

2014年11月度 中古マンション価格天気図

「晴」7から6地域に減少 新幹線効果の北海道・青森県・石川県は「晴」が続くも 天候悪化地域増える

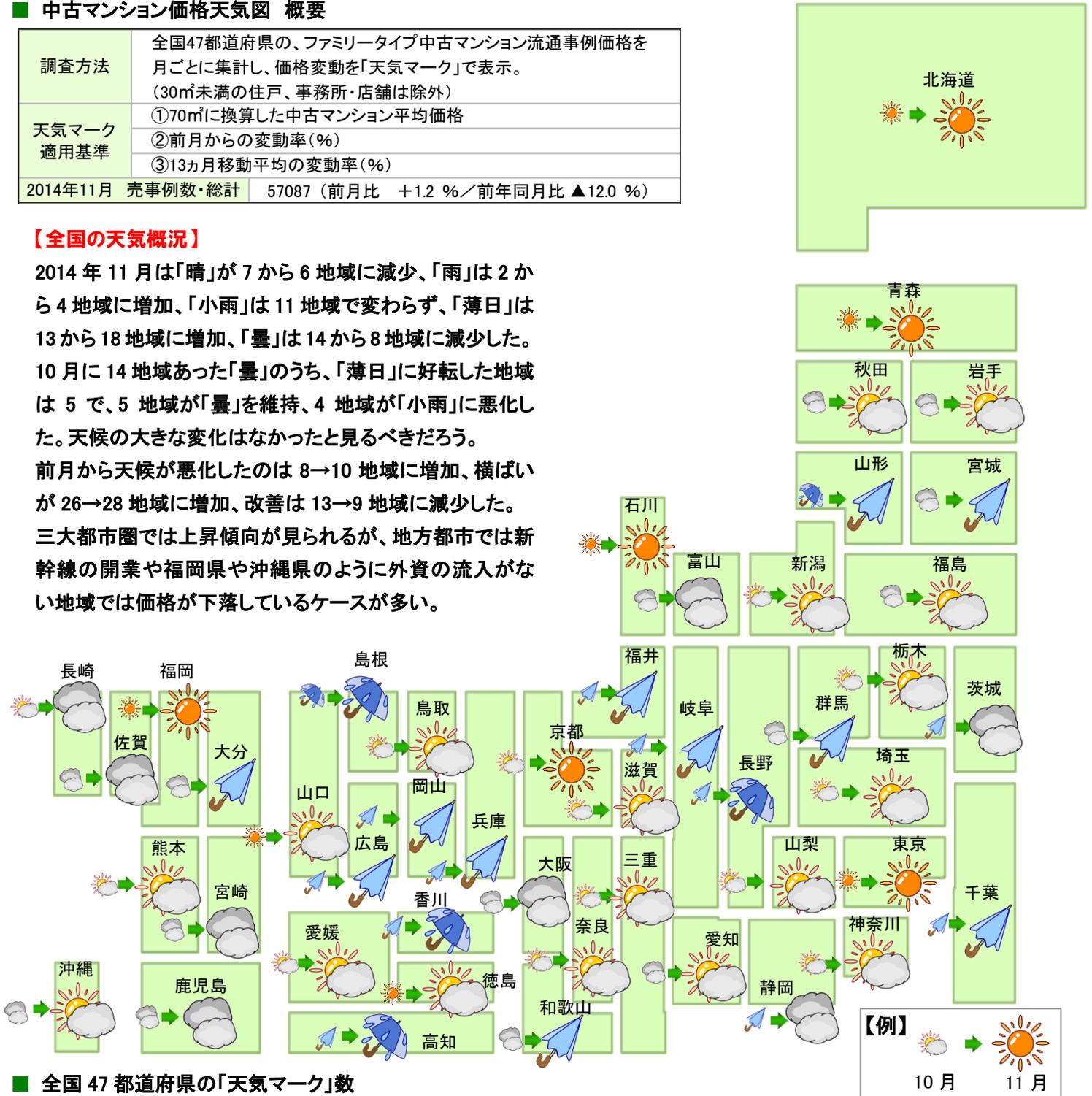
三大都市圏と北海道、北陸は上昇基調 中国、四国、九州地方は下落と「東高西低」に

■ 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11月 売事例数・総計	57087 (前月比 +1.2 % / 前年同月比 ▲12.0 %)

