

# 2019年4月度 中古マンション価格天気図

「晴」が22地域で最多となるも全国的に弱含みの傾向にシフト 三大都市圏、地方中枢4都市すべてで価格が下落

改善が17→7地域に急減 47都道府県の前月比価格下落は13→26地域に倍増 福岡県が11カ月ぶりに「薄日」に転落

## ■ 中古マンション価格天気図 概要

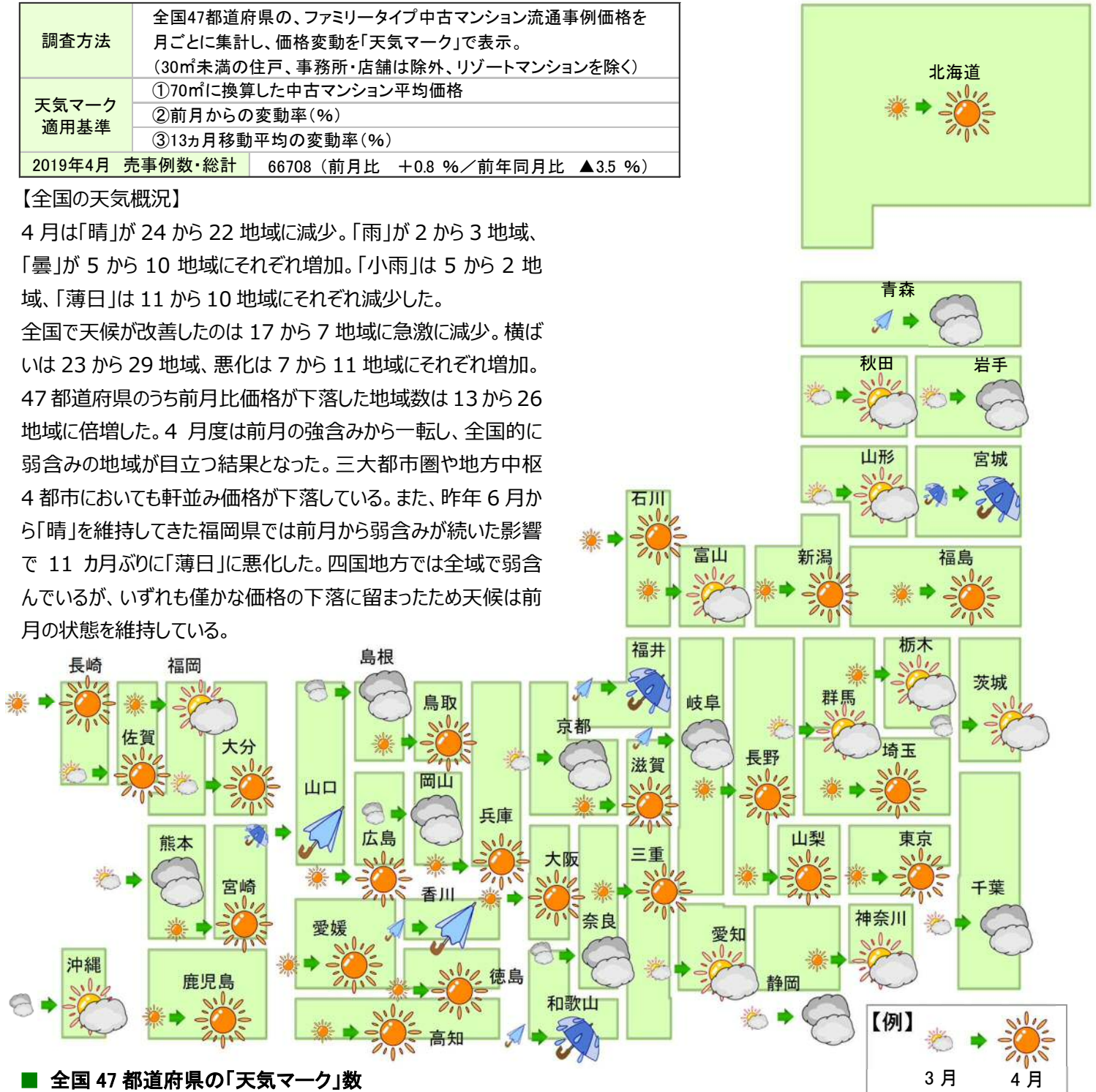
調査方法	全国47都道府県の、ファミリータイプ中古マンション流通事例価格を月ごとに集計し、価格変動を「天気マーク」で表示。 (30㎡未満の住戸、事務所・店舗は除外、リゾートマンションを除く)
天気マーク適用基準	①70㎡に換算した中古マンション平均価格 ②前月からの変動率(%) ③13ヵ月移動平均の変動率(%)
2019年4月 売事例数・総計	66708 (前月比 +0.8% / 前年同月比 ▲3.5%)

### 【全国の天気概況】

4月は「晴」が24から22地域に減少。「雨」が2から3地域、「曇」が5から10地域にそれぞれ増加。「小雨」は5から2地域、「薄日」は11から10地域にそれぞれ減少した。

