

2023年1月度 中古マンション価格天気図

「晴」が22地域に減少したが1月も全国的に上昇トレンドが継続 一方、東北、北陸、四国地方で下降傾向

改善は6地域で変わらず 悪化は7→8地域に増加 47都道府県の前月比価格下落は21から18地域に減少

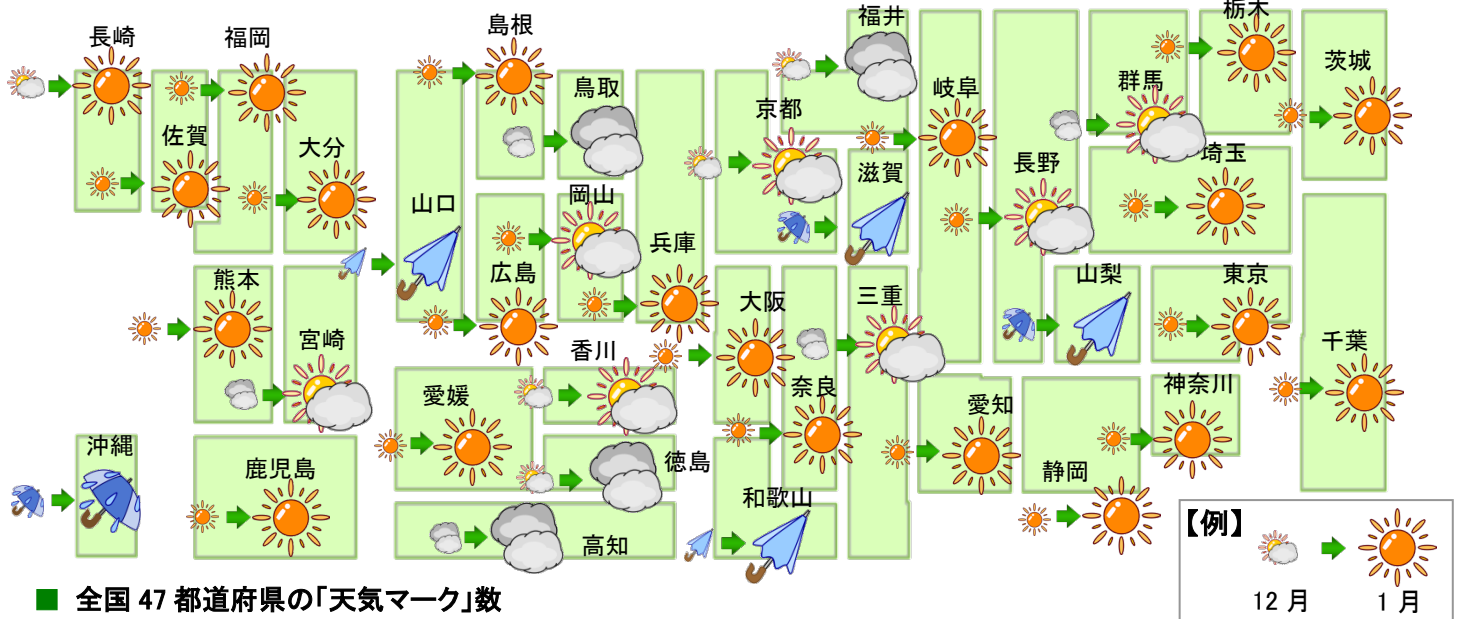
■ 中古マンション価格天気図 概要

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(%)
2023年1月 売事例数・総計	81,329 (前月比 +8.4 %/前年同月比 +37.5 %)

【全国の天気概況】

1月は「晴」が26から22地域に減少、「雨」は3から2地域に減少した。「曇」は7から6地域に減少。「小雨」は5から6地域に増加。「薄日」は6から11地域に増加した。全国で天候が改善した地域数は6地域で変化なし。横ばいは34から33地域に減少。悪化は7から8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21から18地域に減少した。

1月度の中古価格は、全国的なトレンドに変化はなく、上昇基調が続いている。九州地方は明確に好転しているが、東北と北陸地方で依然弱含み、四国地方も下落傾向となった。地方4大道県では、宮城県が「薄日」に悪化した以外、3道県が「晴」となったが、価格の前月比において仙台市と福岡市は連続下落している。



