

2015年11月度 中古マンション価格天気図

「晴」が10から8地域に減少 三大都市圏は好調を維持しているが地方圏の価格は下落傾向

改善地域 10 で変動なし 悪化地域は 15 で徐々に増加 三大都市圏は依然上昇傾向を維持

■ 中古マンション価格天気図 概要

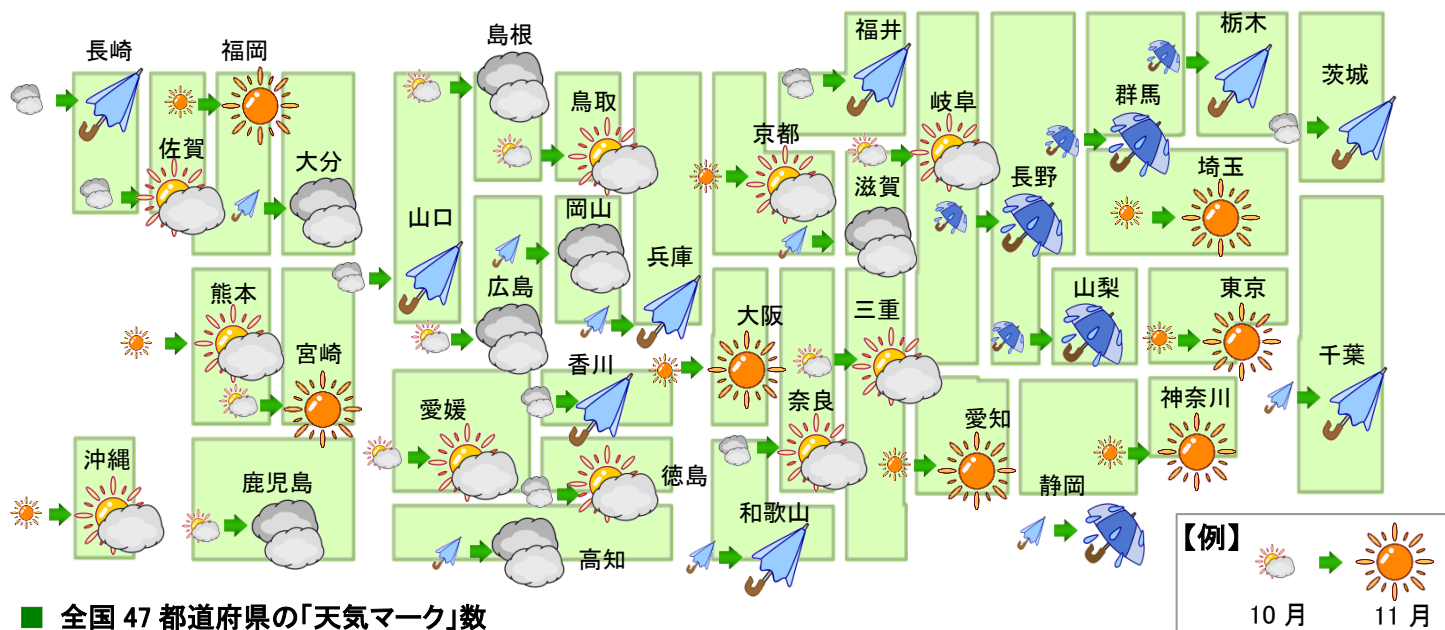
調査方法	全国47都道府県の、ファミリータイプ中古マンション流通事例価格を月ごとに集計し、価格変動を「天気マーク」で表示。 (30㎡未満の住戸、事務所・店舗は除外)
天気マーク 適用基準	①70㎡に換算した中古マンション平均価格 ②前月からの変動率(%) ③13ヵ月移動平均の変動率(%)
2015年11月 売事例数・総計	64147 (前月比 ▲4.8 % / 前年同月比 +12.4 %)

【全国のお天気概況】

11月は「晴」が10から8地域に減少、「雨」は5から6地域に増加。「小雨」は9地域で変わらず、「曇」も12地域で変化がなかった。「薄日」は11から12地域に増加した。

前月「薄日」の11地域のうち、「晴」に改善したのは宮崎県の1地域で、5地域は「薄日」で変化なく、5地域が「曇」に悪化した。

全国で天候が改善したのは10地域で変化なし、横ばいが26→22地域に減少、悪化は11→15地域に増加した。悪化地域が徐々に増加するにつれて、「曇」や雨系(「雨」「小雨」)地域が増加する動きとなっており、価格の下落が地方エリアを中心に広がっている様子がわかる。



