

三大都市圏・主要都市別/中古マンション70㎡価格月別推移

11月 首都圏 前月比-2.0%の3,547万円と反落 持ち直した東京23区では最高値に漸近
大阪市や名古屋市でも引き続き上昇、価格改定の動きに弱まる兆しは見られず

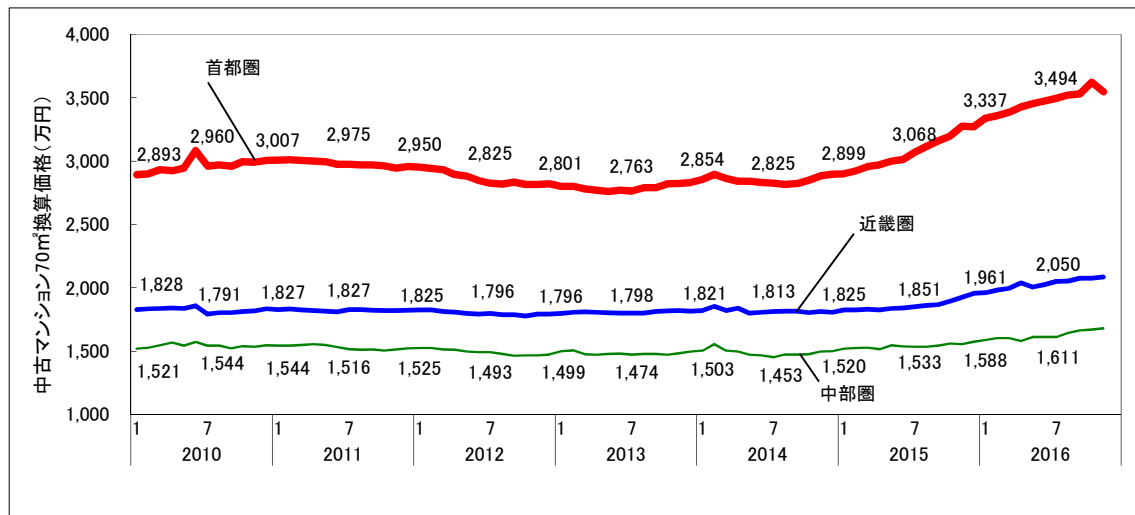
2016年11月の首都圏中古マンション価格は、東京都での弱含みや事例シェア拡大が一服したことで、前月比-2.0%の3,547万円と概ね9月の水準まで下げた。都県別で見ると、区部での事例シェアが縮小した東京都では-0.9%の4,809万円、平均築年数がやや進んだ千葉県では-0.7%の1,908万円と下落した。一方、神奈川県(+1.5%、2,765万円)や埼玉県(+1.3%、2,086万円)では主要エリアが県平均を押し上げ、ともに1%超上昇した。近畿圏平均は前月比+0.4%の2,084万円と小幅ながら強含んでおり、依然として上昇基調を維持している。大阪府では+0.6%の2,270万円と再び上昇、9月に記録した直近での最高値を更新した。兵庫県でも+0.1%の1,817万円と僅かにプラスとなったが、上昇度合いを見る限りでは圏域中心エリアである大阪府との差は開く一方である。

中部圏平均は前月比+0.5%の1,679万円、愛知県では+0.2%の1,806万円と、ともに小幅ながら上昇傾向を堅持している。

三大都市圏および都府県 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)

	9月			10月			11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	前年同月比	前月比	
首都圏	3,530	11.7%	0.3%	3,621	13.3%	2.6%	3,547	8.3%	-2.0%
東京都	4,805	9.4%	-0.1%	4,855	8.8%	1.0%	4,809	5.7%	-0.9%
神奈川県	2,723	8.5%	0.5%	2,723	8.1%	0.0%	2,765	8.0%	1.5%
埼玉県	2,075	8.6%	0.1%	2,060	7.1%	-0.7%	2,086	7.0%	1.3%
千葉県	1,899	4.9%	2.3%	1,921	7.1%	1.2%	1,908	5.8%	-0.7%
近畿圏	2,075	11.2%	1.1%	2,075	9.5%	0.0%	2,084	8.3%	0.4%
大阪府	2,266	15.8%	0.8%	2,257	13.1%	-0.4%	2,270	10.4%	0.6%
兵庫県	1,787	1.5%	-0.4%	1,815	2.4%	1.6%	1,817	2.7%	0.1%
中部圏	1,664	7.8%	1.2%	1,671	7.0%	0.4%	1,679	7.9%	0.5%
愛知県	1,785	9.2%	1.2%	1,802	9.1%	1.0%	1,806	8.9%	0.2%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



