

# 2011年10月度 中古マンション価格天気図

## 天候悪化の地域が前月の11から16に増加 全国的に価格下落傾向

「晴」が6から4地域に減少、「雨」は7から11地域に増加、三大都市圏の「晴」消える

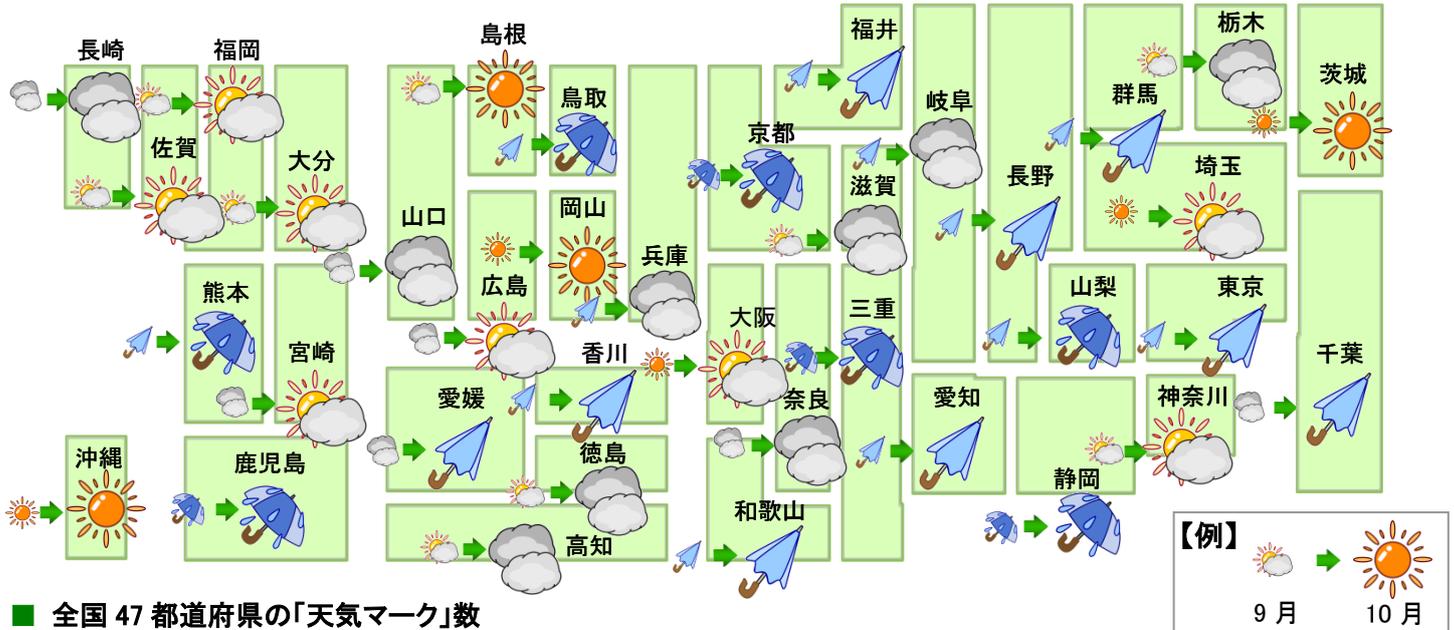
### ■ 中古マンション価格天気図 概要

|                  |  |
|------------------|--|
| 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。<br>(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<br>②前月からの変動率(%)<br>③13か月移動平均の変動率(%)                         |
| 2011年10月 売事例数・総計 | 68246 (前月比 ▲2.5 % / 前年同月比 +21.2 %)   |

### 【全国の天気概況】: 全国的に下落トレンドが鮮明に

2011年10月は「晴」が前月の6から4に減少、「薄日」は10から11に増加、「曇」は10から9に減少、「小雨」が14から12に減少、「雨」が7から11に増加した。天候が改善した地域が7に対して悪化した地域は16となり、47都道府県のうち24地域は横ばいで、8月から増え始めていた下落地域が10月も増える結果となった。

