

2014年5月度 中古マンション価格天気図

「晴」18から12地域に減少 悪化地域が19地域に急増 価格上昇に失速感

三大都市圏と北陸で天候悪化 消費増税の影響で価格は短期間に下落トレンドへ変化

■ 中古マンション価格天気図 概要

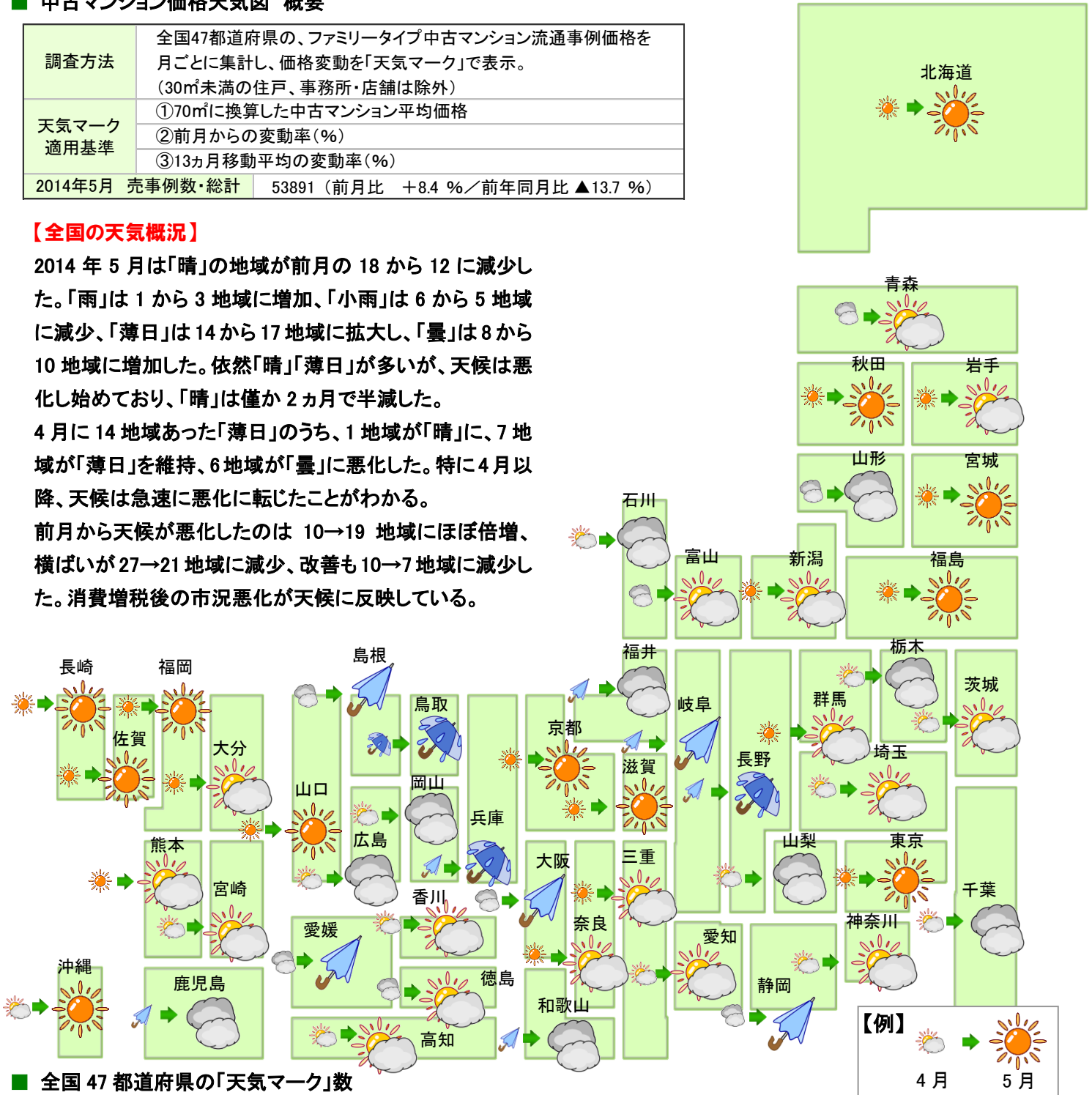
調査方法	全国47都道府県の、ファミリータイプ中古マンション流通事例価格を月ごとに集計し、価格変動を「天気マーク」で表示。 (30㎡未満の住戸、事務所・店舗は除外)
天気マーク適用基準	①70㎡に換算した中古マンション平均価格
	②前月からの変動率(%)
	③13ヵ月移動平均の変動率(%)
2014年5月 売事例数・総計	53891 (前月比 +8.4% / 前年同月比 ▲13.7%)

