

2012年5月度 中古マンション価格天気図

「晴」地域2減 & 「雨」地域2増 天候悪化が19地域に急増

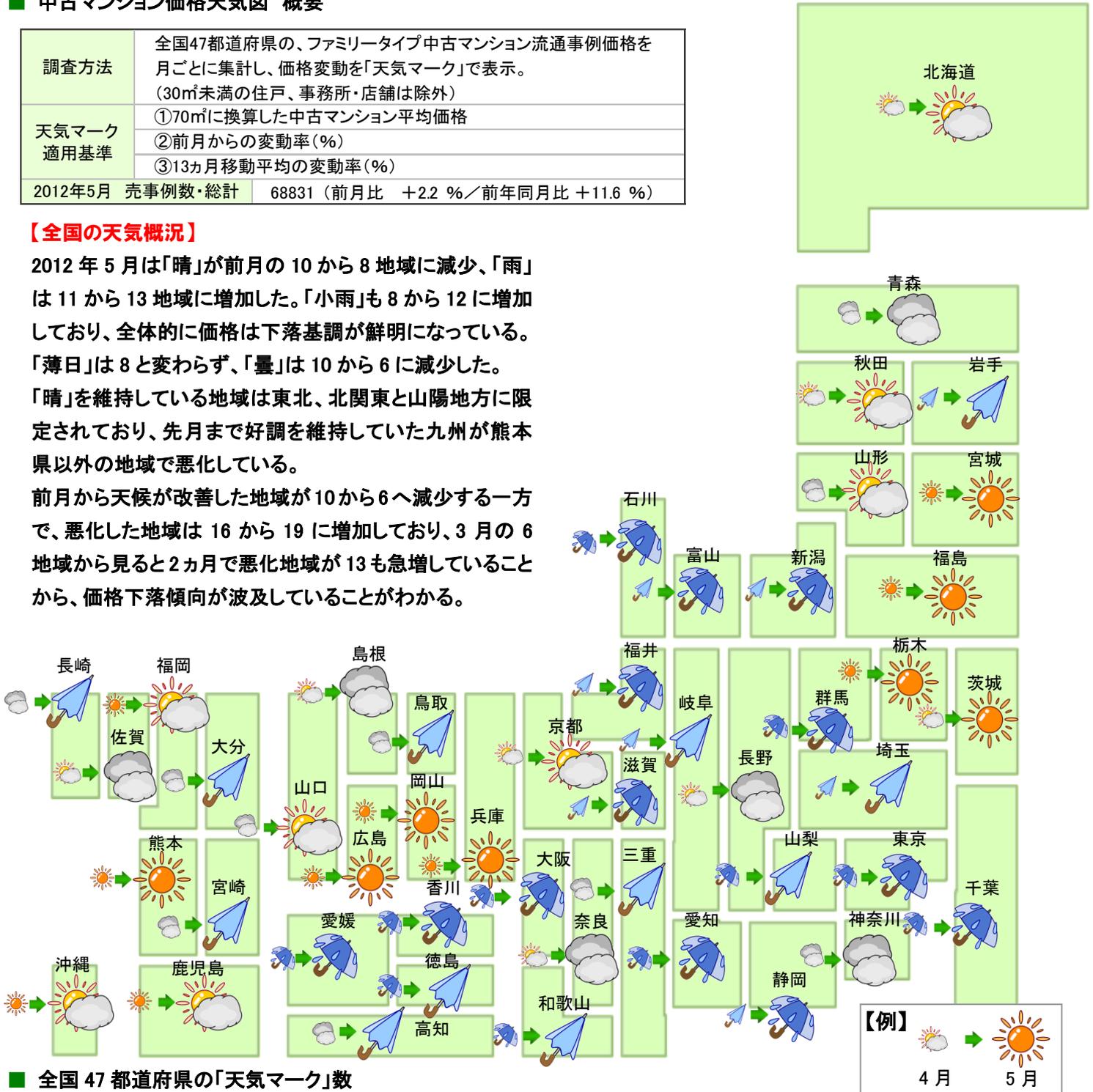
首都圏、近畿圏、四国に加え北陸、九州でも天候悪化進む 価格下落地域が全国的に拡大

