

2020年5月度 中古マンション価格天気図

中古マンション価格は都市圏を中心に全国的に弱含む 東北・北関東・中国地方では天候悪化地域が増加

「改善」は6地域の横ばい 47都道府県の前月比価格下落は28→27地域に減少 コロナ禍で中古マンション市場は停滞

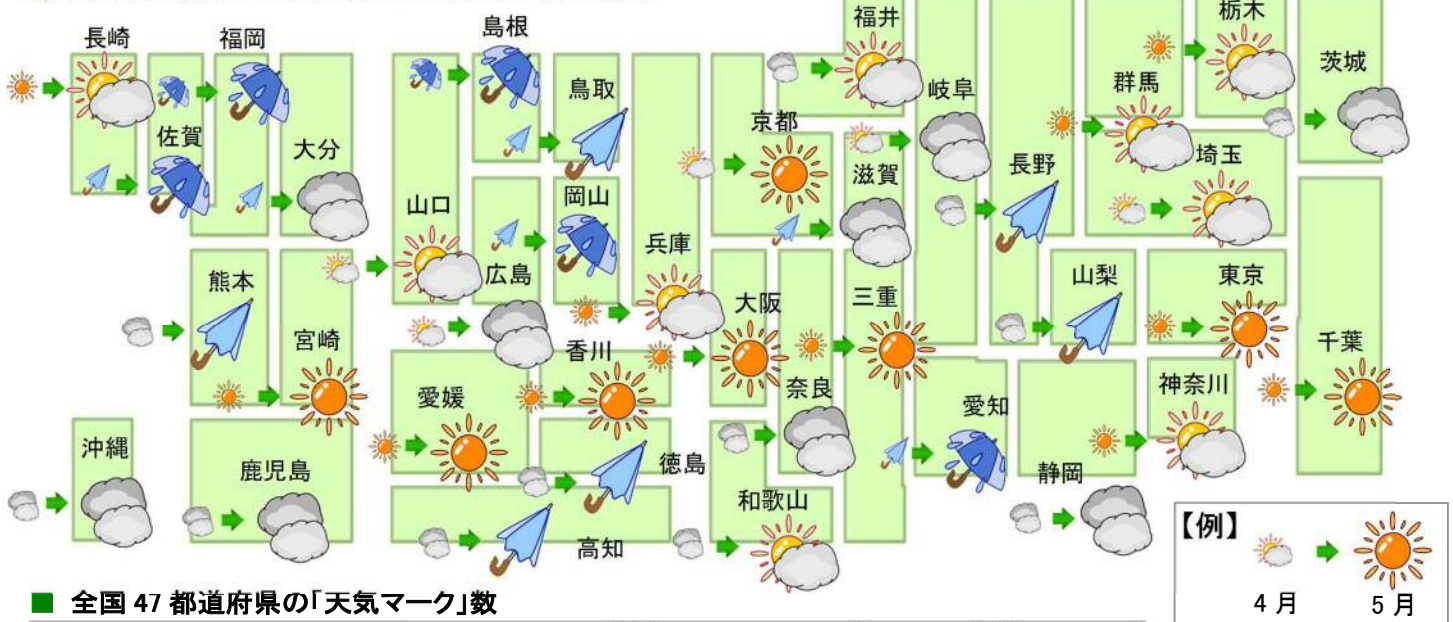
■ 中古マンション価格天気図 概要

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(%)
2020年5月 売事例数・総計	71145 (前月比 +0.6% / 前年同月比 +12.3%)

【全国の天気概況】

5月は「晴」が14から8地域に減少。「雨」は3から5地域に増加。「曇」は13地域の横ばい。「小雨」は7から8地域、「薄日」は10から13地域にそれぞれ増加した。全国で天候が改善した地域数は6地域で変わらず。横ばいは32から21地域に減少。悪化は9から20地域に急増している。47都道府県のうち前月比価格が下落した地域数は28から27地域と僅かに減少した。

5月度は先月から引き続き都市圏を中心に弱含みの傾向が見られ、三大都市圏では首都圏と中部圏で、地方中枢4都市では札幌市、仙台市、広島市で価格が下落している。また、弱含みの傾向は全国的に見られ、特に東北・北関東・中国地方では広域で天候が悪化した。売事例数に着目すると、前月・前年同月と比べ事例数が増加していることから、コロナ禍の影響で買い手がつかない滞留物件が増加し価格調整する動きが出ているものと考えられる。



