

2011年12月度 中古マンション価格天気図

「雨」最多の13地域に 千葉、埼玉でも天候悪化 東日本で価格弱含み

「曇」が4→9に 大阪、兵庫、岡山、福岡など近畿以西は堅調推移

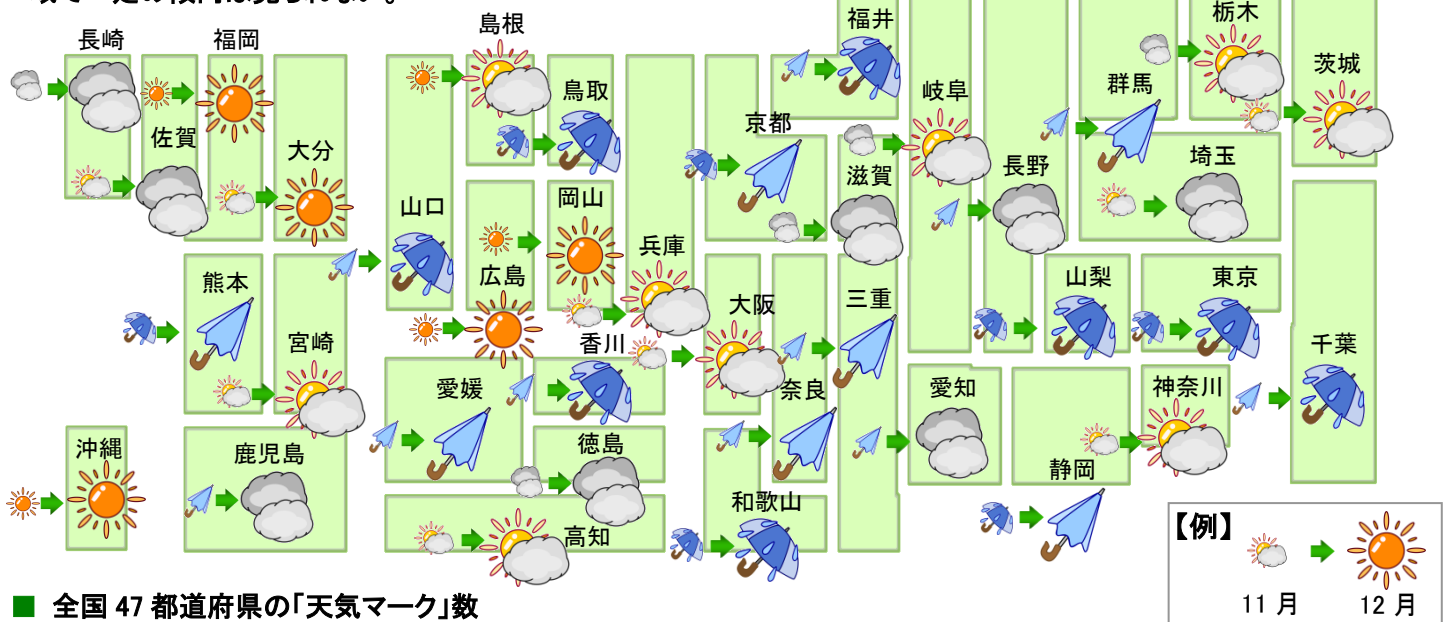
■ 中古マンション価格天気図 概要

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(%)
2011年12月 売事例数・総計	64416 (前月比 ▲4.4% / 前年同月比 +17.1%)

【全国の天気概況】：「晴」は近畿以西 価格は西高東低

2011年12月は「晴」が前月と同じ5地域、「薄日」は13から11に減少、「曇」は4から9に増加、「小雨」が13から9に減少、「雨」が12から13に増加した。「晴」の5地域のうち4地域が前月から「晴」を維持している一方で、「雨」の13地域のうち8地域が連続して「雨」となっており、価格の上昇地域と下落地域がはっきりと分かれる状況となっている。「雨」が多いのは首都圏、北陸地方、山陰地方で、「晴」は山陽から九州・沖縄地方に限定される。特に九州・沖縄地方では価格が上昇傾向となっている地域が目立つ。

