

## 2025 年 11 月度 中古マンション価格天気図

「晴」が 23 地域で最多 天気は全国的に横ばい傾向 地方主要 4 都市は札幌が下落、広福が上昇

改善は 9 地域で変わらず 悪化は 14→6 地域に減少 47 都道府県の前月比価格下落は 18→15 地域に減少

### ■ 中古マンション価格天気図 概要

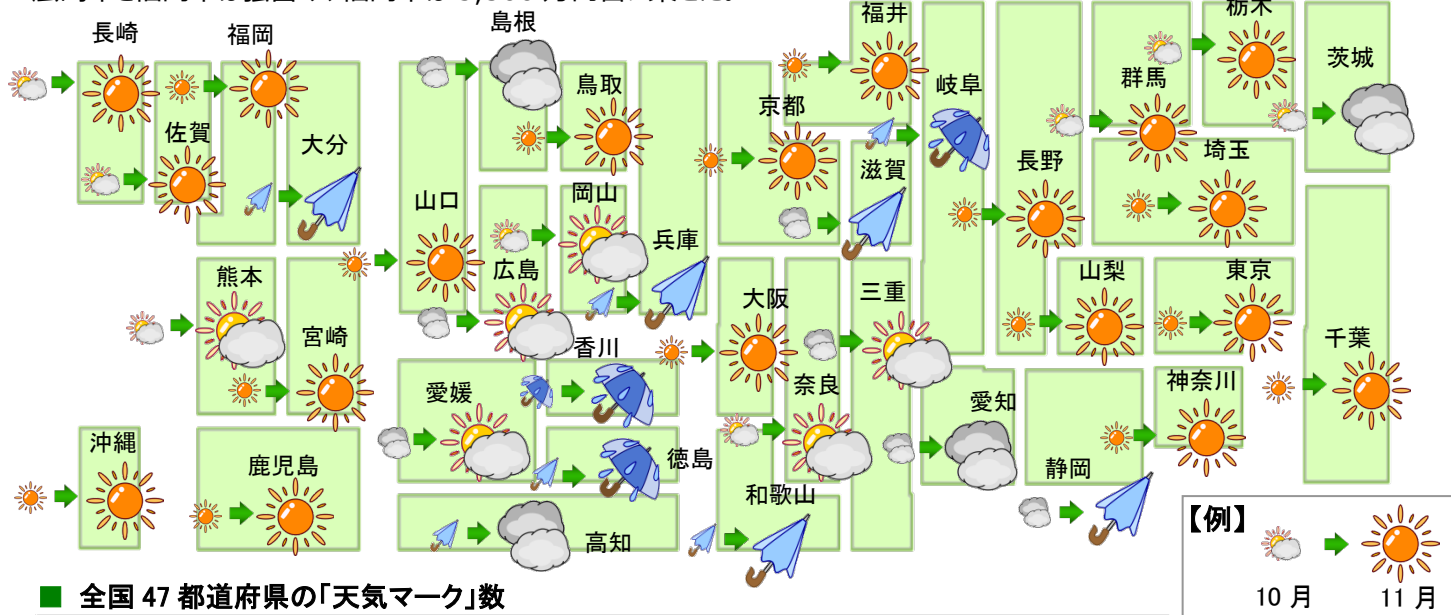
|                  |   |
|------------------|---|
| 調査方法             | 全国47都道府県の、ファミリータイプ中古マンション流通事例価格を月ごとに集計し、価格変動を「天気マーク」で表示。<br>(30㎡未満の住戸、事務所・店舗は除外、リゾートマンションを除く) |
| 天気マーク適用基準        | ①70㎡に換算した中古マンション平均価格<br>②前月からの変動率(%)<br>③13ヵ月移動平均の変動率(%)                                      |
| 2025年11月 売事例数・総計 | 83,678 (前月比 ▲0.9 %/前年同月比 ▲2.5 %)  |

