

2019年3月度 中古マンション価格天気図

「晴」が24地域で最多となり過半数を占める 北陸・甲信越地方、北関東地方は全域で強含む

改善が11→17地域に増加 47都道府県の前月比価格下落は19→13地域に減少 東京都が半年ぶりに「晴」に改善

■ 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、リゾートマンションを除く) |
| 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(%) |
| 2019年3月 売事例数・総計 | 66207 (前月比 +0.1% / 前年同月比 ▲6.4%) |

【全国の天気概況】

3月は「晴」が20から24地域に増加。「雨」が4から2地域、「曇」が7から5地域にそれぞれ減少。「小雨」は4から5地域に増加、「薄日」は12から11地域に減少した。

全国で天候が改善したのは11から17地域に増加。横ばいは29から23地域に減少、悪化は7地域で横ばいとなった。47都道府県のうち前月比価格が下落した地域数は19から13地域に減少。3月度は全国的に強含むの傾向となり、価格の上昇傾向を示す「晴」と「薄日」の合計が35地域と全国の7割超を占める結果となった。特に北陸・甲信越地方、北関東地方では顕著に価格の上昇が見られ、全域で強含むている。また、戻の状態が続いていた東京都でも前月から強含むの傾向にシフトし、半年ぶりに「晴」に改善した。一方で昨年5月から「晴」を維持してきた京都府は弱含むに転じ、11ヵ月ぶりに「薄日」に悪化している。



■ 全国47都道府県の「天気マーク」数

| | | | 2018年 | | | | | | | | | | | | 2019年 | | | 47都道府県のうち、 | |
|--|----|--------------|-------|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|----|----|-------|---------|----|------------|----|
| | | | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | | | | |
| | 晴 | 価格は上昇傾向にある | 15 | 14 | 15 | 17 | 19 | 19 | 18 | 12 | 8 | 15 | 18 | 20 | 24 | 天気模様が | 1月 | 2月 | 3月 |
| | 薄日 | 価格はやや上昇傾向にある | 13 | 9 | 9 | 6 | 8 | 11 | 10 | 13 | 13 | 11 | 10 | 12 | 11 | 改善した地域数 | 16 | 11 | 17 |
| | 曇 | 価格は足踏み傾向にある | 7 | 11 | 11 | 13 | 10 | 7 | 7 | 6 | 10 | 7 | 10 | 7 | 5 | 横ばいの地域数 | 28 | 29 | 23 |
| | 小雨 | 価格はやや下落傾向にある | 8 | 9 | 8 | 9 | 5 | 6 | 6 | 7 | 4 | 10 | 8 | 4 | 5 | 悪化した地域数 | 3 | 7 | 7 |
| | 雨 | 価格は下落傾向にある | 4 | 4 | 4 | 2 | 5 | 4 | 6 | 9 | 12 | 4 | 1 | 4 | 2 | | | | |

