

2012年9月度 中古マンション価格天気図

「曇」が8から14地域に増加 天候改善地域も12地域に増加し価格下落傾向に反転の兆し

首都圏、中部圏、四国では依然悪化も近畿圏、中国地方、九州で改善

■ 中古マンション価格天気図 概要

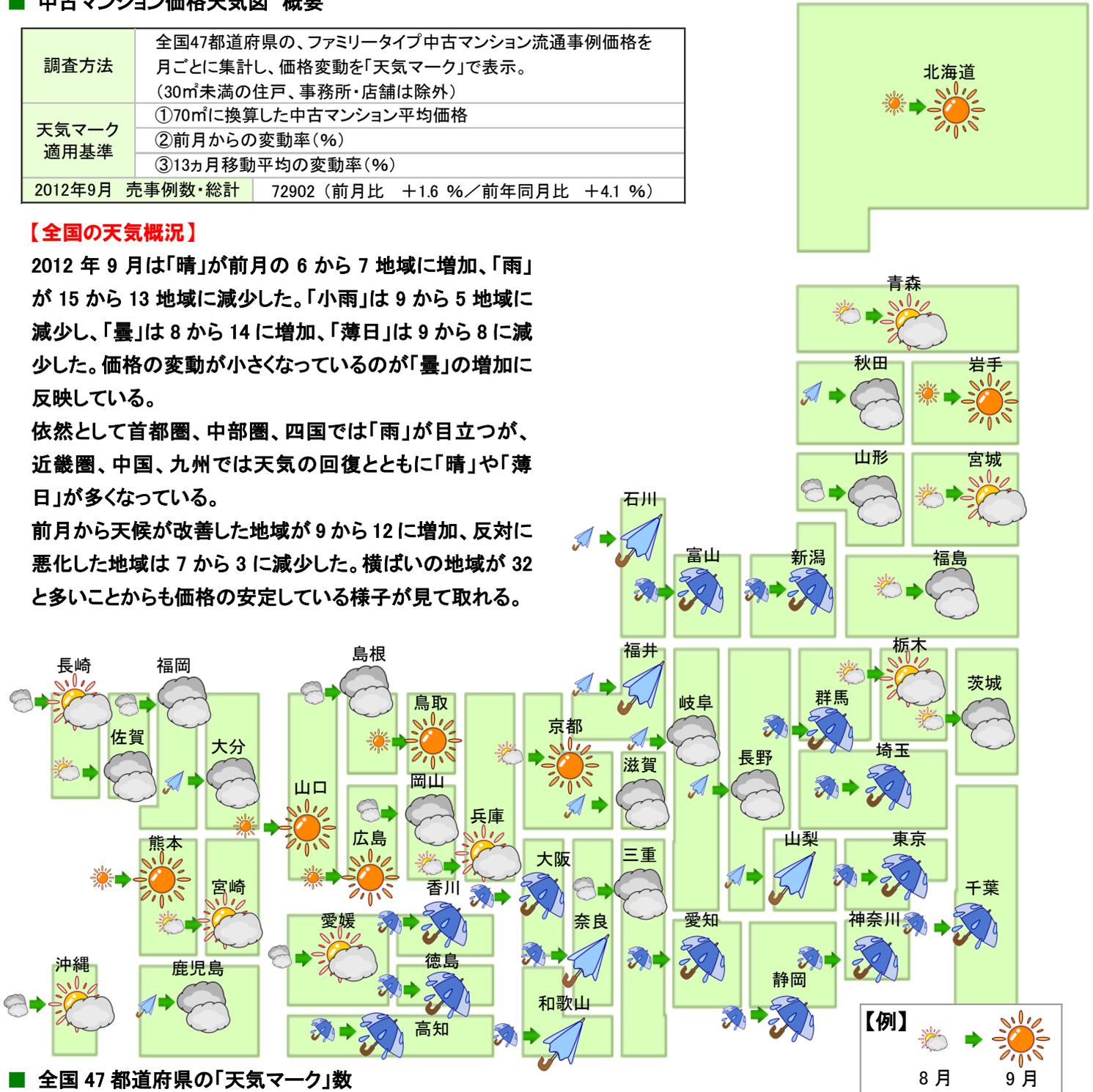
| | |
|-----------------|--|
| 調査方法 | 全国47都道府県の、ファミリータイプ中古マンション流通事例価格を月ごとに集計し、価格変動を「天気マーク」で表示。 (30㎡未満の住戸、事務所・店舗は除外) |
| 天気マーク適用基準 | ①70㎡に換算した中古マンション平均価格 ②前月からの変動率(%) ③13ヵ月移動平均の変動率(%) |
| 2012年9月 売事例数・総計 | 72902 (前月比 +1.6 % / 前年同月比 +4.1 %) |

