

2010年11月度 中古マンション価格天気図

「小雨」12地域で最多 天気改善地域は10月の14から7に半減 価格は年末に向けて弱含み

「横ばい」が19から30地域に 「晴」は5→6に増加するも「小雨」「雨」とともに増加

■ 中古マンション価格天気図 概要

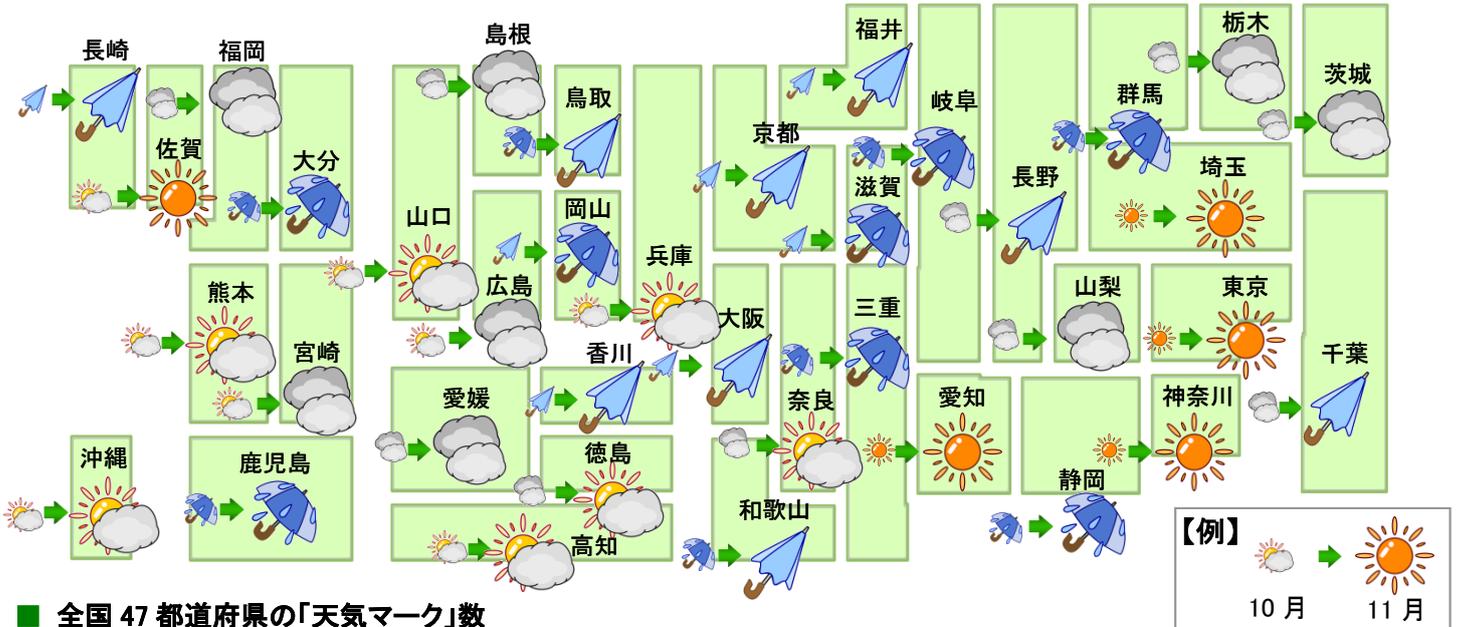
調査方法	全国47都道府県の、ファミリータイプ中古マンション流通事例価格を月ごとに集計し、価格変動を「天気マーク」で表示。 (30㎡未満の住戸、事務所・店舗は除外)	
天気マーク適用基準	①70㎡に換算した中古マンション平均価格	
	②前月からの変動率(%)	
	③13ヵ月移動平均の変動率(%)	
2010年11月 売事例数・総計	55960 (前月比 ▲0.6 % / 前年同月比 68.6 %)	

