

三大都市圏・主要都市別 / 中古マンション 70 m<sup>2</sup>価格月別推移

## 2 月の中古価格、首都圏・中部圏で下落傾向に

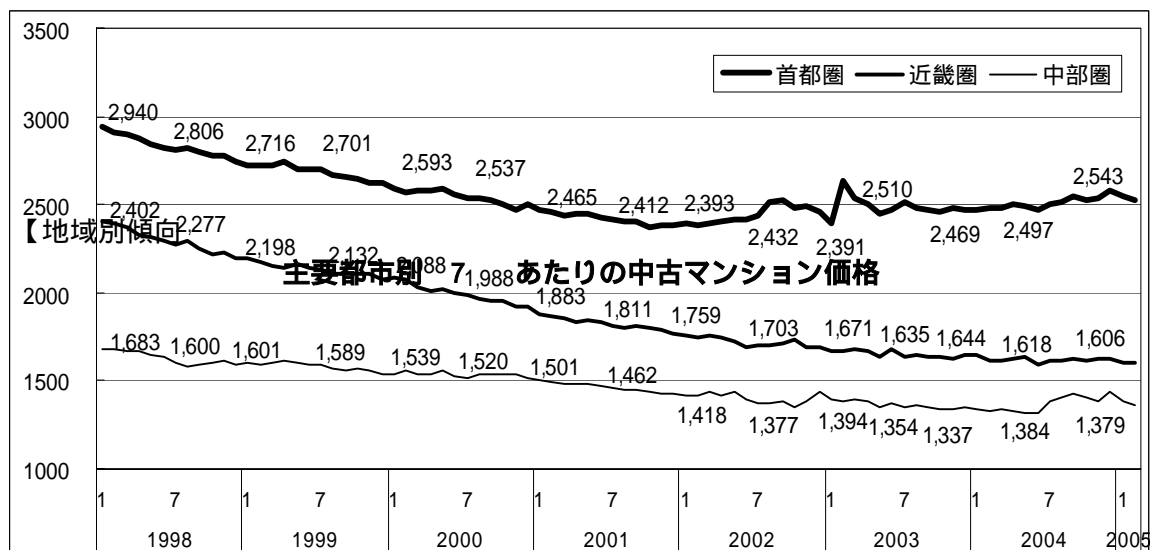
## 新築マンションの価格競争が中古マンションに影響

2005 年 2 月の首都圏・中古マンション価格は、前月比で 0.9% 下落し 2,519 万円となった。下落幅は小幅にとどまっているものの、前月比 2 か月連続の下落で、価格は 1 月以降下落傾向となった。都県別では、千葉県で前月比 3.0% 上昇した以外は、いずれの都県も 1% 前後の小幅な変動となっているものの、全般的にじりじりと下落している状況である。近畿圏は、1,603 万円と前月比 0.2% 下落した。大阪府は同 0.2% 上昇、兵庫県では同 0.2% 下落といずれもごく小幅な変動でとどまっており、安定傾向が続いている。中部圏は、1,360 万円と前月比で 1.4% 下落した。愛知県でも同 1.3% 下落しており、中部圏の価格は 2 か月連続で下落し、やや弱含んでいる。

三大都市圏および都府県 70 m<sup>2</sup>あたりの中古マンション価格

	2004年12月			2005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	2,574	4.1%	1.3%	2,543	3.0%	-1.2%	2,519	1.8%	-0.9%
	16.9			16.9			17.0		
東京都	3,219	4.1%	0.6%	3,178	2.8%	-1.3%	3,158	1.5%	-0.6%
	18.1			18.2			18.3		
神奈川県	2,244	1.0%	0.9%	2,229	0.5%	-0.7%	2,228	0.5%	0.0%
	15.6			15.5			15.7		
埼玉県	1,706	1.1%	-1.5%	1,752	4.2%	2.7%	1,729	4.4%	-1.3%
	15.8			15.4			15.4		
千葉県	1,711	7.3%	1.1%	1,692	5.1%	-1.1%	1,742	6.6%	3.0%
	16.3			16.4			16.4		
近畿圏	1,622	-1.4%	0.0%	1,606	-2.3%	-1.0%	1,603	-0.8%	-0.2%
	16.6			16.2			16.6		
大阪府	1,672	-3.8%	-0.9%	1,658	-4.9%	-0.8%	1,662	-1.5%	0.2%
	17.4			17.2			17.7		
兵庫県	1,610	0.3%	0.2%	1,575	-2.0%	-2.2%	1,572	-2.0%	-0.2%
	16.1			15.7			15.9		
中部圏	1,434	6.2%	3.7%	1,379	3.1%	-3.8%	1,360	2.2%	-1.4%
	15.1			14.4			14.8		
愛知県	1,451	6.8%	3.4%	1,392	3.0%	-4.1%	1,374	1.9%	-1.3%
	15.3			14.8			15.1		