【全国の天気概況】

2012年9月は「晴」が前月の6から7地域に増加、「雨」が15から13地域に減少した。「小雨」は9から5地域に減少し、「曇」は8から14に増加、「薄日」は9から8に減少した。価格の変動が小さくなっているのが「曇」の増加に反映している。

依然として首都圏、中部圏、四国では「雨」が目立つが、近畿圏、中国、九州では天候の回復とともに「晴」や「薄日」が多くなっている。

前月から天候が改善した地域が9から12に増加、反対に悪化した地域は7から3に減少した。横ばいの地域が32と多いことから価格の安定している様子が見て取れる。



■ 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 | 7月 | 8月 | 9月 |
|--|----|--------------|-------|-----|-----|-----|-------|----|----|----|----|----|----|----|----|--------------------------------|----|----|----|
| | | | 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 | 価格は上昇傾向にある | 6 | 4 | 5 | 5 | 6 | 4 | 7 | 10 | 8 | 8 | 5 | 6 | 7 | 6 | 9 | 12 | |
| | 薄日 | 価格はやや上昇傾向にある | 10 | 11 | 13 | 11 | 9 | 14 | 14 | 8 | 8 | 6 | 10 | 9 | 8 | 25 | 31 | 32 | |
| | 曇 | 価格は足踏み傾向にある | 10 | 9 | 4 | 9 | 10 | 12 | 6 | 10 | 6 | 10 | 7 | 8 | 14 | 7 | 7 | 3 | |
| | 小雨 | 価格はやや下落傾向にある | 14 | 12 | 13 | 9 | 14 | 13 | 16 | 8 | 12 | 13 | 9 | 9 | 5 | 16 | 15 | 13 | |
| | 雨 | 価格は下落傾向にある | 7 | 11 | 12 | 13 | 8 | 4 | 4 | 11 | 13 | 10 | 16 | 15 | 13 | 16 | 7 | 3 | |

