

2009年7月度『中古マンション価格天気図』

「雨」は18都府県に増加 「晴れ」2県は築年の若返りが要因

滋賀県、広島県、沖縄県は価格がやや上向き 京都府は2,000万円割れ

中古マンション価格天気図 概要

■全国 47 都道府県のファミリータイプ中古マンション流通事例の価格を月ごとに集計し、価格変動を「天気マーク」で表示
(30㎡未満の住戸、事務所・店舗は除外)

■全国の売事例数

2009年 5月 35,462件(前月比-2.3%/前年同月比-6.6%)

2009年 6月 34,548件(前月比-2.6%/前年同月比-7.8%)

2009年 7月 35,757件(前月比 3.5%/前年同月比-5.9%)

→7月の全国平均・70㎡換算価格は2,032万円

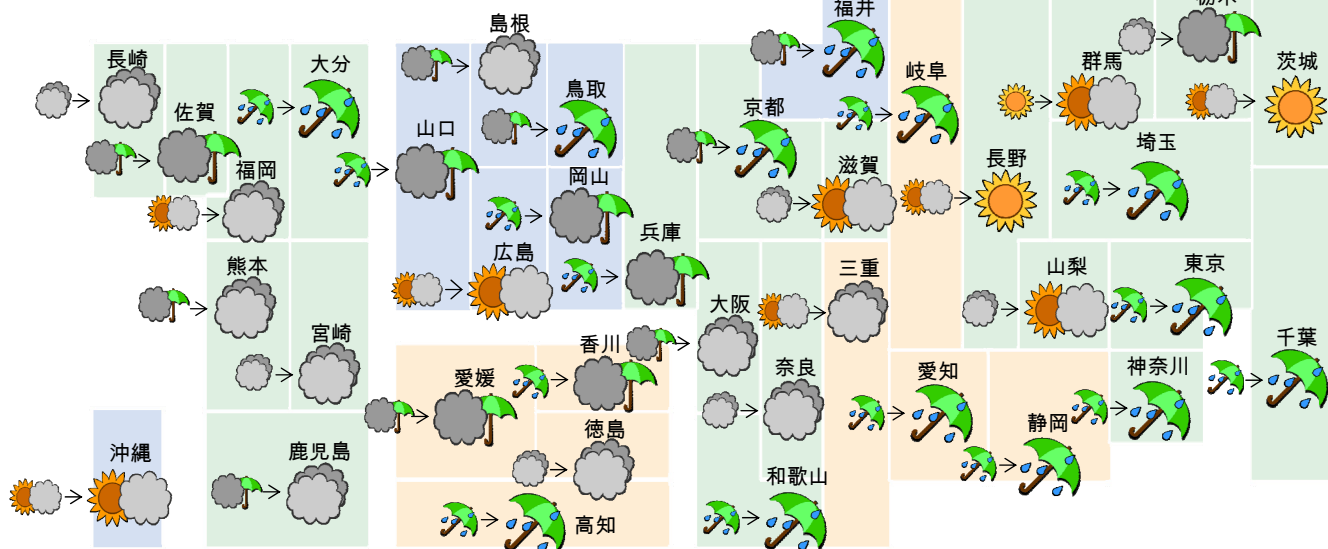
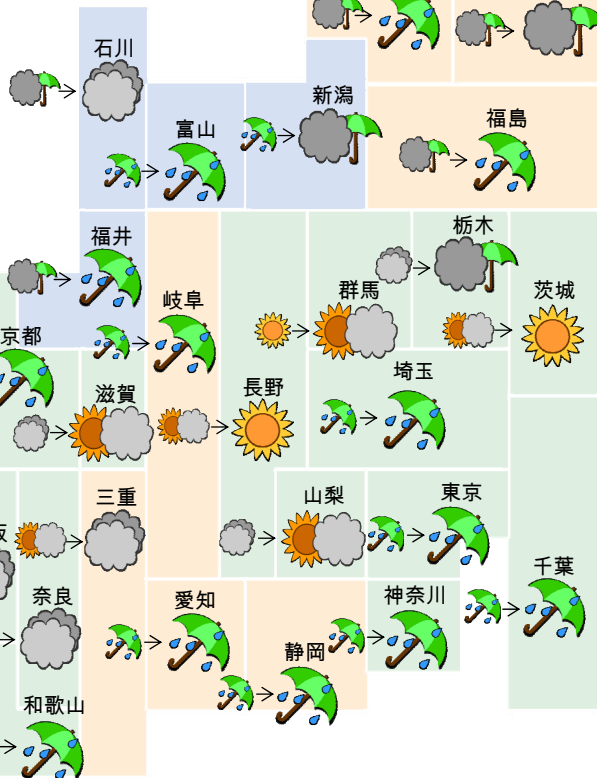
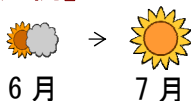
◆ 前月比 0.6% 10ヶ月ぶりプラス

