

2011年9月度 中古マンション価格天気図

「小雨」は最多の14 「晴」は6に減少 全国的に価格下落が進む

「雨」は7地域で変わらず、「小雨」は12から14地域に増加、悪化した地域が6から11に

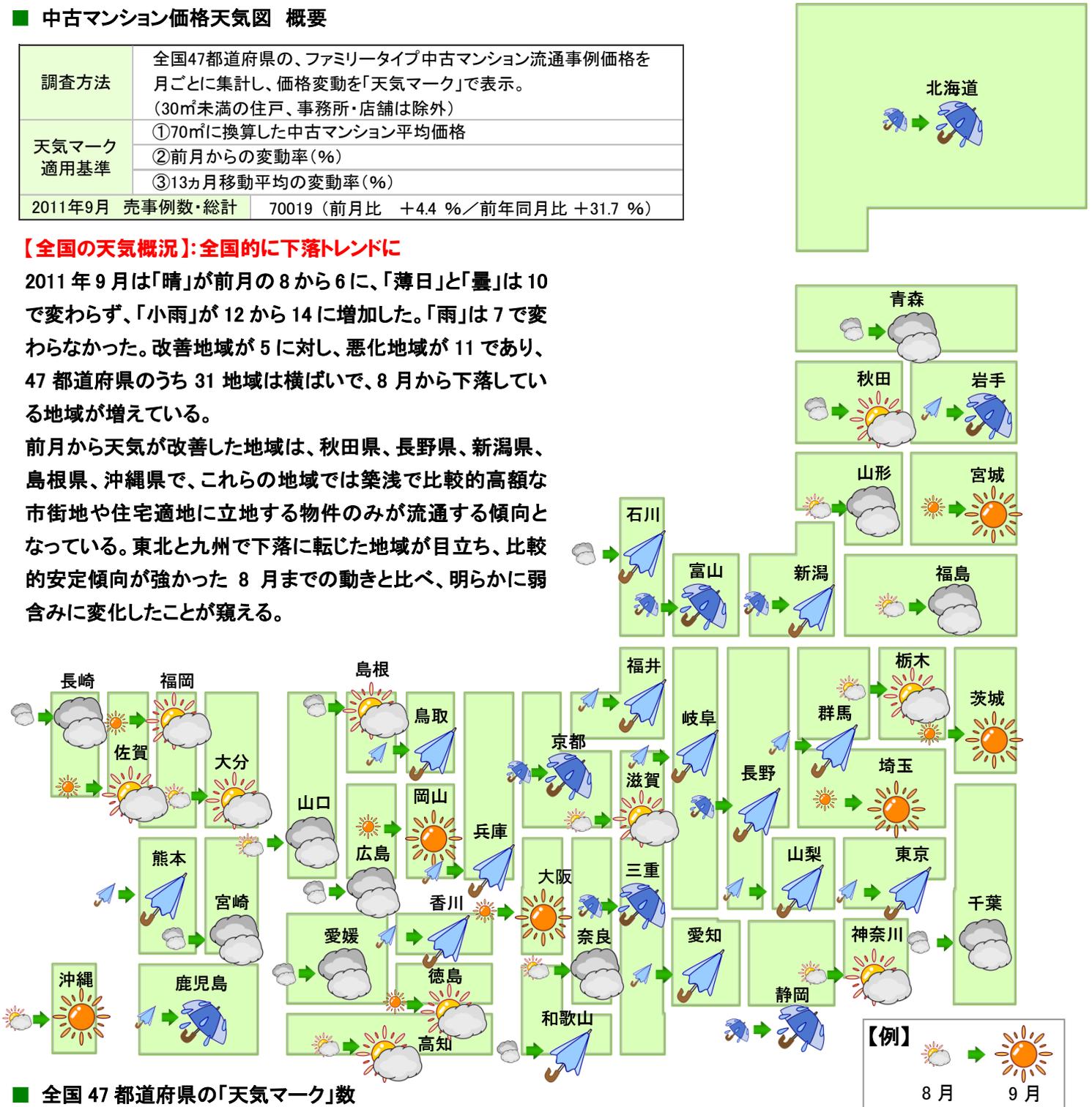
■ 中古マンション価格天気図 概要

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カ月移動平均の変動率(%)
2011年9月 売事例数・総計	70019 (前月比 +4.4 % / 前年同月比 +31.7 %)

