

2017 年 4 月度

中古マンション価格天気図

「曇」が 13 地域で最多に 地方圏は上昇から一転弱含む 全国的にも強さなく下落トレンド入りか

改善は 16→8 地域に半減 47 都道府県の前月比価格下落は 13→27 地域に急増 北関東は全て「雨」に

■ 中古マンション価格天気図 概要

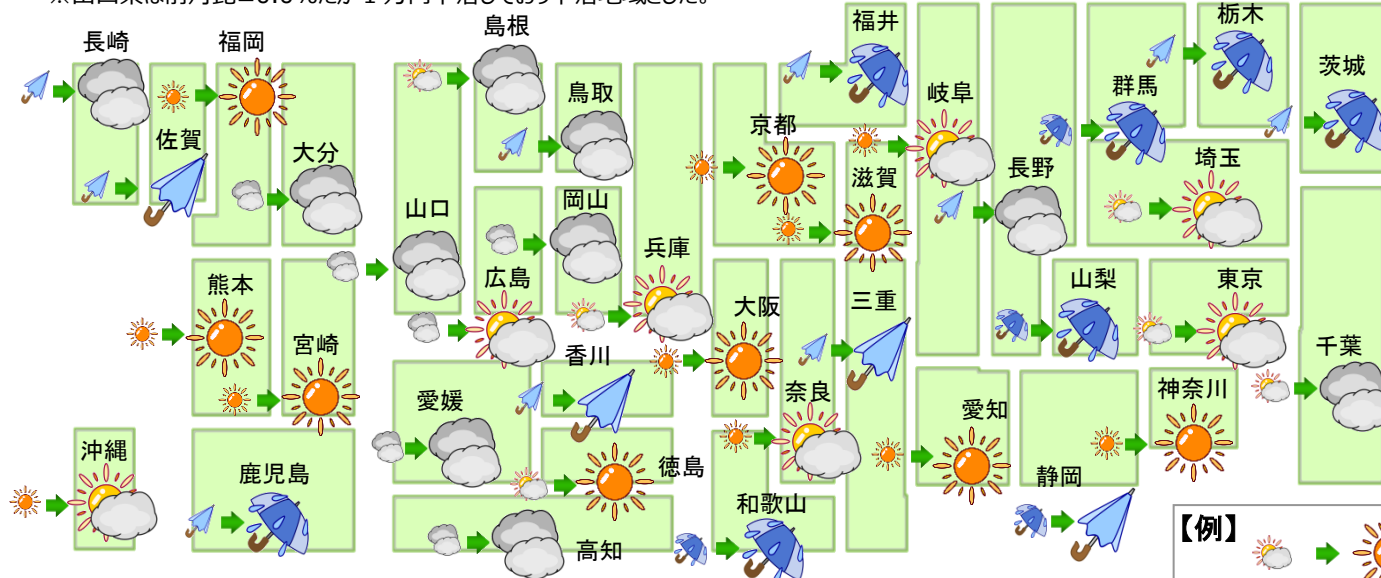
調査方法	全国47都道府県の、ファミリータイプ中古マンション流通事例価格を月ごとに集計し、価格変動を「天気マーク」で表示。 (30㎡未満の住戸、事務所・店舗は除外、リゾートマンションを除く)
天気マーク適用基準	①70㎡に換算した中古マンション平均価格 ②前月からの変動率(%) ③13ヵ月移動平均の変動率(%)
2017年4月 売事例数・総計	60764 (前月比 ▲5.0 %/前年同月比 ▲8.3 %)

【全国の天気概況】

4 月は「晴」が 13 から 10 地域に減少、「雨」は 5 から 9 地域に増加。「曇」は 11 から 13 地域に増加。「小雨」は 12 から 5 地域に減少。「薄日」は 6 から 10 地域に増加した。

全国で天候が改善したのは 16→8 地域に半減し、前月の強含み基調から一転、弱含んだ。横ばいが 25→28 地域に増加、悪化は 6→11 地域に増加。47 都道府県のうち前月比価格が下落した地域数は 13 から 27※地域に大きく増加した。近畿エリアでも徐々に下落トレンドに変化しており、4 月度は滋賀県、京都府、大阪府で「晴」となったものの、今後は下落傾向に変化する可能性が高い。北関東 3 県ではいずれも「雨」となり、下落トレンドから抜け出せない状況である。