天候が改善した7地域のうち、岩手県、福島県では大きく上昇したものの、岐阜県、兵庫県、広島県では小幅な上昇にとどまっている。三大都市圏では「晴」を維持していた埼玉県と大阪府が「薄日」に転じ、「晴」がゼロとなった。全国の中古マンション価格の下落傾向がより鮮明になっている。



### ■ 全国47都道府県の「天気マーク」数

|  |    |              | 2010年 |     |     | 2011年 |    |    |    |    |    |    |    |    |     | 47都道府県のうち、<br>天気模様が<br>改善した地域数 | 8月 | 9月 | 10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 | 10月 |                                |    |    |     |
|  | 晴  | 価格は上昇傾向にある   | 5     | 6   | 8   | 8     | 10 | 8  | 6  | 9  | 9  | 8  | 8  | 6  | 4   | 5                              | 5  | 7  |     |
|  | 薄日 | 価格はやや上昇傾向にある | 11    | 10  | 7   | 9     | 10 | 11 | 12 | 10 | 11 | 12 | 10 | 10 | 11  | 36                             | 31 | 24 |     |
|  | 曇  | 価格は足踏み傾向にある  | 12    | 9   | 11  | 8     | 4  | 9  | 10 | 6  | 7  | 10 | 10 | 10 | 9   | 6                              | 11 | 16 |     |
|  | 小雨 | 価格はやや下落傾向にある | 10    | 12  | 5   | 7     | 13 | 9  | 6  | 12 | 10 | 7  | 12 | 14 | 12  |                                |    |    |     |
|  | 雨  | 価格は下落傾向にある   | 9     | 10  | 16  | 15    | 10 | 10 | 13 | 10 | 10 | 10 | 7  | 7  | 11  |                                |    |    |     |

