

# 2009年12月度 中古マンション価格天気図

## 「雨」は18道府県 北関東は悪化へ、北海道・東北・四国は依然下落傾向

岐阜県、沖縄県は高額事例で平均価格上昇 千葉県、広島県、福岡県など堅調な推移

### ■ 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12月 売事例数・総計	32572 (前月比 -1.9 % / 前年同月比 -15.1 %)

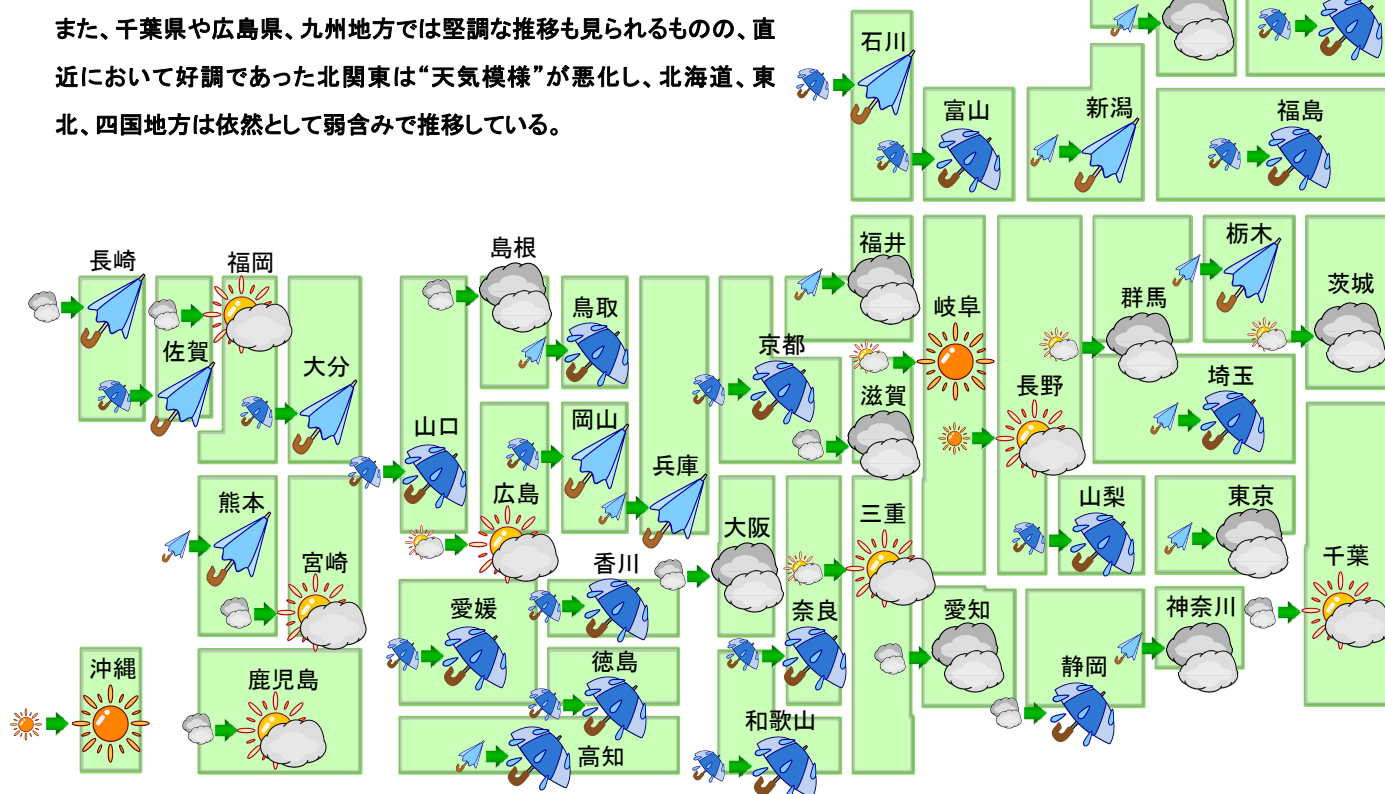


### 【全国の天気概況】

12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11月から減少し、価格の上昇傾向を示す「晴れ」「薄日」の合計は9と11月から増加しているが、12月も「雨」が最多となった。

