

2025年10月度 中古マンション価格天気図

「晴」が18地域で最多 愛知県は弱含み「曇」に悪化 地方主要4都市は仙広福で価格上昇

改善は15→9地域に減少 悪化は8→14地域に増加 47都道府県の前月比価格下落は13→18地域に増加

■ 中古マンション価格天気図 概要

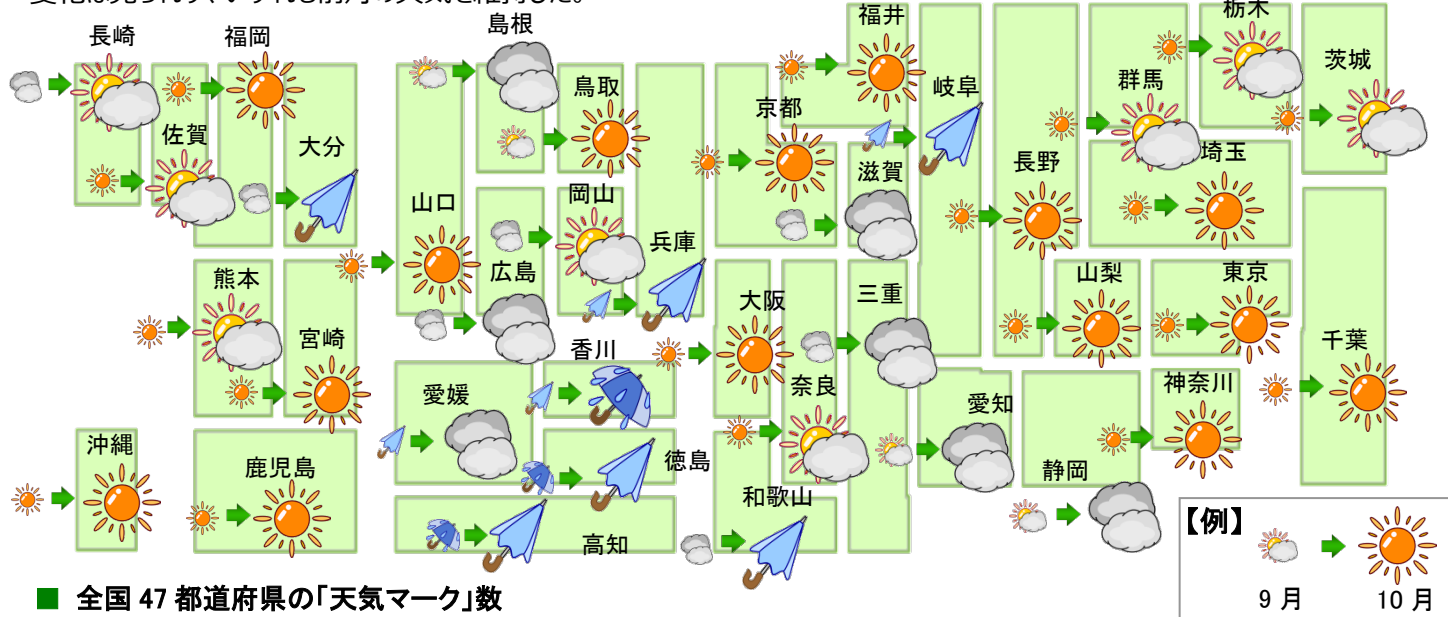
調査方法	全国47都道府県の、ファミリータイプ中古マンション流通事例価格を月ごとに集計し、価格変動を「天気マーク」で表示。 (30㎡未満の住戸、事務所・店舗は除外、リゾートマンションを除く)
天気マーク 適用基準	①70㎡に換算した中古マンション平均価格 ②前月からの変動率(%) ③13ヵ月移動平均の変動率(%)
2025年10月 売事例数・総計	84,456 (前月比 ▲1.1 % / 前年同月比 ▲3.1 %)

【全国の天気概況】

10月は「晴」が22から18地域に減少、「雨」は2から1地域に減少した。「曇」は11から9地域に減少、「薄日」は7から11地域に増加、「小雨」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15から9地域に減少、横ばいは24地域で変わらず、悪化は8から14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13から18地域に増加。

前月と比較可能で事例数10以上の全国515市区町村のうち219都市(42.5%)で価格が下落しており、前月の228都市(44.2%)からエリア数、割合ともにやや減少している。