■ 都道府県別中古マンション 70㎡換算価格の推移

|      | 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<br>(年) |      |
| 北海道  | 982   | 981   | -0.1 | <b>978</b>   | -0.4  | 22.1       | 0.3  |
| 札幌市  | 1,031 | 1,026 | -0.5 | <b>1,018</b> | -0.8  | 22.0       | 0.3  |
| 青森県  | 1,284 | 1,288 | 0.4  | <b>1,256</b> | -2.5  | 18.5       | 0.7  |
| 岩手県  | 1,278 | 1,223 | -4.3 | <b>1,288</b> | 5.3   | 19.6       | -0.3 |
| 宮城県  | 1,360 | 1,370 | 0.7  | <b>1,330</b> | -2.9  | 18.6       | 0.8  |
| 仙台市  | 1,381 | 1,393 | 0.9  | <b>1,354</b> | -2.8  | 18.8       | 0.9  |
| 秋田県  | 1,166 | 1,306 | 12.0 | <b>1,298</b> | -0.6  | 16.1       | -0.1 |
| 山形県  | 1,257 | 1,225 | -2.6 | <b>1,194</b> | -2.5  | 16.3       | 0.4  |
| 福島県  | 1,250 | 1,211 | -3.1 | <b>1,253</b> | 3.5   | 16.7       | -0.6 |
| 茨城県  | 1,365 | 1,413 | 3.5  | <b>1,451</b> | 2.7   | 15.7       | -0.4 |
| 栃木県  | 1,296 | 1,287 | -0.7 | <b>1,276</b> | -0.8  | 16.8       | 0.3  |
| 群馬県  | 1,029 | 1,054 | 2.5  | <b>1,050</b> | -0.4  | 18.7       | 0.1  |
| 埼玉県  | 1,891 | 1,897 | 0.3  | <b>1,882</b> | -0.8  | 18.4       | 0.0  |
| 千葉県  | 1,878 | 1,876 | -0.1 | <b>1,868</b> | -0.4  | 19.3       | -0.1 |
| 東京都  | 3,833 | 3,812 | -0.5 | <b>3,803</b> | -0.2  | 19.6       | 0.1  |
| 神奈川県 | 2,552 | 2,539 | -0.5 | <b>2,526</b> | -0.5  | 18.4       | 0.0  |
| 首都圏  | 2,969 | 2,971 | 0.1  | <b>2,962</b> | -0.3  | 19.1       | 0.0  |
| 山梨県  | 848   | 845   | -0.3 | <b>807</b>   | -4.5  | 22.7       | 0.5  |
| 長野県  | 1,300 | 1,392 | 7.0  | <b>1,369</b> | -1.6  | 19.1       | -0.2 |
| 新潟県  | 664   | 759   | 14.4 | <b>630</b>   | -17.1 | 21.2       | 0.5  |
| 富山県  | 1,230 | 1,211 | -1.5 | <b>1,132</b> | -6.6  | 18.6       | 0.7  |
| 石川県  | 1,179 | 1,112 | -5.7 | <b>1,079</b> | -3.0  | 19.5       | 0.4  |
| 福井県  | 1,449 | 1,462 | 0.9  | <b>1,450</b> | -0.8  | 13.7       | 0.1  |
| 岐阜県  | 1,206 | 1,238 | 2.7  | <b>1,255</b> | 1.4   | 15.8       | -0.3 |
| 静岡県  | 1,255 | 1,267 | 1.0  | <b>1,262</b> | -0.5  | 21.9       | -0.1 |
| 愛知県  | 1,552 | 1,554 | 0.1  | <b>1,544</b> | -0.6  | 19.0       | 0.1  |
| 三重県  | 1,103 | 1,131 | 2.6  | <b>1,120</b> | -1.0  | 18.3       | 0.5  |
| 中部圏  | 1,510 | 1,512 | 0.1  | <b>1,503</b> | -0.6  | 18.9       | 0.0  |
| 滋賀県  | 1,457 | 1,468 | 0.7  | <b>1,452</b> | -1.1  | 15.7       | 0.5  |
| 京都府  | 2,096 | 2,055 | -1.9 | <b>1,988</b> | -3.3  | 19.8       | -0.3 |
| 大阪府  | 1,902 | 1,895 | -0.4 | <b>1,885</b> | -0.5  | 20.6       | 0.2  |
| 兵庫県  | 1,768 | 1,789 | 1.2  | <b>1,804</b> | 0.8   | 20.0       | -0.1 |
| 奈良県  | 1,197 | 1,156 | -3.4 | <b>1,149</b> | -0.6  | 19.6       | -0.1 |
| 和歌山県 | 1,098 | 1,004 | -8.5 | <b>998</b>   | -0.6  | 23.9       | 0.9  |
| 近畿圏  | 1,827 | 1,823 | -0.2 | <b>1,819</b> | -0.2  | 20.2       | 0.1  |
| 鳥取県  | 1,381 | 1,363 | -1.3 | <b>1,328</b> | -2.6  | 12.9       | 0.2  |
| 島根県  | 1,651 | 1,682 | 1.9  | <b>1,724</b> | 2.5   | 10.9       | -1.1 |
| 岡山県  | 1,384 | 1,422 | 2.7  | <b>1,459</b> | 2.6   | 15.2       | -0.2 |
| 広島県  | 1,474 | 1,476 | 0.2  | <b>1,482</b> | 0.4   | 18.7       | -0.5 |
| 広島市  | 1,492 | 1,489 | -0.2 | <b>1,498</b> | 0.6   | 19.5       | -0.5 |
| 山口県  | 1,271 | 1,225 | -3.6 | <b>1,222</b> | -0.2  | 16.5       | 0.0  |
| 徳島県  | 1,131 | 1,083 | -4.3 | <b>1,037</b> | -4.3  | 18.2       | 1.3  |
| 香川県  | 1,080 | 1,071 | -0.9 | <b>1,076</b> | 0.5   | 19.0       | -0.4 |
| 愛媛県  | 1,431 | 1,436 | 0.3  | <b>1,419</b> | -1.2  | 17.6       | 0.3  |
| 高知県  | 1,388 | 1,409 | 1.4  | <b>1,350</b> | -4.1  | 18.1       | 1.3  |
| 福岡県  | 1,347 | 1,336 | -0.8 | <b>1,347</b> | 0.9   | 19.6       | 0.0  |
| 福岡市  | 1,553 | 1,550 | -0.2 | <b>1,543</b> | -0.5  | 20.3       | 0.1  |
| 佐賀県  | 1,310 | 1,272 | -2.9 | <b>1,265</b> | -0.6  | 13.7       | 0.3  |
| 長崎県  | 1,462 | 1,443 | -1.3 | <b>1,465</b> | 1.5   | 17.5       | 0.4  |
| 熊本県  | 1,271 | 1,263 | -0.7 | <b>1,227</b> | -2.9  | 19.7       | 0.7  |
| 大分県  | 1,165 | 1,161 | -0.4 | <b>1,157</b> | -0.4  | 19.7       | 0.3  |
| 宮崎県  | 1,264 | 1,293 | 2.3  | <b>1,322</b> | 2.2   | 17.6       | -0.7 |
| 鹿児島県 | 1,622 | 1,599 | -1.4 | <b>1,602</b> | 0.1   | 19.1       | -0.5 |
| 沖縄県  | 1,749 | 1,779 | 1.7  | <b>1,766</b> | -0.7  | 16.2       | -0.1 |