◆ 前年同月比 -13.1% 10ヶ月連続マイナス

■天気マーク適用基準

①70㎡換算価格 ②対前月変動率(%) ③3ヶ月移動平均変動率(%)

【凡例】



全国47都道府県の「天気マーク」数とシェア	2008年						2009年						
	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月
晴れ 価格は上昇傾向にある	9	12	8	12	12	11	11	15	9	1	1	1	2
	19.1%	25.5%	17.0%	25.5%	25.5%	23.4%	23.4%	31.9%	19.1%	2.1%	2.1%	2.1%	4.3%
薄日 価格はやや上昇傾向にある	6	6	7	7	4	9	4	3	7	12	6	6	5
	12.8%	12.8%	14.9%	14.9%	8.5%	19.1%	8.5%	6.4%	14.9%	25.5%	12.8%	12.8%	10.6%
曇り 価格は足踏み傾向にある	9	5	8	8	9	7	6	5	10	6	10	9	12
	19.1%	10.6%	17.0%	17.0%	19.1%	14.9%	12.8%	10.6%	21.3%	12.8%	21.3%	19.1%	25.5%
小雨 価格はやや下落傾向にある	7	12	5	7	3	3	4	10	6	15	16	14	10
	14.9%	25.5%	10.6%	14.9%	6.4%	6.4%	8.5%	21.3%	12.8%	31.9%	34.0%	29.8%	21.3%
雨 価格は下落傾向にある	16	12	19	13	19	17	22	14	15	13	14	17	18
	34.0%	25.5%	40.4%	27.7%	40.4%	36.2%	46.8%	29.8%	31.9%	27.7%	29.8%	36.2%	38.3%

【全国】7月は「雨」が18都府県(シェア38.3%)と6月に引き続き最多となった。また、「晴れ」は茨城県、長野県の2県に増えたが、いずれも平均築年数の若返りによるものである。前月比では価格がやや上向いた地域もあるが、長期的には2005年以前の底値圏より価格水準は高く、今後も価格が下振れる可能性がある。

【三大都市圏】首都圏は、埼玉県、神奈川県、千葉県が前月比で僅かに上昇しているが、長期的には下落傾向にある。近畿圏は滋賀県がふたたび1,500万円台まで上昇し「曇り」から「薄日」となったが、京都府は2006年時点の価格水準である1,900万円台まで下落し「小雨」から「雨」となった。中部圏は三重県が下落し「薄日」から「曇り」となったものの、1,300万円台は維持している。

【地方圏】北海道は2ヶ月連続で1,000万円台となったが、依然として低水準で推移している。宮城県は概ね2007年の平均的な水準である1,200万円台半ばで推移している。関東は、緩やかな上昇が続いていた茨城県と長野県で、急激な平均築年数の若返りが発生し「晴れ」となったが、群馬県はやや価格が下落し「晴れ」から「薄日」となった。北陸では新潟県が直近の最低価格(6月)から反転上昇し「小雨」となり、石川県では築年数の若返りによって「曇り」となった。中国では広島県で6月の一時的な下落から反転して「薄日」と再び堅調な動きに戻った。九州は福岡県が直近のボトム(2007年7~8月)の1,285万円を割り込み「曇り」となった。沖縄県は8ヵ月連続で1,600万円超となり、小幅ながら緩やかな上昇が続いている。

■直近3ヶ月間の中古マンション価格推移(地域別・都市圏別の区分は国土交通省「建築着工統計」に準拠。また、地域別・都市圏別データは加重平均にて算出。)

