

2010年4月度 中古マンション価格天気図

「晴れ」「薄日」は前月同様 13 地域 「雨」の地域が減少傾向

広島県、沖縄県、九州地方は堅調な価格推移 地方政令市は広島市を除き小幅な変動

■ 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ヶ月移動平均の変動率(%)
2010年4月 売事例数・総計	36815 (前月比 -4.6 %/前年同月比 1.4 %)

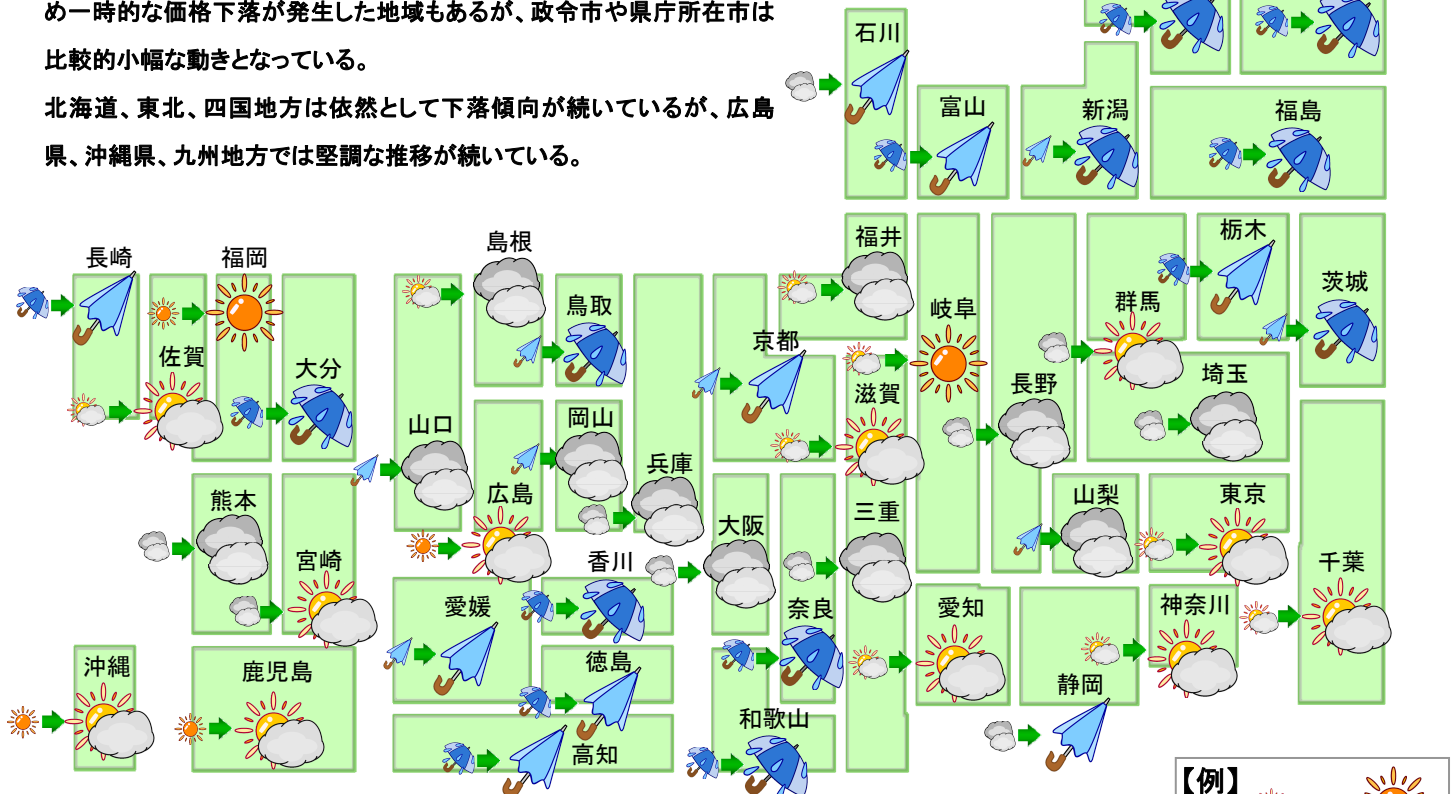
【全国の天気概況】

2010年4月は、全国47都道府県のうち価格の下落傾向を示す「雨」「小雨」の合計数が3月の23から22地域に減少し、価格の上昇傾向を示す「晴れ」「薄日」の合計数は13地域で前月から変わらなかった。