【全国の天気概況】

2010年11月は、「晴」が前月の5から6に増加したものの、「薄日」が11→10、「曇」が12→9と減少し、「小雨」が10→12、「雨」が9→10に増加した。

前月と比べて天気が改善した地域は、前月の14から7に半減したしており、「小雨」や「雨」の地域でも停滞感が強い。

東北地方では、青森県、岩手県が引き続き好調を維持し、首都圏でも東京都、神奈川県、埼玉県は上昇傾向であるが、北陸地方は富山県、石川県で、また、中国地方は広島県、岡山県で悪化に転じるなど、地方圏で価格が下落傾向となっている。近畿圏では回復傾向が見られず、中部圏では愛知県が「晴」となっている以外はすべて「雨」となった。



■ 全国47都道府県の「天気マーク」数

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

47都道府県のうち、

天気模様が	9月	10月	11月
改善した地域数	15	14	7
横ばいの地域数	25	19	30
悪化した地域数	7	14	10

■ 都道府県別中古マンション 70㎡換算価格の推移

	9月	10月	前月比	11月	前月比	平均	前月差
	(万円)	(万円)	(%)	(万円)	(%)	築年数 (年)	
北海道	1,027	1,010	-1.7	1,013	0.3	20.2	0.3
札幌市	1,037	1,039	0.2	1,036	-0.3	20.3	0.3
青森県	1,206	1,295	7.4	1,348	4.1	16.5	-0.6
岩手県	1,293	1,335	3.2	1,363	2.1	17.4	-0.3
宮城県	1,205	1,199	-0.5	1,196	-0.2	18.3	0.3
仙台市	1,230	1,223	-0.6	1,221	-0.1	18.4	0.2
秋田県	1,163	1,178	1.3	1,215	3.2	15.8	-0.2
山形県	1,162	1,134	-2.4	1,082	-4.6	16.4	-0.1
福島県	1,270	1,226	-3.5	1,210	-1.3	15.4	0.3
茨城県	1,278	1,335	4.5	1,286	-3.7	16.9	0.7
栃木県	1,274	1,241	-2.6	1,259	1.5	16.5	0.2
群馬県	1,185	1,026	-13.4	1,057	3.0	18.7	-0.1
埼玉県	1,853	1,863	0.5	1,859	-0.2	18.1	0.0
千葉県	1,889	1,887	-0.1	1,891	0.2	18.4	-0.1
東京都	3,941	3,958	0.4	3,945	-0.3	18.7	0.1
神奈川県	2,533	2,549	0.6	2,562	0.5	17.7	0.0
首都圏	2,958	2,996	1.3	2,992	-0.1	18.3	0.0
山梨県	1,100	844	-23.3	858	1.7	21.0	-0.1
長野県	1,735	1,497	-13.7	1,417	-5.3	17.9	0.5
新潟県	1,214	747	-38.5	729	-2.4	20.6	0.3
富山県	1,300	1,304	0.3	1,271	-2.5	16.5	1.9
石川県	1,293	1,262	-2.4	1,225	-2.9	17.0	0.1
福井県	1,508	1,409	-6.6	1,517	7.7	12.1	1.2
岐阜県	1,230	1,134	-7.8	1,164	2.6	16.5	-0.4
静岡県	1,513	1,311	-13.4	1,285	-2.0	21.3	0.1
愛知県	1,575	1,580	0.3	1,594	0.9	18.4	0.0
三重県	1,277	1,283	0.5	1,126	-12.2	16.7	1.0
中部圏	1,522	1,539	1.1	1,533	-0.4	18.4	0.1
滋賀県	1,530	1,486	-2.9	1,477	-0.6	14.9	0.1
京都府	2,008	2,117	5.4	2,119	0.1	19.0	-0.1
大阪府	1,855	1,849	-0.3	1,855	0.3	20.2	0.1
兵庫県	1,794	1,821	1.5	1,817	-0.2	19.2	0.2
奈良県	1,111	1,138	2.4	1,146	0.7	19.2	0.1
和歌山県	886	803	-9.4	1,046	30.3	20.2	-3.0
近畿圏	1,804	1,813	0.5	1,817	0.2	19.6	0.1
鳥取県	1,342	1,259	-6.2	1,448	15.0	10.1	-3.2
島根県	1,672	1,648	-1.4	1,654	0.4	8.3	-1.0
岡山県	1,312	1,328	1.2	1,301	-2.0	16.8	0.3
広島県	1,482	1,469	-0.9	1,460	-0.6	18.6	-0.2
広島市	1,506	1,492	-0.9	1,472	-1.3	19.6	-0.1
山口県	1,262	1,265	0.2	1,250	-1.2	15.8	0.5
徳島県	1,010	1,038	2.8	1,050	1.1	17.0	-0.4
香川県	1,125	1,133	0.7	1,117	-1.4	19.0	0.7
愛媛県	1,421	1,405	-1.1	1,436	2.2	16.6	0.0
高知県	1,371	1,435	4.7	1,377	-4.1	15.9	1.3
福岡県	1,342	1,310	-2.4	1,308	-0.1	19.5	0.2
福岡市	1,541	1,511	-1.9	1,515	0.2	20.4	0.3
佐賀県	1,174	1,166	-0.7	1,191	2.1	13.2	-0.3
長崎県	1,457	1,473	1.1	1,471	-0.1	16.7	0.7
熊本県	1,280	1,308	2.2	1,327	1.5	17.3	0.0
大分県	1,137	1,150	1.1	1,152	0.2	18.6	-0.1
宮崎県	1,306	1,256	-3.8	1,203	-4.2	17.3	0.5
鹿児島県	1,695	1,639	-3.3	1,610	-1.8	18.3	0.1
沖縄県	1,757	1,721	-2.0	1,783	3.6	14.5	-0.4

