

2015年5月度 中古マンション価格天気図

「雨」が5地域に増加 「晴」は主に投資適地のみ限定 全国的には中古価格は下落傾向

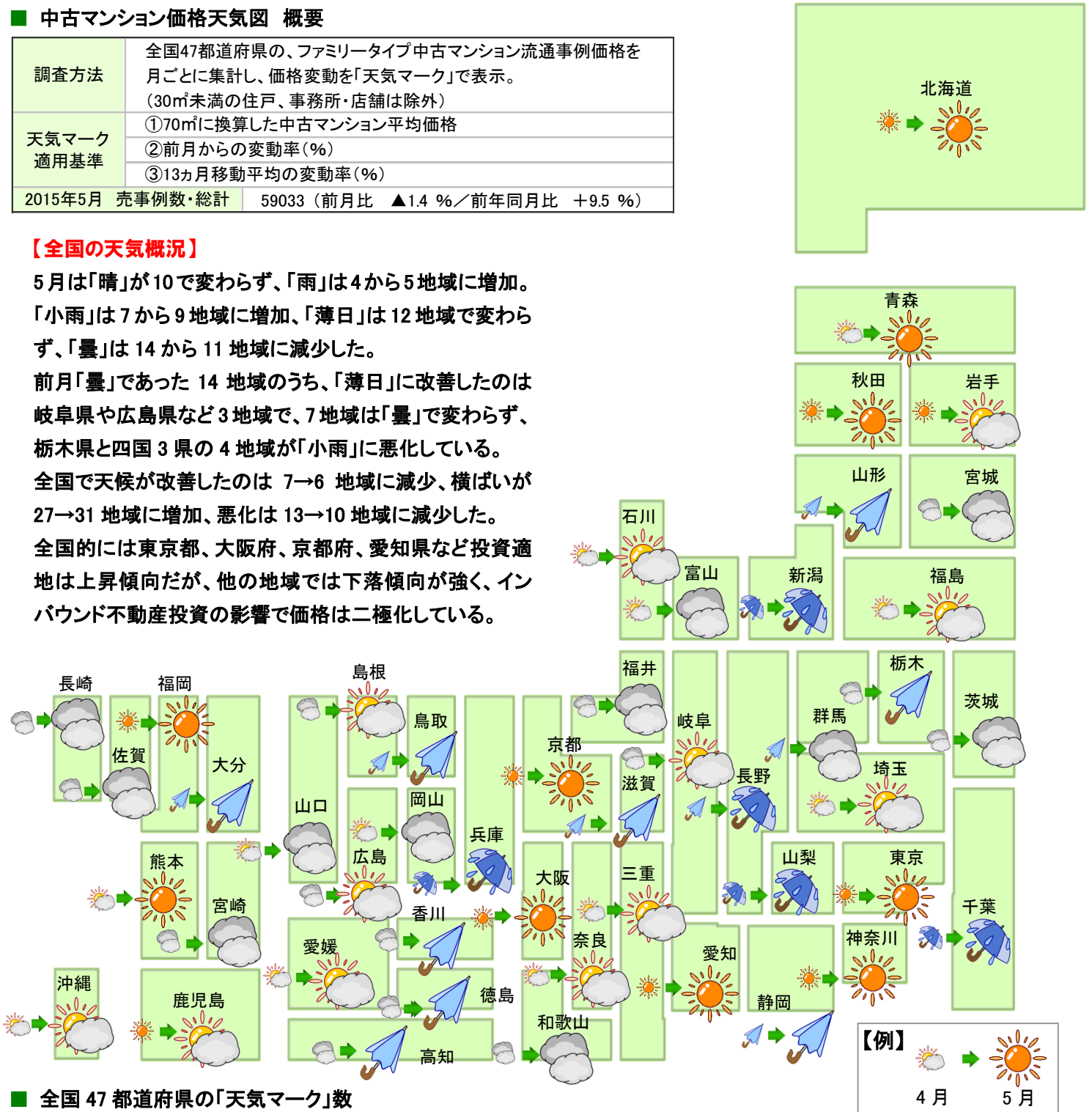
改善地域が7から6に減少 悪化地域も13から10地域に減少 北陸・四国で下落続く

■ 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(%)
2015年5月 売事例数・総計	59033 (前月比 ▲1.4 % / 前年同月比 +9.5 %)