単位: 価格/万円 変動率/%	2009年 5月				2009年 6月				2009年 7月			
	70㎡ 換算 価格	前月比	前年 同月比	平均 築年数	70㎡ 換算 価格	前月比	前年 同月比	平均 築年数	70㎡ 換算 価格	前月比	前年 同月比	平均 築年数
北海道	989	-1.2	-6.8	18.5	1,009	2.0	-5.7	18.4	1,010	0.1	-3.8	18.3
青森県	1,312	3.2	-0.1	16.3	1,319	0.5	-7.8	16.6	1,221	-7.4	-7.9	17.9
岩手県	1,342	-4.6	0.9	16.7	1,334	-0.6	-1.5	16.7	1,358	1.8	-2.3	16.4
宮城県	1,255	2.2	-0.9	16.2	1,237	-1.4	-3.0	16.6	1,246	0.7	-2.6	16.1
秋田県	1,075	-5.0	-19.7	17.8	1,075	0.0	-18.9	17.8	1,104	2.7	-17.5	17.8
山形県	1,383	-1.6	3.6	12.4	1,375	-0.6	1.0	12.7	1,326	-3.6	-6.6	13.4
福島県	1,174	-3.5	-7.8	15.7	1,161	-1.1	-5.3	16.3	1,136	-2.2	-10.6	16.2
東北	1,256	0.5	-1.9	16.2	1,237	-1.5	-4.0	16.5	1,239	0.2	-4.8	16.1
茨城県	1,266	-2.4	7.2	16.2	1,266	0.0	8.6	16.4	1,333	5.3	11.7	14.9
栃木県	1,316	3.9	8.3	16.0	1,318	0.2	7.0	15.4	1,265	-4.0	3.9	15.6
群馬県	1,235	-0.3	-4.3	17.3	1,287	4.2	0.7	17.0	1,280	-0.5	7.0	16.4
埼玉県	1,746	0.8	-6.4	17.0	1,738	-0.5	-7.2	17.2	1,746	0.5	-5.3	17.0
千葉県	1,719	1.1	-6.4	17.5	1,691	-1.6	-7.6	18.1	1,711	1.2	-3.7	18.3
東京都	3,619	0.0	-13.3	18.0	3,579	-1.1	-13.7	18.0	3,558	-0.6	-13.6	18.0
神奈川県	2,369	-0.6	-10.9	17.0	2,369	0.0	-10.3	17.1	2,382	0.5	-7.6	16.9
首都圏	2,749	-0.2	-14.1	17.5	2,705	-1.6	-14.5	17.6	2,680	-0.9	-14.7	17.6
山梨県	809	1.9	-6.6	19.5	893	10.4	-5.0	19.1	913	2.2	-5.4	18.8
長野県	1,687	0.5	-6.2	15.4	1,738	3.0	-1.6	14.7	1,812	4.3	3.6	13.1
関東	2,693	-0.3	-14.2	17.5	2,651	-1.6	-14.6	17.6	2,625	-1.0	-14.7	17.5
新潟県	1,179	0.7	-6.4	18.5	1,118	-5.2	-10.2	18.8	1,152	3.0	-8.6	19.3
富山県	1,354	-0.5	8.7	14.2	1,281	-5.4	14.4	16.2	1,286	0.4	11.4	16.2
石川県	1,140	-2.1	-10.0	17.8	1,191	4.5	-2.9	16.8	1,273	6.9	4.3	15.7
福井県	1,479	-1.3	-16.4	13.1	1,462	-1.1	-11.1	12.7	1,379	-5.7	-12.7	11.3
北陸	1,199	-1.0	-6.6	17.5	1,192	-0.6	-4.1	17.3	1,233	3.4	-1.8	17.0
岐阜県	1,201	1.3	-4.5	15.4	1,204	0.2	-1.3	14.8	1,106	-8.1	-7.2	16.0
静岡県	1,520	-1.7	-2.6	18.3	1,507	-0.9	-2.3	18.3	1,504	-0.2	-4.3	18.5
愛知県	1,491	-0.7	-4.1	17.8	1,492	0.1	-3.1	18.1	1,498	0.4	-2.1	18.0
