

2014 年 6 月度

中古マンション価格天気図

「晴」12 地域を維持 「曇」が最多の 14 地域に 天候改善地域が激減 価格は下落傾向に

三大都市圏と東北、北陸、中国で天候悪化 消費増税の影響で 4 月以降価格は下落傾向へ変化

■ 中古マンション価格天気図 概要

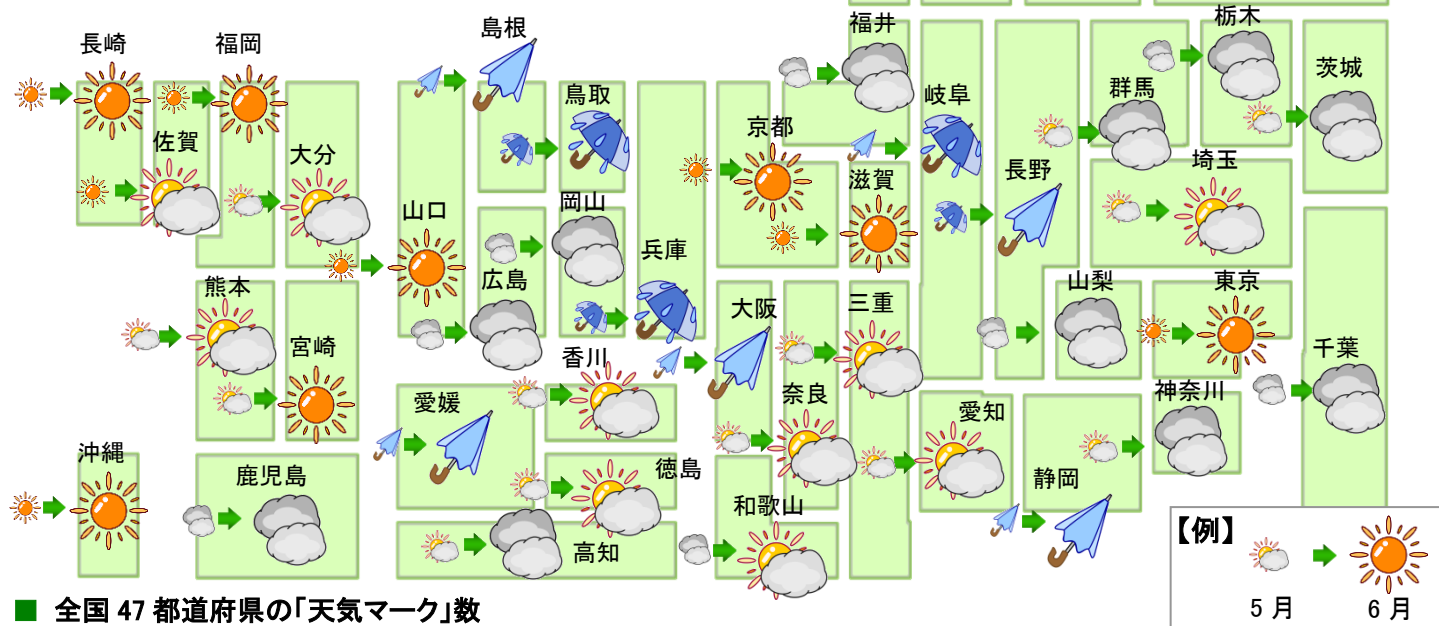
調査方法	全国47都道府県の、ファミリータイプ中古マンション流通事例価格を月ごとに集計し、価格変動を「天気マーク」で表示。 (30㎡未満の住戸、事務所・店舗は除外)
天気マーク適用基準	①70㎡に換算した中古マンション平均価格 ②前月からの変動率(%) ③13ヵ月移動平均の変動率(%)
2014年6月 売事例数・総計	56396 (前月比 +4.6 %/前年同月比 ▲13.6 %)

【全国のお天気概況】

2014 年 6 月は「晴」の地域が前月と変わらず 12 地域に、「雨」も 3 地域で変化がなかった。「小雨」は 5 から 6 地域に増加、「薄日」は 17 から 12 地域に減少し、「曇」は 10 から 14 地域に増加した。依然「晴」「薄日」が多いが、天候は確実に悪化しており、「曇」が増加し最多となった。

5 月に 17 地域あった「薄日」のうち、2 地域が「晴」に、9 地域が「薄日」を維持、6 地域が「曇」に悪化した。特に 4 月以降、天候は急変したことがわかる。