岐阜県、沖縄県は「晴れ」となっているが、全体の流通事例数が減少傾向にある中、築浅物件など比較的高額な事例が発生して平均価格を押し上げている傾向は11月から変わらない。

また、千葉県や広島県、九州地方では堅調な推移も見られるものの、直近において好調であった北関東は「天気模様」が悪化し、北海道、東北、四国地方は依然として弱含みで推移している。



### ■ 全国47都道府県の「天気マーク」数

			08年	2009年											
			12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
	晴れ	価格は上昇傾向にある	11	11	15	9	1	1	1	2	1	0	1	2	2
	薄日	価格はやや上昇傾向にある	9	4	3	7	12	6	6	5	7	9	6	5	7
	曇	価格は足踏み傾向にある	7	6	5	10	6	10	9	12	10	6	8	10	10
	小雨	価格はやや下落傾向にある	3	4	10	6	15	16	14	10	11	16	17	13	10
	雨	価格は下落傾向にある	17	22	14	15	13	14	17	18	18	16	15	17	18

【例】  
11月 12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/%	10月	11月	12月	前月比	前年 同月比	平均 築年数
北海道	1,001	993	986	-0.7	-5.4	19.4
札幌市	988	978	973	-0.5	-4.8	19.7
青森県	1,281	1,204	1,183	-1.7	-9.1	18.1
岩手県	1,289	1,237	1,256	1.5	-2.9	18.7
宮城県	1,224	1,203	1,175	-2.3	-5.7	17.8
仙台市	1,215	1,203	1,175	-2.3	-5.0	17.9
秋田県	1,079	1,164	1,133	-2.7	-6.0	16.5
山形県	1,282	1,271	1,453	14.3	4.4	14.0
福島県	1,149	1,155	1,110	-3.9	-6.0	16.3
茨城県	1,245	1,289	1,233	-4.3	5.1	16.0
栃木県	1,249	1,292	1,272	-1.5	-0.8	16.0
群馬県	1,351	1,260	1,247	-1.0	4.4	17.4
埼玉県	1,762	1,786	1,746	-2.2	-8.0	17.5
千葉県	1,766	1,790	1,817	1.5	2.1	17.1
東京都	3,713	3,778	3,779	0.0	0.5	17.5
神奈川県	2,424	2,448	2,444	-0.2	-2.4	17.2
首都圏	2,767	2,833	2,794	-1.4	-3.1	17.3
山梨県	858	735	775	5.4	-10.4	20.2
長野県	1,675	1,913	1,868	-2.4	23.0	13.2
新潟県	1,135	1,210	1,196	-1.2	2.8	17.9
富山県	1,294	1,149	1,201	4.5	-12.0	17.9
石川県	1,159	1,154	1,173	1.6	-2.3	17.8
福井県	1,406	1,449	1,454	0.3	-4.0	11.9
岐阜県	1,368	1,321	1,382	4.6	6.1	13.0
静岡県	1,560	1,551	1,426	-8.1	-7.0	16.6
愛知県	1,522	1,551	1,538	-0.8	1.1	17.3
三重県	1,344	1,371	1,373	0.1	18.3	12.7
中部圏	1,509	1,534	1,520	-0.9	0.8	16.9
滋賀県	1,541	1,494	1,492	-0.1	-0.8	13.7
京都府	2,068	1,974	1,947	-1.4	-9.5	18.2
大阪府	1,878	1,896	1,877	-1.0	-2.7	18.8
兵庫県	1,759	1,765	1,744	-1.2	-3.3	18.5
奈良県	1,146	1,123	1,120	-0.3	-7.2	18.6
和歌山県	909	953	969	1.7	-21.0	17.1
近畿圏	1,812	1,813	1,789	-1.3	-3.3	18.4
鳥取県	1,347	1,371	1,315	-4.1	-6.3	11.3
島根県	1,580	1,561	1,562	0.1	7.1	10.2
岡山県	1,245	1,227	1,310	6.8	-4.2	16.5
広島県	1,453	1,462	1,468	0.4	-0.1	18.0
広島市	1,430	1,437	1,432	-0.3	-1.4	18.6
山口県	1,111	1,145	1,140	-0.4	-3.9	17.1
徳島県	1,115	1,090	1,100	0.9	-5.3	15.5
香川県	1,092	1,070	1,075	0.5	0.8	17.7
愛媛県	1,368	1,359	1,372	1.0	-7.2	16.8
高知県	1,366	1,362	1,322	-2.9	-3.8	13.5
福岡県	1,282	1,300	1,328	2.2	2.2	18.4
福岡市	1,408	1,426	1,452	1.8	3.0	18.9
佐賀県	1,160	1,145	1,164	1.7	-4.9	14.1
長崎県	1,488	1,531	1,452	-5.2	1.0	15.9
熊本県	1,274	1,285	1,283	-0.2	0.0	17.3
大分県	1,157	1,164	1,183	1.6	-2.2	16.7
宮崎県	1,264	1,246	1,274	2.2	5.7	18.1
鹿児島県	1,657	1,744	1,752	0.5	4.0	15.5
沖縄県	1,631	1,764	1,901	7.8	16.1	13.5

