

2010年2月度 中古マンション価格天気図

「晴れ」「薄日」3ヶ月連続増加 地方都市で回復傾向も

三大都市圏は安定基調で推移 滋賀県、広島県、福岡県で「晴れ」

■ 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)
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ヶ月移動平均の変動率(%)
2010年2月 売事例数・総計	39218 (前月比 4.6% / 前年同月比 -2.2%)

【全国の天気概況】

2010年2月は、全国47都道府県のうち価格の下落傾向を示す「雨」「小雨」の合計が前月の28から25地域に減少し、価格の上昇傾向を示す「晴れ」「薄日」の合計は10から14地域へと増加している。

三大都市圏では1月から横ばい推移する地域が多いが、地方圏では広島県、福岡県が「晴れ」、新潟県が「薄日」となるなど、政令市のある拠点性の高い地域では天気の回復傾向が見られる。

春の商戦期に差し掛かったため、流通事例数にも増加傾向が見られ、一般的には立地条件の良い“売れ筋”物件を中心に中古マンション市場が活性化しつつある。ただし、依然として築浅物件が住宅ローン返済難で市場に登場して市場価格を押し上げるケースも散見される。この結果、天気が回復したのは12地域あるが、悪化したのは7地域に留まった。



■ 全国47都道府県の「天気マーク」数

		2009年												2010年	
		2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
	晴れ 価格は上昇傾向にある	15	9	1	1	1	2	1	0	1	2	2	2	3	
	薄日 価格はやや上昇傾向にある	3	7	12	6	6	5	7	9	6	5	7	8	11	
	曇 価格は足踏み傾向にある	5	10	6	10	9	12	10	6	8	10	10	9	8	
	小雨 価格はやや下落傾向にある	10	6	15	16	14	10	11	16	17	13	10	14	8	
	雨 価格は下落傾向にある	14	15	13	14	17	18	18	16	15	17	18	14	17	



47都道府県のうち、
天気模様が

改善した地域数	12
横ばいの地域数	28
悪化した地域数	7

■ 都道府県別中古マンション 70㎡換算価格の推移

	09年 12月 (万円)	10年 1月 (万円)	10年 2月 (万円)	前月比 (%)	前年 同月比 (%)	平均 築年数 (年)	前月 との差 (年)
北海道	986	1,019	1,033	1.4	0.3	18.7	-0.2
札幌市	973	997	1,010	1.3	0.1	18.9	-0.2
青森県	1,183	1,277	1,138	-10.9	-11.1	19.0	2.1
岩手県	1,256	1,259	1,149	-8.7	-8.8	20.0	1.2
宮城県	1,175	1,199	1,222	1.9	-0.3	17.0	-0.3
仙台市	1,175	1,201	1,212	0.9	-1.3	17.3	-0.1
秋田県	1,133	1,105	1,102	-0.3	-12.1	17.1	0.3
山形県	1,453	1,232	1,187	-3.7	-10.3	16.3	1.3
福島県	1,110	1,143	1,119	-2.1	-6.6	16.5	0.1
茨城県	1,233	1,212	1,288	6.3	5.5	16.2	-0.7
栃木県	1,272	1,237	1,221	-1.3	-8.1	16.2	-0.1
群馬県	1,247	1,226	1,328	8.3	14.9	16.4	-1.6
埼玉県	1,746	1,807	1,807	0.0	0.9	17.4	0.2
千葉県	1,817	1,797	1,820	1.3	0.6	17.5	0.0
東京都	3,779	3,879	3,856	-0.6	3.1	17.5	0.0
神奈川県	2,444	2,509	2,491	-0.7	1.8	17.0	0.3
首都圏	2,794	2,893	2,900	0.2	1.0	17.3	0.1
山梨県	775	854	784	-8.2	-8.3	21.1	1.1
長野県	1,868	1,653	1,699	2.8	8.3	13.8	-1.1
新潟県	1,196	1,305	1,326	1.6	4.2	16.5	-0.9
富山県	1,201	1,317	1,297	-1.5	-0.9	15.3	-0.3
石川県	1,173	1,175	1,197	1.9	1.5	17.3	-0.5
福井県	1,454	1,543	1,615	4.7	1.7	12.3	-0.3
岐阜県	1,382	1,333	1,315	-1.4	3.5	14.8	0.6
静岡県	1,426	1,549	1,595	3.0	-8.2	16.3	-1.0
愛知県	1,538	1,537	1,545	0.5	2.7	17.4	0.2
三重県	1,373	1,376	1,372	-0.3	-3.7	13.4	-0.5
中部圏	1,520	1,521	1,526	0.3	0.1	16.9	0.0
滋賀県	1,492	1,527	1,577	3.3	0.8	13.0	-0.2
京都府	1,947	2,009	2,058	2.4	-2.9	17.6	0.1
大阪府	1,877	1,893	1,893	0.0	0.5	18.5	-0.1
兵庫県	1,744	1,820	1,821	0.1	1.6	18.1	-0.1
奈良県	1,120	1,116	1,114	-0.2	-7.4	18.7	0.5
和歌山県	969	926	975	5.3	-13.3	17.5	-0.6
近畿圏	1,789	1,828	1,834	0.3	0.4	18.1	-0.1
鳥取県	1,315	1,286	1,419	10.3	5.4	9.9	-2.2
島根県	1,562	1,550	1,563	0.8	8.4	10.2	0.2
岡山県	1,310	1,302	1,246	-4.3	-6.2	17.6	0.2
広島県	1,468	1,487	1,538	3.4	3.4	16.8	-0.3
広島市	1,432	1,463	1,515	3.6	3.1	17.4	-0.5
山口県	1,140	1,121	1,138	1.5	-6.3	17.1	0.0
徳島県	1,100	1,081	1,034	-4.3	-4.4	17.4	1.0
香川県	1,075	1,082	1,097	1.4	0.5	17.7	0.1
愛媛県	1,372	1,401	1,395	-0.4	-5.6	16.3	0.1
高知県	1,322	1,290	1,295	0.4	-6.7	13.4	-0.3
福岡県	1,328	1,395	1,366	-2.1	4.4	17.7	0.1
福岡市	1,452	1,537	1,505	-2.1	5.5	18.0	0.2
佐賀県	1,164	1,156	1,174	1.6	-1.3	14.7	0.0
長崎県	1,452	1,466	1,440	-1.8	-10.5	15.2	-0.2
熊本県	1,283	1,243	1,274	2.5	1.7	17.4	-0.4
大分県	1,183	1,176	1,163	-1.1	-3.2	16.9	0.2
宮崎県	1,274	1,246	1,272	2.1	5.5	16.2	-1.1
鹿児島県	1,752	1,746	1,730	-0.9	7.2	13.9	-1.4
沖縄県	1,901	1,912	1,708	-10.7	2.2	14.6	1.2

