

報道関係者各位

発行: アットホーム株式会社

価格動向(中古マンション)

分析: アットホームラボ株式会社

## 首都圏における「中古マンション」の価格動向 (2020年7月)

- ◆ 首都圏の中古マンションの1戸あたり平均価格は3,130万円で、前月比-0.4%。
- ◆ 東京23区、横浜市・川崎市、さいたま市以外の5エリアで前月を下回る。
- ◆ 東京23区の1戸あたり平均価格は前月比+0.2%で、4,135万円と過去最高に。

## &lt;調査概要&gt;

不動産情報サービスのアットホーム株式会社（本社：東京都大田区 代表取締役社長：鶴森康史）の不動産情報ネットワークで消費者向けに登録・公開された中古マンションの価格動向について、アットホームラボ株式会社（東京都千代田区 代表取締役：庄司利浩）に調査・分析を委託し、アットホームが公表するものです。

## ◆対象エリア

東京都（23区／都下）、神奈川県（横浜市・川崎市／他）、埼玉県（さいたま市／他）、千葉県（西部※／他）  
※千葉県西部：柏市、松戸市、流山市、我孫子市、市川市、浦安市、習志野市、船橋市

## ◆対象データ

不動産情報サイト アットホームで消費者向けに登録・公開された中古マンション（重複物件はユニーク化）

## ◆定義

- ・本調査では、上記対象データの「登録価格（売り希望価格）」を「価格」と表記しています。
- ・コメントでは、30m<sup>2</sup>以下を「シングル向き」、30m<sup>2</sup>～50m<sup>2</sup>以下を「カップル向き」、50m<sup>2</sup>～70m<sup>2</sup>を「ファミリー向き」、70m<sup>2</sup>超を「大型ファミリー向き」としています。

< 中古マンション 首都圏8エリアにおける価格・m<sup>2</sup>単価・専有面積 >

## 平均価格と前月からの変化率

価格・m<sup>2</sup>単価・専有面積の平均値

エリア		価格 (万円)	前月比 (%)	m <sup>2</sup> 単価 (万円)	専有面積 (m <sup>2</sup> )
東京都	23区	4,135	0.2	78.0	53.0
	都下	2,616	▲ 1.0	41.0	63.8
神奈川県	横浜市・川崎市	2,969	0.3	44.7	66.4
	他	2,331	▲ 1.7	37.9	61.5
埼玉県	さいたま市	2,541	1.1	38.3	66.4
	他	2,011	▲ 0.6	30.6	65.7
千葉県	西部	2,253	▲ 0.6	32.4	69.6
	他	1,586	▲ 0.9	23.1	68.8
首都圏		3,130	▲ 0.4	52.3	59.9

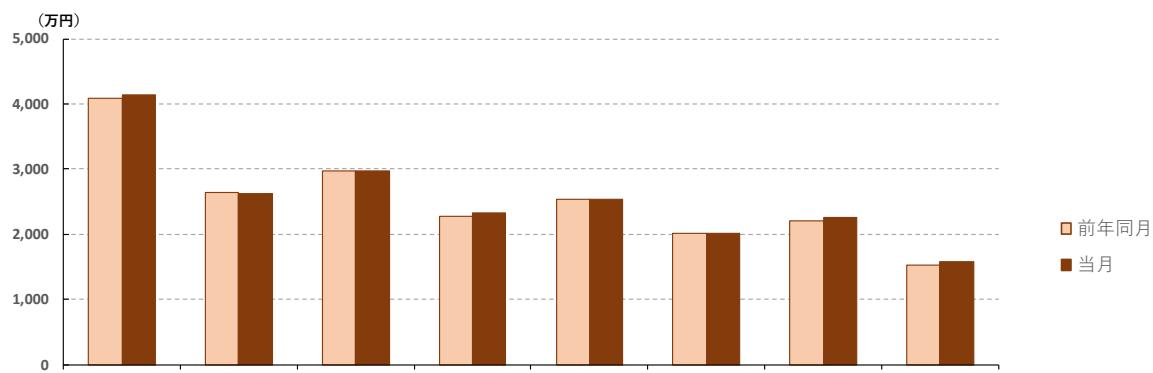
↓ -1.0%以下 ↘ -0.5%～-0.5%以下 ⇒ -0.5%～+0.5% ↗ +0.5%以上～+1.0% ↑ +1.0%以上

