

2009年10月度 中古マンション価格天気図

「雨」「小雨」は32都道府県 「晴れ」「薄日」は7県に減少

群馬県は平均築年の若返りで「晴れ」 滋賀県、広島県、沖縄県は安定推移

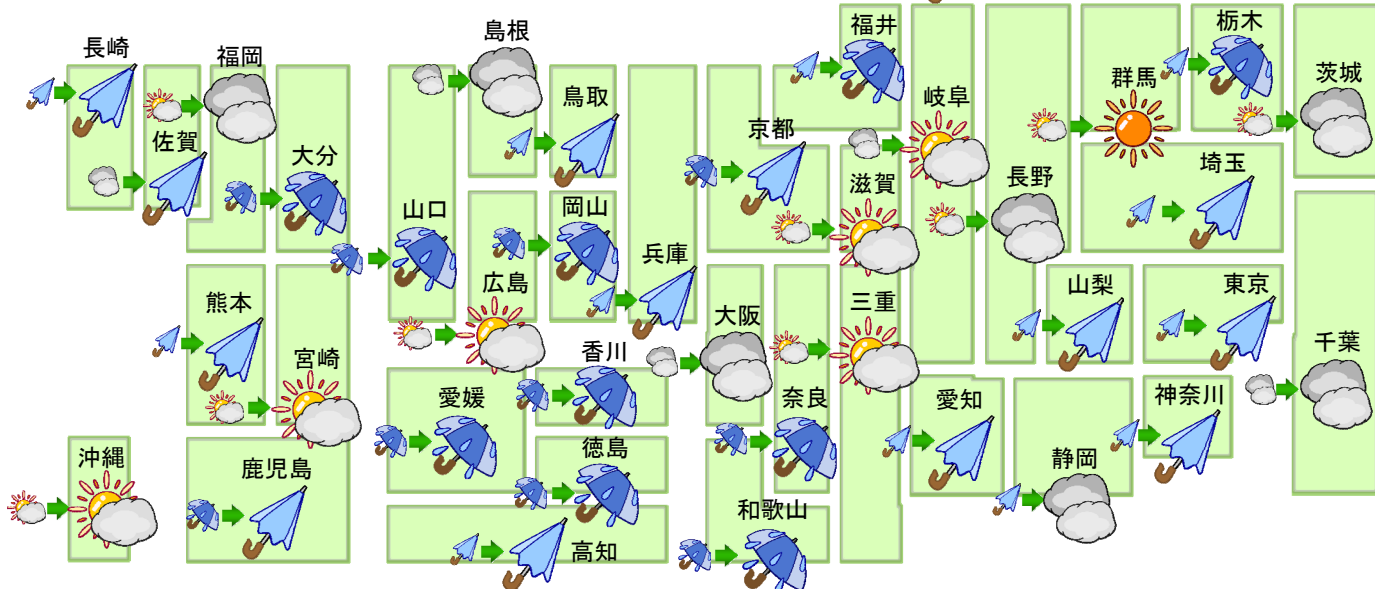
■ 中古マンション価格天気図 概要

調査方法	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)
天気マーク 適用基準	①70㎡に換算した中古マンション平均価格 ②前月からの変動率(%) ③13ヶ月移動平均の変動率(%)
2009年10月 売事例数・総計	37,582 (前月比 -1.1% / 前年同月比 -6.8%)

【全国の天気概況】

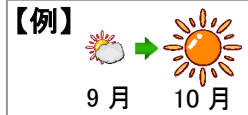
10月は、全国47都道府県のうち価格の下落傾向を示す「雨」「小雨」の合計が32と9月と同数ながら、価格の上昇傾向を示す「晴れ」「薄日」の合計は9月から7に減少し、概況はやや悪化する方向にある。群馬県は唯一「晴れ」となったが、これは平均築年の若返りによるものである。また、直近の価格推移が比較的安定していた茨城県、長野県、福岡県でも天気が「薄日」から「曇」となり、価格の足踏み状態を示す「曇」は9月の6から8に増加した。

