

2018年10月度 中古マンション価格天気図

「薄日」が13地域で最多 全国的に価格は下落傾向 札幌・仙台・広島・福岡の地方中枢4都市すべてで弱含む

改善が4地域に減少 47都道府県の前月比価格下落は21→35地域に急増 首都圏は全域で弱含む

■ 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、リゾートマンションを除く)
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(%)
2018年10月 売事例数・総計	68117 (前月比 ▲2.4% / 前年同月比 ▲3.4%)

【全国の天気概況】

10月は「晴」が18から12地域に減少し、前月まで12ヵ月続いた「晴」の最多状況はストップした。「雨」は6から9地域に増加。「曇」は7から6地域に減少。「小雨」は6から7地域に増加。「薄日」は10から13地域に増加し最多となった。全国で天候が改善したのは5から4地域に減少。横ばいは30から23地域に減少。悪化は12から20地域に急増。47都道府県のうち前月比価格が下落した地域数は21から35地域に大幅に増加した。10月度は全国的に弱含みの傾向が見られ、特に東北、北陸・甲信越地方、九州地方では天候悪化地域が増加している。首都圏では全域で弱含み、東京都が「晴」から「薄日」に転落した。全国の価格動向を牽引してきた三大都市圏と地方中枢4都市でマイナスに振れる変化が見られるため、今後のトレンドに注視する必要がある。



■ 全国47都道府県の「天気マーク」数

			2017年			2018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	価格は上昇傾向にある	16	13	14	18	15	15	14	15	17	19	19	18	12	47都道府県のうち、 天気模様が 改善した地域数 横ばいの地域数 悪化した地域数
	薄日	価格はやや上昇傾向にある	6	8	11	8	13	13	9	9	6	8	11	10	13	
	曇	価格は足踏み傾向にある	8	7	6	6	4	7	11	11	13	10	7	7	6	
	小雨	価格はやや下落傾向にある	7	9	4	8	10	8	9	8	9	5	6	6	7	
	雨	価格は下落傾向にある	10	10	12	7	5	4	4	4	2	5	4	6	9	

■ 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】

	8月	9月	前月比	10月	前月比	平均	前月差
	(万円)	(万円)	(%)	(万円)	(%)	築年数 (年)	(年)
北海道	1,626	1,606	-1.2	1,592	-0.9	26.9	0.4
札幌市	1,675	1,657	-1.1	1,643	-0.8	26.9	0.5
青森県	1,566	1,503	-4.0	1,509	0.4	24.4	-0.7
岩手県	1,832	1,866	1.8	1,746	-6.4	21.8	1.8
宮城県	1,943	1,950	0.3	1,940	-0.5	25.0	0.6
仙台市	1,987	1,994	0.3	1,989	-0.2	25.3	0.6
秋田県	1,416	1,445	2.0	1,439	-0.4	21.3	-0.1
山形県	1,561	1,558	-0.2	1,523	-2.3	20.9	0.2
福島県	1,740	1,743	0.2	1,661	-4.7	22.6	1.6
茨城県	1,559	1,536	-1.4	1,502	-2.3	20.5	0.6
栃木県	1,671	1,683	0.7	1,713	1.8	18.7	0.1
群馬県	1,517	1,669	10.0	1,586	-5.0	22.1	0.8
埼玉県	2,295	2,295	0.0	2,278	-0.7	24.0	0.4
千葉県	2,005	2,020	0.7	2,016	-0.2	25.9	0.6
東京都	4,902	4,894	-0.2	4,879	-0.3	24.2	0.3
神奈川県	2,888	2,890	0.1	2,873	-0.6	24.4	0.2
首都圏	3,640	3,636	-0.1	3,625	-0.3	24.4	0.3
山梨県	1,367	1,399	2.3	1,344	-3.9	24.0	0.6
長野県	2,103	2,020	-4.0	1,891	-6.4	22.0	1.1
新潟県	1,528	1,508	-1.3	1,479	-2.0	26.8	1.0
富山県	1,612	1,532	-5.0	1,627	6.2	20.0	-0.7
石川県	1,601	1,615	0.8	1,586	-1.8	24.1	0.9
福井県	1,446	1,379	-4.6	1,238	-10.2	23.7	3.5
岐阜県	1,404	1,417	0.9	1,380	-2.6	21.7	0.1
静岡県	1,512	1,496	-1.0	1,498	0.1	24.8	0.1
愛知県	1,950	1,982	1.6	1,999	0.9	24.6	0.0
三重県	1,533	1,462	-4.6	1,435	-1.9	23.0	0.7
中部圏	1,821	1,838	0.9	1,838	0.0	24.5	0.0
滋賀県	1,905	1,851	-2.8	1,860	0.5	21.9	-0.2
京都府	2,983	3,033	1.7	2,963	-2.3	24.7	0.3
大阪府	2,410	2,418	0.3	2,431	0.5	25.9	0.1
兵庫県	1,885	1,912	1.4	1,904	-0.4	27.3	0.4
奈良県	1,267	1,270	0.3	1,290	1.5	26.9	0.0
和歌山県	1,002	961	-4.1	947	-1.5	25.6	0.1
近畿圏	2,206	2,223	0.8	2,219	-0.2	26.2	0.2
鳥取県	1,646	1,671	1.6	1,645	-1.6	15.1	-0.6
島根県	1,878	1,894	0.9	1,938	2.3	14.9	-0.9
岡山県	1,921	1,897	-1.2	1,843	-2.9	20.6	1.2
広島県	2,088	2,080	-0.4	2,031	-2.3	24.5	1.0
広島市	2,202	2,194	-0.4	2,158	-1.7	25.2	0.7
山口県	1,436	1,414	-1.5	1,358	-3.9	22.7	0.8
徳島県	1,282	1,326	3.4	1,334	0.6	22.1	0.3
香川県	1,176	1,170	-0.5	1,126	-3.8	24.7	0.8
愛媛県	1,500	1,525	1.7	1,484	-2.7	22.0	1.3
高知県	1,556	1,546	-0.7	1,500	-2.9	21.7	1.9
福岡県	1,943	1,944	0.1	1,891	-2.8	25.2	0.4
福岡市	2,424	2,400	-1.0	2,321	-3.3	25.8	0.4
佐賀県	1,357	1,396	2.9	1,344	-3.7	19.5	0.9
長崎県	1,756	1,801	2.6	1,722	-4.4	21.8	1.0
熊本県	1,748	1,746	-0.1	1,749	0.2	20.2	0.4
大分県	1,382	1,372	-0.7	1,334	-2.8	24.8	0.8
宮崎県	1,565	1,618	3.4	1,544	-4.6	19.4	1.1
鹿児島県	1,882	1,900	1.0	1,833	-3.5	24.1	0.8
沖縄県	2,931	2,927	-0.1	2,974	1.6	16.7	-0.9