## 首都圏 8 エリアの平均価格（前年同月比・指標の推移）

首都圏の 1 戸あたり平均価格で前年同月比上昇となったのは 8 エリア中 5 エリア。最も上昇率が大きかったのは千葉県他の同 +3.6%。（図表 1）

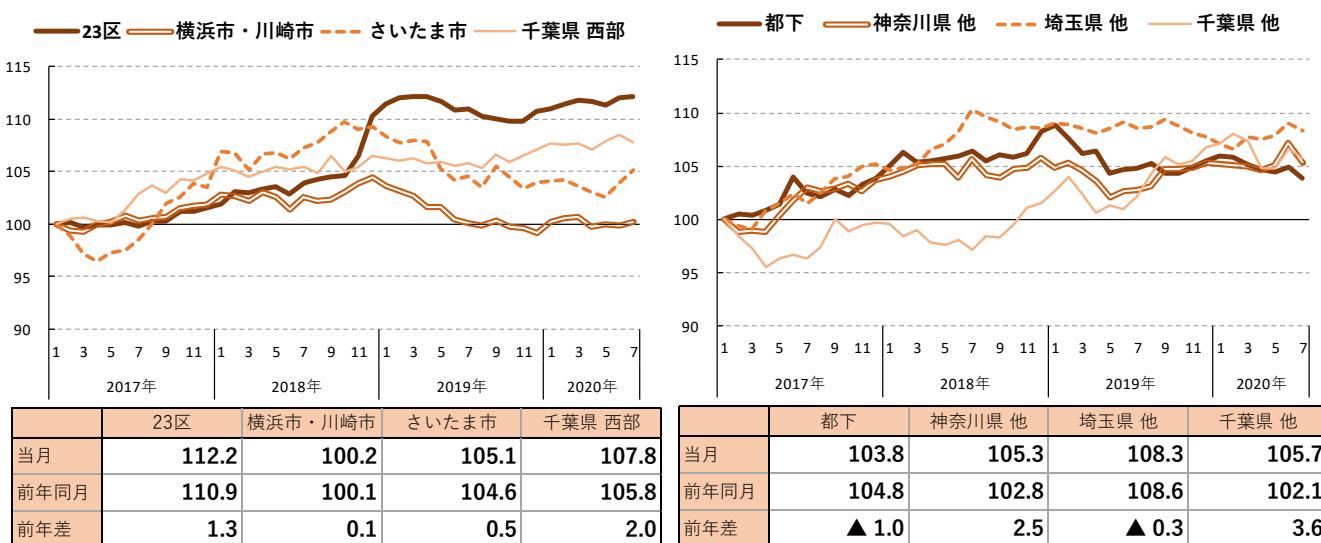
2017 年 1 月の価格を 100 とした平均価格指標の推移を見てみると、全てのエリアで 100 を超えている。中でも 23 区は 112.2 と 2018 年 12 月以降、8 エリアで最も高い指標を維持している。（図表 2）

＜図表 1＞ 首都圏 8 エリアの平均価格（前年同月比）



	23区	都下	横浜市・川崎市	神奈川県他	さいたま市	埼玉県他	千葉県西部	千葉県他
当月 (万円)	4,135	2,616	2,969	2,331	2,541	2,011	2,253	1,586
前年同月 (万円)	4,089	2,641	2,967	2,275	2,529	2,016	2,212	1,532
前年同月比 (%)	1.1	▲ 0.9	0.0	2.5	0.5	▲ 0.3	1.9	3.6
前年差額 (万円)	46	▲ 25	2	56	12	▲ 5	41	54

