

2012年8月度 中古マンション価格天気図

「雨」最多の15地域も天候悪化は16から7地域に減少 価格の緩やかな下落傾向は変わらず

北海道と東北で改善が見られるが、首都圏、近畿圏、中部圏、四国では依然天候悪化傾向

■ 中古マンション価格天気図 概要

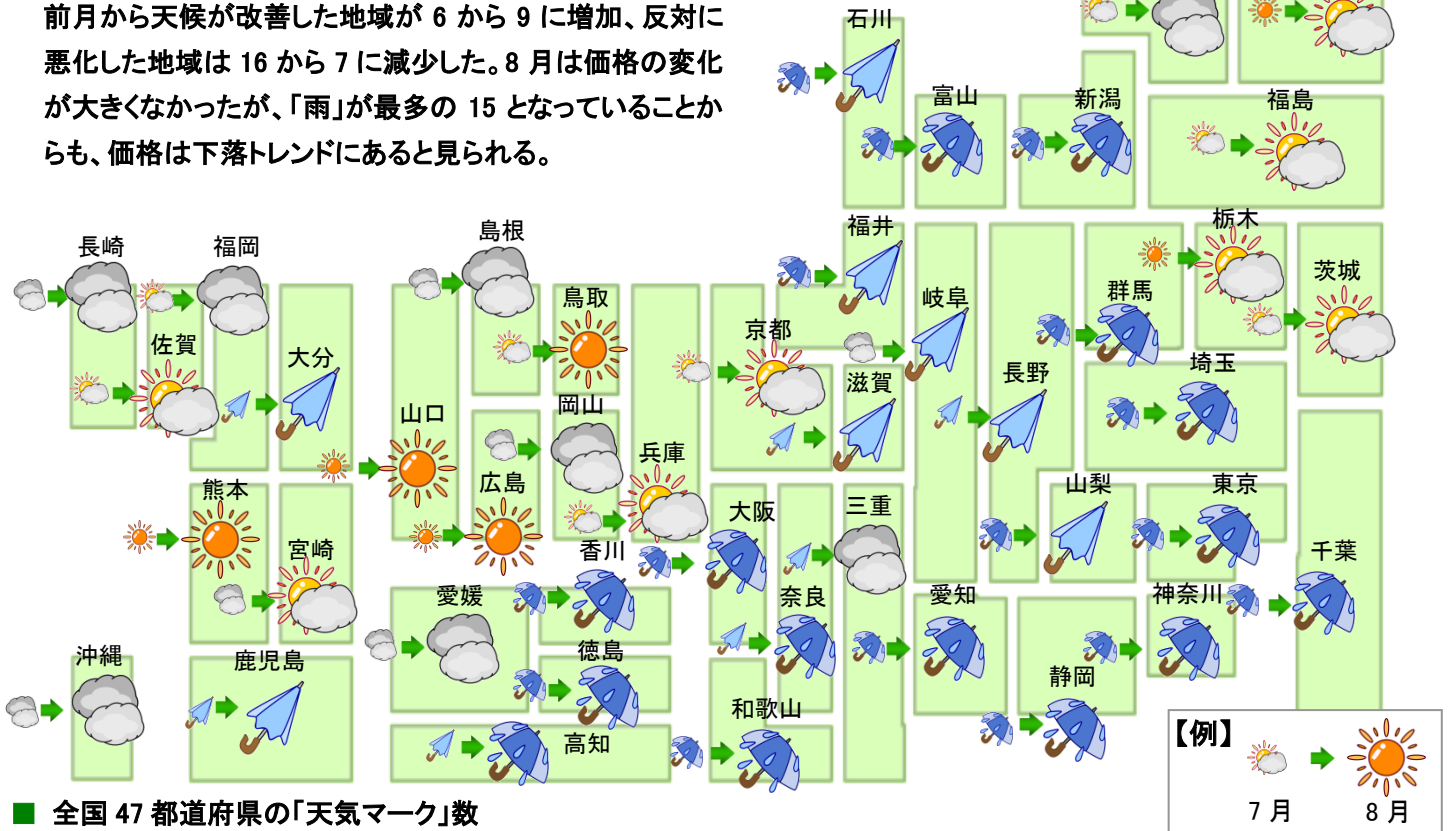
| | |
|-----------------|--|
| 調査方法 | 全国47都道府県の、ファミリータイプ中古マンション流通事例価格を月ごとに集計し、価格変動を「天気マーク」で表示。 (30㎡未満の住戸、事務所・店舗は除外) |
| 天気マーク 適用基準 | ①70㎡に換算した中古マンション平均価格 |
| | ②前月からの変動率(%) |
| | ③13ヵ月移動平均の変動率(%) |
| 2012年8月 売事例数・総計 | 71756 (前月比 △3.6 % / 前年同月比 +7.0 %) |