【三大都市圏】

首都圏では、埼玉県が11月から2.2%下落して1,746万円となったが、千葉県が1.5%上昇して1,817万円となり、東京都は3,779万円(±0.0%)、神奈川県は2,444万円(-0.2%)とどちらも前月からほぼ横ばいとなった。埼玉県は4ヶ月ぶり下落、千葉県は6ヶ月連続の上昇となり、東京都と神奈川県は2009年中盤から見ると緩やかな上昇傾向が継続している。ただし、東京都や神奈川県では流通事例の減少により高額事例が平均価格を底上げしている傾向が強い。

この結果、埼玉県は「小雨」から「雨」となったが、千葉県は「曇」から「薄日」へ、東京都と神奈川県は「小雨」から「曇」へと改善した。

近畿圏では、滋賀県が11月から0.1%下落して1,492万円、京都府が1.4%下落して1,947万円、大阪府が1.0%下落して1,877万円、兵庫県が1.2%下落して1,744万円、奈良県が0.3%下落して1,120万円となったが、和歌山県が1.7%上昇して969万円となった。12月の近畿圏は総じてほぼ横ばいもしくは緩やかな下落傾向となったが、流通事例の減少は近畿圏でも発生しており、下落傾向が底を打ったとは判断し難い。

この結果、近畿圏では11月から天気マークの変更がなく、滋賀県と大阪府は「曇」、兵庫県は「小雨」、京都府、奈良県、和歌山県は「雨」のままとなった。

中部圏では、静岡県が11月から8.1%下落して1,426万円となったが、岐阜県が4.6%上昇して1,382万円となり、愛知県が1,538万円(-0.8%)、三重県は1,373万円(0.1%)とどちらも前月からほぼ横ばいとなった。静岡県では静岡市で築年の古い物件が多く流通したため、平均価格を押し下げた。

この結果、岐阜県は「薄日」から「晴れ」となり、静岡県は「曇」から「雨」となったが、愛知県は「曇」、三重県は「薄日」のままとなった。

【地方圏】

北海道は11月から0.7%下落して986万円、札幌市も0.5%下落して973万円と、12月ともに1,000万円を下回った。宮城県は2.3%下落して1,175万円、仙台市も2.3%下落して1,175万円と下落基調が続いている。茨城県は4.3%下落して1,233万円、群馬県は1.0%下落して1,247万円と、直近において好調であった2県が12月とはともに下落へ転じた。長野県も2.4%下落して1,868万円となったが、12月も1,800万円台の高値のまま推移している。新潟県は1.2%下落して1,196万円とふたたび1,200万円台を割り込んだ。広島県は0.4%上昇して1,468万円、広島市は0.3%下落して1,432万円と、どちらも1,400万円台を保っている。福岡県は2.2%上昇して1,328万円、福岡市も1.8%上昇して1,452万円、宮崎県は2.2%上昇の1,274万円、鹿児島県は0.5%上昇の1,752万円と、この3県は堅調に推移した。沖縄県は7.8%上昇して1,901万円と11月の1,764万円をさらに上回ったが、流通事例数の減少や平均築年数の若返りは引き続き発生している。

この結果、沖縄県は「晴れ」のままとなり、長野県、広島県、福岡県、宮崎県、鹿児島県は「薄日」となった。一方、茨城県、群馬県は「曇」へ悪化し、北海道、宮城県は「雨」のままとなった。