■ 全国47都道府県の「天気マーク」数

		2019年												2020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	価格は上昇傾向にある	18	16	16	11	17	13	10	13	9	14	15	14	8	47都道府県のうち、			
	薄日	価格はやや上昇傾向にある	14	15	11	14	8	11	14	8	19	10	13	10	13	天気模様が			
	曇	価格は足踏み傾向にある	10	10	11	12	10	10	7	17	11	14	7	13	13	改善した地域数			
	小雨	価格はやや下落傾向にある	4	4	7	8	7	7	12	6	6	6	9	7	8	横ばいの地域数			
	雨	価格は下落傾向にある	1	2	2	2	5	6	4	3	2	3	3	3	5	悪化した地域数			

■ 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	
北海道	1,664	1,649	-0.9	1,637	-0.7	28.4	0.1
札幌市	1,718	1,716	-0.1	1,708	-0.5	28.3	0.1
青森県	1,454	1,493	2.7	1,437	-3.8	25.6	0.4
岩手県	1,846	1,838	-0.4	1,785	-2.9	26.2	1.1
宮城県	2,017	2,012	-0.2	2,016	0.2	26.3	0.1
仙台市	2,072	2,062	-0.5	2,054	-0.4	26.8	0.2
秋田県	1,817	1,796	-1.2	1,662	-7.5	21.6	0.1
山形県	1,743	1,773	1.7	1,733	-2.3	21.9	0.5
福島県	1,794	1,783	-0.6	1,756	-1.5	22.5	0.2
茨城県	1,621	1,678	3.5	1,674	-0.2	20.5	0.0
栃木県	1,902	1,913	0.6	1,830	-4.3	20.5	0.6
群馬県	1,709	1,699	-0.6	1,686	-0.8	23.6	0.6
埼玉県	2,300	2,247	-2.3	2,253	0.3	26.3	0.0
千葉県	2,105	2,062	-2.0	2,077	0.7	27.4	-0.1
東京都	5,101	5,139	0.7	5,097	-0.8	25.6	0.5
神奈川県	2,914	2,863	-1.8	2,837	-0.9	26.3	0.2
首都圏	3,748	3,701	-1.3	3,674	-0.7	26.1	0.3
山梨県	1,546	1,493	-3.4	1,440	-3.5	23.8	-0.2
長野県	2,115	2,184	3.3	2,085	-4.5	21.7	-0.2
新潟県	1,647	1,639	-0.5	1,641	0.1	28.6	0.7
富山県	1,607	1,599	-0.5	1,660	3.8	22.3	-0.6
石川県	1,574	1,624	3.2	1,624	0.0	25.8	0.4
福井県	1,524	1,541	1.1	1,561	1.3	22.0	0.1
岐阜県	1,500	1,472	-1.9	1,455	-1.2	23.3	0.0
静岡県	1,653	1,648	-0.3	1,657	0.5	25.0	0.4
愛知県	2,096	2,075	-1.0	2,071	-0.2	25.7	0.1
三重県	1,653	1,661	0.5	1,622	-2.3	22.2	0.4
中部圏	1,969	1,946	-1.2	1,942	-0.2	25.3	0.1
滋賀県	2,070	2,099	1.4	2,134	1.7	21.2	-0.7
京都府	3,111	3,170	1.9	3,193	0.7	26.6	0.1
大阪府	2,634	2,626	-0.3	2,647	0.8	27.1	-0.2
兵庫県	2,200	2,153	-2.1	2,143	-0.5	27.9	0.0
奈良県	1,297	1,293	-0.3	1,320	2.1	28.2	0.1
和歌山県	887	884	-0.3	929	5.1	27.3	-0.7
近畿圏	2,444	2,427	-0.7	2,439	0.5	27.2	-0.1
鳥取県	1,497	1,524	1.8	1,505	-1.2	19.2	0.2
島根県	1,834	1,821	-0.7	1,861	2.2	16.3	0.3
岡山県	2,035	1,966	-3.4	1,941	-1.3	21.2	0.7
広島県	2,128	2,115	-0.6	2,075	-1.9	25.1	-0.1
広島市	2,238	2,230	-0.4	2,178	-2.3	26.4	0.0
山口県	1,397	1,405	0.6	1,397	-0.6	22.5	0.1
徳島県	1,248	1,347	7.9	1,271	-5.6	25.1	2.0
香川県	1,219	1,244	2.1	1,265	1.7	23.8	-0.7
愛媛県	1,573	1,598	1.6	1,594	-0.3	22.0	0.6
高知県	1,715	1,633	-4.8	1,575	-3.6	23.0	1.3
福岡県	2,028	1,998	-1.5	2,008	0.5	26.0	0.0
福岡市	2,444	2,428	-0.7	2,455	1.1	26.5	-0.2
佐賀県	1,360	1,330	-2.2	1,304	-2.0	21.6	0.5
長崎県	1,780	1,846	3.7	1,773	-4.0	24.5	1.1
熊本県	1,750	1,731	-1.1	1,705	-1.5	23.1	0.6
大分県	1,416	1,430	1.0	1,466	2.5	24.4	-0.4
宮崎県	1,711	1,717	0.4	1,821	6.1	18.5	-1.4
鹿児島県	1,927	1,879	-2.5	1,896	0.9	22.6	-0.1
沖縄県	3,179	3,120	-1.9	3,190	2.2	17.2	0.5

