

2021年12月度 中古マンション価格天気図

「晴」が24地域に増加 価格は安定傾向 東北と四国で弱含むも他のエリアは横ばい傾向

改善は4→5地域に増加 悪化は10→4地域に減少 47都道府県の前月比価格下落は23→16地域に減少

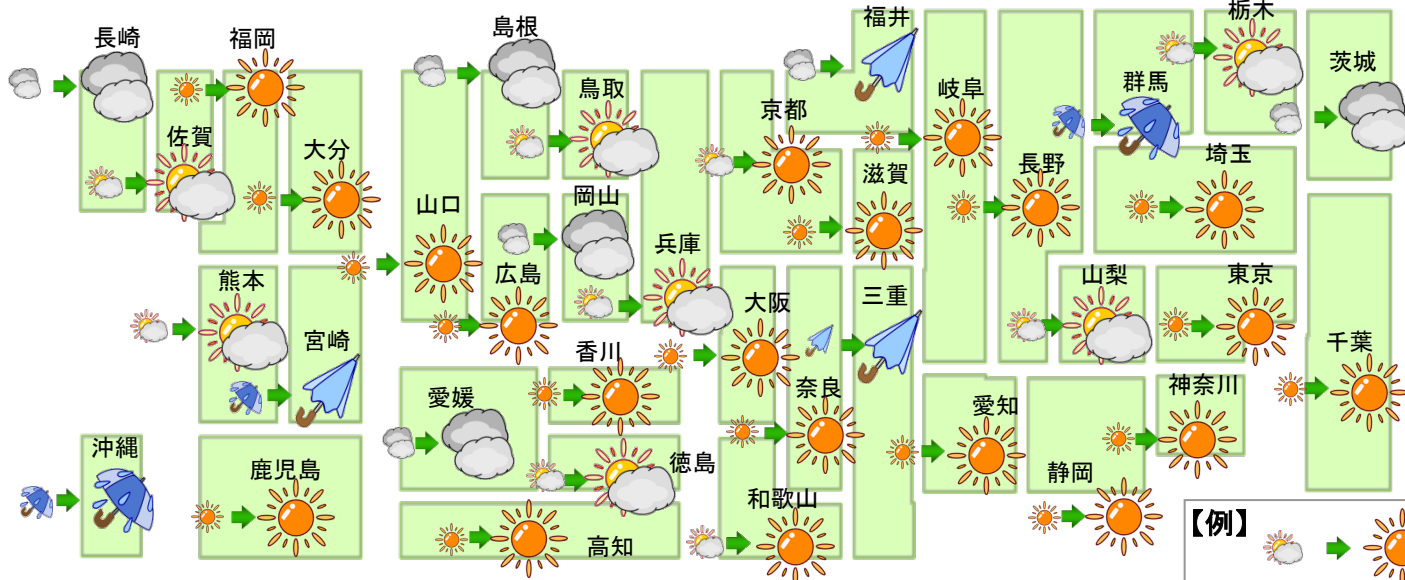
■ 中古マンション価格天気図 概要

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12月 売事例数・総計	63088 (前月比 ▲6.0 % / 前年同月比 ▲9.0 %)

【全国の天気概況】

12月は「晴」が22から24地域に増加、「雨」が4から3地域に減少した。「曇」は8から6地域に減少。「小雨」は2から5地域に増加。「薄日」は11から9地域に減少した。全国で天候が改善した地域数は4から5地域に増加。横ばいは33から38地域に増加。悪化は10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23から16地域に減少した。

12月度の中古価格は、三大都市圏は依然好調であるが、地方都市では下落傾向の都市が増えている。東北、北関東、九州に加え四国でも下落となっており、この傾向が続くと天気マークも悪化する可能性がある。県庁所在地などは上昇するがそれ以外の都市では下落が目立ち、平均値がプラスでも上昇傾向とは言えない都市が多い。郊外都市は事例が減少し依然様子見ムードが強い。



