

2010年1月度 中古マンション価格天気図

「晴れ」「薄日」が増加 東京、神奈川、兵庫、福岡などで回復基調

北関東は反転下落 三大都市圏や広島県、福岡県、沖縄県で好転傾向

■ 中古マンション価格天気図 概要

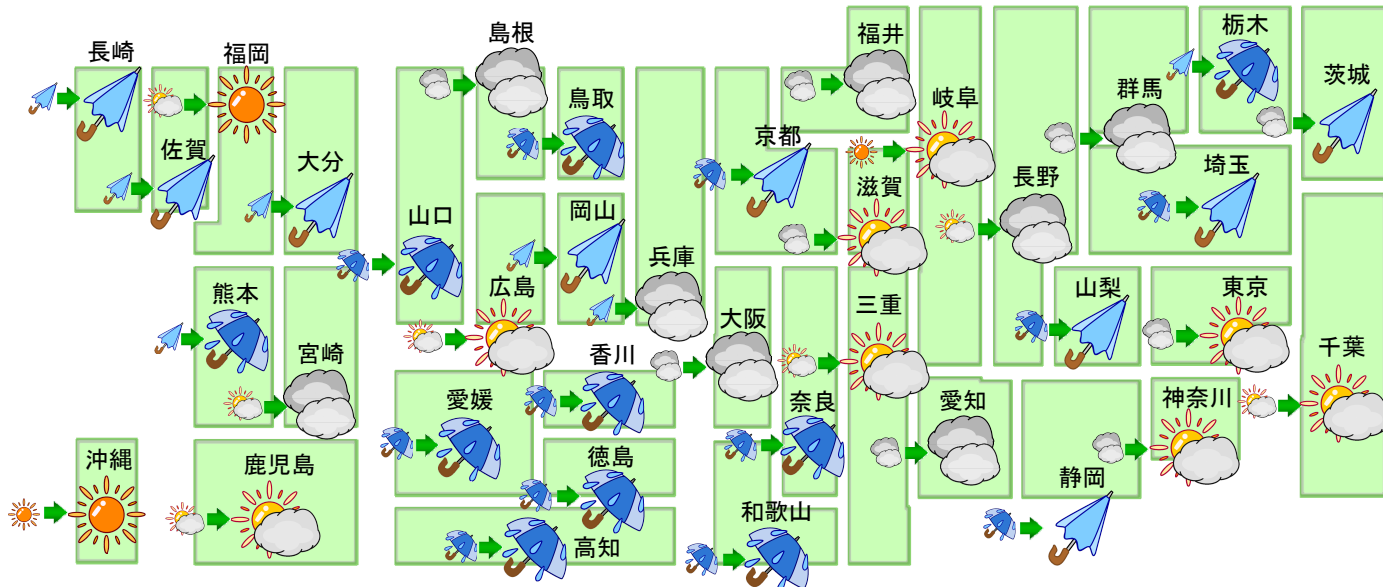
調査方法	全国47都道府県の、ファミリータイプ中古マンション流通事例価格を月ごとに集計し、価格変動を「天気マーク」で表示。 (30㎡未満の住戸、事務所・店舗は除外)
天気マーク適用基準	①70㎡に換算した中古マンション平均価格 ②前月からの変動率(%) ③13ヶ月移動平均の変動率(%)
2010年1月 売事例数・総計	37485 (前月比 15.1 % / 前年同月比 -3.0 %)

【全国の天気概況】

2010年1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28と前月と同数だが、価格の上昇傾向を示す「晴れ」「薄日」の合計は10と2ヶ月連続で増加している。

北関東での価格上昇傾向は一段落し、反転下落している。また、北海道や東北地方、四国地方は依然弱含み推移となっている。

都市圏を中心に「薄日」が増加し、広島県、福岡県、沖縄県は1月においても比較的堅調な推移が続いているなど、“天気模様”には好転傾向も見られる。立地条件の良い“売れ筋”の流通が値ごろ感によって活性化し始めていることが主な要因だが、一部地域では築浅物件が住宅ローン返済難で市場に登場する例も出始めており、これが市場価格を押し上げて「地価上昇や景況感の回復を伴わない価格上昇」も発生している。



