

2011年8月度 中古マンション価格天気図

36の地域で天気に変化なし 全域的に安定傾向も「小雨」が7から12に増加

「晴」は8地域で変わらず、「薄日」は12から10地域に減少、「雨」が10から7に

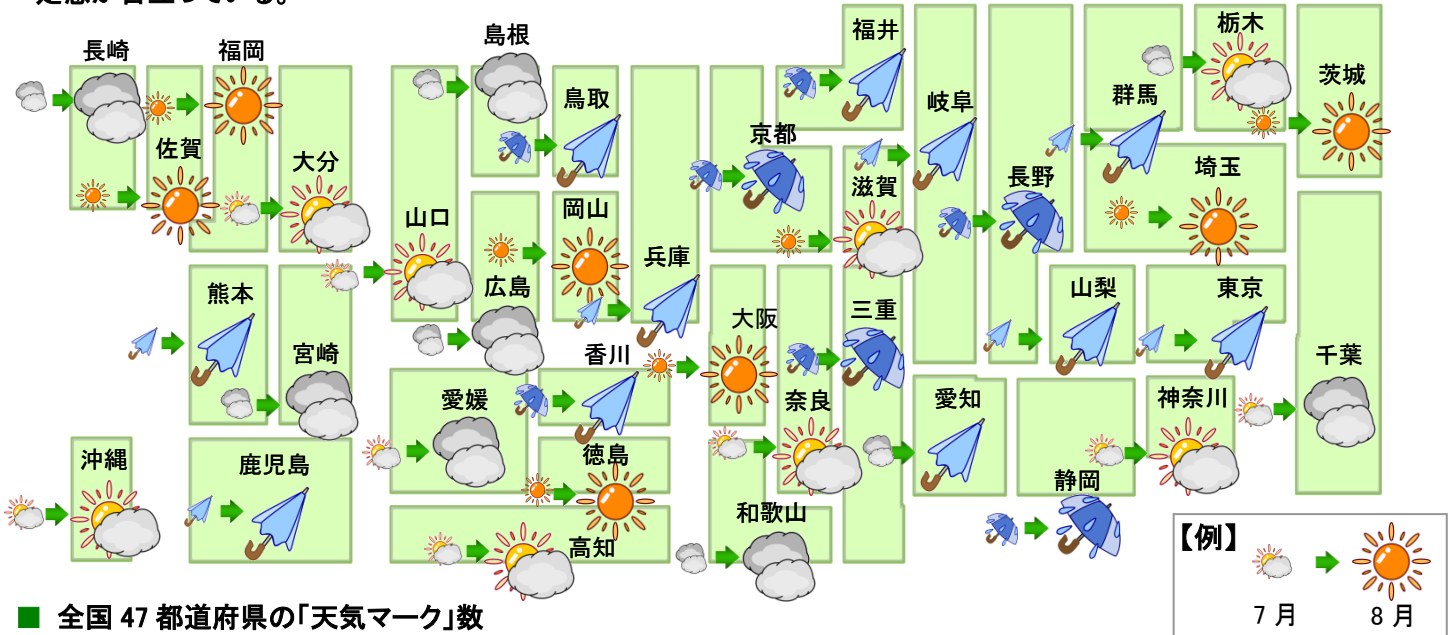
■ 中古マンション価格天気図 概要

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か月移動平均の変動率(%)
2011年8月 売事例数・総計	67079 (前月比 +4.9% / 前年同月比 +34.0%)

【全国の天気概況】: 西日本は安定傾向が強い

2011年8月は「晴」が前月の8から変わらず、「薄日」は12から10に減少、「曇」は10で変わらなかった。改善地域が5に対し、悪化地域が6であり、47都道府県のうち36地域は横ばいで、8月は価格の変動が小さく落ち着いた天気模様となった。「小雨」は7から12に増加したが、このうち「雨」からの改善は3、「曇」からの悪化は2であった。

