| | 19.7 | 0.7 % | -4.0% | 19.9 | 2.4% | 0.0% | 19.6 | -0.1% | 0.0% |
| 名古屋市 | 1,823 | 7.9% | -2.1% | 1,838 | 6.0% | 0.0% | 1,830 | 5.8% | 0.4% |
| | 18.8 | 7.9% | -2.1% | 19.2 | 6.0% | 0.8% | 19.1 | 1 5.6% | -0.4% |

上段は価格(単位:万円)、下段は築年 5.000 4,705 4.500 4,294 4 2 8 9 東京 23 区 4,000 3 4 0 6 3.500 2,859 3,000 横浜市 2,753 2,648 2,693 2,647 2,389 2 5 7 9 2,260 2,274 2,322 さいたま市 2,500 2,324 万円) 2,293 2,273 2,008 2.088 2,010 1,910 1,841 1,913 2.000 1.866 換算価格 1,815 1,759 1,827 1,661 1,809 1,675 千葉市 1,650 1,587 1,643 1.500 1,606 1,628 1.569 1.600 1,000 Œ. 7 7 7 7 7 7 7 20 2007 マンション 2004 2005 2006 2008 2009 2010 2.750 2.500 2,326 2,339 2,170 2,224 2,202 2,150 2,153 2.250 大阪市 1,988 1.961 2.000 1.929 1,841 1,844 1,907 1,798 1,785 1.709 1,750 1,823 1,621 1,782 1,579 1,525 1,757 1,690 1.687 1.689 1,597 1,718 1,500 1.531 1,504 1,523 1,523 1,479 名古屋市 1,250

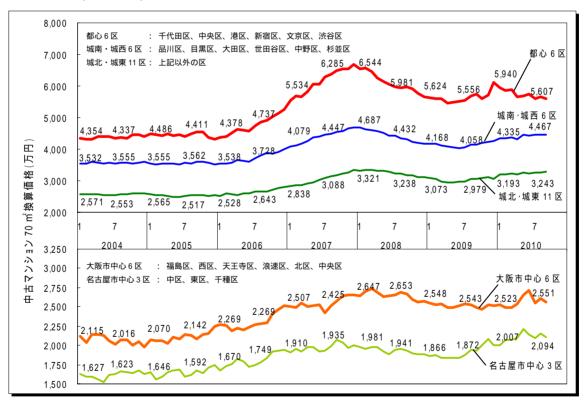
【9月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心 6 区では前月比 - 1.0%の 5,590 万円と価格は高水準であるものの下落基調が続いており、上昇傾向であった新宿区や文京区でも上値が重い状況となりつつある。一方、都心周辺ではプラスとなっており、引き続き上昇基調で推移している。また、大阪市中心部では前月比 - 1.7%の 2,559 万円、名古屋市中心部では前月比 - 2.2%の 2,101 万円と、両エリアとも今年の春頃をピークに下落傾向で推移しつつある。

| | 7月 | | | 8月 | | | 9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 | 5,607 | 0.9% | -2.2% | 5,646 | -0.6% | 0.7% | 5,590 | -2.7% | -1.0% |
| | 19.0 | 0.070 | 2.2/0 | 19.0 | 0.0% | 0.1 // | 19.6 | 2.1 // | 1.070 |
| 城南·城西6区 | 4,467 | 10.1% | 1.1% | 4,447 | 7.3% | -0.4% | 4,468 | 7.8% | 0.5% |
| | 20.4 | 10.170 | 1.170 | 20.7 | 7.0% | 0.170 | 20.5 | 1.070 | 0.070 |
| 城北·城東11区 | 3,243 | 8.9% | 0.5% | 3,266 | 7.1% | 0.7% | 3,297 | 7.7% | 0.9% |
| | 17.6 | 0.5 // | 0.5 // | 17.5 | 7.170 | 0.7 // | 17.3 | 1.1 /0 | 0.5 // |
| 大阪市中心6区 | 2,551 | 0.3% | -5.9% | 2,603 | 3.0% | 2.0% | 2,559 | 2.5% | -1.7% |
| | 19.0 | 0.570 | - 3.3 // | 19.0 | 3.0 | 2.070 | 19.0 | 2.5/0 | - 1.7 /0 |
| 名古屋市中心3区 | 2,094 | 11.9% | -2.5% | 2,148 | 10.3% | 2.6% | 2,101 | 8.6% | -2.2% |
| | 20.5 | 11.9/0 | -2.5/ | 20.2 | 10.3/ | 2.0% | 20.4 | 0.0% | -2.2/0 |

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)





「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(2010年9月/2010年7月~2010年9月合計)

首都圏 (東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県): 23,865件 / 75,012件近畿圏 (大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県): 10,976件 / 32,304件中部圏 (愛知県、岐阜県、三重県、静岡県): 3,340件 / 9,740件