

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

1 月の中古マンション価格、安定傾向強まる

2004 年 1 月度の首都圏・中古マンション価格は、前年同月比では 3.3% 上昇し、2,469 万円となった。前月比では -0.1% と概ね横ばいで、価格自体にはほとんど変動がない。都県別に見ると、埼玉県が前年同月比 4.4% 下落したが、前月比では概ね横ばい。東京都、神奈川県、千葉県は前年同月比、前月比ともにほぼ横ばいで推移し、安定傾向が強まっている。近畿圏の 1 月度は、前年同月比で 1.6% 下落したが、前月比では横ばいで 1,644 万円と価格は安定している。中部圏の 1 月度は、前年同月比で 4.1%、前月比で 0.9% 下落して、1,337 万円となり、前年同月比ではやや下落したが、前月比ではほぼ安定傾向と言える。

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11月			12月			2004年1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		2,482		2,472			2,469		
		16.5	-0.5%	16.5	0.5%	-0.4%	16.5	3.3%	-0.1%
	東京都	3,122	-2.2%	3,092	-0.2%	-1.0%	3,092	-0.2%	0.0%
		17.4		17.5			17.4		
	神奈川県	2,230	1.0%	2,223	-0.6%	-0.3%	2,217	-0.4%	-0.3%
		15.3		15.3			15.4		
	埼玉県	1,664	-5.7%	1,687	-6.2%	1.4%	1,682	-4.4%	-0.3%
近畿圏		15.2		15.0			15.1		
	千葉県	1,604	-5.0%	1,594	-6.2%	-0.6%	1,610	-1.7%	1.0%
		17.3	2.3%	17.1	-6.2%	-0.6%	17.0	-1.7%	1.0%
		1,627	-3.6%	1,646	-2.6%	1.2%	1,644	-1.6%	-0.1%
		15.1	-0.6%	15.2	-2.6%	1.2%	14.8	-1.6%	-0.1%
	大阪府	1,686	-6.3%	1,738	-2.5%	3.1%	1,744	-0.6%	0.3%
		16.7	0.0%	16.3	-2.5%	3.1%	15.6	-0.6%	0.3%
中部圏	兵庫県	1,620	-0.2%	1,606	-2.2%	-0.9%	1,607	-1.0%	0.1%
		14.1	0.7%	14.5	-2.2%	-0.9%	14.2	-1.0%	0.1%
		1,335	-3.5%	1,350	-6.1%	1.1%	1,337	-4.1%	-0.9%
		14.3	-0.7%	14.2	-6.1%	1.1%	14.3	-4.1%	-0.9%
	愛知県	1,349	-3.1%	1,359	-5.9%	0.7%	1,351	-3.6%	-0.6%
		14.6	-0.2%	14.4	-5.9%	0.7%	14.6	-3.6%	-0.6%

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 38,311 件

近畿圏：大阪府 兵庫県 京都府 滋賀県 奈良県 和歌山県 / 計 10,586 件

中部圏：愛知県 岐阜県 三重県 / 計 5,367 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

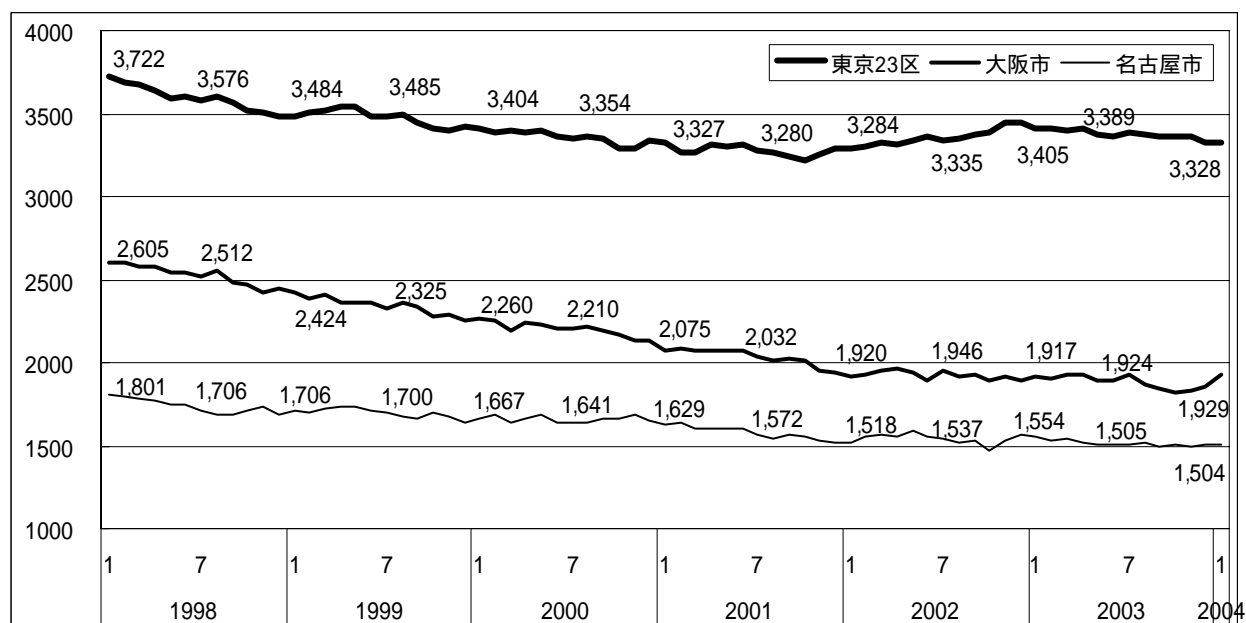
【地域別傾向】

主要都市別 70 ㎡あたりの中古マンション価格

	2003年11月			12月			2004年1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	3,358 17.9	-2.5%	0.0%	3,323 18.1	-3.4%	-1.0%	3,328 17.9	-2.3%	0.1%
横浜市	2,303 15.7	-1.5%	-0.4%	2,298 15.9	-2.5%	-0.3%	2,293 15.9	-2.0%	-0.2%
千葉市	1,513 18.1	-5.9%	-5.8%	1,574 17.9	-3.3%	4.0%	1,569 17.8	-3.4%	-0.3%
さいたま市	1,929 13.9	-2.2%	1.0%	1,925 13.6	-4.0%	-0.2%	1,913 13.8	-0.6%	-0.6%
大阪市	1,835 16.9	-4.3%	0.6%	1,861 15.9	-1.8%	1.4%	1,929 15.0	0.6%	3.7%
神戸市	1,665 14.7	3.7%	0.9%	1,570 15.7	-8.8%	-5.7%	1,646 14.5	-2.4%	4.8%
名古屋市	1,491 16.1	-2.6%	-1.3%	1,510 15.8	-3.8%	1.3%	1,504 16.0	-3.2%	-0.4%

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



【1 月度の主要都市別・中古マンション価格】

東京 23 区では 2.3%、横浜市は 2.0%、千葉市は 3.4%、さいたま市は 0.6%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安定していると見られる。

大阪市は、前年同月比 0.6%、前月比では 3.7%上昇しているが、築年数の若返りが要因と見られ、実質的には横ばいである。神戸市では前年同月比 2.4%下落したが、前月比では 4.8%大きく上昇した。築年数が 1 年以上若くなった影響が出ている。名古屋市の価格は、前年同月比 3.2%、前月比は 0.4%下落したが、1,500 万円前後の価格を維持しており、価格の安定感が強い。

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