【全国のお天気概況】

2014年11月は「晴」が7から6地域に減少、「雨」は2から4地域に増加、「小雨」は11地域で変わらず、「薄日」は13から18地域に増加、「曇」は14から8地域に減少した。10月に14地域あった「曇」のうち、「薄日」に好転した地域は5で、5地域が「曇」を維持、4地域が「小雨」に悪化した。天候の大きな変化はなかったと見るべきだろう。前月から天候が悪化したのは8→10地域に増加、横ばいが26→28地域に増加、改善は13→9地域に減少した。三大都市圏では上昇傾向が見られるが、地方都市では新幹線の開業や福岡県や沖縄県のように外資の流入がない地域では価格が下落しているケースが多い。



■ 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、					
		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	11	14	17	21	23	18	12	12	7	9	5	7	6	天気模様が	9月	10月	11月
薄日	価格はやや上昇傾向にある	13	11	11	12	9	14	17	12	15	11	13	13	18	改善した地域数	5	13	9
曇	価格は足踏み傾向にある	9	9	8	4	6	8	10	14	13	17	17	14	8	横ばいの地域数	28	26	28
小雨	価格はやや下落傾向にある	9	6	5	4	5	6	5	6	10	7	8	11	11	悪化した地域数	14	8	10
雨	価格は下落傾向にある	5	7	6	6	4	1	3	3	2	3	4	4					

■ 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】

	9月	10月	前月比	11月	前月比	平均	前月差
	(万円)	(万円)	(%)	(万円)	(%)	築年数 (年)	
北海道	1,268	1,288	1.6	1,284	-0.3	24.1	0.3
札幌市	1,322	1,343	1.6	1,339	-0.3	24.0	0.4
青森県	1,364	1,506	10.5	1,500	-0.4	19.1	0.1
岩手県	1,442	1,399	-3.0	1,472	5.2	20.9	-0.6
宮城県	1,760	1,747	-0.8	1,722	-1.4	21.9	0.1
仙台市	1,824	1,796	-1.5	1,776	-1.1	22.2	0.1
秋田県	1,369	1,452	6.1	1,526	5.1	17.2	-0.8
山形県	1,160	1,216	4.8	1,407	15.7	16.1	-4.0
福島県	1,397	1,382	-1.1	1,474	6.6	18.4	-0.9
茨城県	1,480	1,513	2.3	1,545	2.1	16.6	-0.2
栃木県	1,350	1,328	-1.6	1,351	1.8	18.8	-0.5
群馬県	877	874	-0.4	872	-0.1	22.4	0.2
埼玉県	1,863	1,863	0.0	1,857	-0.3	21.4	0.4
千葉県	1,840	1,825	-0.8	1,838	0.7	21.8	-0.1
東京都	3,801	3,850	1.3	3,896	1.2	22.0	-0.1
神奈川県	2,427	2,437	0.4	2,456	0.8	21.6	-0.1
首都圏	2,823	2,848	0.9	2,882	1.2	21.8	0.0
山梨県	871	891	2.3	880	-1.2	24.2	0.8
長野県	1,225	1,307	6.7	1,241	-5.1	22.4	0.1
新潟県	613	656	6.9	651	-0.8	24.5	0.1
富山県	1,142	1,165	2.1	1,116	-4.3	22.5	0.5
石川県	1,268	1,300	2.5	1,284	-1.2	20.8	-0.2
福井県	1,282	1,202	-6.3	1,307	8.7	18.1	-1.0
岐阜県	1,226	1,196	-2.5	1,214	1.5	18.7	0.3
静岡県	1,169	1,173	0.3	1,183	0.8	24.7	0.0
愛知県	1,537	1,544	0.5	1,563	1.2	21.6	0.1
三重県	1,141	1,166	2.2	1,193	2.3	18.7	-0.5
中部圏	1,472	1,476	0.3	1,497	1.4	21.5	0.0
滋賀県	1,587	1,614	1.7	1,571	-2.7	18.1	0.4
京都府	2,251	2,254	0.1	2,303	2.2	21.1	-0.4
大阪府	1,844	1,836	-0.4	1,851	0.8	23.3	0.0
兵庫県	1,783	1,766	-1.0	1,764	-0.1	22.7	0.0
奈良県	1,207	1,222	1.2	1,221	-0.1	21.3	0.0
和歌山県	1,160	1,147	-1.1	1,069	-6.8	24.0	1.1
近畿圏	1,815	1,804	-0.6	1,813	0.5	22.7	0.0
鳥取県	1,279	1,377	7.7	1,427	3.6	14.0	-1.6
島根県	1,606	1,579	-1.7	1,557	-1.4	15.3	0.0
岡山県	1,480	1,507	1.8	1,485	-1.5	18.6	0.8
広島県	1,608	1,598	-0.7	1,624	1.7	20.7	0.0
広島市	1,675	1,657	-1.1	1,670	0.8	21.7	0.3
山口県	1,348	1,368	1.5	1,331	-2.7	17.9	0.5
徳島県	1,059	1,093	3.3	1,020	-6.7	20.5	0.8
香川県	1,079	1,057	-2.1	1,038	-1.8	23.4	0.6
愛媛県	1,391	1,433	3.0	1,441	0.5	19.5	-0.2
高知県	1,393	1,407	1.0	1,349	-4.1	18.9	0.9
福岡県	1,444	1,459	1.1	1,442	-1.2	21.8	0.2
福岡市	1,671	1,693	1.3	1,674	-1.1	23.2	0.3
佐賀県	1,281	1,282	0.1	1,272	-0.8	15.4	-0.1
長崎県	1,643	1,611	-2.0	1,560	-3.1	17.5	0.1
熊本県	1,438	1,403	-2.4	1,402	-0.1	19.9	0.1
大分県	1,311	1,281	-2.3	1,248	-2.6	22.3	0.6
宮崎県	1,510	1,440	-4.6	1,445	0.3	17.8	-0.2
鹿児島県	1,666	1,749	5.0	1,740	-0.5	17.2	-0.9
沖縄県	2,019	2,012	-0.4	2,057	2.2	16.2	-0.8