京都府や滋賀県、広島県、鹿児島県、沖縄県などでは価格がやや上昇しているが、中古マンションの価格動向は全国的には軟調に推移しており、「天気模様」は依然として回復する状況にはない。



■ 全国47都道府県の価格状況を示す天気分布推移

			2008年			2009年									
			10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月
	晴れ	価格は上昇傾向にある	12	12	11	11	15	9	1	1	1	2	1	0	1
	薄日	価格はやや上昇傾向にある	7	4	9	4	3	7	12	6	6	5	7	9	6
	曇	価格は足踏み傾向にある	8	9	7	6	5	10	6	10	9	12	10	6	8
	小雨	価格はやや下落傾向にある	7	3	3	4	10	6	15	16	14	10	11	16	17
	雨	価格は下落傾向にある	13	19	17	22	14	15	13	14	17	18	18	16	15



■ 都道府県別中古マンション 70㎡換算価格の推移

(2009年11月リリースから札幌市 仙台市 広島市 福岡市 追加)

単位: 価格/万円 変動率/%	8月	9月	10月	前月比	前年 同月比	平均 築年数
北海道	1,028	1,033	1,001	-3.1	-5.0	18.6
札幌市	988	1,001	988	-1.3	-3.9	19.0
青森県	1,320	1,176	1,281	8.9	-4.0	17.1
岩手県	1,310	1,299	1,289	-0.8	-6.7	17.5
宮城県	1,216	1,203	1,224	1.7	-2.8	17.0
仙台市	1,206	1,191	1,215	2.0	-3.8	17.1
秋田県	1,147	1,082	1,079	-0.3	-16.6	17.2
山形県	1,249	1,267	1,282	1.2	-12.5	13.6
福島県	1,126	1,160	1,149	-0.9	-4.3	16.4
茨城県	1,285	1,296	1,245	-3.9	7.4	15.9
栃木県	1,290	1,267	1,249	-1.4	-4.0	16.7
群馬県	1,263	1,279	1,351	5.6	10.1	16.8
埼玉県	1,744	1,758	1,762	0.2	-3.1	17.3
千葉県	1,721	1,752	1,766	0.8	1.5	17.5
東京都	3,648	3,709	3,713	0.1	-6.8	18.1
神奈川県	2,412	2,461	2,424	-1.5	-4.1	17.0
首都圏	2,739	2,794	2,767	-1.0	-8.6	17.6
山梨県	877	864	858	-0.7	-5.7	19.8
長野県	1,783	1,727	1,675	-3.0	-5.7	14.7
新潟県	1,175	1,134	1,135	0.1	-8.8	19.1
富山県	1,271	1,308	1,294	-1.1	-2.0	15.8
石川県	1,235	1,131	1,159	2.5	-4.7	17.2
福井県	1,425	1,442	1,406	-2.5	-0.6	13.2
岐阜県	1,250	1,299	1,368	5.3	6.8	14.5
静岡県	1,543	1,542	1,560	1.2	-0.8	16.0
愛知県	1,538	1,519	1,522	0.2	0.1	17.3
三重県	1,370	1,360	1,344	-1.2	17.1	14.4
中部圏	1,523	1,510	1,509	-0.1	-0.1	17.0
滋賀県	1,478	1,539	1,541	0.1	4.0	12.9
京都府	1,990	1,975	2,068	4.7	-3.3	17.4
大阪府	1,883	1,895	1,878	-0.9	-4.5	18.6
兵庫県	1,722	1,755	1,759	0.2	-3.3	18.3
奈良県	1,151	1,163	1,146	-1.5	-5.3	18.4
和歌山県	1,021	1,017	909	-10.6	-23.5	19.5
近畿圏	1,788	1,807	1,812	0.3	-3.1	18.2
鳥取県	1,291	1,343	1,347	0.3	-7.2	11.1
島根県	1,526	1,563	1,580	1.1	-1.9	10.2
岡山県	1,299	1,232	1,245	1.1	-7.6	17.5
広島県	1,456	1,459	1,453	-0.4	-0.4	17.5
広島市	1,428	1,422	1,430	0.6	0.6	18.0
山口県	1,104	1,122	1,111	-1.0	-9.7	17.4
徳島県	1,095	1,126	1,115	-1.0	-3.5	15.9
香川県	1,081	1,090	1,092	0.2	-2.8	17.3
愛媛県	1,428	1,401	1,368	-2.4	-7.3	17.0
高知県	1,374	1,362	1,366	0.3	-3.3	14.1
福岡県	1,302	1,310	1,282	-2.1	-1.5	18.0
福岡市	1,438	1,442	1,408	-2.4	-0.6	18.5
佐賀県	1,193	1,182	1,160	-1.9	-0.6	13.9
長崎県	1,517	1,467	1,488	1.4	-4.1	15.7
熊本県	1,309	1,274	1,274	0.0	-1.4	17.0
大分県	1,152	1,164	1,157	-0.6	-6.6	17.3
宮崎県	1,235	1,268	1,264	-0.3	5.8	17.1
鹿児島県	1,559	1,576	1,657	5.1	6.0	16.0
沖縄県	1,642	1,629	1,631	0.1	6.6	15.2