■ 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】

| | 7月 | 8月 | 前月比 | 9月 | 前月比 | 平均 | 前月差 |
|------|-------|-------|------|--------------|------|------------|------|
| | (万円) | (万円) | (%) | (万円) | (%) | 築年数 (年) | |
| 北海道 | 1,032 | 1,038 | 0.6 | 1,066 | 2.8 | 22.1 | -0.3 |
| 札幌市 | 1,069 | 1,074 | 0.5 | 1,111 | 3.4 | 22.1 | -0.4 |
| 青森県 | 1,239 | 1,247 | 0.6 | 1,229 | -1.5 | 19.9 | 0.0 |
| 岩手県 | 1,359 | 1,400 | 3.0 | 1,448 | 3.5 | 19.2 | -0.6 |
| 宮城県 | 1,495 | 1,477 | -1.2 | 1,476 | 0.0 | 19.6 | 0.1 |
| 仙台市 | 1,538 | 1,513 | -1.6 | 1,517 | 0.3 | 19.8 | 0.0 |
| 秋田県 | 1,195 | 1,222 | 2.3 | 1,280 | 4.7 | 17.4 | -1.3 |
| 山形県 | 1,234 | 1,198 | -3.0 | 1,256 | 4.9 | 15.6 | -1.2 |
| 福島県 | 1,305 | 1,304 | -0.1 | 1,272 | -2.4 | 17.0 | 0.4 |
| 茨城県 | 1,469 | 1,452 | -1.1 | 1,438 | -1.0 | 15.7 | 0.5 |
| 栃木県 | 1,362 | 1,341 | -1.6 | 1,378 | 2.8 | 16.0 | -0.5 |
| 群馬県 | 971 | 974 | 0.3 | 960 | -1.5 | 19.5 | 0.0 |
| 埼玉県 | 1,834 | 1,806 | -1.5 | 1,806 | 0.0 | 19.4 | -0.1 |
| 千葉県 | 1,827 | 1,817 | -0.5 | 1,821 | 0.2 | 20.0 | 0.0 |
| 東京都 | 3,640 | 3,640 | 0.0 | 3,655 | 0.4 | 19.9 | -0.2 |
| 神奈川県 | 2,427 | 2,425 | -0.1 | 2,418 | -0.3 | 19.3 | 0.3 |
| 首都圏 | 2,825 | 2,818 | -0.2 | 2,833 | 0.5 | 19.7 | 0.0 |
| 山梨県 | 759 | 796 | 4.9 | 790 | -0.8 | 22.7 | 0.1 |
| 長野県 | 1,389 | 1,388 | -0.1 | 1,460 | 5.1 | 20.1 | -0.4 |
| 新潟県 | 576 | 567 | -1.5 | 558 | -1.7 | 22.3 | 0.2 |
| 富山県 | 1,072 | 1,083 | 1.0 | 1,077 | -0.5 | 19.9 | 0.6 |
| 石川県 | 1,114 | 1,143 | 2.6 | 1,147 | 0.3 | 18.8 | -0.2 |
| 福井県 | 1,398 | 1,446 | 3.4 | 1,378 | -4.7 | 14.4 | 0.6 |
| 岐阜県 | 1,270 | 1,225 | -3.6 | 1,280 | 4.5 | 16.3 | -1.0 |
| 静岡県 | 1,260 | 1,256 | -0.3 | 1,240 | -1.3 | 22.5 | 0.1 |
| 愛知県 | 1,522 | 1,501 | -1.4 | 1,484 | -1.1 | 20.2 | 0.1 |
| 三重県 | 1,124 | 1,141 | 1.5 | 1,160 | 1.7 | 18.7 | 0.0 |
| 中部圏 | 1,493 | 1,478 | -1.0 | 1,463 | -1.0 | 19.9 | 0.1 |
| 滋賀県 | 1,440 | 1,449 | 0.6 | 1,463 | 1.0 | 16.5 | 0.1 |
| 京都府 | 2,017 | 2,039 | 1.1 | 2,066 | 1.4 | 20.6 | 0.0 |
| 大阪府 | 1,827 | 1,813 | -0.8 | 1,815 | 0.1 | 21.1 | 0.0 |
| 兵庫県 | 1,819 | 1,806 | -0.7 | 1,810 | 0.2 | 20.3 | -0.2 |
| 奈良県 | 1,123 | 1,100 | -2.1 | 1,128 | 2.6 | 21.2 | -0.6 |
| 和歌山県 | 928 | 953 | 2.7 | 970 | 1.7 | 24.3 | -0.2 |
| 近畿圏 | 1,796 | 1,787 | -0.5 | 1,787 | 0.0 | 20.7 | -0.1 |
| 鳥取県 | 1,438 | 1,464 | 1.8 | 1,509 | 3.1 | 11.7 | -0.5 |
| 島根県 | 1,641 | 1,698 | 3.5 | 1,615 | -4.9 | 12.6 | 1.0 |
| 岡山県 | 1,373 | 1,372 | -0.1 | 1,403 | 2.3 | 16.7 | 0.4 |
| 広島県 | 1,524 | 1,529 | 0.3 | 1,545 | 1.1 | 18.3 | -0.6 |
| 広島市 | 1,548 | 1,568 | 1.2 | 1,567 | 0.0 | 19.4 | -0.4 |
| 山口県 | 1,226 | 1,244 | 1.4 | 1,236 | -0.6 | 17.6 | 0.5 |
| 徳島県 | 990 | 975 | -1.5 | 1,001 | 2.6 | 18.9 | -0.2 |
| 香川県 | 1,004 | 992 | -1.2 | 991 | -0.1 | 21.4 | 0.4 |
| 愛媛県 | 1,428 | 1,438 | 0.7 | 1,449 | 0.7 | 17.0 | 0.1 |
| 高知県 | 1,384 | 1,369 | -1.1 | 1,334 | -2.6 | 19.5 | 0.7 |
| 福岡県 | 1,385 | 1,342 | -3.1 | 1,365 | 1.7 | 20.3 | -0.3 |
| 福岡市 | 1,630 | 1,589 | -2.5 | 1,598 | 0.5 | 20.8 | -0.2 |
| 佐賀県 | 1,262 | 1,270 | 0.7 | 1,262 | -0.7 | 13.9 | 0.6 |
| 長崎県 | 1,466 | 1,444 | -1.5 | 1,503 | 4.1 | 17.3 | 0.0 |
| 熊本県 | 1,322 | 1,341 | 1.4 | 1,363 | 1.6 | 19.0 | -0.1 |
| 大分県 | 1,164 | 1,163 | -0.2 | 1,207 | 3.8 | 20.3 | 0.5 |
| 宮崎県 | 1,323 | 1,357 | 2.5 | 1,317 | -3.0 | 18.8 | 0.7 |
| 鹿児島県 | 1,667 | 1,673 | 0.3 | 1,681 | 0.5 | 17.3 | -0.1 |
| 沖縄県 | 1,813 | 1,829 | 0.9 | 1,962 | 7.3 | 15.8 | -0.7 |

