

2010年5月度 中古マンション価格天気図

「薄日」最多の14地域 「雨」「小雨」が4ヵ月連続減少

天気の悪化は6県に留まる 立地条件の良い“売れる物件”の流通拡大で回復基調

■ 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5月 売事例数・総計 | 36085 (前月比 -2.0 %/前年同月比 1.8 %) |

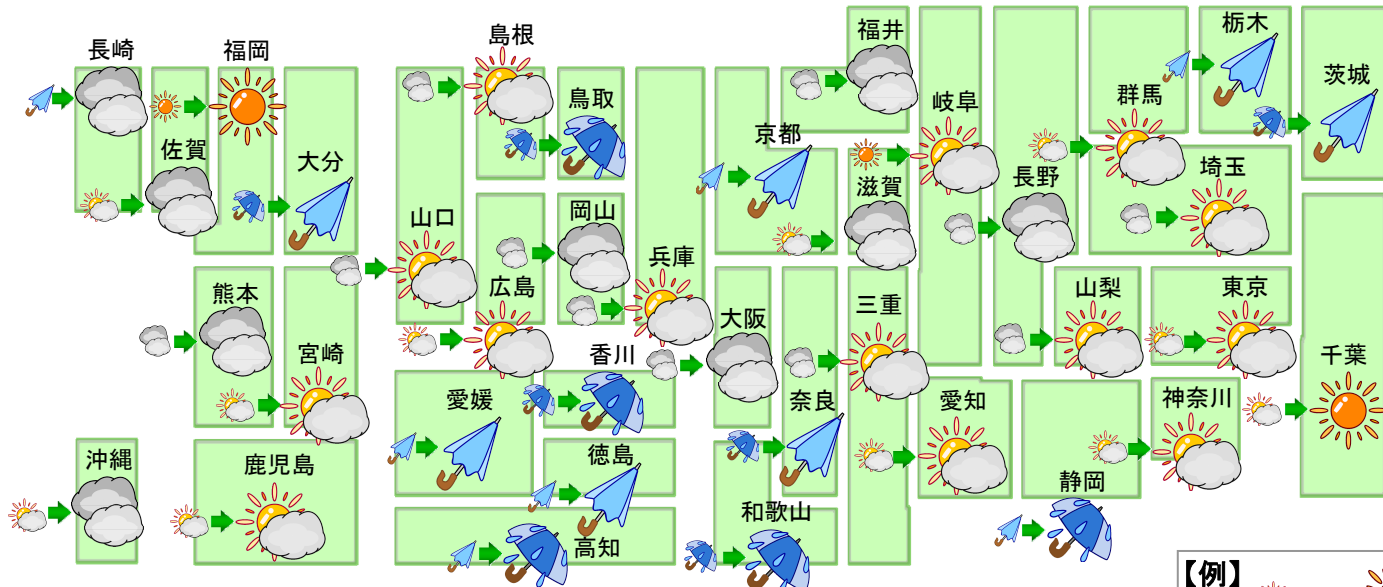
【全国の天気概況】

2010年5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4月の22から20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から16へと増加した。

下落傾向を示す地域は依然として半数近くあるものの、4ヵ月連続で減少した。天気マークは「薄日」が最多の14を記録した。

三大都市圏は、首都圏は千葉県が「晴れ」となったほか、埼玉県、東京都、神奈川県が「薄日」に回復した。近畿圏は兵庫県が「曇」から「薄日」へ、中部圏でも三重県が「曇」から「薄日」に回復した。

地方圏は、北海道、東北、北陸地方では政令指定都市を中心に下落傾向が緩やかになりつつある。中国、九州地方は広島県、福岡県を中心に堅調な価格推移が続き、回復基調を示す「薄日」も増加している。