10月は首都圏全域で引き続き価格が上昇し、1都3県すべてで「晴」を維持した。一方で愛知県は価格下落が続き9ヵ月ぶりに「曇」に悪化している。地方主要4道県では大きな価格動向の変化は見られず、いずれも前月の天気を維持した。



■ 全国47都道府県の「天気マーク」数

			2024年			2025年													
			10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月				
	晴	価格は上昇傾向にある	13	12	17	18	17	20	21	17	22	21	19	22	18	47都道府県のうち、			
	薄日	価格はやや上昇傾向にある	9	8	6	7	11	5	7	11	8	10	12	7	11	天気模様が	8月	9月	10月
	曇	価格は足踏み傾向にある	9	10	10	9	7	9	5	8	4	5	5	11	9	改善した地域数	10	15	9
	小雨	価格はやや下落傾向にある	8	7	9	9	6	4	7	3	7	4	7	5	8	横ばいの地域数	28	24	24
	雨	価格は下落傾向にある	8	10	5	4	6	9	7	8	6	7	4	2	1	悪化した地域数	9	8	14

■ 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】

	8月 (万円)	9月 (万円)	前月比 (%)	10月 (万円)	前月比 (%)	平均 築年数 (年)	前月差 (年)
北海道	2,291	2,294	0.1	2,260	-1.5	32.0	0.2
札幌市	2,427	2,439	0.5	2,408	-1.3	31.7	0.3
青森県	2,340	2,373	1.4	2,398	1.1	23.4	0.2
岩手県	1,922	1,963	2.1	1,916	-2.4	28.5	0.3
宮城県	2,431	2,431	0.0	2,487	2.3	30.0	-0.3
仙台市	2,487	2,498	0.4	2,566	2.7	30.1	-0.2
秋田県	1,739	1,755	0.9	1,849	5.4	24.1	-0.9
山形県	1,468	1,597	8.8	1,722	7.8	28.7	-1.2
福島県	1,624	1,698	4.6	1,642	-3.3	28.8	0.3
茨城県	2,119	2,134	0.7	2,035	-4.6	25.9	1.2
栃木県	2,297	2,296	0.0	2,260	-1.6	23.8	0.4
群馬県	1,939	1,940	0.1	1,865	-3.9	28.8	0.4
埼玉県	3,020	3,028	0.3	3,043	0.5	31.2	0.1
千葉県	2,812	2,821	0.3	2,837	0.6	32.1	0.2
東京都	9,082	9,302	2.4	9,478	1.9	28.6	0.0
神奈川県	3,983	4,021	1.0	4,040	0.5	31.1	0.1
首都圏	5,887	6,018	2.2	6,115	1.6	30.1	0.1
山梨県	1,822	1,935	6.2	1,986	2.6	28.1	0.5
長野県	2,833	3,151	11.2	3,267	3.7	24.8	-0.5
新潟県	1,733	1,708	-1.4	1,692	-0.9	34.2	0.7
富山県	1,747	1,774	1.5	1,855	4.6	28.6	-1.0
石川県	2,400	2,494	3.9	2,561	2.7	27.8	0.1
福井県	2,205	2,222	0.8	2,350	5.8	23.7	-0.4
岐阜県	1,875	1,844	-1.7	1,885	2.2	26.1	0.6
静岡県	1,961	1,939	-1.1	1,883	-2.9	31.9	0.2
愛知県	2,467	2,458	-0.4	2,437	-0.9	28.7	0.2
三重県	1,823	1,778	-2.5	1,786	0.4	28.0	0.6
中部圏	2,344	2,333	-0.5	2,306	-1.2	29.1	0.2
滋賀県	2,484	2,519	1.4	2,483	-1.4	26.8	0.3
京都府	4,132	4,042	-2.2	4,075	0.8	31.8	0.0
大阪府	3,697	3,725	0.8	3,765	1.1	31.9	0.0
兵庫県	2,477	2,486	0.4	2,486	0.0	33.8	0.2
奈良県	1,609	1,627	1.1	1,561	-4.1	33.5	0.7
和歌山県	1,553	1,498	-3.5	1,462	-2.4	28.5	0.3
近畿圏	3,174	3,191	0.5	3,206	0.5	32.4	0.1
鳥取県	1,672	1,726	3.2	1,767	2.4	21.1	0.0
島根県	2,092	2,075	-0.8	2,023	-2.5	19.5	1.3
岡山県	2,321	2,335	0.6	2,383	2.1	25.2	-0.1
広島県	2,497	2,494	-0.1	2,504	0.4	29.3	0.0
広島市	2,652	2,635	-0.6	2,654	0.7	30.3	-0.1
山口県	1,496	1,524	1.9	1,546	1.4	27.8	0.2
徳島県	1,671	1,609	-3.7	1,758	9.3	24.2	-2.2
香川県	1,533	1,536	0.2	1,468	-4.4	26.9	0.6
愛媛県	1,852	1,876	1.3	1,902	1.4	25.0	0.0
高知県	1,896	1,933	2.0	1,948	0.8	25.2	-0.7
福岡県	2,526	2,592	2.6	2,633	1.6	30.6	0.1
福岡市	3,324	3,404	2.4	3,488	2.5	30.1	0.1
佐賀県	1,811	1,833	1.2	1,702	-7.1	25.2	1.5
長崎県	2,023	2,044	1.0	2,078	1.7	26.7	0.1
熊本県	2,234	2,216	-0.8	2,212	-0.2	26.2	0.3
大分県	1,759	1,741	-1.0	1,719	-1.3	29.4	0.7
宮崎県	2,121	2,138	0.8	2,163	1.2	21.5	-0.4
鹿児島県	2,280	2,302	1.0	2,291	-0.5	27.1	0.0
沖縄県	4,024	4,198	4.3	4,240	1.0	16.6	0.0