首都圏は、東京都が前月比 0.3%下落、神奈川県は 0.6%下落、千葉県は 0.2%下落、埼玉県は 0.7%下落。首都圏平均は 0.3%下落した。

近畿圏は、大阪府が 0.5%上昇、兵庫県は 0.4%下落、京都府は 2.3%下落した。中心府県は弱含みの傾向。郊外部は滋賀県で 0.5%、奈良県で 1.5%それぞれ上昇。近畿圏平均は 0.2%下落した。

中部圏は、愛知県が 0.9%上昇、岐阜県は 2.6%下落。三重県は 1.9%下落、静岡県は 0.1%上昇。中部圏平均は±0.0%の横ばいとなった。

【地方圏】

北海道は、前月比 0.9%下落し 1,592 万円、札幌市は 0.8%下落し 1,643 万円となった。事例が集中する中央区では 0.6%、次いで事例の多い豊平区では 2.2%それぞれ下落した。一方で、西区では 2.2%、南区では 4.6%それぞれ上昇したものの、白石区で 2.0%、北区で 1.2%、東区で 4.7%それぞれ下落し、同市の価格が下落した。札幌市では 10 区中 7 区の価格が下落した影響で北海道全体の価格を押し下げた。

宮城県は、0.5%下落し 1,940 万円、仙台市は 0.2%下落し 1,989 万円となった。仙台市では最も事例の多い青葉区で 0.3%下落。次いで事例の多い宮城野区では 0.6%、太白区では 1.4%それぞれ上昇したものの、若林区では 3.9%、泉区では 1.2%それぞれ下落し、同市の価格が下落した。

広島県は、2.3%下落し 2,031 万円、広島市は 1.7%下落し 2,158 万円となった。広島市では最も事例の多い中区で 3.0%、次いで事例の多い西区で 2.7%、南区で 2.5%それぞれ下落。一方で、東区では 4.1%、安佐南区では 2.4%、佐伯区では 2.2%それぞれ上昇しており、広島市のすべてで下落している状況ではない。事例数が多く、価格帯も高い中区と南区が下落した影響で同市の価格が押し下がった。また、広島県下の行政区では福山市で 3.0%上昇したものの、呉市で 6.1%と大きく下落し広島県全体の価格の下落に拍車を掛けた。

徳島県は、0.6%上昇し 1,334 万円となった。県内の事例のほとんどを占める、徳島市で 1.5%、鳴門市で 0.8%それぞれ上昇し、同県の価格が上昇した。

福岡県は、2.8%下落し 1,891 万円、福岡市は 3.3%下落し 2,321 万円となった。福岡市では 7 行政区すべてで価格が下落しており、明確な下落傾向を示した。最も事例の多い中央区では 2.6%、次いで事例の多い東区では 1.2%の下落率となった。北九州市では小倉北区で 3.2%、八幡西区で 6.1%それぞれ下落。また、福岡県下の行政区では久留米市で 1.9%、春日市で 5.5%それぞれ下落。同県では事例の多い地域で軒並み価格が下落している。