首都圏は、東京都が前月比 1.2%上昇、神奈川県が 0.8%上昇、千葉県が 0.7%上昇、埼玉県が 0.3%下落となった。首都圏平均は 1.2%上昇している。

近畿圏は、大阪府が 0.8%上昇、兵庫県は 0.1%下落、京都府は 2.2%上昇した。中心府県ではやや上昇した。滋賀県は 2.7%下落、奈良県は 0.1%僅かに下落した。近畿圏平均は 0.5%上昇となった。

中部圏は、愛知県が 1.2%上昇、岐阜県が 1.5%上昇、三重県が 2.3%上昇、静岡県は 0.8%上昇した。中部圏平均は 1.4%上昇している。

【地方圏】

北海道は、前月比 0.3%下落し 1,284 万円、札幌市は 0.3%下落し 1,339 万円となった。札幌市では事例が集中する中央区で 3.2%下落したほか、豊平区でも 1.9%、東区でも 2.0%下落した影響が大きかった。

岩手県は、5.2%上昇して 1,472 万円となった。同県で最も事例の多い盛岡市は前月比 5.3%上昇しており、同県の価格を押し上げている。

宮城県は、1.4%下落し 1,722 万円、仙台市も 1.1%下落して 1,776 万円となった。仙台市では事例数が最も多い青葉区で 1.0%下落、宮城野区で 2.4%下落、若林区で 1.1%下落と、主要な区はいずれも下落が続いている。一方、太白区は 0.1%と僅かに上昇した。

山形県は、15.7%と大きく上昇して 1,407 万円となった。同県のなかで最も事例が多い山形市では 21.9%と上昇率が高くなっており、同県の価格を牽引した。

福島県は、6.6%上昇して 1,474 万円となった。事例のほとんどが集中する郡山市では 5.3%上昇したほか、福島市が 16.6%、会津若松市は 1.6%、いわき市は 12.1%と各市で上昇している。

石川県は、1.2%下落して 1,284 万円となった。5ヵ月ぶりの下落だが、金沢市では 4.6%下落している。2015年3月に北陸新幹線開業を控え、金沢市では事例数の増加と築年の若返りが見られる。

広島県は、1.7%上昇して 1,624 万円、広島市は 0.8%上昇して 1,670 万円となった。広島市では事例数が多い中区で 5.3%上昇、西区でも 3.0%上昇した反面、東区では 9.9%下落、安佐南区では 4.8%下落、安佐北区では 9.4%下落した。

福岡県は 1.2%下落し 1,442 万円、福岡市は 1.1%下落して 1,674 万円となった。福岡市では事例が集中する中央区で 3.1%下落、博多区では 0.3%上昇、東区では 2.3%下落、南区では 3.4%下落と多くの区で下落が進んでおり、同市の価格はやや弱含んでいる。

沖縄県は、2.2%上昇して 2,057 万円となった。同県で事例の最も多い那覇市で 3.2%上昇したほか、ほとんどの地域で上昇傾向となっている。