

2019年11月度 中古マンション価格天気図

「晴」が13→10地域に減少 「薄日」が14地域で最多に 価格は北関東地方で強含みの傾向 北陸信越地方では弱含む

改善は10地域の横ばい 47都道府県の前月比価格下落は26→18地域に減少 東京都の天気は約6年ぶりに「曇」まで悪化

■ 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(%)
2019年11月 売事例数・総計	64255 (前月比 ▲8.3 % / 前年同月比 ▲5.4 %)

【全国の天気概況】

11月は「晴」が13から10地域に減少。「雨」は6から4地域、「曇」は10から7地域にそれぞれ減少。「小雨」は7から12地域に増加。「薄日」は11から14地域に増加し最多となった。

全国で天候が改善した地域数は10地域で変わらず。横ばいは20から23地域に増加。悪化は17から14地域に減少。47都道府県のうち前月比価格が下落した地域数は26から18地域に減少した。11月度は北関東すべてで強含み、茨城県が「雨」から「小雨」に改善、栃木県と群馬県が「晴」を維持した。一方、北陸信越地方では弱含みの傾向が見られ、新潟県、富山県、石川県で天候が悪化している。また、首都圏では東京都の価格が2ヵ月連続で下落しており、「薄日」から「曇」に転落した。東京都の天気が「曇」まで悪化したのは2013年7月以来の実に6年4ヵ月ぶりであり、長らく続いたトレンドに変化の兆しが現れている。



■ 全国47都道府県の「天気マーク」数

			2018年		2019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					11月
	晴	価格は上昇傾向にある	8	15	18	20	24	22	18	16	16	11	17	13	10	47都道府県のうち、			
	薄日	価格はやや上昇傾向にある	13	11	10	12	11	10	14	15	11	14	8	11	14				
	曇	価格は足踏み傾向にある	10	7	10	7	5	10	10	10	11	12	10	10	7	改善した地域数	16	10	10
	小雨	価格はやや下落傾向にある	4	10	8	4	5	2	4	4	7	8	7	7	12	横ばいの地域数	16	20	23
	雨	価格は下落傾向にある	12	4	1	4	2	3	1	2	2	2	5	6	4	悪化した地域数	15	17	14

■ 都道府県別中古マンション 70 ㎡換算価格の推移

	9月 (万円)	10月 (万円)	前月比 (%)	11月 (万円)	前月比 (%)	平均 築年数 (年)	前月差 (年)
北海道	1,719	1,650	-4.0	1,672	1.3	27.9	0.2
札幌市	1,766	1,723	-2.4	1,716	-0.4	27.9	0.2
青森県	1,555	1,460	-6.1	1,479	1.3	24.4	-0.9
岩手県	1,813	1,845	1.8	1,774	-3.8	25.4	1.6
宮城県	1,991	2,001	0.5	2,025	1.2	25.1	-0.5
仙台市	2,031	2,049	0.9	2,076	1.3	25.6	-0.5
秋田県	1,662	1,633	-1.7	1,730	5.9	21.0	-1.2
山形県	1,463	1,563	6.8	1,547	-1.0	23.4	-1.2
福島県	1,681	1,615	-3.9	1,652	2.3	24.3	0.1
茨城県	1,524	1,542	1.2	1,604	4.0	20.6	-0.3
栃木県	1,861	1,812	-2.6	1,819	0.4	19.6	-0.7
群馬県	1,570	1,584	0.9	1,626	2.7	23.4	-0.7
埼玉県	2,285	2,297	0.5	2,259	-1.7	25.6	0.3
千葉県	2,056	2,065	0.4	2,073	0.4	26.6	-0.1
東京都	5,165	5,023	-2.7	5,006	-0.3	24.8	0.0
神奈川県	2,937	2,854	-2.8	2,854	0.0	25.6	-0.1
首都圏	3,727	3,682	-1.2	3,697	0.4	25.3	0.0
山梨県	1,425	1,425	0.0	1,471	3.2	23.5	0.8
長野県	2,286	2,326	1.7	2,288	-1.6	21.8	0.0
新潟県	1,566	1,656	5.7	1,554	-6.2	28.4	1.2
富山県	1,640	1,582	-3.5	1,543	-2.5	22.0	-0.4
石川県	1,693	1,673	-1.2	1,601	-4.3	24.7	0.4
福井県	1,450	1,498	3.3	1,640	9.5	21.2	-2.7
岐阜県	1,424	1,360	-4.5	1,541	13.3	21.2	-1.7
静岡県	1,458	1,613	10.6	1,497	-7.2	25.2	0.6
愛知県	2,183	2,082	-4.6	2,103	1.0	25.4	-0.1
三重県	1,638	1,560	-4.8	1,528	-2.1	22.7	1.2
中部圏	1,988	1,925	-3.2	1,923	-0.1	25.2	0.1
滋賀県	2,170	2,139	-1.4	2,216	3.6	20.4	-0.8
京都府	3,150	3,147	-0.1	3,067	-2.5	26.1	0.3
大阪府	2,560	2,560	0.0	2,573	0.5	27.3	0.1
兵庫県	2,084	2,105	1.0	2,115	0.5	27.8	0.0
奈良県	1,282	1,284	0.2	1,315	2.4	27.3	-0.3
和歌山県	931	926	-0.5	893	-3.6	26.1	-0.5
近畿圏	2,367	2,369	0.1	2,378	0.4	27.3	0.2
鳥取県	1,530	1,508	-1.4	1,670	10.7	17.1	-1.7
島根県	2,024	1,963	-3.0	1,885	-4.0	15.3	0.6
岡山県	1,945	1,905	-2.1	1,958	2.8	21.1	-0.8
広島県	2,098	2,086	-0.6	2,123	1.8	24.9	-0.3
広島市	2,211	2,199	-0.5	2,254	2.5	25.6	-0.3
山口県	1,271	1,372	7.9	1,386	1.0	23.2	-0.2
徳島県	1,341	1,341	0.0	1,292	-3.7	23.0	0.4
香川県	1,175	1,136	-3.3	1,162	2.3	25.3	-0.5
愛媛県	1,557	1,470	-5.6	1,482	0.8	22.5	0.6
高知県	1,583	1,679	6.1	1,505	-10.4	22.8	1.3
福岡県	2,041	2,038	-0.1	2,063	1.2	25.8	0.0
福岡市	2,451	2,447	-0.2	2,463	0.7	26.5	0.0
佐賀県	1,458	1,413	-3.1	1,392	-1.5	18.8	0.8
長崎県	1,555	1,635	5.1	1,709	4.5	23.8	-0.5
熊本県	1,762	1,783	1.2	1,820	2.1	22.3	0.1
大分県	1,505	1,471	-2.3	1,465	-0.4	24.4	0.9
宮崎県	1,555	1,554	-0.1	1,581	1.7	19.4	-1.7
鹿児島県	1,895	1,930	1.8	1,840	-4.7	22.5	1.1
沖縄県	3,205	3,118	-2.7	3,180	2.0	16.6	-0.6

