

2025 年 12 月度 中古マンション価格天気図

「晴」が 23 地域で最多 首都圏・北関東・中国・九州・沖縄地方を中心に好天 地方主要 4 都市はすべて上昇

改善は 9→12 地域に増加 悪化は 6 地域で変わらず 47 都道府県の前月比価格下落は 15→17 地域に増加

■ 中古マンション価格天気図 概要

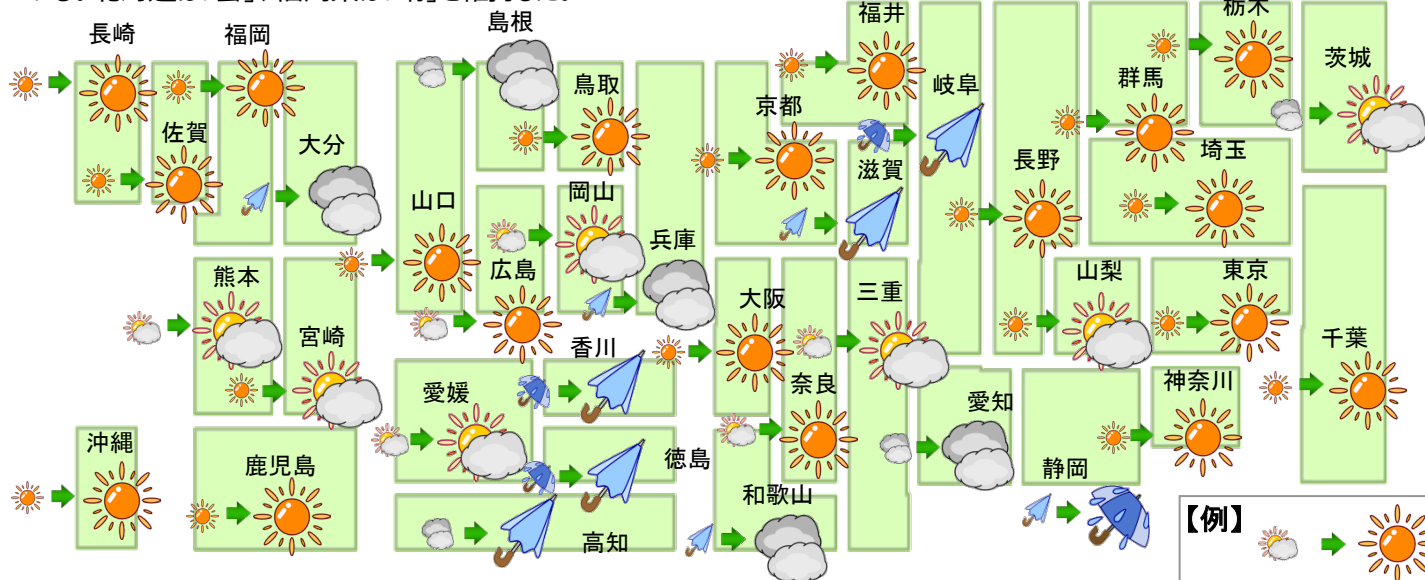
調査方法	全国47都道府県の、ファミリータイプ中古マンション流通事例価格を月ごとに集計し、価格変動を「天気マーク」で表示。 (30㎡未満の住戸、事務所・店舗は除外、リゾートマンションを除く)
天気マーク適用基準	①70㎡に換算した中古マンション平均価格 ②前月からの変動率(%) ③13ヵ月移動平均の変動率(%)
2025年12月 売事例数・総計	86,228 (前月比 +3.0 %/前年同月比 ▲3.7 %)

【全国の天気概況】

12 月は「晴」が 23 地域で変わらず、「雨」は 3 から 1 地域に減少した。「曇」は 7 から 9 地域に増加、「薄日」は 7 から 8 地域に増加、「小雨」は 7 から 6 地域に減少した。全国で天候が改善した地域数は 9 から 12 地域に増加、横ばいは 32 から 29 地域に減少、悪化は 6 地域で変わらず。47 都道府県のうち前月比価格が下落した地域数は 15 から 17 地域に増加した。

前月と比較可能で事例数 10 以上の全国 519 市区町村のうち 200 都市 (38.5%) で価格が下落しており、前月の 222 都市 (43.1%) からエリア数、割合ともに大幅に減少している。

12 月は首都圏や東北・北関東・中国・九州・沖縄地方を中心に好天地域が多く見られた。また、地方主要 4 都市はすべてで価格が上昇し、宮城県と広島県がそれぞれ「薄日」→「晴」に改善している。北海道は「曇」、福岡県は「晴」を維持した。