三大都市圏は3月とほぼ同じ基調で、首都圏は安定上昇、近畿圏は足踏み、中部圏は岐阜県、愛知県で価格上昇が発生した。

地方圏では流通事例数が減少する中、築古物件が相対的に増加したため一時的な価格下落が発生した地域もあるが、政令市や県庁所在市は比較的小幅な動きとなっている。

北海道、東北、四国地方は依然として下落傾向が続いているが、広島県、沖縄県、九州地方では堅調な推移が続いている。



■ 全国47都道府県の「天気マーク」数

			2009年												2010年			
			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			
	晴れ	価格は上昇傾向にある	1	1	1	2	1	0	1	2	2	2	3	4	2			
	薄日	価格はやや上昇傾向にある	12	6	6	5	7	9	6	5	7	8	11	9	11			
	曇	価格は足踏み傾向にある	6	10	9	12	10	6	8	10	10	9	8	11	12			
	小雨	価格はやや下落傾向にある	15	16	14	10	11	16	17	13	10	14	8	8	10			
	雨	価格は下落傾向にある	13	14	17	18	18	16	15	17	18	14	17	15	12			

【例】		→	
	3月		4月

47都道府県のうち、
天気模様が

改善した地域数	12
横ばいの地域数	25
悪化した地域数	10

■ 都道府県別中古マンション 70 m²換算価格の推移

	2月 (万円)	3月 (万円)	4月 (万円)	前月比 (%)	前年 同月比 (%)	平均 築年数 (年)	前月 との差 (年)
北海道	1,033	1,044	1,044	0.0	4.3	18.6	-0.1
札幌市	1,010	1,024	1,025	0.1	4.4	18.7	-0.1
青森県	1,138	1,209	1,125	-6.9	-11.5	19.4	1.2
岩手県	1,149	1,196	1,186	-0.8	-15.7	19.9	0.5
宮城県	1,222	1,207	1,216	0.7	-1.0	16.6	-0.1
仙台市	1,212	1,217	1,212	-0.4	-0.7	16.7	-0.1
秋田県	1,102	1,017	1,187	16.7	4.9	15.2	-3.7
山形県	1,187	1,179	1,117	-5.3	-20.5	16.6	0.6
福島県	1,119	1,149	1,123	-2.3	-7.6	16.4	-0.4
茨城県	1,288	1,214	1,169	-3.7	-9.9	17.4	0.0
栃木県	1,221	1,187	1,238	4.3	-2.2	16.6	-0.4
群馬県	1,328	1,262	1,305	3.4	5.3	16.3	-0.9
埼玉県	1,807	1,814	1,815	0.1	4.7	17.5	0.0
千葉県	1,820	1,841	1,853	0.7	8.9	17.4	0.1
東京都	3,856	3,902	3,892	-0.3	7.5	17.7	0.3
神奈川県	2,491	2,477	2,494	0.7	4.6	17.2	0.2
首都圏	2,900	2,933	2,924	-0.3	6.1	17.5	0.2
山梨県	784	889	1,065	19.8	34.1	19.5	-0.4
長野県	1,699	1,726	1,715	-0.6	2.1	14.7	-0.5
新潟県	1,326	1,179	962	-18.4	-17.8	18.3	-1.0
富山県	1,297	1,259	1,307	3.8	-4.0	15.8	0.0
石川県	1,197	1,213	1,190	-1.9	2.2	18.0	1.1
福井県	1,615	1,622	1,491	-8.1	-0.5	13.5	0.4
岐阜県	1,315	1,329	1,432	7.8	20.7	13.4	-1.0
静岡県	1,595	1,626	1,549	-4.7	0.2	18.8	2.4
愛知県	1,545	1,567	1,592	1.6	6.1	17.2	0.0
三重県	1,372	1,357	1,357	0.0	2.4	14.0	0.2
中部圏	1,526	1,549	1,567	1.2	4.7	17.1	0.3
滋賀県	1,577	1,529	1,514	-1.0	0.3	13.9	0.3
京都府	2,058	2,059	2,076	0.8	2.8	18.3	0.2
大阪府	1,893	1,897	1,908	0.6	4.5	18.4	0.0
兵庫県	1,821	1,825	1,823	-0.1	6.9	18.1	-0.1
奈良県	1,114	1,075	1,090	1.4	-5.9	19.0	0.1
和歌山県	975	975	957	-1.8	-7.5	17.9	-0.1
近畿圏	1,834	1,836	1,842	0.3	4.8	18.2	0.1
鳥取県	1,419	1,391	1,322	-5.0	-2.1	10.1	0.1
島根県	1,563	1,599	1,564	-2.2	12.1	10.6	0.7
岡山県	1,246	1,280	1,317	2.9	-4.4	16.7	0.1
広島県	1,538	1,528	1,464	-4.2	-2.4	18.1	1.1
広島市	1,515	1,489	1,434	-3.7	-2.6	18.9	1.3
山口県	1,138	1,189	1,233	3.7	4.1	15.6	-1.2
徳島県	1,034	1,040	1,086	4.4	-2.1	16.3	-0.9
香川県	1,097	1,087	1,097	0.9	0.2	18.0	0.3
愛媛県	1,395	1,407	1,433	1.8	-2.8	16.3	0.0
高知県	1,295	1,268	1,341	5.8	-1.5	15.2	0.5
福岡県	1,366	1,366	1,372	0.4	6.4	17.9	0.1
福岡市	1,505	1,482	1,493	0.7	7.5	18.0	-0.2
佐賀県	1,174	1,233	1,226	-0.6	2.3	13.1	0.0
長崎県	1,440	1,462	1,499	2.5	-2.3	15.8	0.4
熊本県	1,274	1,295	1,281	-1.1	4.7	17.2	0.4
大分県	1,163	1,164	1,179	1.3	-0.9	17.3	0.0
宮崎県	1,272	1,246	1,277	2.5	11.1	16.2	-0.3
鹿児島県	1,730	1,773	1,726	-2.7	3.8	15.0	0.7
沖縄県	1,708	1,740	1,697	-2.5	3.3	14.9	0.3