＜図表 2＞ 首都圏 8 エリア 平均価格指標の推移（2017 年 1 月=100）



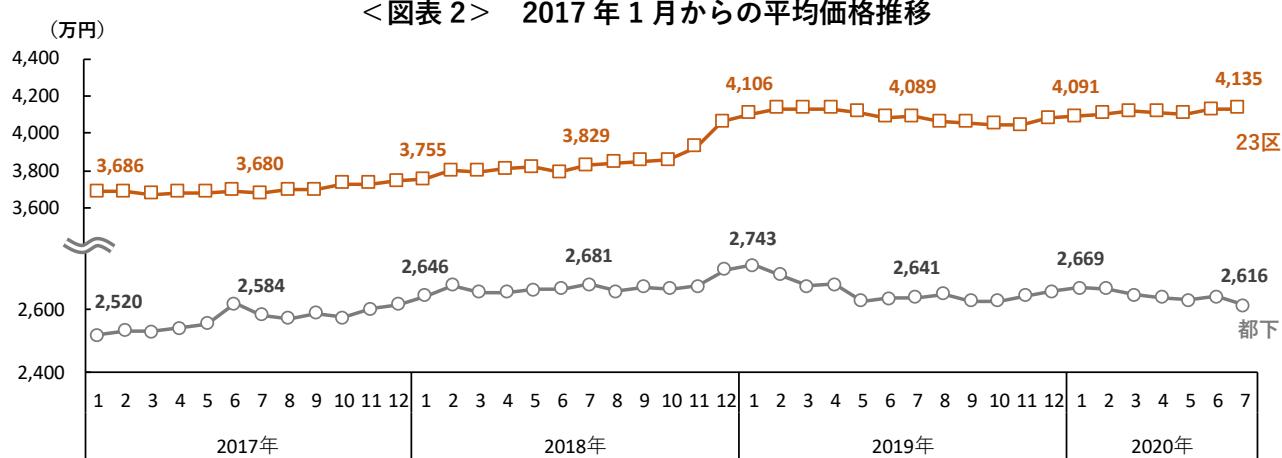
23区の1戸あたり平均価格は4,135万円で、前月比+0.2%。2017年1月以降の最高額を更新した。面積・築年別平均価格(図表3)を見ると、特定の面積・築年帯に物件が集中していないのが特徴的。なお、平均専有面積は53.0m<sup>2</sup>と全8エリアで最も小さく唯一50m<sup>2</sup>台となった。

都下の1戸あたり平均価格は2,616万円で、前月比-1.0%と下落。面積・築年別平均価格(図表3)を見ると、築11～20年の大型ファミリー向き物件の割合が全体の15%以上を占めている。

