

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

10 月 首都圏は前月比 1.0% 下落、近畿圏や中部圏は小幅な動き

復調の兆しが広がり近郊部でも価格上昇、中心部では早くも一服感

2009 年 10 月の首都圏中古マンション価格は前月比 1.0% 下落して 2,767 万円となり、2009 年 4 月に割り込んだ 2,800 万円台を目前に再び下げに転じた。東京都では概ね横ばいの 3,713 万円、埼玉県では 0.2% 上昇の 1,762 万円となった。神奈川県では 1.5% 下落の 2,424 万円で、首都圏では唯一のマイナスとなっている。また、千葉県では 0.8% 上昇の 1,766 万円、前年同月比は 1.5% 上昇で 14 ヶ月ぶりにプラスに転じた。これは浦安市や市川市など、県内の都心近郊エリアで価格水準が今春以降堅調に推移していることが主な要因と考えられる。

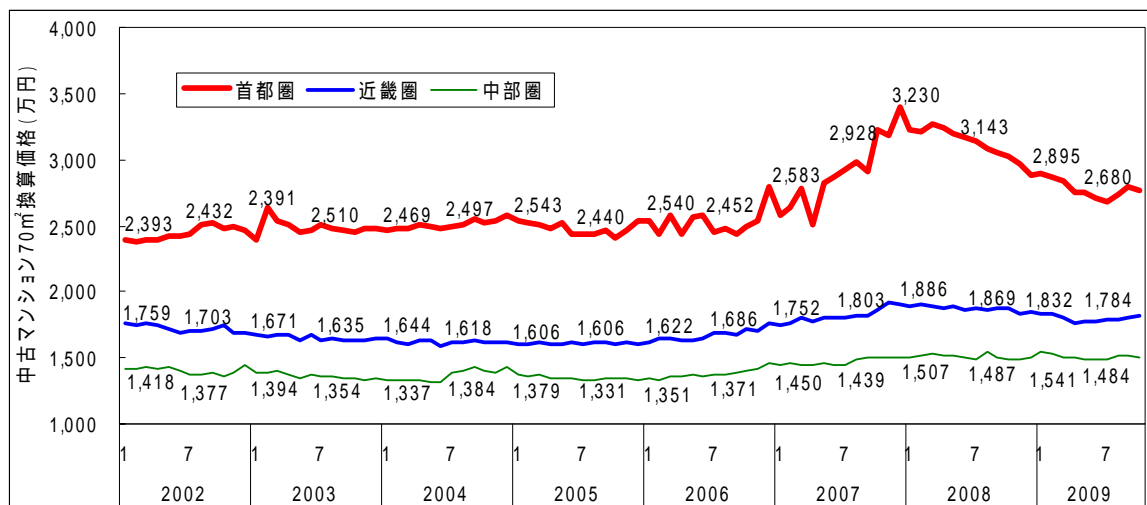
近畿圏は前月から 0.3% 上昇して 1,812 万円と、4 ヶ月連続で上昇した。大阪府では 0.9% 反転下落して 1,878 万円で、連続上昇は 5 ヶ月でストップとなった。また、兵庫県では 0.2% 上昇して 1,759 万円となった。

中部圏（09 年 1 月から静岡県追加）は前月から概ね横ばいの 1,509 万円、愛知県では 0.2% 上昇の 1,522 万円と、ともに小幅な動きとなっている。

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（図中の数値は 1・7 月の価格）

	8 月			9 月			10 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	2,739	-11.1%	2.2%	2,794	-8.5%	2.0%	2,767	-8.6%	-1.0%
	17.5			17.5			17.6		
東京都	3,648	-10.1%	2.5%	3,709	-7.4%	1.7%	3,713	-6.8%	0.1%
	17.8			17.8			18.1		
神奈川県	2,412	-6.4%	1.3%	2,461	-3.1%	2.0%	2,424	-4.1%	-1.5%
	16.9			17.1			17.0		
埼玉県	1,744	-5.4%	-0.1%	1,758	-3.7%	0.8%	1,762	-3.1%	0.2%
	17.2			17.0			17.3		
千葉県	1,721	-2.0%	0.6%	1,752	-0.2%	1.8%	1,766	1.5%	0.8%
	18.1			17.7			17.5		
近畿圏	1,788	-4.2%	0.2%	1,807	-3.6%	1.1%	1,812	-3.1%	0.3%
	18.3			18.2			18.2		
大阪府	1,883	-4.3%	1.3%	1,895	-3.5%	0.6%	1,878	-4.5%	-0.9%
	18.5			18.5			18.6		
兵庫県	1,722	-5.7%	-0.6%	1,755	-5.1%	1.9%	1,759	-3.3%	0.2%
	18.5			18.3			18.3		
中部圏	1,523	-1.2%	2.6%	1,510	0.4%	-0.9%	1,509	1.1%	-0.1%
	17.4			17.3			17.0		
愛知県	1,538	-2.7%	2.7%	1,519	-1.0%	-1.2%	1,522	0.1%	0.2%
	17.4			17.4			17.3		

