

# 2020年9月度 中古マンション価格天気図

「晴」が17地域で最多 天候横ばい地域が過半数を占め全国的に様子見ムードに

「改善」が14→10地域に減少するも47都道府県の前月比価格下落は18→17地域に減少 地方中枢4都市では札幌市以外で上昇

## ■ 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9月 売事例数・総計	68078 (前月比 ▲1.1 % / 前年同月比 +8.4 %)

### 【全国の天気概況】

9月は「晴」が16から17地域に増加。「雨」は6から4地域に減少。「曇」は11から13地域、「小雨」は6から7地域にそれぞれ増加。「薄日」は8から6地域に減少した。全国で天候が改善した地域数は14から10地域に減少。横ばいは21から30地域に急増。悪化は12から7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18から17地域に僅かに減少した。

9月度は地方中枢4都市のうち仙台市・広島市・福岡市で価格が上昇し、宮城県と広島県の天候がそれぞれ改善している。全国的には目立った価格の変動を示した地域は僅かであり、上昇・下落のトレンドもさほど見られない状況となっている。中古マンション市場は順調に動いているものの、売り出し価格の水準に関しては様子見の状況が続き停滞している様子が窺える。



【例】  
8月 9月

## ■ 全国47都道府県の「天気マーク」数

			2019年				2020年												47都道府県のうち、 天気模様が
			9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	7月	8月	9月	
	晴	価格は上昇傾向にある	17	13	10	13	9	14	15	14	8	9	11	16	17	改善した地域数	15	14	10
	薄日	価格はやや上昇傾向にある	8	11	14	8	19	10	13	10	13	12	12	8	6	横ばいの地域数	22	21	30
	曇	価格は足踏み傾向にある	10	10	7	17	11	14	7	13	13	15	13	11	13	悪化した地域数	10	12	7
	小雨	価格はやや下落傾向にある	7	7	12	6	6	6	9	7	8	7	8	6	7				
	雨	価格は下落傾向にある	5	6	4	3	2	3	3	3	5	4	3	6	4				

【三大都市圏】

■ 都道府県別中古マンション 70㎡換算価格の推移

	7月	8月	前月比	9月	前月比	平均	前月差
	(万円)	(万円)	(%)	(万円)	(%)	築年数 (年)	
北海道	1,668	1,660	-0.5	<b>1,645</b>	-0.9	29.0	0.2
札幌市	1,740	1,737	-0.2	<b>1,725</b>	-0.7	28.9	0.2
青森県	1,522	1,532	0.7	<b>1,481</b>	-3.3	25.2	0.7
岩手県	1,832	1,799	-1.8	<b>1,817</b>	1.0	25.9	-0.3
宮城県	2,022	2,030	0.4	<b>2,047</b>	0.8	26.0	-0.1
仙台市	2,066	2,078	0.6	<b>2,098</b>	1.0	26.3	-0.2
秋田県	1,584	1,534	-3.2	<b>1,517</b>	-1.1	25.2	0.3
山形県	1,719	1,763	2.6	<b>1,658</b>	-6.0	21.9	0.9
福島県	1,679	1,685	0.4	<b>1,706</b>	1.2	23.2	-0.1
茨城県	1,651	1,667	1.0	<b>1,627</b>	-2.4	21.4	0.6
栃木県	1,832	1,837	0.3	<b>1,808</b>	-1.6	21.7	-0.1
群馬県	1,659	1,625	-2.0	<b>1,643</b>	1.1	23.9	0.0
埼玉県	2,274	2,276	0.1	<b>2,291</b>	0.7	26.4	0.0
千葉県	2,111	2,094	-0.8	<b>2,137</b>	2.1	27.5	-0.2
東京都	5,120	5,154	0.7	<b>5,194</b>	0.8	25.5	-0.1
神奈川県	2,863	2,827	-1.3	<b>2,861</b>	1.2	26.7	0.0
首都圏	3,687	3,678	-0.2	<b>3,723</b>	1.2	26.2	-0.1
山梨県	1,483	1,435	-3.2	<b>1,488</b>	3.7	23.6	-0.3
長野県	2,086	2,008	-3.7	<b>2,088</b>	4.0	23.2	-0.7
新潟県	1,588	1,525	-4.0	<b>1,542</b>	1.1	30.0	0.1
富山県	1,651	1,603	-2.9	<b>1,605</b>	0.1	24.0	0.0
石川県	1,693	1,805	6.6	<b>1,799</b>	-0.3	24.7	0.3
福井県	1,538	1,674	8.8	<b>1,666</b>	-0.5	22.5	0.1
岐阜県	1,384	1,394	0.7	<b>1,382</b>	-0.9	24.7	0.0
静岡県	1,644	1,658	0.9	<b>1,602</b>	-3.4	25.9	0.3
愛知県	2,084	2,077	-0.3	<b>2,082</b>	0.2	25.9	0.1
三重県	1,701	1,731	1.8	<b>1,738</b>	0.4	22.1	-0.3
中部圏	1,952	1,957	0.3	<b>1,948</b>	-0.5	25.7	0.1
滋賀県	2,110	2,093	-0.8	<b>2,115</b>	1.1	22.0	-0.1
京都府	3,181	3,254	2.3	<b>3,344</b>	2.8	25.6	-0.6
大阪府	2,651	2,647	-0.2	<b>2,651</b>	0.2	27.2	-0.2
兵庫県	2,173	2,164	-0.4	<b>2,160</b>	-0.2	28.3	0.1
奈良県	1,380	1,380	0.0	<b>1,377</b>	-0.2	27.5	0.0
和歌山県	1,027	1,066	3.8	<b>1,110</b>	4.1	26.2	-0.4
近畿圏	2,458	2,461	0.1	<b>2,471</b>	0.4	27.3	-0.1
鳥取県	1,711	1,724	0.8	<b>1,723</b>	-0.1	16.7	0.0
島根県	1,846	1,847	0.1	<b>1,868</b>	1.1	17.9	0.0
岡山県	1,974	1,997	1.2	<b>1,963</b>	-1.7	21.3	0.3
広島県	2,027	2,039	0.6	<b>2,052</b>	0.6	25.6	0.0
広島市	2,130	2,142	0.6	<b>2,161</b>	0.9	26.4	-0.2
山口県	1,408	1,373	-2.5	<b>1,365</b>	-0.6	23.5	0.2
徳島県	1,295	1,326	2.4	<b>1,351</b>	1.9	24.8	-0.2
香川県	1,222	1,179	-3.5	<b>1,194</b>	1.3	25.4	0.0
愛媛県	1,604	1,647	2.7	<b>1,658</b>	0.7	22.2	0.8
高知県	1,666	1,693	1.6	<b>1,691</b>	-0.1	21.0	-0.1
福岡県	2,035	2,015	-1.0	<b>2,034</b>	0.9	26.4	0.0
福岡市	2,466	2,443	-0.9	<b>2,460</b>	0.7	27.2	0.0
佐賀県	1,302	1,334	2.5	<b>1,399</b>	4.9	21.1	-0.6
長崎県	1,811	1,831	1.1	<b>1,882</b>	2.8	24.2	0.0
熊本県	1,731	1,789	3.4	<b>1,791</b>	0.1	22.5	-0.2
大分県	1,506	1,514	0.5	<b>1,530</b>	1.1	23.4	0.0
宮崎県	1,768	1,697	-4.0	<b>1,717</b>	1.2	20.8	0.0
鹿児島県	1,881	1,920	2.1	<b>1,933</b>	0.7	23.8	-0.2
沖縄県	3,156	3,201	1.4	<b>3,151</b>	-1.6	17.8	0.4