### 【全国の天気概況】

11 月は「晴」が 18 から 23 地域に増加、「雨」は 1 から 3 地域に増加した。「曇」は 9 から 7 地域に減少、「薄日」は 11 から 7 地域に減少、「小雨」は 8 から 7 地域に減少した。全国で天候が改善した地域数は 9 地域で変わらず、横ばいは 24 から 32 地域に増加、悪化は 14 から 6 地域に減少した。47 都道府県のうち前月比価格が下落した地域数は 18 から 15 地域に減少。

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 222 都市 (43.1%) で価格が下落しており、前月の 219 都市 (42.5%) からエリア数、割合ともにやや増加している。

11 月は大きな価格変動があった地域は少なく、天気は多くの地域で横ばいとなった。地方主要 4 都市では札幌市と仙台市の価格が下落し北海道が 11 ヶ月ぶりに「曇」に悪化している。一方、広島市と福岡市は強含み、福岡市は 3,500 万円台に乗せた。



### ■ 全国 47 都道府県の「天気マーク」数

|  |    |              | 2024年 |     | 2025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   | 12    | 17  | 18    | 17 | 20 | 21 | 17 | 22 | 21 | 19 | 22 | 18  | 23 | 47都道府県のうち、 |    |     |     |
|  | 薄日 | 価格はやや上昇傾向にある | 8     | 6   | 7     | 11 | 5  | 7  | 11 | 8  | 10 | 12 | 7  | 11  | 7  | 天気模様が      | 9月 | 10月 | 11月 |
|  | 曇  | 価格は足踏み傾向にある  | 10    | 10  | 9     | 7  | 9  | 5  | 8  | 4  | 5  | 5  | 11 | 9   | 7  | 改善した地域数    | 15 | 9   | 9   |
|  | 小雨 | 価格はやや下落傾向にある | 7     | 9   | 9     | 6  | 4  | 7  | 3  | 7  | 4  | 7  | 5  | 8   | 7  | 横ばいの地域数    | 24 | 24  | 32  |
|  | 雨  | 価格は下落傾向にある   | 10    | 5   | 4     | 6  | 9  | 7  | 8  | 6  | 7  | 4  | 2  | 1   | 3  | 悪化した地域数    | 8  | 14  | 6   |