＜図表1＞ 価格・m<sup>2</sup>単価・専有面積 平均値の推移

		2019年							2020年							
価格	23区	価格(万円)	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月
		前月比(%)	▲0.7	0.1	▲0.7	▲0.1	▲0.3	0.0	0.9	0.2	0.4	0.3	▲0.1	▲0.3	0.6	0.2
		前年同月比(%)	7.7	6.8	5.7	5.4	4.9	3.0	0.5	▲0.4	▲0.6	▲0.3	▲0.5	▲0.3	1.0	1.1
価格	都下	価格(万円)	2,637	2,641	2,652	2,628	2,628	2,645	2,659	2,669	2,667	2,649	2,638	2,631	2,643	2,616
		前月比(%)	0.3	0.2	0.4	▲0.9	0.0	0.6	0.5	0.4	▲0.1	▲0.7	▲0.4	▲0.3	0.4	▲1.0
		前年同月比(%)	▲1.2	▲1.5	▲0.3	▲1.6	▲1.5	▲1.2	▲2.6	▲2.7	▲1.6	▲1.0	▲1.6	0.1	0.2	▲0.9
m <sup>2</sup> 単価	23区	価格(万円)	77.1	77.0	76.8	76.7	76.6	76.6	77.0	76.9	77.1	77.4	77.7	77.3	77.6	78.0
		前月比(%)	0.0	▲0.1	▲0.3	▲0.1	▲0.1	0.0	0.5	▲0.1	0.3	0.4	0.4	▲0.5	0.4	0.5
		価格(万円)	41.5	41.4	41.5	41.1	41.1	41.3	41.2	41.4	41.4	41.1	41.0	40.9	41.1	41.0
専有面積	都下	面積(m <sup>2</sup> )	53.0	53.1	52.9	52.9	52.8	52.8	53.0	53.2	53.3	53.2	53.0	53.1	53.2	53.0
		前月比(%)	▲0.7	0.2	▲0.4	0.0	▲0.2	0.0	0.4	0.4	0.2	▲0.2	▲0.4	0.2	0.2	▲0.4
		面積(m <sup>2</sup> )	63.6	63.8	63.9	63.9	63.9	64.1	64.5	64.4	64.4	64.4	64.3	64.3	64.3	63.8
専有面積	23区	面積(m <sup>2</sup> )	0.3	0.3	0.2	0.0	0.0	0.3	0.6	▲0.2	0.0	0.0	▲0.2	0.0	0.0	▲0.8

＜図表2＞ 2017年1月からの平均価格推移



＜図表3＞ 面積・築年別平均価格

23区

都下

面積帯	築年帯				
	～10年	～20年	～30年	～40年	40年超
30m <sup>2</sup> 以下 (シングル向き)	2,673	2,063	1,299	1,242	1,478
30～50m <sup>2</sup> 以下 (カップル向き)	4,539	3,834	3,075	2,730	2,441
50～70m <sup>2</sup> 以下 (ファミリー向き)	6,444	5,041	3,987	3,401	3,473
70m <sup>2</sup> 超 (大型ファミリー向き)	8,412	6,409	5,186	4,707	4,798

面積帯	築年帯				
	～10年	～20年	～30年	～40年	40年超
30m <sup>2</sup> 以下 (シングル向き)	2,036	1,574	501	544	659
30～50m <sup>2</sup> 以下 (カップル向き)	2,815	2,600	1,749	1,587	1,277
50～70m <sup>2</sup> 以下 (ファミリー向き)	3,790	2,849	2,487	1,935	1,803
70m <sup>2</sup> 超 (大型ファミリー向き)	4,362	3,440	2,864	2,501	2,459

※表内の数値は平均価格(万円)

※エリア全体の物件数を100%とし、各セルの物件数割合で色分けしています。

5%未満	5%以上	10%以上	15%以上
------	------	-------	-------

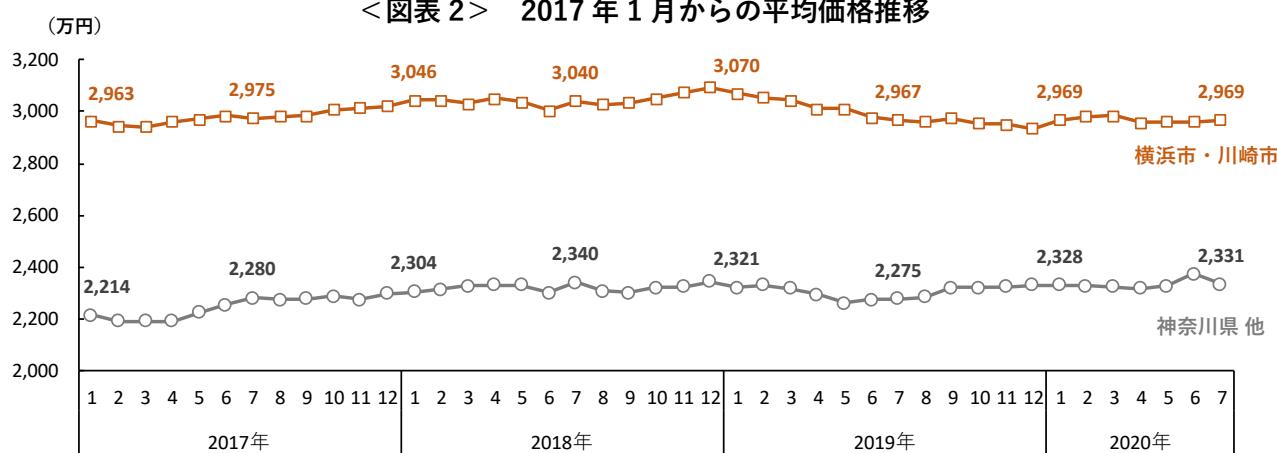
横浜市・川崎市の1戸あたり平均価格は2,969万円で、前月比+0.3%。面積・築年別平均価格(図表3)を見ると、築11～20年の大型ファミリー向き物件の割合が全体の15%以上を占めている。