前月から天候が悪化したのは 19→10 地域に、横ばいが 21→33 地域に増加、改善は 7→4 地域に減少した。消費増税後の景況感悪化が不動産市場に大きく影響した。



■ 全国 47 都道府県の「天気マーク」数

			2013年								2014年									
			6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月					
	晴	価格は上昇傾向にある	5	4	7	9	9	11	14	17	21	23	18	12	12	47都道府県のうち、				
	薄日	価格はやや上昇傾向にある	6	13	12	10	15	13	11	11	12	9	14	17	12					天気模様が
	曇	価格は足踏み傾向にある	19	13	9	12	8	9	9	8	4	6	8	10	14	改善した地域数	10	7	4	
	小雨	価格はやや下落傾向にある	10	12	12	11	11	9	6	5	4	5	6	5	6	横ばいの地域数	27	21	33	
	雨	価格は下落傾向にある	7	5	7	5	4	5	7	6	6	4	1	3	3	悪化した地域数	10	19	10	

■ 都道府県別中古マンション 70 m²換算価格の推移

	4月 (万円)	5月 (万円)	前月比 (%)	6月 (万円)	前月比 (%)	平均 築年数 (年)	前月差 (年)
北海道	1,285	1,264	-1.7	1,267	0.3	23.2	-0.2
札幌市	1,328	1,310	-1.3	1,314	0.3	23.3	-0.2
青森県	1,319	1,432	8.6	1,495	4.4	18.9	0.3
岩手県	1,463	1,437	-1.8	1,406	-2.2	21.4	0.6
宮城県	1,770	1,764	-0.4	1,745	-1.1	20.9	0.1
仙台市	1,828	1,821	-0.4	1,809	-0.6	21.0	0.1
秋田県	1,495	1,550	3.7	1,642	5.9	16.0	-0.6
山形県	1,308	1,382	5.6	1,297	-6.1	17.8	1.3
福島県	1,411	1,422	0.7	1,403	-1.3	19.1	0.2
茨城県	1,552	1,546	-0.4	1,503	-2.8	16.2	0.2
栃木県	1,388	1,321	-4.8	1,340	1.4	18.7	-0.2
群馬県	1,100	920	-16.3	868	-5.7	21.7	0.4
埼玉県	1,844	1,832	-0.7	1,849	0.9	20.8	0.0
千葉県	1,851	1,830	-1.1	1,842	0.7	21.6	-0.2
東京都	3,782	3,805	0.6	3,784	-0.6	21.7	0.3
神奈川県	2,427	2,425	-0.1	2,418	-0.3	21.1	0.1
首都圏	2,842	2,842	0.0	2,831	-0.4	21.4	0.2
山梨県	970	831	-14.4	843	1.5	24.3	0.1
長野県	1,320	1,209	-8.4	1,263	4.5	22.3	0.1
新潟県	1,059	634	-40.2	626	-1.2	24.1	-0.1
富山県	1,139	1,202	5.5	1,173	-2.4	21.4	0.5
石川県	1,117	1,079	-3.4	1,040	-3.6	23.2	1.7
福井県	1,315	1,380	4.9	1,419	2.8	16.2	0.4
岐阜県	1,193	1,197	0.3	1,159	-3.1	18.4	0.0
静岡県	1,269	1,190	-6.2	1,179	-0.9	24.0	0.2
愛知県	1,546	1,531	-1.0	1,537	0.4	21.4	0.1
三重県	1,300	1,144	-12.1	1,124	-1.7	19.7	0.0
中部圏	1,497	1,470	-1.8	1,467	-0.2	21.3	0.1
滋賀県	1,574	1,600	1.6	1,619	1.2	17.0	0.0
京都府	2,271	2,254	-0.8	2,258	0.2	21.4	0.1
大阪府	1,882	1,838	-2.3	1,844	0.3	22.7	0.1
兵庫県	1,768	1,745	-1.3	1,764	1.1	22.2	-0.2
奈良県	1,226	1,198	-2.3	1,177	-1.8	21.9	0.3
和歌山県	853	1,164	36.4	1,197	2.8	22.6	-0.3
近畿圏	1,838	1,800	-2.1	1,806	0.3	22.3	0.0
鳥取県	1,260	1,180	-6.4	1,219	3.3	17.2	-0.4
島根県	1,691	1,662	-1.7	1,670	0.5	13.9	0.0
岡山県	1,642	1,528	-6.9	1,537	0.6	16.7	-0.8
広島県	1,641	1,618	-1.4	1,624	0.4	20.1	0.0
広島市	1,707	1,694	-0.7	1,679	-0.9	20.7	0.2
山口県	1,362	1,345	-1.2	1,361	1.2	17.7	-0.2
徳島県	941	1,025	8.9	1,001	-2.3	20.6	-0.1
香川県	1,098	1,090	-0.7	1,109	1.7	21.9	-0.5
愛媛県	1,415	1,396	-1.3	1,383	-1.0	19.4	0.3
高知県	1,435	1,427	-0.6	1,386	-2.8	17.3	0.6
福岡県	1,452	1,443	-0.6	1,450	0.5	21.7	-0.1
福岡市	1,679	1,686	0.4	1,696	0.6	22.7	-0.2
佐賀県	1,347	1,341	-0.5	1,316	-1.8	14.9	0.6
長崎県	1,618	1,630	0.8	1,650	1.2	17.2	0.0
熊本県	1,471	1,388	-5.7	1,405	1.2	19.9	-0.3
大分県	1,282	1,271	-0.8	1,284	1.0	20.2	0.0
宮崎県	1,425	1,473	3.3	1,519	3.2	16.7	-0.3
鹿児島県	1,642	1,717	4.5	1,753	2.1	17.7	-0.6
沖縄県	2,021	2,110	4.5	2,092	-0.9	15.6	0.3