【全国のお天気概況】

2014年5月は「晴」の地域が前月の18から12に減少した。「雨」は1から3地域に増加、「小雨」は6から5地域に減少、「薄日」は14から17地域に拡大し、「曇」は8から10地域に増加した。依然「晴」「薄日」が多いが、天候は悪化し始めており、「晴」は僅か2ヵ月で半減した。

4月に14地域あった「薄日」のうち、1地域が「晴」に、7地域が「薄日」を維持、6地域が「曇」に悪化した。特に4月以降、天候は急速に悪化に転じたことがわかる。

前月から天候が悪化したのは10→19地域にほぼ倍増、横ばいが27→21地域に減少、改善も10→7地域に減少した。消費増税後の市況悪化が天候に反映している。



■ 全国47都道府県の「天気マーク」数

		2013年												2014年					47都道府県のうち、 天気模様が 改善した地域数	3月	4月	5月
		5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月								
	晴	価格の上昇傾向にある	8	5	4	7	9	9	11	14	17	21	23	18	12	10	10	7				
	薄日	価格はやや上昇傾向にある	5	6	13	12	10	15	13	11	11	12	9	14	17	31	27	21				
	曇	価格は足踏み傾向にある	12	19	13	9	12	8	9	9	8	4	6	8	10	6	10	19				
	小雨	価格はやや下落傾向にある	16	10	12	12	11	11	9	6	5	4	5	6	5	6	4	1				
	雨	価格は下落傾向にある	6	7	5	7	5	4	5	7	6	6	4	1	3	6	10	19				

■ 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】

	3月	4月	前月比	5月	前月比	平均	前月差
	(万円)	(万円)	(%)	(万円)	(%)	築年数 (年)	
北海道	1,245	1,285	3.2	1,264	-1.7	23.4	0.5
札幌市	1,288	1,328	3.1	1,310	-1.3	23.5	0.5
青森県	1,195	1,319	10.4	1,432	8.6	18.6	-2.9
岩手県	1,474	1,463	-0.8	1,437	-1.8	20.8	0.4
宮城県	1,755	1,770	0.9	1,764	-0.4	20.8	0.1
仙台市	1,810	1,828	1.0	1,821	-0.4	20.9	0.1
秋田県	1,456	1,495	2.6	1,550	3.7	16.6	1.5
山形県	1,476	1,308	-11.4	1,382	5.6	16.5	-0.2
福島県	1,375	1,411	2.6	1,422	0.7	18.9	-0.2
茨城県	1,598	1,552	-2.8	1,546	-0.4	16.0	-0.1
栃木県	1,386	1,388	0.1	1,321	-4.8	18.9	1.1
群馬県	1,098	1,100	0.2	920	-16.3	21.3	0.9
埼玉県	1,855	1,844	-0.6	1,832	-0.7	20.8	0.2
千葉県	1,861	1,851	-0.5	1,830	-1.1	21.8	0.4
東京都	3,773	3,782	0.2	3,805	0.6	21.4	0.3
神奈川県	2,458	2,427	-1.3	2,425	-0.1	21.0	0.2
首都圏	2,861	2,842	-0.7	2,842	0.0	21.2	0.2
山梨県	917	970	5.8	831	-14.4	24.2	0.9
長野県	1,293	1,320	2.1	1,209	-8.4	22.2	1.4
新潟県	959	1,059	10.4	634	-40.2	24.2	0.8
富山県	1,215	1,139	-6.3	1,202	5.5	20.9	0.6
石川県	1,090	1,117	2.5	1,079	-3.4	21.5	0.3
福井県	1,368	1,315	-3.8	1,380	4.9	15.8	-0.5
岐阜県	1,147	1,193	4.0	1,197	0.3	18.4	0.6
静岡県	1,292	1,269	-1.8	1,190	-6.2	23.8	1.3
愛知県	1,552	1,546	-0.4	1,531	-1.0	21.3	0.3
三重県	1,294	1,300	0.5	1,144	-12.1	19.7	1.5
中部圏	1,503	1,497	-0.4	1,470	-1.8	21.2	0.5
滋賀県	1,542	1,574	2.1	1,600	1.6	17.0	0.0
京都府	2,254	2,271	0.7	2,254	-0.8	21.3	0.3
大阪府	1,853	1,882	1.6	1,838	-2.3	22.6	0.5
兵庫県	1,766	1,768	0.1	1,745	-1.3	22.4	0.7
奈良県	1,233	1,226	-0.6	1,198	-2.3	21.6	0.7
和歌山県	806	853	5.9	1,164	36.4	22.9	-3.0
近畿圏	1,819	1,838	1.0	1,800	-2.1	22.3	0.6
鳥取県	1,310	1,260	-3.8	1,180	-6.4	17.6	1.2
島根県	1,639	1,691	3.2	1,662	-1.7	13.9	0.3
岡山県	1,541	1,642	6.5	1,528	-6.9	17.5	1.8
広島県	1,643	1,641	-0.1	1,618	-1.4	20.1	0.8
広島市	1,716	1,707	-0.6	1,694	-0.7	20.5	0.9
山口県	1,350	1,362	0.9	1,345	-1.2	17.9	0.6
徳島県	1,073	941	-12.3	1,025	8.9	20.7	-0.9
香川県	1,087	1,098	1.1	1,090	-0.7	22.4	0.0
愛媛県	1,446	1,415	-2.2	1,396	-1.3	19.1	0.9
高知県	1,470	1,435	-2.4	1,427	-0.6	16.7	-0.4
福岡県	1,430	1,452	1.6	1,443	-0.6	21.8	-0.1
福岡市	1,663	1,679	1.0	1,686	0.4	22.9	-0.3
佐賀県	1,334	1,347	1.0	1,341	-0.5	14.3	0.2
長崎県	1,588	1,618	1.9	1,630	0.8	17.2	0.4
熊本県	1,375	1,471	7.0	1,388	-5.7	20.2	1.4
大分県	1,327	1,282	-3.4	1,271	-0.8	20.2	0.3
宮崎県	1,524	1,425	-6.5	1,473	3.3	17.0	-0.7
鹿児島県	1,635	1,642	0.5	1,717	4.5	18.3	-0.8
沖縄県	2,212	2,021	-8.6	2,110	4.5	15.3	-0.3