■ 全国47都道府県の「天気マーク」数

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

【例】
 →
 2009年12月 → 2010年1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/%	2009年 11月	12月	2010年 1月	前月比 (%)	前年 同月比 (%)	平均 築年数
北海道	993	986	1,019	3.3	-1.9	18.9
札幌市	978	973	997	2.5	-3.0	19.1
青森県	1,204	1,183	1,277	7.9	0.1	16.9
岩手県	1,237	1,256	1,259	0.2	-0.5	18.8
宮城県	1,203	1,175	1,199	2.0	-3.2	17.3
仙台市	1,203	1,175	1,201	2.2	-3.1	17.4
秋田県	1,164	1,133	1,105	-2.5	-13.6	16.8
山形県	1,271	1,453	1,232	-15.2	-4.4	15.0
福島県	1,155	1,110	1,143	3.0	-0.7	16.4
茨城県	1,289	1,233	1,212	-1.7	-4.4	16.9
栃木県	1,292	1,272	1,237	-2.8	-4.2	16.3
群馬県	1,260	1,247	1,226	-1.7	6.4	18.0
埼玉県	1,786	1,746	1,807	3.5	0.9	17.2
千葉県	1,790	1,817	1,797	-1.1	0.1	17.5
東京都	3,778	3,779	3,879	2.6	3.3	17.5
神奈川県	2,448	2,444	2,509	2.7	1.5	16.7
首都圏	2,833	2,794	2,893	3.5	-0.1	17.2
山梨県	735	775	854	10.2	-0.5	20.0
長野県	1,913	1,868	1,653	-11.5	6.0	14.9
新潟県	1,210	1,196	1,305	9.1	4.7	17.4
富山県	1,149	1,201	1,317	9.7	-8.3	15.6
石川県	1,154	1,173	1,175	0.2	-0.2	17.8
福井県	1,449	1,454	1,543	6.1	13.2	12.6
岐阜県	1,321	1,382	1,333	-3.5	5.8	14.2
静岡県	1,551	1,426	1,549	8.6	-10.0	17.3
愛知県	1,551	1,538	1,537	-0.1	0.5	17.2
三重県	1,371	1,373	1,376	0.2	0.0	13.9
中部圏	1,534	1,520	1,521	0.1	-1.3	16.9
滋賀県	1,494	1,492	1,527	2.3	0.7	13.2
京都府	1,974	1,947	2,009	3.2	-3.2	17.5
大阪府	1,896	1,877	1,893	0.9	-1.0	18.6
兵庫県	1,765	1,744	1,820	4.4	1.4	18.2
奈良県	1,123	1,120	1,116	-0.4	-6.5	18.2
和歌山県	953	969	926	-4.4	-5.0	18.1
近畿圏	1,813	1,789	1,828	2.2	-0.2	18.2
鳥取県	1,371	1,315	1,286	-2.2	-4.4	12.1
島根県	1,561	1,562	1,550	-0.8	9.2	10.0
岡山県	1,227	1,310	1,302	-0.6	-4.1	17.4
広島県	1,462	1,468	1,487	1.3	0.3	17.1
広島市	1,437	1,432	1,463	2.2	-1.1	17.9
山口県	1,145	1,140	1,121	-1.7	-4.2	17.1
徳島県	1,090	1,100	1,081	-1.7	-8.1	16.4
香川県	1,070	1,075	1,082	0.7	-0.3	17.6
愛媛県	1,359	1,372	1,401	2.1	-3.7	16.2
高知県	1,362	1,322	1,290	-2.4	-7.3	13.7
福岡県	1,300	1,328	1,395	5.0	7.3	17.6
福岡市	1,426	1,452	1,537	5.9	9.4	17.8
佐賀県	1,145	1,164	1,156	-0.7	-2.5	14.7
長崎県	1,531	1,452	1,466	1.0	-10.3	15.4
熊本県	1,285	1,283	1,243	-3.1	-2.8	17.8
大分県	1,164	1,183	1,176	-0.6	-1.6	16.7
宮崎県	1,246	1,274	1,246	-2.2	6.5	17.3
鹿児島県	1,744	1,752	1,746	-0.3	10.2	15.3
沖縄県	1,764	1,901	1,912	0.6	17.4	13.4

