

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

## 10 月の中古価格、首都圏でやや下落傾向に

## 近畿圏では依然安定傾向・中部圏は安定傾向に転じる

2005 年 10 月の首都圏・中古マンション価格は、前月比で 2.1% 下落し、2,413 万円となった。首都圏の価格水準は、4 月以降安定推移していたが、10 月にはやや下落傾向となった。東京都、神奈川県、千葉県でも前月比が下落しており、千葉県以外の下落幅は小さいが、千葉県の前月比 4.5% の下落が影響し、首都圏全体的ではやや弱含んでいる。

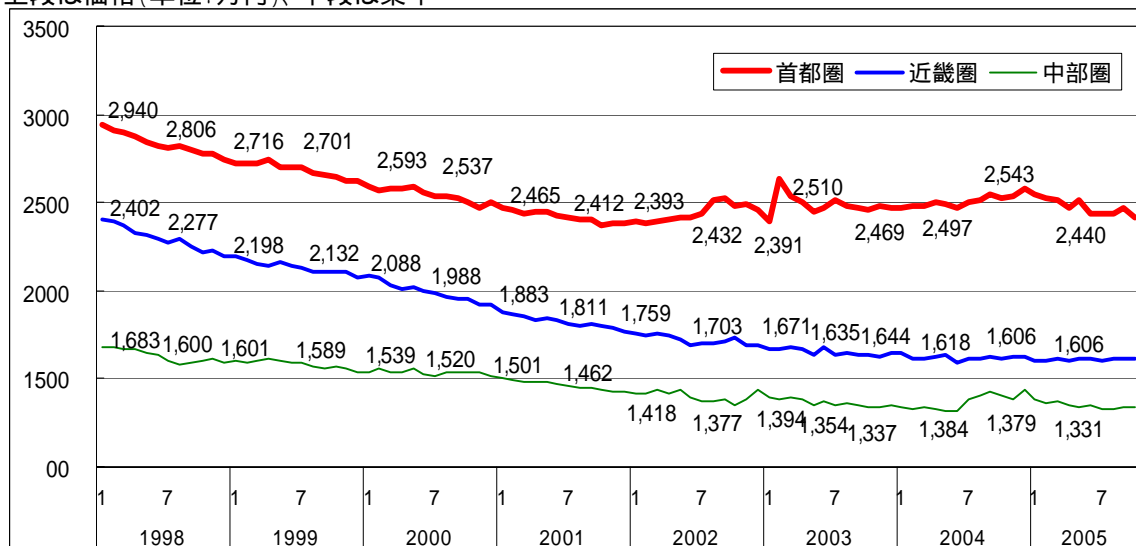
近畿圏は、1,610 万円と前月比 0.3% 下落した。大阪府は同 0.8% 下落、兵庫県は同 1.5% 下落と、いずれも僅かながら下落した。近畿圏の価格変動は依然横ばいの範囲内である。

