

# 2008年12月度『中古マンション価格天気図』

## 「晴れ・薄日」と「小雨・雨」が拮抗 「薄日」が増加

埼玉県・和歌山県で上昇、東京都・神奈川県・愛知県・大阪府は下落基調が鮮明

### 中古マンション価格天気図とは

■全国47都道府県別にファミリータイプ中古マンションの売事例(専有面積30㎡未満の住戸、事務所・店舗用ユニットは集計対象から除外)を月ごとに集計し、価格推移を「天気マーク」で示している。  
 天気が良い都道府県は価格が上昇傾向にあり、反対に天気が悪い都道府県は価格が下落傾向にある。

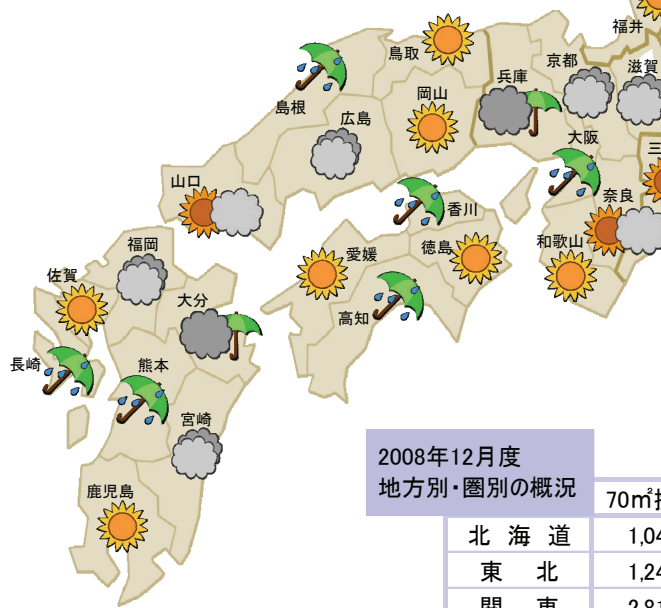
■5種類の天気マーク適用基準は、主に以下3項目に基づいている。

- ① 70㎡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(%)
- ③ 3ヶ月移動平均価格の変動率(%)

### ■全国の売事例数推移

2008年10月 40,336件(前月比+0.6%/前年同月比+17.3%)  
 2008年11月 39,131件(前月比▲3.0%/前年同月比+18.1%)  
 2008年12月 38,365件(前月比▲2.0%/前年同月比+17.3%)  
 → 12月の全国平均・70㎡換算価格は2,244万円  
 前月比▲0.7%/前年同月比▲6.2%(どちらも3ヶ月連続でマイナス)

「天気マーク」が示す全国47都道府県の中古マンション価格動向		該当する都道府県		
		10月	11月	12月
	晴れ 価格は上昇傾向にある	12	12	11
	薄日 価格はやや上昇傾向にある	7	4	9
	曇り 価格は足踏み傾向にある	8	9	7
	小雨 価格はやや下落傾向にある	7	3	3
	雨 価格は下落傾向にある	13	19	17



全国的に、中古マンション価格は横ばいもしくは下落基調で推移している。12月に「晴れ」となっている地域をみると、埼玉県は平均築年が前月の17.7年から15.8年となったことが、和歌山県は前月の極端な下落からの反動が要因である。どちらも一時的な要因であり、下落傾向は依然として続く可能性が高い。マンションストックの多い東京都、神奈川県、愛知県、大阪府では下落基調が鮮明となっている。

### 2008年12月度 地方別・圏別の概況

	70㎡換算価格	前月比	前年同月比
北海道	1,042万円	▲0.2% 3ヶ月連続でマイナス	▲2.3% 6ヶ月連続でマイナス
東北	1,248万円	▲2.3% 3ヶ月ぶりにマイナス	▲1.4% 3ヶ月ぶりにマイナス
関東	2,812万円	▲3.2% 9ヶ月連続でマイナス	▲14.6% 3ヶ月連続でマイナス
首都圏	2,884万円	▲2.9% 9ヶ月連続でマイナス	▲15.3% 3ヶ月連続でマイナス
北陸	1,219万円	+1.8% 2ヶ月ぶりにプラス	+0.3% 9ヶ月ぶりにプラス
中部圏	1,508万円	▲0.4% 2ヶ月ぶりにマイナス	▲0.6% 2ヶ月ぶりにマイナス
近畿圏	1,851万円	+0.7% 3ヶ月ぶりにプラス	▲2.8% 2ヶ月連続でマイナス
中国	1,419万円	+1.1% 3ヶ月ぶりにプラス	+1.0% 4ヶ月連続でプラス
四国	1,271万円	▲2.1% 3ヶ月ぶりにマイナス	▲3.0% 6ヶ月連続でマイナス
九州	1,301万円	±0.0% 前月と同価格	▲1.7% 4ヶ月連続でマイナス
沖縄県	1,638万円	+4.5% 3ヶ月連続でプラス	▲0.6% 10ヶ月連続でマイナス



■直近3ヶ月間の中古マンション価格推移 (地域別・都市圏別の区分は国土交通省「建築着工統計」に準拠)