【三大都市圏】

首都圏では、東京都で0.3%、埼玉県では0.2%と僅かに下落したがごく僅かな変動で、概ね横ばいに推移している。明確な上昇基調から横ばいへと傾向が変化しており、上値が重い状況にある。

近畿圏では、和歌山県を除き概ね横ばいで推移した。近畿圏もこれまでの上昇基調から安定基調へと変化している。

中部圏では、愛知県で前月比 0.9%上昇したが、静岡県や三重県では下落傾向が見られる。岐阜県は上昇したものの、前月の大きな下落の反動と見られ、全体には弱含んでいる。

【地方圏】

北海道は、前月比 0.3%上昇し 1,013 万円となった。価格は低水準で落ち着いている。札幌市も 0.3%下落したものの価格は安定している。

青森県では、前月比 4.1%上昇し 1,348 万円となった。東北新幹線「新青森」開業の影響からか同県の価格は上昇傾向にある。

岩手県では、前月比 2.1%上昇し 1,363 万円となった。115 事例のうち盛岡市以外では 9 事例しか発生していない。

長野県は、前月比 5.3%下落し 1,417 万円となった。長野市や松本市よりも価格水準の低い茅野市での流通事例が増加したのが要因である。

富山県は、前月比 2.5%下落し 1,271 万円となった。前月までの上昇基調から下落に転じた。事例のほとんどは富山市内で発生している。

鳥取県は、前月比 15.0%大きく上昇し 1,448 万円となった。鳥取市と米子市で築浅の事例が増加し、価格の上昇が見られる。同県の価格はやや強含んでいる。

広島県は、前月比 0.6%下落の 1,460 万円となり 2 カ月連続で下落した。広島市も同様に 1.3%下落した。広島市だけでなく呉市や福山市では上昇しており、広島市の下落基調が目立った。

徳島県では、前月比 1.1%上昇し 1,050 万円となった。徳島市において価格の上昇傾向が見られる。

福岡県は、前月比 -0.1%とほぼ横ばいとなった。傾向としては下落している。福岡市は反対に 0.2%上昇したが、こちらも横ばいと言うべき変動幅にとどまっている。

佐賀県は、2.1%上昇して 1,191 万円となった。本年 7 月以降は徐々に価格の上昇が見られ、安定推移している。

沖縄県は、3.6%上昇して 1,783 万円となった。同県では 3 カ月ぶりに上昇したが、8 月の水準を回復するまでには至っていない。