■ 都道府県別中古マンション 70㎡換算価格の推移

|      | 9月<br>(万円) | 10月<br>(万円) | 前月比<br>(%) | 11月<br>(万円) | 前月比<br>(%) | 平均<br>築年数<br>(年) | 前月差<br>(年) |
|------|------------|-------------|------------|-------------|------------|------------------|------------|
| 北海道  | 2,294      | 2,260       | -1.5       | 2,244       | -0.7       | 32.1             | 0.1        |
| 札幌市  | 2,439      | 2,408       | -1.3       | 2,402       | -0.2       | 31.8             | 0.1        |
| 青森県  | 2,373      | 2,398       | 1.1        | 2,345       | -2.2       | 24.1             | 0.7        |
| 岩手県  | 1,963      | 1,916       | -2.4       | 1,966       | 2.6        | 28.3             | -0.2       |
| 宮城県  | 2,431      | 2,487       | 2.3        | 2,478       | -0.4       | 30.2             | 0.2        |
| 仙台市  | 2,498      | 2,566       | 2.7        | 2,554       | -0.5       | 30.3             | 0.2        |
| 秋田県  | 1,755      | 1,849       | 5.4        | 1,867       | 1.0        | 23.3             | -0.8       |
| 山形県  | 1,597      | 1,722       | 7.8        | 1,773       | 3.0        | 28.4             | -0.3       |
| 福島県  | 1,698      | 1,642       | -3.3       | 1,653       | 0.7        | 28.9             | 0.1        |
| 茨城県  | 2,134      | 2,035       | -4.6       | 2,025       | -0.5       | 25.7             | -0.2       |
| 栃木県  | 2,296      | 2,260       | -1.6       | 2,393       | 5.9        | 23.2             | -0.6       |
| 群馬県  | 1,940      | 1,865       | -3.9       | 1,951       | 4.6        | 28.6             | -0.2       |
| 埼玉県  | 3,028      | 3,043       | 0.5        | 3,096       | 1.7        | 31.0             | -0.2       |
| 千葉県  | 2,821      | 2,837       | 0.6        | 2,806       | -1.1       | 32.3             | 0.2        |
| 東京都  | 9,302      | 9,478       | 1.9        | 9,781       | 3.2        | 28.5             | -0.1       |
| 神奈川県 | 4,021      | 4,040       | 0.5        | 4,112       | 1.8        | 31.1             | 0.0        |
| 首都圏  | 6,018      | 6,115       | 1.6        | 6,249       | 2.2        | 30.1             | 0.0        |
| 山梨県  | 1,935      | 1,986       | 2.6        | 1,989       | 0.2        | 28.0             | -0.1       |
| 長野県  | 3,151      | 3,267       | 3.7        | 3,267       | 0.0        | 25.7             | 0.9        |
| 新潟県  | 1,708      | 1,692       | -0.9       | 1,741       | 2.9        | 33.6             | -0.6       |
| 富山県  | 1,774      | 1,855       | 4.6        | 1,843       | -0.6       | 29.0             | 0.4        |
| 石川県  | 2,494      | 2,561       | 2.7        | 2,593       | 1.2        | 28.3             | 0.5        |
| 福井県  | 2,222      | 2,350       | 5.8        | 2,343       | -0.3       | 22.8             | -0.9       |
| 岐阜県  | 1,844      | 1,885       | 2.2        | 1,793       | -4.9       | 25.4             | -0.7       |
| 静岡県  | 1,939      | 1,883       | -2.9       | 1,867       | -0.8       | 32.1             | 0.2        |
| 愛知県  | 2,458      | 2,437       | -0.9       | 2,467       | 1.2        | 28.9             | 0.2        |
| 三重県  | 1,778      | 1,786       | 0.4        | 1,843       | 3.2        | 27.2             | -0.8       |
| 中部圏  | 2,333      | 2,306       | -1.2       | 2,331       | 1.1        | 29.2             | 0.1        |
| 滋賀県  | 2,519      | 2,483       | -1.4       | 2,440       | -1.7       | 27.1             | 0.3        |
| 京都府  | 4,042      | 4,075       | 0.8        | 4,140       | 1.6        | 31.5             | -0.3       |
| 大阪府  | 3,725      | 3,765       | 1.1        | 3,871       | 2.8        | 31.8             | -0.1       |
| 兵庫県  | 2,486      | 2,486       | 0.0        | 2,503       | 0.7        | 33.7             | -0.1       |
| 奈良県  | 1,627      | 1,561       | -4.1       | 1,597       | 2.3        | 33.5             | 0.0        |
| 和歌山県 | 1,498      | 1,462       | -2.4       | 1,498       | 2.5        | 28.2             | -0.3       |
| 近畿圏  | 3,191      | 3,206       | 0.5        | 3,278       | 2.2        | 32.3             | -0.1       |
| 鳥取県  | 1,726      | 1,767       | 2.4        | 1,735       | -1.8       | 21.7             | 0.6        |
| 島根県  | 2,075      | 2,023       | -2.5       | 2,075       | 2.6        | 19.5             | 0.0        |
| 岡山県  | 2,335      | 2,383       | 2.1        | 2,376       | -0.3       | 25.3             | 0.1        |
| 広島県  | 2,494      | 2,504       | 0.4        | 2,521       | 0.7        | 29.3             | 0.0        |
| 広島市  | 2,635      | 2,654       | 0.7        | 2,679       | 0.9        | 30.3             | 0.0        |
| 山口県  | 1,524      | 1,546       | 1.4        | 1,539       | -0.5       | 27.4             | -0.4       |
| 徳島県  | 1,609      | 1,758       | 9.3        | 1,693       | -3.7       | 24.9             | 0.7        |
| 香川県  | 1,536      | 1,468       | -4.4       | 1,500       | 2.2        | 26.9             | 0.0        |
| 愛媛県  | 1,876      | 1,902       | 1.4        | 1,942       | 2.1        | 24.8             | -0.2       |
| 高知県  | 1,933      | 1,948       | 0.8        | 1,999       | 2.6        | 24.7             | -0.5       |
| 福岡県  | 2,592      | 2,633       | 1.6        | 2,659       | 1.0        | 30.5             | -0.1       |
| 福岡市  | 3,404      | 3,488       | 2.5        | 3,535       | 1.3        | 30.1             | 0.0        |
| 佐賀県  | 1,833      | 1,702       | -7.1       | 1,764       | 3.6        | 24.4             | -0.8       |
| 長崎県  | 2,044      | 2,078       | 1.7        | 2,127       | 2.4        | 26.1             | -0.6       |
| 熊本県  | 2,216      | 2,212       | -0.2       | 2,222       | 0.5        | 25.6             | -0.6       |
| 大分県  | 1,741      | 1,719       | -1.3       | 1,728       | 0.5        | 29.5             | 0.1        |
| 宮崎県  | 2,138      | 2,163       | 1.2        | 2,105       | -2.7       | 22.7             | 1.2        |
| 鹿児島県 | 2,302      | 2,291       | -0.5       | 2,343       | 2.3        | 27.3             | 0.2        |
| 沖縄県  | 4,198      | 4,240       | 1.0        | 4,290       | 1.2        | 17.1             | 0.5        |