単位: 70㎡換算価格/万円 前年比・前年同月比/% 平均築年数/年	2008年10月				2008年11月				2008年12月			
	70㎡ 換算 価格	前月比	前年 同月比	平均 築年数	70㎡ 換算 価格	前月比	前年 同月比	平均 築年数	70㎡ 換算 価格	前月比	前年 同月比	平均 築年数
北海道	1,054	▲ 1.9	▲ 0.8	17.6	1,044	▲ 0.9	▲ 2.7	17.6	1,042	▲ 0.2	▲ 2.3	17.7
青森県	1,334	11.4	▲ 4.2	16.0	1,305	▲ 2.2	▲ 9.4	15.8	1,302	▲ 0.2	▲ 11.1	16.0
岩手県	1,381	6.5	▲ 1.3	17.3	1,333	▲ 3.5	▲ 0.6	17.9	1,294	▲ 2.9	▲ 4.0	18.2
宮城県	1,259	▲ 0.1	0.4	16.6	1,270	0.9	2.3	16.3	1,246	▲ 1.9	▲ 0.2	16.6
秋田県	1,294	▲ 1.8	▲ 5.3	15.1	1,262	▲ 2.5	0.9	14.9	1,205	▲ 4.5	▲ 4.4	15.2
山形県	1,465	2.4	▲ 5.5	12.5	1,424	▲ 2.8	3.9	12.3	1,392	▲ 2.2	0.3	12.6
福島県	1,200	1.0	▲ 4.0	15.8	1,241	3.4	▲ 3.0	15.8	1,181	▲ 4.8	▲ 6.2	15.8
東北	1,273	1.2	0.0	16.3	1,278	0.4	1.2	16.2	1,248	▲ 2.3	▲ 1.4	16.4
茨城県	1,159	2.0	▲ 4.1	17.2	1,180	1.8	1.5	16.9	1,173	▲ 0.6	▲ 1.3	16.6
栃木県	1,301	5.9	0.0	14.6	1,405	8.0	1.9	14.0	1,282	▲ 8.8	▲ 0.8	15.1
群馬県	1,227	4.2	▲ 7.2	18.0	1,297	5.7	▲ 1.1	17.1	1,195	▲ 7.9	▲ 6.6	18.1
埼玉県	1,818	▲ 0.4	0.2	17.7	1,786	▲ 1.8	▲ 4.3	17.7	1,897	6.2	▲ 3.6	15.8
千葉県	1,740	▲ 0.9	▲ 1.7	19.1	1,793	3.0	▲ 2.2	18.7	1,779	▲ 0.8	▲ 7.8	18.3
東京都	3,982	▲ 0.6	▲ 7.6	18.2	3,886	▲ 2.4	▲ 8.5	17.9	3,759	▲ 3.3	▲ 11.8	17.6
神奈川県	2,528	▲ 0.4	▲ 4.2	17.2	2,517	▲ 0.4	▲ 5.1	16.9	2,505	▲ 0.5	▲ 11.7	17.0
首都圏	3,028	▲ 0.9	▲ 5.9	18.0	2,969	▲ 1.9	▲ 6.5	17.7	2,884	▲ 2.9	▲ 15.3	17.4
山梨県	910	▲ 3.6	4.4	18.3	866	▲ 4.8	▲ 0.3	18.5	865	▲ 0.1	2.0	18.2
長野県	1,777	▲ 3.1	3.7	16.1	1,762	▲ 0.8	▲ 2.4	16.2	1,519	▲ 13.8	▲ 11.2	16.7
関東	2,964	▲ 0.8	▲ 5.5	17.9	2,905	▲ 2.0	▲ 6.5	17.7	2,812	▲ 3.2	▲ 14.6	17.4
新潟県	1,244	0.0	1.1	19.2	1,166	▲ 6.3	▲ 3.9	19.9	1,163	▲ 0.3	▲ 0.6	19.4
富山県	1,321	▲ 1.9	1.9	13.5	1,333	0.9	0.2	13.9	1,365	2.4	14.0	12.9
石川県	1,216	1.3	▲ 8.6	16.5	1,181	▲ 2.9	▲ 9.2	17.0	1,200	1.6	▲ 6.1	16.6
福井県	1,414	▲ 5.9	▲ 5.5	12.0	1,403	▲ 0.8	▲ 12.9	10.6	1,515	8.0	▲ 14.6	11.8
北陸	1,245	0.1	▲ 3.0	17.4	1,197	▲ 3.9	▲ 5.4	17.9	1,219	1.8	0.3	17.3
岐阜県	1,281	▲ 2.7	4.5	13.6	1,309	2.2	5.2	13.0	1,303	▲ 0.5	3.3	15.0
静岡県	1,572	▲ 0.5	1.6	18.4	1,581	0.6	5.5	18.0	1,533	▲ 3.0	▲ 0.8	18.3
愛知県	1,520	▲ 1.0	▲ 1.4	17.9	1,519	▲ 0.1	▲ 1.1	17.8	1,522	0.2	▲ 1.3	17.7
