

2010年9月度 中古マンション価格天気図

「薄日」14 地域で最多「雨」が増加し価格推移は二極化の強まる

「横ばい」25 地域 価格回復は足踏み状態 千葉・三重・奈良県で価格下落

■ 中古マンション価格天気図 概要

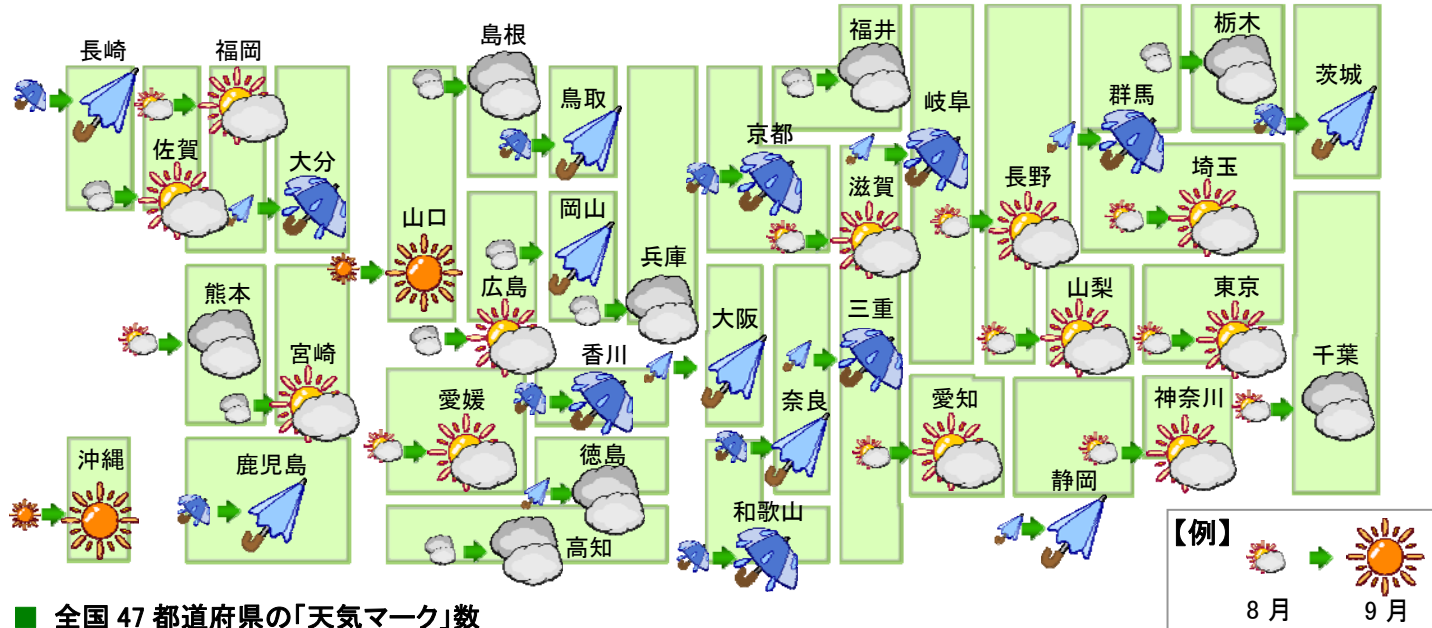
調査方法	全国47都道府県の、ファミリータイプ中古マンション流通事例価格を月ごとに集計し、価格変動を「天気マーク」で表示。 (30㎡未満の住戸、事務所・店舗は除外)
天気マーク適用基準	①70㎡に換算した中古マンション平均価格 ②前月からの変動率(%) ③13ヵ月移動平均の変動率(%)
2010年9月 売事例数・総計	53153 (前月比 6.2 % / 前年同月比 39.9 %)

【全国のお天気概況】

2010年9月は、全国47都道府県のうち「小雨」が8月の10から9月は12へと増加したが、「雨」は11→7へと減少した。価格の強含み傾向を示す「晴れ」「薄日」の合計は16から17地域に微増した。

