

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、広島が上昇

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

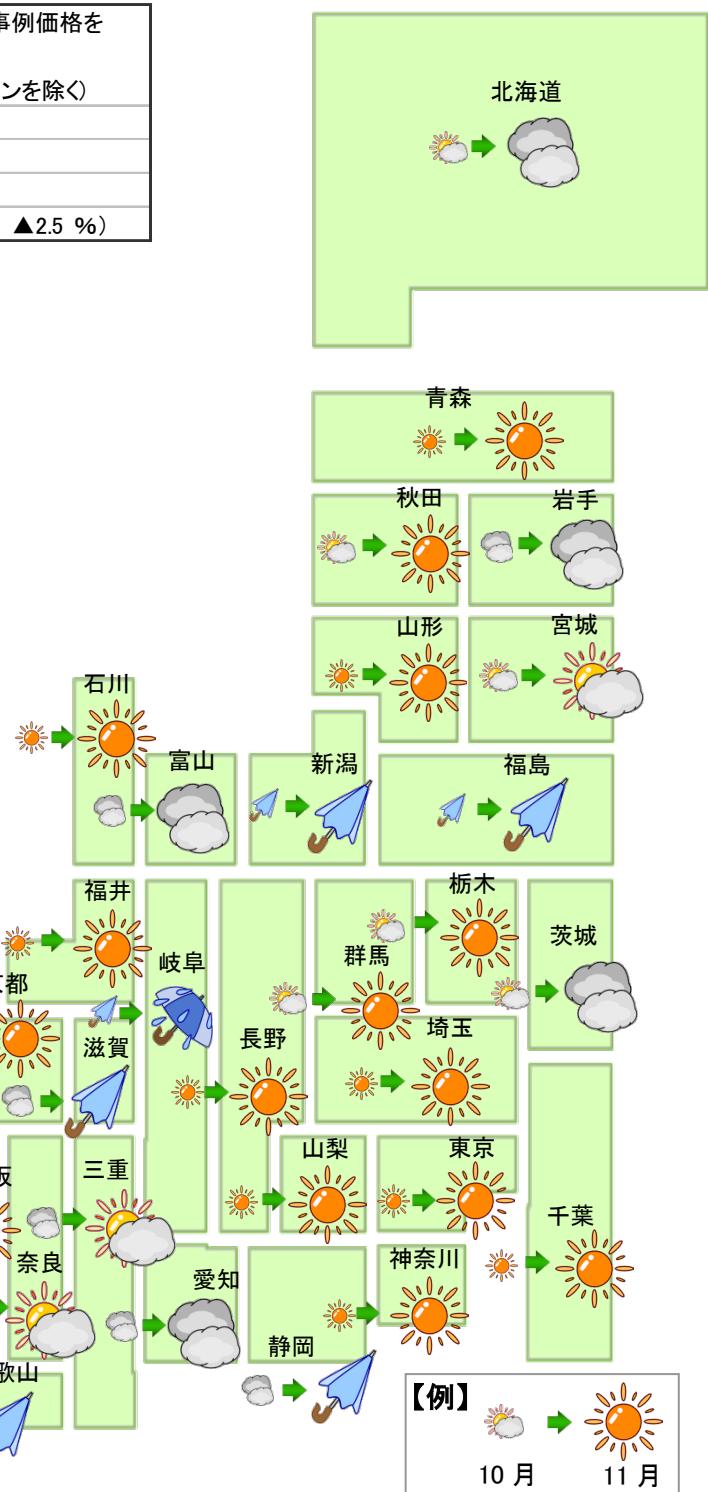
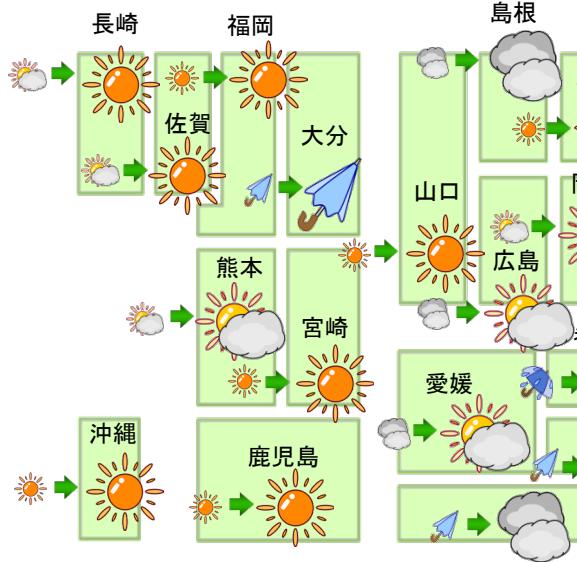
調査方法	全国47都道府県の、ファミリータイプ中古マンション流通事例価格を月ごとに集計し、価格変動を「天気マーク」で表示。 (30㎡未満の住戸、事務所・店舗は除外、リゾートマンションを除く)
天気マーク適用基準	①70㎡に換算した中古マンション平均価格 ②前月からの変動率(%) ③13ヶ月移動平均の変動率(%)
2025年11月 売事例数・総計	83,678 (前月比 ▲0.9% / 前年同月比 ▲2.5%)

【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ヵ月ぶりに「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

	11月	12月	2024年												2025年											
			1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月		
晴	12	17	18	17	20	21	17	22	21	19	22	18	23	47都道府県のうち、												
薄日	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	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	7	9	9	6	4	7	3	7	4	7	5	8	7	横ばいの地域数	24	24	32									
雨	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 m²換算価格の推移

【三大都市圈】

	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	2,294	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
宮城县	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
和歌山县	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
岡山县	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

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。

〔地方圈〕

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。

事例が完工している高畠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。