三重県	1,148	1.7	▲ 2.4	15.6	1,194	4.0	▲ 3.9	15.0	1,161	▲ 2.8	▲ 1.1	15.5
中部圏	1,511	▲ 0.8	▲ 0.1	17.8	1,514	0.2	0.7	17.6	1,508	▲ 0.4	▲ 0.6	17.7
滋賀県	1,482	▲ 2.7	2.6	13.6	1,478	▲ 0.3	▲ 0.5	13.5	1,504	1.8	0.2	13.3
京都府	2,138	▲ 0.9	4.8	16.7	2,090	▲ 2.2	▲ 3.3	17.4	2,152	3.0	▲ 0.5	17.1
大阪府	1,966	0.1	▲ 1.5	18.0	1,929	▲ 1.9	▲ 3.7	18.1	1,929	0.0	▲ 4.6	18.2
兵庫県	1,819	▲ 1.6	1.4	17.6	1,800	▲ 1.0	▲ 5.4	17.8	1,803	0.2	▲ 2.4	17.7
奈良県	1,210	1.6	▲ 2.7	17.7	1,211	0.1	▲ 3.0	17.4	1,207	▲ 0.3	▲ 4.1	17.3
和歌山県	1,188	13.1	▲ 21.0	17.5	1,065	▲ 10.4	▲ 6.0	18.0	1,227	15.2	▲ 20.0	18.2
近畿圏	1,870	▲ 0.3	0.3	17.6	1,839	▲ 1.7	▲ 4.1	17.7	1,851	0.7	▲ 2.8	17.7
鳥取県	1,451	8.4	▲ 1.6	9.7	1,311	▲ 9.6	▲ 10.5	11.9	1,403	7.0	▲ 2.4	10.7
島根県	1,611	2.2	▲ 3.5	9.3	1,583	▲ 1.7	▲ 1.1	9.5	1,459	▲ 7.8	3.2	10.0
岡山県	1,347	0.0	▲ 1.3	15.0	1,346	▲ 0.1	1.3	14.7	1,367	1.6	3.5	14.5
広島県	1,459	▲ 0.6	5.2	16.3	1,451	▲ 0.5	0.4	16.3	1,469	1.2	2.7	16.7
山口県	1,230	6.4	1.6	14.6	1,220	▲ 0.8	0.8	14.7	1,186	▲ 2.8	6.8	14.9
中国	1,405	▲ 0.2	3.0	15.5	1,403	▲ 0.1	0.5	15.6	1,419	1.1	1.0	15.4
徳島県	1,156	0.8	1.9	15.3	1,160	0.3	▲ 1.4	15.3	1,162	0.2	2.9	14.7
香川県	1,124	1.0	▲ 0.5	15.8	1,130	0.5	▲ 1.5	16.1	1,066	▲ 5.7	▲ 8.4	16.9
愛媛県	1,476	4.5	▲ 7.6	14.2	1,477	0.1	▲ 4.9	14.7	1,478	0.1	▲ 4.2	15.0
高知県	1,413	0.1	▲ 3.7	13.9	1,420	0.5	▲ 1.8	13.8	1,374	▲ 3.2	▲ 6.3	13.8
四国	1,288	1.5	▲ 3.4	14.8	1,298	0.8	▲ 2.6	15.0	1,271	▲ 2.1	▲ 3.0	15.2
福岡県	1,302	▲ 0.1	▲ 0.9	17.9	1,292	▲ 0.8	▲ 1.5	17.8	1,300	0.6	▲ 0.6	17.8
佐賀県	1,167	5.0	0.7	13.4	1,153	▲ 1.2	▲ 2.3	13.8	1,224	6.2	4.9	12.8
長崎県	1,551	0.5	▲ 10.1	14.7	1,560	0.6	▲ 3.9	14.8	1,437	▲ 7.9	▲ 17.8	14.5
熊本県	1,292	▲ 0.4	▲ 0.9	15.9	1,290	▲ 0.2	▲ 3.2	15.6	1,283	▲ 0.5	▲ 2.6	16.2
大分県	1,239	0.3	0.3	15.4	1,208	▲ 2.5	▲ 0.3	15.8	1,210	0.2	▲ 1.2	15.7
宮崎県	1,195	0.0	▲ 3.1	15.9	1,190	▲ 0.4	▲ 2.7	16.2	1,205	1.3	2.4	16.9
鹿児島県	1,563	▲ 4.2	▲ 9.0	17.9	1,658	6.1	▲ 1.9	16.7	1,684	1.6	▲ 4.2	15.7
九州	1,310	0.2	▲ 1.2	17.1	1,301	▲ 0.7	▲ 1.4	17.1	1,301	0.0	▲ 1.7	17.1
沖縄県	1,530	3.0	▲ 11.0	15.3	1,567	2.4	▲ 8.4	15.5	1,638	4.5	▲ 0.6	14.7
全国	2,294	▲ 1.5	▲ 0.3	17.5	2,259	▲ 1.5	▲ 5.0	17.5	2,244	▲ 0.7	▲ 6.2	17.4