

2021年10月度 中古マンション価格天気図

「晴」が 26 地域に 全国的に価格上昇傾向が強まる 郊外都市価格は依然弱含む

改善は 3→7 地域に増加 悪化は 7→4 地域に減少 47 都道府県の前月比価格下落は 20→15 地域に減少

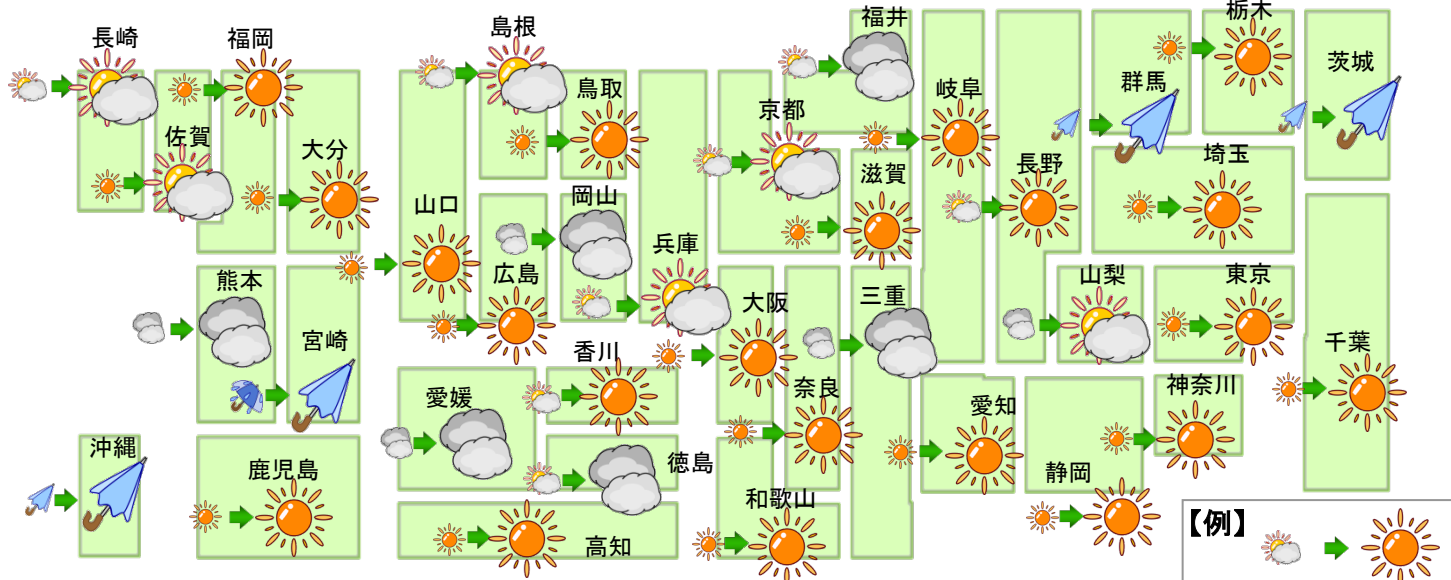
■ 中古マンション価格天気図 概要

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ヵ月移動平均の変動率(%)
2021年10月 売事例数・総計	60758 (前月比 ▲0.6 %/前年同月比 ▲8.0 %)

【全国の天気概況】

10月は「晴」が25から26地域に増加、「雨」が2から1地域に減少。「曇」は6から9地域に増加。「小雨」は6から5地域に減少。「薄日」は8から6地域に減少した。全国で天候が改善した地域数は3から7地域に増加。横ばいは37から36地域に減少。悪化は7から4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20から15地域に減少した。

10月度の中古価格は三大都市圏は好調を維持、地方都市も上昇に転じる動きとなった。東北、北陸、南九州でも回復基調で、全国では総じて上昇傾向にある。しかし多くの県では先月から価格の高い都市中心部に事例が集中する傾向が続き、平均値がプラスでも上昇傾向とは言えない都市もある。郊外や地方都市では事例数は増加する一方で、価格が下がっているケースが散見される。



