

2014年4月度 中古マンション価格天気図

「晴」23から18地域に減少 天候改善&悪化地域が共に10で拮抗 上昇傾向やや鈍る

神奈川、埼玉、愛知で天候悪化 消費増税の影響で価格上昇に一服感

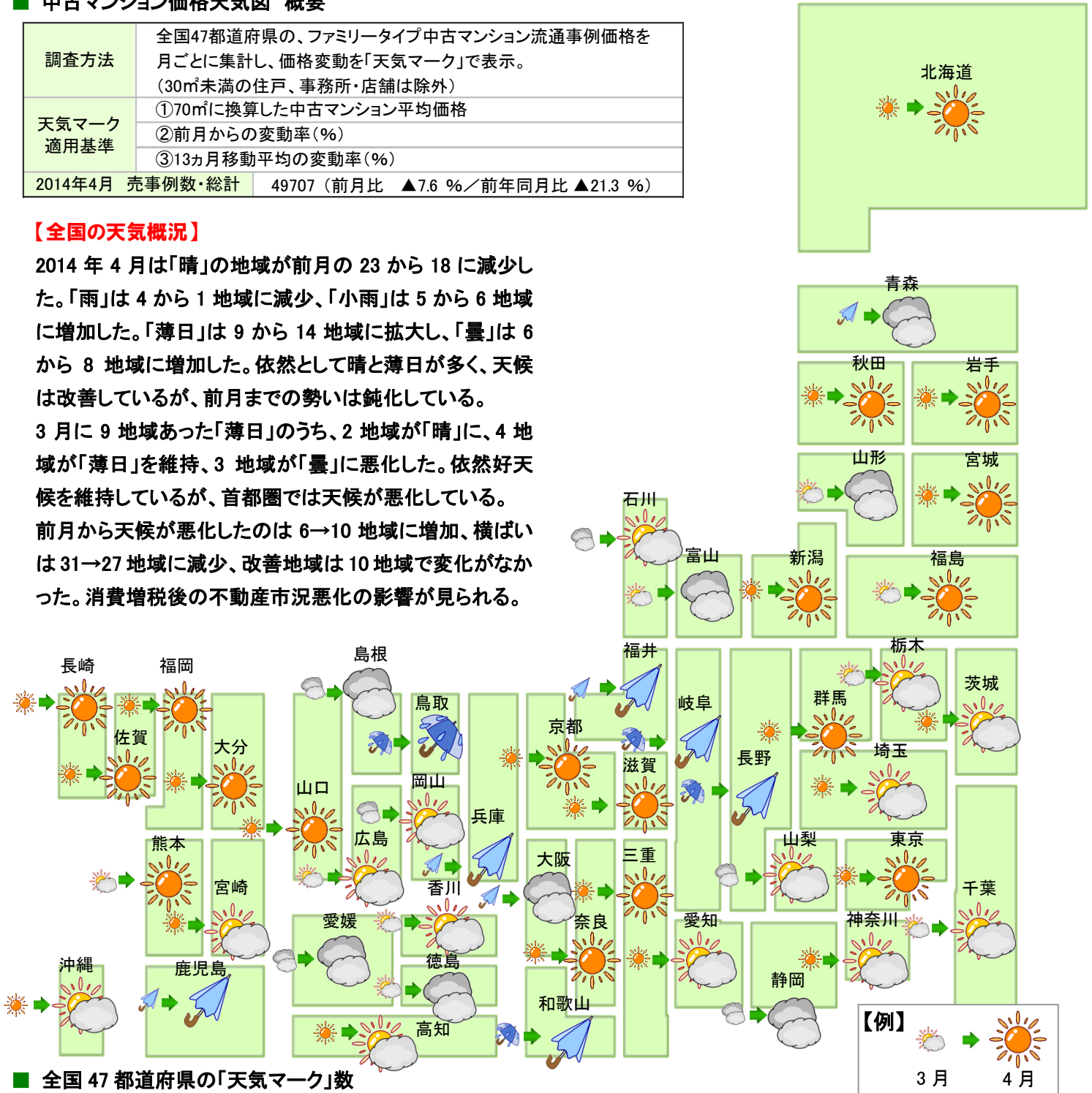
■ 中古マンション価格天気図 概要

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(%)
2014年4月 売事例数・総計	49707 (前月比 ▲7.6 % / 前年同月比 ▲21.3 %)

【全国のお天気概況】

2014年4月は「晴」の地域が前月の23から18に減少した。「雨」は4から1地域に減少、「小雨」は5から6地域に増加した。「薄日」は9から14地域に拡大し、「曇」は6から8地域に増加した。依然として晴と薄日が多く、天候は改善しているが、前月までの勢いは鈍化している。