■ 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】

| | 1月 | 2月 | 前月比 (%) | 3月 | 前月比 (%) | 平均 築年数 (年) | 前月差 (年) |
|------|-------|-------|------------|--------------|------------|------------------|------------|
| | (万円) | (万円) | | (万円) | | | |
| 北海道 | 1,617 | 1,649 | 2.0 | 1,659 | 0.6 | 26.8 | 0.1 |
| 札幌市 | 1,676 | 1,709 | 2.0 | 1,719 | 0.6 | 26.8 | 0.1 |
| 青森県 | 1,419 | 1,378 | -2.9 | 1,419 | 3.0 | 26.3 | -0.4 |
| 岩手県 | 1,841 | 1,840 | -0.1 | 1,832 | -0.4 | 21.9 | 0.2 |
| 宮城県 | 2,004 | 1,982 | -1.1 | 1,981 | -0.1 | 25.2 | 0.0 |
| 仙台市 | 2,063 | 2,037 | -1.3 | 2,044 | 0.3 | 25.7 | -0.1 |
| 秋田県 | 1,531 | 1,569 | 2.5 | 1,672 | 6.6 | 19.2 | -1.5 |
| 山形県 | 1,641 | 1,665 | 1.5 | 1,680 | 0.9 | 21.7 | 0.7 |
| 福島県 | 1,670 | 1,692 | 1.3 | 1,710 | 1.1 | 22.3 | -0.7 |
| 茨城県 | 1,537 | 1,495 | -2.7 | 1,508 | 0.9 | 20.7 | -0.3 |
| 栃木県 | 1,758 | 1,757 | -0.1 | 1,786 | 1.7 | 19.2 | 0.0 |
| 群馬県 | 1,492 | 1,519 | 1.8 | 1,604 | 5.6 | 24.0 | -0.1 |
| 埼玉県 | 2,291 | 2,291 | 0.0 | 2,314 | 1.0 | 24.5 | 0.1 |
| 千葉県 | 2,039 | 2,048 | 0.4 | 2,041 | -0.3 | 26.1 | 0.2 |
| 東京都 | 4,942 | 4,955 | 0.3 | 4,976 | 0.4 | 24.2 | 0.2 |
| 神奈川県 | 2,903 | 2,907 | 0.1 | 2,886 | -0.7 | 24.7 | 0.3 |
| 首都圏 | 3,710 | 3,725 | 0.4 | 3,737 | 0.3 | 24.6 | 0.3 |
| 山梨県 | 1,561 | 1,516 | -2.9 | 1,532 | 1.1 | 22.8 | 0.3 |
| 長野県 | 1,951 | 2,028 | 3.9 | 2,098 | 3.5 | 21.0 | 0.5 |
| 新潟県 | 1,481 | 1,496 | 1.0 | 1,575 | 5.3 | 26.5 | -0.5 |
| 富山県 | 1,753 | 1,731 | -1.3 | 1,766 | 2.0 | 18.6 | -0.6 |
| 石川県 | 1,509 | 1,549 | 2.7 | 1,568 | 1.2 | 23.4 | -0.7 |
| 福井県 | 1,324 | 1,277 | -3.5 | 1,618 | 26.7 | 21.3 | -3.7 |
| 岐阜県 | 1,366 | 1,329 | -2.7 | 1,347 | 1.4 | 22.3 | -1.2 |
| 静岡県 | 1,530 | 1,557 | 1.8 | 1,544 | -0.8 | 25.2 | 0.2 |
| 愛知県 | 2,098 | 2,092 | -0.3 | 2,086 | -0.3 | 24.9 | 0.2 |
| 三重県 | 1,608 | 1,631 | 1.4 | 1,632 | 0.1 | 21.1 | 0.2 |
| 中部圏 | 1,931 | 1,935 | 0.2 | 1,931 | -0.2 | 24.8 | 0.1 |
| 滋賀県 | 1,927 | 1,962 | 1.8 | 1,997 | 1.8 | 21.2 | 0.0 |
| 京都府 | 3,109 | 3,032 | -2.5 | 2,983 | -1.6 | 25.5 | 0.4 |
| 大阪府 | 2,467 | 2,477 | 0.4 | 2,513 | 1.5 | 26.5 | 0.1 |
| 兵庫県 | 1,931 | 1,946 | 0.8 | 1,995 | 2.5 | 27.5 | -0.1 |
| 奈良県 | 1,318 | 1,293 | -1.9 | 1,283 | -0.8 | 27.3 | 0.1 |
| 和歌山県 | 966 | 940 | -2.7 | 964 | 2.6 | 25.4 | -0.4 |
| 近畿圏 | 2,261 | 2,268 | 0.3 | 2,297 | 1.3 | 26.6 | 0.0 |
| 鳥取県 | 1,637 | 1,654 | 1.0 | 1,616 | -2.3 | 14.9 | 0.2 |
| 島根県 | 1,986 | 1,980 | -0.3 | 1,844 | -6.9 | 15.7 | 1.9 |
| 岡山県 | 1,833 | 1,848 | 0.8 | 1,942 | 5.1 | 19.8 | -0.7 |
| 広島県 | 2,095 | 2,095 | 0.0 | 2,100 | 0.2 | 24.4 | 0.0 |
| 広島市 | 2,190 | 2,181 | -0.4 | 2,182 | 0.0 | 25.3 | 0.0 |
| 山口県 | 1,379 | 1,295 | -6.1 | 1,298 | 0.2 | 24.2 | -0.6 |
| 徳島県 | 1,382 | 1,383 | 0.1 | 1,415 | 2.3 | 21.4 | -0.9 |
| 香川県 | 1,100 | 1,131 | 2.8 | 1,157 | 2.3 | 24.9 | -0.3 |
| 愛媛県 | 1,592 | 1,586 | -0.4 | 1,646 | 3.8 | 20.7 | -0.3 |
| 高知県 | 1,596 | 1,617 | 1.3 | 1,675 | 3.6 | 20.4 | -0.4 |
| 福岡県 | 1,964 | 1,980 | 0.8 | 1,960 | -1.0 | 25.3 | 0.2 |
| 福岡市 | 2,373 | 2,380 | 0.3 | 2,358 | -0.9 | 26.2 | 0.4 |
| 佐賀県 | 1,385 | 1,358 | -1.9 | 1,307 | -3.8 | 19.8 | 0.5 |
| 長崎県 | 1,688 | 1,746 | 3.4 | 1,771 | 1.4 | 21.4 | -0.2 |
| 熊本県 | 1,728 | 1,708 | -1.2 | 1,788 | 4.7 | 20.1 | -0.3 |
| 大分県 | 1,367 | 1,373 | 0.4 | 1,420 | 3.4 | 24.4 | -0.3 |
| 宮崎県 | 1,572 | 1,599 | 1.7 | 1,633 | 2.1 | 19.4 | 0.1 |
| 鹿児島県 | 1,906 | 1,950 | 2.3 | 1,939 | -0.6 | 22.9 | 0.6 |
| 沖縄県 | 3,016 | 2,997 | -0.6 | 3,065 | 2.3 | 17.0 | -0.7 |

