

2012年7月度 中古マンション価格天気図

「雨」が10から16に急増&天候悪化も7から16地域に 価格は再び下落基調

首都圏、近畿圏、中部圏、北陸、四国では依然天候悪化傾向 九州では改善傾向に転じる

■ 中古マンション価格天気図 概要

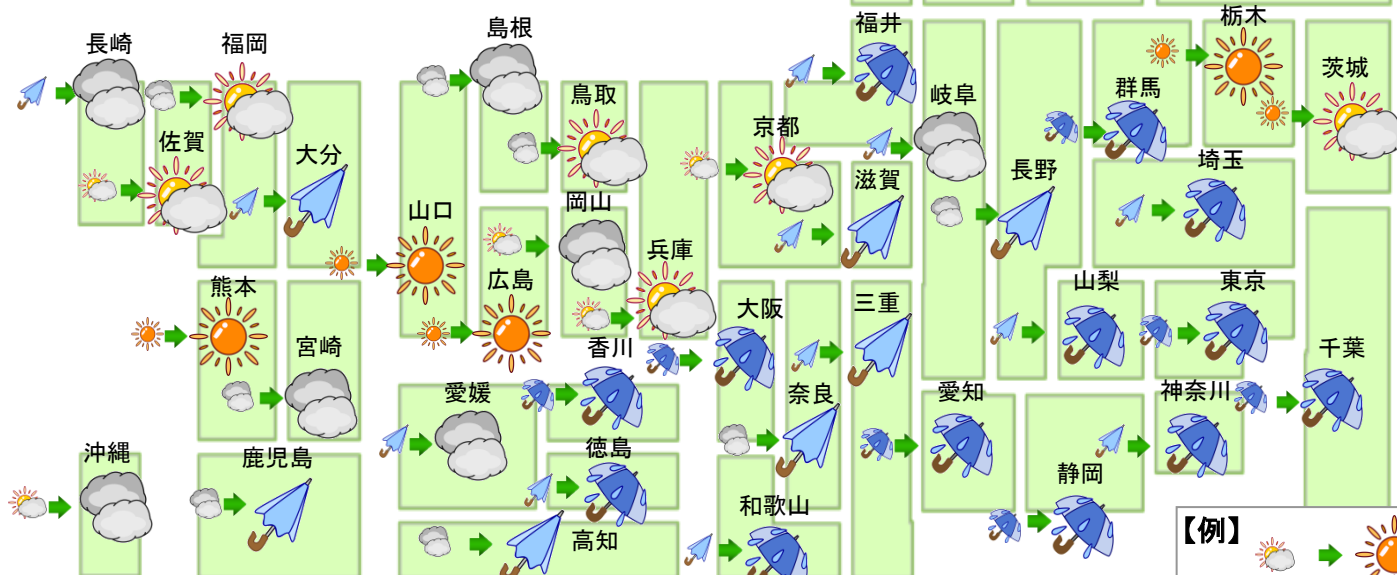
調査方法	全国47都道府県の、ファミリータイプ中古マンション流通事例価格を月ごとに集計し、価格変動を「天気マーク」で表示。 (30㎡未満の住戸、事務所・店舗は除外)
天気マーク適用基準	①70㎡に換算した中古マンション平均価格 ②前月からの変動率(%) ③13ヵ月移動平均の変動率(%)
2012年7月 売事例数・総計	74435 (前月比 +5.2 %/前年同月比 +16.4 %)

【全国のお天気概況】

2012年7月は「晴」が前月の8から5地域に減少、「雨」が10から16地域に急増した。「小雨」は13から9に減少したが、そのうち6地域が「雨」に変化した。また、「曇」は10から7に減少、「薄日」は6から10に増加している。

6月まで「晴」を維持していた東北、北関東では、山形県、福島県、茨城県がそれぞれ「薄日」に変化し、対照的に九州では福岡県、長崎県で好転した。

前月から天候が改善した地域が10から6に減少、反対に悪化した地域は7から16に増加した。6月は価格が回復した地域が多かったが、7月には反転下落する地域が目立つ結果となった。