【全国の天気概況】

2012年8月は「晴」が前月の5から6地域に増加、「雨」が16から15地域に減少した。「小雨」は9地域で変わらず、「曇」は7から8に増加、「薄日」は10から9に減少した。天気の変動は小さく、31地域で横ばいであった。

「晴」は北海道と東北、中国と九州に点在するのみで、首都圏、中部圏、近畿圏の大都市圏はほぼ「雨」、四国も愛媛県以外は「雨」と、依然価格は下落傾向にある。

前月から天候が改善した地域が6から9に増加、反対に悪化した地域は16から7に減少した。8月は価格の変化が大きくなかったが、「雨」が最多の15となっていることから、価格は下落トレンドにあると見られる。



■ 全国47都道府県の「天気マーク」数

| | | 2011年 | | | | | 2012年 | | | | | | | | 47都道府県のうち、 天気模様が 改善した地域数 | 6月 | 7月 | 8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 | 8月 | | | | |
| | 晴 | 価格の上昇傾向にある | 8 | 6 | 4 | 5 | 5 | 6 | 4 | 7 | 10 | 8 | 8 | 5 | 6 | 10 | 6 | 9 |
| | 薄日 | 価格はやや上昇傾向にある | 10 | 10 | 11 | 13 | 11 | 9 | 14 | 14 | 8 | 8 | 6 | 10 | 9 | 10 | 6 | 9 |
| | 曇 | 価格は足踏み傾向にある | 10 | 10 | 9 | 4 | 9 | 10 | 12 | 6 | 10 | 6 | 10 | 7 | 8 | 10 | 6 | 9 |
| | 小雨 | 価格はやや下落傾向にある | 12 | 14 | 12 | 13 | 9 | 14 | 13 | 16 | 8 | 12 | 13 | 9 | 9 | 10 | 25 | 31 |
| | 雨 | 価格は下落傾向にある | 7 | 7 | 11 | 12 | 13 | 8 | 4 | 4 | 11 | 13 | 10 | 16 | 15 | 7 | 16 | 7 |