【全国の天気概況】

5月は「晴」が10で変わらず、「雨」は4から5地域に増加。「小雨」は7から9地域に増加、「薄日」は12地域で変わらず、「曇」は14から11地域に減少した。
前月「曇」であった14地域のうち、「薄日」に改善したのは岐阜県や広島県など3地域で、7地域は「曇」で変わらず、栃木県と四国3県の4地域が「小雨」に悪化している。
全国で天候が改善したのは7→6地域に減少、横ばいが27→31地域に増加、悪化は13→10地域に減少した。
全国的には東京都、大阪府、京都府、愛知県など投資適地は上昇傾向だが、他の地域では下落傾向が強く、インバウンド不動産投資の影響で価格は二極化している。



■ 全国47都道府県の「天気マーク」数

		2014年												2015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	価格の上昇傾向にある	12	12	7	9	5	7	6	5	8	12	11	10	10			
	薄日	価格はやや上昇傾向にある	17	12	15	11	13	13	18	18	16	14	13	12	12			
	曇	価格は足踏み傾向にある	10	14	13	17	17	14	8	11	13	11	11	14	11			
	小雨	価格はやや下落傾向にある	5	6	10	7	8	11	11	8	6	8	12	7	9			
	雨	価格は下落傾向にある	3	3	2	3	4	2	4	5	4	2	0	4	5			

■ 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】

	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	1,345	1,357	0.9	1,383	1.9	23.3	-0.2
札幌市	1,392	1,399	0.5	1,427	2.0	23.2	-0.2
青森県	1,402	1,398	-0.3	1,519	8.7	20.3	0.0
岩手県	1,588	1,553	-2.2	1,475	-5.0	21.4	1.1
宮城県	1,756	1,748	-0.4	1,782	2.0	22.1	0.0
仙台市	1,804	1,807	0.2	1,846	2.1	22.2	-0.1
秋田県	1,533	1,697	10.7	1,651	-2.7	15.5	-0.9
山形県	1,518	1,383	-8.9	1,428	3.3	18.2	0.7
福島県	1,552	1,572	1.3	1,556	-1.0	18.3	-0.1
茨城県	1,558	1,572	0.9	1,579	0.5	16.9	0.2
栃木県	1,304	1,300	-0.3	1,281	-1.5	20.4	0.2
群馬県	887	899	1.3	910	1.2	22.6	0.0
埼玉県	1,842	1,882	2.2	1,891	0.5	21.5	0.0
千葉県	1,823	1,777	-2.5	1,787	0.6	22.6	0.0
東京都	4,057	4,076	0.5	4,119	1.1	22.0	0.0
神奈川県	2,490	2,490	0.0	2,522	1.3	21.8	0.0
首都圏	2,956	2,969	0.4	2,998	1.0	22.0	0.1
山梨県	866	832	-4.0	837	0.7	25.8	-0.1
長野県	1,281	1,276	-0.4	1,242	-2.7	23.1	0.4
新潟県	621	610	-1.7	612	0.3	25.6	0.1
富山県	1,194	1,077	-9.8	967	-10.2	24.1	1.4
石川県	1,502	1,432	-4.6	1,435	0.2	20.3	-0.6
福井県	1,630	1,576	-3.3	1,621	2.9	15.4	0.5
岐阜県	1,252	1,223	-2.3	1,280	4.7	19.3	-0.7
静岡県	1,150	1,150	0.0	1,154	0.3	25.1	0.0
愛知県	1,603	1,586	-1.1	1,622	2.3	21.5	-0.1
三重県	1,245	1,239	-0.5	1,260	1.7	19.5	0.4
中部圏	1,527	1,516	-0.7	1,546	2.0	21.5	-0.1
滋賀県	1,562	1,509	-3.4	1,556	3.1	18.4	-0.5
京都府	2,257	2,309	2.3	2,323	0.6	22.4	0.3
大阪府	1,889	1,893	0.2	1,914	1.1	23.9	0.1
兵庫県	1,770	1,741	-1.6	1,743	0.1	23.0	0.1
奈良県	1,213	1,230	1.4	1,226	-0.3	22.1	0.3
和歌山県	1,033	1,089	5.4	1,116	2.5	23.7	-0.6
近畿圏	1,830	1,825	-0.3	1,836	0.6	23.3	0.1
鳥取県	1,349	1,297	-3.9	1,278	-1.5	15.8	-0.3
島根県	1,536	1,542	0.4	1,558	1.0	16.2	0.0
岡山県	1,648	1,605	-2.6	1,553	-3.2	18.4	0.3
広島県	1,689	1,691	0.1	1,729	2.3	20.8	-0.1
広島市	1,748	1,779	1.8	1,831	2.9	21.2	-0.5
山口県	1,382	1,395	0.9	1,368	-1.9	18.0	1.2
徳島県	1,026	998	-2.8	969	-2.8	22.0	0.4
香川県	1,037	1,065	2.7	1,041	-2.2	24.6	1.0
愛媛県	1,546	1,508	-2.4	1,510	0.1	18.4	0.4
高知県	1,467	1,473	0.4	1,430	-3.0	18.6	1.2
福岡県	1,470	1,464	-0.4	1,462	-0.1	22.2	0.0
福岡市	1,700	1,722	1.3	1,709	-0.8	23.2	0.2
佐賀県	1,297	1,278	-1.5	1,266	-1.0	16.1	0.4
長崎県	1,610	1,603	-0.5	1,603	0.0	18.1	0.3
熊本県	1,396	1,436	2.8	1,471	2.5	20.0	-0.6
大分県	1,272	1,254	-1.4	1,249	-0.4	22.4	-0.4
宮崎県	1,361	1,419	4.3	1,424	0.3	18.9	0.2
鹿児島県	1,812	1,812	0.0	1,752	-3.3	17.1	0.3
沖縄県	2,058	2,066	0.4	2,071	0.2	17.1	0.3