【例】
6月 7月

■ 全国47都道府県の「天気マーク」数

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

■ 都道府県別中古マンション 70 m²換算価格の推移

	5月 (万円)	6月 (万円)	前月比 (%)	7月 (万円)	前月比 (%)	平均 築年数 (年)	前月差 (年)
北海道	1,030	1,016	-1.4	1,032	1.6	22.4	-0.4
札幌市	1,070	1,052	-1.7	1,069	1.6	22.4	-0.5
青森県	1,287	1,217	-5.5	1,239	1.9	19.5	-0.6
岩手県	1,291	1,328	2.9	1,359	2.3	19.3	-0.7
宮城県	1,459	1,515	3.9	1,495	-1.3	19.1	0.3
仙台市	1,493	1,557	4.3	1,538	-1.2	19.2	0.2
秋田県	1,276	1,267	-0.7	1,195	-5.7	18.6	0.4
山形県	1,302	1,313	0.8	1,234	-6.0	16.1	0.1
福島県	1,310	1,317	0.5	1,305	-0.9	16.5	0.3
茨城県	1,492	1,519	1.8	1,469	-3.3	15.0	0.5
栃木県	1,359	1,366	0.5	1,362	-0.3	16.1	0.3
群馬県	997	1,001	0.4	971	-3.0	19.5	0.3
埼玉県	1,849	1,844	-0.3	1,834	-0.5	19.1	0.1
千葉県	1,844	1,830	-0.8	1,827	-0.2	19.9	0.1
東京都	3,699	3,659	-1.1	3,640	-0.5	19.9	0.0
神奈川県	2,465	2,444	-0.9	2,427	-0.7	19.0	0.1
首都圏	2,880	2,846	-1.2	2,825	-0.7	19.5	0.0
山梨県	840	849	1.1	759	-10.6	23.1	0.5
長野県	1,413	1,423	0.8	1,389	-2.4	20.5	0.6
新潟県	587	595	1.3	576	-3.1	22.1	0.0
富山県	1,103	1,076	-2.4	1,072	-0.4	19.0	-0.6
石川県	1,164	1,119	-3.9	1,114	-0.5	19.4	0.1
福井県	1,369	1,476	7.8	1,398	-5.3	14.6	1.3
岐阜県	1,250	1,263	1.0	1,270	0.6	16.1	-0.7
静岡県	1,267	1,278	0.9	1,260	-1.4	22.2	0.2
愛知県	1,533	1,520	-0.8	1,522	0.1	19.9	0.1
三重県	1,116	1,120	0.4	1,124	0.3	18.6	0.2
中部圏	1,497	1,493	-0.3	1,493	0.0	19.6	0.0
滋賀県	1,428	1,460	2.3	1,440	-1.4	16.1	0.3
京都府	2,029	2,012	-0.8	2,017	0.2	20.6	0.1
大阪府	1,827	1,830	0.2	1,827	-0.2	20.8	0.2
兵庫県	1,819	1,817	-0.1	1,819	0.1	20.1	0.0
奈良県	1,134	1,139	0.5	1,123	-1.4	21.4	0.5
和歌山県	982	970	-1.3	928	-4.3	24.9	0.2
近畿圏	1,796	1,791	-0.3	1,796	0.3	20.5	0.1
鳥取県	1,334	1,367	2.5	1,438	5.2	13.2	-0.3
島根県	1,551	1,653	6.6	1,641	-0.7	12.5	0.1
岡山県	1,452	1,427	-1.7	1,373	-3.8	16.2	0.5
広島県	1,506	1,523	1.1	1,524	0.1	18.7	0.2
広島市	1,525	1,537	0.8	1,548	0.7	19.8	0.3
山口県	1,233	1,249	1.3	1,226	-1.9	17.2	0.2
徳島県	1,052	1,016	-3.4	990	-2.6	18.2	-0.2
香川県	1,008	967	-4.1	1,004	3.8	20.5	-0.5
愛媛県	1,381	1,390	0.6	1,428	2.7	16.7	-0.9
高知県	1,378	1,410	2.3	1,384	-1.8	18.1	1.0
福岡県	1,368	1,364	-0.3	1,385	1.6	20.2	-0.2
福岡市	1,604	1,598	-0.4	1,630	2.0	20.7	-0.1
佐賀県	1,264	1,289	2.0	1,262	-2.1	13.4	0.9
長崎県	1,418	1,452	2.4	1,466	0.9	17.4	0.4
熊本県	1,297	1,315	1.4	1,322	0.6	18.9	0.2
大分県	1,163	1,174	0.9	1,164	-0.8	20.3	0.4
宮崎県	1,238	1,320	6.7	1,323	0.2	18.3	-0.1
鹿児島県	1,735	1,710	-1.4	1,667	-2.5	17.8	0.0
沖縄県	1,859	1,890	1.7	1,813	-4.1	16.6	0.7

