

2022年11月度 中古マンション価格天気図

「晴」が 25 地域に 全国的に上昇トレンドは基本的に変わらないが、北陸、九州地方で弱含む動きとなる

改善は 10→6 地域に減少 悪化は 2→10 地域に増加 47 都道府県の前月比価格下落は 16 地域で変わらず

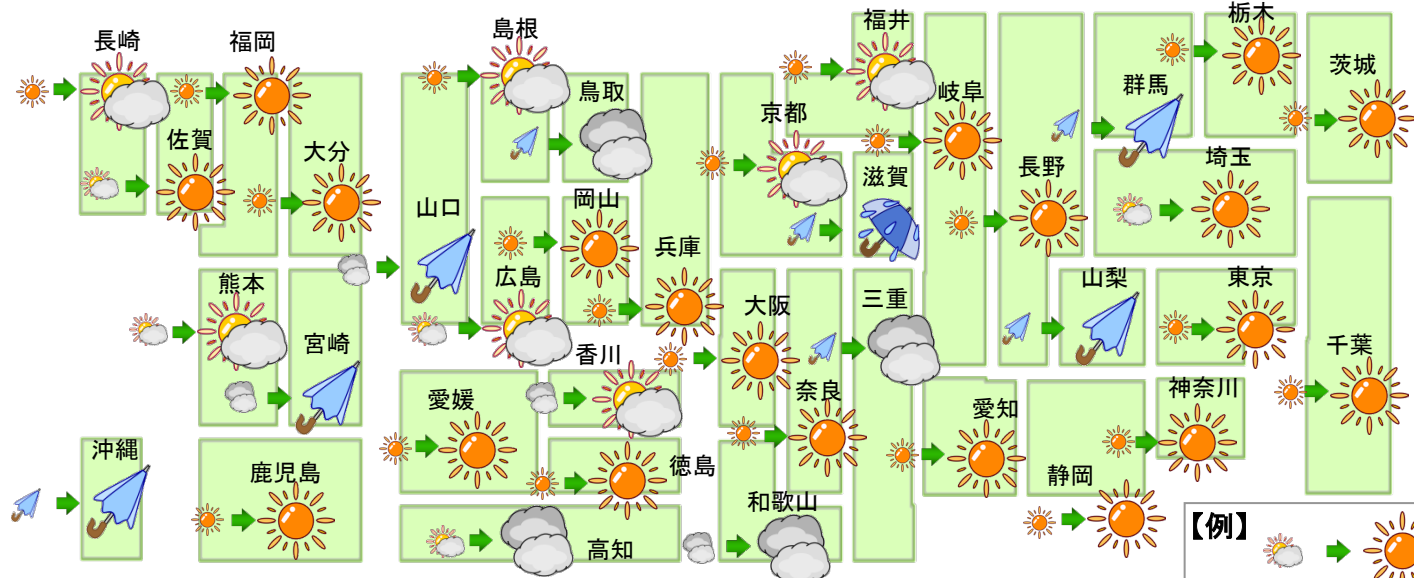
■ 中古マンション価格天気図 概要

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(%)
2022年11月 売事例数・総計	72935 (前月比 +2.8 %/前年同月比 +15.6 %)

【全国の天気概況】

11 月は「晴」が 28 から 25 地域に減少、「雨」は 1 から 2 地域に増加した。「曇」は 6 地域で変わらず。「小雨」は 7 から 6 地域に減少。「薄日」は 5 から 8 地域に増加した。全国で天候が改善した地域数は 10 から 6 地域に減少した。横ばいは 35 から 31 地域に減少。悪化は 2 から 10 地域に増加した。47 都道府県のうち前月比価格が下落した地域数は 16 地域で前月と変わらなかった。

11 月度の中古価格は、全国的な上昇基調を維持しているものの、北陸と九州地方で弱含むマイナスに振れる県も出ている。地方 4 大道県の価格は、道県の天気マークこそ変化はないが、主要都市では札幌市、広島市、福岡市の 3 市で下落となった。



■ 全国 47 都道府県の「天気マーク」数

			2021年		2022年										
			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	22	24	23	22	25	24	23	25	27	27	23	28	25
	薄日	価格はやや上昇傾向にある	11	9	10	11	8	8	9	7	5	7	11	5	8
	曇	価格は足踏み傾向にある	8	6	6	7	6	6	7	4	4	2	4	6	6
	小雨	価格はやや下落傾向にある	2	5	6	2	2	4	3	8	6	7	5	7	6
	雨	価格は下落傾向にある	4	3	2	5	6	5	5	3	5	4	4	1	2

