

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

**12 月 首都圏 前月比+0.5%の 3,729 万円 東京 23 区は各エリアとも最高値を更新**  
**近畿圏や中部圏も続伸 上昇トレンドが鮮明な大阪市や名古屋市、前年同月比+8%超**

2018 年 12 月の首都圏中古マンション価格は、東京都での事例シェア拡大や周辺 3 県での強含みが影響し、前月比+0.5%の 3,729 万円と引き続き上昇した。都県別で見ると、東京都は-0.1%の 4,940 万円と僅かに弱含んだが、神奈川県（+0.4%、2,933 万円）や埼玉県（+0.2%、2,314 万円）では前月に引き続きプラスとなった。また、千葉県では大幅上昇となった千葉市が牽引する形で、+1.9%の 2,043 万円と 3 カ月ぶりに上昇して 9 月に記録した直近の最高値（2,020 万円）を更新した。

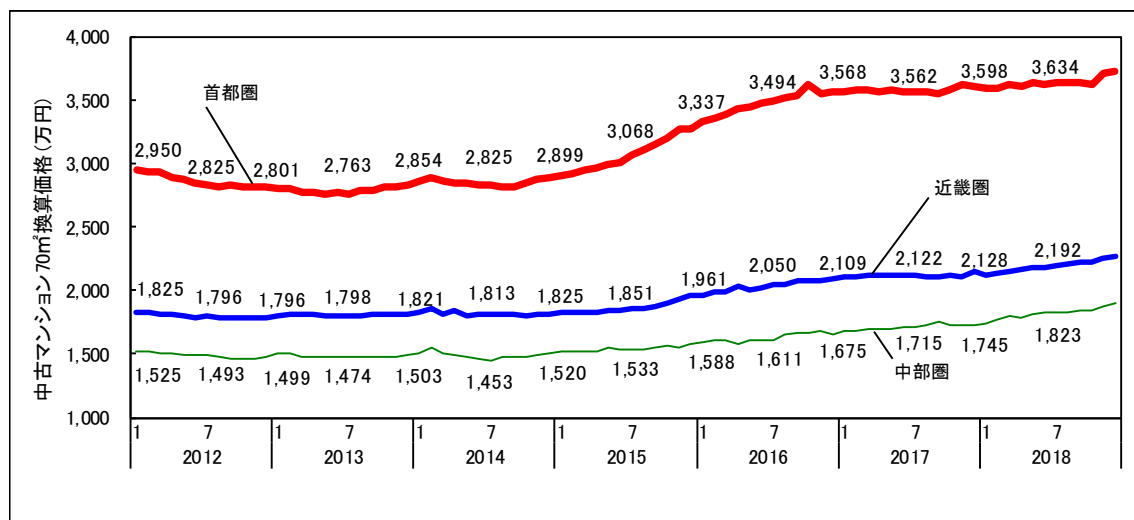
近畿圏平均は前月比+0.7%の 2,268 万円と引き続き上昇した。大阪府では+0.9%の 2,467 万円と 6 カ月連続プラスで、天井感が強まっていた 2017 年とは打って変わり、2018 年は通年で再び上昇トレンドを示した。一方、兵庫県では横ばいの 1,944 万円に留まった。

中部圏平均は前月比+1.8%の 1,902 万円、愛知県では+1.4%の 2,054 万円と続伸しており、価格自体は前年同月に比べて概ね 1 割高い水準まで押し上がっている。

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（図中の数値は 1・7 月の価格）

	10 月			11 月			12 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	3,625			3,710			3,729		
	24.4	1.2%	-0.3%	24.4	2.5%	2.3%	24.3	3.2%	0.5%
東京都	4,879			4,946			4,940		
	24.2	1.4%	-0.3%	24.1	2.2%	1.4%	24.0	1.9%	-0.1%
神奈川県	2,873			2,922			2,933		
	24.4	0.6%	-0.6%	24.3	2.2%	1.7%	24.3	2.4%	0.4%
埼玉県	2,278			2,310			2,314		
	24.0	3.9%	-0.7%	24.1	5.3%	1.4%	23.9	4.6%	0.2%
千葉県	2,016			2,005			2,043		
	25.9	1.9%	-0.2%	26.1	0.5%	-0.5%	26.0	2.2%	1.9%
近畿圏	2,219			2,253			2,268		
	26.2	4.6%	-0.2%	26.2	6.9%	1.5%	26.3	5.8%	0.7%
大阪府	2,431			2,446			2,467		
	25.9	6.4%	0.5%	26.1	6.1%	0.6%	26.2	5.1%	0.9%
兵庫県	1,904			1,944			1,944		
	27.3	0.6%	-0.4%	27.2	5.4%	2.1%	27.4	5.0%	0.0%
中部圏	1,838			1,868			1,902		
	24.5	6.5%	0.0%	24.8	8.5%	1.6%	24.6	9.8%	1.8%
愛知県	1,999			2,026			2,054		
	24.6	7.4%	0.9%	24.7	8.7%	1.4%	24.6	10.0%	1.4%