「曇」が4から9地域に増加したが、前月の「薄日」からの悪化が3地域、「小雨」からの改善が3地域、「曇」維持が3地域で一定の傾向は見られない。



■ 全国47都道府県の「天気マーク」数

	2010年	2011年												47都道府県のうち、				
		12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月		12月			
晴	価格の上昇傾向にある	8	8	10	8	6	9	9	8	8	6	4	5	5	天気模様が	10月	11月	12月
薄日	価格はやや上昇傾向にある	7	9	10	11	12	10	11	12	10	10	11	13	11	改善した地域数	7	7	10
曇	価格は足踏み傾向にある	11	8	4	9	10	6	7	10	10	10	9	4	9	横ばいの地域数	24	34	28
小雨	価格はやや下落傾向にある	5	7	13	9	6	12	10	7	12	14	12	13	9	悪化した地域数	16	6	9
雨	価格は下落傾向にある	16	15	10	10	13	10	10	10	7	7	11	12	13				

■ 都道府県別中古マンション 70㎡換算価格の推移

	10月	11月	前月比	12月	前月比	平均 築年数	前月差
	(万円)	(万円)					
北海道	978	988	1.1	993	0.5	21.8	0.0
札幌市	1,018	1,030	1.2	1,025	-0.6	21.9	0.2
青森県	1,256	1,228	-2.2	1,272	3.5	18.3	-0.1
岩手県	1,288	1,261	-2.1	1,278	1.4	20.0	-0.2
宮城県	1,330	1,333	0.2	1,316	-1.2	18.6	-0.1
仙台市	1,354	1,361	0.5	1,337	-1.8	18.7	-0.1
秋田県	1,298	1,244	-4.1	1,311	5.4	17.1	0.2
山形県	1,194	1,195	0.0	1,179	-1.3	16.8	0.4
福島県	1,253	1,291	3.0	1,277	-1.1	16.2	-0.4
茨城県	1,451	1,404	-3.3	1,457	3.8	15.5	-0.9
栃木県	1,276	1,276	0.0	1,345	5.4	15.8	-1.2
群馬県	1,050	1,043	-0.6	1,042	-0.2	19.0	-0.1
埼玉県	1,882	1,878	-0.2	1,870	-0.4	18.6	0.2
千葉県	1,868	1,866	-0.1	1,861	-0.3	19.5	0.0
東京都	3,803	3,776	-0.7	3,769	-0.2	19.4	-0.1
神奈川県	2,526	2,530	0.2	2,547	0.7	18.3	-0.1
首都圏	2,962	2,945	-0.6	2,956	0.4	19.0	0.0
山梨県	807	797	-1.3	783	-1.7	23.5	0.8
長野県	1,369	1,376	0.5	1,472	7.0	18.9	0.0
新潟県	630	677	7.6	659	-2.7	21.3	0.2
富山県	1,132	1,130	-0.2	1,060	-6.2	20.1	0.8
石川県	1,079	1,094	1.4	1,078	-1.5	19.7	0.2
福井県	1,450	1,439	-0.8	1,326	-7.8	14.2	0.9
岐阜県	1,255	1,286	2.4	1,310	1.9	15.2	-0.5
静岡県	1,262	1,263	0.1	1,308	3.5	20.6	-1.1
愛知県	1,544	1,561	1.1	1,565	0.3	19.2	0.3
三重県	1,120	1,242	10.9	1,191	-4.1	18.0	0.2
中部圏	1,503	1,514	0.7	1,522	0.5	18.8	0.1
滋賀県	1,452	1,483	2.2	1,438	-3.0	15.8	0.5
京都府	1,988	2,004	0.8	2,041	1.8	19.7	-0.2
大阪府	1,885	1,882	-0.2	1,882	0.0	20.7	0.0
兵庫県	1,804	1,810	0.3	1,804	-0.3	20.0	0.0
奈良県	1,149	1,107	-3.6	1,134	2.4	20.1	-0.3
和歌山県	998	879	-12.0	902	2.6	24.9	0.2
近畿圏	1,819	1,819	0.0	1,823	0.2	20.3	0.0
鳥取県	1,328	1,326	-0.1	1,341	1.1	13.0	-0.1
島根県	1,724	1,682	-2.4	1,668	-0.8	10.9	0.0
岡山県	1,459	1,444	-1.0	1,396	-3.4	16.1	1.0
広島県	1,482	1,484	0.2	1,488	0.3	18.8	-0.1
広島市	1,498	1,507	0.6	1,520	0.8	19.5	0.0
山口県	1,222	1,206	-1.3	1,194	-1.0	18.0	0.9
徳島県	1,037	1,041	0.4	1,043	0.2	17.8	0.0
香川県	1,076	1,060	-1.5	1,029	-2.9	19.8	0.5
愛媛県	1,419	1,419	0.0	1,439	1.4	17.3	-0.5
高知県	1,350	1,423	5.4	1,426	0.2	14.9	-1.7
福岡県	1,347	1,368	1.5	1,366	-0.1	19.7	0.2
福岡市	1,543	1,584	2.7	1,578	-0.4	20.3	0.2
佐賀県	1,265	1,270	0.4	1,246	-1.9	13.7	0.4
長崎県	1,465	1,462	-0.2	1,462	0.0	17.0	-0.1
熊本県	1,227	1,260	2.8	1,262	0.1	19.0	0.0
大分県	1,157	1,171	1.3	1,210	3.3	19.0	-0.6
宮崎県	1,322	1,269	-4.0	1,269	0.0	18.1	-0.6
鹿児島県	1,602	1,660	3.7	1,697	2.2	17.0	-0.5
沖縄県	1,766	1,868	5.8	1,942	4.0	14.9	-0.3