※山口県は前月比±0.0%だが 1 万円下落しており下落地域とした。



【例】
3 月 4 月

■ 全国 47 都道府県の「天気マーク」数

			2016年										2017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	13	13	14	13	13	11	13	12	10	11	11	13	10	47都道府県のうち、				
	薄日	価格はやや上昇傾向にある	11	12	11	9	8	12	9	5	8	8	7	6	10	天気模様が	2月	3月	4月	
	曇	価格は足踏み傾向にある	10	11	12	10	11	8	7	11	10	9	9	11	13	改善した地域数	7	16	8	
	小雨	価格はやや下落傾向にある	10	8	7	11	9	8	9	12	9	9	11	12	5	横ばいの地域数	32	25	28	
	雨	価格は下落傾向にある	3	3	3	4	6	8	9	7	10	10	9	5	9	悪化した地域数	8	6	11	

■ 都道府県別中古マンション 70 m²換算価格の推移

【三大都市圏】

	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	1,480	1,497	1.1	1,517	1.3	24.7	-0.1
札幌市	1,539	1,557	1.1	1,579	1.4	24.7	-0.1
青森県	1,611	1,625	0.9	1,532	-5.7	20.3	0.8
岩手県	1,639	1,680	2.5	1,678	-0.1	22.5	-0.7
宮城県	1,956	1,984	1.4	1,987	0.1	22.8	0.0
仙台市	2,002	2,030	1.4	2,034	0.2	23.0	0.0
秋田県	1,568	1,520	-3.0	1,414	-7.0	20.0	0.0
山形県	1,574	1,610	2.3	1,626	1.0	16.5	-0.9
福島県	1,592	1,602	0.6	1,700	6.1	20.7	-0.9
茨城県	1,544	1,530	-0.9	1,516	-0.9	19.2	0.5
栃木県	1,668	1,585	-5.0	1,552	-2.1	19.2	0.5
群馬県	1,327	1,287	-3.0	1,285	-0.2	23.1	0.6
埼玉県	2,105	2,090	-0.7	2,105	0.7	22.8	0.0
千葉県	1,946	1,940	-0.3	1,923	-0.9	24.1	0.4
東京都	4,845	4,815	-0.6	4,841	0.5	22.1	0.2
神奈川県	2,797	2,804	0.3	2,785	-0.7	23.1	0.2
首都圏	3,583	3,581	-0.1	3,560	-0.6	22.7	0.2
山梨県	1,196	1,224	2.3	1,168	-4.5	25.6	0.7
長野県	1,995	1,941	-2.7	2,012	3.7	21.1	0.6
新潟県	1,392	1,439	3.4	1,408	-2.2	26.4	0.5
富山県	1,420	1,422	0.2	1,472	3.5	20.2	-0.8
石川県	1,472	1,564	6.2	1,549	-0.9	21.4	0.7
福井県	1,390	1,571	13.0	1,455	-7.4	19.3	1.6
岐阜県	1,403	1,425	1.6	1,392	-2.3	20.2	0.0
静岡県	1,342	1,364	1.7	1,391	1.9	24.7	-0.1
愛知県	1,808	1,808	0.0	1,823	0.8	23.5	-0.1
三重県	1,529	1,554	1.6	1,534	-1.2	19.5	-0.1
中部圏	1,683	1,692	0.5	1,700	0.5	23.5	-0.1
滋賀県	1,702	1,784	4.8	1,771	-0.7	19.8	0.5
京都府	2,780	2,781	0.0	2,775	-0.2	24.1	0.4
大阪府	2,287	2,293	0.3	2,270	-1.0	24.9	0.3
兵庫県	1,853	1,868	0.8	1,874	0.3	25.4	-0.1
奈良県	1,365	1,346	-1.4	1,338	-0.6	24.3	-0.2
和歌山県	1,051	1,018	-3.1	992	-2.6	24.6	0.3
近畿圏	2,111	2,126	0.7	2,115	-0.5	24.9	0.2
鳥取県	1,528	1,556	1.8	1,584	1.8	14.5	-0.7
島根県	1,820	1,850	1.7	1,787	-3.4	14.4	1.1
岡山県	1,747	1,684	-3.6	1,687	0.2	18.9	0.1
広島県	1,804	1,815	0.6	1,821	0.3	23.4	0.4
広島市	1,911	1,894	-0.9	1,910	0.8	24.4	0.0
山口県	1,327	1,360	2.5	1,359	0.0	20.3	0.0
徳島県	1,312	1,317	0.4	1,357	3.0	21.6	0.1
香川県	1,110	1,159	4.4	1,162	0.2	24.3	-0.1
愛媛県	1,435	1,468	2.3	1,448	-1.3	20.8	0.6
高知県	1,555	1,564	0.6	1,549	-1.0	20.0	1.4
福岡県	1,722	1,761	2.3	1,753	-0.5	24.1	0.1
福岡市	2,132	2,172	1.9	2,191	0.9	24.9	-0.2
佐賀県	1,325	1,297	-2.1	1,319	1.7	18.2	-0.3
長崎県	1,520	1,552	2.1	1,608	3.6	20.7	0.4
熊本県	1,703	1,732	1.7	1,745	0.7	19.1	-0.5
大分県	1,370	1,378	0.6	1,374	-0.3	22.1	0.5
宮崎県	1,669	1,749	4.7	1,777	1.6	15.6	-0.2
鹿児島県	1,849	1,920	3.8	1,854	-3.4	20.3	0.9
沖縄県	2,738	2,733	-0.2	2,665	-2.5	18.0	0.0