■ 全国47都道府県の「天気マーク」数

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

【例】
4月 5月

47都道府県のうち、
天気模様が

| | |
|---------|----|
| 改善した地域数 | 14 |
| 横ばいの地域数 | 27 |
| 悪化した地域数 | 6 |

■ 都道府県別中古マンション 70 m²換算価格の推移

| | 3月 (万円) | 4月 (万円) | 5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 | 1,044 | 1,044 | 1,042 | -0.2 | 5.4 | 18.8 | 0.2 |
| 札幌市 | 1,024 | 1,025 | 1,024 | -0.1 | 5.0 | 19.0 | 0.3 |
| 青森県 | 1,209 | 1,125 | 1,137 | 1.1 | -13.3 | 19.5 | 0.1 |
| 岩手県 | 1,196 | 1,186 | 1,250 | 5.4 | -6.9 | 18.1 | -1.8 |
| 宮城県 | 1,207 | 1,216 | 1,238 | 1.8 | -1.4 | 16.3 | -0.3 |
| 仙台市 | 1,217 | 1,212 | 1,232 | 1.7 | -1.0 | 16.4 | -0.3 |
| 秋田県 | 1,017 | 1,187 | 1,203 | 1.3 | 11.9 | 15.2 | 0.0 |
| 山形県 | 1,179 | 1,117 | 1,142 | 2.2 | -17.4 | 15.9 | -0.7 |
| 福島県 | 1,149 | 1,123 | 1,133 | 0.9 | -3.5 | 16.1 | -0.3 |
| 茨城県 | 1,214 | 1,169 | 1,249 | 6.8 | -1.3 | 16.5 | -0.9 |
| 栃木県 | 1,187 | 1,238 | 1,254 | 1.3 | -4.7 | 16.2 | -0.4 |
| 群馬県 | 1,262 | 1,305 | 1,299 | -0.5 | 5.2 | 16.7 | 0.4 |
| 埼玉県 | 1,814 | 1,815 | 1,819 | 0.2 | 4.2 | 17.5 | 0.0 |
| 千葉県 | 1,841 | 1,853 | 1,882 | 1.6 | 9.5 | 17.3 | -0.1 |
| 東京都 | 3,902 | 3,892 | 3,909 | 0.4 | 8.0 | 17.7 | 0.0 |
| 神奈川県 | 2,477 | 2,494 | 2,516 | 0.9 | 6.2 | 17.0 | -0.2 |
| 首都圏 | 2,933 | 2,924 | 2,945 | 0.7 | 7.1 | 17.4 | -0.1 |
| 山梨県 | 889 | 1,065 | 1,024 | -3.8 | 26.6 | 20.1 | 0.6 |
| 長野県 | 1,726 | 1,715 | 1,686 | -1.7 | -0.1 | 15.7 | 1.0 |
| 新潟県 | 1,179 | 962 | 991 | 3.0 | -15.9 | 18.2 | -0.1 |
| 富山県 | 1,259 | 1,307 | 1,292 | -1.1 | -4.6 | 16.3 | 0.5 |
| 石川県 | 1,213 | 1,190 | 1,214 | 2.0 | 6.5 | 17.8 | -0.2 |
| 福井県 | 1,622 | 1,491 | 1,497 | 0.4 | 1.2 | 13.6 | 0.1 |
| 岐阜県 | 1,329 | 1,432 | 1,294 | -9.6 | 7.7 | 15.2 | 1.8 |
| 静岡県 | 1,626 | 1,549 | 1,484 | -4.2 | -2.4 | 18.7 | -0.1 |
| 愛知県 | 1,567 | 1,592 | 1,590 | -0.1 | 6.6 | 17.3 | 0.1 |
| 三重県 | 1,357 | 1,357 | 1,388 | 2.3 | 7.2 | 13.6 | -0.4 |
| 中部圏 | 1,549 | 1,567 | 1,544 | -1.5 | 4.3 | 17.3 | 0.2 |
| 滋賀県 | 1,529 | 1,514 | 1,505 | -0.6 | 0.0 | 14.0 | 0.1 |
| 京都府 | 2,059 | 2,076 | 2,061 | -0.7 | 1.5 | 18.7 | 0.4 |
| 大阪府 | 1,897 | 1,908 | 1,895 | -0.7 | 3.3 | 18.7 | 0.3 |
| 兵庫県 | 1,825 | 1,823 | 1,825 | 0.1 | 4.3 | 18.3 | 0.2 |
| 奈良県 | 1,075 | 1,090 | 1,122 | 2.9 | -3.9 | 18.3 | -0.7 |
| 和歌山県 | 975 | 957 | 938 | -2.0 | -9.2 | 18.5 | 0.6 |
| 近畿圏 | 1,836 | 1,842 | 1,836 | -0.3 | 3.1 | 18.4 | 0.2 |
| 鳥取県 | 1,391 | 1,322 | 1,323 | 0.1 | 0.2 | 10.1 | 0.0 |
| 島根県 | 1,599 | 1,564 | 1,625 | 3.9 | 15.6 | 9.6 | -1.0 |
| 岡山県 | 1,280 | 1,317 | 1,336 | 1.4 | -1.3 | 16.5 | -0.2 |
| 広島県 | 1,528 | 1,464 | 1,469 | 0.3 | -1.3 | 17.8 | -0.3 |
| 広島市 | 1,489 | 1,434 | 1,447 | 0.9 | -0.8 | 18.5 | -0.4 |
| 山口県 | 1,189 | 1,233 | 1,239 | 0.5 | 7.3 | 15.2 | -0.4 |
| 徳島県 | 1,040 | 1,086 | 1,066 | -1.8 | -8.3 | 16.4 | 0.1 |
| 香川県 | 1,087 | 1,097 | 1,096 | -0.1 | 0.8 | 17.9 | -0.1 |
| 愛媛県 | 1,407 | 1,433 | 1,404 | -2.0 | -2.7 | 16.9 | 0.6 |
| 高知県 | 1,268 | 1,341 | 1,284 | -4.3 | -3.8 | 15.0 | -0.2 |
| 福岡県 | 1,366 | 1,372 | 1,371 | -0.1 | 5.9 | 17.8 | -0.1 |
| 福岡市 | 1,482 | 1,493 | 1,499 | 0.4 | 6.7 | 18.1 | 0.1 |
| 佐賀県 | 1,233 | 1,226 | 1,175 | -4.2 | -0.6 | 13.0 | -0.1 |
| 長崎県 | 1,462 | 1,499 | 1,556 | 3.8 | 2.4 | 15.4 | -0.4 |
| 熊本県 | 1,295 | 1,281 | 1,297 | 1.2 | 2.4 | 17.4 | 0.2 |
| 大分県 | 1,164 | 1,179 | 1,201 | 1.9 | 2.5 | 17.0 | -0.3 |
| 宮崎県 | 1,246 | 1,277 | 1,294 | 1.3 | 20.6 | 16.0 | -0.2 |
| 鹿児島県 | 1,773 | 1,726 | 1,719 | -0.4 | 3.2 | 15.8 | 0.8 |
| 沖縄県 | 1,740 | 1,697 | 1,609 | -5.2 | -2.0 | 16.1 | 1.2 |