上段は価格（単位：万円）、下段は築年



【10月の主要都市別・中古マンション価格】

首都圏の主要都市における価格は、東京 23 区では前月比 0.6% 上昇の 4,128 万円、横浜市では 1.0% 上昇の 2,609 万円、さいたま市では 0.3% 上昇の 1,966 万円で、千葉市のみ 0.4% 反転下落して 1,660 万円となった。全般的に都心寄りのエリアほど復調の度合いが色濃く価格も上昇傾向にあるが、千代田区や渋谷区などの都心エリアでは早くも価格上昇に一服感が始めている。

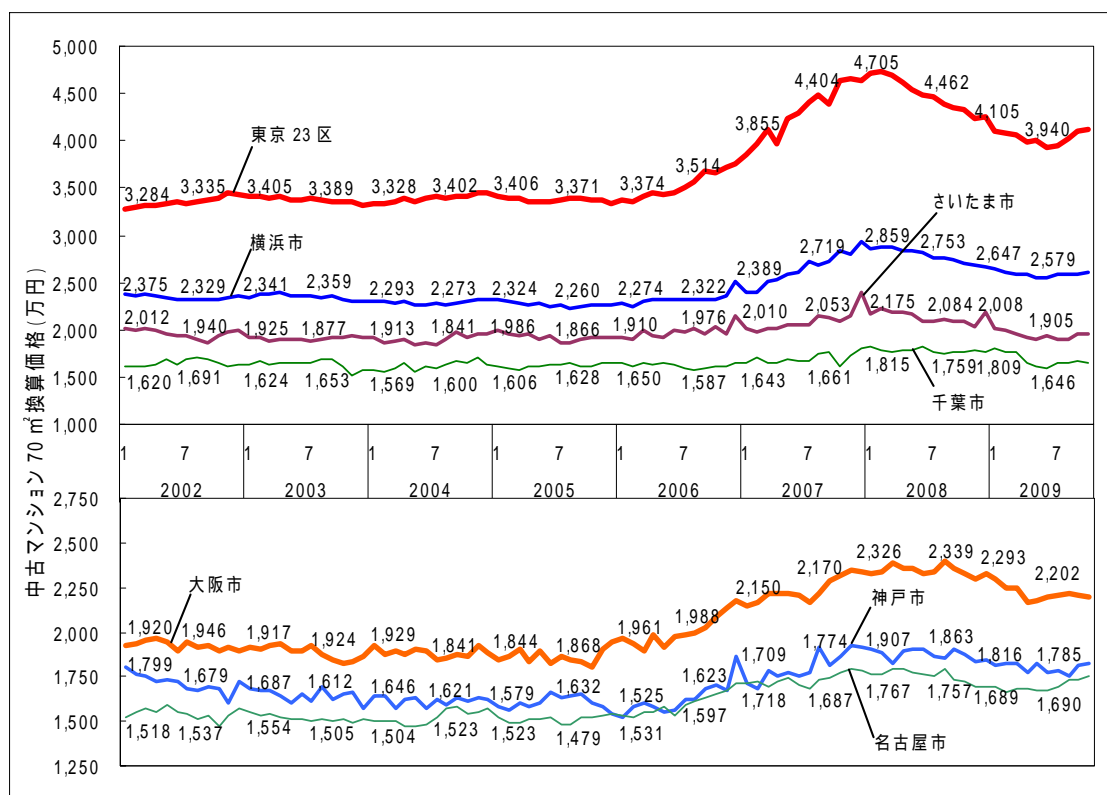
近畿圏の主要都市における価格は、大阪市では前月比 0.5% 下落して 2,199 万円、神戸市では 0.7% 上昇して 1,826 万円となっており、両市とも首都圏都心部と同様に復調の度合いがやや弱まりつつある。

名古屋市では 1.4% 上昇して 1,753 万円、前年同月比は 1.9% 上昇と 14 ヶ月ぶりにプラスに転じており、三大都市圏の中核都市の中では依然として復調の強さを維持していると言える。

