

2010年3月度 中古マンション価格天気図

「晴れ」4 地域に増加 「雨」「小雨」2ヶ月連続減少

政令市を中心に一定の流通量 中国・九州地方、沖縄県で価格上昇傾向へ

■ 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3月 売事例数・総計	38605 (前月比 -1.6% / 前年同月比 -1.1%)

【全国の天気概況】

2010年3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25から23地域に減少したが、価格の上昇傾向を示す「晴れ」「薄日」の合計も14から13地域へ減少した。

三大都市圏では首都圏が堅調な推移に移行しつつあり、近畿圏はやや足踏み傾向だが、中部圏では静岡県と愛知県で価格上昇が発生した。地方圏では築浅物件の流通による一時的な価格上昇もあるものの、「晴れ」が4地域、「薄日」が3地域となった。

3月においても、政令市、県庁所在市など市街地を中心に一定量の流通事例が発生している。特に地方中心都市では割安感のある築浅の中古マンションへのニーズの高まりから価格が上昇しているケースもある。



【例】
 → 
 2月 3月

■ 全国47都道府県の「天気マーク」数

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

47都道府県のうち、
 天気模様が
 改善した地域数 13
 横ばいの地域数 26
 悪化した地域数 8

■ 都道府県別中古マンション 70㎡換算価格の推移

	1月 (万円)	2月 (万円)	3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	1,019	1,033	1,044	1.1	0.2	18.7	0.0
札幌市	997	1,010	1,024	1.4	0.1	18.8	-0.1
青森県	1,277	1,138	1,209	6.2	-1.5	18.2	-0.8
岩手県	1,259	1,149	1,196	4.1	-4.3	19.4	-0.6
宮城県	1,199	1,222	1,207	-1.2	-5.3	16.7	-0.3
仙台市	1,201	1,212	1,217	0.4	-4.7	16.8	-0.5
秋田県	1,105	1,102	1,017	-7.7	-8.8	18.9	1.8
山形県	1,232	1,187	1,179	-0.7	-21.2	16.0	-0.3
福島県	1,143	1,119	1,149	2.7	-5.5	16.8	0.3
茨城県	1,212	1,288	1,214	-5.7	0.6	17.4	1.2
栃木県	1,237	1,221	1,187	-2.8	-10.6	17.0	0.8
群馬県	1,226	1,328	1,262	-5.0	6.3	17.2	0.8
埼玉県	1,807	1,807	1,814	0.4	4.4	17.5	0.1
千葉県	1,797	1,820	1,841	1.2	2.6	17.3	-0.2
東京都	3,879	3,856	3,902	1.2	4.8	17.4	-0.1
神奈川県	2,509	2,491	2,477	-0.6	1.7	17.0	0.0
首都圏	2,893	2,900	2,933	1.1	3.5	17.3	0.0
山梨県	854	784	889	13.4	0.7	19.9	-1.2
長野県	1,653	1,699	1,726	1.6	1.9	15.2	1.4
新潟県	1,305	1,326	1,179	-11.1	-6.1	19.3	2.8
富山県	1,317	1,297	1,259	-2.9	-6.7	15.8	0.5
石川県	1,175	1,197	1,213	1.3	0.6	16.9	-0.4
福井県	1,543	1,615	1,622	0.4	10.3	13.1	0.8
岐阜県	1,333	1,315	1,329	1.1	10.1	14.4	-0.4
静岡県	1,549	1,595	1,626	1.9	5.8	16.4	0.1
愛知県	1,537	1,545	1,567	1.4	3.7	17.2	-0.2
三重県	1,376	1,372	1,357	-1.1	-5.0	13.8	0.4
中部圏	1,521	1,526	1,549	1.5	3.0	16.8	-0.1
滋賀県	1,527	1,577	1,529	-3.0	-2.2	13.6	0.6
京都府	2,009	2,058	2,059	0.0	-3.3	18.1	0.5
大阪府	1,893	1,893	1,897	0.2	1.9	18.4	-0.1
兵庫県	1,820	1,821	1,825	0.2	2.5	18.2	0.1
奈良県	1,116	1,114	1,075	-3.5	-7.2	18.9	0.2
和歌山県	926	975	975	0.0	0.6	18.0	0.5
近畿圏	1,828	1,834	1,836	0.1	1.4	18.1	0.0
鳥取県	1,286	1,419	1,391	-2.0	-0.4	10.0	0.1
島根県	1,550	1,563	1,599	2.3	14.7	9.9	-0.3
岡山県	1,302	1,246	1,280	2.7	-3.6	16.6	-1.0
広島県	1,487	1,538	1,528	-0.7	5.0	17.0	0.2
広島市	1,463	1,515	1,489	-1.7	3.4	17.6	0.2
山口県	1,121	1,138	1,189	4.5	0.9	16.8	-0.3
徳島県	1,081	1,034	1,040	0.6	-3.9	17.2	-0.2
香川県	1,082	1,097	1,087	-0.9	-1.3	17.7	0.0
愛媛県	1,401	1,395	1,407	0.9	-2.3	16.3	0.0
高知県	1,290	1,295	1,268	-2.1	-7.9	14.7	1.3
福岡県	1,395	1,366	1,366	0.0	4.3	17.8	0.1
福岡市	1,537	1,505	1,482	-1.5	4.4	18.2	0.2
佐賀県	1,156	1,174	1,233	5.0	1.4	13.1	-1.6
長崎県	1,466	1,440	1,462	1.5	-7.5	15.4	0.2
熊本県	1,243	1,274	1,295	1.6	2.3	16.8	-0.6
大分県	1,176	1,163	1,164	0.1	-2.8	17.3	0.4
宮崎県	1,246	1,272	1,246	-2.0	1.8	16.5	0.3
鹿児島県	1,746	1,730	1,773	2.5	12.0	14.3	0.4
沖縄県	1,912	1,708	1,740	1.9	6.4	14.6	0.0