前月から天気が改善した地域は、宮城県、栃木県、福井県、鳥取県、香川県で、これらの地域では前月と同様築浅で比較的高額な市街地の物件に流通が集中する傾向が続いている。大都市圏では千葉県と愛知県が悪化しているが、九州の7県はいずれも変化なしとなっており、特に西日本の安定感が目立っている。



■ 全国47都道府県の「天気マーク」数

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

【例】

7月	8月

47都道府県のうち、

天気模様が	6月	7月	8月
改善した地域数	11	7	5
横ばいの地域数	28	35	36
悪化した地域数	8	5	6

■ 都道府県別中古マンション 70㎡換算価格の推移

	6月	7月	前月比	8月	前月比	平均	前月差
	(万円)	(万円)	(%)		(万円)	(%)	
北海道	982	1,000	1.8	982	-1.8	21.7	0.7
札幌市	1,034	1,046	1.2	1,031	-1.5	21.5	0.6
青森県	1,302	1,352	3.9	1,284	-5.1	17.3	0.0
岩手県	1,371	1,284	-6.3	1,278	-0.5	19.3	0.0
宮城県	1,287	1,332	3.5	1,360	2.1	17.8	-0.7
仙台市	1,310	1,353	3.3	1,381	2.1	18.0	-0.7
秋田県	1,310	1,267	-3.3	1,166	-8.0	18.2	1.3
山形県	1,297	1,238	-4.6	1,257	1.6	16.1	0.3
福島県	1,267	1,246	-1.6	1,250	0.4	16.9	0.3
茨城県	1,390	1,359	-2.2	1,365	0.4	16.8	0.7
栃木県	1,297	1,283	-1.0	1,296	1.0	16.6	0.1
群馬県	1,023	1,043	2.0	1,029	-1.3	18.7	0.0
埼玉県	1,893	1,908	0.8	1,891	-0.9	18.4	0.1
千葉県	1,882	1,893	0.6	1,878	-0.8	19.2	0.0
東京都	3,842	3,835	-0.2	3,833	-0.1	19.4	-0.1
神奈川県	2,556	2,543	-0.5	2,552	0.4	18.3	-0.1
首都圏	2,975	2,975	0.0	2,969	-0.2	18.9	-0.1
山梨県	865	863	-0.3	848	-1.8	21.9	0.4
長野県	1,328	1,343	1.1	1,300	-3.2	20.2	0.7
新潟県	651	669	2.8	664	-0.8	21.0	0.1
富山県	1,260	1,281	1.6	1,230	-4.0	17.8	1.3
石川県	1,200	1,195	-0.4	1,179	-1.3	18.5	0.3
福井県	1,369	1,382	0.9	1,449	4.9	13.8	-0.1
岐阜県	1,244	1,243	-0.1	1,206	-3.0	16.2	0.2
静岡県	1,281	1,281	0.0	1,255	-2.1	22.0	0.4
愛知県	1,586	1,558	-1.8	1,552	-0.4	18.9	0.1
三重県	1,104	1,115	1.0	1,103	-1.1	17.8	0.3
中部圏	1,531	1,516	-1.0	1,510	-0.4	18.9	0.2
滋賀県	1,489	1,476	-0.9	1,457	-1.2	15.4	0.1
京都府	2,082	2,105	1.1	2,096	-0.4	19.9	0.3
大阪府	1,874	1,895	1.1	1,902	0.4	20.4	0.0
兵庫県	1,753	1,781	1.6	1,768	-0.7	20.1	0.3
奈良県	1,224	1,182	-3.4	1,197	1.3	19.3	0.3
和歌山県	1,068	1,070	0.2	1,098	2.6	20.9	0.0
近畿圏	1,810	1,827	0.9	1,827	0.0	20.1	0.1
鳥取県	1,279	1,331	4.1	1,381	3.7	12.1	-0.9
島根県	1,601	1,637	2.2	1,651	0.8	11.9	-0.4
岡山県	1,363	1,393	2.2	1,384	-0.6	16.6	0.9
広島県	1,471	1,468	-0.2	1,474	0.4	19.0	-0.3
広島市	1,485	1,489	0.3	1,492	0.2	19.9	-0.1
山口県	1,274	1,262	-0.9	1,271	0.7	15.7	0.2
徳島県	1,094	1,125	2.8	1,131	0.6	16.5	-0.1
香川県	1,079	1,061	-1.6	1,080	1.8	19.1	-0.5
愛媛県	1,483	1,479	-0.2	1,431	-3.3	16.9	0.9
高知県	1,340	1,399	4.4	1,388	-0.7	17.1	-0.2
福岡県	1,340	1,356	1.2	1,347	-0.6	19.6	0.1
福岡市	1,554	1,565	0.7	1,553	-0.8	20.4	0.3
佐賀県	1,295	1,326	2.4	1,310	-1.3	12.9	0.3
長崎県	1,459	1,481	1.4	1,462	-1.3	16.5	0.3
熊本県	1,293	1,261	-2.5	1,271	0.8	18.5	0.1
大分県	1,161	1,162	0.1	1,165	0.3	19.4	0.0
宮崎県	1,267	1,272	0.4	1,264	-0.6	18.1	0.6
鹿児島県	1,646	1,646	0.0	1,622	-1.4	19.7	0.6
沖縄県	1,729	1,711	-1.0	1,749	2.2	16.3	0.1