■ 全国47都道府県の「天気マーク」数

			2022年												2023年				
			1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月				
	晴	価格は上昇傾向にある	23	22	25	24	23	25	27	27	23	28	25	26	22	47都道府県のうち、			
	薄日	価格はやや上昇傾向にある	10	11	8	8	9	7	5	7	11	5	8	6	11				
	曇	価格は足踏み傾向にある	6	7	6	6	7	4	4	2	4	6	6	7	6	改善した地域数	6	6	6
	小雨	価格はやや下落傾向にある	6	2	2	4	3	8	6	7	5	7	6	5	6	横ばいの地域数	31	34	33
	雨	価格は下落傾向にある	2	5	6	5	5	3	5	4	4	1	2	3	2	悪化した地域数	10	7	8

■ 都道府県別中古マンション 70㎡換算価格の推移

	11月 (万円)	12月 (万円)	前月比 (%)	1月 (万円)	前月比 (%)	平均 築年数 (年)	前月差 (年)
北海道	2,015	2,029	0.7	2,044	0.7	31.2	0.1
札幌市	2,129	2,140	0.5	2,150	0.5	31.1	0.1
青森県	1,741	1,729	-0.7	1,670	-3.4	28.0	0.3
岩手県	1,910	1,845	-3.4	1,885	2.2	27.2	-0.6
宮城県	2,475	2,459	-0.6	2,449	-0.4	28.3	0.4
仙台市	2,540	2,522	-0.7	2,516	-0.2	28.4	0.4
秋田県	1,819	1,727	-5.1	1,688	-2.3	24.6	0.1
山形県	1,580	1,690	6.9	1,656	-2.0	26.7	0.3
福島県	1,762	1,794	1.8	1,800	0.3	25.3	0.4
茨城県	2,020	2,069	2.4	2,127	2.8	22.1	-0.6
栃木県	2,105	2,090	-0.7	2,117	1.3	21.5	-0.5
群馬県	1,851	1,868	0.9	1,906	2.0	26.5	-0.3
埼玉県	3,009	3,022	0.4	3,062	1.3	28.4	-0.3
千葉県	2,732	2,780	1.8	2,782	0.1	29.5	-0.2
東京都	6,399	6,408	0.1	6,395	-0.2	28.1	0.0
神奈川県	3,659	3,640	-0.5	3,653	0.4	28.8	0.1
首都圏	4,807	4,819	0.2	4,845	0.5	28.5	0.0
山梨県	1,351	1,285	-4.9	1,376	7.1	30.8	-0.2
長野県	2,613	2,787	6.6	2,587	-7.2	21.8	0.4
新潟県	1,739	1,734	-0.3	1,722	-0.7	29.9	0.1
富山県	1,754	1,744	-0.6	1,711	-1.9	25.3	-0.4
石川県	2,019	2,165	7.2	2,051	-5.3	27.3	1.4
福井県	2,137	2,126	-0.5	2,037	-4.2	22.7	0.9
岐阜県	1,796	1,803	0.4	1,803	0.0	23.5	0.2
静岡県	1,867	1,859	-0.4	1,878	1.0	28.7	-0.1
愛知県	2,416	2,439	1.0	2,429	-0.4	26.4	-0.1
三重県	1,863	1,861	-0.1	1,929	3.7	23.1	-1.3
中部圏	2,281	2,300	0.8	2,304	0.2	26.5	-0.2
滋賀県	2,492	2,560	2.7	2,571	0.4	21.5	0.3
京都府	3,570	3,619	1.4	3,600	-0.5	29.2	0.3
大阪府	3,123	3,140	0.5	3,121	-0.6	29.1	0.0
兵庫県	2,509	2,543	1.4	2,573	1.2	29.8	-0.2
奈良県	1,614	1,601	-0.8	1,620	1.2	29.8	-0.2
和歌山県	1,563	1,421	-9.1	1,448	1.9	26.2	-0.4
近畿圏	2,888	2,909	0.7	2,909	0.0	29.1	-0.1
鳥取県	1,730	1,711	-1.1	1,731	1.2	18.9	0.4
島根県	1,849	1,914	3.5	1,984	3.7	17.8	-1.3
岡山県	2,394	2,354	-1.7	2,348	-0.3	21.1	-0.1
広島県	2,316	2,339	1.0	2,357	0.8	26.9	0.1
広島市	2,485	2,503	0.7	2,530	1.1	27.6	0.0
山口県	1,450	1,424	-1.8	1,434	0.7	25.4	0.4
徳島県	1,521	1,472	-3.3	1,376	-6.5	25.8	1.5
香川県	1,375	1,349	-1.9	1,354	0.4	26.8	0.0
愛媛県	1,722	1,724	0.1	1,730	0.3	24.7	-1.5
高知県	1,979	2,008	1.4	1,955	-2.6	21.7	1.0
福岡県	2,240	2,239	-0.1	2,247	0.4	28.9	0.0
福岡市	2,737	2,730	-0.3	2,725	-0.2	29.6	0.2
佐賀県	1,490	1,507	1.2	1,509	0.1	23.2	0.3
長崎県	2,011	2,062	2.5	2,074	0.6	23.7	-0.1
熊本県	1,869	1,885	0.9	1,892	0.4	24.3	-0.1
大分県	1,782	1,805	1.3	1,778	-1.5	25.8	0.7
宮崎県	1,864	1,933	3.7	2,022	4.6	22.0	-1.7
鹿児島県	2,229	2,279	2.2	2,288	0.4	22.9	0.1
沖縄県	3,477	3,467	-0.3	3,422	-1.3	18.0	0.6

