

2010年10月度 中古マンション価格天気図

「曇」12地域で最多に 悪化した地域が7から14に増加し下落傾向へ

「横ばい」が25から19地域に減少 大都市部で回復するも 地方圏では下落傾向に

■ 中古マンション価格天気図 概要

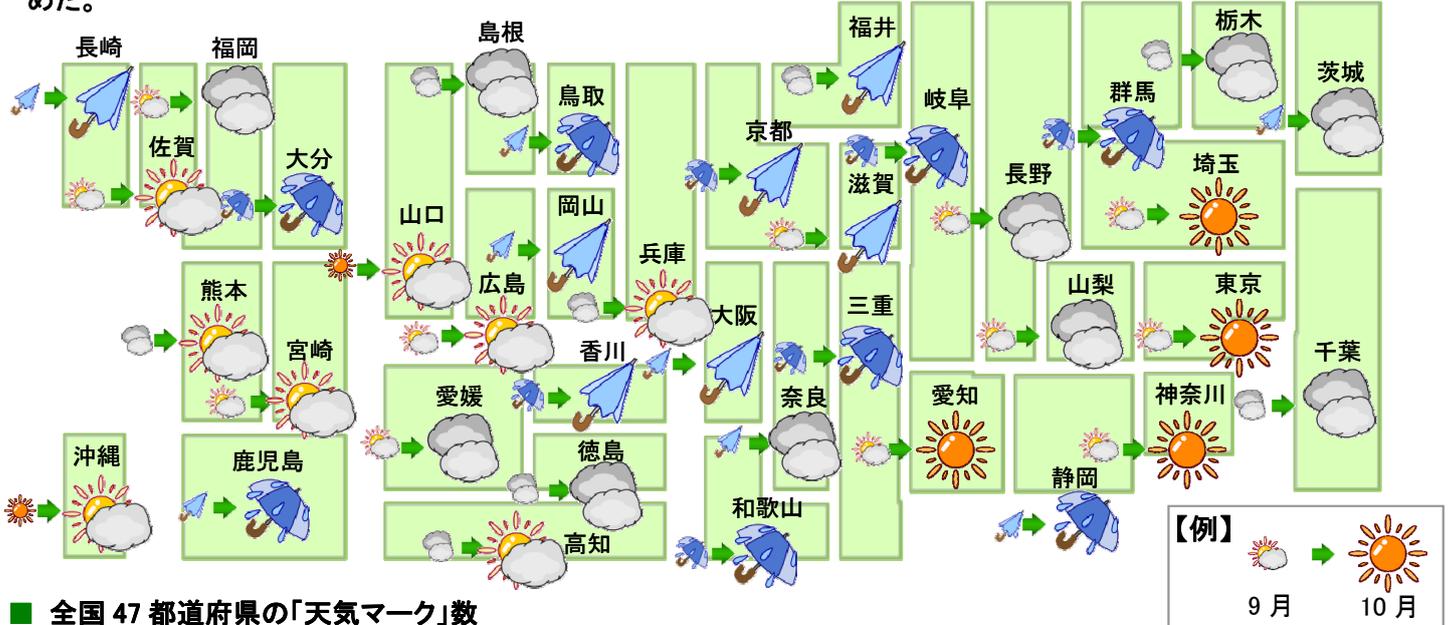
調査方法	全国47都道府県の、ファミリータイプ中古マンション流通事例価格を月ごとに集計し、価格変動を「天気マーク」で表示。 (30㎡未満の住戸、事務所・店舗は除外)		
天気マーク 適用基準	①70㎡に換算した中古マンション平均価格		
	②前月からの変動率(%)		
	③13ヵ月移動平均の変動率(%)		
2010年10月 売事例数・総計	56178 (前月比	6.0 %	前年同月比 49.9 %)

【全国の天気概況】

2010年10月は、全国47都道府県のうち前月に最多であった「薄日」が14から11へ減少した。「晴」は3→5へ増加した一方で、「雨」も7→8へ増加した。価格の停滞感を示す「曇」は前月の11から12に増え、最多となった。