しかし、8月と比べ天気が改善した地域が8から15に増加した一方で、悪化した地域が4から7に増加しており、上昇傾向と下落傾向の地域の二極化がさらに進んでいる。

前月に上昇した北陸地方では新潟県が好調を維持しているほか、東北地方でも価格が強含んでいる。これらの地域では、流通事例が県庁所在地を集中する傾向にあり、2000年以降に新規分譲があった地方中核都市を中心に、地方圏でも値頃感のある物件から流通が進んでいる。



■ 全国47都道府県の「天気マーク」数

		2009年				2010年											
		9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月			
	晴れ	0	1	2	2	2	3	4	2	2	3	1	2	3			
	薄日	9	6	5	7	8	11	9	11	14	9	10	14	14			
	曇	6	8	10	10	9	8	11	12	11	12	15	10	11			
	小雨	16	17	13	10	14	8	8	10	11	13	13	10	12			
	雨	16	15	17	18	14	17	15	12	9	10	8	11	7			

47都道府県のうち、			
天気模様が	7月	8月	9月
改善した地域数	14	8	15
横ばいの地域数	20	35	25
悪化した地域数	13	4	7

■ 都道府県別中古マンション 70㎡換算価格の推移

	7月 (万円)	8月 (万円)	前月比 (%)	9月 (万円)	前月比 (%)	平均 築年数 (年)	前月差 (年)
北海道	1,016	1,029	1.3	1,027	-0.2	19.6	-0.1
札幌市	981	946	-3.6	1,037	9.6	20.0	1.0
青森県	1,249	1,165	-6.7	1,206	3.5	17.7	-0.7
岩手県	1,262	1,258	-0.3	1,293	2.8	18.4	0.0
宮城県	1,202	1,179	-1.9	1,205	2.2	17.8	-0.1
仙台市	1,195	1,155	-3.3	1,230	6.5	17.9	0.4
秋田県	1,147	1,236	7.8	1,163	-5.9	16.2	1.6
山形県	1,116	1,133	1.5	1,162	2.6	16.1	0.3
福島県	1,185	1,207	1.9	1,270	5.2	14.5	-1.5
茨城県	1,240	1,197	-3.5	1,278	6.8	16.6	-0.7
栃木県	1,266	1,226	-3.2	1,274	3.9	16.4	-0.4
群馬県	1,190	1,231	3.4	1,185	-3.7	18.4	0.3
埼玉県	1,821	1,819	-0.1	1,853	1.9	17.9	-0.3
千葉県	1,849	1,876	1.5	1,889	0.7	18.4	0.1
東京都	3,919	3,947	0.7	3,941	-0.2	18.6	0.0
神奈川県	2,530	2,524	-0.2	2,533	0.4	17.6	-0.1
首都圏	2,960	2,969	0.3	2,958	-0.4	18.2	0.0
山梨県	1,103	1,105	0.2	1,100	-0.5	20.4	0.6
長野県	1,681	1,750	4.1	1,735	-0.9	15.6	0.3
新潟県	1,024	1,202	17.4	1,214	1.0	19.6	-0.2
富山県	1,299	1,355	4.3	1,300	-4.1	14.6	-0.3
石川県	1,231	1,320	7.2	1,293	-2.0	17.0	0.2
福井県	1,496	1,585	5.9	1,508	-4.9	9.8	-0.9
岐阜県	1,279	1,248	-2.4	1,230	-1.4	16.9	0.7
静岡県	1,589	1,505	-5.3	1,513	0.5	18.5	-0.3
愛知県	1,563	1,573	0.6	1,575	0.1	18.3	0.0
三重県	1,290	1,289	-0.1	1,277	-0.9	15.8	0.5
中部圏	1,544	1,544	0.0	1,522	-1.4	18.4	0.4
滋賀県	1,550	1,522	-1.8	1,530	0.5	14.1	0.2
京都府	2,012	2,023	0.5	2,008	-0.7	19.3	-0.1
大阪府	1,849	1,868	1.0	1,855	-0.7	19.9	0.1
兵庫県	1,766	1,779	0.7	1,794	0.8	19.1	-0.1
奈良県	1,095	1,078	-1.6	1,111	3.1	19.5	0.0
和歌山県	923	915	-0.9	886	-3.2	18.9	0.2
近畿圏	1,791	1,804	0.7	1,804	0.0	19.4	0.0
鳥取県	1,280	1,296	1.3	1,342	3.5	11.1	0.0
島根県	1,577	1,581	0.3	1,672	5.8	9.2	-1.8
岡山県	1,330	1,332	0.2	1,312	-1.5	17.1	0.3
広島県	1,457	1,463	0.4	1,482	1.3	18.8	-0.3
広島市	1,440	1,327	-7.8	1,506	13.5	19.5	0.5
山口県	1,275	1,240	-2.7	1,262	1.8	15.1	-0.5
徳島県	1,056	1,021	-3.3	1,010	-1.1	17.8	-0.1
香川県	1,102	1,091	-1.0	1,125	3.1	18.7	0.1
愛媛県	1,430	1,455	1.7	1,421	-2.3	16.2	0.3
高知県	1,377	1,378	0.1	1,371	-0.5	14.6	-0.2
福岡県	1,332	1,351	1.4	1,342	-0.7	18.8	0.2
福岡市	1,440	1,437	-0.2	1,541	7.2	19.4	0.5
佐賀県	1,167	1,140	-2.3	1,174	3.0	13.4	-0.8
長崎県	1,481	1,452	-2.0	1,457	0.3	16.1	0.1
熊本県	1,335	1,315	-1.5	1,280	-2.7	17.6	0.8
大分県	1,167	1,152	-1.3	1,137	-1.3	18.6	0.1
宮崎県	1,229	1,302	5.9	1,306	0.3	15.9	-0.3
鹿児島県	1,694	1,670	-1.4	1,695	1.5	17.5	0.4
沖縄県	1,748	1,783	2.0	1,757	-1.5	14.4	0.2