【三大都市圏】

首都圏では、東京都が前月比 0.2%下落して 8 カ月連続の下落となった。神奈川県は 0.5%、千葉県では 0.4%、埼玉県では 0.8%それぞれ下落した。1 都 3 県すべてで下落と、軟調推移が明確になっている。

近畿圏では、大阪府が 0.5%下落した。2 カ月連続の前月比下落。京都府では 3.3%下落。兵庫県では近畿圏で唯一 0.8%上昇した。近畿圏は下落傾向。

中部圏では、愛知県が 0.6%下落、岐阜県は 1.4%上昇したが、静岡県が 0.5%、三重県が 1.0%各々下落し価格は下落傾向となった。

【地方圏】

北海道は、前月比 0.4%下落して 978 万円となった。依然下落傾向が続いている。札幌市は 0.8%下落して 1,018 万円。事例の多い中央区では 20 万円程度下落している。

宮城県では 2.9%下落し、1,330 万円となった。仙台市でも 2.8%下落し、1,354 万円となった。仙台市では最も事例の多い青葉区で 10 月に 80 万円下落したのが影響している。

福島県は 3.5%上昇して、1,253 万円となった。事例の多い郡山市で、70㎡換算で 50 万円程度価格上昇が見られる。

茨城県は 2.7%上昇し、1,451 万円となった。同県ではつくば市の事例数が増加しており築浅が多く価格の高い同市が茨城県の価格を牽引している。

島根県は 2.5%上昇し、1,724 万円となった。同県では 5 カ月連続で価格が上昇しており、この間約 150 万円の上昇が見られた。同県では松江市からコンスタントに事例が発生し、6 月以降上昇基調を維持している。

岡山県では 2.6%上昇し 1,459 万円となった。2 カ月連続で上昇し、この間約 80 万円上昇した。岡山市北区の事例が上昇して、岡山県の価格を牽引している。

広島県は 0.4%上昇して 1,482 万円となった。3 カ月連続で上昇している。広島市では 0.6%上昇し 1,498 万円となった。同市では西区で価格が上昇しているが、中区では下落している。

福岡県では 0.9%上昇して 1,347 万円と、3 カ月ぶりに僅かに上昇した。一方、福岡市は 0.5%下落して 1,543 万円となった。同市では博多区、南区や早良区で価格の下落が見られる。

宮崎県は 2.2%上昇して 1,322 万円となった。2 カ月連続の上昇でこの間約 60 万円上昇した。事例のほとんどは宮崎市で発生しているものの、僅かではあるが宮崎市以外の延岡市や日向市から 2,000 万円前後の築浅事例が発生している。