

2020年4月度 中古マンション価格天気図

三大都市圏は全圏域で価格が下落 地方中枢4都市でも弱含みが続き天候悪化地域が増加

「晴」が14地域で最多を維持するも改善は15→6地域に減少 47都道府県の前月比価格下落は19→28地域に増加 全国的に弱含みの傾向

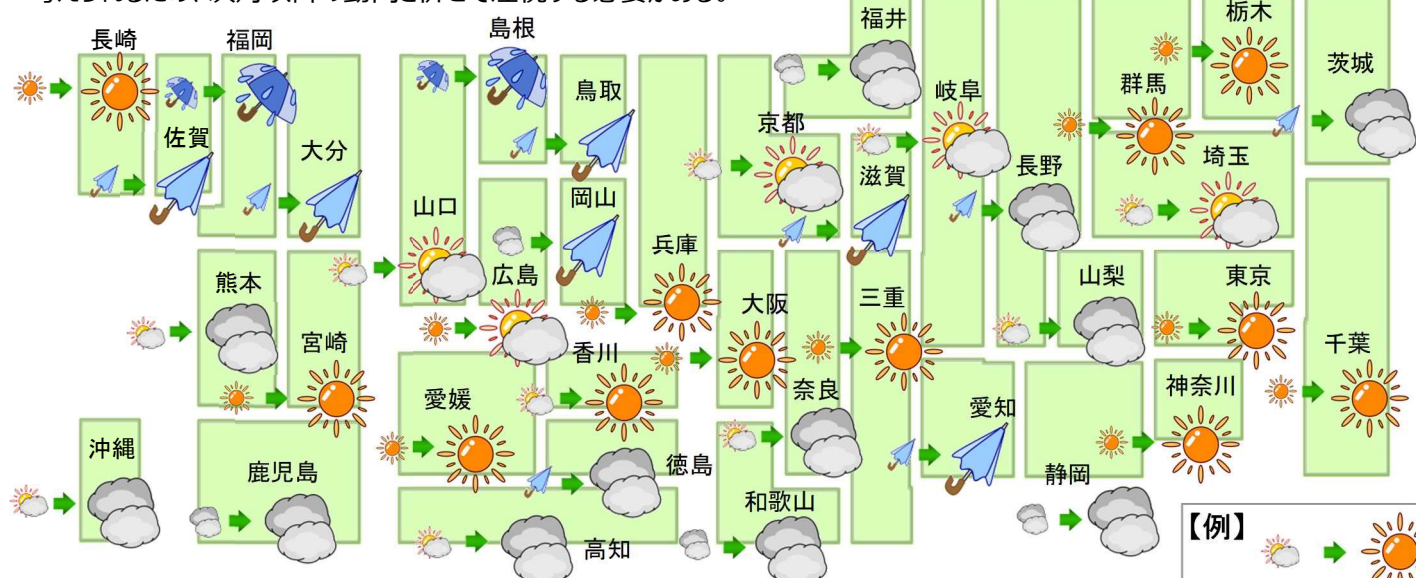
■ 中古マンション価格天気図 概要

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、リゾートマンションを除く)
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(%)
2020年4月 売事例数・総計	70705 (前月比 +4.6 % / 前年同月比 +6.0 %)

【全国の天気概況】

4月は「晴」が15から14地域に減少。「雨」は3地域の横ばい、「曇」は7から13地域に増加。「小雨」は9から7地域、「薄日」は13から10地域にそれぞれ減少した。全国で天候が改善した地域数は15から6地域に減少。横ばいは19から32地域に急増。悪化は13から9地域に減少した。47都道府県のうち前月比価格が下落した地域数は19から28地域に増加した。

4月度は三大都市圏で弱含みの傾向が見られ、三圏域すべての価格が下落した。また、地方中枢4都市でも2月から弱含みが続いており、北海道と広島県が「晴」から「薄日」に、宮城県は「曇」から「小雨」に天候が悪化している。全国の価格を牽引する大都市圏および都市圏が一斉に下落していることから、中古マンション市場には変化の兆しが見られる。コロナ禍の影響が表れはじめた可能性も考えられるため、次月以降の動向と併せて注視する必要がある。



