

2010年12月度 中古マンション価格天気図

「雨」16地域に急増 天気悪化地域は10から15に 地方圏の価格弱含む

「晴」は6から8に増加するも、「曇」が9から11、「雨」が10から16に増加

■ 中古マンション価格天気図 概要

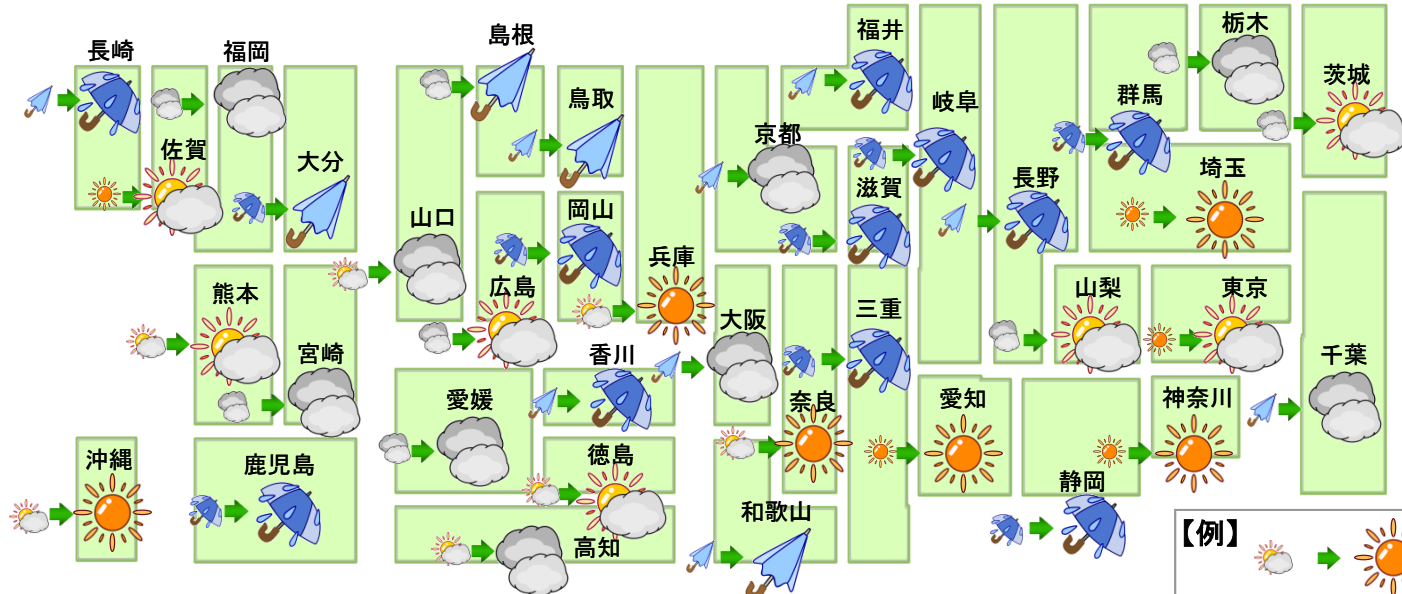
調査方法	全国47都道府県の、ファミリータイプ中古マンション流通事例価格を月ごとに集計し、価格変動を「天気マーク」で表示。 (30㎡未満の住戸、事務所・店舗は除外)
天気マーク 適用基準	①70㎡に換算した中古マンション平均価格 ②前月からの変動率(%) ③13ヵ月移動平均の変動率(%)
2010年12月 売事例数・総計	55009 (前月比 ▲1.7 % / 前年同月比 68.9 %)

【全国の天気概況】

2010年12月は、「晴」が前月の6から8に増加したが、「薄日」が10→7に減少、「曇」が9→11、「雨」が10→16に増加し、前月から15の都道府県で天候が悪化した。

前月と比べて天気が改善した地域は、前月の7から11に増加しているが、改善が進んでいる地域はほぼ近畿圏と九州・沖縄地方に限られる。反対に悪化したのは北陸地方と山陰地方など地方圏で「小雨」「雨」が目立つ結果となった。また東京都が3か月ぶりに「晴」から「薄日」に転じている。

