

2026年4月度 中古マンション価格天気図

「晴」が21地域で最多 首都圏・近畿圏・地方主要4道県を中心に好天 中部圏は不安定な天気が続く

東北・北関東エリアは全域で価格下落 札幌市・福岡市は最高値を更新

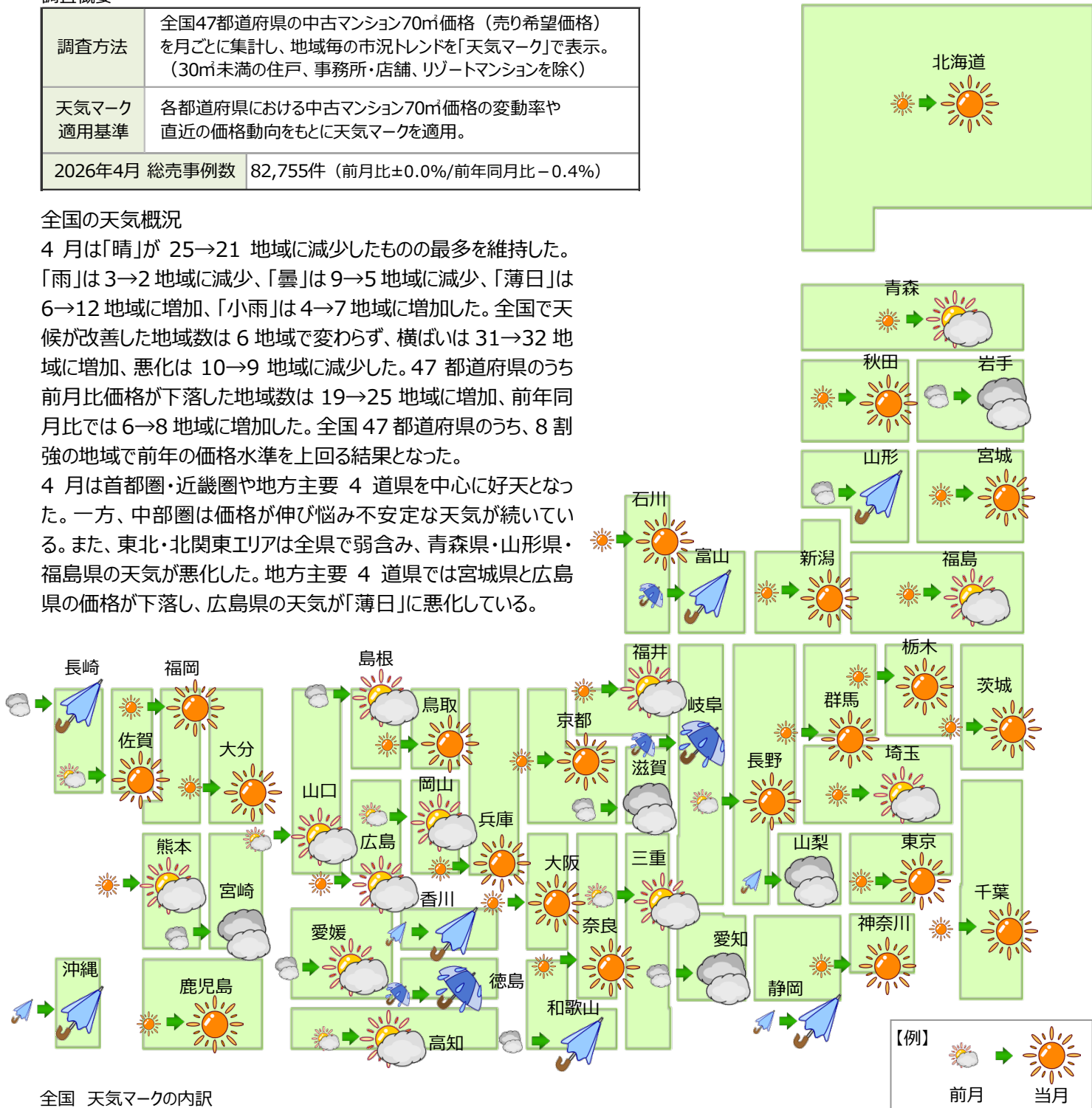
調査概要

調査方法	全国47都道府県の中古マンション70㎡価格（売り希望価格）を月ごとに集計し、地域毎の市況トレンドを「天気マーク」で表示。（30㎡未満の住戸、事務所・店舗、リゾートマンションを除く）
天気マーク適用基準	各都道府県における中古マンション70㎡価格の変動率や直近の価格動向をもとに天気マークを適用。
2026年4月 総売事例数	82,755件（前月比±0.0%/前年同月比-0.4%）