首都圏は、東京都が前月比 0.8%上昇、神奈川県は 1.2%上昇、千葉県は 2.1%上昇、埼玉県は 0.7%上昇。首都圏平均は 1.2%上昇した。

近畿圏は、大阪府で 0.2%上昇、兵庫県で 0.2%下落、京都府で 2.8%上昇。郊外部は滋賀県が 1.1%上昇、奈良県が 0.2%下落、和歌山県が 4.1%上昇。近畿圏平均は 0.4%上昇した。

中部圏は、愛知県が 0.2%上昇。静岡県は 3.4%、岐阜県は 0.9%それぞれ下落。三重県は 0.4%上昇。中部圏平均は 0.5%下落した。

【地方圏】

北海道は、前月比 0.9%下落し 1,645 万円、札幌市は 0.7%下落し 1,725 万円となった。札幌市では最も事例の多い中央区で 0.7%、次いで事例の多い豊平区で 0.2%、東区で 6.3%それぞれ上昇した一方で、北区では -8.4%、厚別区では -5.2%、白石区では -3.6%といずれも比較的大きく下落したことが影響し同市の価格が弱含んだ。

宮城県は、0.8%上昇し 2,047 万円、仙台市は 1.0%上昇し 2,098 万円となった。仙台市では太白区が 1.7%、泉区が 2.4%共に下落したものの、事例数最多の青葉区で 1.0%、宮城野区で 3.3%、若林区で 3.5%それぞれ上昇し同市の価格を押し上げた。仙台市の上昇傾向が続いたことで宮城県全体の天気は「曇」から「薄日」に改善している。

島根県は、1.1%上昇し 1,868 万円となった。県内で事例が発生している松江市 (+0.8%) と出雲市 (+3.0%) の 2 市が共に上昇したことで同県の価格が強含んだ。

広島県は、0.6%上昇し 2,052 万円、広島市は 0.9%上昇し 2,161 万円となった。広島市では事例数最多の中区で 0.3%、次いで事例の多い西区で 0.3%、東区で 1.1%それぞれ下落した。一方で南区では 3.6%、安芸区では 2.0%共に上昇している。広島市では 8 区中 6 区で下落を示したが、同市において価格帯が最も高額な中区の事例割合が増加したこと、次いで高価格帯である南区が比較的大きく上昇したことが影響し同市の価格が押し上がった。また、広島県下の行政区では福山市で 1.8%、呉市で 1.3%それぞれ下落している。

福岡県は、0.9%上昇し 2,034 万円、福岡市は 0.7%上昇し 2,460 万円となった。福岡市では最も事例が多い中央区で 1.8%、南区で 1.4%、西区で 0.6%それぞれ上昇し同市の価格を押し上げた。その他の区では博多区と東区が共に -0.8%、早良区が -2.1%と同市のすべてで上昇している状況ではない。また、北九州市では 7 区中 5 区で強含んでおり、八幡西区と小倉南区が共に 2.1%、門司区が 3.3%それぞれ上昇している。