■ 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(%) |
| 2012年5月 売事例数・総計 | 68831 (前月比 +2.2 % / 前年同月比 +11.6 %) |

【全国の天気概況】

2012年5月は「晴」が前月の10から8地域に減少、「雨」は11から13地域に増加した。「小雨」も8から12に増加しており、全体的に価格は下落基調が鮮明になっている。「薄日」は8と変わらず、「曇」は10から6に減少した。「晴」を維持している地域は東北、北関東と山陽地方に限定されており、先月まで好調を維持していた九州が熊本県以外の地域で悪化している。前月から天候が改善した地域が10から6へ減少する一方で、悪化した地域は16から19に増加しており、3月の6地域から見ると2ヵ月で悪化地域が13も急増していることから、価格下落傾向が波及していることがわかる。



■ 全国47都道府県の「天気マーク」数

| | | 2011年 | | | | | | | | | | | | 2012年 | | | | | 47都道府県のうち、 天気模様が 改善した地域数 | 3月 | 4月 | 5月 |
|--|----|--------------|----|----|----|----|-----|-----|-----|----|----|----|----|-------|----|----|----|----|--------------------------------|----|----|----|
| | | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | | | | | | | | |
| | 晴 | 価格の上昇傾向にある | 9 | 9 | 8 | 8 | 6 | 4 | 5 | 5 | 6 | 4 | 7 | 10 | 8 | 9 | 10 | 6 | | | | |
| | 薄日 | 価格はやや上昇傾向にある | 10 | 11 | 12 | 10 | 10 | 11 | 13 | 11 | 9 | 14 | 14 | 8 | 8 | 32 | 21 | 22 | | | | |
| | 曇 | 価格は足踏み傾向にある | 6 | 7 | 10 | 10 | 10 | 9 | 4 | 9 | 10 | 12 | 6 | 10 | 6 | 6 | 16 | 19 | | | | |
| | 小雨 | 価格はやや下落傾向にある | 12 | 10 | 7 | 12 | 14 | 12 | 13 | 9 | 14 | 13 | 16 | 8 | 12 | 32 | 21 | 22 | | | | |
| | 雨 | 価格は下落傾向にある | 10 | 10 | 10 | 7 | 7 | 11 | 12 | 13 | 8 | 4 | 4 | 11 | 13 | 6 | 16 | 19 | | | | |