■ 全国 47 都道府県の「天気マーク」数

			2020年			2021年										47都道府県のうち、 天気模様が 改善した地域数	8月	9月	10月
			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	14	14	14	14	20	28	22	22	27	26	27	25	26				
	薄日	価格はやや上昇傾向にある	12	14	12	14	12	5	11	12	9	10	9	8	6				
	曇	価格は足踏み傾向にある	13	10	14	11	9	4	7	6	2	2	2	6	9				
	小雨	価格はやや下落傾向にある	5	4	2	6	4	7	5	4	7	5	7	6	5				
	雨	価格は下落傾向にある	3	5	5	2	2	3	2	3	2	4	2	2	1				
																悪化した地域数	6	3	7
																横ばいの地域数	38	37	36
																	3	7	4

■ 都道府県別中古マンション 70㎡換算価格の推移

	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	1,887	1,918	1.6	1,932	0.7	29.8	0.0
札幌市	1,982	2,012	1.5	2,025	0.6	29.7	0.0
青森県	1,598	1,572	-1.7	1,608	2.3	25.7	0.5
岩手県	1,756	1,794	2.2	1,908	6.4	27.7	-1.1
宮城県	2,248	2,263	0.7	2,328	2.9	26.2	-0.4
仙台市	2,295	2,310	0.6	2,376	2.9	26.6	-0.5
秋田県	1,527	1,515	-0.8	1,592	5.1	24.6	-1.5
山形県	1,743	1,688	-3.2	1,725	2.2	21.7	-1.1
福島県	1,738	1,703	-2.0	1,693	-0.6	24.8	0.1
茨城県	1,630	1,636	0.4	1,639	0.2	23.9	-0.1
栃木県	1,814	1,851	2.0	1,849	-0.1	23.0	-0.4
群馬県	1,722	1,720	-0.1	1,762	2.4	25.1	-0.5
埼玉県	2,573	2,619	1.8	2,670	1.9	27.4	0.1
千葉県	2,342	2,384	1.8	2,384	0.0	29.0	0.1
東京都	5,827	5,876	0.8	5,914	0.6	26.8	-0.3
神奈川県	3,200	3,204	0.1	3,244	1.2	27.9	0.0
首都圏	4,243	4,305	1.5	4,360	1.3	27.4	-0.1
山梨県	1,552	1,604	3.4	1,684	5.0	23.8	-0.7
長野県	2,397	2,433	1.5	2,457	1.0	22.0	0.3
新潟県	1,835	1,808	-1.5	1,821	0.7	27.7	-0.6
富山県	1,662	1,617	-2.7	1,710	5.8	25.0	-0.2
石川県	1,849	1,860	0.6	1,838	-1.2	25.9	-0.1
福井県	1,956	1,876	-4.1	1,814	-3.3	24.5	0.6
岐阜県	1,628	1,584	-2.7	1,601	1.1	23.7	0.1
静岡県	1,766	1,796	1.7	1,766	-1.7	27.4	0.2
愛知県	2,264	2,253	-0.5	2,283	1.3	26.4	-0.2
三重県	1,857	1,747	-5.9	1,784	2.1	24.0	0.0
中部圏	2,141	2,137	-0.2	2,158	1.0	26.4	-0.1
滋賀県	2,412	2,355	-2.4	2,424	2.9	20.9	0.1
京都府	3,271	3,248	-0.7	3,312	2.0	28.1	0.2
大阪府	2,859	2,893	1.2	2,926	1.1	27.9	0.0
兵庫県	2,295	2,304	0.4	2,306	0.1	29.4	0.1
奈良県	1,422	1,439	1.2	1,451	0.8	28.7	0.1
和歌山県	1,351	1,343	-0.6	1,401	4.3	24.9	-0.7
近畿圏	2,634	2,653	0.7	2,685	1.2	28.2	0.0
鳥取県	1,793	1,894	5.6	1,864	-1.6	15.2	0.5
島根県	1,874	1,824	-2.7	1,842	1.0	17.0	-1.0
岡山県	2,086	2,122	1.7	2,112	-0.5	21.5	0.5
広島県	2,160	2,201	1.9	2,190	-0.5	25.8	-0.4
広島市	2,296	2,363	2.9	2,356	-0.3	26.8	-0.4
山口県	1,463	1,467	0.3	1,445	-1.5	23.8	-0.1
徳島県	1,353	1,320	-2.4	1,206	-8.6	25.9	0.1
香川県	1,256	1,258	0.2	1,314	4.5	24.8	-0.9
愛媛県	1,450	1,510	4.1	1,536	1.7	24.8	-0.2
高知県	1,801	1,913	6.2	1,901	-0.6	21.0	0.5
福岡県	2,152	2,162	0.5	2,195	1.5	27.1	-0.1
福岡市	2,668	2,665	-0.1	2,692	1.0	28.0	0.0
佐賀県	1,442	1,434	-0.5	1,344	-6.3	23.1	1.1
長崎県	1,879	1,942	3.3	1,919	-1.2	25.1	0.4
熊本県	1,766	1,732	-1.9	1,765	1.9	24.1	-0.4
大分県	1,683	1,684	0.0	1,675	-0.5	24.7	-0.3
宮崎県	1,683	1,618	-3.9	1,714	5.9	24.4	-1.3
鹿児島県	2,143	2,082	-2.8	2,118	1.7	23.9	-0.2
沖縄県	3,293	3,311	0.6	3,284	-0.8	16.4	0.4

