

2010年8月度 中古マンション価格天気図

「薄日」14 地域で最多 「雨」がやや増加し価格推移は二極化の様相

「横ばい」35 地域 価格回復は足踏み状態 北陸地方で価格上昇

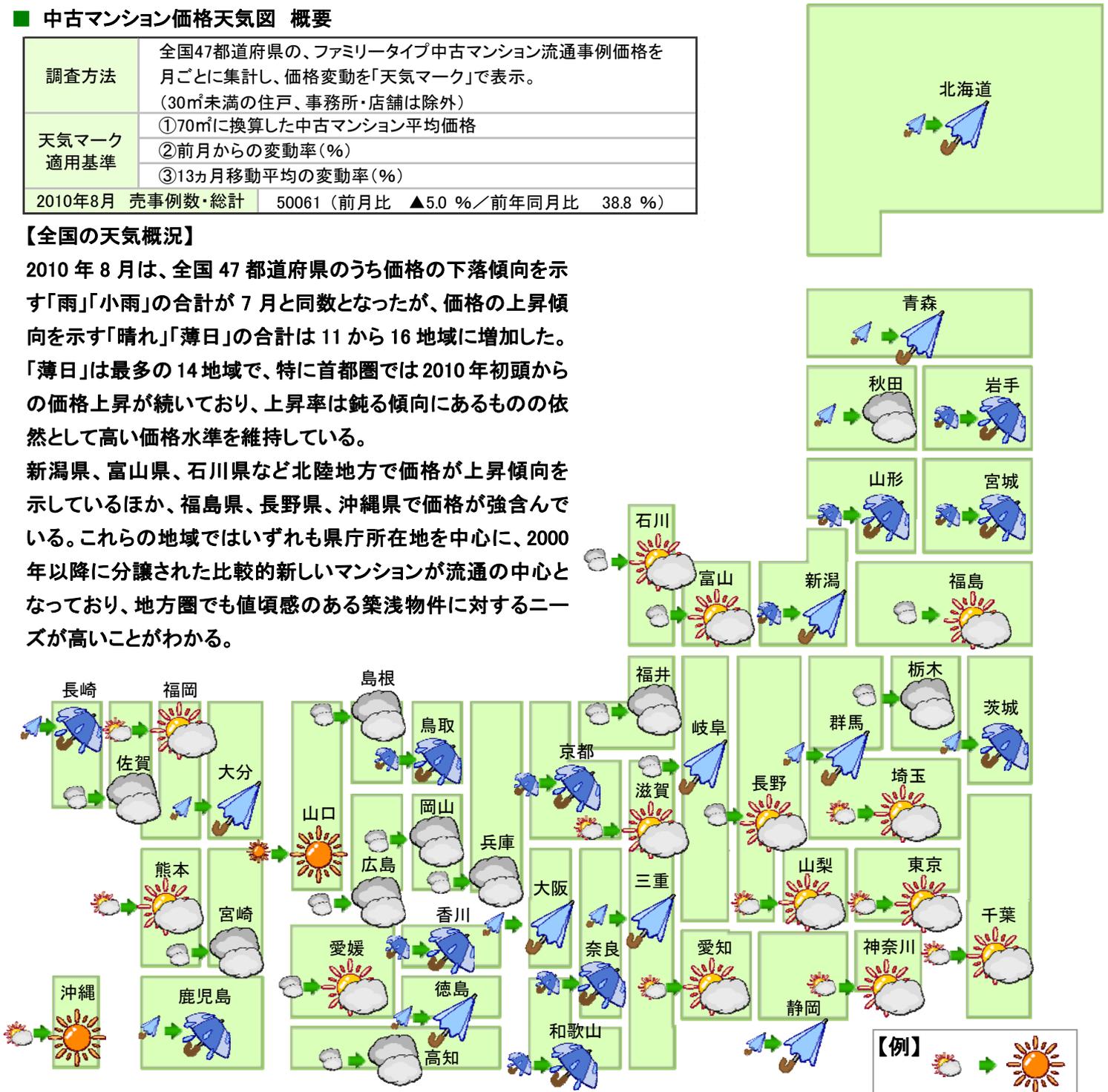
■ 中古マンション価格天気図 概要

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)
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カ月移動平均の変動率(%)
2010年8月 売事例数・総計	50061 (前月比 ▲5.0 % / 前年同月比 38.8 %)

