

2010年7月度 中古マンション価格天気図

「曇り」15地域で最多 「晴れ」「雨」とも減少 都市圏の価格上昇に一服感

「雨」が8地域に減少 調査開始以来最少で全国的に価格安定化の兆し

■ 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(%)
2010年7月 売事例数・総計	52681 (前月比 0.4 % / 前年同月比 47.3 %)

【全国の天気概況】

2010年7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」の合計が6月の23から21地域に減少したが、価格の上昇傾向

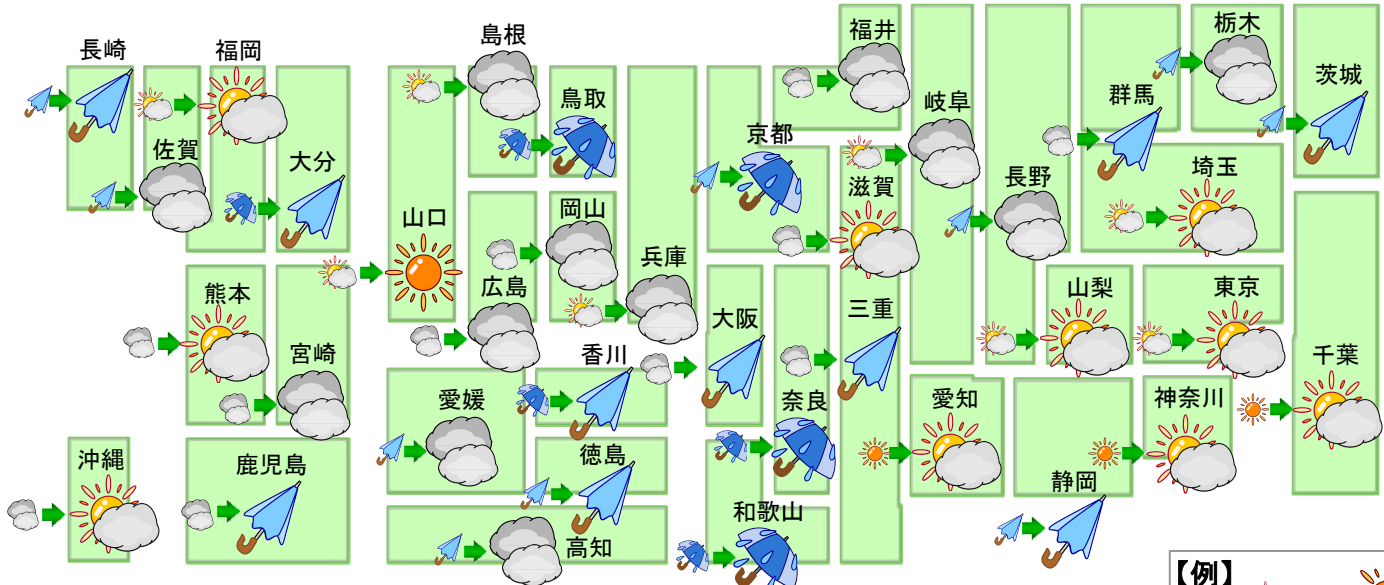
を示す「晴れ」「薄日」の合計も12から11地域へと僅かに減少した。

「曇り」が最多となり、三大都市圏を中心とした2010年初頭からの価格上昇傾向には一服感が見られる。ただし、前年同期比では依然として高水準を維持しており、明らかな弱含みは見られない。

首都圏は千葉県で価格が下落するなど1都3県全て「薄日」となった。

近畿圏は滋賀県が堅調に推移し「薄日」となったが、それ以外の地域は価格が下落した。中部圏では堅調に推移していた岐阜県で「薄日」から「曇り」、愛知県でも「晴れ」から「薄日」となった。

地方圏は、福岡県や沖縄県は堅調に推移しているが、それ以外の地域での価格推移にはやや足踏み傾向が見られる。



■ 全国47都道府県の「天気マーク」数

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

【例】		→	
	6月		7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	20
悪化した地域数	13