■ 全国 47 都道府県の「天気マーク」数

			2024年	2025年											
			12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
	晴	価格は上昇傾向にある	17	18	17	20	21	17	22	21	19	22	18	23	23
	薄日	価格はやや上昇傾向にある	6	7	11	5	7	11	8	10	12	7	11	7	8
	曇	価格は足踏み傾向にある	10	9	7	9	5	8	4	5	5	11	9	7	9
	小雨	価格はやや下落傾向にある	9	9	6	4	7	3	7	4	7	5	8	7	6
	雨	価格は下落傾向にある	5	4	6	9	7	8	6	7	4	2	1	3	1

【例】		11 月	12 月
	→		

		10月	11月	12月
47都道府県のうち、	天気模様が			
改善した地域数		9	9	12
横ばいの地域数		24	32	29
悪化した地域数		14	6	6

■ 都道府県別中古マンション 70㎡換算価格の推移

	10月 (万円)	11月 (万円)	前月比 (%)	12月 (万円)	前月比 (%)	平均 築年数 (年)	前月差 (年)
北海道	2,260	2,244	-0.7	2,272	1.2	32.1	0.0
札幌市	2,408	2,402	-0.2	2,431	1.2	31.6	-0.2
青森県	2,398	2,345	-2.2	2,399	2.3	23.8	-0.3
岩手県	1,916	1,966	2.6	1,950	-0.8	28.6	0.3
宮城県	2,487	2,478	-0.4	2,573	3.8	29.3	-0.9
仙台市	2,566	2,554	-0.5	2,641	3.4	29.4	-0.9
秋田県	1,849	1,867	1.0	1,827	-2.1	24.5	1.2
山形県	1,722	1,773	3.0	1,777	0.2	28.4	0.0
福島県	1,642	1,653	0.7	1,798	8.8	27.7	-1.2
茨城県	2,035	2,025	-0.5	2,087	3.1	25.3	-0.4
栃木県	2,260	2,393	5.9	2,395	0.1	23.3	0.1
群馬県	1,865	1,951	4.6	1,937	-0.7	29.2	0.6
埼玉県	3,043	3,096	1.7	3,134	1.2	30.8	-0.2
千葉県	2,837	2,806	-1.1	2,837	1.1	32.1	-0.2
東京都	9,478	9,781	3.2	10,247	4.8	27.8	-0.7
神奈川県	4,040	4,112	1.8	4,097	-0.4	31.2	0.1
首都圏	6,115	6,249	2.2	6,554	4.9	29.7	-0.4
山梨県	1,986	1,989	0.2	1,899	-4.5	28.9	0.9
長野県	3,267	3,267	0.0	3,279	0.4	26.8	1.1
新潟県	1,692	1,741	2.9	1,787	2.6	33.6	0.0
富山県	1,855	1,843	-0.6	1,800	-2.3	29.4	0.4
石川県	2,561	2,593	1.2	2,236	-13.8	30.3	2.0
福井県	2,350	2,343	-0.3	2,359	0.7	22.3	-0.5
岐阜県	1,885	1,793	-4.9	1,935	7.9	25.4	0.0
静岡県	1,883	1,867	-0.8	1,862	-0.3	32.2	0.1
愛知県	2,437	2,467	1.2	2,450	-0.7	29.0	0.1
三重県	1,786	1,843	3.2	1,842	-0.1	27.2	0.0
中部圏	2,306	2,331	1.1	2,314	-0.7	29.3	0.1
滋賀県	2,483	2,440	-1.7	2,462	0.9	27.5	0.4
京都府	4,075	4,140	1.6	4,075	-1.6	31.6	0.1
大阪府	3,765	3,871	2.8	3,907	0.9	31.7	-0.1
兵庫県	2,486	2,503	0.7	2,530	1.1	33.6	-0.1
奈良県	1,561	1,597	2.3	1,624	1.7	32.9	-0.6
和歌山県	1,462	1,498	2.5	1,553	3.7	27.6	-0.6
近畿圏	3,206	3,278	2.2	3,305	0.8	32.2	-0.1
鳥取県	1,767	1,735	-1.8	1,780	2.6	21.6	-0.1
島根県	2,023	2,075	2.6	2,063	-0.6	20.4	0.9
岡山県	2,383	2,376	-0.3	2,378	0.1	24.9	-0.4
広島県	2,504	2,521	0.7	2,525	0.2	29.5	0.2
広島市	2,654	2,679	0.9	2,685	0.2	30.5	0.2
山口県	1,546	1,539	-0.5	1,560	1.4	27.5	0.1
徳島県	1,758	1,693	-3.7	1,754	3.6	24.4	-0.5
香川県	1,468	1,500	2.2	1,519	1.3	27.2	0.3
愛媛県	1,902	1,942	2.1	1,890	-2.7	25.8	1.0
高知県	1,948	1,999	2.6	1,924	-3.8	25.7	1.0
福岡県	2,633	2,659	1.0	2,685	1.0	30.5	0.0
福岡市	3,488	3,535	1.3	3,558	0.7	30.3	0.2
佐賀県	1,702	1,764	3.6	1,805	2.3	24.5	0.1
長崎県	2,078	2,127	2.4	2,131	0.2	26.2	0.1
熊本県	2,212	2,222	0.5	2,211	-0.5	25.9	0.3
大分県	1,719	1,728	0.5	1,745	1.0	29.6	0.1
宮崎県	2,163	2,105	-2.7	2,030	-3.6	23.4	0.7
鹿児島県	2,291	2,343	2.3	2,409	2.8	27.1	-0.2
沖縄県	4,240	4,290	1.2	4,286	-0.1	16.8	-0.3