【三大都市圏】

首都圏では、東京都が前月比-0.5%と連続下落が17カ月の長期に及んでいる。神奈川県は0.7%、千葉県は0.2%、埼玉県は0.5%それぞれ下落した。首都圏全体では依然として緩やかな下落が続いている。近畿圏では、大阪府が前月比0.2%下落、兵庫県は0.1%上昇、京都府が0.2%上昇と僅かな変動に留まり概ね横ばい傾向となっている。一方、奈良県は1.4%、滋賀県は1.4%、和歌山県は4.3%下落している。中部圏では、愛知県が+0.1%でほぼ横ばい。岐阜県は0.6%、三重県は0.3%それぞれ上昇したが、静岡県は1.4%下落した。中部圏平均は横ばいとなった。

【地方圏】

北海道は、前月比1.6%上昇して1,032万円、札幌市も1.6%上昇して1,069万円となった。札幌市では事例数の多い中央区で1.7%、豊平区で1.6%、南区では12.5%上昇している。岩手県では、2.3%上昇して1,359万円となった。事例の大半を占める盛岡市で3.4%上昇している。宮城県では1.3%下落し、1,495万円となった。仙台市でも1.2%下落し、1,538万円となった。仙台市は震災後に青葉区への事例集中が見られるが、同区で0.8%下落し、他の区も下落基調に変化しつつある。福井県では、6月に前月比7.8%上昇したが、7月は反動で5.3%下落し1,398万円となった。事例の9割以上を占める福井市で6.6%下落した影響が大きい。鳥取県は5.2%上昇して1,438万円となった。鳥取市では前月比0.9%下落したが、米子市では10.1%上昇しており、米子市の動きが同県の価格を押し上げた。鳥取市と米子市の事例数はほぼ同数である。広島県は0.1%上昇して1,524万円、広島市でも0.7%上昇して1,548万円となった。同市では事例数の多い中区で2.2%下落したが、東区で5.8%、中区に次いで事例の多い西区で1.5%上昇していることから、広島市平均がやや強含んだ。愛媛県では2.7%上昇して1,428万円となった。同県は3ヵ月連続で上昇している。同県の事例のほとんどを占める松山市では3.5%上昇している。福岡県では1.6%上昇して1,385万円となった。福岡市は2.0%上昇して1,630万円となった。事例の多い福岡市中央区で1.7%、博多区で1.4%、東区で2.8%、南区で1.7%、西区2.6%とそれぞれ上昇し、福岡市の価格を押し下げている。熊本県は0.6%上昇して1,322万円となった。同県では昨年3月の九州新幹線全線開通や本年4月の熊本市の政令市移行など経済イベントが続く、昨年11月以降価格がほぼ連続して上昇する動きを示している。