

2016年12月度 中古マンション価格天気図

「晴」「曇」「雨」ともに 10 地域に 大都市部は「晴」を維持するも、天候は依然悪化が続く

悪化は 9 地域に減少 47 都道府県の前月比価格下落は 23→20 地域に減少 東北、中国、四国は悪化

■ 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(%) |
| 2016年12月 売事例数・総計 | 65639 (前月比 ▲1.7 % / 前年同月比 +14.8 %) |

【全国の天気概況】

12月は「晴」が12から10地域に減少、「雨」は7から10地域に増加。「曇」は11から10地域に減少。このため「晴」「曇」「雨」が10地域で最多に並んだ。「小雨」は12から9地域に減少。「薄日」は5から8地域に増加した。
前月「曇」の10地域のうち、「薄日」に改善したのは富山、長野、岡山の3県、7地域は「曇」で横ばい、「小雨」はゼロ。
全国で天候が改善したのは6→5地域に減少、横ばいが30→33地域に増加、悪化は11→9地域に減少。47都道府県のうち前月比価格が下落した地域数は23から20地域に減少し、下落傾向がやや弱まったが、「悪化」9地域が「改善」5地域を依然上回る。



■ 全国 47 都道府県の「天気マーク」数

| | 2015年 | 2016年 | | | | | | | | | | | | 47都道府県のうち、 天気模様が 改善した地域数 | 10月 | 11月 | 12月 |
|----|--------------|-------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|-----|--------------------------------|-----|-----|-----|
| | | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | | | | |
| 晴 | 価格の上昇傾向にある | 12 | 13 | 15 | 14 | 13 | 13 | 14 | 13 | 13 | 11 | 13 | 12 | 10 | 9 | 6 | 5 |
| 薄日 | 価格はやや上昇傾向にある | 8 | 12 | 11 | 14 | 11 | 12 | 11 | 9 | 8 | 12 | 9 | 5 | 8 | 27 | 30 | 33 |
| 曇 | 価格は足踏み傾向にある | 14 | 10 | 12 | 9 | 10 | 11 | 12 | 10 | 11 | 8 | 7 | 11 | 10 | 11 | 11 | 9 |
| 小雨 | 価格はやや下落傾向にある | 7 | 8 | 7 | 9 | 10 | 8 | 7 | 11 | 9 | 8 | 9 | 12 | 9 | | | |
| 雨 | 価格は下落傾向にある | 6 | 4 | 2 | 1 | 3 | 3 | 3 | 4 | 6 | 8 | 9 | 7 | 10 | | | |