【三大都市圏】

首都圏では、千葉県が12月から1.1%下落して1,797万円となったが、埼玉県が3.5%上昇の1,807万円、東京都が2.6%上昇の3,879万円、神奈川県が2.7%上昇の2,509万円となった。埼玉県は13ヶ月ぶりに1,800万円台へ、東京都と神奈川県は1月も2009年中盤からの緩やかな上昇傾向が継続している。千葉県は7ヶ月ぶりの下落も価格水準自体は維持している。この結果、埼玉県は「雨」から「小雨」へ、東京都と神奈川県は「曇り」から「薄日」へと改善した。

近畿圏では、滋賀県が12月から2.3%上昇して1,527万円、京都府が3.2%上昇して2,009万円、大阪府が0.9%上昇して1,893万円、兵庫県が4.4%上昇して1,820万円となったが、奈良県が0.4%下落して1,116万円、和歌山県が4.4%下落して926万円となった。滋賀県は1,500万円台、京都府は2,000万円台となり、兵庫県はほぼ前年並の価格水準へ回復した。大阪府は8ヶ月連続で1,800万円台後半での横ばい推移となったが、奈良県、和歌山県は1月も下落傾向が続いている。

この結果、滋賀県は「曇」から「薄日」へ、京都府は「雨」から「小雨」へ、兵庫県は「小雨」から「曇」へと改善し、大阪府、奈良県、和歌山県は前月の天気を維持している。

中部圏では、岐阜県が12月から3.5%下落して1,333万円となったが、静岡県が8.6%上昇して1,549万円となった。愛知県は0.1%下落の1,537万円、三重県は0.2%上昇の1,376万円と、ほぼ横ばいの推移となった。岐阜県、静岡県も直近の傾向へ戻った。

この結果、岐阜県は「晴れ」から「薄日」となったが、静岡県は「雨」から「小雨」となり、愛知県、三重県は前月の天気を維持している。

【地方圏】

北海道は12月から3.3%上昇して1,019万円、札幌市も2.5%上昇して997万円となった。宮城県も2.0%上昇して1,199万円、仙台市も2.2%上昇して1,201万円となったが、どちらも2009年にかけての下落傾向からは脱していない。茨城県は1.7%下落して1,212万円、群馬県も1.7%下落して1,226万円、長野県も11.5%下落して1,653万円と、直近において好調であった3県は2009年前半の水準へ戻りつつある。新潟県は9.1%上昇して1,305万円となったが、流通事例数の減少によって高額事例が平均価格を押し上げる状況となっている。広島県は1.3%上昇して1,487万円、広島市は2.2%上昇して1,463万円、福岡県は5.0%上昇して1,395万円、福岡市も5.9%上昇して1,537万円と比較的堅調な推移となっているが、どちらも1年程度の平均築年数の若返りが主な要因である。宮崎県は2.2%下落の1,246万円と2ヶ月ぶりに下落へ転じたが、鹿児島県は0.3%下落の1,746万円とほぼ横ばいで推移した。沖縄県は0.6%上昇して1,912万円と12月に続いて1,900万円台となったが、流通事例数が減少する中、高額事例が平均価格を押し上げる傾向も続いている。

この結果、福岡県は「薄日」から「晴れ」へ、沖縄県は「晴れ」のまま、広島県、鹿児島県は「薄日」のままとなった。一方、長野県は「薄日」から「曇」へ、群馬県は「曇」のまま、茨城県は「小雨」となった。