【全国の天気概況】: 全国的に下落トレンドに

2011年9月は「晴」が前月の8から6に、「薄日」と「曇」は10で変わらず、「小雨」が12から14に増加した。「雨」は7で変わらなかった。改善地域が5に対し、悪化地域が11であり、47都道府県のうち31地域は横ばいで、8月から下落している地域が増えている。

前月から天気が改善した地域は、秋田県、長野県、新潟県、島根県、沖縄県で、これらの地域では築浅で比較的高額な市街地や住宅適地に立地する物件のみが流通する傾向となっている。東北と九州で下落に転じた地域が目立ち、比較的安定傾向が強かった8月までの動きと比べ、明らかに弱含みに変化したことが窺える。



■ 全国47都道府県の「天気マーク」数

		2010年				2011年									
		9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	
	晴	価格の上昇傾向にある	3	5	6	8	8	10	8	6	9	9	8	8	6
	薄日	価格はやや上昇傾向にある	14	11	10	7	9	10	11	12	10	11	12	10	10
	曇	価格は足踏み傾向にある	11	12	9	11	8	4	9	10	6	7	10	10	10
	小雨	価格はやや下落傾向にある	12	10	12	5	7	13	9	6	12	10	7	12	14
	雨	価格は下落傾向にある	7	9	10	16	15	10	10	13	10	10	10	7	7

【例】

	→	
8月		9月

47都道府県のうち、

天気模様が	7月	8月	9月
改善した地域数	7	5	5
横ばいの地域数	35	36	31
悪化した地域数	5	6	11

■ 都道府県別中古マンション 70㎡換算価格の推移

	7月	8月	前月比	9月	前月比	平均 築年数 (年)	前月差 (年)
	(万円)	(万円)	(%)		(万円)		
北海道	1,000	982	-1.8	981	-0.1	21.8	0.1
札幌市	1,046	1,031	-1.5	1,026	-0.5	21.7	0.3
青森県	1,352	1,284	-5.1	1,288	0.4	17.8	0.5
岩手県	1,284	1,278	-0.5	1,223	-4.3	19.9	0.6
宮城県	1,332	1,360	2.1	1,370	0.7	17.8	-0.1
仙台市	1,353	1,381	2.1	1,393	0.9	17.9	-0.1
秋田県	1,267	1,166	-8.0	1,306	12.0	16.2	-2.0
山形県	1,238	1,257	1.6	1,225	-2.6	15.9	-0.1
福島県	1,246	1,250	0.4	1,211	-3.1	17.3	0.4
茨城県	1,359	1,365	0.4	1,413	3.5	16.2	-0.6
栃木県	1,283	1,296	1.0	1,287	-0.7	16.6	0.0
群馬県	1,043	1,029	-1.3	1,054	2.5	18.6	-0.1
埼玉県	1,908	1,891	-0.9	1,897	0.3	18.4	0.0
千葉県	1,893	1,878	-0.8	1,876	-0.1	19.4	0.2
東京都	3,835	3,833	-0.1	3,812	-0.5	19.5	0.1
神奈川県	2,543	2,552	0.4	2,539	-0.5	18.4	0.1
首都圏	2,975	2,969	-0.2	2,971	0.1	19.1	0.2
山梨県	863	848	-1.8	845	-0.3	22.2	0.3
長野県	1,343	1,300	-3.2	1,392	7.0	19.3	-0.9
新潟県	669	664	-0.8	759	14.4	20.7	-0.3
富山県	1,281	1,230	-4.0	1,211	-1.5	17.9	0.1
石川県	1,195	1,179	-1.3	1,112	-5.7	19.2	0.6
福井県	1,382	1,449	4.9	1,462	0.9	13.5	-0.3
岐阜県	1,243	1,206	-3.0	1,238	2.7	16.1	-0.1
静岡県	1,281	1,255	-2.1	1,267	1.0	22.0	0.0
愛知県	1,558	1,552	-0.4	1,554	0.1	18.9	0.0
三重県	1,115	1,103	-1.1	1,131	2.6	17.7	-0.1
中部圏	1,516	1,510	-0.4	1,512	0.1	18.9	0.0
滋賀県	1,476	1,457	-1.2	1,468	0.7	15.3	-0.2
京都府	2,105	2,096	-0.4	2,055	-1.9	20.1	0.2
大阪府	1,895	1,902	0.4	1,895	-0.4	20.4	0.0
兵庫県	1,781	1,768	-0.7	1,789	1.2	20.1	0.0
奈良県	1,182	1,197	1.3	1,156	-3.4	19.7	0.4
和歌山県	1,070	1,098	2.6	1,004	-8.5	23.0	2.0
近畿圏	1,827	1,827	0.0	1,823	-0.2	20.1	0.0
鳥取県	1,331	1,381	3.7	1,363	-1.3	12.7	0.6
島根県	1,637	1,651	0.8	1,682	1.9	12.0	0.1
岡山県	1,393	1,384	-0.6	1,422	2.7	15.4	-1.1
広島県	1,468	1,474	0.4	1,476	0.2	19.2	0.2
広島市	1,489	1,492	0.2	1,489	-0.2	20.0	0.2
山口県	1,262	1,271	0.7	1,225	-3.6	16.5	0.8
徳島県	1,125	1,131	0.6	1,083	-4.3	16.9	0.3
香川県	1,061	1,080	1.8	1,071	-0.9	19.4	0.3
愛媛県	1,479	1,431	-3.3	1,436	0.3	17.4	0.5
高知県	1,399	1,388	-0.7	1,409	1.4	16.7	-0.4
福岡県	1,356	1,347	-0.6	1,336	-0.8	19.6	0.0
福岡市	1,565	1,553	-0.8	1,550	-0.2	20.1	-0.3
佐賀県	1,326	1,310	-1.3	1,272	-2.9	13.4	0.5
長崎県	1,481	1,462	-1.3	1,443	-1.3	17.0	0.5
熊本県	1,261	1,271	0.8	1,263	-0.7	19.0	0.6
大分県	1,162	1,165	0.3	1,161	-0.4	19.4	0.0
宮崎県	1,272	1,264	-0.6	1,293	2.3	18.3	0.2
鹿児島県	1,646	1,622	-1.4	1,599	-1.4	19.6	-0.1
沖縄県	1,711	1,749	2.2	1,779	1.7	16.2	-0.1