■ 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】

| | 10月 | 11月 | 前月比 (%) | 12月 | 前月比 (%) | 平均 築年数 (年) | 前月差 (年) |
|------|-------|-------|------------|--------------|------------|------------------|------------|
| | (万円) | (万円) | | (万円) | | | |
| 北海道 | 1,427 | 1,435 | 0.5 | 1,458 | 1.6 | 25.3 | 0.1 |
| 札幌市 | 1,483 | 1,489 | 0.4 | 1,508 | 1.3 | 25.4 | 0.2 |
| 青森県 | 1,686 | 1,645 | -2.4 | 1,616 | -1.7 | 19.5 | 1.1 |
| 岩手県 | 1,578 | 1,542 | -2.3 | 1,536 | -0.4 | 23.7 | 1.0 |
| 宮城県 | 1,972 | 1,933 | -1.9 | 1,966 | 1.7 | 22.5 | -0.2 |
| 仙台市 | 2,021 | 1,986 | -1.7 | 2,015 | 1.4 | 22.6 | -0.3 |
| 秋田県 | 1,561 | 1,607 | 2.9 | 1,598 | -0.6 | 19.1 | 0.4 |
| 山形県 | 1,539 | 1,552 | 0.8 | 1,571 | 1.2 | 20.2 | 1.0 |
| 福島県 | 1,473 | 1,406 | -4.5 | 1,454 | 3.4 | 22.3 | -0.3 |
| 茨城県 | 1,464 | 1,470 | 0.4 | 1,498 | 1.9 | 18.4 | 0.0 |
| 栃木県 | 1,427 | 1,425 | -0.1 | 1,415 | -0.7 | 20.5 | 0.1 |
| 群馬県 | 830 | 930 | 12.0 | 910 | -2.1 | 24.1 | 0.2 |
| 埼玉県 | 2,060 | 2,086 | 1.3 | 2,096 | 0.5 | 22.6 | 0.1 |
| 千葉県 | 1,921 | 1,908 | -0.7 | 1,908 | 0.0 | 23.8 | 0.1 |
| 東京都 | 4,855 | 4,809 | -0.9 | 4,838 | 0.6 | 22.0 | -0.1 |
| 神奈川県 | 2,723 | 2,765 | 1.5 | 2,774 | 0.3 | 22.8 | -0.1 |
| 首都圏 | 3,621 | 3,547 | -2.0 | 3,568 | 0.6 | 22.5 | 0.0 |
| 山梨県 | 812 | 888 | 9.3 | 839 | -5.5 | 26.9 | 0.4 |
| 長野県 | 1,212 | 1,222 | 0.8 | 1,313 | 7.5 | 24.0 | -1.1 |
| 新潟県 | 657 | 648 | -1.4 | 661 | 2.0 | 27.0 | 0.0 |
| 富山県 | 1,279 | 1,213 | -5.1 | 1,400 | 15.4 | 20.4 | -3.0 |
| 石川県 | 1,499 | 1,471 | -1.8 | 1,459 | -0.8 | 20.9 | 0.8 |
| 福井県 | 1,466 | 1,545 | 5.4 | 1,560 | 1.0 | 17.9 | -0.2 |
| 岐阜県 | 1,345 | 1,304 | -3.0 | 1,328 | 1.8 | 19.7 | -0.6 |
| 静岡県 | 1,169 | 1,164 | -0.5 | 1,159 | -0.4 | 26.8 | 0.4 |
| 愛知県 | 1,802 | 1,806 | 0.2 | 1,774 | -1.8 | 23.2 | 0.2 |
| 三重県 | 1,297 | 1,307 | 0.8 | 1,273 | -2.6 | 21.1 | 0.4 |
| 中部圏 | 1,671 | 1,679 | 0.5 | 1,654 | -1.5 | 23.3 | 0.3 |
| 滋賀県 | 1,612 | 1,602 | -0.6 | 1,621 | 1.2 | 20.3 | -0.2 |
| 京都府 | 2,600 | 2,650 | 1.9 | 2,676 | 1.0 | 23.3 | 0.0 |
| 大阪府 | 2,257 | 2,270 | 0.6 | 2,283 | 0.6 | 24.4 | 0.0 |
| 兵庫県 | 1,815 | 1,817 | 0.1 | 1,823 | 0.3 | 25.4 | 0.0 |
| 奈良県 | 1,334 | 1,319 | -1.2 | 1,323 | 0.3 | 24.1 | 0.3 |
| 和歌山県 | 1,184 | 1,142 | -3.5 | 1,085 | -5.0 | 24.8 | 0.1 |
| 近畿圏 | 2,075 | 2,084 | 0.4 | 2,098 | 0.7 | 24.6 | 0.0 |
| 鳥取県 | 1,594 | 1,502 | -5.7 | 1,535 | 2.2 | 15.1 | -0.6 |
| 島根県 | 1,875 | 1,863 | -0.6 | 1,842 | -1.2 | 13.5 | -1.4 |
| 岡山県 | 1,589 | 1,590 | 0.1 | 1,643 | 3.4 | 18.8 | -0.4 |
| 広島県 | 1,822 | 1,816 | -0.3 | 1,804 | -0.7 | 23.3 | 0.2 |
| 広島市 | 1,929 | 1,903 | -1.3 | 1,900 | -0.2 | 24.5 | 0.1 |
| 山口県 | 1,338 | 1,342 | 0.3 | 1,337 | -0.4 | 18.9 | 0.1 |
| 徳島県 | 1,191 | 1,025 | -14.0 | 999 | -2.5 | 22.7 | 0.3 |
| 香川県 | 1,146 | 1,130 | -1.3 | 1,115 | -1.4 | 24.6 | 0.7 |
| 愛媛県 | 1,399 | 1,419 | 1.5 | 1,419 | 0.0 | 21.5 | 0.3 |
| 高知県 | 1,461 | 1,548 | 5.9 | 1,534 | -0.9 | 20.4 | 0.5 |
| 福岡県 | 1,672 | 1,682 | 0.6 | 1,700 | 1.1 | 24.2 | 0.4 |
| 福岡市 | 2,047 | 2,075 | 1.4 | 2,107 | 1.5 | 24.9 | 0.5 |
| 佐賀県 | 1,362 | 1,407 | 3.3 | 1,387 | -1.5 | 16.7 | 0.7 |
| 長崎県 | 1,499 | 1,541 | 2.9 | 1,437 | -6.7 | 21.6 | 0.5 |
| 熊本県 | 1,597 | 1,617 | 1.3 | 1,615 | -0.1 | 21.6 | 0.9 |
| 大分県 | 1,292 | 1,268 | -1.9 | 1,296 | 2.2 | 23.6 | 0.2 |
| 宮崎県 | 1,620 | 1,618 | -0.1 | 1,645 | 1.7 | 17.2 | 0.8 |
| 鹿児島県 | 1,793 | 1,743 | -2.8 | 1,770 | 1.5 | 20.2 | -0.3 |
| 沖縄県 | 2,629 | 2,634 | 0.2 | 2,677 | 1.6 | 16.8 | 0.5 |