全国の天気概況

4月は「晴」が25→21地域に減少したものの最多を維持した。「雨」は3→2地域に減少、「曇」は9→5地域に減少、「薄日」は6→12地域に増加、「小雨」は4→7地域に増加した。全国で天候が改善した地域数は6地域で変わらず、横ばいは31→32地域に増加、悪化は10→9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19→25地域に増加、前年同月比では6→8地域に増加した。全国47都道府県のうち、8割強の地域で前年の価格水準を上回る結果となった。

4月は首都圏・近畿圏や地方主要4道県を中心に好天となった。一方、中部圏は価格が伸び悩み不安定な天気が続いている。また、東北・北関東エリアは全県で弱含み、青森県・山形県・福島県の天気が悪化した。地方主要4道県では宮城県と広島県の価格が下落し、広島県の天気が「薄日」に悪化している。



全国 天気マークの内訳

		2025年												2026年				47都道府県のうち、 天気模様が 改善した地域数	2月	3月	4月
		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月							
	晴	価格は上昇傾向にある	21	17	22	21	19	22	18	23	23	22	25	25	21	9	6	6			
	薄日	価格はやや上昇傾向にある	7	11	8	10	12	7	11	7	8	12	8	6	12	32	31	32			
	曇	価格は足踏み傾向にある	5	8	4	5	5	11	9	7	9	6	8	9	5	6	10	9			
	小雨	価格はやや下落傾向にある	7	3	7	4	7	5	8	7	6	5	4	4	7						
	雨	価格は下落傾向にある	7	8	6	7	4	2	1	3	1	2	2	3	2						

都道府県別 中古マンション 70㎡換算価格の推移

	2月	3月	4月	前年 同月比 (%)	前月比 (%)	平均 築年数 (年)	前月差 (年)
	(万円)	(万円)	(万円)				
北海道	2,356	2,419	2,419	7.8	0.0	32.1	0.0
札幌市	2,519	2,570	2,579	8.4	0.4	31.7	0.1
青森県	2,627	2,612	2,485	10.1	-4.9	22.7	0.6
岩手県	1,949	1,955	1,947	-1.5	-0.4	28.9	0.4
宮城県	2,580	2,580	2,570	8.0	-0.4	29.8	0.1
仙台市	2,648	2,650	2,634	8.2	-0.6	30.0	0.1
秋田県	1,800	1,822	1,803	3.3	-1.0	25.3	0.1
山形県	1,557	1,541	1,516	-4.7	-1.6	31.0	0.3
福島県	1,849	1,891	1,829	13.7	-3.3	27.3	0.6
茨城県	2,169	2,201	2,199	7.4	-0.1	25.6	0.5
栃木県	2,336	2,395	2,392	12.8	-0.1	23.8	0.0
群馬県	1,912	1,996	1,989	3.9	-0.4	29.6	-0.1
埼玉県	3,170	3,166	3,151	6.5	-0.5	31.6	0.2
千葉県	2,893	2,920	2,922	5.5	0.1	32.3	-0.1
東京都	10,723	10,810	11,094	33.5	2.6	26.9	-0.4
神奈川県	4,171	4,282	4,243	9.3	-0.9	31.3	0.2
首都圏	6,924	7,032	7,225	30.5	2.7	29.3	-0.1
山梨県	1,897	1,827	1,911	13.0	4.6	27.3	-1.2
長野県	3,420	3,051	3,370	30.5	10.5	25.1	0.7
新潟県	1,801	1,785	1,787	3.2	0.1	34.5	0.4
富山県	1,775	1,631	1,770	2.3	8.5	30.1	-1.1
石川県	2,412	2,614	2,792	16.8	6.8	27.0	-1.4
福井県	2,379	2,328	2,308	21.4	-0.9	22.8	0.7
岐阜県	1,797	1,782	1,783	-1.3	0.1	27.7	0.8
静岡県	1,859	1,981	1,949	3.7	-1.6	32.2	0.5
愛知県	2,454	2,461	2,456	0.5	-0.2	29.4	0.2
三重県	1,794	1,821	1,796	0.2	-1.4	28.2	0.3
中部圏	2,319	2,342	2,329	0.9	-0.6	29.8	0.3
滋賀県	2,504	2,522	2,460	-1.6	-2.5	28.4	0.7
京都府	4,231	4,243	4,344	6.8	2.4	31.2	-0.1
大阪府	4,102	4,146	4,229	20.4	2.0	31.4	0.0
兵庫県	2,581	2,581	2,547	1.9	-1.3	34.1	0.3
奈良県	1,648	1,654	1,707	7.1	3.2	32.7	-0.1
和歌山県	1,564	1,501	1,451	7.0	-3.3	29.0	0.8
近畿圏	3,430	3,452	3,483	12.4	0.9	32.2	0.1
鳥取県	1,810	1,775	1,785	9.6	0.6	21.3	-0.7
島根県	2,040	2,050	2,104	5.4	2.6	19.5	-0.3
岡山県	2,437	2,340	2,389	0.9	2.1	25.3	-0.5
広島県	2,538	2,499	2,492	0.3	-0.3	30.1	0.4
広島市	2,695	2,653	2,653	1.5	0.0	31.3	0.2
山口県	1,506	1,545	1,525	0.6	-1.3	27.8	0.3
徳島県	1,788	1,725	1,604	6.4	-7.0	26.1	1.1
香川県	1,541	1,513	1,540	-5.8	1.8	27.9	0.3
愛媛県	1,856	1,865	1,898	4.3	1.8	26.1	-0.3
高知県	1,993	2,006	2,000	4.4	-0.3	24.7	0.2
福岡県	2,760	2,804	2,842	14.9	1.4	30.3	-0.2
福岡市	3,683	3,769	3,843	19.5	2.0	29.7	-0.4
佐賀県	1,743	1,782	1,810	0.1	1.6	24.7	-0.2
長崎県	2,062	2,029	1,995	-3.6	-1.7	27.8	0.6
熊本県	2,251	2,245	2,209	1.1	-1.6	26.6	0.9
大分県	1,795	1,823	1,813	-0.3	-0.5	29.2	-0.1
宮崎県	2,016	1,992	1,999	-5.2	0.4	24.1	0.0
鹿児島県	2,421	2,584	2,601	11.0	0.7	24.6	-0.8
沖縄県	4,178	4,129	4,232	8.4	2.5	16.6	-0.8