首都圏は、東京都が前月比 1.1%上昇、神奈川県が 1.3%上昇、千葉県は 0.6%上昇、埼玉県は 0.5%上昇となった。首都圏平均は 1.0%上昇している。

近畿圏は、大阪府が 1.1%上昇、兵庫県は 0.1%上昇、京都府は 0.6%上昇した。中心府県では大阪府の好調さが目立っている。滋賀県は 3.1%上昇、奈良県は 0.3%下落。近畿圏平均は 0.6%上昇となった。

中部圏は、愛知県が 2.3%大きく上昇、岐阜県が 4.7%上昇、三重県が 1.7%上昇、静岡県は 0.3%上昇した。中部圏平均は 2.0%上昇となった。

【地方圏】

北海道は、前月比 1.9%上昇し 1,383 万円、札幌市は 2.0%上昇し 1,427 万円となった。札幌市では事例が 400 を超える中央区で 2.4%上昇したほか、豊平区で 2.1%、白石区で 5.1%、北区で 1.2%それぞれ上昇したが、西区では 2.1%、南区で 0.3%、東区で 0.7%下落している。函館市は 0.1%下落した。

青森県は、8.7%大きく上昇して 1,519 万円となった。青森市は 12.3%大きく上昇、弘前市も 12.8%と大きく上昇、八戸市も 3.8%上昇した。青森県の事例はこの 3 都市に限られる。

宮城県は、2.0%上昇し 1,782 万円、仙台市は 2.1%上昇して 1,846 万円となった。仙台市では事例数が 400 弱の青葉区で 1.2%上昇し、宮城野区で 4.9%、若林区で 3.3%、泉区で 2.1%それぞれ上昇して同市の価格を押し上げた。

広島県は、2.3%上昇して 1,729 万円、広島市は 2.9%上昇して 1,831 万円となった。広島市では事例数が多い中区で 6.5%大きく上昇したほか、東区で 8.2%、西区で 7.7%それぞれ上昇した。広島市以外の市でも、呉市が 4.7%上昇している。

福岡県は 0.1%下落して 1,462 万円、福岡市は 0.8%下落して 1,709 万円となった。福岡市では事例が集中する中央区で 1.1%、東区で 2.4%、南区で 1.6%それぞれ上昇したが、それ以外の区では大きく下落しており、博多区が 2.9%、西区では 3.4%、早良区でも 5.7%下落した。この下落により福岡市全体の価格は下落した。

熊本県は、2.5%上昇して 1,471 万円となった。同県の事例のほとんどを占める熊本市中央区では 1.0%上昇したほか、東区 2.7%、西区 9.1%、北区 3.2%と熊本市の全ての区で価格上昇が起こっており、同県の価格を押し上げている。

沖縄県は、0.2%上昇して 2,071 万円となった。同県の事例の大半を占める那覇市では 1.8%下落したが、宜野湾市では 3.4%上昇している。同県では全体的には横ばいで推移していると見られる。