【三大都市圏】

首都圏では、埼玉県が9月から0.2%上昇して1,762万円、千葉県は0.8%上昇して1,766万円、東京都は0.1%上昇して3,713万円となり、価格の下落基調には歯止めが掛かっているが、いずれも僅かな上昇で底打ちしたとはいえない。神奈川県は1.5%下落の2,424万円となり、4ヶ月ぶりに下落に転じた。

価格変動が小幅なことから天気状況には変化がなく、埼玉県、東京都、神奈川県では「小雨」、千葉県は「曇」のままである。

近畿圏では、大阪府が9月から0.9%下落して1,878万円となったが、滋賀県は0.1%上昇の1,541万円、京都府は4.7%上昇の2,068万円、兵庫県は0.2%上昇の1,759万円となり、近畿圏全般では直近の価格安定化傾向が継続している。

この結果、大阪府は6ヶ月ぶりの価格下落ながら動きが小幅なことから「曇」のまま、滋賀県は平均築年数の若返りが発生していることもあって(8月:14.0年、9月・10月:ともに12.9年)価格が上昇傾向を示す「薄日」を維持し、兵庫県も前月からほぼ動きがなく「小雨」のままとなった。京都府は「雨」から「小雨」へと天気が回復している。

中部圏では、岐阜県が9月から5.3%上昇して1,368万円、静岡県も1.2%上昇して1,560万円、愛知県でも0.2%と僅かながら上昇して1,522万円となった。

この結果、岐阜県は「曇」から「薄日」へ、静岡県は「小雨」から「曇」と天気状況が改善した。愛知県は9月からほぼ動きが無く「小雨」のままとなった。

【地方圏】

北海道は9月から3.1%下落して1,001万円となった。札幌市も1.3%下落して988万円と1,000万円を下回る水準となっている。

宮城県は1.7%上昇して1,224万円、仙台市も2.0%上昇して1,215万円と、依然として1,200万円台前半にある。茨城県は3.9%下落して1,245万円、群馬県は5.6%上昇して1,351万円となった。これは平均築年が9月から0.7年若返って16.8年となったことが影響している。新潟県は0.1%上昇して1,135万円と、9月からほぼ横ばいとなっている。長野県は3.0%減少して1,675万円と5月から5ヶ月ぶりに1,700万円台を割り込んで

いる。広島県は0.4%減少して1,453万円、広島市は反対に0.6%上昇して1,430万円となったが、横ばいで推移していると見て良い。福岡県は2.1%下落して1,282万円となり、福岡市も2.4%下落して1,408万円となった。宮崎県は0.3%下落の1,264万円であり9月からほぼ横ばい推移している。沖縄県は0.1%上昇して1,631万円と11ヶ月連続で1,600万円台を維持しており、価格が安定している。

この結果、群馬県は「晴れ」となり、広島県、宮崎県、沖縄県は「薄日」を維持している。また、宮城県は「雨」から「小雨」へと天気状況が改善した。

反対に、2009年の価格推移が比較的安定していた茨城県、長野県、福岡県はそれぞれ「薄日」から「曇」、北海道は「曇」から「小雨」と天気状況が悪化した。