【三大都市圏】

首都圏は、東京都が前月比 0.6%下落、神奈川県が 0.3%下落、千葉県が 0.7%上昇、埼玉県が 0.9%上昇した。首都圏平均は 0.4%下落している。

近畿圏は、大阪府が 0.3%上昇、兵庫県は 1.1%上昇、京都府は 0.2%上昇した。中心府県ではやや強含んだ。滋賀県は 1.2%上昇、奈良県は 1.8%下落した。近畿圏平均は 0.3%上昇している。

中部圏は、愛知県が 0.4%上昇、岐阜県が 3.1%下落、三重県が 1.7%下落、静岡県も 0.9%下落した。中部圏平均では 0.2%続落している。

【地方圏】

北海道は、前月比 0.3%上昇し 1,267 万円、札幌市は 0.3%上昇し 1,314 万円となった。札幌市では事例が集中する中央区で 2.5%下落したものの、豊平区で 3.1%、白石区でも 7.1%上昇しており、札幌市の各区別で見ると明確な上昇傾向である。

宮城県は、1.1%下落し 1,745 万円、仙台市も 0.6%下落して 1,809 万円となった。仙台市では事例数が最も多い青葉区が 0.9%上昇したが、宮城野区で 2.3%下落、若林区で 1.9%下落と、この 2 区での下落が同市の動きに影響した。

秋田県は、5.9%上昇し 1,642 万円となった。事例が集中する秋田市で 3.5%上昇したことで同県の価格が押し上がっている。

長野県は、4.5%上昇して 1,263 万円となった。同県で事例が最も多いのは茅野市(62 事例)で、同市では 6 月に 3.7%上昇している。

広島県は、0.4%上昇して 1,624 万円、広島市は 0.9%下落して 1,679 万円となった。広島市では事例数が多い中區で 1.5%上昇しているものの、他の区ではすべて下落となっており、広島市外で比較的事例数の多い福山市で 6.2%上昇している影響で、広島市は下落したが、広島県では上昇する結果となった。

福岡県は 0.5%上昇し 1,450 万円、福岡市は 0.6%上昇して 1,696 万円となった。福岡市では事例が集中する中央区で 1.4%上昇、博多区では 2.4%上昇、早良区では 2.9%上昇した。福岡市は全体的に強含んでいる。

宮崎県は、3.2%上昇して 1,519 万円となった。2 カ月連続で 3%以上の上昇である。事例が集中する宮崎市で 3.2%上昇したことで同県の価格が上昇した。

沖縄県は、0.9%下落して 2,092 万円となった。4 月に消費増税の影響から、海外の個人投資家の購入が減少し価格はやや低調な推移となっている。主要都市の動きを見ると事例が最も多い那覇市では 2.1%下落、浦添市で 6.7%下落しており、6 月の価格は弱含みとなった。