

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

5 月の中古価格、近畿圏でも安定基調に

三大都市圏で価格安定の兆し

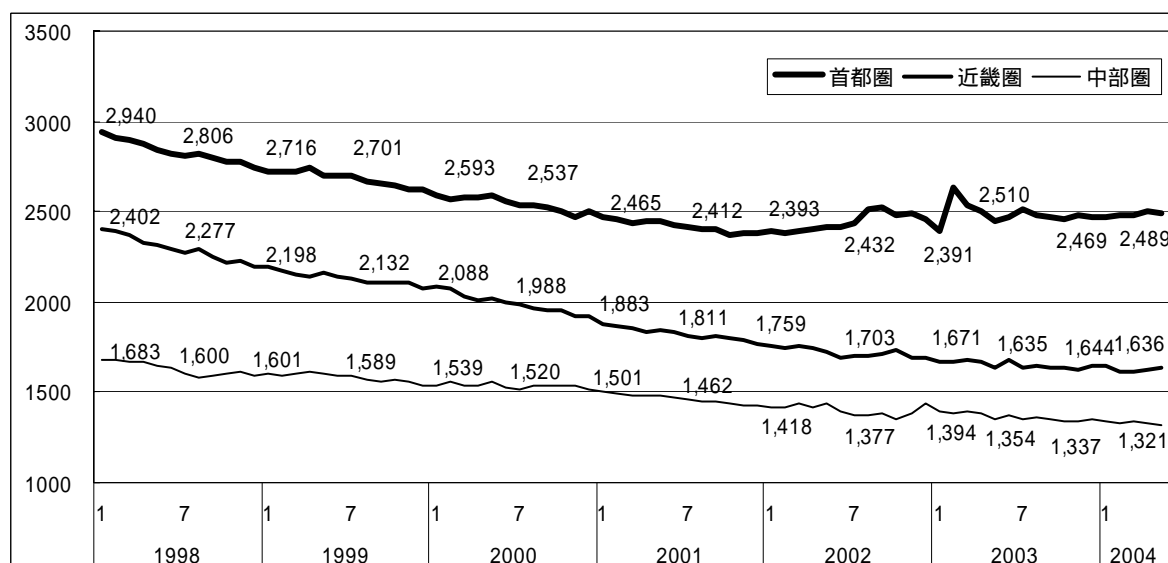
2004 年 5 月度の首都圏・中古マンション価格は、前月比では 0.7% 下落し 2,489 万円となった。ただし価格水準は極めて安定しており、昨年 8 月以降は緩やかな上昇基調となっている。都県別では、千葉県でやや下落傾向を示したほかは、いずれも同様の価格水準を維持し安定推移している。

近畿圏の 5 月度は、1,636 万円と前月比で横ばいとなりようやく安定基調に転じた。中部圏の 5 月度は、1,321 万円となった。前月比では 0.9% 下落し、小幅ながら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

	3月			4月			5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	2,476	-2.5%	0.1%	2,506	0.0%	1.2%	2,489	1.9%	-0.7%
	16.7			16.7			16.9		
東京都	3,110	-1.5%	0.0%	3,129	-0.8%	0.6%	3,105	-0.5%	-0.7%
	17.6			17.7			17.8		
神奈川県	2,199	-3.3%	-0.8%	2,221	-1.7%	1.0%	2,189	-1.7%	-1.5%
	15.7			15.7			15.9		
埼玉県	1,671	-3.8%	0.9%	1,666	-2.0%	-0.3%	1,679	-1.5%	0.8%
	15.4			15.4			15.4		
千葉県	1,648	-3.6%	0.8%	1,683	0.6%	2.1%	1,648	-2.8%	-2.1%
	16.7			16.5			16.9		
近畿圏	1,610	-3.9%	-0.4%	1,629	-2.6%	1.2%	1,636	0.0%	0.4%
	15.5			15.6			15.5		
大阪府	1,674	-4.9%	-0.8%	1,681	-6.0%	0.4%	1,701	-0.1%	1.2%
	16.2			16.5			16.4		
兵庫県	1,592	-1.6%	-0.8%	1,647	3.8%	3.4%	1,643	3.1%	-0.2%
	15.1			15.0			14.7		
中部圏	1,335	-4.4%	0.2%	1,333	-3.4%	-0.1%	1,321	-2.0%	-0.9%
	14.6			14.7			14.7		
愛知県	1,346	-4.3%	-0.1%	1,345	-3.1%	-0.1%	1,342	-1.0%	-0.2%
	14.9			15.0			14.9		