【三大都市圏】

首都圏は東京都が前月比 3.2%上昇、神奈川県は 1.8%上昇、埼玉県は 1.7%上昇、千葉県は 1.1%下落した。首都圏平均は 2.2%上昇。

近畿圏は大阪府が 2.8%上昇、兵庫県が 0.7%上昇、京都府が 1.6%上昇。郊外部は滋賀県が 1.7%下落、奈良県が 2.3%上昇、和歌山県が 2.5%上昇した。近畿圏平均は 2.2%上昇。

中部圏は愛知県が 1.2%上昇、静岡県が 0.8%下落、岐阜県が 4.9%下落、三重県は 3.2%上昇した。中部圏平均は 1.1%上昇。

【地方圏】

北海道は 0.7%下落し 2,244 万円、札幌市は 0.2%下落し 2,402 万円となった。札幌市では最も事例の多い中央区は 1.3%下落、北区は 4.3%下落、東区は 0.1%上昇、白石区は 0.7%上昇、豊平区は 0.1%下落、南区は 2.1%下落、西区は 2.0%下落、厚別区は 1.6%上昇した。事例数の多い道下都市は函館市が 1.1%下落、小樽市は 6.7%上昇、旭川市は 13.6%下落した。

宮城県は 0.4%下落し 2,478 万円、仙台市は 0.5%下落し 2,554 万円となった。仙台市では事例数最多の青葉区は 2.1%下落、宮城野区は 3.1%下落、若林区は 2.4%上昇、太白区は 6.3%上昇、泉区は 1.2%下落した。県下都市では多賀城市が 10.8%上昇、石巻市が 2.3%上昇している。

広島県は 0.7%上昇し 2,521 万円、広島市は 0.9%上昇し 2,679 万円となった。広島市で事例が最も多い中区は 0.6%上昇、西区は 1.6%下落、東区は 2.0%下落、南区は 4.8%上昇した。外周4区では安佐南区が 2.6%下落、安佐北区が 0.1%上昇、安芸区が 3.1%上昇、佐伯区が 1.9%上昇した。県下都市では、事例数が多い呉市は 0.4%下落、福山市は横ばい、東広島市は 6.3%上昇した。

高知県は 2.6%上昇し 1,999 万円となった。県内で唯一事例が発生している高知市の価格が上昇した。

福岡県は 1.0%上昇し 2,659 万円、福岡市は 1.3%上昇し 3,535 万円となった。福岡市では事例数最多の中央区は 1.0%上昇、東区は 4.0%上昇、博多区は 0.5%下落、南区は 3.7%上昇、西区は 1.0%下落、城南区は 0.3%下落、早良区は 3.3%上昇した。北九州市は事例の多い小倉北区は 0.1%下落、八幡西区は 3.2%上昇した。県下主要都市は久留米市が 1.9%上昇、筑紫野市が 3.5%上昇、春日市が 2.0%下落、大野城市が 4.6%下落した。

長崎県は 2.4%上昇し 2,127 万円となった。県内の事例の大半を占める長崎市が 3.5%上昇、次いで事例の多い佐世保市で 2.8%上昇し同県の価格を押し上げた。

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。