【11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区では前月比+0.7%の5,281万円と5ヵ月ぶりに上昇して6月に記録した最高値(5,287万円)に漸近した。また、横浜市(+0.5%、2,937万円)やさいたま市(+2.4%、2,492万円)でもプラスとなっており、特にさいたま市では事例数が多い北区や中央区で平均築年数が2年ほど若返った影響から市平均を大幅に押し上げている。対照的に、千葉市では再び団地などの築古事例が増加したことで、-2.4%の1,734万円と3ヵ月ぶりに下落した。

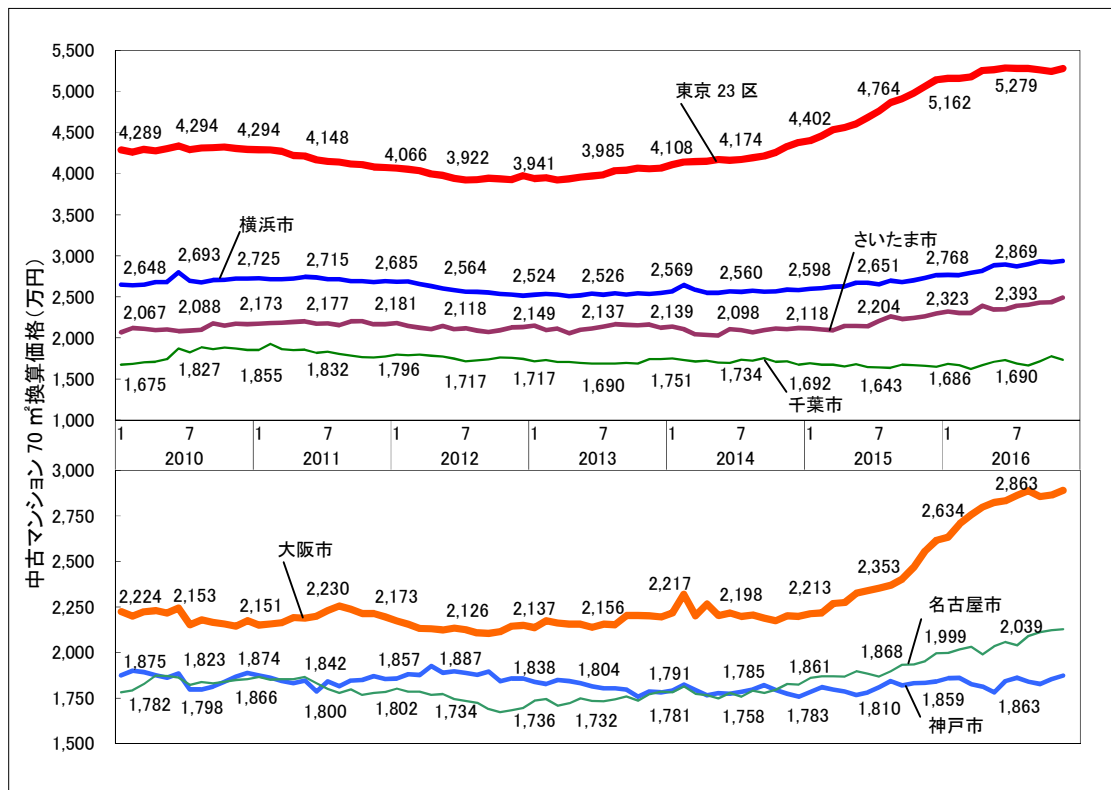
近畿圏主要都市の価格は、大阪市では前月比+0.9%の2,890万円と引き続き上昇し、8月に記録した直近の最高値(2,888万円)を上回った。神戸市でも+1.0%の1,874万円と強含んだことで再び高い水準での推移を示している。

名古屋市では前月比+0.2%の2,128万円と僅かながら4ヵ月連続の上昇となった。7月を境に上値を伸ばしてきたが、上昇率自体は縮小傾向で再び頭打ちの様相を呈しつつある。

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)

	9月			10月			11月		
	前年同月比	前月比	前年同月比	前年同月比	前月比	前年同月比	前月比		
東京23区	5,264 22.0	7.1%	-0.3%	5,245 21.9	5.4%	-0.4%	5,281 22.1	4.3%	0.7%
横浜市	2,933 23.3	9.4%	1.2%	2,922 23.6	8.2%	-0.4%	2,937 23.7	7.6%	0.5%
さいたま市	2,431 21.7	9.0%	1.2%	2,433 22.0	8.4%	0.1%	2,492 21.8	10.2%	2.4%
千葉市	1,717 25.6	2.6%	3.2%	1,777 25.1	6.7%	3.5%	1,734 25.9	4.3%	-2.4%
大阪市	2,857 22.7	18.9%	-1.1%	2,865 22.9	16.1%	0.3%	2,890 22.8	13.0%	0.9%
神戸市	1,827 25.6	0.4%	-0.7%	1,855 25.4	1.3%	1.5%	1,874 25.3	2.2%	1.0%
名古屋市	2,113 23.4	9.3%	1.0%	2,124 24.0	9.8%	0.5%	2,128 23.8	9.0%	0.2%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



