

2019年12月度 中古マンション価格天気図

「曇」が17地域に増加し最多に 東北・四国地方で天候回復地域が増加 北陸信越地方では弱含みの傾向が続く

改善は10→17地域に増加するも47都道府県の前月比価格下落は18→19地域に増加 価格動向は全国的に足踏み傾向

■ 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12月 売事例数・総計	62597 (前月比 ▲2.6 % / 前年同月比 ▲7.1 %)

【全国の天気概況】

12月は「晴」が10から13地域に増加。「雨」は4から3地域に減少。「曇」は7から17地域に急増し最多となった。「小雨」は12から6地域、「薄日」は14から8地域にそれぞれ減少。「曇」が最多となるのは2017年4月以来の約2年8ヵ月ぶりであり、全国的に価格動向はやや足踏み傾向となっている。全国で天候が改善した地域数は10から17地域に増加。横ばいは23から21地域、悪化は14から9地域にそれぞれ減少。47都道府県のうち前月比価格が下落した地域数は18から19地域に増加した。12月度は東北と四国地方で強含み、多くの地域で天候が回復した。一方、北陸信越地方は前月から弱含みが続き天候悪化地域が目立つ結果となった。三大都市圏では中心都府県で強含み、郊外部で弱含む傾向が見られ、愛知県や京都府で天候が改善している。



■ 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、	
		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	価格は上昇傾向にある	15	18	20	24	22	18	16	16	11	17	13	10	13	天気模様が 改善した地域数 横ばいの地域数 悪化した地域数
薄日	価格はやや上昇傾向にある	11	10	12	11	10	14	15	11	14	8	11	14	8	
曇	価格は足踏み傾向にある	7	10	7	5	10	10	10	11	12	10	10	7	17	
小雨	価格はやや下落傾向にある	10	8	4	5	2	4	4	7	8	7	7	12	6	
雨	価格は下落傾向にある	4	1	4	2	3	1	2	2	2	5	6	4	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】

	10月	11月	前月比	12月	前月比	平均	前月差
	(万円)	(万円)	(%)	(万円)	(%)	築年数	
北海道	1,650	1,672	1.3	1,655	-1.0	28.2	0.3
札幌市	1,723	1,716	-0.4	1,708	-0.5	28.1	0.2
青森県	1,460	1,479	1.3	1,589	7.4	23.1	-1.3
岩手県	1,845	1,774	-3.8	1,786	0.7	26.2	0.8
宮城県	2,001	2,025	1.2	2,028	0.1	25.3	0.2
仙台市	2,049	2,076	1.3	2,079	0.1	25.7	0.1
秋田県	1,633	1,730	5.9	1,782	3.0	20.9	-0.1
山形県	1,563	1,547	-1.0	1,627	5.2	22.9	-0.5
福島県	1,615	1,652	2.3	1,679	1.6	24.3	0.0
茨城県	1,542	1,604	4.0	1,598	-0.4	21.1	0.5
栃木県	1,812	1,819	0.4	1,780	-2.1	20.4	0.8
群馬県	1,584	1,626	2.7	1,640	0.9	23.3	-0.1
埼玉県	2,297	2,259	-1.7	2,240	-0.8	25.7	0.1
千葉県	2,065	2,073	0.4	2,062	-0.5	26.9	0.3
東京都	5,023	5,006	-0.3	5,035	0.6	24.9	0.1
神奈川県	2,854	2,854	0.0	2,876	0.8	25.5	-0.1
首都圏	3,682	3,697	0.4	3,744	1.3	25.3	0.0
山梨県	1,425	1,471	3.2	1,549	5.3	22.6	-0.9
長野県	2,326	2,288	-1.6	2,083	-9.0	21.7	-0.1
新潟県	1,656	1,554	-6.2	1,547	-0.5	28.4	0.0
富山県	1,582	1,543	-2.5	1,502	-2.7	22.4	0.4
石川県	1,673	1,601	-4.3	1,624	1.4	24.6	-0.1
福井県	1,498	1,640	9.5	1,582	-3.5	22.8	1.6
岐阜県	1,360	1,541	13.3	1,530	-0.7	20.9	-0.3
静岡県	1,613	1,497	-7.2	1,491	-0.4	25.3	0.1
愛知県	2,082	2,103	1.0	2,128	1.2	25.2	-0.2
三重県	1,560	1,528	-2.1	1,539	0.7	22.8	0.1
中部圏	1,925	1,923	-0.1	1,938	0.8	25.0	-0.2
滋賀県	2,139	2,216	3.6	2,172	-2.0	20.6	0.2
京都府	3,147	3,067	-2.5	3,192	4.1	26.1	0.0
大阪府	2,560	2,573	0.5	2,617	1.7	27.1	-0.2
兵庫県	2,105	2,115	0.5	2,115	0.0	27.7	-0.1
奈良県	1,284	1,315	2.4	1,308	-0.5	27.7	0.4
和歌山県	926	893	-3.6	930	4.1	26.4	0.3
近畿圏	2,369	2,378	0.4	2,401	1.0	27.2	-0.1
鳥取県	1,508	1,670	10.7	1,681	0.7	15.9	-1.2
島根県	1,963	1,885	-4.0	1,884	-0.1	15.9	0.6
岡山県	1,905	1,958	2.8	2,061	5.3	20.2	-0.9
広島県	2,086	2,123	1.8	2,171	2.3	24.7	-0.2
広島市	2,199	2,254	2.5	2,306	2.3	25.2	-0.4
山口県	1,372	1,386	1.0	1,436	3.6	21.5	-1.7
徳島県	1,341	1,292	-3.7	1,267	-1.9	23.5	0.5
香川県	1,136	1,162	2.3	1,218	4.8	24.8	-0.5
愛媛県	1,470	1,482	0.8	1,486	0.3	23.7	1.2
高知県	1,679	1,505	-10.4	1,606	6.7	22.0	-0.8
福岡県	2,038	2,063	1.2	2,053	-0.5	25.9	0.1
福岡市	2,447	2,463	0.7	2,444	-0.8	26.5	0.0
佐賀県	1,413	1,392	-1.5	1,377	-1.1	19.9	1.1
長崎県	1,635	1,709	4.5	1,715	0.4	24.3	0.5
熊本県	1,783	1,820	2.1	1,807	-0.7	21.9	-0.4
大分県	1,471	1,465	-0.4	1,449	-1.1	25.0	0.6
宮崎県	1,554	1,581	1.7	1,588	0.4	20.2	0.8
鹿児島県	1,930	1,840	-4.7	1,856	0.9	21.8	-0.7
沖縄県	3,118	3,180	2.0	3,250	2.2	17.3	0.7