■ 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】

| | 3月 | 4月 | 前月比 (%) | 5月 | 前月比 (%) | 平均 築年数 (年) | 前月差 (年) |
|------|-------|-------|------------|--------------|------------|------------------|------------|
| | (万円) | (万円) | | (万円) | | | |
| 北海道 | 1,023 | 1,010 | -1.2 | 1,030 | 1.9 | 22.4 | 0.1 |
| 札幌市 | 1,066 | 1,049 | -1.7 | 1,070 | 2.0 | 22.4 | 0.2 |
| 青森県 | 1,368 | 1,279 | -6.5 | 1,287 | 0.7 | 19.2 | 0.4 |
| 岩手県 | 1,284 | 1,257 | -2.1 | 1,291 | 2.7 | 20.1 | -0.6 |
| 宮城県 | 1,411 | 1,454 | 3.1 | 1,459 | 0.3 | 19.0 | 0.4 |
| 仙台市 | 1,443 | 1,480 | 2.6 | 1,493 | 0.9 | 19.2 | 0.4 |
| 秋田県 | 1,299 | 1,325 | 2.0 | 1,276 | -3.7 | 17.8 | 1.0 |
| 山形県 | 1,245 | 1,263 | 1.5 | 1,302 | 3.1 | 15.4 | -0.7 |
| 福島県 | 1,312 | 1,315 | 0.2 | 1,310 | -0.3 | 16.7 | 0.5 |
| 茨城県 | 1,463 | 1,442 | -1.4 | 1,492 | 3.4 | 15.3 | 0.1 |
| 栃木県 | 1,374 | 1,362 | -0.8 | 1,359 | -0.2 | 15.9 | 0.6 |
| 群馬県 | 1,021 | 1,061 | 3.9 | 997 | -6.0 | 19.4 | 0.1 |
| 埼玉県 | 1,874 | 1,846 | -1.5 | 1,849 | 0.2 | 18.9 | 0.2 |
| 千葉県 | 1,870 | 1,853 | -0.9 | 1,844 | -0.5 | 19.7 | 0.0 |
| 東京都 | 3,740 | 3,710 | -0.8 | 3,699 | -0.3 | 19.6 | 0.5 |
| 神奈川県 | 2,516 | 2,482 | -1.4 | 2,465 | -0.7 | 18.7 | -0.1 |
| 首都圏 | 2,933 | 2,893 | -1.4 | 2,880 | -0.4 | 19.3 | 0.2 |
| 山梨県 | 808 | 790 | -2.3 | 840 | 6.3 | 22.7 | -0.2 |
| 長野県 | 1,505 | 1,452 | -3.5 | 1,413 | -2.7 | 20.0 | 0.7 |
| 新潟県 | 619 | 630 | 1.7 | 587 | -6.7 | 22.0 | 0.0 |
| 富山県 | 1,155 | 1,118 | -3.2 | 1,103 | -1.4 | 18.8 | -0.1 |
| 石川県 | 1,156 | 1,152 | -0.3 | 1,164 | 1.1 | 19.3 | -0.5 |
| 福井県 | 1,405 | 1,424 | 1.4 | 1,369 | -3.8 | 14.1 | 1.1 |
| 岐阜県 | 1,274 | 1,251 | -1.8 | 1,250 | -0.1 | 16.7 | 0.5 |
| 静岡県 | 1,240 | 1,319 | 6.3 | 1,267 | -4.0 | 22.1 | 1.1 |
| 愛知県 | 1,554 | 1,539 | -1.0 | 1,533 | -0.4 | 19.7 | 0.2 |
| 三重県 | 1,173 | 1,263 | 7.6 | 1,116 | -11.7 | 18.2 | 0.9 |
| 中部圏 | 1,512 | 1,510 | -0.1 | 1,497 | -0.9 | 19.5 | 0.3 |
| 滋賀県 | 1,477 | 1,446 | -2.0 | 1,428 | -1.3 | 16.3 | 0.2 |
| 京都府 | 2,079 | 2,023 | -2.7 | 2,029 | 0.3 | 20.0 | -0.1 |
| 大阪府 | 1,846 | 1,836 | -0.5 | 1,827 | -0.5 | 20.9 | 0.1 |
| 兵庫県 | 1,819 | 1,838 | 1.0 | 1,819 | -1.0 | 20.1 | 0.3 |
| 奈良県 | 1,156 | 1,166 | 0.8 | 1,134 | -2.8 | 20.8 | 0.7 |
| 和歌山県 | 972 | 880 | -9.4 | 982 | 11.6 | 24.4 | -1.3 |
| 近畿圏 | 1,813 | 1,808 | -0.3 | 1,796 | -0.7 | 20.5 | 0.2 |
| 鳥取県 | 1,375 | 1,372 | -0.2 | 1,334 | -2.8 | 13.5 | 1.3 |
| 島根県 | 1,774 | 1,656 | -6.6 | 1,551 | -6.4 | 12.9 | 0.4 |
| 岡山県 | 1,462 | 1,464 | 0.1 | 1,452 | -0.8 | 15.5 | 0.1 |
| 広島県 | 1,511 | 1,505 | -0.4 | 1,506 | 0.1 | 18.4 | -0.1 |
| 広島市 | 1,537 | 1,521 | -1.1 | 1,525 | 0.2 | 19.4 | 0.0 |
| 山口県 | 1,189 | 1,226 | 3.1 | 1,233 | 0.6 | 17.0 | 0.6 |
| 徳島県 | 1,035 | 1,004 | -3.1 | 1,052 | 4.8 | 17.9 | -0.7 |
| 香川県 | 1,031 | 1,007 | -2.4 | 1,008 | 0.1 | 20.3 | 0.0 |
| 愛媛県 | 1,386 | 1,380 | -0.4 | 1,381 | 0.1 | 17.2 | -0.5 |
| 高知県 | 1,428 | 1,406 | -1.6 | 1,378 | -2.0 | 17.6 | 0.7 |
| 福岡県 | 1,401 | 1,385 | -1.1 | 1,368 | -1.2 | 20.0 | 0.2 |
| 福岡市 | 1,609 | 1,609 | 0.0 | 1,604 | -0.3 | 20.4 | 0.1 |
| 佐賀県 | 1,307 | 1,272 | -2.7 | 1,264 | -0.7 | 13.0 | 0.4 |
| 長崎県 | 1,442 | 1,451 | 0.6 | 1,418 | -2.3 | 17.7 | 0.3 |
| 熊本県 | 1,285 | 1,305 | 1.6 | 1,297 | -0.6 | 18.8 | 0.1 |
| 大分県 | 1,159 | 1,187 | 2.4 | 1,163 | -2.0 | 20.1 | 0.6 |
| 宮崎県 | 1,258 | 1,246 | -1.0 | 1,238 | -0.7 | 19.3 | 0.1 |
| 鹿児島県 | 1,755 | 1,780 | 1.4 | 1,735 | -2.6 | 16.5 | 0.7 |
| 沖縄県 | 1,848 | 1,964 | 6.3 | 1,859 | -5.4 | 16.0 | 0.7 |