【例】			→	
		10 月		11 月

47都道府県のうち、				天気模様が	9月	10月	11月
改善した地域数					3	10	6
横ばいの地域数					39	35	31
悪化した地域数					5	2	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】

	9月 (万円)	10月 (万円)	前月比 (%)	11月 (万円)	前月比 (%)	平均 築年数 (年)	前月差 (年)
北海道	2,051	2,059	0.3	2,015	-2.1	31.0	0.3
札幌市	2,166	2,176	0.5	2,129	-2.1	30.9	0.3
青森県	1,609	1,612	0.2	1,741	8.0	26.3	-0.5
岩手県	1,854	1,879	1.3	1,910	1.6	27.2	-0.4
宮城県	2,485	2,451	-1.4	2,475	1.0	27.7	0.3
仙台市	2,562	2,518	-1.7	2,540	0.9	27.8	0.2
秋田県	1,691	1,944	15.0	1,819	-6.4	23.1	1.0
山形県	1,546	1,537	-0.6	1,580	2.8	27.0	-0.5
福島県	1,723	1,792	4.0	1,762	-1.7	25.3	0.7
茨城県	1,983	1,933	-2.5	2,020	4.5	23.0	-0.2
栃木県	2,035	2,053	0.9	2,105	2.5	21.8	-0.4
群馬県	1,616	1,799	11.4	1,851	2.9	26.7	-1.0
埼玉県	2,937	2,977	1.4	3,009	1.1	28.7	-0.1
千葉県	2,638	2,685	1.8	2,732	1.8	29.7	0.0
東京都	6,380	6,405	0.4	6,399	-0.1	28.0	0.2
神奈川県	3,581	3,625	1.2	3,659	0.9	28.5	-0.2
首都圏	4,777	4,809	0.7	4,807	0.0	28.4	0.0
山梨県	1,239	1,312	5.9	1,351	3.0	30.4	0.1
長野県	2,520	2,663	5.7	2,613	-1.9	22.2	0.6
新潟県	1,753	1,773	1.2	1,739	-1.9	29.9	0.1
富山県	1,790	1,821	1.7	1,754	-3.7	24.9	0.6
石川県	1,948	1,991	2.2	2,019	1.4	27.1	0.3
福井県	2,033	2,253	10.8	2,137	-5.2	21.4	0.1
岐阜県	1,810	1,785	-1.4	1,796	0.6	23.4	0.3
静岡県	1,814	1,841	1.4	1,867	1.4	28.1	-0.3
愛知県	2,365	2,389	1.0	2,416	1.1	26.5	-0.3
三重県	1,767	1,785	1.0	1,863	4.4	24.2	0.1
中部圏	2,232	2,251	0.9	2,281	1.3	26.6	-0.2
滋賀県	2,530	2,512	-0.7	2,492	-0.8	21.9	0.0
京都府	3,588	3,579	-0.3	3,570	-0.2	28.9	0.2
大阪府	3,102	3,100	-0.1	3,123	0.7	29.2	-0.1
兵庫県	2,486	2,484	-0.1	2,509	1.0	30.2	-0.1
奈良県	1,578	1,583	0.3	1,614	2.0	29.4	-0.4
和歌山県	1,418	1,549	9.2	1,563	0.9	25.1	-0.2
近畿圏	2,878	2,867	-0.4	2,888	0.7	29.3	0.0
鳥取県	1,702	1,679	-1.4	1,730	3.1	18.9	0.1
島根県	1,911	1,982	3.8	1,849	-6.7	20.8	1.9
岡山県	2,298	2,304	0.3	2,394	3.9	20.9	-0.7
広島県	2,283	2,314	1.4	2,316	0.1	27.5	0.0
広島市	2,446	2,491	1.8	2,485	-0.2	28.5	0.1
山口県	1,491	1,452	-2.6	1,450	-0.2	24.6	-0.2
徳島県	1,399	1,438	2.8	1,521	5.8	23.9	-1.3
香川県	1,369	1,328	-3.0	1,375	3.5	26.2	-1.0
愛媛県	1,673	1,711	2.3	1,722	0.6	25.5	-0.1
高知県	2,090	2,050	-1.9	1,979	-3.5	20.5	1.8
福岡県	2,225	2,239	0.6	2,240	0.0	28.9	-0.1
福岡市	2,740	2,741	0.0	2,737	-0.1	29.6	-0.2
佐賀県	1,453	1,458	0.3	1,490	2.2	23.4	-0.6
長崎県	2,131	2,070	-2.9	2,011	-2.8	23.8	0.6
熊本県	1,879	1,841	-2.0	1,869	1.5	24.6	0.1
大分県	1,772	1,773	0.1	1,782	0.5	25.2	0.4
宮崎県	1,916	1,908	-0.4	1,864	-2.3	24.5	1.3
鹿児島県	2,222	2,245	1.0	2,229	-0.7	24.4	-0.3
沖縄県	3,428	3,404	-0.7	3,477	2.1	18.0	0.1

