

2011年11月度 中古マンション価格天気図

天候悪化地域が前月の16から6に、横ばいが24から34に 依然価格下落傾向

「小雨」が13、「雨」が12 先月「雨」だった11地域のうち9地域が「雨」を維持

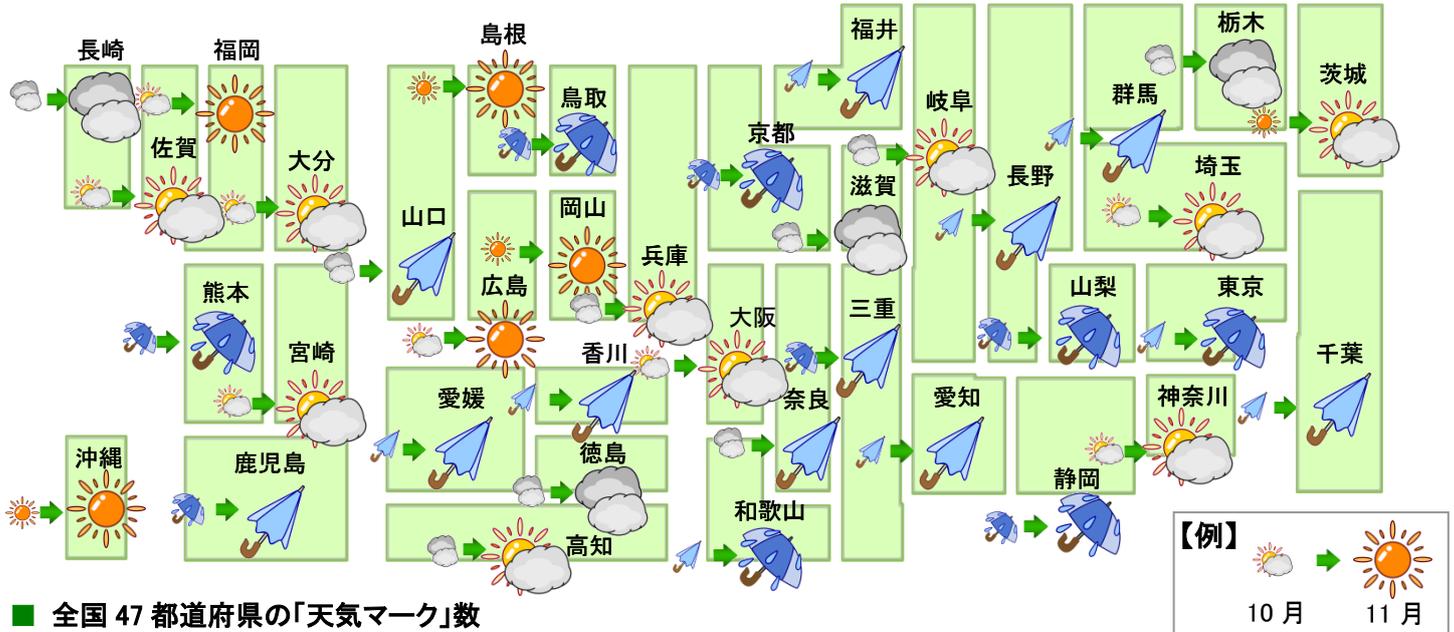
■ 中古マンション価格天気図 概要

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(%)
2011年11月 売事例数・総計	67369 (前月比 ▲1.3 % / 前年同月比 +20.4 %)

【全国の天気概況】: 全国的に「低位安定」トレンド

2011年11月は「晴」が前月の4から5に増加、「薄日」は11から13に増加、「曇」は9から4に減少、「小雨」が12から13に、「雨」が11から12に増加した。「曇」の減少分5を各天候がほぼ等しく加わった。悪化した地域は16から6に減少、その分横ばいが10増加し34となった。悪化した6地域のうち「曇」→「小雨」が2、「小雨」→「雨」が3と悪い天候がさらに悪化する動きが目立つ。

中国・九州・沖縄では天候が改善した地域が目立つが、近畿以北では「傘マーク」多くなっており、東京都が「雨」に転じるなど、大都市圏ほど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