■ 都道府県別中古マンション 70㎡換算価格の推移

【三大都市圏】

| | 6月 | 7月 | 前月比 | 8月 | 前月比 | 平均 | 前月差 |
|------|-------|-------|-------|--------------|------|------------|------|
| | (万円) | (万円) | (%) | (万円) | (%) | 築年数 (年) | |
| 北海道 | 1,016 | 1,032 | 1.6 | 1,038 | 0.6 | 22.4 | 0.0 |
| 札幌市 | 1,052 | 1,069 | 1.6 | 1,074 | 0.5 | 22.5 | 0.1 |
| 青森県 | 1,217 | 1,239 | 1.9 | 1,247 | 0.6 | 19.9 | 0.3 |
| 岩手県 | 1,328 | 1,359 | 2.3 | 1,400 | 3.0 | 19.8 | 0.5 |
| 宮城県 | 1,515 | 1,495 | -1.3 | 1,477 | -1.2 | 19.5 | 0.4 |
| 仙台市 | 1,557 | 1,538 | -1.2 | 1,513 | -1.6 | 19.8 | 0.6 |
| 秋田県 | 1,267 | 1,195 | -5.7 | 1,222 | 2.3 | 18.7 | 0.1 |
| 山形県 | 1,313 | 1,234 | -6.0 | 1,198 | -3.0 | 16.7 | 0.6 |
| 福島県 | 1,317 | 1,305 | -0.9 | 1,304 | -0.1 | 16.6 | 0.1 |
| 茨城県 | 1,519 | 1,469 | -3.3 | 1,452 | -1.1 | 15.2 | 0.1 |
| 栃木県 | 1,366 | 1,362 | -0.3 | 1,341 | -1.6 | 16.4 | 0.3 |
| 群馬県 | 1,001 | 971 | -3.0 | 974 | 0.3 | 19.5 | 0.0 |
| 埼玉県 | 1,844 | 1,834 | -0.5 | 1,806 | -1.5 | 19.5 | 0.4 |
| 千葉県 | 1,830 | 1,827 | -0.2 | 1,817 | -0.5 | 20.0 | 0.1 |
| 東京都 | 3,659 | 3,640 | -0.5 | 3,640 | 0.0 | 20.1 | 0.2 |
| 神奈川県 | 2,444 | 2,427 | -0.7 | 2,425 | -0.1 | 19.0 | 0.0 |
| 首都圏 | 2,846 | 2,825 | -0.7 | 2,818 | -0.2 | 19.7 | 0.2 |
| 山梨県 | 849 | 759 | -10.6 | 796 | 4.9 | 22.6 | -0.6 |
| 長野県 | 1,423 | 1,389 | -2.4 | 1,388 | -0.1 | 20.4 | 0.0 |
| 新潟県 | 595 | 576 | -3.1 | 567 | -1.5 | 22.1 | 0.0 |
| 富山県 | 1,076 | 1,072 | -0.4 | 1,083 | 1.0 | 19.3 | 0.3 |
| 石川県 | 1,119 | 1,114 | -0.5 | 1,143 | 2.6 | 19.0 | -0.4 |
| 福井県 | 1,476 | 1,398 | -5.3 | 1,446 | 3.4 | 13.8 | -0.8 |
| 岐阜県 | 1,263 | 1,270 | 0.6 | 1,225 | -3.6 | 17.3 | 1.1 |
| 静岡県 | 1,278 | 1,260 | -1.4 | 1,256 | -0.3 | 22.3 | 0.1 |
| 愛知県 | 1,520 | 1,522 | 0.1 | 1,501 | -1.4 | 20.1 | 0.2 |
| 三重県 | 1,120 | 1,124 | 0.3 | 1,141 | 1.5 | 18.7 | 0.1 |
| 中部圏 | 1,493 | 1,493 | 0.0 | 1,478 | -1.0 | 19.8 | 0.2 |
| 滋賀県 | 1,460 | 1,440 | -1.4 | 1,449 | 0.6 | 16.4 | 0.3 |
| 京都府 | 2,012 | 2,017 | 0.2 | 2,039 | 1.1 | 20.5 | -0.1 |
| 大阪府 | 1,830 | 1,827 | -0.2 | 1,813 | -0.8 | 21.1 | 0.3 |
| 兵庫県 | 1,817 | 1,819 | 0.1 | 1,806 | -0.7 | 20.5 | 0.4 |
| 奈良県 | 1,139 | 1,123 | -1.4 | 1,100 | -2.1 | 21.9 | 0.5 |
| 和歌山県 | 970 | 928 | -4.3 | 953 | 2.7 | 24.5 | -0.4 |
| 近畿圏 | 1,791 | 1,796 | 0.3 | 1,787 | -0.5 | 20.8 | 0.3 |
| 鳥取県 | 1,367 | 1,438 | 5.2 | 1,464 | 1.8 | 12.2 | -0.9 |
| 島根県 | 1,653 | 1,641 | -0.7 | 1,698 | 3.5 | 11.6 | -1.0 |
| 岡山県 | 1,427 | 1,373 | -3.8 | 1,372 | -0.1 | 16.2 | 0.0 |
| 広島県 | 1,523 | 1,524 | 0.1 | 1,529 | 0.3 | 18.8 | 0.2 |
| 広島市 | 1,537 | 1,548 | 0.7 | 1,568 | 1.2 | 19.8 | 0.0 |
| 山口県 | 1,249 | 1,226 | -1.9 | 1,244 | 1.4 | 17.1 | -0.1 |
| 徳島県 | 1,016 | 990 | -2.6 | 975 | -1.5 | 19.0 | 0.8 |
| 香川県 | 967 | 1,004 | 3.8 | 992 | -1.2 | 21.0 | 0.5 |
| 愛媛県 | 1,390 | 1,428 | 2.7 | 1,438 | 0.7 | 16.9 | 0.2 |
| 高知県 | 1,410 | 1,384 | -1.8 | 1,369 | -1.1 | 18.8 | 0.7 |
| 福岡県 | 1,364 | 1,385 | 1.6 | 1,342 | -3.1 | 20.6 | 0.4 |
| 福岡市 | 1,598 | 1,630 | 2.0 | 1,589 | -2.5 | 21.1 | 0.4 |
| 佐賀県 | 1,289 | 1,262 | -2.1 | 1,270 | 0.7 | 13.3 | -0.1 |
| 長崎県 | 1,452 | 1,466 | 0.9 | 1,444 | -1.5 | 17.4 | -0.1 |
| 熊本県 | 1,315 | 1,322 | 0.6 | 1,341 | 1.4 | 19.1 | 0.2 |
| 大分県 | 1,174 | 1,164 | -0.8 | 1,163 | -0.2 | 19.8 | -0.5 |
| 宮崎県 | 1,320 | 1,323 | 0.2 | 1,357 | 2.5 | 18.1 | -0.2 |
| 鹿児島県 | 1,710 | 1,667 | -2.5 | 1,673 | 0.3 | 17.4 | -0.4 |
| 沖縄県 | 1,890 | 1,813 | -4.1 | 1,829 | 0.9 | 16.4 | -0.2 |