中部圏は、1,342 万円と前月と同値であった。愛知県では同 0.4% の上昇で、中部圏の価格水準は 2005 年 1 月以降の下落傾向から、安定傾向に転じた。

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

|      | 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  | 2,438 | -3.0% | -0.1% | 2,466 | -3.2% | 1.1%  | 2,413 | -4.4% | -2.1% |
|      | 17.6  |       |       | 17.6  |       |       | 17.7  |       |       |
| 東京都  | 3,107 | -0.5% | -0.2% | 3,144 | -1.4% | 1.2%  | 3,105 | -1.9% | -1.2% |
|      | 19.2  |       |       | 19.1  |       |       | 19.3  |       |       |
| 神奈川県 | 2,143 | -3.2% | -1.2% | 2,182 | -1.5% | 1.8%  | 2,171 | -2.3% | -0.5% |
|      | 16.1  |       |       | 16.1  |       |       | 16.2  |       |       |
| 埼玉県  | 1,674 | -2.2% | -0.3% | 1,689 | -1.3% | 0.9%  | 1,692 | -0.9% | 0.2%  |
|      | 16.0  |       |       | 16.0  |       |       | 16.1  |       |       |
| 千葉県  | 1,617 | -2.6% | -1.4% | 1,674 | -0.1% | 3.5%  | 1,598 | -5.0% | -4.5% |
|      | 17.0  |       |       | 17.2  |       |       | 17.2  |       |       |
| 近畿圏  | 1,611 | -0.4% | 0.3%  | 1,615 | -0.6% | 0.2%  | 1,610 | -0.3% | -0.3% |
|      | 17.0  |       |       | 17.0  |       |       | 17.1  |       |       |
| 大阪府  | 1,669 | 0.5%  | 0.6%  | 1,685 | 0.6%  | 1.0%  | 1,671 | -0.3% | -0.8% |
|      | 17.7  |       |       | 17.6  |       |       | 17.9  |       |       |
| 兵庫県  | 1,599 | -1.8% | 1.7%  | 1,588 | -2.0% | -0.7% | 1,564 | -3.3% | -1.5% |
|      | 16.8  |       |       | 16.7  |       |       | 16.7  |       |       |
| 中部圏  | 1,328 | -5.5% | -0.2% | 1,342 | -6.1% | 1.1%  | 1,342 | -4.3% | 0.0%  |
|      | 15.4  |       |       | 15.4  |       |       | 15.3  |       |       |
| 愛知県  | 1,354 | -5.2% | 1.0%  | 1,363 | -5.8% | 0.7%  | 1,368 | -3.8% | 0.4%  |
|      | 15.8  |       |       | 15.5  |       |       | 15.6  |       |       |