【三大都市圏】

首都圏では、東京都が前月比 0.2%下落と概ね横ばいで推移した。埼玉県と千葉県は僅かな下落だが価格水準は低位で推移している。神奈川県が 0.7%上昇したが推移を見ると本格的な価格上昇ではない。近畿圏では、大阪府が前月と変わらず、兵庫県が 0.3%下落と概ね横ばい推移したが、奈良県や和歌山県では 2%程度上昇した。中部圏では、愛知県が 0.3%、岐阜県は 1.9%、静岡県が 3.5%各々上昇した。三重県では 4.1%下落したが、中部圏は三大都市圏で唯一回復基調と言える。

【地方圏】

北海道は、前月比 0.5%上昇して 993 万円となり、2ヵ月連続上昇。一方、札幌市は 0.6%下落して 1,025 万円。札幌市は大半の区で価格が下落している。宮城県では 1.2%下落し、1,316 万円となった。仙台市でも 1.8%下落し、1,337 万円となった。宮城県では各市区ともに価格がやや下落した。福島県は 1.1%下落して、1,277 万円となった。郡山市では上昇したが、他の市では価格は下落している。栃木県は 5.4%上昇し、1,345 万円となった。宇都宮市で前月比 70 万円上昇しており平均を押し上げた。長野県は 7.0%上昇し、1,472 万円となった。同県では、諏訪市、軽井沢市で価格上昇が見られる。広島県は 0.3%上昇して 1,488 万円となった。5ヵ月連続で上昇している。広島市では 0.8%上昇し 1,520 万円となった。同市で上昇しているのは東区と南区である。同県の価格は 2011 年 1 月以降継続して上昇している。福岡県では 0.1%下落して 1,366 万円と、3ヵ月ぶりに下落したが、下げ幅は小さい。福岡市は 0.4%下落し 1,578 万円となった。同市では東区と西区の上昇が顕著で、全体的に価格を下支えしている。熊本県では 0.1%上昇して 1,262 万円となった。同県では 2010 年秋以降続いていた価格下落によりようやく歯止めが掛かり 2ヵ月連続で上昇している。大分県では 3.3%上昇して 1,210 万円となった。同県では 2011 年に入ってから価格は安定していたが、11 月以降 2ヵ月連続で上昇した。価格を牽引しているのは大分市と別府市である。鹿児島県では 2.2%上昇して 1,697 万円となった。3ヵ月連続の上昇でこの間約 100 万円上昇した。事例のほとんどが鹿児島市で発生している。沖縄県では 4.0%上昇して 1,942 万円となった。同県では 2011 年の 6~7 月に価格下落したが 8 月以降は上昇を続け、直近 2ヵ月で 180 万円程度上昇している。