神奈川県他の1戸あたり平均価格は2,331万円で、前月比-1.7%と下落。面積・築年別平均価格(図表3)を見ると、築21～30年のファミリー向き物件の割合が全体の15%以上を占めている。

＜図表1＞ 価格・m<sup>2</sup>単価・専有面積 平均値の推移

			2019年						2020年							
価格	横浜市 川崎市	価格（万円）	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月
		前月比（%）	▲1.1	▲0.3	▲0.2	0.4	▲0.6	▲0.1	▲0.5	1.1	0.4	0.1	▲0.9	0.1	▲0.1	0.3
		前年同月比（%）	▲1.0	▲2.4	▲2.2	▲2.0	▲3.2	▲4.0	▲5.1	▲3.3	▲2.4	▲1.9	▲1.8	▲1.7	▲0.6	0.0
価格	神奈川県他	価格（万円）	2,272	2,275	2,282	2,319	2,319	2,321	2,331	2,328	2,327	2,323	2,317	2,325	2,372	2,331
		前月比（%）	0.6	0.1	0.3	1.6	0.0	0.1	0.4	▲0.1	0.0	▲0.2	▲0.3	0.4	2.0	▲1.7
		前年同月比（%）	▲1.2	▲2.8	▲1.0	0.8	0.1	0.0	▲0.5	0.3	▲0.2	0.3	1.1	2.9	4.4	2.5
m <sup>2</sup> 単価	横浜市 川崎市	価格（万円）	45.0	44.8	44.6	44.6	44.3	44.3	44.4	44.6	44.8	44.8	44.4	44.7	44.7	44.7
		前月比（%）	▲0.9	▲0.4	▲0.4	0.0	▲0.7	0.0	0.2	0.5	0.4	0.0	▲0.9	0.7	0.0	0.0
		価格（万円）	37.4	37.5	37.7	38.1	38.1	38.1	38.1	37.9	37.8	37.8	37.7	37.9	38.4	37.9
専有面積	横浜市 川崎市	面積（m <sup>2</sup> ）	66.1	66.3	66.4	66.7	66.7	66.6	66.2	66.6	66.6	66.6	66.6	66.3	66.3	66.4
		前月比（%）	▲0.3	0.3	0.2	0.5	0.0	▲0.1	▲0.6	0.6	0.0	0.0	0.0	▲0.5	0.0	0.2
		面積（m <sup>2</sup> ）	60.8	60.6	60.5	60.9	60.9	61.0	61.2	61.5	61.5	61.5	61.4	61.8	61.5	61.5
専有面積	神奈川県他	面積（m <sup>2</sup> ）	▲0.5	▲0.3	▲0.2	0.7	0.0	0.2	0.3	0.5	0.0	0.0	0.0	▲0.2	0.7	▲0.5