首都圏では、東京都が前月と同額となり連続下落が17カ月でストップした。神奈川県は0.1%、千葉県は0.5%、埼玉県は1.5%下落した。首都圏全体では下落率は縮小しているものの下落自体は続いている。

近畿圏では、大阪府が前月比0.8%下落、兵庫県は0.7%下落、京都府が1.1%上昇と僅かな変動に留まり価格の安定感が出てきた。一方、奈良県は2.1%下落、和歌山県は2.7%上昇と変動が大きい。

中部圏では、愛知県が1.4%、岐阜県は3.6%、静岡県は0.3%それぞれ下落したが、三重県は1.5%上昇した。中部圏全体では再び下落している。

【地方圏】

北海道は、前月比0.6%上昇して1,038万円、札幌市も0.5%上昇して1,074万円となった。札幌市では東区6.6%、西区で7.8%上昇したが、豊平区では2.1%下落している。

岩手県では、3.0%上昇して1,400万円となった。事例の大半を占める盛岡市で2.0%上昇している。

宮城県では1.2%下落し、1,477万円となった。仙台市でも1.6%下落し、1,513万円となった。仙台市は震災後に青葉区への事例集中が見られるが、同区で1.5%下落したほか、若林区で3.7%、宮城野区でも3.3%下落している。

福井県では、7月は5.3%下落したが8月は3.4%上昇して1,446万円となった。事例の9割以上を占める福井市で3.2%上昇した影響が大きい。

鳥取県は1.8%上昇して1,464万円となった。鳥取市では前月比3.3%上昇、米子市では1.2%上昇しており、同県の価格を押し上げている。

広島県は0.3%上昇して1,529万円、広島市でも1.2%上昇して1,568万円となった。同市では事例数の多い中区で1.2%、西区で4.5%、南区で2.9%上昇しており、依然好水準を維持している。

愛媛県では0.7%上昇して1,438万円となった。同県は4カ月連続で上昇している。事例のほとんどを占める松山市では0.2%上昇した。

福岡県では3.1%下落して1,342万円となった。福岡市は2.5%下落して1,589万円となった。事例の多い福岡市中央区で3.7%、南区で3.8%、城南区で4.8%それぞれ下落している影響が大きい。一方、博多区は0.8%、西区は0.8%、早良区は0.3%上昇している。

熊本県は1.4%上昇して1,341万円となった。同県では九州新幹線全線開通や熊本市政令市移行などの影響があって、昨年11月以降価格がほぼ連続して上昇する動きを示している。8月は、最も事例の多い熊本市中央区で0.7%、東区で2.3%上昇している。