

# 2011年7月度 中古マンション価格天気図

35の地域で天気変わらず、安定傾向強まる 改善地域が11から7、悪化地域が8から5に

「雨」は10地域で変わらず、「小雨」は10から7地域に減少、「曇」が7から10に増加

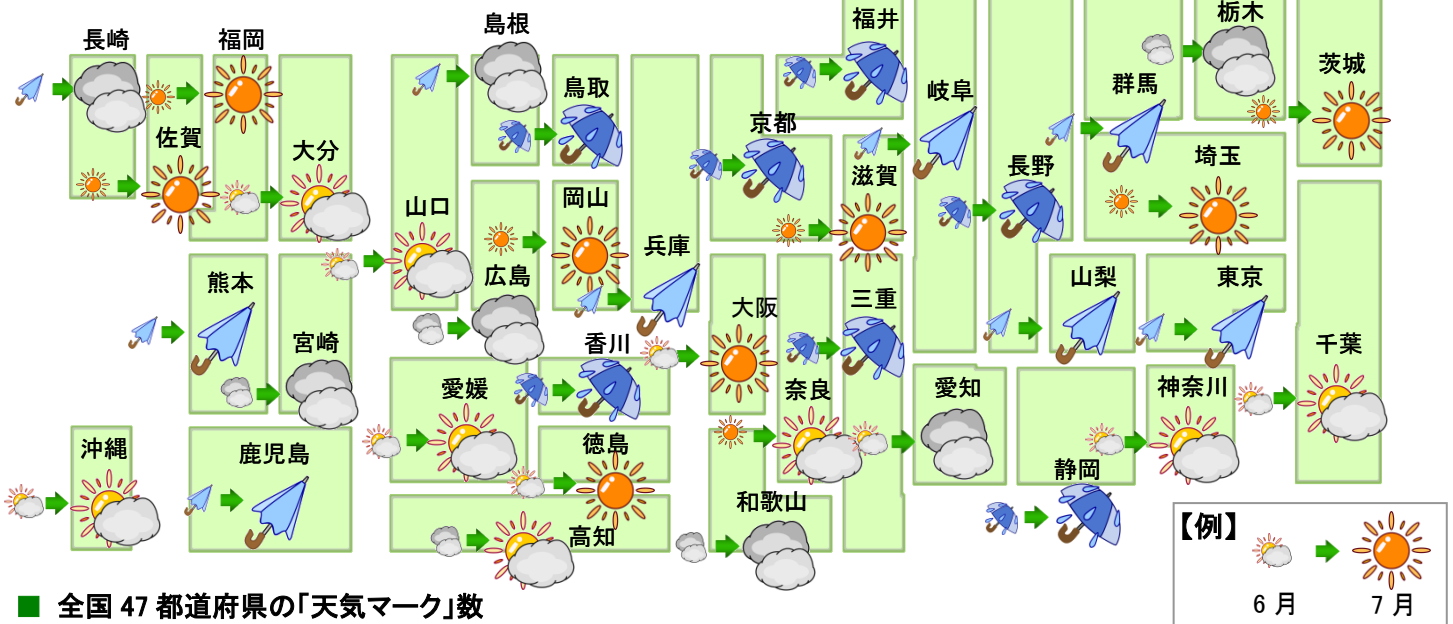
## ■ 中古マンション価格天気図 概要

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ヵ月移動平均の変動率(%)
2011年7月 売事例数・総計	63949 (前月比 +0.8% / 前年同月比 +21.4%)

### 【全国の天気概況】: 地方県は安定傾向

2011年7月は「晴」が前月の9から8に減少、「薄日」は11から12、「曇」も7から10に増加した。改善地域が7に対し、悪化地域が5であり、やや改善した地域が多くなっているが、47都道府県のうち35地域は横ばいで、7月は動きが少ない、落ち着いた天気模様となった。「小雨」は10から7に減少、「雨」は10で変わらなかった。

前月比で天気が改善した地域は、青森県、宮城県、大阪府、島根県、徳島県、高知県、長崎県で、これらの地域では築浅で高額物件が都市部に集中して流通する傾向が見られる。反対に悪化した地域は岩手県、山形県、福島県、愛知県、奈良県の5地域で、この5県では主要都市・郊外都市ともに価格は弱含み傾向となっている。