【三大都市圏】

首都圏は東京都が前月比 0.2%下落、神奈川県が 0.4%上昇、埼玉県は 1.3%上昇、千葉県は 0.1%上昇した。首都圏平均は 0.5%上昇。

近畿圏は大阪府が 0.6%下落、兵庫県が 1.2%上昇、京都府が 0.5%下落。中心府県は兵庫県のみ上昇。郊外部は滋賀県が 0.4%上昇、奈良県は 1.2%上昇、和歌山県は 1.9%上昇。近畿圏平均は±0.0%の横ばい。

中部圏は愛知県が 0.4%下落、静岡県が 1.0%上昇、岐阜県は±0.0 の横ばい、三重県は 3.7%上昇した。中部圏平均は 0.2%上昇となった。

【地方圏】

北海道は前月比 0.7%上昇し 2,044 万円、札幌市は 0.5%上昇し 2,150 万円となった。札幌市では最も事例の多い中央区で 1.4%、白石区は 2.0%、西区は 2.6%、南区も 1.0%それぞれ上昇したが、北区は 3.9%、東区は 5.8%、豊平区は 0.5%、厚別区も 0.4%それぞれ下落した。道下都市においては函館市が 6.7%上昇、小樽市は 7.1%下落した。

宮城県は 0.4%下落し 2,449 万円、仙台市は 0.2%下落して 2,516 万円となった。仙台市では事例数最多の青葉区で 0.3%反転上昇、宮城野区は 0.6%上昇、泉区も 2.0%上昇したが、若林区は 0.8%下落、太白区も 3.3%下落し、市全体では下落が続いた。県下では石巻市で 0.7%上昇、多賀城市は 4.0%上昇した。

島根県は 3.7%上昇し 1,984 万円となった。事例が多い松江市は 5.2%上昇し、同県の価格を押し上げている。

広島県は 0.8%上昇し 2,357 万円となった。広島市では最も事例が多い中区では 0.2%下落、東区は 5.2%下落、南区は 0.7%上昇、西区は 2.3%上昇と中心 4 区は動きが分かれる結果となった。安佐南区は 0.1%、安佐北区も 5.4%それぞれ下落した。同市の価格上昇は中区と南区という価格の高い区への供給集中で起こっている。県下では事例数が多い呉市は 4.4%下落、福山市は 0.7%下落したものの、東広島市や府中町では上昇しており、県全体では上昇傾向を維持した。

福岡県は 0.4%上昇の 2,247 万円、福岡市は 0.2%下落の 2,725 万円となった。福岡市は 3 カ月連続下落。同市では事例数最多の中央区は±0.0%の横ばい、次いで事例の多い博多区は 0.1%下落、東区は 0.1%上昇、南区は 0.2%上昇、西区は 2.5%下落、城南区は 0.4%下落、早良区は 2.6%上昇した。北九州市は全区が上昇した。うち事例が集中する 2 区、八幡西区は 2.7%上昇、小倉北区は 3.5%上昇した。県下の事例の多い都市では久留米市が 1.0%上昇、筑紫野市が 1.7%上昇、春日市が 0.2%上昇、大野城市が 0.3%上昇と福岡市中心部へのベッドタウンで上昇した。