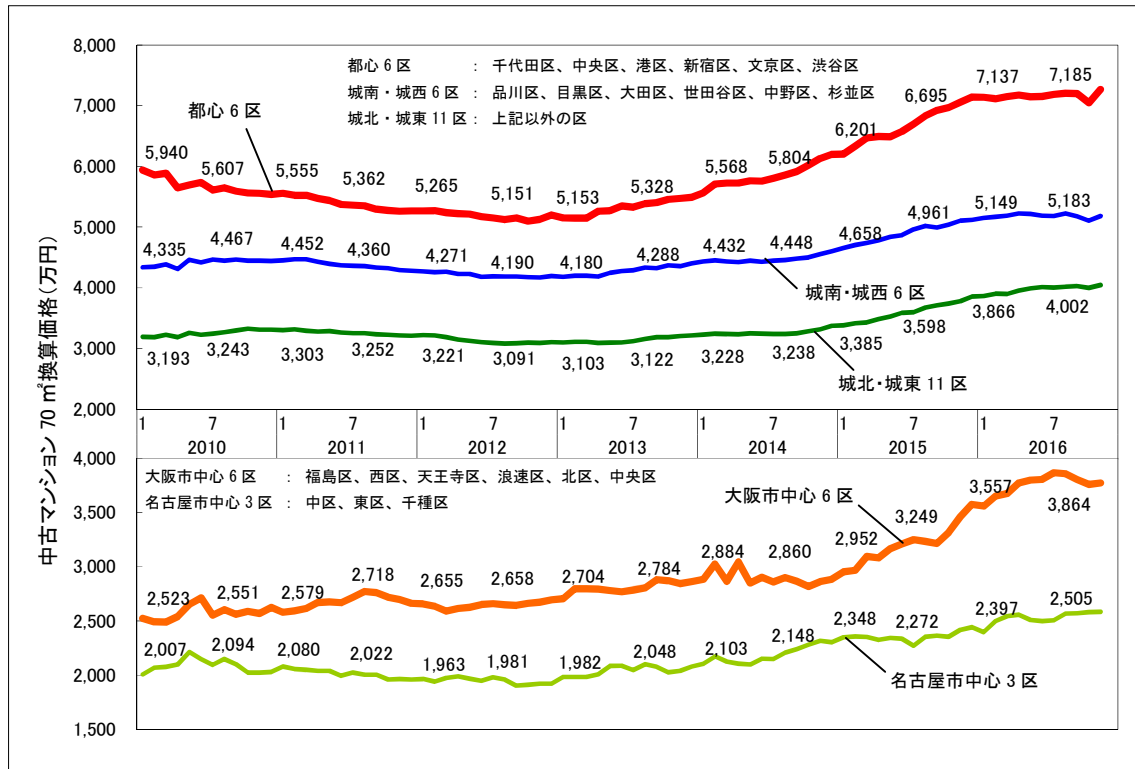
【11月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心6区では前月比+3.1%の7,266万円と大きく反転上昇し、周辺エリアでも1%超のプラスとなり、城南・城西エリア以外では直近の最高値を再び上回った。大阪市中心部では+0.3%の3,770万円、名古屋市中心部では+0.2%の2,584万円と、それぞれ僅かながらの強含みとなった。各都市圏中心部とも中古マンション価格が持ち直した一方で、価格改定シェアは依然として高水準を維持し、一部エリアでは値下げ率が緩やかながら拡大する動きも見受けられる。

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)

	9月			10月			11月		
	前年同月比	前月比	前年同月比	前年同月比	前月比	前年同月比	前月比		
都心6区	7,198 20.1	4.0%	-0.1%	7,046 20.0	1.1%	-2.1%	7,266 20.1	3.0%	3.1%
城南・城西6区	5,176 25.6	3.7%	-0.9%	5,107 25.4	1.3%	-1.3%	5,182 25.4	1.5%	1.5%
城北・城東11区	4,025 20.5	8.4%	0.2%	3,997 20.5	6.8%	-0.7%	4,048 20.8	7.1%	1.3%
大阪市中心6区	3,802 19.3	18.3%	-1.4%	3,757 19.7	13.4%	-1.2%	3,770 19.9	9.0%	0.3%
名古屋市中心3区	2,570 24.5	8.7%	0.2%	2,580 25.0	9.6%	0.4%	2,584 24.5	6.9%	0.2%

※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（2016年11月／2016年9月～2016年11月合計）

首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）	： 32,976件 / 97,011件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	： 13,186件 / 38,723件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県）	： 4,795件 / 14,973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。

<http://www.kantei.ne.jp/release/PDFs/market-index.pdf>