【三大都市圏】

首都圏では、東京都が前月比 0.1%下落して 6 ヶ月連続の下落となった。千葉県でも 0.8%、埼玉県では 0.9%下落したが、神奈川県では 0.4%上昇している。首都圏では緩やかな価格下落が継続している。近畿圏では、大阪府が 0.4%上昇と 3 ヶ月連続で上昇したが、京都府では 0.4%、兵庫県では 0.7%それぞれ下落した。近畿圏全域では概ね横ばいとなっている。中部圏では、愛知県で 0.4%下落しており、岐阜県が 3.0%、静岡県が 2.1%、三重県が 1.1%各々下落と 4 県とも下落となった。

【地方圏】

北海道は、前月比 1.8%下落して 982 万円となり、6 月の価格に戻している。札幌市は 1.5%下落し 1,031 万円。事例の多い中央区や豊平区で下落した。宮城県では 2.1%上昇し、1,360 万円となった。仙台市でも 2.1%上昇し、1,381 万円となった。仙台市では青葉区の価格が前月比約 100 万円上昇している。福島県は 0.4%上昇して、1,250 万円となった。福島市と郡山市で価格上昇が見られる。両市では事例数も増加している。栃木県は 1.0%上昇し、1,296 万円となった。宇都宮市では僅かに下落したものの、真岡市や下野市などの郊外エリアで価格の上昇が見られる。福井県は 4.9%上昇し、1,449 万円となった。福井市で価格の上昇が見られた。ほぼ全ての事例が福井市で発生している。鳥取県は 3.7%上昇し、1,381 万円となった。2 ヶ月連続の上昇でこの間約 100 万円の価格上昇が見られた。同県では事例数の増加は見られないが鳥取市と米子市で上昇が見られる。広島県は 0.4%上昇して 1,474 万円となった。広島市では 0.2%上昇し 1,492 万円となった。同市では東区、南区、西区で価格が上昇している。香川県では 1.8%上昇し 1,080 万円となった。昨年の 9 月以降下落傾向となっていたが、6 月以降は安定し始めている。福岡県では 0.6%下落して 1,347 万円となった。福岡市は 0.8%下落して 1,553 万円となった。価格水準自体に大きな変化はない。佐賀県は 1.3%下落して 1,310 万円となった。8 月は下落したが長期的な上昇トレンドは強い。佐賀市では価格の上昇が目立つ。沖縄県は、2.2%上昇して 1,749 万円となった。那覇市の事例数が 118 から 203 に増加し、価格も上昇している。