## ■ 全国47都道府県の「天気マーク」数

		2010年						2011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	価格の上昇傾向にある	1	2	3	5	6	8	8	10	8	6	9	9	8
	薄日	価格はやや上昇傾向にある	10	14	14	11	10	7	9	10	11	12	10	11	12
	曇	価格は足踏み傾向にある	15	10	11	12	9	11	8	4	9	10	6	7	10
	小雨	価格はやや下落傾向にある	13	10	12	10	12	5	7	13	9	6	12	10	7
	雨	価格は下落傾向にある	8	11	7	9	10	16	15	10	10	13	10	10	10

47都道府県のうち、

天気模様が	5月	6月	7月
改善した地域数	12	11	7
横ばいの地域数	27	28	35
悪化した地域数	8	8	5

■ 都道府県別中古マンション 70㎡換算価格の推移

	5月	6月	前月比	7月	前月比	平均	前月差
	(万円)	(万円)	(%)	(万円)	(%)	築年数 (年)	
北海道	1,007	982	-2.5	<b>1,000</b>	1.8	21.0	-0.1
札幌市	1,048	1,034	-1.4	<b>1,046</b>	1.2	20.8	-0.1
青森県	1,221	1,302	6.6	<b>1,352</b>	3.9	17.3	-0.1
岩手県	1,358	1,371	1.0	<b>1,284</b>	-6.3	19.3	1.7
宮城県	1,269	1,287	1.4	<b>1,332</b>	3.5	18.5	-0.1
仙台市	1,295	1,310	1.1	<b>1,353</b>	3.3	18.7	-0.1
秋田県	1,219	1,310	7.4	<b>1,267</b>	-3.3	16.9	1.0
山形県	1,301	1,297	-0.3	<b>1,238</b>	-4.6	15.8	1.0
福島県	1,219	1,267	3.9	<b>1,246</b>	-1.6	16.6	0.2
茨城県	1,420	1,390	-2.1	<b>1,359</b>	-2.2	16.1	0.3
栃木県	1,262	1,297	2.8	<b>1,283</b>	-1.0	16.4	0.1
群馬県	1,107	1,023	-7.6	<b>1,043</b>	2.0	18.7	0.0
埼玉県	1,904	1,893	-0.6	<b>1,908</b>	0.8	18.3	0.1
千葉県	1,929	1,882	-2.4	<b>1,893</b>	0.6	19.2	-0.1
東京都	3,883	3,842	-1.1	<b>3,835</b>	-0.2	19.5	0.1
神奈川県	2,556	2,556	0.0	<b>2,543</b>	-0.5	18.4	0.1
首都圏	2,996	2,975	-0.7	<b>2,975</b>	0.0	19.0	0.1
山梨県	833	865	3.9	<b>863</b>	-0.3	21.5	-0.2
長野県	1,366	1,328	-2.8	<b>1,343</b>	1.1	19.5	0.0
新潟県	679	651	-4.1	<b>669</b>	2.8	20.9	0.1
富山県	1,280	1,260	-1.6	<b>1,281</b>	1.6	16.4	0.3
石川県	1,154	1,200	4.0	<b>1,195</b>	-0.4	18.3	-0.2
福井県	1,409	1,369	-2.9	<b>1,382</b>	0.9	13.9	0.1
岐阜県	1,212	1,244	2.6	<b>1,243</b>	-0.1	16.0	0.5
静岡県	1,279	1,281	0.2	<b>1,281</b>	0.0	21.6	0.0
愛知県	1,607	1,586	-1.3	<b>1,558</b>	-1.8	18.8	0.2
三重県	1,136	1,104	-2.8	<b>1,115</b>	1.0	17.5	0.0
中部圏	1,548	1,531	-1.1	<b>1,516</b>	-1.0	18.7	0.1
滋賀県	1,476	1,489	0.9	<b>1,476</b>	-0.9	15.4	0.4
京都府	2,097	2,082	-0.7	<b>2,105</b>	1.1	19.6	-0.1
大阪府	1,866	1,874	0.4	<b>1,895</b>	1.1	20.4	-0.2
兵庫県	1,789	1,753	-2.0	<b>1,781</b>	1.6	19.8	-0.4
奈良県	1,246	1,224	-1.8	<b>1,182</b>	-3.4	19.0	0.6
和歌山県	1,124	1,068	-4.9	<b>1,070</b>	0.2	21.0	-0.2
近畿圏	1,815	1,810	-0.3	<b>1,827</b>	0.9	20.0	-0.2
鳥取県	1,342	1,279	-4.7	<b>1,331</b>	4.1	13.0	-1.1
島根県	1,585	1,601	1.0	<b>1,637</b>	2.2	12.3	-0.2
岡山県	1,384	1,363	-1.5	<b>1,393</b>	2.2	15.7	-0.5
広島県	1,479	1,471	-0.5	<b>1,468</b>	-0.2	19.3	0.2
広島市	1,503	1,485	-1.2	<b>1,489</b>	0.3	20.0	0.1
山口県	1,246	1,274	2.2	<b>1,262</b>	-0.9	15.5	0.4
徳島県	1,050	1,094	4.2	<b>1,125</b>	2.8	16.7	0.1
香川県	1,064	1,079	1.4	<b>1,061</b>	-1.6	19.6	0.5
愛媛県	1,454	1,483	2.0	<b>1,479</b>	-0.2	16.0	0.0
高知県	1,352	1,340	-0.9	<b>1,399</b>	4.4	17.3	-0.6
福岡県	1,354	1,340	-1.0	<b>1,356</b>	1.2	19.5	0.1
福岡市	1,577	1,554	-1.4	<b>1,565</b>	0.7	20.1	0.0
佐賀県	1,305	1,295	-0.8	<b>1,326</b>	2.4	12.6	0.4
長崎県	1,477	1,459	-1.2	<b>1,481</b>	1.4	16.3	-0.8
熊本県	1,266	1,293	2.1	<b>1,261</b>	-2.5	18.4	0.7
大分県	1,164	1,161	-0.2	<b>1,162</b>	0.1	19.4	0.1
宮崎県	1,274	1,267	-0.5	<b>1,272</b>	0.4	17.5	-0.3
鹿児島県	1,661	1,646	-0.9	<b>1,646</b>	0.0	19.1	0.1
沖縄県	1,899	1,729	-9.0	<b>1,711</b>	-1.0	16.2	0.4