全国で天候が改善したのは17から7地域に急激に減少。横ばいは23から29地域、悪化は7から11地域にそれぞれ増加。

47都道府県のうち前月比価格が下落した地域数は13から26地域に倍増した。4月度は前月の強含みから一転し、全国的に弱含みの地域が目立つ結果となった。三大都市圏や地方中枢4都市においても軒並み価格が下落している。また、昨年6月から「晴」を維持してきた福岡県では前月から弱含みが続いた影響で11カ月ぶりに「薄日」に悪化した。四国地方では全域で弱含んでいるが、いずれも僅かな価格の下落に留まったため天候は前月の状態を維持している。



## ■ 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、	
		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月					
	晴	価格は上昇傾向にある	14	15	17	19	19	18	12	8	15	18	20	24	22	天気模様が	2月	3月	4月
	薄日	価格はやや上昇傾向にある	9	9	6	8	11	10	13	13	11	10	12	11	10	改善した地域数	11	17	7
	曇	価格は足踏み傾向にある	11	11	13	10	7	7	6	10	7	10	7	5	10	横ばいの地域数	29	23	29
	小雨	価格はやや下落傾向にある	9	8	9	5	6	6	7	4	10	8	4	5	2	悪化した地域数	7	7	11
	雨	価格は下落傾向にある	4	4	2	5	4	6	9	12	4	1	4	2	3				

■ 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】

	2月 (万円)	3月 (万円)	前月比 (%)	4月 (万円)	前月比 (%)	平均 築年数 (年)	前月差 (年)
北海道	1,649	1,659	0.6	<b>1,642</b>	-1.0	26.7	-0.1
札幌市	1,709	1,719	0.6	<b>1,715</b>	-0.2	26.7	-0.1
青森県	1,378	1,419	3.0	<b>1,443</b>	1.7	25.6	-0.7
岩手県	1,840	1,832	-0.4	<b>1,791</b>	-2.2	22.6	0.7
宮城県	1,982	1,981	-0.1	<b>1,984</b>	0.2	25.3	0.1
仙台市	2,037	2,044	0.3	<b>2,043</b>	0.0	25.8	0.1
秋田県	1,569	1,672	6.6	<b>1,639</b>	-2.0	20.2	1.0
山形県	1,665	1,680	0.9	<b>1,671</b>	-0.5	21.8	0.1
福島県	1,692	1,710	1.1	<b>1,693</b>	-1.0	21.8	-0.5
茨城県	1,495	1,508	0.9	<b>1,583</b>	5.0	19.7	-1.0
栃木県	1,757	1,786	1.7	<b>1,725</b>	-3.4	20.7	1.5
群馬県	1,519	1,604	5.6	<b>1,585</b>	-1.2	23.8	-0.2
埼玉県	2,291	2,314	1.0	<b>2,278</b>	-1.6	24.8	0.3
千葉県	2,048	2,041	-0.3	<b>2,020</b>	-1.0	26.3	0.2
東京都	4,955	4,976	0.4	<b>5,002</b>	0.5	24.3	0.1
神奈川県	2,907	2,886	-0.7	<b>2,873</b>	-0.5	24.9	0.2
首都圏	3,725	3,737	0.3	<b>3,691</b>	-1.2	24.7	0.1
山梨県	1,516	1,532	1.1	<b>1,523</b>	-0.6	22.3	-0.5
長野県	2,028	2,098	3.5	<b>2,187</b>	4.2	21.5	0.5
新潟県	1,496	1,575	5.3	<b>1,619</b>	2.8	26.5	0.0
富山県	1,731	1,766	2.0	<b>1,559</b>	-11.7	21.2	2.6
石川県	1,549	1,568	1.2	<b>1,588</b>	1.3	24.0	0.6
福井県	1,277	1,618	26.7	<b>1,335</b>	-17.5	24.2	2.9
岐阜県	1,329	1,347	1.4	<b>1,370</b>	1.7	23.0	0.7
静岡県	1,557	1,544	-0.8	<b>1,495</b>	-3.2	25.3	0.1
愛知県	2,092	2,086	-0.3	<b>2,107</b>	1.0	24.5	-0.4
三重県	1,631	1,632	0.1	<b>1,637</b>	0.3	20.3	-0.8
中部圏	1,935	1,931	-0.2	<b>1,923</b>	-0.4	24.5	-0.3
滋賀県	1,962	1,997	1.8	<b>1,971</b>	-1.3	21.4	0.2
京都府	3,032	2,983	-1.6	<b>2,877</b>	-3.6	26.1	0.6
大阪府	2,477	2,513	1.5	<b>2,513</b>	0.0	26.7	0.2
兵庫県	1,946	1,995	2.5	<b>2,024</b>	1.5	27.5	0.0
奈良県	1,293	1,283	-0.8	<b>1,299</b>	1.2	26.8	-0.5
和歌山県	940	964	2.6	<b>891</b>	-7.6	26.2	0.8
近畿圏	2,268	2,297	1.3	<b>2,272</b>	-1.1	26.8	0.2
鳥取県	1,654	1,616	-2.3	<b>1,701</b>	5.3	13.7	-1.2
島根県	1,980	1,844	-6.9	<b>1,859</b>	0.8	14.7	-1.0
岡山県	1,848	1,942	5.1	<b>1,911</b>	-1.6	19.9	0.1
広島県	2,095	2,100	0.2	<b>2,065</b>	-1.7	24.4	0.0
広島市	2,181	2,182	0.0	<b>2,169</b>	-0.6	25.0	-0.3
山口県	1,295	1,298	0.2	<b>1,320</b>	1.7	23.6	-0.6
徳島県	1,383	1,415	2.3	<b>1,400</b>	-1.1	21.1	-0.3
香川県	1,131	1,157	2.3	<b>1,151</b>	-0.5	24.8	-0.1
愛媛県	1,586	1,646	3.8	<b>1,645</b>	-0.1	20.7	0.0
高知県	1,617	1,675	3.6	<b>1,655</b>	-1.2	20.1	-0.3
福岡県	1,980	1,960	-1.0	<b>1,949</b>	-0.6	25.0	-0.3
福岡市	2,380	2,358	-0.9	<b>2,349</b>	-0.4	25.7	-0.5
佐賀県	1,358	1,307	-3.8	<b>1,456</b>	11.4	17.8	-2.0
長崎県	1,746	1,771	1.4	<b>1,746</b>	-1.4	21.7	0.3
熊本県	1,708	1,788	4.7	<b>1,726</b>	-3.5	20.8	0.7
大分県	1,373	1,420	3.4	<b>1,425</b>	0.4	24.5	0.1
宮崎県	1,599	1,633	2.1	<b>1,676</b>	2.6	20.0	0.6
鹿児島県	1,950	1,939	-0.6	<b>1,949</b>	0.5	22.3	-0.6
沖縄県	2,997	3,065	2.3	<b>3,142</b>	2.5	16.9	-0.1