首都圏は東京都が前月比 1.9%上昇、神奈川県は 0.5%上昇、埼玉県は 0.5%上昇、千葉県は 0.6%上昇した。首都圏平均は 1.6%上昇。

近畿圏は大阪府が 1.1%上昇、兵庫県が横ばい、京都府が 0.8%上昇。郊外部は滋賀県が 1.4%下落、奈良県が 4.1%下落、和歌山県が 2.4%下落した。近畿圏平均は 0.5%上昇。

中部圏は愛知県が 0.9%下落、静岡県が 2.9%下落、岐阜県が 2.2%上昇、三重県は 0.4%上昇した。中部圏平均は 1.2%下落。

【地方圏】

北海道は 1.5%下落し 2,260 万円、札幌市は 1.3%下落し 2,408 万円となった。札幌市では最も事例の多い中央区は 0.7%上昇、北区は 5.0%下落、東区は 1.1%上昇、白石区は 0.3%下落、豊平区は 0.2%下落、南区は 5.7%下落、西区は 0.7%下落、厚別区は 2.6%下落した。事例数の多い道下都市は函館市が 4.1%上昇、小樽市は 3.4%上昇、旭川市は 16.4%上昇した。

宮城県は 2.3%上昇し 2,487 万円、仙台市は 2.7%上昇し 2,566 万円となった。仙台市では事例数最多の青葉区は 3.9%上昇、宮城野区は 1.8%上昇、若林区は横ばい、太白区は 1.2%上昇、泉区は 0.9%上昇した。県下都市では多賀城市が 0.6%下落、石巻市が 0.4%上昇している。

秋田県は 5.4%上昇し 1,849 万円となった。県内の事例のほとんどを占める秋田市で 3.7%上昇し同県の価格を押し上げた。

鳥取県は 2.4%上昇し 1,767 万円となった。鳥取市は 1.3%下落したものの、県内の事例の大半を占める米子市が 4.6%上昇し、同県の価格は上昇した。

広島県は 0.4%上昇し 2,504 万円、広島市は 0.7%上昇し 2,654 万円となった。広島市で事例が最も多い中区は 0.1%上昇、西区は 2.2%上昇、東区は 2.3%上昇、南区は 2.4%上昇した。外周 4 区では安佐南区が 1.5%下落、安佐北区が 0.8%上昇、安芸区が 3.9%下落、佐伯区が 3.3%下落した。県下都市では、事例数が多い呉市は 2.0%上昇、福山市は 1.6%下落、東広島市は 3.4%下落した。

福岡県は 1.6%上昇し 2,633 万円、福岡市は 2.5%上昇し 3,488 万円となった。福岡市では事例数最多の中央区は 4.1%上昇、東区は 3.3%上昇、博多区は 1.5%下落、南区は 1.1%下落、西区は 0.5%上昇、城南区は 1.1%下落、早良区は 1.7%上昇した。北九州市は事例の多い小倉北区は 3.6%上昇、八幡西区は 4.2%上昇した。県下主要都市は久留米市が 1.8%下落、筑紫野市が 0.7%下落、春日市が 1.1%上昇、大野城市が 3.4%上昇した。

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。