【全国の天気概況】

2010年8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7月と同数となったが、価格の上昇傾向を示す「晴れ」「薄日」の合計は11から16地域に増加した。「薄日」は最多の14地域で、特に首都圏では2010年初頭からの価格上昇が続いており、上昇率は鈍る傾向にあるものの依然として高い価格水準を維持している。

新潟県、富山県、石川県など北陸地方で価格が上昇傾向を示しているほか、福島県、長野県、沖縄県で価格が強含んでいる。これらの地域ではいずれも県庁所在地を中心に、2000年以降に分譲された比較的新しいマンションが流通の中心となっており、地方圏でも値頃感のある築浅物件に対するニーズが高いことがわかる。



【例】
7月 → 8月

■ 全国47都道府県の「天気マーク」数

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

47都道府県のうち、

天気模様が	7月	8月
改善した地域数	14	8
横ばいの地域数	20	35
悪化した地域数	13	4

■ 都道府県別中古マンション 70㎡換算価格の推移

	6月	7月	前月比	8月	前月比	平均	前月差
	(万円)	(万円)	(%)	(万円)	(%)	築年数 (年)	
北海道	1,019	1,016	-0.3	1,029	1.3	19.7	0.0
札幌市	984	981	-0.3	946	-3.6	19.0	-1.1
青森県	1,176	1,249	6.2	1,165	-6.7	18.4	0.1
岩手県	1,202	1,262	5.0	1,258	-0.3	18.4	0.2
宮城県	1,190	1,202	1.0	1,179	-1.9	17.9	0.4
仙台市	1,184	1,195	0.9	1,155	-3.3	17.5	-0.2
秋田県	1,119	1,147	2.5	1,236	7.8	14.6	-1.6
山形県	1,140	1,116	-2.1	1,133	1.5	15.8	0.0
福島県	1,145	1,185	3.5	1,207	1.9	16.0	-0.1
茨城県	1,264	1,240	-1.9	1,197	-3.5	17.3	0.5
栃木県	1,229	1,266	3.0	1,226	-3.2	16.8	0.4
群馬県	1,205	1,190	-1.2	1,231	3.4	18.1	0.3
埼玉県	1,846	1,821	-1.4	1,819	-0.1	18.2	0.2
千葉県	1,923	1,849	-3.8	1,876	1.5	18.3	-0.2
東京都	3,945	3,919	-0.7	3,947	0.7	18.6	0.1
神奈川県	2,674	2,530	-5.4	2,524	-0.2	17.7	0.1
首都圏	3,083	2,960	-4.0	2,969	0.3	18.2	0.0
山梨県	1,118	1,103	-1.3	1,105	0.2	19.8	0.2
長野県	1,549	1,681	8.5	1,750	4.1	15.3	-0.4
新潟県	1,181	1,024	-13.3	1,202	17.4	19.8	0.4
富山県	1,298	1,299	0.1	1,355	4.3	14.9	-0.5
石川県	1,264	1,231	-2.6	1,320	7.2	16.8	-1.3
福井県	1,512	1,496	-1.1	1,585	5.9	10.7	-1.6
岐阜県	1,307	1,279	-2.1	1,248	-2.4	16.2	-0.6
静岡県	1,592	1,589	-0.2	1,505	-5.3	18.8	0.4
愛知県	1,605	1,563	-2.6	1,573	0.6	18.3	0.4
三重県	1,339	1,290	-3.7	1,289	-0.1	15.3	0.0
中部圏	1,571	1,544	-1.7	1,544	0.0	18.0	0.2
滋賀県	1,532	1,550	1.2	1,522	-1.8	13.9	0.3
京都府	2,043	2,012	-1.5	2,023	0.5	19.4	0.0
大阪府	1,908	1,849	-3.1	1,868	1.0	19.8	0.1
兵庫県	1,849	1,766	-4.5	1,779	0.7	19.2	0.2
奈良県	1,102	1,095	-0.6	1,078	-1.6	19.5	0.2
和歌山県	930	923	-0.8	915	-0.9	18.7	-0.2
近畿圏	1,857	1,791	-3.6	1,804	0.7	19.4	0.2
鳥取県	1,268	1,280	0.9	1,296	1.3	11.1	-0.3
島根県	1,656	1,577	-4.8	1,581	0.3	11.0	0.0
岡山県	1,309	1,330	1.6	1,332	0.2	16.8	0.2
広島県	1,459	1,457	-0.1	1,463	0.4	19.1	0.3
広島市	1,442	1,440	-0.1	1,327	-7.8	19.0	-0.3
山口県	1,238	1,275	3.0	1,240	-2.7	15.6	0.6
徳島県	1,080	1,056	-2.2	1,021	-3.3	17.9	-0.4
香川県	1,098	1,102	0.4	1,091	-1.0	18.6	0.3
愛媛県	1,418	1,430	0.8	1,455	1.7	15.9	-0.4
高知県	1,359	1,377	1.3	1,378	0.1	14.8	0.1
福岡県	1,311	1,332	1.6	1,351	1.4	18.6	-0.1
福岡市	1,419	1,440	1.5	1,437	-0.2	18.9	-0.3
佐賀県	1,126	1,167	3.6	1,140	-2.3	14.2	1.0
長崎県	1,469	1,481	0.8	1,452	-2.0	16.0	0.6
熊本県	1,286	1,335	3.8	1,315	-1.5	16.8	0.3
大分県	1,157	1,167	0.9	1,152	-1.3	18.5	0.6
宮崎県	1,217	1,229	1.0	1,302	5.9	16.2	-1.2
鹿児島県	1,704	1,694	-0.6	1,670	-1.4	17.1	0.8
沖縄県	1,720	1,748	1.6	1,783	2.0	14.2	-0.3