■ 全国47都道府県の「天気マーク」数

			2019年									2020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	価格の上昇傾向にある	22	18	16	16	11	17	13	10	13	9	14	15	14					47都道府県のうち、 天気模様が 改善した地域数 横ばいの地域数 悪化した地域数		
	薄日	価格はやや上昇傾向にある	10	14	15	11	14	8	11	14	8	19	10	13	10							
	曇	価格は足踏み傾向にある	10	10	10	11	12	10	10	7	17	11	14	7	13							
	小雨	価格はやや下落傾向にある	2	4	4	7	8	7	7	12	6	6	6	9	7							
	雨	価格は下落傾向にある	3	1	2	2	2	5	6	4	3	2	3	3	3							
																2月	3月	4月				
																10	15	6				
																26	19	32				
																11	13	9				

■ 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)	前月比 (%)	4月 (万円)	前月比 (%)	平均 築年数 (年)	前月差 (年)
北海道	1,670	1,664	-0.4	1,649	-0.9	28.3	0.1
札幌市	1,727	1,718	-0.5	1,716	-0.1	28.2	0.1
青森県	1,566	1,454	-7.2	1,493	2.7	25.2	0.4
岩手県	1,808	1,846	2.1	1,838	-0.4	25.1	-0.2
宮城県	2,034	2,017	-0.8	2,012	-0.2	26.2	0.5
仙台市	2,083	2,072	-0.5	2,062	-0.5	26.6	0.4
秋田県	1,807	1,817	0.6	1,796	-1.2	21.5	-0.3
山形県	1,695	1,743	2.8	1,773	1.7	21.4	-1.0
福島県	1,739	1,794	3.2	1,783	-0.6	22.3	0.0
茨城県	1,598	1,621	1.4	1,678	3.5	20.5	0.2
栃木県	1,788	1,902	6.4	1,913	0.6	19.9	0.6
群馬県	1,630	1,709	4.8	1,699	-0.6	23.0	-0.1
埼玉県	2,255	2,300	2.0	2,247	-2.3	26.3	0.8
千葉県	2,084	2,105	1.0	2,062	-2.0	27.5	0.5
東京都	5,103	5,101	0.0	5,139	0.7	25.1	0.4
神奈川県	2,861	2,914	1.9	2,863	-1.8	26.1	0.7
首都圏	3,824	3,748	-2.0	3,701	-1.3	25.8	0.5
山梨県	1,369	1,546	12.9	1,493	-3.4	24.0	0.6
長野県	2,156	2,115	-1.9	2,184	3.3	21.9	0.9
新潟県	1,517	1,647	8.6	1,639	-0.5	27.9	0.3
富山県	1,610	1,607	-0.2	1,599	-0.5	22.9	0.9
石川県	1,638	1,574	-3.9	1,624	3.2	25.4	0.1
福井県	1,655	1,524	-7.9	1,541	1.1	21.9	-0.7
岐阜県	1,484	1,500	1.1	1,472	-1.9	23.3	0.9
静岡県	1,522	1,653	8.6	1,648	-0.3	24.6	1.0
愛知県	2,082	2,096	0.7	2,075	-1.0	25.6	0.5
三重県	1,620	1,653	2.0	1,661	0.5	21.8	0.6
中部圏	1,925	1,969	2.3	1,946	-1.2	25.2	0.6
滋賀県	2,088	2,070	-0.9	2,099	1.4	21.9	-0.1
京都府	3,213	3,111	-3.2	3,170	1.9	26.5	0.3
大阪府	2,626	2,634	0.3	2,626	-0.3	27.3	0.4
兵庫県	2,139	2,200	2.9	2,153	-2.1	27.9	0.9
奈良県	1,320	1,297	-1.7	1,293	-0.3	28.1	0.4
和歌山県	882	887	0.6	884	-0.3	28.0	0.4
近畿圏	2,441	2,444	0.1	2,427	-0.7	27.3	0.5
鳥取県	1,593	1,497	-6.0	1,524	1.8	19.0	-0.1
島根県	1,882	1,834	-2.6	1,821	-0.7	16.0	0.7
岡山県	2,032	2,035	0.1	1,966	-3.4	20.5	0.9
広島県	2,139	2,128	-0.5	2,115	-0.6	25.2	0.7
広島市	2,255	2,238	-0.8	2,230	-0.4	26.4	0.7
山口県	1,446	1,397	-3.4	1,405	0.6	22.4	0.1
徳島県	1,267	1,248	-1.5	1,347	7.9	23.1	-0.8
香川県	1,204	1,219	1.2	1,244	2.1	24.5	0.3
愛媛県	1,524	1,573	3.2	1,598	1.6	21.4	-0.2
高知県	1,592	1,715	7.7	1,633	-4.8	21.7	1.8
福岡県	2,041	2,028	-0.6	1,998	-1.5	26.0	0.6
福岡市	2,458	2,444	-0.6	2,428	-0.7	26.7	0.7
佐賀県	1,329	1,360	2.3	1,330	-2.2	21.1	0.1
長崎県	1,709	1,780	4.2	1,846	3.7	23.4	0.2
熊本県	1,792	1,750	-2.3	1,731	-1.1	22.5	0.7
大分県	1,447	1,416	-2.1	1,430	1.0	24.8	0.1
宮崎県	1,629	1,711	5.0	1,717	0.4	19.9	0.2
鹿児島県	1,874	1,927	2.8	1,879	-2.5	22.7	0.7
沖縄県	3,248	3,179	-2.1	3,120	-1.9	16.7	0.2

