

2021年4月度 中古マンション価格天気図

「晴」が 22 地域で最多を維持 地方中枢都市では札幌市・仙台市・福岡市で価格が上昇

改善は 12→9 地域に減少 47 都道府県の前月比価格下落は 16→19 地域に増加 首都圏価格は頭打ち

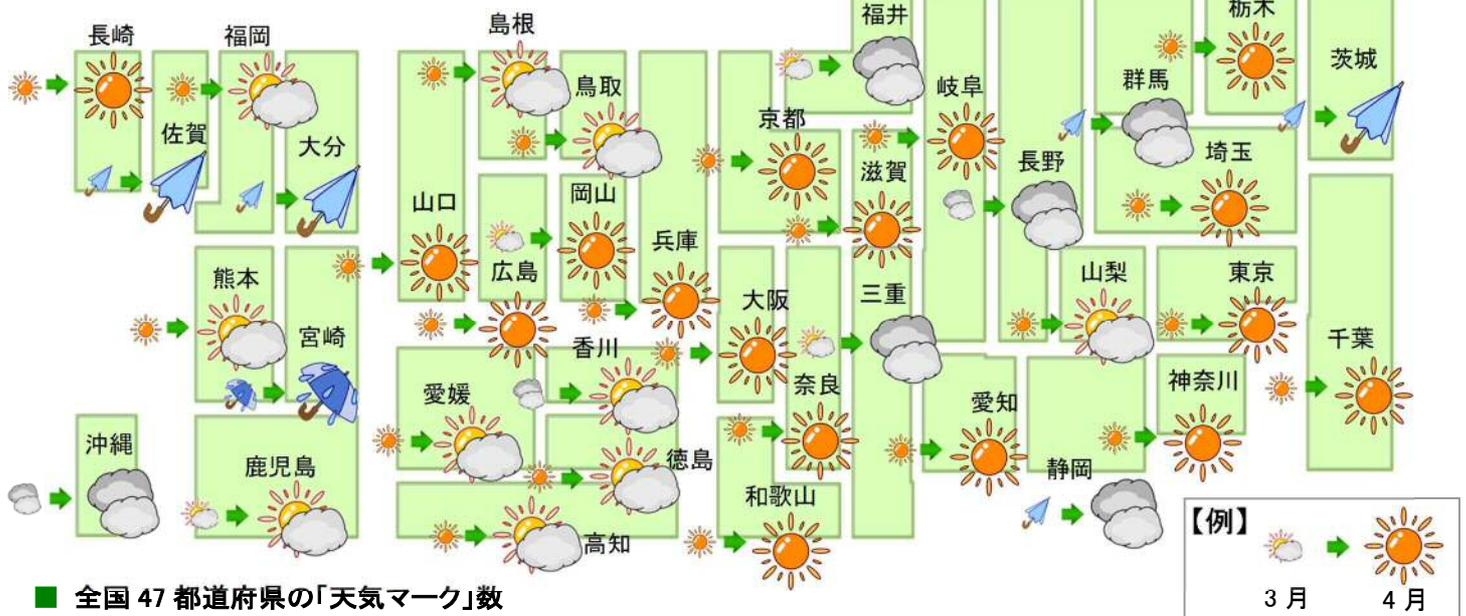
■ 中古マンション価格天気図 概要

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(%)
2021年4月 売事例数・総計	57706 (前月比 ▲2.8 % / 前年同月比 ▲18.4 %)

【全国の天気概況】

4月は「晴」が28から22地域、「雨」が3から2地域にそれぞれ減少。「曇」は4から7地域に増加。「小雨」は7から5地域に減少。「薄日」は5から11地域に増加した。全国で天候が改善した地域数は12から9地域に減少。横ばいは27地域で変わらず。悪化は8から11地域に増加。47都道府県のうち前月比価格が下落した地域数は16から19地域に増加した。

4月度の中古価格は三大都市圏では近畿圏と中部圏で、地方中枢都市では札幌市・仙台市・福岡市でそれぞれ上昇した。これまで上昇が続いてきた首都圏の価格は頭打ちとなったものの、中心都市は概ね好天の状況である。地方圏では北越地方で強含みの傾向が見られ、新潟県・富山県・石川県の天候が回復している。一方で中国・四国地方は弱含みの傾向となっており、鳥取県・島根県・徳島県・愛媛県・高知県で天候が悪化した。



