

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

2 月の中古マンション価格、地域によって格差

首都圏は安定傾向、近畿圏、中部圏はやや下落

2004 年 2 月度の首都圏・中古マンション価格は、前年同月比では 5.9% 下落し、2,475 万円となった。前月比では +0.2% と横ばいで、価格の安定傾向に変化はない。都県別では、埼玉県が前年同月比 5.1%、千葉県が同 4.3% 下落しているが、価格水準自体は安定している。東京都、神奈川県は前年同月比、前月比ともに変動幅は小さく、安定傾向にある。近畿圏の 2 月度は、前年同月比で 3.1%、前月比で 1.7% 下落し 1,616 万円と価格はやや下落した。中部圏の 2 月度は、前年同月比で 4.1%、前月比で 0.5% 下落して、1,331 万円となり、下げ幅は小さいもののやや下落傾向となっている。

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

	2003年12月			2004年1月			2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	2,472	0.5%	-0.4%	2,469	3.3%	-0.1%	2,475	-5.9%	0.2%
	16.5			16.5			16.6		
東京都	3,092	-0.2%	-1.0%	3,092	-0.2%	0.0%	3,111	-1.4%	0.6%
	17.5			17.4			17.6		
神奈川県	2,223	-0.6%	-0.3%	2,217	-0.4%	-0.3%	2,218	-2.9%	0.1%
	15.3			15.4			15.5		
埼玉県	1,687	-6.2%	1.4%	1,682	-4.4%	-0.3%	1,656	-5.1%	-1.5%
	15.0			15.1			15.3		
千葉県	1,594	-6.2%	-0.6%	1,610	-1.7%	1.0%	1,634	-4.3%	1.5%
	17.1			17.0			16.3		
近畿圏	1,646	-2.6%	1.2%	1,644	-1.6%	-0.1%	1,616	-3.1%	-1.7%
	15.2			14.8			15.4		
大阪府	1,738	-2.5%	3.1%	1,744	-0.6%	0.3%	1,687	-3.9%	-3.3%
	16.3			15.6			16.4		
兵庫県	1,606	-2.2%	-0.9%	1,607	-1.0%	0.1%	1,605	-1.0%	-0.1%
	14.5			14.2			14.7		
中部圏	1,350	-6.1%	1.1%	1,337	-4.1%	-0.9%	1,331	-4.1%	-0.5%
	14.2			14.3			14.3		
愛知県	1,359	-5.9%	0.7%	1,351	-3.6%	-0.6%	1,348	-3.3%	-0.2%
	14.4			14.6			14.6		

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 m² 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 m²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 m²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 39,768 件