【三大都市圏】

首都圏では、東京都が前月比 0.2%下落して 5 カ月連続の下落となった。神奈川県でも 0.5%下落したが、千葉県では 0.6%、埼玉県では 0.8%それぞれ上昇している。首都圏は全域的には依然弱含み傾向である。近畿圏では、大阪府が 1.1%上昇と 2 カ月連続で上昇、京都府でも 1.1%、兵庫県で 1.6%それぞれ上昇した。三大都市圏では近畿圏が唯一強含んでいる。中部圏では、愛知県で 1.8%下落した。他県では岐阜県が 0.1%下落で概ね横ばい、静岡県が横ばい、三重県は 1.0%上昇した。

【地方圏】

北海道は、前月比 1.8%上昇して 1,000 万円となった。4 ヶ月ぶりの上昇。札幌市は 1.2%上昇し 1,046 万円。中央区ではほぼ横ばい、東区では上昇している。青森県では 3.9%上昇し 1,352 万円となった。6 月～7 月にかけて大きく価格が上昇し、2 ヶ月で 131 万円上昇している。宮城県では 3.5%上昇し、1,332 万円となった。仙台市でも 3.3%上昇し、1,353 万円となった。仙台市では青葉区の価格が前月比 100 万円近く上昇している。福島県は 1.6%下落して、1,246 万円となった。同県では郡山市の事例が増加したが築年が古くなり価格が下落した。群馬県は 2.0%上昇し、1,043 万円となった。同県では草津などのリゾート物件の価格はほぼ横ばいであったが、前橋市や高崎市の価格が上昇した。長野県は 1.1%上昇し、1,343 万円となった。同県でも軽井沢などのリゾート物件の価格は弱含んだが長野市や松本市で価格の上昇が見られた。広島県は 0.2%下落して 1,468 万円となった。広島市では反対に 0.3%上昇し 1,489 万円となった。中区、東区で価格が上昇している。徳島県では 2.8%上昇し 1,125 万円となった。先月も 4.2%上昇しており、5 月以降上昇が続いており、3 ヶ月間で 108 万円上昇した。福岡県では 1.2%上昇して 1,356 万円となった。福岡市は 0.7%上昇して 1,565 万円となった。東区、博多区、南区での価格上昇が影響した。佐賀県は 2.4%上昇して 1,326 万円となった。先月は 3 ヶ月ぶりに下落に転じていたが、7 月は再び明確な上昇基調となった。沖縄県は、1.0%下落して 1,711 万円となった。那覇市の事例数が 192 から 118 に大きく減少したと同時に価格が下落した。同県では全体的に事例数が減少している。