＜図表2＞ 2017年1月からの平均価格推移



＜図表3＞ 面積・築年別平均価格

横浜市・川崎市

神奈川県他

面積帯	築年帯					面積帯	築年帯				
	～10年	～20年	～30年	～40年	40年超		～10年	～20年	～30年	～40年	40年超
30m <sup>2</sup> 以下 (シングル向き)	2,234	1,635	719	719	788	30m <sup>2</sup> 以下 (シングル向き)	1,980	1,701	557	643	762
30～50m <sup>2</sup> 以下 (カップル向き)	4,165	3,234	2,071	1,446	1,270	30～50m <sup>2</sup> 以下 (カップル向き)	3,391	2,443	1,335	1,644	1,074
50～70m <sup>2</sup> 以下 (ファミリー向き)	4,413	3,535	2,659	2,104	1,856	50～70m <sup>2</sup> 以下 (ファミリー向き)	3,742	3,037	2,214	1,907	1,566
70m <sup>2</sup> 超 (大型ファミリー向き)	5,343	3,796	3,169	2,591	2,262	70m <sup>2</sup> 超 (大型ファミリー向き)	4,268	3,454	2,555	2,070	2,086

※表内の数値は平均価格（万円）

※エリア全体の物件数を100%とし、各セルの物件数割合で色分けしています。

5%未満	5%以上	10%以上	15%以上
------	------	-------	-------

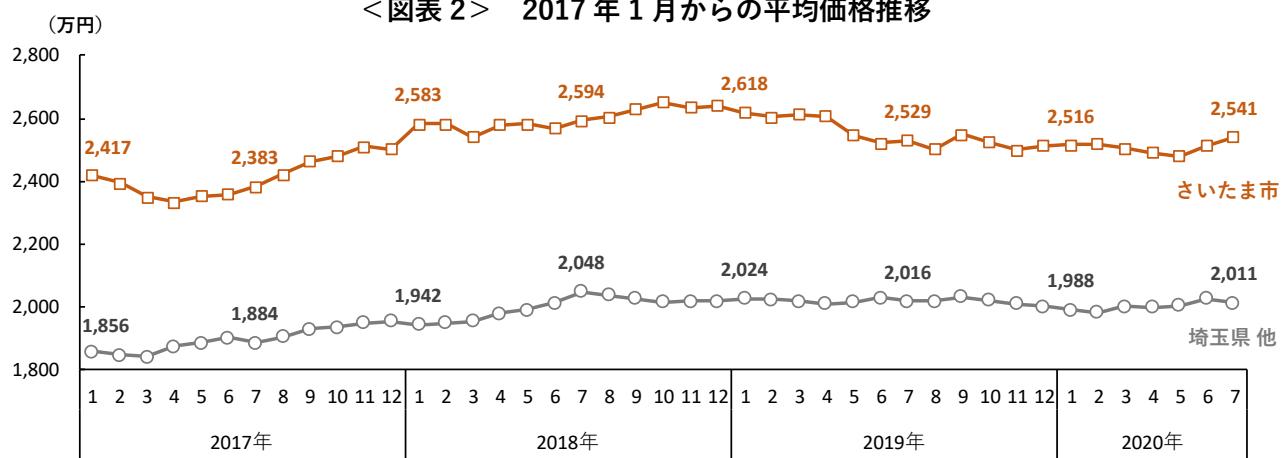
さいたま市の1戸あたり平均価格は2,541万円で、前月比+1.1%と2カ月連続で上昇。面積・築年別平均価格(図表3)を見ると、築21～30年のファミリー向き物件と築11～20年の大型ファミリー向き物件の割合がともに全体の15%以上を占めている。

埼玉県他の1戸あたり平均価格は2,011万円で、前月比-0.6%と下落。面積・築年別平均価格(図表3)を見ると、築21～30年のファミリー向き物件の割合が全体の15%以上を占めている。