【三大都市圏】

首都圏では、埼玉県が2月から0.4%上昇して1,814万円、千葉県が1.2%上昇して1,841万円、東京都が1.2%上昇して3,902万円、神奈川県が0.6%下落して2,477万円となった。1都3県総じて小幅な動きだが、これまで小雨となっていた埼玉県も含め堅調な推移に移行しつつある。

近畿圏では、大阪府が2月から0.2%上昇して1,897万円、兵庫県も0.2%上昇して1,825万円、京都府が横ばいの2,059万円、和歌山県も横ばいの975万円、滋賀県が3.0%下落して1,529万円、奈良県が3.5%下落して1,075万円となった。大阪府、兵庫県、京都府は2009年に見られた直近の底値圏からは脱しているが依然として弱含みで推移し、和歌山県と奈良県は下落基調が続いている。滋賀県では平均築年数がやや進み価格を押し下げた。

中部圏では、岐阜県が2月から1.1%上昇して1,329万円、静岡県が1.9%上昇して1,626万円、愛知県が1.4%上昇して1,567万円、三重県が1.1%下落して1,357万円となった。岐阜県は6ヶ月連続で1,300万円台を維持し、静岡県と愛知県は高額事例の発生により直近1年間における最高価格となった。三重県は2009年5月からの価格上昇にやや鈍化傾向が見られる。

【地方圏】

北海道は2月から1.1%上昇して1,044万円、札幌市も1.4%上昇して1,024万円となった。宮城県は1.2%下落して1,207万円となったが、仙台市は0.4%上昇して1,217万円となった。北海道、宮城県ともに2009年の底値圏からは脱していないが、札幌市、仙台市で一定量の流通事例が見られる。

茨城県は5.7%下落して1,214万円、群馬県も5.0%下落して1,262万円と、どちらも平均築年数が1年程度進んで価格下落となったが、茨城県は水戸市、群馬県は高崎市を中心に流通事例はやや増加している。

新潟県は11.1%下落して1,179万円、福井県は0.4%上昇して1,622万円となった。新潟県では新潟市中央区で築古の流通事例が増加し価格水準を1,100万円台まで押し下げた。福井県では2月に引き続き福井市で、築浅の流通事例が発生し価格を押し上げた。

島根県は2.3%上昇して1,599万円、広島県は0.7%下落して1,528万円、広島市も1.7%下落して1,489万円となった。島根県では築浅物件の流通により平均築年数が10年を切る水準まで若返っている。広島県では、広島市を中心に2009年からの堅調な推移が続いている。

福岡県は横ばいで推移し1,366万円となったが、福岡市は1.5%下落して1,482万円となった。佐賀県は5.0%上昇して1,233万円、鹿児島県は2.5%上昇して1,773万円となった。福岡県では福岡市、鹿児島県では鹿児島市を中心に2009年からの堅調な推移が続いている。佐賀県では佐賀市で築浅事例が発生し平均価格を押し上げた。

沖縄県は1.9%上昇して1,740万円となった。2月に続き那覇市を中心に流通事例が増加傾向にあり、価格水準も堅調な推移となっている。