その一方で、奈良県や兵庫県、沖縄県で「薄日」から「晴れ」に変化しており、一定の住宅ニーズのある地域では価格の上昇傾向も見られる。



【例】
11月 → 12月

■ 全国47都道府県の「天気マーク」数

			09年	2010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	2	2	3	4	2	2	3	1	2	3	5	6	8
	薄日	価格はやや上昇傾向にある	7	8	11	9	11	14	9	10	14	14	11	10	7
	曇	価格は足踏み傾向にある	10	9	8	11	12	11	12	15	10	11	12	9	11
	小雨	価格はやや下落傾向にある	10	14	8	8	10	11	13	13	10	12	10	12	5
	雨	価格は下落傾向にある	18	14	17	15	12	9	10	8	11	7	9	10	16

47都道府県のうち、

天気模様が	10月	11月	12月
改善した地域数	14	7	11
横ばいの地域数	19	30	21
悪化した地域数	14	10	15

■ 都道府県別中古マンション 70 m²換算価格の推移

	10月 (万円)	11月 (万円)	前月比 (%)	12月 (万円)	前月比 (%)	平均 築年数 (年)	前月差 (年)
北海道	1,010	1,013	0.3	1,009	-0.3	20.4	0.2
札幌市	1,039	1,036	-0.3	1,044	0.8	20.4	0.1
青森県	1,295	1,348	4.1	1,341	-0.6	16.8	0.3
岩手県	1,335	1,363	2.1	1,302	-4.4	18.4	1.0
宮城県	1,199	1,196	-0.2	1,179	-1.4	18.5	0.2
仙台市	1,223	1,221	-0.1	1,206	-1.3	18.7	0.3
秋田県	1,178	1,215	3.2	1,260	3.7	15.4	-0.4
山形県	1,134	1,082	-4.6	1,047	-3.2	16.4	-0.1
福島県	1,226	1,210	-1.3	1,224	1.2	14.8	-0.6
茨城県	1,335	1,286	-3.7	1,348	4.9	15.9	-1.0
栃木県	1,241	1,259	1.5	1,244	-1.2	16.6	0.1
群馬県	1,026	1,057	3.0	1,059	0.2	18.6	0.0
埼玉県	1,863	1,859	-0.2	1,876	0.9	18.2	0.1
千葉県	1,887	1,891	0.2	1,895	0.2	18.8	0.4
東京都	3,958	3,945	-0.3	3,939	-0.2	18.7	0.0
神奈川県	2,549	2,562	0.5	2,569	0.3	17.9	0.2
首都圏	2,996	2,992	-0.1	3,005	0.4	18.4	0.1
山梨県	844	858	1.7	711	-17.1	20.5	-0.5
長野県	1,497	1,417	-5.3	1,260	-11.1	16.3	-1.6
新潟県	747	729	-2.4	1,207	65.5	17.5	-3.1
富山県	1,304	1,271	-2.5	1,456	14.5	12.7	-3.8
石川県	1,262	1,225	-2.9	901	-26.4	20.5	3.5
福井県	1,409	1,517	7.7	1,412	-6.9	18.3	6.2
岐阜県	1,134	1,164	2.6	1,170	0.5	16.5	0.0
静岡県	1,311	1,285	-2.0	1,311	2.0	21.1	-0.2
愛知県	1,580	1,594	0.9	1,597	0.2	18.2	-0.2
三重県	1,283	1,126	-12.2	1,138	1.1	17.1	0.4
中部圏	1,539	1,533	-0.4	1,546	0.8	18.3	-0.1
滋賀県	1,486	1,477	-0.6	1,445	-2.1	15.3	0.4
京都府	2,117	2,119	0.1	2,170	2.4	18.5	-0.5
大阪府	1,849	1,855	0.3	1,874	1.0	20.1	-0.1
兵庫県	1,821	1,817	-0.2	1,825	0.4	19.2	0.0
奈良県	1,138	1,146	0.7	1,200	4.7	18.7	-0.5
和歌山県	803	1,046	30.3	1,010	-3.4	20.8	0.6
近畿圏	1,813	1,817	0.2	1,834	0.9	19.6	0.0
鳥取県	1,259	1,448	15.0	1,385	-4.4	11.2	1.1
島根県	1,648	1,654	0.4	1,622	-1.9	9.5	1.1
岡山県	1,328	1,301	-2.0	1,312	0.9	16.6	-0.2
広島県	1,469	1,460	-0.6	1,490	2.0	18.2	-0.4
広島市	1,492	1,472	-1.3	1,505	2.2	19.0	-0.6
山口県	1,265	1,250	-1.2	1,236	-1.2	15.8	0.0
徳島県	1,038	1,050	1.1	1,053	0.3	17.1	0.1
香川県	1,133	1,117	-1.4	1,095	-2.0	19.1	0.1
愛媛県	1,405	1,436	2.2	1,438	0.1	17.1	0.5
高知県	1,435	1,377	-4.1	1,367	-0.7	16.8	0.9
福岡県	1,310	1,308	-0.1	1,316	0.6	19.4	-0.1
福岡市	1,511	1,515	0.2	1,533	1.2	20.4	0.0
佐賀県	1,166	1,191	2.1	1,180	-0.9	13.7	0.5
長崎県	1,473	1,471	-0.1	1,431	-2.7	16.6	-0.1
熊本県	1,308	1,327	1.5	1,316	-0.8	17.4	0.1
大分県	1,150	1,152	0.2	1,176	2.1	18.3	-0.4
宮崎県	1,256	1,203	-4.2	1,246	3.6	16.7	-0.7
鹿児島県	1,639	1,610	-1.8	1,641	2.0	18.2	-0.1
沖縄県	1,721	1,783	3.6	1,848	3.6	14.2	-0.3