【三大都市圏】

首都圏では、埼玉県が3月から0.1%上昇して1,815万円、千葉県が0.7%上昇して1,853万円、神奈川県が0.7%上昇して2,494万円となったが、東京都は0.3%僅かに下落して3,892万円となった。3月に引き続き小幅な動きで、前年同月比は大幅に上昇していることから、本格的な価格安定基調と見て良い。

近畿圏では、京都府が3月から0.8%上昇して2,076万円、大阪府が0.6%上昇して1,908万円、奈良県が1.4%上昇して1,090万円となったが、滋賀県が1.0%下落して1,514万円、兵庫県が0.1%下落して1,823万円、和歌山県が1.8%下落して957万円となった。京都府、大阪府、兵庫県では横ばいが続いているが、首都圏同様前年同月比は上回っており、回復基調で推移している。滋賀県は平均築年数がやや進み価格を押し下げた。奈良県、和歌山県は下落基調で推移する状況に変化はない。

中部圏では、岐阜県が3月から7.8%上昇して1,432万円、愛知県が1.6%上昇して1,592万円、三重県が横ばいで1,357万円となったが、静岡県が4.7%下落の1,549万円となった。岐阜県は岐阜市で高額事例が発生し価格を牽引している。愛知県および三重県は安定推移、静岡県は築古物件の事例が相対的に増加した影響で価格を下げている。

【地方圏】

北海道は3月から横ばいとなり1,044万円、札幌市は0.1%上昇して1,025万円となった。宮城県は0.7%上昇して1,216万円となったが、仙台市は0.4%下落して1,212万円となった。北海道、宮城県ともに4月は小幅な動きとなり、札幌市、仙台市でも足踏み傾向にある。

茨城県は3.7%下落して1,169万円となったが、群馬県は反対に3.4%上昇して1,305万円となった。茨城県は価格の安い取手市、土浦市での流通事例が増加し平均価格が下落した。群馬県では前橋市で築浅物件の流通が増加し平均価格が上昇した。

新潟県は18.4%下落して962万円となり、福井県も8.1%下落して1,491万円となった。新潟県は新潟市中央区で築浅の流通事例が発生しているものの、湯沢町では築古物件が増加し価格を押し下げた。福井県でも福井市で築古の流通事例が増加したことによって価格が下落している。

島根県は2.2%下落して1,564万円、広島県は4.2%下落して1,464万円、広島市も3.7%下落して1,434万円となった。島根県では3月に築浅物件の流通が増加したが、4月は全体的に流通事例が減少した。広島県では、広島市中区で築古の流通事例がやや増加した以外は全般的に堅調に推移している。

福岡県は0.4%上昇して1,372万円、福岡市は0.7%上昇して1,493万円となった。佐賀県は0.6%下落して1,226万円、宮崎県は2.5%上昇して1,277万円、鹿児島県は2.7%下落して1,726万円となった。福岡市、佐賀市、宮崎市を中心に比較的堅調な推移となっている。鹿児島県では築古物件が平均価格を押し下げたが、直近の中では堅調な推移となった。

沖縄県は2.5%下落して1,697万円となった。1,700万円台は割り込んだものの、2008年12月からの1,600万円を超える高値水準は維持している。