【三大都市圏】

首都圏では、埼玉県が4月から0.2%上昇して1,819万円、千葉県が1.6%上昇して1,882万円、東京都が0.4%上昇して3,909万円、神奈川県が0.9%上昇して2,516万円となった。1都3県全てで前月比は小幅上昇だが、前年同月比では大幅な上昇が続いており、5月も上昇基調が明確である。

近畿圏では、兵庫県が4月から0.1%上昇して1,825万円、奈良県が2.9%上昇して1,122万円となったが、滋賀県が0.6%下落して1,505万円、京都府が0.7%下落して2,061万円、大阪府が0.7%下落して1,895万円、和歌山県が2.0%下落して938万円となった。兵庫県は5ヵ月連続で1,800万円台を超え、前年同月比で見ても堅調な価格推移を示している。京都府、大阪府は僅かに下落しているが、直近で京都府は2,000万円前後、大阪府は1,900万円前後で推移している。滋賀県は1,500万円割れ直前まで下落した。奈良県は前月比で持ち直しの動きが見られた。和歌山県は8ヵ月連続で1,000万円台割れが続いている。

中部圏では、三重県が4月から2.3%上昇して1,388万円となったが、岐阜県が9.6%下落して1,294万円、静岡県が4.2%下落して1,484万円、愛知県が0.1%下落して1,590万円となった。岐阜県は4月に高額事例が発生した反動で前月比マイナスだが、前月からほぼ横ばいとなった愛知県や、直近1年間における最高価格を記録した三重県と並んで堅調な推移となっている。静岡県は4月に続いて築年が進み、価格を押し下げている。

【地方圏】

北海道は4月から0.2%下落して1,042万円、札幌市は0.1%下落して1,024万円となった。北海道、札幌市ともに3月からほぼ横ばいの動きが続いている。宮城県は1.8%上昇して1,238万円、仙台市は1.7%上昇して1,232万円となった。宮城県は仙台市青葉区を中心に前月から緩やかに価格が上昇した。

茨城県は6.8%上昇して1,249万円となった。価格水準の高い水戸市を中心に流通事例が増え3ヶ月ぶりに上昇へ転じた。群馬県は0.5%下落して1,299万円となった。県内の流通シェアが高い前橋市、高崎市で4月からほぼ横ばい推移している。

新潟県は3.0%上昇して991万円となった。4月に続き、新潟市中央区では築浅事例が発生しているものの、湯沢町では築古物件が多く、結果的に価格を押し下げている。

島根県は3.9%上昇して1,625万円となった。築浅物件の流通事例増加により平均築年数が10年以下となり、前年から約200万円上昇した。広島県は0.3%上昇して1,469万円、広島市も0.9%上昇して1,447万円となった。広島県、広島市ともに4月から堅調に推移している。山口県は0.5%上昇して1,239万円となった。下関市で緩やかな価格上昇が発生している。

福岡県は0.1%下落して1,371万円、福岡市は0.4%上昇して1,499万円となった。流通事例数は減少傾向にあるが福岡市や北九州市を中心に事例が発生しており、価格推移は4月からほぼ横ばいとなった。宮崎県は1.3%上昇して1,294万円、鹿児島県は0.4%下落して1,719万円となった。県内の流通シェアが高い宮崎市、鹿児島市を中心に堅調に推移している。

沖縄県は5.2%下落して1,609万円となった。2008年12月から18ヵ月連続で1,600万円を超えているものの、直近2ヵ月は連続して下落しており、天候に翳りが出始めている。