首都圏は、東京都が前月比 0.4%上昇、神奈川県は 0.7%下落、千葉県は 0.3%下落、埼玉県は 1.0%上昇。首都圏平均は 0.3%上昇した。

近畿圏は、大阪府で 1.5%、兵庫県で 2.5%それぞれ上昇。一方で京都府は 1.6%下落した。中心府県は概ね強含みの傾向。郊外部は滋賀県で 1.8%上昇、奈良県で 0.8%下落。近畿圏平均は 1.3%上昇した。

中部圏は、愛知県で 0.3%下落、岐阜県で 1.4%上昇、三重県で 0.1%上昇、静岡県で 0.8%下落。中部圏平均は 0.2%下落した。

【地方圏】

北海道は、前月比 0.6%上昇し 1,659 万円、札幌市も 0.6%上昇し 1,719 万円となった。札幌市では最も事例が多い中央区で 1.5%、北区で 0.5%、東区で 0.4%それぞれ上昇。一方で豊平区では 2.1%、西区では 1.2%、白石区では 1.3%それぞれ下落しており、市内全体で上昇している状況ではない。中古マンション相場の高い中央区、北区、東区の強含みが札幌市と北海道全体の価格上昇を牽引した。

宮城県は、0.1%下落し 1,981 万円、仙台市は反対に 0.3%上昇し 2,044 万円となった。仙台市では事例の集中する青葉区で 1.6%上昇。次いで事例の多い太白区では 1.1%、宮城野区では 3.6%それぞれ下落したものの、泉区で 0.4%、若林区で 1.4%それぞれ上昇し、同市の価格を押し上げた。一方で宮城県下の行政区では比較的事例の多い石巻市で 5.5%、多賀城市で 2.8%それぞれ下落しており、同県の価格を反転下落させた。

山形県は、0.9%上昇し 1,680 万円となった。県内の事例の大半を占める山形市で 0.4%上昇した影響で同県の価格は強含んだ。

広島県は、0.2%上昇し 2,100 万円、広島市は横ばいの 2,182 万円となった。広島市では事例の集中する中区で 0.7%、次いで事例の多い西区で 0.9%、東区で 1.8%それぞれ上昇。一方で南区では 1.4%、安佐南区では 1.5%それぞれ下落している。また、広島県下の行政区では比較的事例数の多い福山市で 2.1%、呉市で 2.8%、廿日市市で 4.6%それぞれ上昇し、同県の価格を押し上げた。

福岡県は、1.0%下落し 1,960 万円、福岡市は 0.9%下落し 2,358 万円となった。福岡市では最も事例の多い中央区で 2.7%、次いで事例の多い博多区で 1.5%、城南区で 1.2%それぞれ下落。一方で南区では 0.5%、早良区では 4.5%それぞれ上昇。事例数が多く、価格帯の高いエリアで弱含んだことが影響し同市の価格は下落した。また、北九州市では事例の集中する小倉北区で 2.4%下落しており、福岡県の価格下落に拍車を掛けている。