首都圏では、東京都が前月比-0.3%と連続下落も15カ月に長期化している。神奈川県は0.7%、千葉県は0.5%それぞれ下落、埼玉県は0.2%上昇した。首都圏は全域的に下落が続く状況にある。

近畿圏では、大阪府が前月比-0.5%と5ヵ月連続の下落。兵庫県も1.0%下落、京都府が0.3%上昇、奈良県が2.8%下落となっており、近畿圏平均は依然下落基調で推移している。

中部圏では、愛知県が0.4%、岐阜県が0.1%、静岡県が4.0%、三重県が11.7%と、4県すべて下落した。中部圏でも価格下落傾向が鮮明になっている。

【地方圏】

北海道は、前月比1.9%上昇して1,030万円となり、2ヵ月ぶりに上昇した。札幌市は2.0%上昇して1,070万円となった。札幌市では事例の多い中央区で2.7%、豊平区で1.0%上昇した影響で価格が強含んだ。

宮城県では0.3%上昇し、1,459万円となった。仙台市でも0.9%上昇し、1,493万円となった。仙台市では震災特需で上昇傾向が続いていたが中心部の青葉区で0.9%下落しており、変化の兆しが見られる。若林区で8.0%、太白区で3.1%それぞれ上昇して、同県の価格を牽引した。

山形県は3.1%上昇して、1,302万円となった。同県では1月以降上昇傾向が続いており、山形市で0.6%、上山市でも2.2%の上昇が見られた。

茨城県は3.4%上昇し、1,492万円となった。水戸市では0.4%下落したが、取手市で4.8%、つくば市で6.3%上昇している。

山梨県は6.3%上昇し、840万円となった。甲府市で3.8%、笛吹市で2.9%上昇したのが同県の価格上昇に影響した。

岡山県は0.8%下落して1,452万円となった。流通事例が多い岡山市北区で0.8%、中区で4.2%、倉敷市でも1.8%下落したことが影響した。

広島県は0.1%上昇して1,506万円、広島市でも0.2%上昇して1,525万円となった。同市では事例の多い中区で1.8%、西区で2.3%上昇しているが、他区では概ね下落しており、同県の価格は上昇基調とは言い難い状況である。

徳島県では4.8%上昇して1,052万円となった。事例の多い徳島市で築浅物件の増加により8.6%上昇しているのが、同県の価格上昇の要因となっている。

福岡県では1.2%下落して1,368万円となった。福岡市は0.3%下落して1,604万円となった。事例の多い福岡市東区で2.0%、博多区で1.4%、南区で2.2%とそれぞれ下落し、価格弱含みの要因となっている。