

# 2009年11月度 中古マンション価格天気図

## 「雨」が17道府県に拡大 東北と四国で価格下落傾向が長期化

長野県、沖縄県は高額事例が平均価格を押し上げ 広島県は堅調な推移

### ■ 中古マンション価格天気図 概要

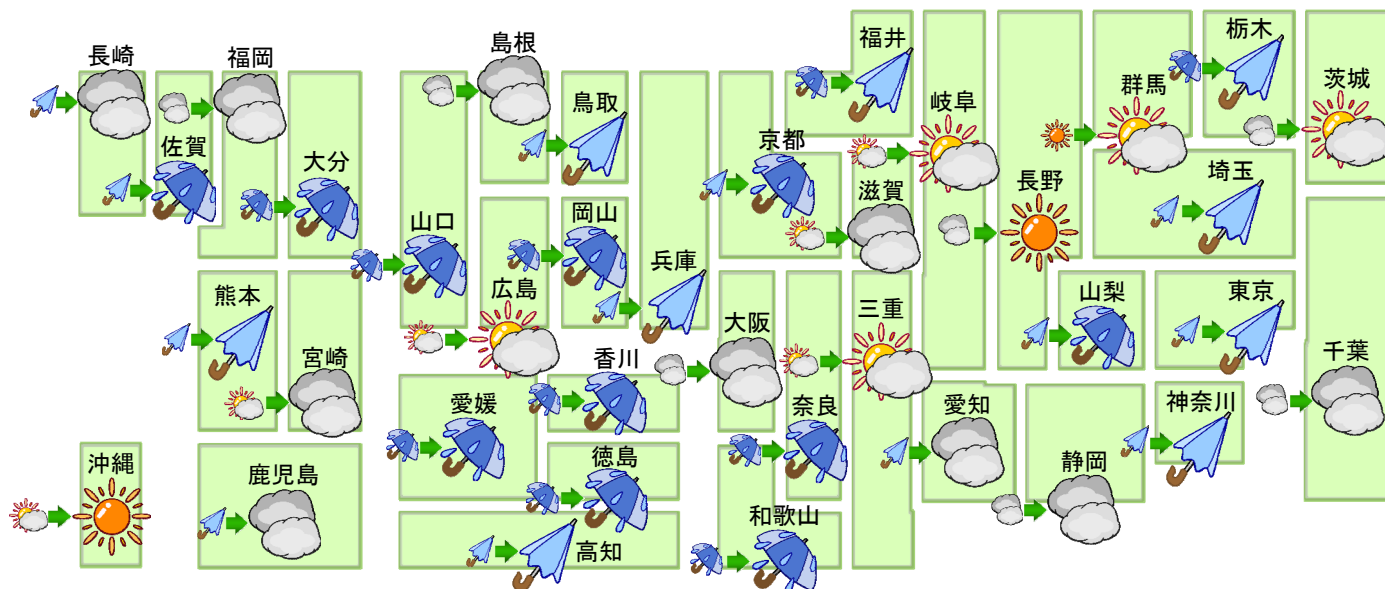
調査方法	全国47都道府県の、ファミリータイプ中古マンション流通事例価格を月ごとに集計し、価格変動を「天気マーク」で表示。 (30㎡未満の住戸、事務所・店舗は除外)
天気マーク適用基準	①70㎡に換算した中古マンション平均価格 ②前月からの変動率(%) ③13ヶ月移動平均の変動率(%)
2009年11月 売事例数・総計	33198 (前月比 -11.7 % / 前年同月比 -15.2 %)



### 【全国の天気概況】

11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30と10月の32から減少し、価格の上昇傾向を示す「晴れ」「薄日」の合計は10月と同数の7となったが、「雨」が最多の17となった。  
長野県、沖縄県は「晴れ」となり、年末に向けて全体の流通事例数が減少傾向にある中、比較的高額な事例が発生して平均価格を押し上げた。同様の傾向は北関東や首都圏でも発生しており、価格上昇は流通事例の減少によって市場流通性の高い物件が相対的に増加したことが要因と考えられる。