上段は価格(単位:万円)、下段は築年



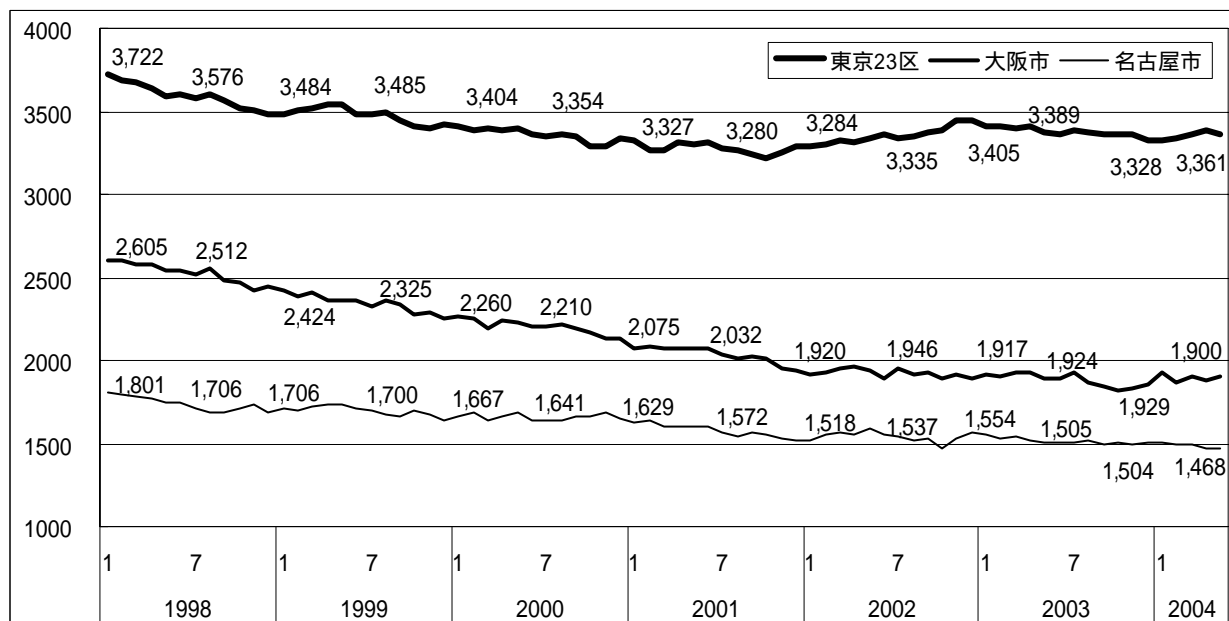
【地域別傾向】

主要都市別 70㎡あたりの中古マンション価格

	3月			4月			5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	-1.2%	0.6%	3,387	-0.7%	0.9%	3,361	-0.3%	-0.8%
	18.1			18.1			18.3		
横浜市	2,285	-4.0%	-0.6%	2,294	-4.1%	0.4%	2,271	-4.0%	-1.0%
	16.3			16.2			16.4		
千葉市	1,586	-2.8%	1.4%	1,643	-1.0%	3.6%	1,548	-6.1%	-5.8%
	18.3			17.8			17.8		
さいたま市	1,882	0.2%	1.4%	1,908	0.3%	1.4%	1,843	-3.4%	-3.4%
	14.3			14.5			14.7		
大阪市	1,899	-1.4%	1.5%	1,879	-2.7%	-1.1%	1,900	0.4%	1.1%
	15.5			16.3			16.0		
神戸市	1,572	-6.0%	-4.1%	1,619	-1.3%	3.0%	1,630	1.9%	0.7%
	15.9			16.4			16.1		
名古屋市	1,500	-2.9%	0.0%	1,473	-2.9%	-1.8%	1,468	-2.8%	-0.4%
	16.3			16.7			16.8		

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)



【5月度の主要都市別・中古マンション価格】

首都圏の主要都市では、前月比で、東京23区では0.8%、横浜市は1.0%、千葉市は5.8%、さいたま市は3.4%いずれも下落した。東京23区は1月以降上昇傾向を示したが、5月に入って下落した。また、千葉市では下落幅が大きく、前月6か月ぶりに回復した1,600万円台を大幅に下回った。

大阪市は、前月比1.1%上昇した。ただし変動は小幅で価格は概ね横ばいで推移している。神戸市でも前月比で0.7%上昇と価格水準は安定する傾向にある。

名古屋市の価格は、前月比0.4%下落した。名古屋市の価格水準は昨年の5月以降極めて安定していたが、4月以降下落傾向に転じている。

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

「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 40,965 件

近畿圏：大阪府 兵庫県 京都府 滋賀県 奈良県 和歌山県 / 計 12,875 件

中部圏：愛知県 岐阜県 三重県 / 計 5,287 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