首都圏は、東京都が前月比 0.5%上昇。一方で神奈川県は 0.5%、千葉県は 1.0%、埼玉県は 1.6%それぞれ下落。東京都を除く3県で価格が下落した影響で首都圏平均は 1.2%下落した。

近畿圏は、大阪府が±0.0%の横ばい、兵庫県は 1.5%上昇、京都府は 3.6%下落した。中心府県はやや弱含みの傾向。郊外部は滋賀県で 1.3%下落、奈良県で 1.2%上昇。近畿圏平均は 1.1%下落した。

中部圏は、愛知県で 1.0%、岐阜県で 1.7%、三重県で 0.3%それぞれ上昇。静岡県では 3.2%下落。中部圏平均は 0.4%下落した。

【地方圏】

北海道は、前月比 1.0%下落し 1,642 万円、札幌市は 0.2%下落し 1,715 万円となった。札幌市では最も事例が多い中央区で 0.5%、西区で 1.6%、南区で 0.5%それぞれ上昇。一方で豊平区では 0.1%、白石区では 0.5%、北区では 3.0%それぞれ下落。同市で 2 番目に価格の高い北区の下落幅が大きかった影響で札幌市と北海道全体の価格を押し下げる結果となった。

宮城県は、0.2%上昇し 1,984 万円、仙台市は ±0.0%の 2,043 万円（前月差-1 万円）となった。仙台市では事例の集中する青葉区で 0.5%、宮城野区で 2.2%それぞれ下落したものの、太白区では 1.3%、若林区では 3.9%、泉区では 3.7%それぞれ上昇。仙台市の価格は横ばいとなったものの宮城県下の行政区では比較的事例の多い多賀城市で 3.6%上昇。また、流通する物件の築年数が浅く価格水準の高い名取市でも 3.6%上昇しており同県の価格上昇を牽引したと見られる。

広島県は、1.7%下落し 2,065 万円、広島市は 0.6%下落し 2,169 万円となった。広島市では事例の集中する中区で 2.1%、次いで事例の多い西区で 3.1%、安佐南区で 3.0%それぞれ下落。一方で南区は 7.4%、安佐北区は 11.5%それぞれ上昇。広島市全域で下落している状況ではないが、事例の多い地域が軒並み下落した影響で同市の価格は弱含んだ。また、広島県下の行政区では福山市が 2.8%上昇、呉市が 2.4%下落した。

福岡県は、0.6%下落し 1,949 万円、福岡市は 0.4%下落し 2,349 万円となった。福岡市では最も事例の多い中央区で 0.9%、次いで事例の多い東区で 0.5%、博多区で 0.2%それぞれ下落。南区では 2.7%、早良区では 1.4%それぞれ上昇したものの、7 区中 5 区で弱含み同市の価格が押し下がった。また、北九州市では小倉北区の 3.9%上昇を除くすべての地域で弱含んでおり、福岡県全体の価格下落に拍車を掛けた。

沖縄県は、2.5%上昇し過去最高額の 3,142 万円となった。事例の集中する那覇市で 1.2%、宜野湾市で 8.8%、浦添市で 2.4%それぞれ上昇し同県の価格を押し上げた。