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）

	8月			9月			10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	4,028 18.0	-8.2%	2.2%	4,104 18.0	-5.5%	1.9%	4,128 18.3	-4.7%	0.6%
横浜市	2,583 17.5	-6.2%	0.2%	2,584 17.8	-5.6%	0.0%	2,609 17.5	-3.8%	1.0%
千葉市	1,652 19.4	-5.1%	0.4%	1,667 19.1	-5.9%	0.9%	1,660 19.2	-5.9%	-0.4%
さいたま市	1,901 16.6	-10.2%	-0.2%	1,960 16.2	-6.0%	3.1%	1,966 16.6	-5.9%	0.3%
大阪市	2,220 17.8	-7.5%	0.8%	2,211 18.1	-6.4%	-0.4%	2,199 18.2	-5.5%	-0.5%
神戸市	1,756 18.8	-5.1%	-1.6%	1,814 18.4	-4.8%	3.3%	1,826 18.4	-2.4%	0.7%
名古屋市	1,734 18.9	-3.6%	2.6%	1,729 19.0	-0.4%	-0.3%	1,753 18.8	1.9%	1.4%

上段は価格(単位:万円)、下段は築年



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	東京都	大阪府	愛知県	東京23区	横浜市	千葉市	さいたま市	大阪市	神戸市	名古屋
2005年	7月	2,440	1,606	1,331	3,114	1,659	1,341	3,371	2,260	1,628	1,866	1,868	1,632	1,479
	8月	2,438	1,611	1,328	3,107	1,669	1,354	3,396	2,234	1,645	1,854	1,844	1,646	1,483
	9月	2,466	1,615	1,342	3,144	1,685	1,363	3,395	2,247	1,615	1,894	1,834	1,654	1,519
	10月	2,413	1,610	1,342	3,105	1,671	1,368	3,370	2,263	1,607	1,912	1,805	1,606	1,521
	11月	2,457	1,622	1,347	3,109	1,709	1,367	3,365	2,259	1,649	1,910	1,905	1,578	1,530
	12月	2,543	1,610	1,324	3,099	1,713	1,359	3,343	2,268	1,649	1,926	1,940	1,540	1,546
2006年	1月	2,540	1,622	1,351	3,170	1,728	1,371	3,374	2,274	1,650	1,910	1,961	1,525	1,531
	2月	2,433	1,646	1,327	3,091	1,720	1,353	3,345	2,242	1,615	1,897	1,939	1,581	1,519
	3月	2,578	1,640	1,359	3,151	1,684	1,373	3,412	2,292	1,651	2,003	1,891	1,598	1,547
	4月	2,432	1,632	1,365	3,080	1,748	1,391	3,453	2,313	1,632	1,945	1,982	1,579	1,557
	5月	2,566	1,638	1,376	3,194	1,725	1,406	3,428	2,319	1,649	1,921	1,912	1,547	1,579
	6月	2,579	1,650	1,357	3,224	1,738	1,381	3,443	2,314	1,623	2,003	1,972	1,559	1,530
	7月	2,452	1,686	1,371	3,205	1,790	1,406	3,514	2,322	1,587	1,976	1,988	1,623	1,597
	8月	2,480	1,689	1,376	3,247	1,764	1,411	3,570	2,320	1,579	2,013	1,993	1,620	1,613
	9月	2,442	1,677	1,383	3,275	1,758	1,416	3,680	2,321	1,601	1,952	2,028	1,679	1,637
	10月	2,494	1,712	1,399	3,310	1,815	1,429	3,654	2,320	1,610	2,042	2,088	1,706	1,652
	11月	2,530	1,701	1,411	3,356	1,806	1,445	3,713	2,356	1,609	1,950	2,131	1,675	1,673
	12月	2,799	1,762	1,455	3,409	1,905	1,478	3,755	2,503	1,644	2,151	2,173	1,864	1,715
2007年	1月	2,583	1,752	1,450	3,489	1,849	1,483	3,855	2,389	1,643	2,010	2,150	1,709	1,718
	2月	2,642	1,757	1,463	3,600	1,857	1,500	3,963	2,406	1,700	1,973	2,162	1,687	1,723
	3月	2,779	1,809	1,447	3,856	1,912	1,467	4,118	2,505	1,658	2,009	2,220	1,783	1,697
	4月	2,512	1,779	1,451	3,471	1,902	1,484	3,964	2,531	1,656	2,023	2,215	1,752	1,720
	5月	2,822	1,811	1,465	3,829	1,918	1,507	4,243	2,598	1,683	2,044	2,213	1,772	1,745