広島県は堅調な価格水準で推移しているが、全国的には価格の回復傾向は認められず、「天気模様」は依然として弱含みの状況にある。



### ■ 全国47都道府県の「天気マーク」数

			2008年		2009年									
			11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月
	晴れ	価格は上昇傾向にある	12	11	11	15	9	1	1	1	2	1	0	1
	薄日	価格はやや上昇傾向にある	4	9	4	3	7	12	6	6	5	7	9	6
	曇り	価格は足踏み傾向にある	9	7	6	5	10	6	10	9	12	10	6	8
	小雨	価格はやや下落傾向にある	3	3	4	10	6	15	16	14	10	11	16	17
	雨	価格は下落傾向にある	19	17	22	14	15	13	14	17	18	18	16	15

【例】  
10月 11月

■ 都道府県別中古マンション 70㎡換算価格の推移

(2009年11月リリースから札幌市 仙台市 広島市 福岡市 追加)

単位: 価格/万円 変動率/%	9月	10月	11月	前月比	前年 同月比	平均 築年数
北海道	1,033	1,001	993	-0.8	-4.9	19.3
札幌市	1,001	988	978	-1.0	-4.2	19.6
青森県	1,176	1,281	1,204	-6.0	-7.7	18.1
岩手県	1,299	1,289	1,237	-4.0	-7.2	18.5
宮城県	1,203	1,224	1,203	-1.7	-5.3	17.6
仙台市	1,191	1,215	1,203	-1.0	-5.1	17.6
秋田県	1,082	1,079	1,164	7.9	-7.8	15.7
山形県	1,267	1,282	1,271	-0.9	-10.7	14.1
福島県	1,160	1,149	1,155	0.5	-6.9	16.3
茨城県	1,296	1,245	1,289	3.5	9.2	15.7
栃木県	1,267	1,249	1,292	3.4	-8.0	15.7
群馬県	1,279	1,351	1,260	-6.7	-2.9	16.5
埼玉県	1,758	1,762	1,786	1.4	0.0	17.2
千葉県	1,752	1,766	1,790	1.4	-0.2	17.1
東京都	3,709	3,713	3,778	1.8	-2.8	17.8
神奈川県	2,461	2,424	2,448	1.0	-2.7	17.2
首都圏	2,794	2,767	2,833	2.4	-4.6	17.5
山梨県	864	858	735	-14.3	-15.1	20.6
長野県	1,727	1,675	1,913	14.2	8.6	14.3
新潟県	1,134	1,135	1,210	6.6	3.8	19.2
富山県	1,308	1,294	1,149	-11.2	-13.8	17.8
石川県	1,131	1,159	1,154	-0.4	-2.3	17.6
福井県	1,442	1,406	1,449	3.1	3.3	12.8
岐阜県	1,299	1,368	1,321	-3.4	0.9	13.6
静岡県	1,542	1,560	1,551	-0.6	-1.9	18.1
愛知県	1,519	1,522	1,551	1.9	2.1	17.0
三重県	1,360	1,344	1,371	2.0	14.8	13.6
中部圏	1,510	1,509	1,534	1.7	1.3	16.8
滋賀県	1,539	1,541	1,494	-3.0	1.1	13.5
京都府	1,975	2,068	1,974	-4.5	-5.6	18.4
大阪府	1,895	1,878	1,896	1.0	-1.7	18.5
兵庫県	1,755	1,759	1,765	0.3	-1.9	18.5
奈良県	1,163	1,146	1,123	-2.0	-7.3	18.6
和歌山県	1,017	909	953	4.8	-10.5	18.3
近畿圏	1,807	1,812	1,813	0.1	-1.4	18.3
鳥取県	1,343	1,347	1,371	1.8	4.6	10.4
島根県	1,563	1,580	1,561	-1.2	-1.4	10.4
岡山県	1,232	1,245	1,227	-1.4	-8.8	17.6
広島県	1,459	1,453	1,462	0.6	0.8	17.5
広島市	1,422	1,430	1,437	0.5	1.8	17.9
山口県	1,122	1,111	1,145	3.1	-6.1	17.2
徳島県	1,126	1,115	1,090	-2.2	-6.0	15.9
香川県	1,090	1,092	1,070	-2.0	-5.3	17.7
愛媛県	1,401	1,368	1,359	-0.7	-8.0	17.1
高知県	1,362	1,366	1,362	-0.3	-4.1	13.0
福岡県	1,310	1,282	1,300	1.4	0.6	18.4
福岡市	1,442	1,408	1,426	1.3	2.0	19.1
佐賀県	1,182	1,160	1,145	-1.3	-0.7	14.2
長崎県	1,467	1,488	1,531	2.9	-1.9	15.4
熊本県	1,274	1,274	1,285	0.9	-0.4	17.2
大分県	1,164	1,157	1,164	0.6	-3.6	17.0
宮崎県	1,268	1,264	1,246	-1.4	4.7	17.0
鹿児島県	1,576	1,657	1,744	5.3	5.2	14.8
沖縄県	1,629	1,631	1,764	8.2	12.6	14.0