【三大都市圏】

首都圏は、東京都が前月比 0.3%下落、神奈川県が ±0.0%の横ばい、千葉県が 0.4%上昇、埼玉県が 1.7%下落。首都圏平均は 0.4%上昇した。

近畿圏は、大阪府が 0.5%、兵庫県が 0.5%それぞれ上昇。京都府は 2.5%下落。郊外部は滋賀県で 3.6%、奈良県で 2.4%それぞれ上昇。近畿圏平均は 0.4%上昇した。

中部圏は、愛知県が 1.0%、岐阜県が 13.3%それぞれ上昇。三重県は 2.1%、静岡県は 7.2%共に下落。中部圏平均は 0.1%下落した。

【地方圏】

北海道は、前月比 1.3%上昇し 1,672 万円、札幌市は反対に 0.4%下落し 1,716 万円となった。札幌市では最も事例の多い中央区で 0.1%、北区と東区で共に 2.7%それぞれ上昇。一方で豊平区では 0.6%、西区では 3.6%、南区では 4.3%それぞれ下落しており、同市の価格が弱含んだ。

宮城県は、1.2%上昇し 2,025 万円、仙台市は 1.3%上昇し 2,076 万円となった。仙台市では事例数最多の青葉区で横ばいとなったものの、その他の 5 区中 4 区で強含み（太白区+2.3%、宮城野区+4.1%、泉区+2.3%、若林区+2.0%）同市の価格が上昇した。

山梨県は、3.2%上昇し 1,471 万円となった。県内の事例のほとんどを占める甲府市で 6.1%上昇し同県の価格を押し上げた。

広島県は、1.8%上昇し 2,123 万円、広島市は 2.5%上昇し 2,254 万円となった。広島市では事例数が最も多い中区で 8.7%、佐伯区で 7.9%、安芸区で 8.1%とそれぞれ大きく上昇し同市の価格を押し上げた。一方で東区では 1.9%、南区では 2.1%、安佐南区では 5.9%それぞれ下落しており、広島市各区の動きは様ではない。また、広島県下の行政区では福山市が 4.5%下落、呉市が 1.8%上昇している。

山口県は、1.0%上昇し 1,386 万円となった。県内の事例の大半を占める下関市で 0.8%、山口市で 2.6%それぞれ上昇し、同県の価格が強含んだ。

福岡県は、1.2%上昇し 2,063 万円、福岡市は 0.7%上昇し 2,463 万円となった。福岡市では中央区と城南区を除く 7 区中 5 区で弱含んだものの、事例数が最も多く価格も高額な中央区で 2.4%強含んだことが影響し、同市の価格が上昇した。また、北九州市では小倉北区で 2.9%、八幡西区で 2.2%、門司区で 5.4%それぞれ上昇しており、福岡県全体の価格の上昇に拍車を掛けている。