【三大都市圏】

首都圏は、東京都が前月比 0.7%上昇。一方で、神奈川県は 1.8%、千葉県は 2.0%、埼玉県は 2.3%それぞれ下落。首都圏平均は 1.3%下落した。

近畿圏は、大阪府が 0.3%下落、兵庫県が 2.1%下落、京都府が 1.9%上昇。中心府県はやや弱含みの傾向。郊外部は滋賀県が 1.4%上昇、奈良県と和歌山県は共に 0.3%下落。近畿圏平均は 0.7%下落した。

中部圏は、愛知県が 1.0%、静岡県が 0.3%、岐阜県が 1.9%それぞれ下落。三重県は 0.5%上昇。中部圏平均は 1.2%下落した。

【地方圏】

北海道は、前月比 0.9%下落し 1,649 万円、札幌市は 0.1%下落し 1,716 万円となった。札幌市では豊平区で 2.7%、西区で 1.0%、北区で 3.5%それぞれ上昇したものの、その他の 7 区すべてで下落したことが影響し同市の価格を押し下げた。事例数最多の中央区では 0.9%、白石区では 2.6%、東区では 0.5%それぞれ下落している。

宮城県は、0.2%下落し 2,012 万円、仙台市は 0.5%下落し 2,062 万円となった。仙台市では宮城野区の 0.6%上昇を除く 5 区中 4 区で弱含み同市の価格が下落した。事例数最多の青葉区では 0.1%、太白区では 1.0%、若林区では 2.5%、泉区では 2.1%それぞれ下落している。

山形県は、1.7%上昇し 1,773 万円となった。県内の事例の大部分を占める山形市が 6.2%上昇した影響で同県の価格が押し上がった。

広島県は、0.6%下落し 2,115 万円、広島市は 0.4%下落し 2,230 万円となった。広島市では事例数最多の中区で 1.3%、安佐南区で 1.4%、佐伯区で 5.7%それぞれ下落した影響で同市の価格は弱含んだ。一方で西区では 1.4%、南区では 0.2%、東区では 3.4%それぞれ上昇しており、広島市各区の動きは様々ではない。また、広島県下の行政区では福山市で 2.8%上昇、呉市で 2.3%下落している。

香川県は、2.1%上昇し 1,244 万円となった。県内の事例の大半を占める高松市が 2.5%上昇したことで同県の価格が強含んだ。

福岡県は、1.5%下落し 1,998 万円、福岡市は 0.7%下落し 2,428 万円となった。福岡市では東区と早良区を除く 7 区中 5 区で弱含んだことが影響し同市の価格を押し下げた。最も事例の多い中央区で 0.7%、次いで事例の多い博多区では 0.5%、南区では 0.8%それぞれ下落している。また、北九州市では 7 区すべてで弱含み、福岡県全体の価格下落に拍車を掛けた。小倉北区では -3.7%、若松区では -3.9%、八幡東区では -7.5%と比較的大きく下落している。