■ 都道府県別中古マンション 70 m²換算価格の推移

	5月 (万円)	6月 (万円)	7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	1,042	1,019	1,016	-0.3	0.6	19.7	0.1
札幌市	1,024	984	981	-0.3	-1.4	20.1	0.2
青森県	1,137	1,176	1,249	6.2	2.3	18.3	-0.3
岩手県	1,250	1,202	1,262	5.0	-7.1	18.2	-0.5
宮城県	1,238	1,190	1,202	1.0	-3.5	17.5	-0.2
仙台市	1,232	1,184	1,195	0.9	-3.6	17.7	-0.1
秋田県	1,203	1,119	1,147	2.5	3.9	16.2	-0.5
山形県	1,142	1,140	1,116	-2.1	-15.8	15.8	0.2
福島県	1,133	1,145	1,185	3.5	4.3	16.1	0.0
茨城県	1,249	1,264	1,240	-1.9	-7.0	16.8	0.3
栃木県	1,254	1,229	1,266	3.0	0.1	16.4	-0.3
群馬県	1,299	1,205	1,190	-1.2	-7.0	17.8	0.5
埼玉県	1,819	1,846	1,821	-1.4	4.3	18.0	0.2
千葉県	1,882	1,923	1,849	-3.8	8.1	18.5	0.7
東京都	3,909	3,945	3,919	-0.7	10.1	18.5	0.7
神奈川県	2,516	2,674	2,530	-5.4	6.2	17.6	1.2
首都圏	2,945	3,083	2,960	-4.0	10.4	18.2	0.7
山梨県	1,024	1,118	1,103	-1.3	20.8	19.6	0.1
長野県	1,686	1,549	1,681	8.5	-7.2	15.7	-0.6
新潟県	991	1,181	1,024	-13.3	-11.1	19.4	0.2
富山県	1,292	1,298	1,299	0.1	1.0	15.4	-0.6
石川県	1,214	1,264	1,231	-2.6	-3.3	18.1	0.6
福井県	1,497	1,512	1,496	-1.1	8.5	12.3	-1.2
岐阜県	1,294	1,307	1,279	-2.1	15.6	16.8	0.9
静岡県	1,484	1,592	1,589	-0.2	5.7	18.4	2.3
愛知県	1,590	1,605	1,563	-2.6	4.3	17.9	0.2
三重県	1,388	1,339	1,290	-3.7	-4.3	15.3	0.7
中部圏	1,544	1,571	1,544	-1.7	4.0	17.8	0.5
滋賀県	1,505	1,532	1,550	1.2	2.2	13.6	-0.6
京都府	2,061	2,043	2,012	-1.5	1.7	19.4	0.1
大阪府	1,895	1,908	1,849	-3.1	-0.5	19.7	0.8
兵庫県	1,825	1,849	1,766	-4.5	1.9	19.0	1.0
奈良県	1,122	1,102	1,095	-0.6	-6.9	19.3	0.1
和歌山県	938	930	923	-0.8	-10.6	18.9	-0.7
近畿圏	1,836	1,857	1,791	-3.6	0.4	19.2	0.6
鳥取県	1,323	1,268	1,280	0.9	-2.6	11.4	0.1
島根県	1,625	1,656	1,577	-4.8	0.6	11.0	0.8
岡山県	1,336	1,309	1,330	1.6	-2.4	16.6	-0.2
広島県	1,469	1,459	1,457	-0.1	-2.0	18.8	0.4
広島市	1,447	1,442	1,440	-0.1	-1.7	19.3	0.3
山口県	1,239	1,238	1,275	3.0	9.6	15.0	-0.4
徳島県	1,066	1,080	1,056	-2.2	-11.0	18.3	1.3
香川県	1,096	1,098	1,102	0.4	0.9	18.3	0.3
愛媛県	1,404	1,418	1,430	0.8	0.1	16.3	-0.3
高知県	1,284	1,359	1,377	1.3	2.1	14.7	-0.1
福岡県	1,371	1,311	1,332	1.6	4.6	18.7	-0.1
福岡市	1,499	1,419	1,440	1.5	-0.2	19.2	-0.2
佐賀県	1,175	1,126	1,167	3.6	-0.9	13.2	-0.3
長崎県	1,556	1,469	1,481	0.8	-2.6	15.4	0.3
熊本県	1,297	1,286	1,335	3.8	0.8	16.5	-0.5
大分県	1,201	1,157	1,167	0.9	-0.2	17.9	0.0
宮崎県	1,294	1,217	1,229	1.0	1.8	17.4	0.2
鹿児島県	1,719	1,704	1,694	-0.6	2.2	16.3	0.5
沖縄県	1,609	1,720	1,748	1.6	5.9	14.5	-0.3