【三大都市圏】

首都圏は、東京都が前月比 0.6%上昇、神奈川県が 1.2%上昇、埼玉県は 1.9%上昇、千葉県は±0.0%と横ばい。首都圏平均は 1.3%上昇。

近畿圏は、大阪府が 1.1%上昇、兵庫県が 0.1%上昇、京都府が 2.0%上昇。中心府県はすべて上昇した。郊外部は滋賀県が 2.9%上昇、奈良県は 0.8%上昇、和歌山県は 4.3%上昇。近畿圏平均は 1.2%上昇。

中部圏は、愛知県が 1.3%上昇、静岡県が 1.7%下落、岐阜県は 1.1%上昇、三重県は 2.1%上昇した。中部圏平均は 1.0%上昇した。

【地方圏】

北海道は、前月比 0.7%上昇し 1,932 万円、札幌市は 0.6%上昇し 2,025 万円となった。札幌市では最も事例の多い中央区では 1.0%下落したが、2 番目に事例の多い豊平区では 2.0%上昇、白石区は 4.3%、北区も 3.6%、西区は 1.7%上昇と主要区で強含んだ。小樽市は 2.2%上昇したが函館市は 9.2%大きく下落した。札幌市以外の都市は軒並み下落している。

宮城県は、2.9%上昇し 2,328 万円、仙台市も 2.9%上昇して 2,376 万円となった。仙台市では事例数最多の青葉区で 2.6%上昇し、太白区は 7.4%、宮城野区は 2.9%上昇し同市の価格を押し上げた。

山梨県は、5.0%上昇し 1,684 万円となった。事例数最多の甲府市で 1.6%上昇したほか、事例数が 13 ある笛吹市も 3.3%上昇し同県の平均価格を押し上げた。

長野県は、1.0%上昇し 2,457 万円となった。事例数が増加した長野市は 3.1%下落、諏訪市は 4.2%下落となったが、軽井沢町は 6.7%と大きく上昇して 4,059 万円となり、同県の価格上昇を牽引している。

広島県は、0.5%下落し 2,190 万円、広島市は 0.3%下落し 2,356 万円となった。事例が最も多い中区では 0.9%上昇、東区は 4.4%、西区は 4.8%と上昇。下落したのは南区の 5.8%と佐伯区の 1.1%の 2 区だけで広島市が下がっているとは言えない。一方で呉市では下落、福山市は横ばい、他の都市はほぼ下落傾向で、県全体の平均価格は下落した。

香川県は、4.5%上昇し 1,314 万円となった。事例が突出して多い高松市が 4.1%上昇した影響が大きい。

福岡県は、1.5%上昇し 2,195 万円、福岡市は 1.0%上昇し 2,692 万円となった。福岡市では事例数最多の中央区で 2.2%上昇、次いで事例が多い博多区で 1.9%上昇した、南区も 2.3%上昇したが、他の 4 区はいずれも下落となった。北九州市では小倉北区は 8.0%と大きく上昇、八幡西区は 1.2%下落した。県下では事例数の多い久留米市が 1.3%、春日市が 4.7%、大名城市が 2.7%、糸島市が 9.3%それぞれ上昇して同県の平均価格を押し上げた。