首都圏は、東京都が前月比 0.8%、神奈川県は 0.9% それぞれ下落。千葉県は 0.7%、埼玉県は 0.3%それぞれ上昇。首都圏平均は 0.7%下落した。

近畿圏は、大阪府が 0.8%上昇、兵庫県が 0.5%下落、京都府が 0.7%上昇。郊外部は滋賀県が 1.7%、奈良県が 2.1%、和歌山県が 5.1%それぞれ上昇。近畿圏平均は 0.5%上昇した。

中部圏は、愛知県が 0.2%下落、静岡県が 0.5%上昇、岐阜県が 1.2%下落、三重県が 2.3%下落。中部圏平均は 0.2%下落した。

【地方圏】

北海道は、前月比 0.7%下落し 1,637 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 0.5%、北区で 2.0%それぞれ上昇したものの、豊平区では 1.2%、西区では 0.9%、白石区では 4.1%それぞれ下落し同市の価格を押し下げた。

宮城県は、0.2%上昇し 2,016 万円、仙台市は反対に 0.4%下落し 2,054 万円となった。仙台市では事例数最多の青葉区で 0.4%、次いで事例の多い太白区で 2.4%、泉区で 2.1%それぞれ下落した影響で同市の価格が弱含んだ。一方、宮城県下の行政区では比較的事例の多い石巻市で 6.0%、名取市で 3.0%、多賀城市で 3.6%それぞれ上昇しており同県の価格を反転上昇させている。

福井県は、1.3%上昇し 1,561 万円となった。県内の事例の大部分を占める福井市が 0.7%上昇した影響で同県の価格が押し上がった。

広島県は、1.9%下落し 2,075 万円、広島市は 2.3%下落し 2,178 万円となった。広島市では事例数最多の中区で -5.7%と大きく下落した影響で同市の価格が弱含んだ。また、南区、安佐南区、佐伯区もそれぞれ下落している。一方で西区では 3.6%、東区では 1.0%それぞれ上昇しており、広島市のすべてで下落している状況ではない。広島県下の行政区では福山市が 2.6%下落、呉市が 5.5%上昇している。

福岡県は、0.5%上昇し 2,008 万円、福岡市は 1.1%上昇し 2,455 万円となった。福岡市では早良区で 0.7%下落したものの、その他の 6 区では強含み同市の価格を押し上げた。最も事例の多い中央区では 1.6%、次いで事例の多い博多区では 1.4%、南区では 1.0%それぞれ上昇している。また、北九州市では事例数最多の小倉北区で 0.2%、次いで事例の多い八幡西区で 0.9%それぞれ上昇している。

宮崎県は、6.1%上昇し 1,821 万円となった。県内の事例のほとんどを占める宮崎市が 6.1%上昇したことで同県の価格が強含んだ。