

2010年6月度 中古マンション価格天気図

「雨」「小雨」5ヵ月ぶりに増加 東北・四国地方で軟調に推移

地方圏では築古物件の増加によって中古マンション価格上昇に一服感

■ 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6月 売事例数・総計	52487 (前月比 +45.5 %/前年同月比 +51.9 %)

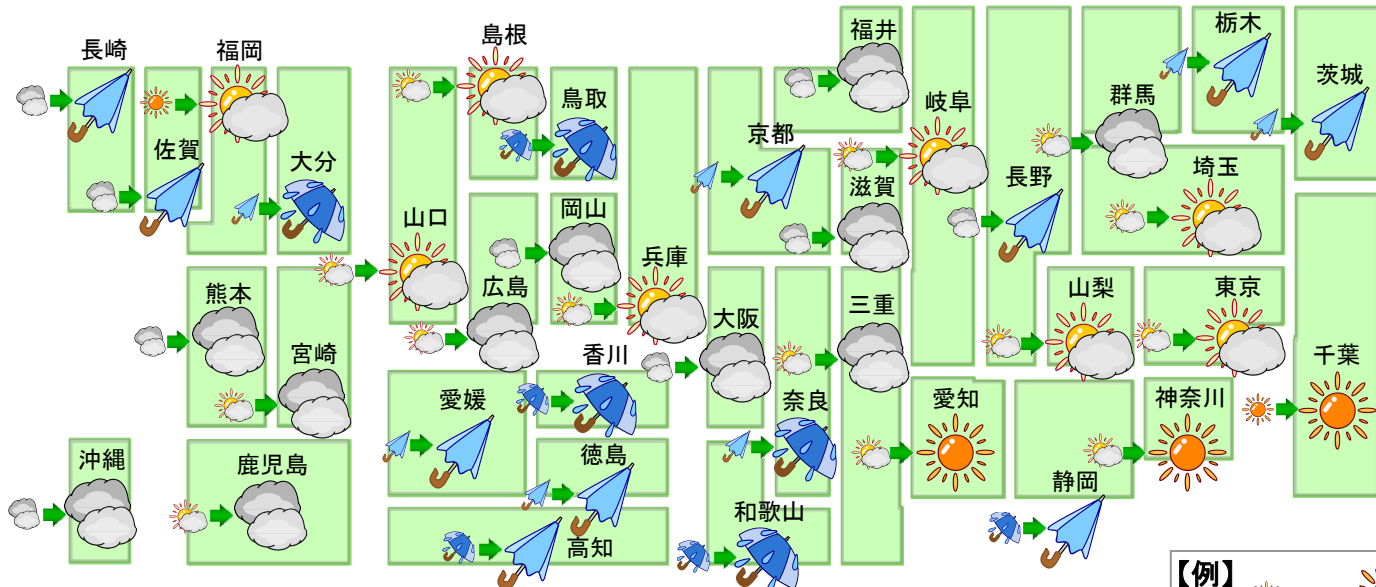
【全国の天気概況】

2010年6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5月の20から23地域に増加し、価格の上昇傾向を示す「晴れ」「薄日」の合計数は16から12へとやや減少した。

上昇基調から一転して下落傾向を示しているものの、市況悪化による価格下落ではなく、築古物件の流通事例増加によって平均価格が押し下げられた地域が多い。ただし関東以北の地域では依然として軟調に推移している。

首都圏は神奈川県、千葉県で「晴れ」となり、埼玉県、東京都も「薄日」が続いた。近畿圏は兵庫県で「薄日」が続き、中部圏は愛知県が「薄日」から「晴れ」となったほか、岐阜県で「薄日」が続いた。