【三大都市圏】

首都圏では、千葉県が1月から1.3%上昇して1,820万円、埼玉県が横ばいの1,807万円、東京都が0.6%下落して3,856万円、神奈川県が0.7%下落して2,491万円となった。首都圏では総じて流通事例数には増加傾向が見られるが、価格推移は小幅となっている。

近畿圏では、滋賀県が1月から3.3%上昇して1,577万円、京都府が2.4%上昇して2,058万円、兵庫県が0.1%上昇して1,821万円、和歌山県が5.3%上昇して975万円となり、大阪府は横ばいの1,893万円、奈良県は0.2%下落して1,114万円となった。滋賀県は築浅物件の流通事例が増加し平均価格を押し上げている。京都府は2ヶ月連続上昇だが2008年後半からの下落基調からは脱していない。大阪府、兵庫県は1月からほぼ横ばい、奈良県、和歌山県は依然下落基調で推移している。

中部圏では、静岡県が1月から3.0%上昇して1,595万円、愛知県が0.5%上昇して1,545万円となったが、岐阜県は1.4%下落して1,315万円、三重県は0.3%下落して1,372万円となった。岐阜県は5ヶ月連続、三重県は9ヶ月連続で1,300万円台を維持し、静岡県は築年数の若返りもあって1,500万円割れの底値圏からは脱している。愛知県は3ヶ月連続で1,500万円台前半の横ばい推移となっている。

【地方圏】

北海道は1月から1.4%上昇して1,033万円、札幌市も1.3%上昇して1,010万円となった。宮城県は1.9%上昇して1,222万円、仙台市も0.9%上昇して1,212万円となった。北海道は札幌市中央区、宮城県は仙台市青葉区を中心に緩やかな価格上昇傾向にある。しかし、北海道、宮城県ともに2009年初頭の底値圏からは脱していない。

茨城県は6.3%上昇して1,288万円、群馬県も8.3%上昇して1,328万円と、1月に平均築年数が進んで下落基調で推移していた状況から回復している。茨城県は水戸市と取手市、群馬県は高崎市を中心に、緩やかな価格上昇傾向にある。

新潟県は1.6%上昇して1,326万円となった。福井県も4.7%上昇して1,615万円となった。新潟県では新潟市中央区で、福井県では福井市で、全体の流通事例数が減少する中、築浅の物件が流通し平均価格を押し上げた。

広島県は3.4%上昇して1,538万円、広島市も3.6%上昇して1,515万円となった。広島市中央区、南区、西区でやや築浅の物件が多く流通し平均価格を押し上げた。

福岡県は2.1%下落して1,366万円、福岡市も2.1%下落して1,505万円となった。しかし、福岡市、北九州市で2009年後半からの上昇傾向は維持している。宮崎県は2.1%上昇の1,272万円、鹿児島県は0.9%下落の1,730万円と直近の水準からは高値で推移しているが、宮崎市、鹿児島市を中心に平均築年数が1年以上若返っている。

沖縄県は10.7%下落して1,708万円と3ヶ月ぶりに1,900万円台を割り込んでいる。那覇市を中心に築古の物件が多く流通したため流通事例数は増加したが、直近の価格推移は下落に転じた。ただし2008年後半からの上昇傾向は維持している。