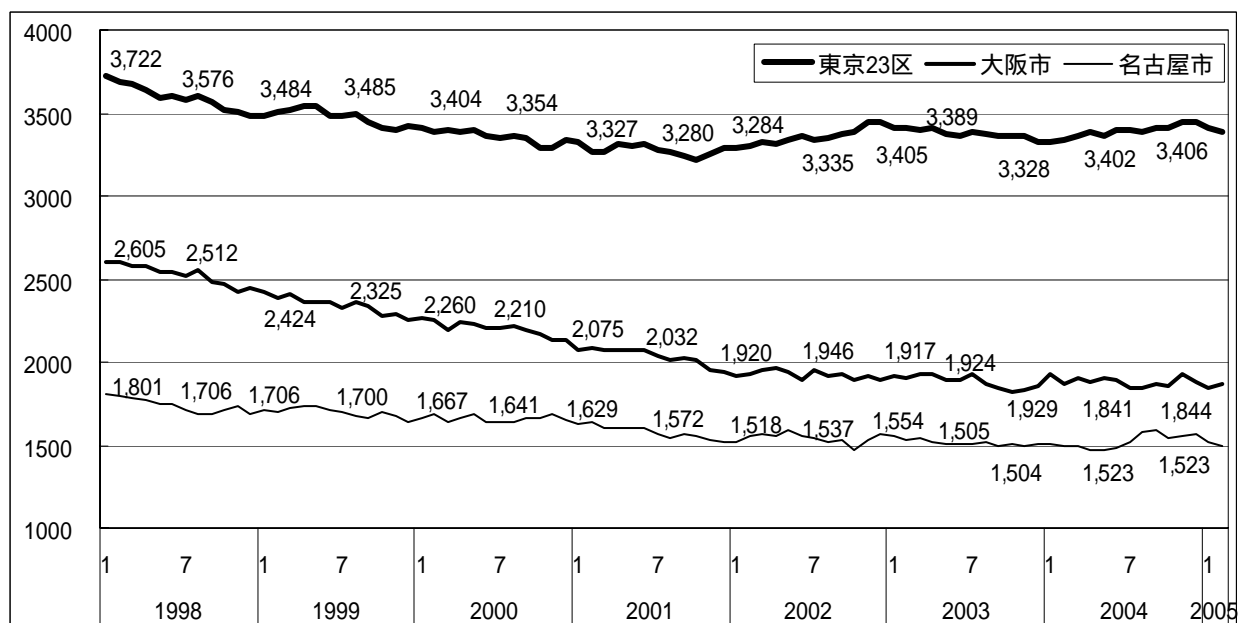
上段は価格(単位:万円)、下段は築年



	2004年12月			2005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	3,443 18.7	3.6%	-0.2%	3,406 18.8	2.4%	-1.1%	3,386 19.0	1.4%	-0.6%
横浜市	2,320 15.9	1.0%	0.3%	2,324 16.0	1.3%	0.2%	2,305 16.0	0.3%	-0.8%
千葉市	1,628 17.1	3.4%	-4.3%	1,606 17.3	2.4%	-1.4%	1,587 17.7	1.5%	-1.2%
さいたま市	1,948 15.6	1.2%	-0.3%	1,986 15.1	3.8%	2.0%	1,965 15.0	5.9%	-1.1%
大阪市	1,884 16.6	1.2%	-2.0%	1,844 17.0	-4.4%	-2.1%	1,865 16.4	-0.3%	1.1%
神戸市	1,621 16.7	3.2%	-0.6%	1,579 16.7	-4.1%	-2.6%	1,558 17.3	-5.0%	-1.3%
名古屋市	1,572 16.8	4.1%	1.2%	1,523 16.4	1.3%	-3.1%	1,493 16.8	-0.5%	-2.0%

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、東京23区が前月比0.6%、横浜市が同0.8%、千葉市が同1.2%、さいたま市が同1.1%と各都市一様に下落している。特に東京23区では前月比3か月連続して下落し、それまでの上昇傾向から下落傾向に転じている。千葉市も同様の傾向である。横浜市とさいたま市はともにほぼ横ばいで推移している。

大阪市は前月比1.1%上昇し、神戸市では同1.3%下落した。近畿圏の主要都市では価格水準自体に安定感が出ているが、2月もその傾向に変化はない。名古屋市の価格は前月比2.0%下落した。名古屋市の価格も、1月以降は一転下落傾向となった。

2005年1月以降、首都圏・中部圏の各都市では価格の下落傾向が見られるが、新築マンションが依然大量供給を続ける中で、激化する価格競争が中古マンション市場にも影響を及ぼしていることが要因と考えられる。

		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
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
	6月	2,472	1,594	1,320	3,396	2,272	1,609	1,855	1,890	1,574	1,479
	7月	2,497	1,618	1,384	3,402	2,273	1,600	1,841	1,841	1,621	1,523
	8月	2,513	1,617	1,406	3,390	2,269	1,628	1,898	1,849	1,595	1,573
	9月	2,547	1,625	1,429	3,406	2,286	1,676	1,978	1,871	1,634	1,585
	10月	2,523	1,615	1,403	3,410	2,306	1,646	1,921	1,860	1,608	1,546
	11月	2,540	1,622	1,383	3,449	2,313	1,702	1,954	1,922	1,630	1,553
	12月	2,574	1,622	1,434	3,443	2,320	1,628	1,948	1,884	1,621	1,572
2005年	1月	2,543	1,606	1,379	3,406	2,324	1,606	1,986	1,844	1,579	1,523
	2月	2,519	1,603	1,360	3,386	2,305	1,587	1,965	1,865	1,558	1,493

### 「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 41,922 件

近畿圏：大阪府 兵庫県 京都府 滋賀県 奈良県 和歌山県 / 計 15,185 件

中部圏：愛知県 岐阜県 三重県 / 計 5,490 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