地方圏は、札幌市、仙台市、広島市、福岡市などで築古物件が増加したため天気模様になや陰りが見られる。



■ 全国47都道府県の「天気マーク」数

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

【例】
5月 6月

47都道府県のうち、
天気模様が

改善した地域数	8
横ばいの地域数	24
悪化した地域数	15

■ 都道府県別中古マンション 70 m²換算価格の推移

	4月 (万円)	5月 (万円)	6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	1,042	1,019	-2.2	1.0	19.6	0.8
札幌市	1,025	1,024	984	-3.9	-0.5	19.9	0.9
青森県	1,125	1,137	1,176	3.4	-10.8	18.6	-0.9
岩手県	1,186	1,250	1,202	-3.8	-9.9	18.7	0.6
宮城県	1,216	1,238	1,190	-3.9	-3.8	17.7	1.4
仙台市	1,212	1,232	1,184	-3.9	-3.3	17.8	1.4
秋田県	1,187	1,203	1,119	-7.0	4.1	16.7	1.5
山形県	1,117	1,142	1,140	-0.2	-17.1	15.6	-0.3
福島県	1,123	1,133	1,145	1.1	-1.4	16.1	0.0
茨城県	1,169	1,249	1,264	1.2	-0.2	16.5	0.0
栃木県	1,238	1,254	1,229	-2.0	-6.8	16.7	0.5
群馬県	1,305	1,299	1,205	-7.2	-6.4	17.3	0.6
埼玉県	1,815	1,819	1,846	1.5	6.2	17.8	0.3
千葉県	1,853	1,882	1,923	2.2	13.7	17.8	0.5
東京都	3,892	3,909	3,945	0.9	10.2	17.8	0.1
神奈川県	2,494	2,516	2,674	6.3	12.9	16.4	-0.6
首都圏	2,924	2,945	3,083	4.7	14.0	17.5	0.1
山梨県	1,065	1,024	1,118	9.2	25.2	19.5	-0.6
長野県	1,715	1,686	1,549	-8.1	-10.9	16.3	0.6
新潟県	962	991	1,181	19.2	5.6	19.2	1.0
富山県	1,307	1,292	1,298	0.5	1.3	16.0	-0.3
石川県	1,190	1,214	1,264	4.1	6.1	17.5	-0.3
福井県	1,491	1,497	1,512	1.0	3.4	13.5	-0.1
岐阜県	1,432	1,294	1,307	1.0	8.6	15.9	0.7
静岡県	1,549	1,484	1,592	7.3	5.6	16.1	-2.6
愛知県	1,592	1,590	1,605	0.9	7.6	17.7	0.4
三重県	1,357	1,388	1,339	-3.5	-2.0	14.6	1.0
中部圏	1,567	1,544	1,571	1.7	5.9	17.3	0.0
滋賀県	1,514	1,505	1,532	1.8	2.3	14.2	0.2
京都府	2,076	2,061	2,043	-0.9	1.2	19.3	0.6
大阪府	1,908	1,895	1,908	0.7	3.0	18.9	0.2
兵庫県	1,823	1,825	1,849	1.3	7.5	18.0	-0.3
奈良県	1,090	1,122	1,102	-1.8	-6.8	19.2	0.9
和歌山県	957	938	930	-0.9	-6.9	19.6	1.1
近畿圏	1,842	1,836	1,857	1.1	4.6	18.6	0.2
鳥取県	1,322	1,323	1,268	-4.2	-4.5	11.3	1.2
島根県	1,564	1,625	1,656	1.9	10.8	10.2	0.6
岡山県	1,317	1,336	1,309	-2.0	-2.4	16.8	0.3
広島県	1,464	1,469	1,459	-0.7	1.0	18.4	0.6
広島市	1,434	1,447	1,442	-0.3	1.5	19.0	0.5
山口県	1,233	1,239	1,238	-0.1	9.5	15.4	0.2
徳島県	1,086	1,066	1,080	1.3	-11.5	17.0	0.6
香川県	1,097	1,096	1,098	0.2	2.3	18.0	0.1
愛媛県	1,433	1,404	1,418	1.0	-1.4	16.6	-0.3
高知県	1,341	1,284	1,359	5.8	1.6	14.8	-0.2
福岡県	1,372	1,371	1,311	-4.4	1.2	18.8	1.0
福岡市	1,493	1,499	1,419	-5.3	-0.4	19.4	1.3
佐賀県	1,226	1,175	1,126	-4.2	-4.4	13.5	0.5
長崎県	1,499	1,556	1,469	-5.6	-5.7	15.1	-0.3
熊本県	1,281	1,297	1,286	-0.8	4.2	17.0	-0.4
大分県	1,179	1,201	1,157	-3.7	-0.9	17.9	0.9
宮崎県	1,277	1,294	1,217	-6.0	-0.1	17.2	1.2
鹿児島県	1,726	1,719	1,704	-0.9	8.3	15.8	0.0
沖縄県	1,697	1,609	1,720	6.9	4.4	14.8	-1.3