首都圏は、東京都が前月比 0.6%、神奈川県が 0.8%それぞれ上昇。一方で千葉県は 0.5%、埼玉県は 0.8%共に下落。首都圏平均は 1.3%上昇した。

近畿圏は、大阪府が 1.7%上昇。兵庫県は±0.0%の横ばい。京都府は 4.1%上昇。中心府県は概ね強含みの傾向となっている。郊外部は滋賀県で 2.0%、奈良県で 0.5%それぞれ下落。近畿圏平均は 1.0%上昇した。

中部圏は、愛知県が 1.2%上昇。岐阜県が 0.7%下落。三重県は 0.7%上昇。静岡県は 0.4%下落。中部圏平均は 0.8%上昇した。

【地方圏】

北海道は、前月比 1.0%下落し 1,655 万円、札幌市は 0.5%下落し 1,708 万円となった。札幌市では最も事例の多い中央区で 1.4%、次いで事例の多い豊平区で 0.9%、西区で 2.0%それぞれ下落し同市の価格が弱含んだ。一方で北区では 2.1%、東区では 3.6%、南区では 2.8%それぞれ上昇しており、札幌市全体で下落している状況ではない。

宮城県は、0.1%上昇し 2,028 万円、仙台市も 0.1%上昇し 2,079 万円となった。仙台市では事例数最多の青葉区で 1.1%下落したものの、次いで事例の多い太白区で 1.7%上昇、宮城野区では 6.4%と大きく上昇し同市の価格を押し上げた。

福島県は、1.6%上昇し 1,679 万円となった。県内で最も事例の多い郡山市で 4.5%、会津若松市で 5.4%それぞれ上昇し同県の価格が上昇した。

広島県は、2.3%上昇し 2,171 万円、広島市も 2.3%上昇し 2,306 万円となった。広島市では安佐北区 (-15.7%) と佐伯区 (-3.7%) を除く 8 区中 6 区で強含み、同市の価格が上昇した。事例数が最も多い中区では 1.1%、次いで事例の多い西区では 0.1%それぞれ上昇している。また、広島県下の行政区では福山市が 1.1%、呉市が 0.8%と共に上昇している。

福岡県は、0.5%下落し 2,053 万円、福岡市は 0.8%下落し 2,444 万円となった。福岡市では事例数最多の中央区で 1.2%下落。次いで事例の多い博多区では 0.2%、西区では 0.7%それぞれ上昇したものの、南区で 0.6%、早良区で 2.6%下落し同市の価格を押し下げた。一方、北九州市では事例が集中する小倉北区 (+2.8%) や八幡西区 (+0.3%) を含む 7 区中 6 区で強含み福岡県全体の価格下落を最小限に止めた。

沖縄県は、2.2%上昇し 3,250 万円となった。県内の事例の大半を占め、価格帯も最も高額な那覇市で 3.6%上昇したことが影響し同県の価格を押し上げた。沖縄県は 2018 年 12 月に 3,000 万円の大台を突破したが、その後も価格の上昇下落を繰り返しながら緩やかに価格水準を上昇させている。