上段は価格(単位:万円)、下段は築年



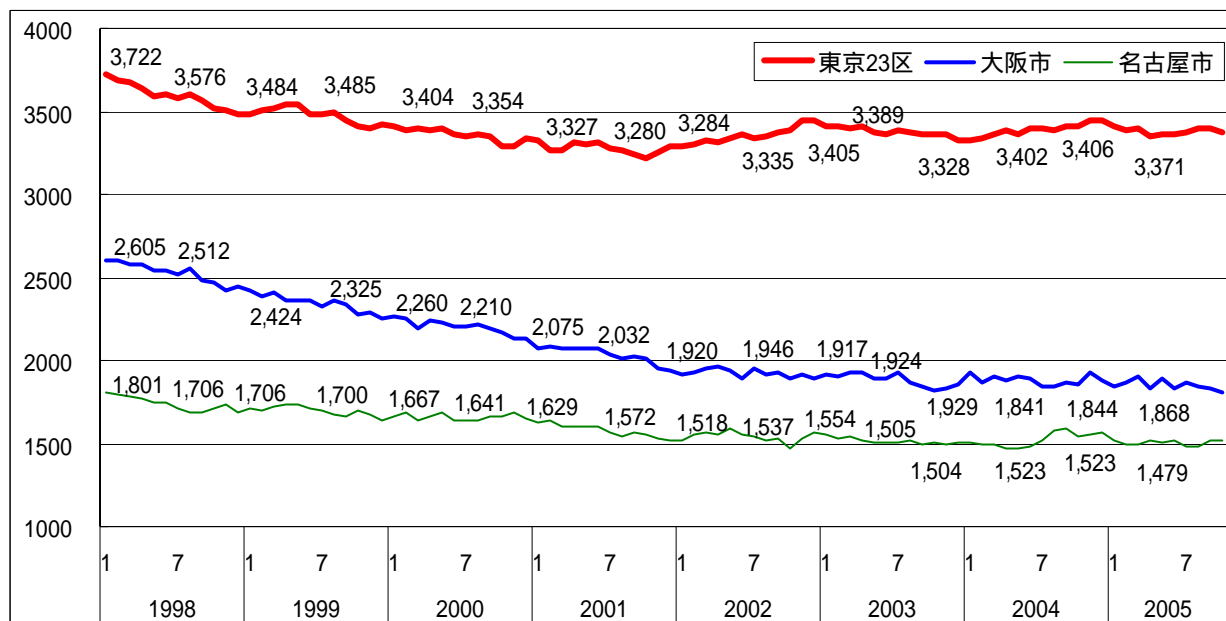
## 【地域別傾向】

主要都市別 70 m<sup>2</sup>あたりの中古マンション価格

|       | 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 | 3,396 | 0.2%  | 0.7%  | 3,395 | -0.3% | 0.0%  | 3,370 | -1.2% | -0.7% |
|       | 20.1  |       |       | 19.9  |       |       | 20.0  |       |       |
| 横浜市   | 2,234 | -1.5% | -1.2% | 2,247 | -1.7% | 0.6%  | 2,263 | -1.9% | 0.7%  |
|       | 16.7  |       |       | 16.8  |       |       | 16.8  |       |       |
| 千葉市   | 1,645 | 1.0%  | 1.0%  | 1,615 | -3.6% | -1.8% | 1,607 | -2.4% | -0.5% |
|       | 17.7  |       |       | 17.9  |       |       | 17.9  |       |       |
| さいたま市 | 1,854 | -2.3% | -0.6% | 1,894 | -4.2% | 2.2%  | 1,912 | -0.5% | 1.0%  |
|       | 15.7  |       |       | 15.0  |       |       | 15.1  |       |       |
| 大阪市   | 1,844 | -0.3% | -1.3% | 1,834 | -2.0% | -0.5% | 1,805 | -3.0% | -1.6% |
|       | 18.2  |       |       | 17.8  |       |       | 18.1  |       |       |
| 神戸市   | 1,646 | 3.2%  | 0.9%  | 1,654 | 1.2%  | 0.5%  | 1,606 | -0.1% | -2.9% |
|       | 17.8  |       |       | 17.1  |       |       | 17.5  |       |       |
| 名古屋市  | 1,483 | -5.7% | 0.3%  | 1,519 | -4.2% | 2.4%  | 1,521 | -1.6% | 0.1%  |
|       | 17.4  |       |       | 17.0  |       |       | 17.0  |       |       |

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)



## 【10月の主要都市別・中古マンション価格】

首都圏の主要都市では、横浜市とさいたま市でやや上昇した。反対に、東京23区と千葉市では前月比やや下落している。各都市では変動幅は1.0%の範囲内で、価格水準自体にほとんど動きはなく、横ばいの範囲内で推移していると見るべきである。

大阪市は前月比1.6%、神戸市では同2.9%下落した。大阪市では3か月連続、神戸市も2か月連続で前月比が下落しており、近畿圏の主要都市ではそれまでの安定傾向から転じ、価格の下落が見られる。

名古屋市の価格は前月比0.1%僅かに上昇した。中部圏全体の動きは横ばいであるが、名古屋市はやや強含みに転じ、3か月連続で前月比上昇している。

## 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  |
|-------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 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 |
|       | 3月  | 2,512 | 1,616 | 1,370 | 3,400 | 2,273 | 1,579 | 1,938 | 1,902 | 1,606 | 1,489 |
|       | 4月  | 2,474 | 1,600 | 1,346 | 3,348 | 2,270 | 1,612 | 1,965 | 1,832 | 1,583 | 1,513 |
|       | 5月  | 2,515 | 1,609 | 1,343 | 3,360 | 2,274 | 1,617 | 1,907 | 1,892 | 1,607 | 1,507 |
|       | 6月  | 2,438 | 1,614 | 1,348 | 3,359 | 2,243 | 1,636 | 1,943 | 1,828 | 1,666 | 1,517 |
|       | 7月  | 2,440 | 1,606 | 1,331 | 3,371 | 2,260 | 1,628 | 1,866 | 1,868 | 1,632 | 1,479 |
|       | 8月  | 2,438 | 1,611 | 1,328 | 3,396 | 2,234 | 1,645 | 1,854 | 1,844 | 1,646 | 1,483 |
|       | 9月  | 2,466 | 1,615 | 1,342 | 3,395 | 2,247 | 1,615 | 1,894 | 1,834 | 1,654 | 1,519 |
|       | 10月 | 2,413 | 1,610 | 1,342 | 3,370 | 2,263 | 1,607 | 1,912 | 1,805 | 1,606 | 1,521 |

## 「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 46,718 件

近畿圏：大阪府 兵庫県 京都府 滋賀県 奈良県 和歌山県 / 計 18,720 件

中部圏：愛知県 岐阜県 三重県 / 計 5,532 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