■ 全国47都道府県の「天気マーク」数

			2014年		2015年														
			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	価格は上昇傾向にある	6	5	8	12	11	10	10	12	13	13	12	10	8	47都道府県のうち、 天気模様が 9月 10月 11月 改善した地域数 9 10 10 横ばいの地域数 26 26 22 悪化した地域数 12 11 15			
	薄日	価格はやや上昇傾向にある	18	18	16	14	13	12	12	10	8	11	11	11	12				
	曇	価格は足踏み傾向にある	8	11	13	11	11	14	11	11	15	8	8	12	12				
	小雨	価格はやや下落傾向にある	11	8	6	8	12	7	9	9	4	9	10	9	9				
	雨	価格は下落傾向にある	4	5	4	2	0	4	5	5	7	6	6	5	6				

■ 都道府県別中古マンション 70 m²換算価格の推移

【三大都市圏】

	9月 (万円)	10月 (万円)	前月比 (%)	11月 (万円)	前月比 (%)	平均 築年数 (年)	前月差 (年)
北海道	1,361	1,362	0.1	1,369	0.6	24.7	0.4
札幌市	1,410	1,412	0.2	1,420	0.6	24.5	0.3
青森県	1,564	1,600	2.3	1,508	-5.7	20.3	0.6
岩手県	1,724	1,696	-1.6	1,708	0.7	19.0	0.1
宮城県	1,873	1,913	2.1	1,949	1.9	21.8	0.0
仙台市	1,937	1,979	2.1	2,005	1.3	21.8	0.0
秋田県	1,686	1,623	-3.7	1,604	-1.2	17.7	0.3
山形県	1,358	1,339	-1.4	1,299	-3.0	19.2	1.4
福島県	1,581	1,525	-3.5	1,541	1.0	20.2	0.2
茨城県	1,590	1,603	0.8	1,577	-1.6	17.5	0.4
栃木県	1,157	1,128	-2.6	1,180	4.7	21.8	-0.6
群馬県	826	813	-1.5	820	0.8	23.8	-0.2
埼玉県	1,910	1,923	0.7	1,950	1.4	22.0	-0.2
千葉県	1,810	1,794	-0.9	1,804	0.6	23.1	0.1
東京都	4,392	4,462	1.6	4,548	1.9	21.9	-0.1
神奈川県	2,509	2,520	0.4	2,560	1.6	22.5	-0.1
首都圏	3,159	3,197	1.2	3,274	2.4	22.2	-0.1
山梨県	806	804	-0.3	772	-4.0	26.4	0.4
長野県	1,291	1,219	-5.6	1,195	-2.0	24.5	0.1
新潟県	636	638	0.4	629	-1.5	25.8	0.0
富山県	1,226	1,187	-3.2	1,230	3.6	22.0	0.5
石川県	1,317	1,357	3.0	1,364	0.5	21.0	-0.4
福井県	1,566	1,535	-2.0	1,474	-4.0	17.1	0.8
岐阜県	1,217	1,249	2.6	1,269	1.6	20.3	0.2
静岡県	1,152	1,163	1.0	1,147	-1.3	25.6	0.2
愛知県	1,635	1,652	1.0	1,658	0.4	22.4	0.2
三重県	1,229	1,250	1.7	1,253	0.2	20.2	0.3
中部圏	1,544	1,561	1.1	1,556	-0.3	22.3	0.2
滋賀県	1,443	1,481	2.6	1,516	2.4	20.0	0.5
京都府	2,401	2,398	-0.1	2,361	-1.6	22.2	-0.4
大阪府	1,957	1,995	1.9	2,056	3.1	23.8	-0.5
兵庫県	1,760	1,772	0.7	1,770	-0.1	24.2	0.2
奈良県	1,274	1,252	-1.8	1,270	1.5	22.5	-0.2
和歌山県	1,136	1,078	-5.1	1,082	0.3	24.2	-0.4
近畿圏	1,866	1,895	1.6	1,925	1.6	23.7	-0.2
鳥取県	1,349	1,418	5.1	1,430	0.8	15.8	-0.8
島根県	1,566	1,566	0.0	1,488	-5.0	15.9	-0.3
岡山県	1,505	1,506	0.1	1,552	3.0	19.4	-0.1
広島県	1,718	1,713	-0.3	1,676	-2.2	22.3	0.8
広島市	1,816	1,795	-1.2	1,742	-3.0	23.2	0.9
山口県	1,411	1,373	-2.7	1,353	-1.5	18.4	0.1
徳島県	947	970	2.4	989	2.0	21.2	-0.5
香川県	1,134	1,124	-0.9	1,114	-0.9	23.6	-0.2
愛媛県	1,568	1,488	-5.1	1,510	1.5	20.1	0.6
高知県	1,396	1,423	2.0	1,474	3.6	18.3	-0.8
福岡県	1,490	1,500	0.7	1,516	1.0	23.1	0.0
福岡市	1,787	1,794	0.4	1,854	3.3	24.5	-0.1
佐賀県	1,263	1,293	2.4	1,326	2.5	16.5	-0.6
長崎県	1,549	1,593	2.9	1,566	-1.7	19.4	0.3
熊本県	1,514	1,511	-0.2	1,507	-0.3	20.2	0.4
大分県	1,231	1,282	4.2	1,296	1.1	23.5	0.9
宮崎県	1,447	1,475	1.9	1,525	3.4	16.7	-0.3
鹿児島県	1,702	1,751	2.9	1,720	-1.8	18.1	-0.1
沖縄県	2,094	2,120	1.2	2,083	-1.7	17.2	0.3

