

2011年5月度 中古マンション価格天気図

「晴」が6から9地域に増加 天気改善地域が7から12に 天気悪化に歯止めが掛かる

「小雨」が6から12と増加したが半数の6地域が「雨」からの改善 事例数も回復基調

■ 中古マンション価格天気図 概要

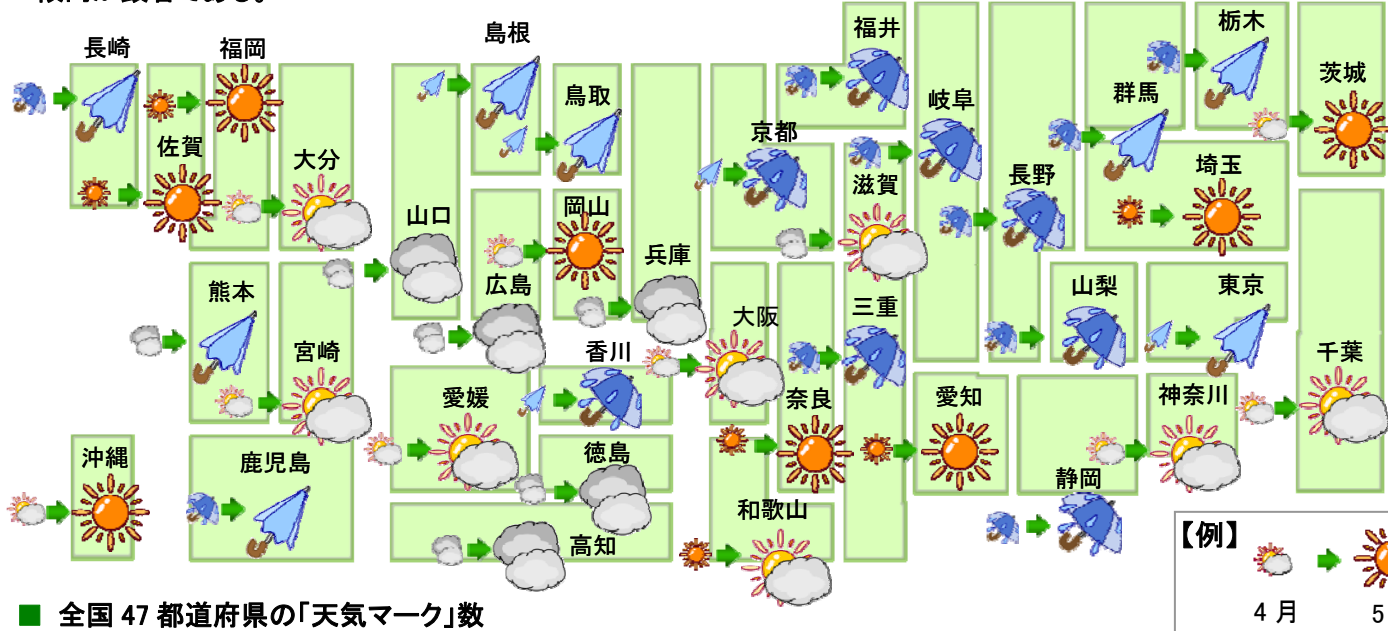
調査方法	全国47都道府県の、ファミリータイプ中古マンション流通事例価格を月ごとに集計し、価格変動を「天気マーク」で表示。 (30㎡未満の住戸、事務所・店舗は除外)
天気マーク 適用基準	①70㎡に換算した中古マンション平均価格
	②前月からの変動率(%)
	③13カ月移動平均の変動率(%)
2011年5月 売事例数・総計	61671 (前月比 +3.4 % / 前年同月比 +70.9 %)

【全国の天気概況】

2011年5月は「晴」が前月の6から9に増加した。「薄日」は12から10に、「曇」も10から6に減少した。一方「雨」は13から10に減少した。「小雨」は6から12に倍増したが、うち6地域は「雨」からの改善、3地域が変動なしであった。先月までの下落傾向に歯止めが掛かったと見られる。

前月比で天気が改善した地域には、宮城県、山形県、福島県、茨城県といった東日本大震災の被災地が含まれており、これらの地域では内陸の比較的被害の小さかった都市への供給集中が見られる。福島県の事例数は前月の132から165に増加している。