		2011年												47都道府県のうち、					
		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	価格の上昇傾向にある	6	8	8	10	8	6	9	9	8	8	6	4	5	天気模様が	9月	10月	11月
	薄日	価格はやや上昇傾向にある	10	7	9	10	11	12	10	11	12	10	10	11	13	改善した地域数	5	7	7
	曇	価格は足踏み傾向にある	9	11	8	4	9	10	6	7	10	10	10	9	4	横ばいの地域数	31	24	34
	小雨	価格はやや下落傾向にある	12	5	7	13	9	6	12	10	7	12	14	12	13	悪化した地域数	11	16	6
	雨	価格は下落傾向にある	10	16	15	10	10	13	10	10	10	7	7	11	12				

■ 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	981	978	-0.4	988	1.1	21.8	-0.3
札幌市	1,026	1,018	-0.8	1,030	1.2	21.6	-0.4
青森県	1,288	1,256	-2.5	1,228	-2.2	18.4	-0.1
岩手県	1,223	1,288	5.3	1,261	-2.1	20.2	0.6
宮城県	1,370	1,330	-2.9	1,333	0.2	18.7	0.1
仙台市	1,393	1,354	-2.8	1,361	0.5	18.8	0.0
秋田県	1,306	1,298	-0.6	1,244	-4.1	16.9	0.9
山形県	1,225	1,194	-2.5	1,195	0.0	16.4	0.1
福島県	1,211	1,253	3.5	1,291	3.0	16.6	-0.1
茨城県	1,413	1,451	2.7	1,404	-3.3	16.4	0.7
栃木県	1,287	1,276	-0.8	1,276	0.0	17.0	0.2
群馬県	1,054	1,050	-0.4	1,043	-0.6	19.1	0.4
埼玉県	1,897	1,882	-0.8	1,878	-0.2	18.4	0.0
千葉県	1,876	1,868	-0.4	1,866	-0.1	19.5	0.2
東京都	3,812	3,803	-0.2	3,776	-0.7	19.5	-0.1
神奈川県	2,539	2,526	-0.5	2,530	0.2	18.4	0.0
首都圏	2,971	2,962	-0.3	2,945	-0.6	19.0	-0.1
山梨県	845	807	-4.5	797	-1.3	22.7	0.0
長野県	1,392	1,369	-1.6	1,376	0.5	18.9	-0.2
新潟県	759	630	-17.1	677	7.6	21.1	-0.1
富山県	1,211	1,132	-6.6	1,130	-0.2	19.2	0.6
石川県	1,112	1,079	-3.0	1,094	1.4	19.4	-0.1
福井県	1,462	1,450	-0.8	1,439	-0.8	13.3	-0.4
岐阜県	1,238	1,255	1.4	1,286	2.4	15.7	-0.1
静岡県	1,267	1,262	-0.5	1,263	0.1	21.7	-0.2
愛知県	1,554	1,544	-0.6	1,561	1.1	18.9	-0.1
三重県	1,131	1,120	-1.0	1,242	10.9	17.8	-0.5
中部圏	1,512	1,503	-0.6	1,514	0.7	18.7	-0.2
滋賀県	1,468	1,452	-1.1	1,483	2.2	15.3	-0.4
京都府	2,055	1,988	-3.3	2,004	0.8	19.9	0.2
大阪府	1,895	1,885	-0.5	1,882	-0.2	20.7	0.1
兵庫県	1,789	1,804	0.8	1,810	0.3	20.0	0.0
奈良県	1,156	1,149	-0.6	1,107	-3.6	20.4	0.8
和歌山県	1,004	998	-0.6	879	-12.0	24.7	0.8
近畿圏	1,823	1,819	-0.2	1,819	0.0	20.3	0.1
鳥取県	1,363	1,328	-2.6	1,326	-0.1	13.1	0.2
島根県	1,682	1,724	2.5	1,682	-2.4	10.9	0.0
岡山県	1,422	1,459	2.6	1,444	-1.0	15.1	-0.1
広島県	1,476	1,482	0.4	1,484	0.2	18.8	0.1
広島市	1,489	1,498	0.6	1,507	0.6	19.5	0.0
山口県	1,225	1,222	-0.2	1,206	-1.3	17.1	0.7
徳島県	1,083	1,037	-4.3	1,041	0.4	17.9	-0.3
香川県	1,071	1,076	0.5	1,060	-1.5	19.4	0.4
愛媛県	1,436	1,419	-1.2	1,419	0.0	17.8	0.1
高知県	1,409	1,350	-4.1	1,423	5.4	16.7	-1.4
福岡県	1,336	1,347	0.9	1,368	1.5	19.5	-0.1
福岡市	1,550	1,543	-0.5	1,584	2.7	20.1	-0.2
佐賀県	1,272	1,265	-0.6	1,270	0.4	13.3	-0.4
長崎県	1,443	1,465	1.5	1,462	-0.2	17.1	-0.3
熊本県	1,263	1,227	-2.9	1,260	2.8	18.9	-0.7
大分県	1,161	1,157	-0.4	1,171	1.3	19.6	-0.1
宮崎県	1,293	1,322	2.2	1,269	-4.0	18.8	1.2
鹿児島県	1,599	1,602	0.1	1,660	3.7	17.5	-1.6
沖縄県	1,779	1,766	-0.7	1,868	5.8	15.2	-1.0