三重県	1,295	-2.3	6.4	15.3	1,367	5.6	11.9	14.1	1,348	-1.4	16.5	14.3
中部圏	1,481	-1.0	-3.3	17.8	1,484	0.2	-1.9	17.9	1,484	0.0	-1.5	17.9
滋賀県	1,505	-0.3	-0.4	13.8	1,497	-0.5	-1.6	14.1	1,517	1.3	2.4	13.8
京都府	2,030	0.5	-4.1	18.2	2,018	-0.6	-4.2	17.9	1,979	-1.9	-6.2	18.2
大阪府	1,834	0.4	-7.9	18.7	1,852	1.0	-4.7	18.7	1,859	0.4	-4.7	18.5
兵庫県	1,749	2.6	-5.5	17.8	1,720	-1.7	-6.5	18.2	1,733	0.8	-6.2	18.1
奈良県	1,168	0.9	-8.0	16.9	1,183	1.3	-4.3	16.7	1,176	-0.6	-6.7	17.1
和歌山県	1,033	-0.2	-31.8	16.6	999	-3.3	-33.0	17.5	1,033	3.4	-6.8	17.8
近畿圏	1,780	1.3	-5.8	18.2	1,776	-0.2	-4.6	18.2	1,784	0.5	-4.5	18.2
鳥取県	1,321	-2.1	-6.0	12.0	1,328	0.5	-6.4	11.6	1,314	-1.1	0.1	11.7
島根県	1,406	0.8	-7.4	9.6	1,495	6.3	1.6	9.5	1,567	4.8	0.4	9.6
岡山県	1,354	-1.7	6.6	15.1	1,341	-1.0	3.2	15.3	1,363	1.6	-2.8	15.0
広島県	1,489	-0.7	0.3	15.9	1,444	-3.0	-1.2	16.5	1,487	3.0	5.1	16.0
山口県	1,155	-2.5	-2.2	16.3	1,131	-2.1	-2.4	16.6	1,163	2.8	-2.6	15.0
中国	1,409	-0.8	-0.5	15.5	1,385	-1.7	-0.4	15.8	1,421	2.6	2.5	15.1
徳島県	1,163	4.9	-3.6	15.9	1,220	4.9	1.0	14.4	1,187	-2.7	6.2	14.9
香川県	1,087	-0.7	-9.6	17.2	1,073	-1.3	-6.6	17.6	1,092	1.8	-3.4	17.5
愛媛県	1,443	-2.1	-4.3	15.0	1,438	-0.3	-3.9	15.5	1,429	-0.6	0.4	15.5
高知県	1,335	-2.0	-3.5	14.1	1,338	0.2	-4.4	14.1	1,349	0.8	-6.2	13.7
四国	1,264	-0.9	-4.7	15.7	1,268	0.3	-4.2	15.7	1,262	-0.5	-1.5	15.7
福岡県	1,295	0.5	-2.3	17.8	1,295	0.0	-0.5	17.7	1,274	-1.6	-5.8	17.9
佐賀県	1,182	-1.4	-1.2	13.5	1,178	-0.3	-4.5	13.5	1,178	0.0	-1.9	13.7
長崎県	1,520	-1.0	-1.7	14.7	1,558	2.5	10.5	14.9	1,521	-2.4	-2.0	15.3
熊本県	1,266	3.5	-2.2	15.8	1,234	-2.5	-4.6	16.6	1,324	7.3	3.5	15.5
大分県	1,172	-1.5	-4.7	16.3	1,168	-0.3	-6.6	16.5	1,169	0.1	-6.3	16.5
宮崎県	1,073	-6.6	-14.4	19.4	1,218	13.5	-1.4	17.2	1,207	-0.9	-0.7	17.6
鹿児島県	1,666	0.2	0.0	15.7	1,573	-5.6	-5.9	17.2	1,658	5.4	4.0	16.3
九州	1,301	0.0	-1.7	17.0	1,298	-0.2	-0.5	17.1	1,291	-0.5	-4.4	17.1
沖縄県	1,641	-0.1	0.6	15.5	1,647	0.4	2.4	15.4	1,651	0.2	2.7	15.1
全国	2,060	-0.8	-14.8	17.6	2,019	-2.0	-15.1	17.6	2,032	0.6	-13.1	17.4