「晴」を維持した5県のうち埼玉県、福岡県、佐賀県では上昇傾向が顕著である。



■ 全国47都道府県の「天気マーク」数

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

47都道府県のうち、

天気模様が	3月	4月	5月
改善した地域数	13	7	12
横ばいの地域数	24	27	27
悪化した地域数	10	13	8

■ 都道府県別中古マンション 70㎡換算価格の推移

	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	1,027	1,011	-1.5	<b>1,007</b>	-0.4	20.7	0.2
札幌市	1,050	1,039	-1.1	<b>1,048</b>	0.8	20.6	0.0
青森県	1,287	1,242	-3.4	<b>1,221</b>	-1.7	18.4	0.4
岩手県	1,391	1,344	-3.4	<b>1,358</b>	1.0	17.6	-0.1
宮城県	1,193	1,175	-1.5	<b>1,269</b>	8.0	18.8	-0.5
仙台市	1,224	1,197	-2.2	<b>1,295</b>	8.2	18.9	-0.5
秋田県	1,345	1,248	-7.2	<b>1,219</b>	-2.3	17.1	1.1
山形県	1,214	1,244	2.5	<b>1,301</b>	4.6	15.2	-0.4
福島県	1,187	1,199	1.1	<b>1,219</b>	1.7	17.1	0.4
茨城県	1,334	1,363	2.2	<b>1,420</b>	4.2	15.8	-0.5
栃木県	1,217	1,240	1.8	<b>1,262</b>	1.8	16.9	0.1
群馬県	1,039	1,054	1.5	<b>1,107</b>	5.0	18.2	-0.3
埼玉県	1,878	1,887	0.5	<b>1,904</b>	0.9	18.3	0.0
千葉県	1,902	1,912	0.5	<b>1,929</b>	0.9	18.7	-0.3
東京都	3,919	3,898	-0.5	<b>3,883</b>	-0.4	19.2	0.3
神奈川県	2,552	2,556	0.2	<b>2,556</b>	0.0	18.2	0.0
首都圏	3,005	3,000	-0.2	<b>2,996</b>	-0.1	18.7	0.1
山梨県	820	797	-2.8	<b>833</b>	4.5	22.0	0.3
長野県	1,395	1,324	-5.1	<b>1,366</b>	3.2	19.5	0.2
新潟県	663	644	-2.9	<b>679</b>	5.5	21.3	0.1
富山県	1,297	1,353	4.3	<b>1,280</b>	-5.4	16.0	0.6
石川県	1,110	1,128	1.7	<b>1,154</b>	2.3	18.1	-0.3
福井県	1,424	1,451	1.9	<b>1,409</b>	-2.9	13.2	0.6
岐阜県	1,206	1,190	-1.3	<b>1,212</b>	1.8	15.9	-0.6
静岡県	1,296	1,287	-0.7	<b>1,279</b>	-0.6	21.8	0.2
愛知県	1,605	1,601	-0.2	<b>1,607</b>	0.4	18.5	0.0
三重県	1,103	1,091	-1.1	<b>1,136</b>	4.1	16.8	-0.5
中部圏	1,548	1,554	0.4	<b>1,548</b>	-0.4	18.6	-0.8
滋賀県	1,476	1,465	-0.8	<b>1,476</b>	0.7	15.2	0.0
京都府	2,118	2,098	-0.9	<b>2,097</b>	-0.1	19.3	0.2
大阪府	1,863	1,868	0.3	<b>1,866</b>	-0.1	20.4	0.0
兵庫県	1,813	1,791	-1.2	<b>1,789</b>	-0.1	20.2	0.4
奈良県	1,211	1,207	-0.3	<b>1,246</b>	3.3	18.0	-0.5
和歌山県	1,204	1,214	0.9	<b>1,124</b>	-7.5	20.1	1.4
近畿圏	1,825	1,821	-0.2	<b>1,815</b>	-0.3	20.0	0.2
鳥取県	1,368	1,335	-2.5	<b>1,342</b>	0.6	13.3	0.5
島根県	1,578	1,588	0.6	<b>1,585</b>	-0.2	11.8	0.7
岡山県	1,365	1,372	0.5	<b>1,384</b>	0.9	15.4	-0.2
広島県	1,472	1,447	-1.8	<b>1,479</b>	2.2	19.3	-0.1
広島市	1,486	1,470	-1.0	<b>1,503</b>	2.2	19.9	-0.1
山口県	1,260	1,234	-2.1	<b>1,246</b>	1.0	15.4	-0.1
徳島県	1,047	1,017	-2.8	<b>1,050</b>	3.2	17.0	-0.2
香川県	1,112	1,081	-2.8	<b>1,064</b>	-1.6	19.3	0.5
愛媛県	1,427	1,455	2.0	<b>1,454</b>	-0.1	16.3	-0.7
高知県	1,341	1,361	1.5	<b>1,352</b>	-0.7	17.1	-0.1
福岡県	1,345	1,346	0.0	<b>1,354</b>	0.6	19.2	0.0
福岡市	1,573	1,564	-0.5	<b>1,577</b>	0.8	20.0	0.1
佐賀県	1,255	1,280	2.0	<b>1,305</b>	2.0	12.5	0.1
長崎県	1,429	1,426	-0.3	<b>1,477</b>	3.6	16.2	-0.2
熊本県	1,320	1,293	-2.0	<b>1,266</b>	-2.1	17.8	-0.4
大分県	1,170	1,159	-0.9	<b>1,164</b>	0.4	18.9	0.0
宮崎県	1,320	1,250	-5.3	<b>1,274</b>	1.9	17.1	-0.7
鹿児島県	1,563	1,582	1.2	<b>1,661</b>	5.0	19.8	-0.9
沖縄県	1,824	1,880	3.1	<b>1,899</b>	1.0	13.4	0.1