3月に9地域あった「薄日」のうち、2地域が「晴」に、4地域が「薄日」を維持、3地域が「曇」に悪化した。依然好天候を維持しているが、首都圏では天候が悪化している。前月から天候が悪化したのは6→10地域に増加、横ばいは31→27地域に減少、改善地域は10地域で変化がなかった。消費増税後の不動産市況悪化の影響が見られる。



■ 全国47都道府県の「天気マーク」数

		2013年												2014年				47都道府県のうち、 天気模様が 改善した地域数	2月	3月	4月
		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月							
	晴	価格の上昇傾向にある	8	8	5	4	7	9	9	11	14	17	21	23	18	14	10	10			
	薄日	価格はやや上昇傾向にある	7	5	6	13	12	10	15	13	11	11	12	9	14	29	31	27			
	曇	価格は足踏み傾向にある	11	12	19	13	9	12	8	9	9	8	4	6	8	4	6	10			
	小雨	価格はやや下落傾向にある	15	16	10	12	12	11	11	9	6	5	4	5	6	29	31	27			
	雨	価格は下落傾向にある	6	6	7	5	7	5	4	5	7	6	6	4	1	4	6	10			

■ 都道府県別中古マンション 70㎡換算価格の推移

【三大都市圏】

	2月	3月	前月比	4月	前月比	平均	前月差
	(万円)	(万円)	(%)	(万円)	(%)	築年数 (年)	
北海道	1,231	1,245	1.2	1,285	3.2	22.9	0.5
札幌市	1,273	1,288	1.2	1,328	3.1	23.0	0.6
青森県	1,151	1,195	3.8	1,319	10.4	21.6	-0.7
岩手県	1,439	1,474	2.5	1,463	-0.8	20.4	0.3
宮城県	1,765	1,755	-0.5	1,770	0.9	20.7	0.1
仙台市	1,821	1,810	-0.6	1,828	1.0	20.7	0.0
秋田県	1,459	1,456	-0.2	1,495	2.6	15.2	-0.3
山形県	1,504	1,476	-1.8	1,308	-11.4	16.8	1.1
福島県	1,350	1,375	1.9	1,411	2.6	19.1	0.3
茨城県	1,639	1,598	-2.5	1,552	-2.8	16.1	0.3
栃木県	1,347	1,386	2.9	1,388	0.1	17.9	0.0
群馬県	1,047	1,098	4.8	1,100	0.2	20.5	0.2
埼玉県	1,889	1,855	-1.8	1,844	-0.6	20.6	0.3
千葉県	1,846	1,861	0.8	1,851	-0.5	21.4	0.2
東京都	3,788	3,773	-0.4	3,782	0.2	21.1	0.4
神奈川県	2,509	2,458	-2.0	2,427	-1.3	20.8	0.2
首都圏	2,895	2,861	-1.2	2,842	-0.7	21.0	0.3
山梨県	1,002	917	-8.5	970	5.8	23.3	-1.1
長野県	1,292	1,293	0.1	1,320	2.1	20.9	0.0
新潟県	933	959	2.8	1,059	10.4	23.4	-0.4
富山県	1,253	1,215	-3.1	1,139	-6.3	20.4	0.9
石川県	1,023	1,090	6.6	1,117	2.5	21.3	-0.7
福井県	1,276	1,368	7.2	1,315	-3.8	16.2	0.9
岐阜県	1,175	1,147	-2.4	1,193	4.0	17.8	0.0
静岡県	1,286	1,292	0.5	1,269	-1.8	22.5	0.3
愛知県	1,599	1,552	-2.9	1,546	-0.4	21.0	0.2
三重県	1,315	1,294	-1.6	1,300	0.5	18.2	0.0
中部圏	1,554	1,503	-3.3	1,497	-0.4	20.7	0.2
滋賀県	1,552	1,542	-0.7	1,574	2.1	17.0	0.0
京都府	2,208	2,254	2.1	2,271	0.7	21.1	-0.1
大阪府	1,906	1,853	-2.8	1,882	1.6	22.1	-0.2
兵庫県	1,815	1,766	-2.7	1,768	0.1	21.7	-0.3
奈良県	1,229	1,233	0.3	1,226	-0.6	20.9	0.3
和歌山県	714	806	12.8	853	5.9	25.9	-0.4
近畿圏	1,853	1,819	-1.8	1,838	1.0	21.7	-0.2
鳥取県	1,329	1,310	-1.4	1,260	-3.8	16.3	0.4
島根県	1,733	1,639	-5.4	1,691	3.2	13.6	-0.9
岡山県	1,533	1,541	0.5	1,642	6.5	15.6	-0.4
広島県	1,637	1,643	0.3	1,641	-0.1	19.3	-0.2
広島市	1,691	1,716	1.5	1,707	-0.6	19.7	-0.4
山口県	1,341	1,350	0.7	1,362	0.9	17.3	-0.2
徳島県	1,079	1,073	-0.6	941	-12.3	21.6	1.3
香川県	1,134	1,087	-4.2	1,098	1.1	22.4	0.5
愛媛県	1,426	1,446	1.4	1,415	-2.2	18.2	0.0
高知県	1,470	1,470	0.0	1,435	-2.4	17.1	0.3
福岡県	1,422	1,430	0.5	1,452	1.6	21.8	0.2
福岡市	1,653	1,663	0.6	1,679	1.0	23.2	0.3
佐賀県	1,309	1,334	1.9	1,347	1.0	14.1	-0.3
長崎県	1,604	1,588	-1.0	1,618	1.9	16.8	-1.1
熊本県	1,425	1,375	-3.5	1,471	7.0	18.8	-1.3
大分県	1,308	1,327	1.5	1,282	-3.4	19.9	0.0
宮崎県	1,396	1,524	9.2	1,425	-6.5	17.6	2.1
鹿児島県	1,555	1,635	5.1	1,642	0.5	19.1	-0.5
沖縄県	2,055	2,212	7.6	2,021	-8.6	15.6	1.6