【三大都市圏】

首都圏では、東京都や千葉県で上昇に転じたものの、上昇幅は小さく、力強い上昇基調であるとは言い難い。首都圏全体では高止まり傾向であり、依然として高水準を維持している。

近畿圏では、7月は前月比下落していた大阪府、兵庫県、京都府で、8月には上昇に転じている。上昇は小幅にとどまっており、首都圏と同様に力強い動きにはなっていない。

中部圏では、愛知県のみが8月に上昇に転じているが0.6%と小幅であり、概ね横ばいである。静岡県が5.3%とやや大きく下落している。

【地方圏】

北海道は8月に前月比1.3%上昇していたが、概ね1,020万円前後の水準を維持しており、価格の動きに大きな変化は見られない。

宮城県では8月に前月比1.9%下落しており、6月の水準も下回って、価格は弱含んでいる。仙台市の動きも同様で前月比3.3%下落し1,155万円となった。

新潟県は7月には前月比13.3%と大きく下落したが、8月は反対に17.4%上昇に転じており、前月の大幅下落の反動で上昇している。新潟市外での価格の低い流通事例が減少したのが価格を押し上げている。

富山県では3カ月連続で前月比上昇しており、8月は前月比4.3%上昇と強含んでいる。同県では富山市内の流通が活性化している。

石川県も前月比7.2%と大きく上昇し1,320万円となった。同県では金沢市で2000年以降に分譲された物件の流通事例数が増加しており、比較的高額な事例が増えたために平均価格が押し上がった。

広島県は8月には0.4%上昇して1,463万円となった。概ね横ばいである。一方、広島市では前月比7.8%下落しており、広島市内でも安芸区や東区での下落傾向が大きく響いた。

山口県では8月は前月比2.7%下落し、1,240万円となったが、依然として1,200万円半ばの同県としては高水準を保っている。

福岡県は1.4%上昇して1,351万円となっている。福岡市は0.2%下落と僅かな変動にとどまっており、県全体の価格に大きな変化はなかった。

熊本県は8月には1.5%下落したが、依然1,300万円の水準を維持しており、概ね横ばいで推移している。

沖縄県は2.0%上昇して1,783万円となった。3カ月連続で上昇しており、那覇市の築年が浅い物件の流通が活発化している。