【三大都市圏】

首都圏では、埼玉県が10月から1.4%上昇して1,786万円、千葉県も1.4%上昇して1,790万円、東京都は1.8%上昇して3,778万円、神奈川県は1.0%上昇して2,448万円と、1都3県全てで上昇した。埼玉県は3ヶ月連続、千葉県は5ヶ月連続、東京都は4ヶ月連続、神奈川県は2ヶ月ぶりの上昇となった。価格は上昇基調にあるものの、流通事例数は軒並み減少しており、市場流通性の高い物件が相対的に増加している状況にある。この結果、埼玉県、東京都、神奈川県は「小雨」、千葉県は「曇」のままと天候の変化は発生しなかった。

近畿圏では、滋賀県が10月から3.0%下落して1,494万円、京都府は4.5%下落して1,974万円、奈良県は2.0%下落して1,123万円となったが、大阪府は1.0%上昇して1,896万円、兵庫県は0.3%上昇して1,765万円、和歌山県は4.8%上昇して953万円となった。大阪府、兵庫県はほぼ横ばい、京都府は下落に転じ、比較的好調であった滋賀県も下落に転じた。

この結果、滋賀県は「薄日」から「曇」と悪化し、大阪府は「曇」のまま、兵庫県も「小雨」のままとなった。京都府は「小雨」から「雨」、奈良県、和歌山県はともに「雨」のままとなった。

中部圏では、岐阜県が10月から3.4%下落して1,321万円、静岡県は0.6%下落して1,551万円となったが、愛知県は1.9%上昇して1,551万円、三重県は2.0%上昇して1,371万円となった。岐阜県は1,300万円台を維持し、静岡県はほぼ横ばい、愛知県、三重県は緩やかな上昇となっている。

この結果、岐阜県、三重県は「薄日」、静岡県は「曇」のままとなり、愛知県は「小雨」から「曇」へと改善した。

【地方圏】

北海道は10月から0.8%下落して993万円、札幌市も1.0%下落して978万円と、ともに1,000万円を下回った。宮城県は1.7%下落して1,203万円、仙台市も1.0%下落して1,203万円と下落基調が続いている。茨城県は3.5%上昇して1,289万円と1,300万円台に近づきつつある。群馬県は6.7%下落して1,260万円となったが、これは10月に大幅に上昇した反動が強い。長野県は14.2%上昇して1,913万円と、直近の最高値である2008年9月の1,833万円を上回った。ただし、3県とも流通事例数が10月から大幅に減少しており、市場縮小によって流通性の高い物件が相対的に増加したことが価格上昇の要因と考えられる。新潟県は6.6%上昇して1,210万円と8ヶ月ぶりに1,200万円台を超えた。広島県は0.6%上昇して1,462万円、広島市は0.5%上昇して1,437万円と堅調に推移している。福岡県は1.4%上昇して1,300万円、福岡市も1.3%上昇して1,426万円と、ともに2008年後半の下落基調時の水準となった。宮崎県は1.4%下落の1,246万円と下落した。沖縄県は8.2%上昇して1,764万円と、2007年11月以来の1,700万円台を超えた。ただし、沖縄県でも流通事例数が大幅に減少している。

この結果、長野県、沖縄県は「晴れ」となり、岐阜県、三重県、広島県は「薄日」のまま、茨城県は「曇」から「薄日」となった。一方、群馬県は「晴れ」から「薄日」へ、滋賀県は「薄日」から「曇」へ悪化した。