首都圏は、東京都が前月比 0.2%上昇、神奈川県が 1.3%下落、千葉県が 0.5%下落、埼玉県が 0.6%下落した。首都圏平均は 0.7%下落し弱含んだ。

近畿圏は、大阪府が 1.6%上昇、兵庫県は 0.1%上昇、京都府は 0.7%上昇した。中心府県では上昇傾向となっている。滋賀県は 2.1%上昇、奈良県は 0.6%下落した。近畿圏平均は 1.0%上昇した。

中部圏は、愛知県が 0.4%下落、岐阜県が 4.0%上昇、三重県が 0.5%上昇、静岡県が 1.8%下落した。中部圏平均では 0.4%下落している。

【地方圏】

北海道は、前月比 3.2%上昇し 1,285 万円、札幌市は 3.1%上昇し 1,328 万円となった。札幌市では事例が集中する中央区で 6.6%の大幅上昇、豊平区では 0.1%上昇、西区では 6.5%下落しており、札幌市中央区が札幌市の価格を押し上げている。

宮城県は、0.9%上昇し 1,770 万円、仙台市も 1.0%上昇して 1,828 万円となった。仙台市では事例の多い青葉区が 1.8%、宮城野区が 2.0%と上昇した影響が出た。若林区のみ 2.4%下落している。

福島県は、2.6%上昇し 1,411 万円となった。福島市で 15.9%上昇したほか、事例の多い郡山市でも 4.3%上昇し、同県の価格を押し上げた。

長野県は、2.1%上昇し、1,320 万円となった。長野市で 6.0%、諏訪市でも 2.4%上昇している。

岡山県は、6.5%上昇して 1,642 万円となった。同県では、事例が集中している岡山市北区で 7.8%上昇したことが同県の価格上昇の要因である。中区でも 8.6%大幅上昇している。

広島県は、0.1%僅かに下落して 1,641 万円、広島市も 0.6%下落して 1,707 万円となった。広島市では事例数が多い中央区で 1.0%下落、西区では 8.7%も下落しており、これらの影響で同市の価格が下落した。一方で東区では 7.0%、南区では 4.3%上昇している。

福岡県は 1.6%上昇し 1,452 万円、福岡市は 1.0%上昇して 1,679 万円となった。福岡市では事例の多い中央区で 0.2%と僅かな上昇に留まり、博多区の 7.9%上昇、城南区の 5.9%上昇によって福岡市の価格を押し上げている。

熊本県は、7.0%上昇して 1,471 万円となった。事例が集中する熊本市中央区で 8.1%、西区では 19.9%も上昇し、熊本県の価格を底支えている。

沖縄県は、8.6%下落して 2,021 万円となった。4月に消費税が 8%になったあと、海外の個人投資家の購入が減少し価格が下落した。那覇市では 8.5%、浦添市では 3.2%、沖縄市では 2.8%それぞれ下落となった。事例数も減少している。