

2016年4月度 中古マンション価格天気図

悪化地域が9から18地域に急増 地方圏は価格下落傾向が明確に 首都圏と近畿圏は好調を維持

47都道府県の価格下落は11→20→24地域と増加 東北、北関東、北陸、四国地方が下落

■ 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(%)
2016年4月 売事例数・総計	66267 (前月比 ▲1.8 % / 前年同月比 +10.7 %)

【全国の天気概況】

4月は「晴」が14から13地域に減少、「雨」は1から3地域に増加。「小雨」は9から10地域に増加、「曇」は9から10地域に増加。「薄日」は14から11地域に減少した。前月「薄日」の14地域のうち、「晴」に改善したのは三重県、島根県、佐賀県、沖縄県の4地域で、5地域は「薄日」で変化なく、福島県、香川県など5地域が「曇」に悪化した。全国で天候が改善したのは10→8地域に減少、横ばいが28→21地域に減少、悪化は9→18地域に急増した。47都道府県のうち価格が下落した地域数は前月の20から24地域に増加しており、価格下落への変化が天候の悪化となって表れ始めている。



■ 全国47都道府県の「天気マーク」数

		2015年												2016年				47都道府県のうち、 天気模様が 改善した地域数	2月	3月	4月
		4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							
	晴	価格の上昇傾向にある	10	10	12	13	13	12	10	8	12	13	15	14	13	13	10	8			
	薄日	価格はやや上昇傾向にある	12	12	10	8	11	11	11	12	8	12	11	14	11	29	28	21			
	曇	価格は足踏み傾向にある	14	11	11	15	8	8	12	12	14	10	12	9	10	5	9	18			
	小雨	価格はやや下落傾向にある	7	9	9	4	9	10	9	9	7	8	7	9	10						
	雨	価格は下落傾向にある	4	5	5	7	6	6	5	6	6	4	2	1	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】

	2月	3月	前月比 (%)	4月	前月比 (%)	平均 築年数 (年)	前月差 (年)
	(万円)	(万円)		(万円)			
北海道	1,359	1,381	1.6	1,387	0.4	24.7	0.3
札幌市	1,405	1,427	1.6	1,433	0.4	24.6	0.3
青森県	1,758	1,672	-4.9	1,625	-2.8	18.4	0.8
岩手県	1,688	1,727	2.3	1,675	-3.0	20.2	0.7
宮城県	1,946	1,938	-0.4	1,950	0.6	22.1	-0.2
仙台市	2,003	1,997	-0.3	1,997	0.0	22.4	-0.1
秋田県	1,607	1,533	-4.6	1,601	4.5	20.6	0.6
山形県	1,574	1,574	0.0	1,498	-4.8	17.2	-0.5
福島県	1,558	1,558	0.0	1,534	-1.6	19.6	0.0
茨城県	1,561	1,556	-0.3	1,513	-2.8	17.8	0.5
栃木県	1,280	1,262	-1.4	1,269	0.5	21.5	0.5
群馬県	894	886	-0.9	837	-5.6	24.0	0.6
埼玉県	1,999	2,005	0.3	2,005	0.0	22.0	-0.1
千葉県	1,868	1,823	-2.4	1,840	0.9	23.1	0.0
東京都	4,646	4,686	0.9	4,741	1.2	21.6	0.1
神奈川県	2,605	2,617	0.5	2,647	1.1	22.5	0.2
首都圏	3,358	3,384	0.8	3,428	1.3	22.1	0.1
山梨県	825	805	-2.5	845	5.0	26.0	-0.4
長野県	1,288	1,294	0.4	1,240	-4.1	24.3	-0.2
新潟県	645	631	-2.1	620	-1.8	26.2	0.1
富山県	1,356	1,434	5.8	1,369	-4.5	21.0	0.4
石川県	1,414	1,397	-1.2	1,478	5.8	20.4	-1.2
福井県	1,508	1,608	6.6	1,491	-7.3	17.1	1.4
岐阜県	1,291	1,288	-0.2	1,283	-0.4	20.4	-0.3
静岡県	1,170	1,187	1.4	1,167	-1.7	25.5	0.2
愛知県	1,711	1,707	-0.2	1,677	-1.8	22.3	-0.2
三重県	1,342	1,292	-3.7	1,374	6.3	19.2	-1.0
中部圏	1,603	1,601	-0.1	1,580	-1.3	22.1	-0.2
滋賀県	1,583	1,624	2.6	1,618	-0.3	19.0	0.0
京都府	2,487	2,550	2.5	2,542	-0.3	22.0	-0.3
大阪府	2,126	2,153	1.3	2,215	2.9	24.1	0.4
兵庫県	1,808	1,781	-1.5	1,751	-1.7	24.9	0.8
奈良県	1,335	1,358	1.8	1,324	-2.5	22.1	0.5
和歌山県	1,050	1,069	1.8	1,042	-2.5	24.8	0.2
近畿圏	1,982	1,995	0.7	2,037	2.1	23.9	0.3
鳥取県	1,550	1,501	-3.1	1,534	2.2	14.3	-1.3
島根県	1,404	1,516	7.9	1,685	11.2	16.6	0.7
岡山県	1,610	1,648	2.4	1,624	-1.5	19.3	0.6
広島県	1,723	1,724	0.1	1,727	0.2	22.4	0.0
広島市	1,798	1,793	-0.3	1,792	-0.1	24.0	0.2
山口県	1,324	1,335	0.8	1,318	-1.2	19.2	0.8
徳島県	977	947	-3.0	974	2.8	22.5	0.1
香川県	1,186	1,182	-0.4	1,130	-4.4	23.8	0.6
愛媛県	1,486	1,551	4.3	1,469	-5.3	19.6	1.2
高知県	1,362	1,526	12.0	1,545	1.2	17.4	-0.4
福岡県	1,573	1,580	0.5	1,581	0.0	23.2	0.1
福岡市	1,901	1,918	0.9	1,937	1.0	24.1	-0.2
佐賀県	1,367	1,380	1.0	1,418	2.7	14.5	-1.1
長崎県	1,572	1,587	1.0	1,592	0.3	20.2	0.0
熊本県	1,647	1,646	0.0	1,629	-1.0	19.8	0.1
大分県	1,320	1,305	-1.1	1,301	-0.3	22.4	-0.3
宮崎県	1,499	1,471	-1.9	1,530	4.0	16.1	-1.0
鹿児島県	1,758	1,773	0.9	1,790	0.9	18.8	-0.1
沖縄県	2,225	2,165	-2.7	2,269	4.8	17.4	-0.4