【三大都市圏】

首都圏では、東京都で 0.2%下落し 2 カ月連続の下落を記録した。先月下落に転じた埼玉県は 0.9%上昇し、神奈川県と千葉県は概ね横ばい推移している。
近畿圏では、滋賀県と和歌山県を除きやや上昇した。京都府では 2.4%、奈良県では 4.7%上昇しやや強含んだ。全体的には前月の安定基調を維持している。
中部圏では、愛知県で 0.2%と僅かに上昇したが概ね横ばい傾向である。静岡県では 2.0%上昇、三重県では 1.1%上昇と前月の下落からやや回復した。

【地方圏】

北海道は、前月比 0.3%下落し 1,009 万円となった。価格は低水準ながら安定している。札幌市も 0.8%上昇に転じた。価格は安定している。
青森県では、0.6%僅かに下落したが、1,341 万円と価格は高い水準で安定している。東北新幹線「新青森」駅開業効果が継続していると見られる。
宮城県では、1.4%下落し 1,179 万円となった。価格は依然下落傾向が続いている。仙台市でも 1.3%下落し、1,206 万円となった。
茨城県は、4.9%上昇し 1,348 万円となった。ただし、つくば市では TX 開通以降の物件の事例が増加して価格が上昇しており、今後もこの傾向は続くと思われる。
山梨県は、17.1%と大きく下落し、711 万円となった。築年の古い湖畔のリゾート物件の流通件数が増加する傾向にあり、12 月は 39.8%を占めた。
島根県は、1.9%下落し 1,622 万円となった。島根県ではほとんどの事例が松江市から発生しているが、松江市の価格も下落傾向である。
広島県は、前月比 2.0%上昇し、1,490 万円となり 3 カ月ぶりに上昇した。広島市も同様に 2.2%上昇している。広島市内の各区で流通価格が上昇しており、最も流通量が多い中区では、12 月に前月比で 2.4%上昇した。
徳島県では、前月比 0.3%と僅かながら上昇し 1,053 万円となった。3 カ月連続で上昇しており、上昇傾向が続いていると見られる。
福岡県は、前月比 0.6%上昇し、1,316 万円となった。ほぼ横ばいと言える。福岡市は 1.2%上昇して、1,533 万円となった。中央区や早良区といった中心地で価格上昇が見られる。
大分県は、2.1%上昇して 1,176 万円となった。3 カ月連続の上昇で、9 月の 1,137 万円から約 40 万円上昇している。
沖縄県は、3.6%上昇して 1,848 万円となった。2 カ月連続で 3.6%上昇し、2 カ月間で 120 万円ほど上昇している。那覇市では前月比 1.9%価格が上昇している。