首都圏は、東京都が前月比 0.6%上昇、神奈川県は 0.3%上昇、千葉県は横ばい、埼玉県は 0.5%上昇。首都圏平均は 0.6%反転上昇した。

近畿圏は、大阪府が 0.6%上昇、兵庫県は 0.3%上昇、京都府は 1.0%上昇した。中心府県はいずれも上昇した。郊外部は滋賀県が 1.2%上昇、奈良県も 0.3%上昇。近畿圏平均は 0.7%上昇した。

中部圏は、愛知県が 1.8%下落、岐阜県が 1.8%上昇、三重県が 2.6%下落、静岡県は 0.4%下落した。中部圏平均は 1.5%下落となった。

【地方圏】

北海道は、前月比 1.6%上昇し 1,458 万円、札幌市は 1.3%上昇して 1,508 万円となった。事例が集中する中央区で 2.0%上昇したのをはじめ、東区でも 3.5%、白石区は 1.1%、豊平区も 3.8%それぞれ上昇した。北区では 5.8%、西区では 1.5%下落したが、中心区部の上昇の影響で同市の価格は上昇した。

宮城県は、1.7%上昇し 1,966 万円、仙台市は 1.4%上昇し 2,015 万円上昇に転じた。事例数が最も多い青葉区で 2.0%上昇、宮城野区が 2.5%上昇、若林区が 2.0%それぞれ上昇したことで、同市の価格を押し上げた。一方で、太白区は 0.2%僅かに下落、泉区は横ばいとなった。

長野県は、7.5%上昇して 1,313 万円となった。同県で最も事例の多い茅野市は横ばいであったが、価格水準が高く事例数も比較的多い軽井沢町で 3.4%上昇したことが同県の上昇の要因となっている。

広島県は、0.7%下落し 1,804 万円、広島市も 0.2%下落し 1,900 万円となった。広島市では中区で 1.9%、東区で 3.7%それぞれ下落した要因が大きく同市の下落に繋がった。一方、東区では 2.5%、西区では 1.9%それぞれ上昇したほか、安佐南区では 0.3%上昇している。また、広島市外の行政区では呉市が 3.5%下落、福山市は 0.7%下落といずれも弱含んだ。

福岡県は、1.1%上昇し 1,700 万円、福岡市は 1.5%上昇して 2,107 万円となった。福岡市では事例が集中する中央区で 0.4%と僅かに下落したが、博多区では 0.6%、南区でも 0.4%下落した。西区では横ばい、早良区では 1.4%上昇するなど、福岡市の市場は価格の上昇に力強さがある。また、北九州市では事例が多い小倉北区が 3.4%、八幡西区が 1.7%それぞれ上昇し、同県の価格上昇を支えている。

沖縄県は、1.6%上昇し 2,677 万円となった。同県で最も事例が集中する那覇市では 0.8%上昇、宜野湾市では 2.7%、浦添市では 2.1%、北谷町では 5.1%と事例数が 30 以上の比較的多い都市での上昇が目立っており、価格上昇の要因になっている。

本プレスリリースに関するお問い合わせ先: (株)東京カンテイ 市場調査部

※資料の無断転載・無断使用は禁じます。