【三大都市圏】

首都圏は前月比+2.7%の7,225万円となった。東京都+2.6%、神奈川県-0.9%、埼玉県-0.5%、千葉県+0.1%と周辺3県が停滞気味である。

近畿圏は前月比+0.9%の3,483万円となった。中心部は大阪府+2.0%、兵庫県-1.3%、京都府+2.4%、郊外部では滋賀県-2.5%、奈良県+3.2%、和歌山県-3.3%とばらつきのある動きとなった。

中部圏は前月比-0.6%の2,329万円で、愛知県-0.2%、静岡県-1.6%、岐阜県+0.1%、三重県-1.4%と全体的に弱含みが目立つ。

【地方主要4道県】

北海道は前月比±0.0%の2,419万円、札幌市は+0.4%の2,579万円となった。札幌市は5ヵ月連続で上昇し最高値を更新した。前年同月比は北海道全体と札幌市のいずれも+8%前後と高い伸びを示している。札幌市では中心部の中央区(+0.9%、3,003万円)や北区(+2.4%、4,234万円)に加え、他4区でも価格が上昇し市全体の価格を押し上げた。

宮城県は前月比-0.4%の2,570万円、仙台市は-0.6%の2,634万円といずれも前月の最高値をピークに下落した。なお、前年同月比では+8.0%、+8.2%とそれぞれ高い上昇率を示している。仙台市の中古流通の約半数を占め、価格水準も高い青葉区(-2.1%、2,810万円)や泉区(-2.1%、2,179万円)の価格下落が影響し、同市の価格も弱含んだ。

広島県は前月比-0.3%の2,492万円と2ヵ月連続で下落した。広島市は±0.0%の2,653万円で前月からの変動はなかった。前年同月比は広島県が+0.3%、広島市が+1.5%と他3エリアに比べ小幅な上昇に留まった。広島市では南区(-5.4%、3,411万円)が比較的大きく下落したことに加え、佐伯区(-2.2%、2,043万円)などでも下落。県下では中古流通が多く価格水準も比較的高い福山市や東広島市などでも下落している。

福岡県は前月比+1.4%の2,842万円、福岡市は+2.0%の3,843万円といずれも9ヵ月連続で上昇し最高値を更新した。前年同月比はそれぞれ+14.9%、+19.5%と地方主要4道県の中でも突出している。福岡市では南区と西区を除く5区で価格が上昇。中心部の博多区(+1.7%、3,397万円)、中央区(+0.7%、5,450万円)のほか、早良区(+3.1%、4,914万円)などで上昇し、市全体の価格を押し上げた。北九州市では小倉北区(+1.8%、1,404万円)、小倉南区(+3.5%、1,628万円)の中心2区が上昇した。

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。