首都圏は、東京都が前月比 0.6%上昇、神奈川県が 0.1%下落、千葉県が 1.1%下落、埼玉県が 0.7%下落した。首都圏平均は変動がなかった。

近畿圏は、大阪府が 2.3%下落、兵庫県は 1.3%下落、京都府は 0.8%下落した。中心府県では下落に転じた。滋賀県は 1.6%上昇、奈良県は 2.3%下落した。近畿圏平均は 2.1%下落している。

中部圏は、愛知県が 1.0%下落、岐阜県が 0.3%上昇、三重県が 12.1%下落、静岡県も 6.2%大きく下落した。中部圏平均では 1.8%続落している。

【地方圏】

北海道は、前月比 1.7%下落し 1,264 万円、札幌市は 1.3%下落し 1,310 万円となった。札幌市では事例が集中する中央区で 2.0%の上昇したものの、豊平区で 4.4%下落、西区でも 4.1%下落しており、札幌市の価格を押し上げている。

宮城県は、0.4%下落し 1,764 万円、仙台市も 0.4%下落して 1,821 万円となった。仙台市では事例数が最も多い青葉区が 1.2%下落、次いで多い太白区が 3.7%下落した影響が出た。

秋田県は、3.7%上昇し 1,550 万円となった。事例が集中する秋田市で 0.7%下落し 1,609 万円となったが、事例数が同市で増加し平均価格が上ぶれた。

福島県は、0.7%上昇して 1,422 万円となった。同県では 3ヵ月連続の上昇。昨年 12 月から上昇傾向となり、6ヵ月で 108 万円も上昇している。

広島県は、1.4%下落して 1,618 万円、広島市も 0.7%下落して 1,694 万円となった。広島市では事例数が多い中区で 1.8%上昇、西区では 2.0%上昇したが、東区で 2.9%、南区で 1.9%それぞれ下落したほか、呉市 2.7%下落、福山市 4.4%下落するなど、広島市以外で下落傾向が強くなっている。

福岡県は 0.6%下落し 1,443 万円、福岡市は 0.4%上昇して 1,686 万円となった。福岡市では事例が集中する中央区で 1.0%上昇、博多区では 2.0%上昇、早良区では 1.0%上昇した。東区で 2.2%、南区で 0.5%、西区で 1.3%それぞれ下落したが、主要区部での上昇の影響で福岡市は上昇した。

鹿児島県は、4.5%上昇して 1,717 万円となった。3ヵ月連続の上昇である。事例が集中する鹿児島市で 4.7%上昇したことで、同県の価格が押し上げられた。

沖縄県は、4.5%上昇して 2,110 万円となった。4 月に消費増税の影響から、海外の個人投資家の購入が減少し価格が下落したが、事例が最も多い那覇市では 4 月の -8.5%から 5 月は +4.4%に回復し、同県の価格を再び上昇させている。他の主な都市では依然下落傾向が続いている。