※上段は価格（単位：万円）、下段は築年



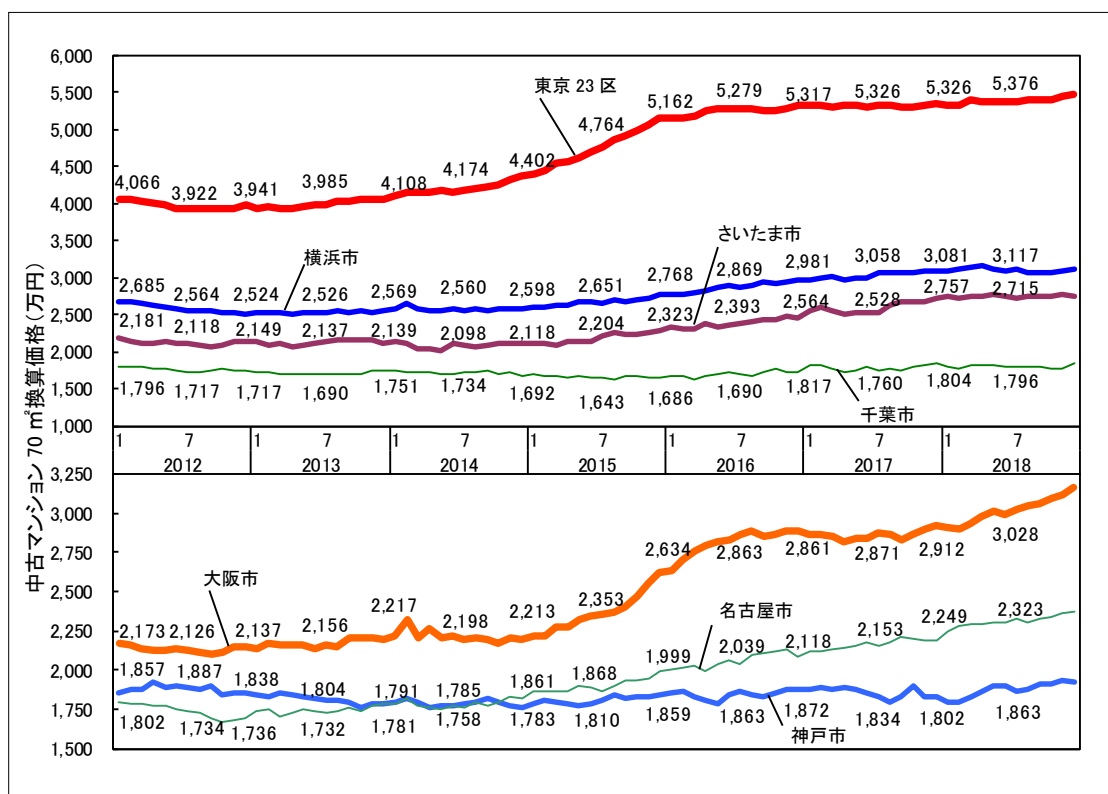
## 【12月の主要都市別・中古マンション価格】

首都圏主要都市の中古マンション価格は、東京23区で前月比+0.4%の5,461万円と小幅ながら3ヵ月連続で上昇した。また、横浜市(+0.5%、3,113万円)も続伸し、平均築年数が1年以上も若返った千葉市では+4.4%の1,844万円と大幅上昇して7ヵ月ぶりに1,800円台を回復した。一方、さいたま市では-0.6%の2,759万円と3ヵ月ぶりに水準を下げた。近畿圏主要都市の価格は、大阪市で前月比+1.7%の3,168万円と6ヵ月連続で上昇した。主に中心部における価格上昇の鮮明化によるところが大きい。一方、神戸市では-0.8%の1,925万円と再び下落、1,900万円台に達した9月以降は一進一退を繰り返している。名古屋市では前月比+0.6%の2,372万円と4ヵ月連続で上昇し、前年同月比の上昇率も再び拡大傾向を示し始めている。大阪市や名古屋市では高い賃料収入が得られる上に初期投資費用の面でハードルが東京23区に比べて低いことから投資マネーの流入による価格上昇が続いており、直近にかけてもその動きに陰りは見られない。

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)

	10月			11月			12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	5,398 24.2	2.0%	0.2%	5,438 24.2	2.0%	0.7%	5,461 24.1	2.3%	0.4%
横浜市	3,060 25.0	0.1%	-0.4%	3,098 25.1	0.4%	1.2%	3,113 25.1	0.7%	0.5%
さいたま市	2,757 22.3	3.3%	0.1%	2,776 22.7	3.5%	0.7%	2,759 22.6	0.8%	-0.6%
千葉市	1,779 28.1	-0.4%	-0.9%	1,766 28.7	-2.4%	-0.7%	1,844 27.6	-0.1%	4.4%
大阪市	3,092 24.8	7.9%	0.9%	3,115 24.9	7.6%	0.7%	3,168 24.9	8.3%	1.7%
神戸市	1,910 27.9	0.6%	-0.2%	1,940 28.1	5.7%	1.6%	1,925 28.4	5.0%	-0.8%
名古屋市	2,342 25.1	6.6%	0.7%	2,357 25.0	7.4%	0.6%	2,372 24.9	8.1%	0.6%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