首都圏は、東京都が前月比 1.9%上昇、神奈川県が 1.6%上昇、千葉県は 0.6%上昇、埼玉県も 1.4%上昇。首都圏は平均で 2.4%上昇した。

近畿圏は、大阪府が 3.1%上昇、兵庫県は 0.1%下落、京都府は 1.6%下落した。中心府県では大阪府の上昇が目立っている。郊外部は滋賀県が 2.4%上昇、奈良県は 1.5%上昇。近畿圏平均は 1.6%上昇した。

中部圏は、愛知県が 0.4%上昇、岐阜県が 1.6%上昇、三重県が 0.2%上昇、静岡県は 1.3%下落した。中部圏平均は前月比 0.3%下落となった。

【地方圏】

北海道は、前月比 0.6%上昇し 1,369 万円、札幌市は 0.6%上昇して 1,420 万円となった。札幌市では事例数が集中する中央区で 0.3%下落、北区でも 5.5%、豊平区でも 2.7%下落したが、南区では 2.1%、西区でも 6.8%上昇し、全体の平均値をプラスに持ち上げた。主要エリアが下落しているため安定感はない。

宮城県は、1.9%上昇し 1,949 万円、仙台市は 1.3%上昇して 2,005 万円となった。仙台市の平均価格が 2,000 万円を突破するのは 2007 年 1 月の調査開始以来初めて。事例数が 400 を超える青葉区で 0.3%、宮城野区は 4.6%、若林区は 0.8%、太白区も 0.7%それぞれ上昇し、同市の平均価格を押し上げている。また、宮城県の平均価格も埼玉県の価格とほぼ同水準まで上昇しており、全国的にも東京都、神奈川県、京都府、沖縄県、大阪府に次ぐ高い水準となっている。

栃木県は、4.7%上昇して 1,180 万円となった。同県の事例が多く発生している宇都宮市では築年の若返りにより 12.1%大きく上昇し同県の価格を押し上げた。小山市も 1.3%上昇している。

広島県は、2.2%下落して 1,676 万円、広島市は 3.0%下落して 1,742 万円となった。広島市では事例数が多い中区で 3.6%下落したほか、東区で 2.5%、南区が 2.2%、西区も 0.9%といずれも下落し、広島市中心部での落ち込みが大きく同市の価格を引き下げた。

福岡県は 1.0%上昇して 1,516 万円、福岡市は 3.3%上昇して 1,854 万円となった。福岡市では事例が集中する中央区で 4.7%と大きく上昇。また東区で 3.7%上昇、早良区でも 2.7%上昇と、流通事例数の多い区は軒並み上昇している。北九州市で事例が多い小倉北区は 0.1%下落、八幡西区は 0.4%下落するなど北九州市の動きは鈍くなっている。

沖縄県は、1.7%下落して 2,083 万円となった。同県の事例の大半を占める那覇市は 0.4%下落、宜野湾市 1.1%、浦添市が 2.8%とそれぞれ下落している。沖縄市で 2.4%、豊見城市 5.4%と上昇している市もあるが 11 月度は概ね弱含んだ。