首都圏では、東京都が前月比0.4%上昇し19ヵ月ぶりに上昇した。神奈川県は0.3%下落したが、千葉県は0.2%上昇、埼玉県は前月から変動がなかった。首都圏全体では長い下落傾向から脱出しつつある。

近畿圏では、大阪府が前月比0.1%、兵庫県は0.2%、京都府が1.4%上昇と中心府県では上昇傾向が見られる。また、奈良県も2.6%、和歌山県でも1.7%それぞれ上昇し全域的に価格が上昇している。

中部圏では、愛知県が1.1%、静岡県が1.3%それぞれ下落したが、岐阜県は4.5%、三重県は1.7%それぞれ上昇した。中部圏全体では下落している。

【地方圏】

北海道は、前月比2.8%上昇して1,066万円、札幌市も3.4%上昇して1,111万円となった。札幌市では中央区4.5%、豊平区3.5%、白石区5.4%など、事例数が100を超える区で軒並み上昇している

岩手県では、3.5%上昇して1,448万円となった。事例の大半を占める盛岡市で3.8%上昇している。

宮城県では1,476万円で、前月から変動がなかった。仙台市では0.3%上昇し、1,517万円となった。仙台市は震災後に青葉区への事例集中が見られたが、宮城野区でも事例数の増加が発生し、価格も8.7%上昇している。

長野県では、9月は5.1%上昇し1,460万円となった。事例の多い長野市6.8%、松本市3.9%、軽井沢町12.4%とそれぞれ上昇した影響が大きい。

鳥取県は3.1%上昇して1,509万円となった。鳥取市では前月比9.4%上昇し、米子市は4.0%下落したが、事例数の違いから県全体では上昇している。

広島県は1.1%上昇して1,545万円、広島市では1,567万円で、前月比で変動がなかった。同市では事例数の多い中区で5.8%下落したが、東区5.1%、南区6.7%、西区で4.2%上昇しており、依然好水準を維持している。

愛媛県では0.7%上昇して1,449万円となった。同県は5ヵ月連続で上昇している。事例の大半を占める松山市では1.5%上昇した。

福岡県では1.7%上昇して1,365万円となった。福岡市は0.5%上昇して1,598万円となった。事例の多い福岡市中央区で1.1%、南区で1.1%、東区で0.6%とそれぞれ上昇している。

熊本県は1.6%上昇して1,363万円となった。同県では九州新幹線全線開通や熊本市政令市移行の影響が依然続いており、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。9月は、最も事例の多い熊本市中央区で1.8%、東区で4.7%上昇している。