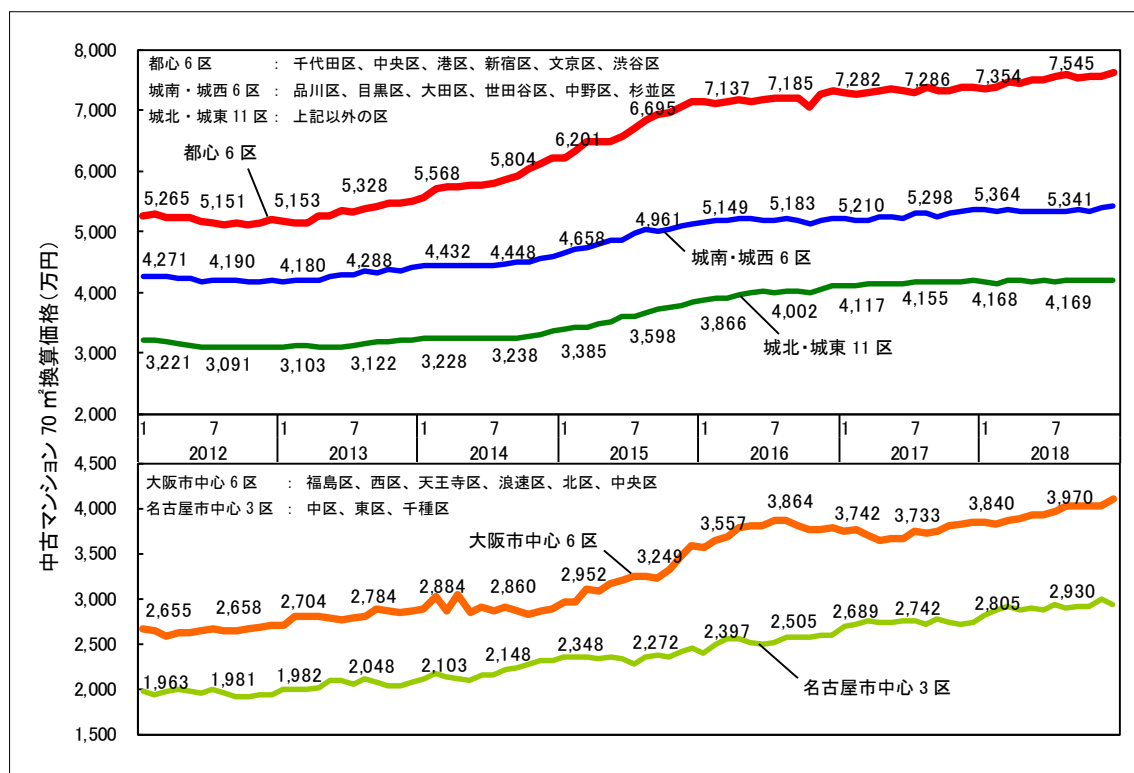
## 【12 月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心 6 区では+0.6%の 7,601 万円と 3 ヶ月連続で上昇し、8 月に記録した最高値（7,569 万円）を上回った。周辺エリアでも軒並み強含んだことで、最高値を僅かに更新している。大阪市中心部では 8 月以降に頭打ち感が強まっていたものの、今月は+1.9 の 4,105 万円と再び水準を高めている。一方、名古屋市中心部では最も価格水準が高い中区の他にも、東区や千種区で弱含みとなったことで、-1.7%の 2,936 万円と反落している。

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）

	10 月			11 月			12 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	7,543 22.7	2.9%	0.2%	7,556 22.7	2.6%	0.2%	7,601 22.6	3.2%	0.6%
城南・城西 6 区	5,320 27.0	0.3%	-0.5%	5,389 26.6	1.4%	1.3%	5,419 26.5	1.2%	0.6%
城北・城東 11 区	4,193 23.1	0.8%	0.0%	4,200 23.4	0.6%	0.2%	4,207 23.3	0.5%	0.2%
大阪市中心 6 区	4,029 21.6	6.2%	0.1%	4,029 21.9	5.3%	0.0%	4,105 21.7	6.7%	1.9%
名古屋市中心 3 区	2,909 24.6	6.8%	0.1%	2,987 24.3	10.0%	2.7%	2,936 24.8	7.2%	-1.7%

※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 ㎡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（2018 年 12 月／2018 年 10 月～2018 年 12 月合計）

首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）	: 36,669 件 / 110,454 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	: 13,731 件 / 41,607 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県）	: 4,665 件 / 14,242 件

※中古マンション価格と流通戸数・価格改定シェア・値下げ率の推移は下記 URL から参照できます。

<https://www.kantei.ne.jp/report/market-index.pdf>