【三大都市圏】

首都圏では、東京都が前月比 0.7%下落して 9 ヶ月連続の下落となった。神奈川県は 0.2%上昇したが、千葉県では 0.1%、埼玉県では 0.2%それぞれ下落した。引き続き下落傾向となっている。

近畿圏では、大阪府が 0.2%下落した。3 ヶ月連続の前月比下落。奈良県が 3.6%、和歌山県では 12.0%下落した。近畿圏も全体的に下落傾向。

中部圏では、愛知県が 1.1%、岐阜県は 2.4%、静岡県が 0.1%、三重県が 10.9%各々上昇した。中部圏は三大都市圏で唯一回復基調となった。

【地方圏】

北海道は、前月比 1.1%上昇して 988 万円となり、下落に歯止めが掛かった。札幌市は 1.2%上昇して 1,030 万円。事例の多い中央区では価格上昇が大きくなっている。

宮城県では 0.2%上昇し、1,333 万円となった。仙台市でも 0.5%上昇し、1,361 万円となった。上昇幅はいずれも小さく概ね横ばいである。

福島県は 3.0%上昇して、1,291 万円となった。事例の多い福島市と郡山市でともに上昇している。

茨城県は 3.3%下落し、1,404 万円となった。4 ヶ月ぶりの下落。つくば市、竜ヶ崎市、古河市などで価格が下落した。

長野県は 0.5%上昇し、1,376 万円となった。同県では 8 月以降価格がほぼ上昇傾向を示しており、長野市、諏訪市、茅野市で多くの事例が流通している。

石川県は 1.4%上昇し、1,094 万円となった。5 ヶ月ぶりに上昇した。同県の事例のほとんどを占める金沢市と小松市で価格が上昇している。

岡山県では 1.0%下落し、1,444 万円となった。3 ヶ月ぶりの下落。岡山市北区や倉敷市での下落が影響した。

広島県は 0.2%上昇して 1,484 万円となった。4 ヶ月連続で上昇している。広島市では 0.6%上昇し 1,507 万円となった。同市では中区で前月比 110 万円上昇しており価格を押し上げた。

福岡県では 1.5%上昇して 1,368 万円と、2 ヶ月連続で上昇した。福岡市は 2.7%上昇して 1,584 万円となった。同市では事例の多い博多区、南区や早良区で価格が上昇し、全体的に強含んでいる。

鹿児島県は 3.7%上昇して 1,660 万円となった。2 ヶ月連続の上昇でこの間約 60 万円上昇した。鹿児島県では事例のほとんどが鹿児島市から発生している。同市では前月比 60 万円上昇しており、県全体の価格を押し上げている。