首都圏は、東京都が前月比 0.5%反転上昇、神奈川県は 0.7%下落、千葉県は 0.9%下落、埼玉県は 0.7%上昇。首都圏平均は 0.6%の下落。

近畿圏は、大阪府が 1.0%下落、兵庫県は 0.3%上昇、京都府は 0.2%下落となった。中心府県はやや弱含みに転じた。郊外部は滋賀県が 0.7%下落、奈良県は 0.6%下落。近畿圏平均は 0.5%下落した。

中部圏は、愛知県は 0.8%上昇、岐阜県は 2.3%下落、三重県は 1.2%下落、静岡県は 1.9%上昇した。中部圏平均は 3ヵ月連続で 0.5%の上昇となった。

【地方圏】

北海道は、前月比 1.3%上昇し 1,517 万円、札幌市も 1.4%上昇して 1,579 万円となった。事例が 568 件存在する中央区で 2.8%上昇と堅実な動きが続いているほか、北区では 4.9%、豊平区では 2.4%、西区でも 3.7%それぞれ上昇し、同市の価格を引き上げた。しかし 4月は東区で 3.0%、白石区で 0.2%、南区で 3.7%、厚別区でも 3.4%と多くの区で下落となっており、3月までの全面的な強含み傾向が弱まった。

宮城県は、0.1%僅かに上昇し 1,987 万円、仙台市も 0.2%上昇し 2,034 万円となった。事例数が 485 件と最も多い青葉区で 0.6%上昇、次いで事例数の多い太白区でも 0.5%上昇した影響で同市の価格は強含んだ。一方で宮城野区は 0.2%、泉区も 1.1%それぞれ下落しており、仙台市全域が上昇している状況にはない。

福島県は、6.1%大きく上昇して 1,700 万円となった。同県では事例の最も多い郡山市で 2.8%、次いで事例の多い福島市で 4.1%それぞれ上昇した影響で同県の価格が上昇した。

広島県は、0.3%上昇し 1,821 万円、広島市も 0.8%上昇し 1,910 万円となった。広島市では最も事例の多い中区で 3.0%上昇と堅調な動きを見せた影響が大きい。次いで事例の多い東区では 2.4%下落しているものの、広島市内は総じて上昇基調が続いている。一方広島県下の行政区では呉市が 1.4%上昇、福山市が 6.9%下落と事例が比較的多い都市でも動きがまちまちで、上昇傾向は維持しているものの、安定感に欠ける動きとなっている。

福岡県は、0.5%下落し 1,753 万円、福岡市は反対に 0.9%上昇して 2,191 万円となった。福岡市では事例が集中する中央区で 0.7%、次いで事例の多い南区で 1.3%それぞれ下落した影響が大きいものの、博多区では 6.2%、東区では 0.4%、早良区では 4.7%それぞれ上昇し同市の価格を押し上げた。北九州市では事例が多い小倉北区が 1.4%、八幡西区が 3.3%、久留米市でも 6.8%下落し、同県の価格を下落させた。前月は全面上昇した福岡県の動きにも変化が見られる。