	6月	2,862	1,797	1,449	3,896	1,909	1,485	4,283	2,610	1,677	2,061	2,210	1,756	1,708
	7月	2,928	1,803	1,439	3,990	1,904	1,469	4,404	2,719	1,661	2,053	2,170	1,774	1,687
	8月	2,988	1,816	1,484	4,075	1,928	1,515	4,476	2,692	1,741	2,146	2,215	1,918	1,736
	9月	2,911	1,817	1,507	3,965	2,000	1,532	4,395	2,725	1,767	2,124	2,285	1,817	1,740
	10月	3,218	1,864	1,500	4,308	1,995	1,541	4,628	2,832	1,604	2,097	2,315	1,869	1,778
	11月	3,176	1,917	1,506	4,248	2,003	1,536	4,651	2,794	1,735	2,139	2,351	1,920	1,794
	12月	3,404	1,905	1,508	4,260	2,022	1,542	4,628	2,925	1,802	2,388	2,338	1,910	1,781
2008年	1月	3,230	1,886	1,507	4,311	1,988	1,545	4,705	2,859	1,815	2,175	2,326	1,907	1,767
	2月	3,217	1,905	1,510	4,287	2,006	1,545	4,728	2,880	1,788	2,224	2,341	1,880	1,761
	3月	3,267	1,886	1,529	4,309	2,023	1,567	4,694	2,867	1,769	2,185	2,387	1,824	1,793
	4月	3,236	1,882	1,524	4,247	1,987	1,559	4,622	2,840	1,782	2,192	2,359	1,892	1,795
	5月	3,202	1,889	1,521	4,174	1,991	1,554	4,534	2,835	1,783	2,166	2,359	1,903	1,771
	6月	3,165	1,861	1,504	4,149	1,943	1,539	4,486	2,820	1,832	2,091	2,330	1,904	1,762
	7月	3,143	1,869	1,487	4,117	1,951	1,530	4,462	2,753	1,759	2,084	2,339	1,863	1,757
	8月	3,082	1,866	1,541	4,059	1,968	1,581	4,389	2,753	1,740	2,117	2,399	1,851	1,798
	9月	3,054	1,875	1,504	4,006	1,964	1,535	4,341	2,738	1,771	2,086	2,361	1,905	1,736
	10月	3,028	1,870	1,493	3,982	1,966	1,520	4,330	2,713	1,764	2,090	2,328	1,870	1,720
	11月	2,969	1,839	1,495	3,886	1,929	1,519	4,227	2,691	1,785	2,031	2,301	1,832	1,695
	12月	2,884	1,851	1,499	3,759	1,929	1,522	4,247	2,670	1,761	2,186	2,328	1,841	1,693
2009年	1月	2,895	1,832	1,541	3,755	1,913	1,529	4,105	2,647	1,809	2,008	2,293	1,816	1,689
	2月	2,870	1,826	1,525	3,739	1,883	1,504	4,076	2,604	1,772	1,995	2,249	1,828	1,667
	3月	2,833	1,810	1,504	3,722	1,862	1,511	4,066	2,596	1,770	1,951	2,250	1,826	1,681
	4月	2,755	1,757	1,496	3,620	1,826	1,501	3,992	2,587	1,656	1,910	2,171	1,778	1,679
	5月	2,749	1,780	1,481	3,619	1,834	1,491	3,997	2,546	1,604	1,900	2,173	1,822	1,672
	6月	2,705	1,776	1,484	3,579	1,852	1,492	3,932	2,553	1,596	1,930	2,200	1,778	1,673
	7月	2,680	1,784	1,484	3,558	1,859	1,498	3,940	2,579	1,646	1,905	2,202	1,785	1,690
	8月	2,739	1,788	1,523	3,648	1,883	1,538	4,028	2,583	1,652	1,901	2,220	1,756	1,734
	9月	2,794	1,807	1,510	3,709	1,895	1,519	4,104	2,584	1,667	1,960	2,211	1,814	1,729
	10月	2,767	1,812	1,509	3,713	1,878	1,522	4,128	2,609	1,660	1,966	2,199	1,826	1,753

「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 (10 月 / 8 ~ 10 月合計)

首都圏 (東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県) : 15,648 件 / 47,432 件

近畿圏 (大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県) : 9,021 件 / 26,088 件

中部圏 (愛知県、岐阜県、三重県、静岡県) : 2,426 件 / 7,885 件