【三大都市圏】

首都圏では、9月に東京都ではやや下落に転じたが、他の3県では上昇傾向となっている。しかし変動幅は小さく、明らかな上昇傾向から安定傾向へと傾向が変化している。価格水準は依然として高水準を維持している。

近畿圏では、9月は大阪府、京都府で下落傾向となった。変動は小幅であり、滋賀県と奈良県も含め概ね横ばいと言うべき府県が多くなっている。

中部圏では、岐阜県と三重県が8月以降連続で下落しているが、愛知県と静岡県はやや上昇している。愛知県では0.1%の上昇に留まっており横ばいである。

【地方圏】

北海道は9月に前月比0.2%下落したが、6月以降は概ね1,020万円前後の水準を維持しており、価格の動きに大きな変化は見られない。

宮城県では9月に前月比2.2%上昇に転じた。8月には1.9%下落したが、仙台市での価格上昇の影響で、価格は7月の水準に戻した。仙台市は前月比6.5%上昇し4か月ぶりに1,200万円台を回復した。

福島県では9月は前月比5.2%上昇し1,270万円となった。価格は5か月連続で上昇し、4月の1,123万円から比べ150万円程上昇した。

新潟県は8月に17.4%と大きく上昇に転じたが、9月も引き続き前月比1.0%上昇している。新潟市への供給集中が全体の価格を押し上げている。

島根県は前月比5.8%と大きく上昇し1,672万円となった。同県では2000年以降に分譲された物件の流通事例数が増加しており、平均築年も1.8年若返って9.2年と47都道府県で唯一10年を下回っている。

広島県は9月も1.3%上昇して1,482万円となった。小規模ではあるが2か月連続で上昇している。一方、広島市は8月には前月比7.8%と大きく下落したが、9月は13.5%と大きく反転上昇した。

香川県では9月は前月比3.1%上昇し、1,125万円となったが、7月の水準にほぼ戻っており、力強い回復基調にあるとは言えない。

福岡県は9月に0.7%下落して1,342万円となった。変動は小幅で概ね横ばいである。福岡市は7.2%上昇と価格は明らかに強含んでいる。

宮崎県は8月には5.9%、9月には0.3%と連続して上昇し、1,300万円台の水準を維持した。価格は概ね5月頃の水準に戻っており、上昇している。

沖縄県は9月には-1.5%下落して1,757万円となった。4か月ぶりの下落だが、価格水準は依然高く、下落傾向とは言い難い。