■ 全国47都道府県の「天気マーク」数

			2020年	2021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	14	14	20	28	22	22	26	26	27	25	26	22	24	47都道府県のうち、 天気模様が 改善した地域数 横ばいの地域数 悪化した地域数			
	薄日	価格はやや上昇傾向にある	12	14	12	5	11	12	6	10	9	8	6	11	9				
	曇	価格は足踏み傾向にある	14	11	9	4	7	6	9	2	2	6	9	8	6				
	小雨	価格はやや下落傾向にある	2	6	4	7	5	4	5	5	7	6	5	2	5				
	雨	価格は下落傾向にある	5	2	2	3	2	3	1	4	2	2	1	4	3				
															10月	11月	12月		

■ 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	1,932	1,952	1.0	1,916	-1.8	30.3	0.5
札幌市	2,025	2,042	0.8	2,004	-1.8	30.4	0.5
青森県	1,608	1,541	-4.1	1,610	4.5	26.4	-0.5
岩手県	1,908	1,889	-1.0	1,857	-1.7	28.5	0.7
宮城県	2,328	2,325	-0.1	2,350	1.1	26.5	0.0
仙台市	2,376	2,379	0.1	2,415	1.5	26.9	0.0
秋田県	1,592	1,567	-1.6	1,497	-4.5	26.5	1.3
山形県	1,725	1,757	1.9	1,724	-1.9	21.2	-0.7
福島県	1,693	1,671	-1.3	1,752	4.9	24.3	-1.0
茨城県	1,639	1,684	2.8	1,663	-1.3	24.0	0.6
栃木県	1,849	1,829	-1.1	1,857	1.6	23.5	0.3
群馬県	1,762	1,663	-5.6	1,642	-1.3	26.7	0.4
埼玉県	2,670	2,689	0.7	2,704	0.6	28.0	0.6
千葉県	2,384	2,363	-0.9	2,369	0.3	29.7	0.3
東京都	5,914	5,971	1.0	6,058	1.5	26.7	-0.1
神奈川県	3,244	3,284	1.2	3,337	1.6	27.9	-0.2
首都圏	4,360	4,419	1.4	4,498	1.8	27.5	0.0
山梨県	1,684	1,638	-2.7	1,709	4.3	24.9	0.4
長野県	2,457	2,462	0.2	2,501	1.6	21.4	-0.4
新潟県	1,821	1,818	-0.2	1,807	-0.6	28.4	0.0
富山県	1,710	1,780	4.1	1,821	2.3	23.0	-1.1
石川県	1,838	1,840	0.1	1,913	4.0	24.9	-0.5
福井県	1,814	1,811	-0.2	1,762	-2.7	25.4	1.7
岐阜県	1,601	1,641	2.5	1,697	3.4	23.3	-0.2
静岡県	1,766	1,770	0.3	1,798	1.6	27.5	0.0
愛知県	2,283	2,270	-0.6	2,291	0.9	26.5	-0.1
三重県	1,784	1,721	-3.5	1,770	2.8	24.5	0.5
中部圏	2,158	2,143	-0.7	2,168	1.2	26.5	-0.1
滋賀県	2,424	2,412	-0.5	2,494	3.4	20.6	-0.4
京都府	3,312	3,366	1.6	3,422	1.7	28.4	-0.1
大阪府	2,926	2,939	0.4	2,956	0.6	28.3	0.1
兵庫県	2,306	2,317	0.5	2,357	1.7	29.4	0.0
奈良県	1,451	1,453	0.1	1,481	1.9	28.5	-0.2
和歌山県	1,401	1,357	-3.1	1,401	3.2	25.4	-0.2
近畿圏	2,685	2,700	0.6	2,732	1.2	28.4	0.0
鳥取県	1,864	1,800	-3.4	1,836	2.0	14.5	-0.6
島根県	1,842	1,771	-3.9	1,763	-0.4	18.5	0.9
岡山県	2,112	2,165	2.5	2,200	1.6	21.1	-0.1
広島県	2,190	2,199	0.4	2,192	-0.3	26.1	0.2
広島市	2,356	2,358	0.1	2,362	0.2	27.3	0.4
山口県	1,445	1,455	0.7	1,433	-1.5	24.3	0.4
徳島県	1,206	1,300	7.8	1,282	-1.4	25.4	-0.2
香川県	1,314	1,308	-0.4	1,310	0.1	24.4	-0.5
愛媛県	1,536	1,558	1.4	1,520	-2.4	26.2	0.9
高知県	1,901	1,932	1.6	1,914	-0.9	21.1	0.3
福岡県	2,195	2,167	-1.3	2,177	0.5	27.6	0.3
福岡市	2,692	2,656	-1.3	2,647	-0.3	28.5	0.3
佐賀県	1,344	1,363	1.4	1,361	-0.1	23.6	1.3
長崎県	1,919	1,890	-1.5	1,854	-1.9	25.9	0.6
熊本県	1,765	1,789	1.3	1,808	1.1	23.6	-0.4
大分県	1,675	1,702	1.6	1,724	1.3	24.3	0.0
宮崎県	1,714	1,636	-4.5	1,706	4.3	23.8	-1.3
鹿児島県	2,118	2,106	-0.6	2,144	1.8	22.8	-0.7
沖縄県	3,284	3,278	-0.2	3,347	2.1	16.1	-0.2