近畿圏：大阪府 兵庫県 京都府 滋賀県 奈良県 和歌山県 / 計 9,806 件

中部圏：愛知県 岐阜県 三重県 / 計 5,355 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

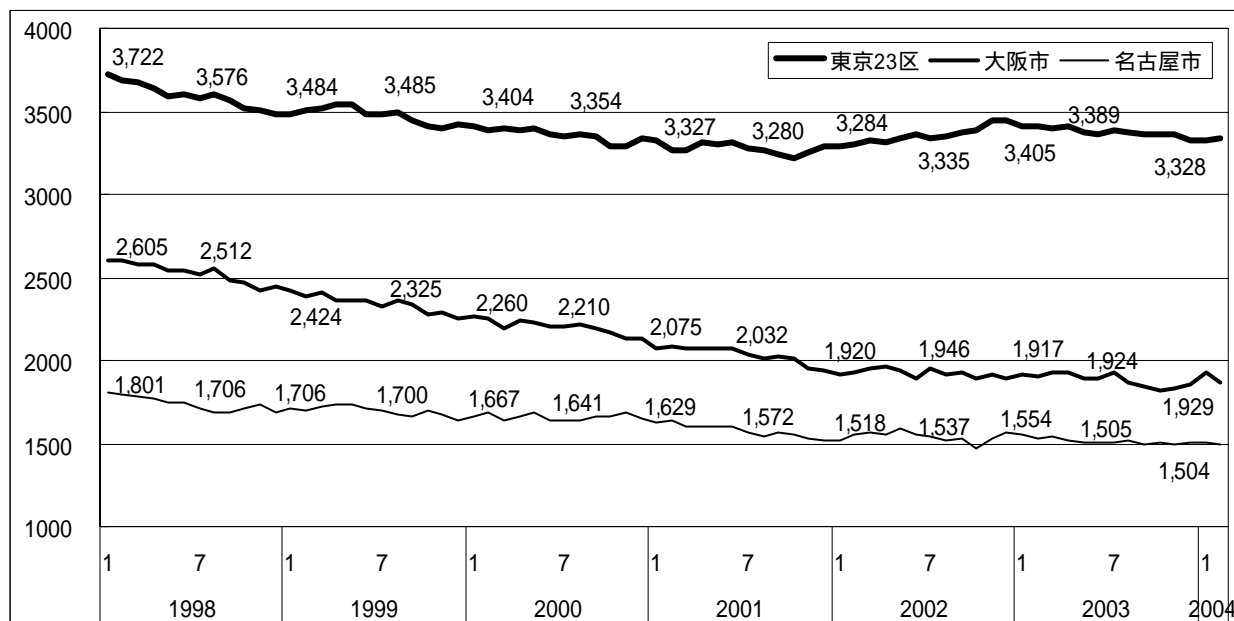
【地域別傾向】

主要都市別 70㎡あたりの中古マンション価格

	2003年12月			2004年1月			2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	3,323 18.1	-3.4%	-1.0%	3,328 17.9	-2.3%	0.1%	3,339 18.0	-2.1%	0.3%
横浜市	2,298 15.9	-2.5%	-0.3%	2,293 15.9	-2.0%	-0.2%	2,299 16.1	-3.1%	0.2%
千葉市	1,574 17.9	-3.3%	4.0%	1,569 17.8	-3.4%	-0.3%	1,563 17.1	-6.5%	-0.4%
さいたま市	1,925 13.6	-4.0%	-0.2%	1,913 13.8	-0.6%	-0.6%	1,856 14.0	-3.5%	-3.0%
大阪市	1,861 15.9	-1.8%	1.4%	1,929 15.0	0.6%	3.7%	1,871 16.1	-1.7%	-3.0%
神戸市	1,570 15.7	-8.8%	-5.7%	1,646 14.5	-2.4%	4.8%	1,639 15.6	-1.8%	-0.4%
名古屋市	1,510 15.8	-3.8%	1.3%	1,504 16.0	-3.2%	-0.4%	1,500 16.0	-2.2%	-0.2%

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)



【2月度の主要都市別・中古マンション価格】

東京23区では2.1%、横浜市は3.1%、千葉市は6.5%、さいたま市は3.5%と、すべて前年同月比が下落しているが、前月比の価格変動はわずかで、価格水準を見ると大きな変動はなく、主要都市においても中古価格は依然安定傾向が継続している。

大阪市は、前年同月比3.5%、前月比では3.0%下落したが、築年数の影響もあるが価格はやや下落傾向となっている。神戸市では前年同月比1.8%下落したが、前月比ではほぼ横ばいで、築年数が1年以上古くなっていることを考えると価格の変動は小さいと考えられる。

名古屋市の価格は、前年同月比2.2%、前月比は0.2%それぞれ下落し、若干ではあるが下落傾向を示している。

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
2000年	1月	2,593	2,088	1,539	3,404	2,628	1,804	2,218	2,260	2,174	1,667
	2月	2,572	2,071	1,559	3,388	2,577	1,830	2,194	2,251	2,088	1,686
	3月	2,576	2,034	1,537	3,397	2,569	1,797	2,218	2,197	2,028	1,643
	4月	2,580	2,007	1,540	3,386	2,546	1,795	2,240	2,245	1,998	1,660
	5月	2,595	2,018	1,557	3,396	2,528	1,761	2,235	2,230	2,007	1,685
	6月	2,559	2,000	1,525	3,359	2,530	1,782	2,221	2,200	1,967	1,638
	7月	2,537	1,988	1,520	3,354	2,522	1,860	2,135	2,210	2,003	1,641
	8月	2,538	1,964	1,537	3,356	2,509	1,880	2,206	2,211	2,001	1,642
	9月	2,522	1,955	1,536	3,347	2,527	1,823	2,147	2,190	1,944	1,664
	10月	2,503	1,956	1,533	3,293	2,498	1,802	2,133	2,168	2,033	1,660
	11月	2,474	1,918	1,536	3,287	2,479	1,747	2,077	2,132	1,921	1,692
	12月	2,497	1,916	1,510	3,339	2,505	1,708	2,139	2,135	1,884	1,645
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