【三大都市圏】

首都圏では、東京都が3ヵ月連続で下落し前月比0.4%マイナスとなった。周辺3県は神奈川県が横ばい、千葉県で0.9%、埼玉県で0.9%それぞれ僅かに上昇した。

近畿圏では、大阪府が4ヵ月ぶりに下落に転じたが、下落は0.1%で横ばい。京都府と兵庫県も同様の動きで概ね横ばいで推移した。

中部圏では、愛知県で0.4%上昇した。他県では岐阜県で1.8%、三重県で4.1%上昇した。静岡県では0.6%下落した。

【地方圏】

北海道は、前月比0.4%下落して1,007万円となった。2ヵ月連続の下落。札幌市は反対に0.8%上昇し1,048万円。中央区以外の大半の区で上昇が認められた。

岩手県では1.0%上昇し1,358万円となった。前月は4ヵ月ぶりに下落に転じたが5月には回復した。

宮城県では8.0%大きく上昇し、1,269万円となった。仙台市でも8.2%上昇し、1,295万円となった。5月は仙台市内のすべての区で上昇している。

福島県は1.7%上昇して、1,219万円となった。前月まで見られた事例数の減少も反転増加傾向となり、福島市で19から31に、郡山市で88から107に増加した。茨城県は4.2%上昇し、1,420万円となった。茨城県ではつくば市の流通事例数が増加し、33から43となったほか、同市の築年の浅い物件によって価格が押し上げられている。

新潟県は5.5%上昇し、679万円となった。同県では新潟市中央区で築浅の物件が増加しており価格を押し上げている。

広島県は2.2%上昇して1,479万円となった。広島市でも2.2%上昇し、中でも中区、東区、南区の上昇が顕著であった。

徳島県では3.2%上昇し1,050万円となった。流通の大半を占める徳島市と鳴門市で価格が上昇したのが要因である。

福岡県では0.6%上昇して1,354万円となった。価格は安定している。福岡市は0.8%上昇して1,577万円となった。博多区や中央区といった市中心部と早良区で価格の上昇が見られる。

佐賀県は2.0%上昇して1,305万円となった。2ヶ月連続の上昇だが、長期的に見ると昨年8月以降は上昇傾向で、この間に価格が120万円も上昇している。

沖縄県は、1.0%上昇して1,899万円となった。価格は4月以降上昇傾向となり、5月は那覇市は下落したものの、宜野湾市、浦添市で価格が上昇した。