首都圏は、東京都が前月比 1.2%上昇、神奈川県が 1.1%上昇、千葉県は 0.9%上昇、埼玉県は横ばいとなった。首都圏は平均では 1.3%上昇した。

近畿圏は、大阪府が 2.9%上昇、兵庫県は 1.7%下落、京都府は 0.3%下落した。中心府県は大阪府のみ上昇傾向。郊外部は滋賀県が 0.3%下落、奈良県は 2.5%下落。近畿圏平均は 2.1%上昇した。

中部圏は、愛知県が 1.8%下落、岐阜県が 0.4%下落、三重県が 6.3%上昇、静岡県は 1.7%下落した。中部圏平均は前月比 1.3%下落となった。

【地方圏】

北海道は、前月比 0.4%小幅に上昇し 1,387 万円、札幌市は 0.4%上昇して 1,433 万円となった。事例の集中する中央区で 1.3%上昇、北区では 1.6%上昇、豊平区でも 1.7%上昇した。その一方で白石区は 3.6%、南区は 2.8%、西区でも 1.6%それぞれ下落している。中央区の上昇が同市の価格を押し上げている。

宮城県は、0.6%上昇し 1,950 万円、仙台市は横ばいの 1,997 万円となった。事例数が多い青葉区で 3.1%下落したが、他 4 区の宮城野区が 1.9%、若林区が 3.9%、太白区が 5.7%、泉区が 0.9%それぞれ上昇した。青葉区の価格下落の影響で仙台市の価格が横ばいと精彩を欠いた。

石川県は、5.8%上昇して 1,478 万円となった。同県で最も事例が多く発生している金沢市は 4.8%と大きく上昇、同県の価格を押し上げた。

島根県は、11.2%と大きく上昇して 1,685 万円となった。同県の事例のほとんどを占める松江市で 10.2%上昇した影響が大きい。

広島県は、0.2%と小幅に上昇して 1,727 万円、広島市は 0.1%と僅かに下落して 1,792 万円となった。広島市では事例数が多い中区では 1.8%、東区では 0.7%、南区でも 0.5%それぞれ下落した。西区は 0.9%上昇したが、事例の多い主要区の多くが下落したため同市の価格は弱含んだ。広島市以外の事例数の多い行政区では呉市で 1.1%、廿日市市では 2.1%それぞれ上昇した。そのため広島市が 0.1%下落したのに対し、広島県は 0.2%と僅かながら上昇した。

福岡県は横ばいで 1,581 万円、福岡市は 1.0%上昇して 1,937 万円となった。福岡市では事例が集中する中央区で 2.7%と比較的大きく上昇、博多区も 0.6%、西区が 2.7%、城南区が 5.6%、早良区も 2.5%それぞれ上昇した。東区が 1.1%、南区が 0.5%それぞれ下落したものの、中心区が上昇したことで同市は上昇となっている。北九州市は概ね上昇傾向だが、久留米市や春日市、飯塚市でも下落した。そのため福岡県全体では横ばいに留まっている。