しかし、前月と比べ天気が改善した地域は9月の15から14に微減した一方で、悪化した地域が7から14に倍増しており、全体としては下落傾向の地域の増加が目立つ。

前月に上昇した東北地方で青森県、岩手県、秋田県で引き続き改善し、首都圏でも東京都、神奈川県、埼玉県では好調に推移しているが、前月まで「晴」が続いていた山口県と沖縄県で薄日に転じるなど地方圏では下落する傾向が表れ始めた。



■ 全国47都道府県の「天気マーク」数

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

47都道府県のうち、

天気模様が	8月	9月	10月
改善した地域数	8	15	14
横ばいの地域数	35	25	19
悪化した地域数	4	7	14

■ 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】

	8月	9月	前月比	10月	前月比	平均	前月差
	(万円)	(万円)	(%)	(万円)	(%)	築年数 (年)	
北海道	1,029	1,027	-0.2	1,010	-1.7	19.9	0.3
札幌市	946	1,037	9.6	1,039	0.2	20.0	0.0
青森県	1,165	1,206	3.5	1,295	7.4	17.1	-0.6
岩手県	1,258	1,293	2.8	1,335	3.2	17.7	-0.7
宮城県	1,179	1,205	2.2	1,199	-0.5	18.0	0.2
仙台市	1,155	1,230	6.5	1,223	-0.6	18.2	0.3
秋田県	1,236	1,163	-5.9	1,178	1.3	16.0	-0.2
山形県	1,133	1,162	2.6	1,134	-2.4	16.5	0.4
福島県	1,207	1,270	5.2	1,226	-3.5	15.1	0.6
茨城県	1,197	1,278	6.8	1,335	4.5	16.2	-0.4
栃木県	1,226	1,274	3.9	1,241	-2.6	16.3	-0.1
群馬県	1,231	1,185	-3.7	1,026	-13.4	18.8	0.4
埼玉県	1,819	1,853	1.9	1,863	0.5	18.1	0.2
千葉県	1,876	1,889	0.7	1,887	-0.1	18.5	0.1
東京都	3,947	3,941	-0.2	3,958	0.4	18.6	0.0
神奈川県	2,524	2,533	0.4	2,549	0.6	17.7	0.1
首都圏	2,969	2,958	-0.4	2,996	1.3	18.3	0.1
山梨県	1,105	1,100	-0.5	844	-23.3	21.1	0.7
長野県	1,750	1,735	-0.9	1,497	-13.7	17.4	1.8
新潟県	1,202	1,214	1.0	747	-38.5	20.3	0.7
富山県	1,355	1,300	-4.1	1,304	0.3	14.6	0.0
石川県	1,320	1,293	-2.0	1,262	-2.4	16.9	-0.1
福井県	1,585	1,508	-4.9	1,409	-6.6	10.9	1.1
岐阜県	1,248	1,230	-1.4	1,134	-7.8	16.9	0.0
静岡県	1,505	1,513	0.5	1,311	-13.4	21.2	2.7
愛知県	1,573	1,575	0.1	1,580	0.3	18.4	0.1
三重県	1,289	1,277	-0.9	1,283	0.5	15.7	-0.1
中部圏	1,544	1,522	-1.4	1,539	1.1	18.3	-0.1
滋賀県	1,522	1,530	0.5	1,486	-2.9	14.8	0.7
京都府	2,023	2,008	-0.7	2,117	5.4	19.1	-0.2
大阪府	1,868	1,855	-0.7	1,849	-0.3	20.1	0.2
兵庫県	1,779	1,794	0.8	1,821	1.5	19.0	-0.1
奈良県	1,078	1,111	3.1	1,138	2.4	19.1	-0.4
和歌山県	915	886	-3.2	803	-9.4	23.2	4.3
近畿圏	1,804	1,804	0.0	1,813	0.5	19.5	0.1
鳥取県	1,296	1,342	3.5	1,259	-6.2	13.3	2.2
島根県	1,581	1,672	5.8	1,648	-1.4	9.3	0.1
岡山県	1,332	1,312	-1.5	1,328	1.2	16.5	-0.6
広島県	1,463	1,482	1.3	1,469	-0.9	18.8	0.0
広島市	1,327	1,506	13.5	1,492	-0.9	19.7	0.2
山口県	1,240	1,262	1.8	1,265	0.2	15.3	0.2
徳島県	1,021	1,010	-1.1	1,038	2.8	17.4	-0.4
香川県	1,091	1,125	3.1	1,133	0.7	18.3	-0.4
愛媛県	1,455	1,421	-2.3	1,405	-1.1	16.6	0.4
高知県	1,378	1,371	-0.5	1,435	4.7	14.6	0.0
福岡県	1,351	1,342	-0.7	1,310	-2.4	19.3	0.5
福岡市	1,437	1,541	7.2	1,511	-1.9	20.1	0.7
佐賀県	1,140	1,174	3.0	1,166	-0.7	13.5	0.1
長崎県	1,452	1,457	0.3	1,473	1.1	16.0	-0.1
熊本県	1,315	1,280	-2.7	1,308	2.2	17.3	-0.3
大分県	1,152	1,137	-1.3	1,150	1.1	18.7	0.1
宮崎県	1,302	1,306	0.3	1,256	-3.8	16.8	0.9
鹿児島県	1,670	1,695	1.5	1,639	-3.3	18.2	0.7
沖縄県	1,783	1,757	-1.5	1,721	-2.0	14.9	0.5