【三大都市圏】

首都圏では、埼玉県が6月から1.4%下落して1,821万円、千葉県が3.8%下落して1,849万円、東京都が0.7%下落して3,919万円、神奈川県が5.4%下落して2,530万円となった。1都3県全て前月比は下落に転じ、2009年中盤からの上昇傾向に一服感が見られるが、前年比では依然高水準を維持している。

近畿圏では、滋賀県が6月から1.2%上昇して1,550万円となったが、京都府が1.5%下落して2,012万円、大阪府が3.1%下落して1,849万円、兵庫県が4.5%下落して1,766万円、奈良県が0.6%下落して1,095万円、和歌山県が0.8%下落して923万円となった。滋賀県は直近の最高価格である2010年2月の1,577万円に次ぐ水準まで上昇したが、薄日で推移していた兵庫県は7ヵ月ぶりに1,700万円台へ下落し、大阪府も1,800万円台、京都府も2,000万円台割れ直前まで下落した。奈良県、和歌山県は6月からほぼ横ばい推移だが、2009年後半からの緩やかな下落傾向は依然として続いている。

中部圏では、岐阜県が6月から2.1%下落して1,279万円、静岡県が0.2%下落して1,589万円、愛知県が2.6%下落して1,563万円、三重県が3.7%下落して1,290万円となった。2009年後半から上昇傾向が見られた岐阜県、愛知県は前月比で下落に転じたが、前年比では高水準を維持している。静岡県は平均築年数が進んだものの高額事例が平均価格を底支えた。三重県は7月も平均築年数が進み、2ヵ月連続で下落した。

【地方圏】

北海道は6月から0.3%下落して1,016万円、札幌市も0.3%下落して981万円となった。6月は札幌市で僅かに平均築年数が進んだ以外は、前月からほぼ横ばい推移となった。宮城県は1.0%上昇して1,202万円、仙台市は0.9%上昇して1,195万円となった。宮城県、仙台市ともに、価格下落傾向にあった2009年後半とほぼ同水準での横ばい推移となった。

山梨県は1.3%下落して1,103万円となったが、甲府市や郡部などで築古物件がやや増加した以外は堅調な推移が続いている。新潟県は13.3%下落して1,024万円となった。湯沢町での築古物件の流通が続いているほか、新潟市中央区で平均築年数が進み平均価格を押し下げた。石川県は2.6%下落し1,231万円となった。金沢市で全体の流通事例数が減少する中、築古物件の流通事例が発生し平均価格を押し下げた。

島根県は4.8%下落して1,577万円となった。7月は松江市を中心に平均築年数が1年程度進み価格を押し下げた。広島県は0.1%下落して1,457万円、広島市も0.1%下落して1,440万円となった。広島県、広島市ともに2009年に比べると築古物件がやや増えているが、平均価格はほぼ横ばい推移となった。山口県は3.0%上昇して1,275万円となった。4ヵ月連続で平均築年数が15年台で推移し、2010年5月における直近の最高価格を更に更新した。福岡県は1.6%上昇して1,332万円、福岡市は1.5%上昇して1,440万円となった。福岡市博多区、北九州市小倉北区などを流通事例の多い地域で堅調な価格推移となった。熊本県は3.8%上昇して1,335万円となった。熊本市で築浅物件がやや増加し平均価格を押し下げた。

沖縄県は1.6%上昇して1,748万円となった。那覇市や浦添市などを中心に平均築年数の若返りが発生し、2ヵ月連続で価格が上昇した。