首都圏は東京都が前月比 0.1%下落、神奈川県が 0.9%上昇、埼玉県は 1.1%上昇、千葉県は 1.8%上昇。首都圏平均は±0.0%で変化なし。

近畿圏は大阪府が 0.7%上昇、兵庫県が 1.0%上昇、京都府が 0.2%下落。中心府県は京都府のみ下落。郊外部は滋賀県が 0.8%下落、奈良県は 2.0%上昇、和歌山県は 0.9%上昇。近畿圏平均は 0.7%上昇。

中部圏は愛知県が 1.1%上昇、静岡県が 1.4%上昇、岐阜県は 0.6%上昇、三重県は 4.4%上昇した。中部圏平均は 1.3%上昇となった。

【地方圏】

北海道は前月比 2.1%下落し 2,015 万円、札幌市は 2.1%下落し 2,129 万円となった。札幌市では最も事例の多い中央区で 2.1%、豊平区は 1.1%、北区は 1.6%、東区は 2.8%、厚別区も 2.6%それぞれ下落した。一方で白石区は 0.5%、西区は 1.2%、南区は 2.5%上昇した。道下都市においては函館市が 0.6%上昇したが、小樽市は 7.0%下落した。

宮城県は 1.0%上昇し 2,475 万円、仙台市は 0.9%上昇して 2,540 万円となった。仙台市では事例数最多の青葉区で 0.1%下落したが、宮城野区 1.0%、若林区 1.9%、太白区 1.1%、泉区が 3.7%とそれぞれ上昇し同市と同県の価格を押し上げた。県下では石巻市で 7.7%下落、多賀城市は 3.1%上昇した。

群馬県は 2.9%上昇し 1,851 万円となった。事例数最多の高崎市は 6.4%上昇、次いで多い前橋市は 2.9%上昇、太田市は 5.7%上昇、伊勢崎市は 4.1%下落した。館林市では 8.3%上昇している。

広島県は 0.1%上昇し 2,316 万円に、反対に広島市は 0.2%下落して 2,485 万円となった。広島市で事例が最も多い中区では 0.6%下落したものの、東区は 1.8%上昇、南区は±0.0 で横ばい、西区は 0.4%上昇した。安佐南区は 4.6%下落、佐伯区は 1.2%下落したが、安佐北区と安芸区はそれぞれ上昇した。県下では事例数が多い呉市は±0.0%と横ばい、福山市は 2.7%上昇した。広島市こそ僅かに下落したが、県下都市も概ね上昇しており、県全体では好調を維持していると見られる。

福岡県は±0.0%の 2,240 万円、福岡市は 0.1%下落の 2,737 万円となった。福岡市では事例数最多の中央区で 0.6%下落、次いで事例の多い博多区は 1.1%上昇、東区は 0.6%上昇となったが、南区は 2.0%下落、西区は 2.3%下落。城南区は 4.8%上昇、早良区は 2.6%上昇した。北九州市は前月と同様で上昇傾向で、事例の多い八幡西区は 1.9%下落、小倉北区は 1.9%上昇した。県下の都市では久留米市が 1.7%上昇、筑紫野市が 2.4%下落、春日市が 3.6%上昇、大野城市が 5.2%上昇と、全体的には下落傾向にない。

本プレスリリースに関するお問い合わせ先: (株)東京カンテイ 市場調査部

※資料の無断転載・無断使用は禁じます。