【三大都市圏】

首都圏では、埼玉県が5月から1.5%上昇して1,846万円、千葉県が2.2%上昇して1,923万円、東京都が0.9%上昇して3,945万円、神奈川県が6.3%上昇して2,674万円となった。1都3県全て前月比、前年同月比ともに上昇し、特に東京都、神奈川県、千葉県では前年同月比で10%超の上昇を記録している。

近畿圏では、滋賀県が5月から1.8%上昇して1,532万円、大阪府が0.7%上昇して1,908万円、兵庫県が1.3%上昇して1,849万円となったが、京都府が0.9%下落して2,043万円、奈良県が1.8%下落して1,102万円、和歌山県が0.9%下落して930万円となった。5月に引き続き、兵庫県は6ヵ月連続で1,800万円台を超える堅調な推移、滋賀県は1,500万円台前半、京都府は2,000万円台前半、大阪府は1,900万円前後での横ばい推移が続いている。奈良県は5月にやや上昇したものの再び下落へ転じ、和歌山県は9ヶ月連続で1,000万円台割れが続いている。

中部圏では、岐阜県が5月から1.0%上昇して1,307万円、静岡県が7.3%上昇して1,592万円、愛知県が0.9%上昇して1,605万円となったが、三重県が3.5%下落して1,339万円となった。岐阜県、愛知県は5月の下落から緩やかな上昇へ転じ、静岡県は全体の流通事例が減少する中で築浅物件の流通が平均価格を押し上げた。一方、三重県は平均築年数が進み下落へ転じた。

【地方圏】

北海道は5月から2.2%下落して1,019万円、札幌市は3.9%下落して984万円となった。札幌市を中心に、築古物件の増加により価格下落へ転じた。宮城県は3.9%下落して1,190万円、仙台市も3.9%下落して1,184万円となった。仙台市では築古物件の流通事例が増加し、平均価格を押し下げた。

群馬県は7.2%下落して1,205万円となった。前橋市、高崎市で築古物件の流通事例が増加し平均価格を押し下げた。山梨県は9.2%上昇して1,118万円となった。甲府市で築浅物件が増加したことが主な要因である。

新潟県は19.2%上昇して1,181万円となった。湯沢町での築古物件の流通は6月も続いているものの、新潟市中央区が堅調に推移し県平均の価格を底支えた。石川県は4.1%上昇し1,264万円となった。金沢市の価格推移が県平均を牽引している。

島根県は1.9%上昇して1,656万円となった。6月も平均築年数が10年前後で推移したため価格上昇が続き、直近1年の最高価格を更新した。広島県は0.7%下落して1,459万円、広島市も0.3%下落して1,442万円となった。広島市中区、西区を中心に築古物件が増加し平均価格を押し下げた。山口県は0.1%下落して1,238万円となった。3ヵ月連続で平均築年数が15年台で推移し、価格も1,200万円台を維持している。

福岡県は4.4%下落して1,311万円、福岡市は5.3%下落して1,419万円となった。福岡市、北九州市を含め福岡県全域で流通事例は増加傾向にあるが、築古物件も増加し平均価格を押し下げた。宮崎県は6.0%下落して1,217万円となった。鹿児島県は0.9%下落して1,704万円となった。鹿児島市を中心に堅調に推移し1,700万円台を維持している。

沖縄県は6.9%上昇して1,720万円となった。5月に築古物件が一時的に増加したが以降は築年が若返り、価格は上向いている。ただし、2010年2月から続く1,700万円前後での足踏み傾向からは脱していない。