【三大都市圏】

首都圏では、東京都が前月比 0.5%下落して7ヵ月連続の下落となった。神奈川県は 0.5%、千葉県では 0.1%それぞれ下落した。一方埼玉県では 0.3%と僅かながら上昇した。

近畿圏では、大阪府が 0.4%下落した。4ヵ月ぶりの前月比下落。京都府では 1.9%下落、兵庫県では 1.2%上昇したが、近畿圏全域では弱含んでいる。

中部圏では、愛知県で+0.1%とほぼ横ばいで推移したが、岐阜県は 2.7%、静岡県が 1.0%、三重県が 2.6%各々上昇し、価格は強含んでいる。

【地方圏】

北海道は、前月比 0.1%と僅かに下落して 981 万円とほぼ横ばいで推移した。札幌市は 0.5%下落し 1,026 万円。ただし、事例の多い中央区や豊平区では上昇している。

宮城県では 0.7%上昇し、1,370 万円となった。仙台市でも 0.9%上昇し、1,393 万円となった。仙台市では青葉区の価格が下落したが、他の区では上昇傾向となっている。

秋田県は 12.0%上昇して、1,306 万円となった。秋田市では築年の浅いマンションで価格上昇が見られる。

長野県は 7.0%上昇し、1,392 万円となった。同県では茅野市や軽井沢町で価格が上昇している。

新潟県は 14.4%上昇し、759 万円となった。1ヵ月で約 100 万円上昇している。リゾート物件の流通量が減少したのが価格上昇の要因である。

島根県は 1.9%上昇し、1,682 万円となった。同県では4ヵ月連続で価格が上昇しており、この間約 100 万円の上昇が見られた。事例のほとんどは松江市で発生している。

広島県は 0.2%上昇して1,476 万円となった。広島市では 0.2%下落し 1,489 万円となった。同市では東区と西区で価格が上昇している。

高知県では 1.4%上昇し 1,409 万円となった。昨年 10 月以来 11 ヶ月ぶりに 1,400 万円台となった。

福岡県では 0.8%下落して 1,336 万円と、2ヵ月連続で下落した。福岡市は 0.2%下落して 1,550 万円となった。同市では東区、南区や西区で価格の下落が見られる。

宮崎県は 2.3%上昇して 1,293 万円となった。5 月以降価格や緩やかながら上昇している。事例のほとんどは宮崎市で発生している。

沖縄県は、1.7%上昇して 1,779 万円となった。那覇市、宜野湾市、浦添市など同県の主要都市ではいずれも上昇傾向となっている。