【三大都市圏】

首都圏は東京都が前月比 4.8%上昇、神奈川県は 0.4%下落、埼玉県は 1.2%上昇、千葉県は 1.1%上昇した。首都圏平均は 4.9%上昇。

近畿圏は大阪府が 0.9%上昇、兵庫県が 1.1%上昇、京都府が 1.6%下落。郊外部は滋賀県が 0.9%上昇、奈良県が 1.7%上昇、和歌山県が 3.7%上昇した。近畿圏平均は 0.8%上昇。

中部圏は愛知県が 0.7%下落、静岡県が 0.3%下落、岐阜県が 7.9%上昇、三重県は 0.1%下落した。中部圏平均は 0.7%下落。

【地方圏】

北海道は 1.2%上昇し 2,272 万円、札幌市は 1.2%上昇し 2,431 万円となった。札幌市では最も事例の多い中央区は 3.6%上昇、北区は 3.6%下落、東区は 7.3%上昇、白石区は 0.1%上昇、豊平区は 2.6%下落、南区は 2.9%上昇、西区は 0.1%下落、厚別区は 2.0%上昇した。事例数の多い道下都市は函館市が 3.7%下落、小樽市は 0.1%下落、旭川市は 7.3%下落した。

宮城県は 3.8%上昇し 2,573 万円、仙台市は 3.4%上昇し 2,641 万円となった。仙台市では事例数最多の青葉区は 2.9%上昇、宮城野区は 5.2%上昇、若林区は 2.9%上昇、太白区は 5.3%上昇、泉区は 0.7%上昇した。県下都市では多賀城市が 1.8%下落、石巻市が 1.6%下落している。

茨城県は 3.1%上昇し 2,087 万円となった。県内で最も事例の多い水戸市は 3.4%上昇、つくば市が 1.0%上昇、土浦市は 2.3%上昇し同県の価格が上昇した。

広島県は 0.2%上昇し 2,525 万円、広島市は 0.2%上昇し 2,685 万円となった。広島市で事例が最も多い中区は 1.1%上昇、西区は 1.7%下落、東区は 2.5%下落、南区は 1.8%上昇した。外周 4 区では安佐南区が 1.7%下落、安佐北区が 4.7%上昇、安芸区が 2.0%上昇、佐伯区が 0.2%下落した。県下都市では、事例数が多い呉市は 0.1%上昇、福山市は 0.5%下落、東広島市は 1.8%下落した。

福岡県は 1.0%上昇し 2,685 万円、福岡市は 0.7%上昇し 3,558 万円となった。福岡市では事例数最多の中央区は 0.8%下落、東区は 2.0%上昇、博多区は 1.6%下落、南区は 0.2%下落、西区は 1.7%上昇、城南区は 3.8%上昇、早良区は 5.0%上昇した。北九州市は事例の多い小倉北区は 0.9%上昇、八幡西区は 1.0%下落した。県下主要都市は久留米市が 4.2%上昇、筑紫野市が 1.0%下落、春日市が 2.1%下落、大野城市は横ばいとなった。

大分県は 1.0%上昇し 1,745 万円となった。県内の事例の大半を占める大分市が 0.4%上昇、次いで事例の多い別府市で 1.1%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。