【三大都市圏】

首都圏は、東京都が前月比 1.5%上昇、神奈川県が 1.6%上昇、埼玉県は 0.6%上昇、千葉県は 0.3%上昇。首都圏平均は 1.8%上昇。

近畿圏は、大阪府が 0.6%上昇、兵庫県が 1.7%上昇、京都府が 1.7%上昇。中心府県はすべて上昇。郊外部は滋賀県が 3.4%上昇、奈良県は 1.9%上昇、和歌山県は 3.2%上昇。近畿圏平均は 1.2%上昇。

中部圏は、愛知県が 0.9%上昇、静岡県が 1.6%上昇、岐阜県は 3.4%上昇、三重県は 2.8%上昇。中部圏平均は 1.2%上昇した。

【地方圏】

北海道は、前月比 1.8%下落し 1,916 万円、札幌市も 1.8%下落し 2,004 万円となった。札幌市では最も事例の多い中央区では 3.9%連続下落したが、2 番目に事例の多い豊平区では 3.6%上昇、西区は 4.9%、東区も 5.2%と上昇した。札幌市以外の都市では函館市は 5.0%下落、苫小牧市も 2.2%下落した。

宮城県は、1.1%上昇し 2,350 万円、仙台市は 1.5%上昇して 2,415 万円となった。仙台市では事例数最多の青葉区で 2.2%上昇したほか、宮城野区は 1.5%、太白区は 0.9%上昇、泉区も 4.9%上昇し同市の価格を押し上げた。石巻市では 3.6%上昇したが、多賀城市では 6.2%下落した。

富山県は、2.3%上昇し 1,821 万円となった。事例が集中する富山市は 1.8%上昇し高岡市も 1.9%上昇した。富山県では 12 月は富山市を含め 3 市（前月は 4 市）しか流通事例がない状況である。

岡山県は、1.6%上昇し 2,200 万円となった。岡山市内で最も事例の多い北区は 0.6%上昇、中区は 8.2%上昇したが南区は 1.9%下落した。県下では倉敷市が 0.6%下落し必ずしも上昇基調とは言えない。

広島県は、0.3%下落し 2,192 万円、広島市は 0.2%上昇し 2,362 万円となった。事例が最も多い中区では 0.5%、東区は 2.6%、西区は 4.2%とそれぞれ上昇。南区は 2.5%下落した。また、安佐南区は上昇、佐伯区は下落した。一方で事例数が 102 に及ぶ呉市では 0.8%と連続下落、事例数 92 の福山市も 2.2%下落となっており、県全体の平均価格は押し下がった。

福岡県は、0.5%上昇し 2,177 万円、福岡市は 0.3%と連続下落し 2,647 万円となった。福岡市では事例数最多の中央区で 0.3%下落したほか博多区も 0.9%下落している影響で、平均価格は連続下落した。一方北九州市では事例が多い小倉北区は 5.2%上昇、八幡西区は 0.2%上昇している。県下では事例数の多い久留米市が 5.1%上昇、大野城市も 5.3%上昇したものの、筑紫野市が 4.0%下落、春日市も 0.3%下落した。県下の主要都市の上昇で同県の価格が上昇した。