■ 全国 47 都道府県の「天気マーク」数

		2020年												2021年				47都道府県のうち、 天気模様が	
		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	2月	3月	4月		
	晴	価格は上昇傾向にある	14	8	9	11	16	17	14	14	14	14	20	28	22	改善した地域数	17	12	9
	薄日	価格はやや上昇傾向にある	10	13	12	12	8	6	12	14	12	14	12	5	11	横ばいの地域数	25	27	27
	曇	価格は足踏み傾向にある	13	13	15	13	11	13	13	10	14	11	9	4	7	悪化した地域数	5	8	11
	小雨	価格はやや下落傾向にある	7	8	7	8	6	7	5	4	2	6	4	7	5				
	雨	価格は下落傾向にある	3	5	4	3	6	4	3	5	5	2	2	3	2				

■ 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 築年数 (年)	前月差 (年)
	(万円)	(万円)		(万円)			
北海道	1,712	1,778	3.9	1,789	0.6	29.7	0.2
札幌市	1,793	1,850	3.2	1,871	1.1	29.6	0.2
青森県	1,557	1,580	1.5	1,581	0.1	24.0	0.3
岩手県	1,740	1,767	1.6	1,803	2.0	27.3	-0.2
宮城県	2,112	2,155	2.0	2,181	1.2	26.4	0.4
仙台市	2,162	2,198	1.7	2,213	0.7	26.9	0.4
秋田県	1,517	1,470	-3.1	1,517	3.2	25.6	0.1
山形県	1,712	1,776	3.7	1,749	-1.5	21.9	0.0
福島県	1,709	1,661	-2.8	1,645	-1.0	24.4	0.2
茨城県	1,658	1,652	-0.4	1,669	1.0	22.7	0.4
栃木県	1,811	1,831	1.1	1,847	0.9	22.4	0.4
群馬県	1,756	1,672	-4.8	1,728	3.3	24.6	-0.6
埼玉県	2,380	2,469	3.7	2,437	-1.3	26.6	0.7
千葉県	2,187	2,213	1.2	2,206	-0.3	28.2	0.8
東京都	5,457	5,535	1.4	5,622	1.6	26.2	0.2
神奈川県	2,954	2,979	0.8	2,986	0.2	27.7	0.3
首都圏	3,892	4,021	3.3	4,019	0.0	26.9	0.4
山梨県	1,689	1,696	0.4	1,638	-3.4	21.9	0.6
長野県	2,277	2,209	-3.0	2,220	0.5	23.5	-0.4
新潟県	1,655	1,621	-2.1	1,700	4.9	28.7	-0.5
富山県	1,660	1,647	-0.8	1,699	3.2	23.6	-0.1
石川県	1,740	1,787	2.7	1,804	1.0	25.6	0.0
福井県	1,515	1,588	4.8	1,475	-7.1	27.2	2.0
岐阜県	1,444	1,480	2.5	1,566	5.8	23.2	-0.4
静岡県	1,603	1,616	0.8	1,678	3.8	27.2	-0.2
愛知県	2,096	2,137	2.0	2,162	1.2	26.4	0.1
三重県	1,767	1,749	-1.0	1,694	-3.1	23.8	0.8
中部圏	1,969	2,003	1.7	2,035	1.6	26.4	0.0
滋賀県	2,347	2,441	4.0	2,391	-2.0	21.1	0.5
京都府	3,264	3,316	1.6	3,340	0.7	26.7	-0.6
大阪府	2,704	2,721	0.6	2,734	0.5	27.5	0.2
兵庫県	2,213	2,230	0.8	2,253	1.0	28.6	0.2
奈良県	1,393	1,397	0.3	1,402	0.4	27.7	-0.2
和歌山県	1,186	1,239	4.5	1,325	6.9	24.6	-1.3
近畿圏	2,518	2,537	0.8	2,556	0.7	27.6	0.1
鳥取県	1,757	1,797	2.3	1,703	-5.2	16.8	1.5
島根県	1,920	1,890	-1.6	1,887	-0.2	18.4	1.2
岡山県	1,962	2,015	2.7	2,113	4.9	21.0	-0.8
広島県	2,125	2,163	1.8	2,154	-0.4	25.6	0.2
広島市	2,232	2,280	2.2	2,256	-1.1	27.0	0.3
山口県	1,426	1,450	1.7	1,410	-2.8	23.9	1.0
徳島県	1,337	1,357	1.5	1,231	-9.3	25.6	1.5
香川県	1,218	1,244	2.1	1,308	5.1	24.9	-0.5
愛媛県	1,604	1,628	1.5	1,566	-3.8	22.7	0.8
高知県	1,784	1,769	-0.8	1,698	-4.0	22.5	1.1
福岡県	2,097	2,095	-0.1	2,082	-0.6	26.5	0.1
福岡市	2,544	2,547	0.1	2,575	1.1	27.5	0.0
佐賀県	1,401	1,354	-3.4	1,365	0.8	21.7	-0.2
長崎県	1,865	1,901	1.9	1,888	-0.7	25.0	0.2
熊本県	1,795	1,793	-0.1	1,785	-0.4	22.9	0.3
大分県	1,511	1,509	-0.1	1,550	2.7	26.2	0.1
宮崎県	1,673	1,651	-1.3	1,680	1.8	23.7	0.0
鹿児島県	1,961	1,933	-1.4	1,955	1.1	24.3	-0.4
沖縄県	3,208	3,269	1.9	3,247	-0.7	15.9	0.2