首都圏では、10月に千葉県がほぼ横ばいになった以外はいずれの都県でも緩やかに上昇しており、9月にやや下落した東京都も反転上昇した。上昇傾向は6月までと比べると勢いを失いつつあるが、価格の上昇は緩やかながら依然続いていると見られる。

近畿圏では、10月は前月下落した京都府で上昇し他が、大阪では2カ月連続で下落傾向となった。一方和歌山県と滋賀県では明確に下落している。

中部圏では、10月には岐阜県と静岡県が大きく下落した。愛知県では緩やかな上昇が続いている。三重県では前月の下落から上昇に転じた。

【地方圏】

北海道は10月に前月比1.7%下落の1,010万円となった。9月の0.2%下落から下落幅が拡大している。

青森県では10月に前月比7.4%上昇し1,295万円となった。同県の事例の殆どが青森市に集中している。

岩手県では10月に前月比3.2%上昇し1,335万円となった。121事例のうち111が盛岡市に集中している。

福島県では10月は前月比-2.4%と6カ月ぶりに下落したが、価格は1,226万円と依然として高水準にある。

新潟県は10月に築年の古いリゾート物件が多く流通した影響で前月比38.5%と大きく下落し、747万円となった。特に湯沢町の物件が市場に多く出ている。

富山県は10月に前月比0.3%上昇し1,304万円と概ね価格を維持した。同県では富山市における流通が圧倒的に多く、他の都市と比べ築年の浅い物件が多く流通している。

鳥取県は前月比6.2%大きく下落し1,259万円となった。10月には鳥取市よりも米子市の流通事例が増加しており、鳥取市よりも価格が安く築年の古い物件が多い米子市の平均価格に引っ張られた。

広島県は10月に前月比0.9%下落の1,469万円となった。3カ月ぶりの下落だが、価格依然高い水準を保っている。広島市も同様に0.9%下落したが、9月に13.5%上昇したため、価格水準は維持されている。

高知県では10月は前月比4.7%上昇し、1,435万円となった。6月以降価格は強含んでいる。10月は同県の流通事例の全てが高知市で発生した。

福岡県は10月に前月比2.4%下落の1,310万円となった。2カ月連続下落。福岡市も7.2%上昇した前月の反動で1.9%下落したが1,500万円台は維持した。

熊本県は10月には2.2%上昇して1,308万円となった。同県では1月以降上昇する傾向にある。

沖縄県は10月には2.0%下落の1,721万円となった。同県では9月に4カ月ぶりに下落したが、10月も引き続き下落した。