首都圏は、東京都が前月比 1.6%、神奈川県が 0.2% それぞれ上昇。一方で千葉県は 0.3%、埼玉県は 1.3% 共に下落。首都圏平均は±0.0%の表記であるが、厳密には 2 万円下落している。前月とほぼ同程度の水準ではあるものの、連続上昇は 7 カ月でストップした。

近畿圏は、大阪府が 0.5%、兵庫県が 1.0%、京都府が 0.7% それぞれ上昇。中心府県は強含みの傾向が続いている。郊外部は滋賀県が 2.0% 下落したものの、奈良県は 0.4%、和歌山県は 6.9% それぞれ上昇。近畿圏平均は 0.7% 上昇した。

中部圏は、愛知県が 1.2%、静岡県が 3.8%、岐阜県が 5.8% それぞれ上昇。三重県は 3.1% 下落。中部圏平均は 1.6% 上昇した。

【地方圏】

北海道は、前月比 0.6% 上昇し 1,789 万円、札幌市は 1.1% 上昇し 1,871 万円となった。札幌市では最も事例の多い中央区で 1.5% 下落したものの、その他の 10 区中 9 区がすべて上昇したため同市の価格が強含んだ。上昇エリアのうち、北区では 3.4%、東区では 6.6%、南区では 8.1% と比較的大きな上昇が見られる。

岩手県は、2.0% 上昇し 1,803 万円となった。県内の事例のほとんどを占める盛岡市で 1.8% 上昇した影響で同県の価格が押し上がった。

宮城県は、1.2% 上昇し 2,181 万円、仙台市は 0.7% 上昇し 2,213 万円となった。仙台市では事例数最多の青葉区で 1.1%、次いで事例の多い太白区で 0.8% 共に上昇した影響で同市の価格が押し上がった。また、県内で比較的中古の流通が多い石巻市では 6.7%、名取市では 4.3% それぞれ上昇しており、宮城県全体の価格上昇に拍車をかけた。

広島県は、0.4% 下落し 2,154 万円、広島市は 1.1% 下落し 2,256 万円となった。広島市では事例数最多の中区で 1.2%、南区で 1.1% 共に下落したが、その一方で東区では 1.3%、西区では 1.9%、安佐南区では 1.7% それぞれ上昇し同市の価格を押し上げた。また、広島県下の行政区では福山市が 0.6% 下落、呉市は 3.2% 上昇している。

香川県は、5.1% 上昇し 1,308 万円となった。県内の事例の大半を占める高松市で 5.4%、次いで事例の多い丸亀市で 1.2% それぞれ上昇したことが影響し、同県の価格が押し上がった。

福岡県は、0.6% 下落し 2,082 万円、福岡市は反対に 1.1% 上昇し 2,575 万円となった。福岡市では事例数最多の中央区で 1.4%、次いで事例の多い東区で 0.4%、博多区で 3.1% それぞれ上昇し同市の価格が強含んだ。一方で福岡県全体の価格は下落したが、これは同県で中古価格が高額となる福岡市の事例割合が縮小したためである。