＜図表1＞ 価格・m<sup>2</sup>単価・専有面積 平均値の推移

			2019年							2020年						
			6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月
価格	さいたま市	価格(万円)	2,520	2,529	2,501	2,550	2,524	2,500	2,513	2,516	2,519	2,506	2,491	2,481	2,513	2,541
		前月比(%)	▲1.0	0.4	▲1.1	1.9	▲1.0	▲1.0	0.5	0.1	0.1	▲0.6	▲0.6	▲0.4	1.3	1.1
		前年同月比(%)	▲1.9	▲2.5	▲4.0	▲3.0	▲4.9	▲5.1	▲4.8	▲3.9	▲3.3	▲4.1	▲4.4	▲2.6	▲0.3	0.5
価格	埼玉県他	価格(万円)	2,027	2,016	2,017	2,030	2,019	2,007	2,000	1,988	1,979	1,999	1,996	2,003	2,023	2,011
		前月比(%)	0.6	▲0.5	0.0	0.7	▲0.5	▲0.6	▲0.4	▲0.6	▲0.5	1.0	▲0.2	0.4	1.0	▲0.6
		前年同月比(%)	0.9	▲1.6	▲0.9	0.2	0.3	▲0.5	▲0.8	▲1.8	▲2.1	▲0.8	▲0.6	▲0.6	▲0.2	▲0.3
m <sup>2</sup> 単価	さいたま市	価格(万円)	38.2	38.1	37.7	38.3	38.0	37.6	38.0	38.2	38.1	37.9	37.9	37.9	38.1	38.3
		前月比(%)	▲1.0	▲0.3	▲1.0	1.6	▲0.8	▲1.1	1.1	0.5	▲0.3	▲0.5	0.0	0.0	0.5	0.5
	埼玉県他	価格(万円)	30.6	30.5	30.7	30.9	30.7	30.5	30.3	30.2	30.0	30.3	30.2	30.3	30.6	30.6
専有面積	さいたま市	面積(m <sup>2</sup> )	66.0	66.4	66.4	66.6	66.5	66.4	66.1	65.9	66.1	66.1	65.8	65.5	65.9	66.4
		前月比(%)	0.0	0.6	0.0	0.3	▲0.2	▲0.2	▲0.5	▲0.3	0.3	0.0	▲0.5	▲0.5	0.6	0.8
	埼玉県他	面積(m <sup>2</sup> )	66.3	66.1	65.7	65.8	65.7	65.9	65.9	65.9	65.9	66.0	66.1	66.1	66.1	65.7
		前月比(%)	0.0	▲0.3	▲0.6	0.2	▲0.2	0.3	0.0	0.0	0.0	0.2	0.0	0.0	0.0	▲0.6

＜図表2＞ 2017年1月からの平均価格推移



＜図表3＞ 面積・築年別平均価格

さいたま市

埼玉県他

面積帯	築年帯					面積帯	築年帯				
	～10年	～20年	～30年	～40年	40年超		～10年	～20年	～30年	～40年	40年超
30m <sup>2</sup> 以下 (シングル向き)	1,670	1,589	613	535	-	30m <sup>2</sup> 以下 (シングル向き)	1,851	1,343	588	486	709
30～50m <sup>2</sup> 以下 (カップル向き)	2,702	2,050	956	1,144	951	30～50m <sup>2</sup> 以下 (カップル向き)	2,544	1,799	1,067	1,053	853
50～70m <sup>2</sup> 以下 (ファミリー向き)	3,950	3,007	2,258	1,746	1,333	50～70m <sup>2</sup> 以下 (ファミリー向き)	3,305	2,497	1,797	1,633	1,307
70m <sup>2</sup> 超 (大型ファミリー向き)	5,262	3,248	2,594	2,108	1,418	70m <sup>2</sup> 超 (大型ファミリー向き)	3,479	2,716	2,213	1,663	1,513

※1カ月間の公開件数が0件の場合は平均価格を算出していません。

※表内の数値は平均価格（万円）

※エリア全体の物件数を100%とし、各セルの物件数割合で色分けしています。

5%未満	5%以上	10%以上	15%以上
------	------	-------	-------

西部の1戸あたり平均価格は2,253万円で、前月比-0.6%と下落。

千葉県他の1戸あたり平均価格は1,586万円で、前月比-0.9%と下落。しかし、前年同月比は3.6%と8エリア中トップの上昇率。

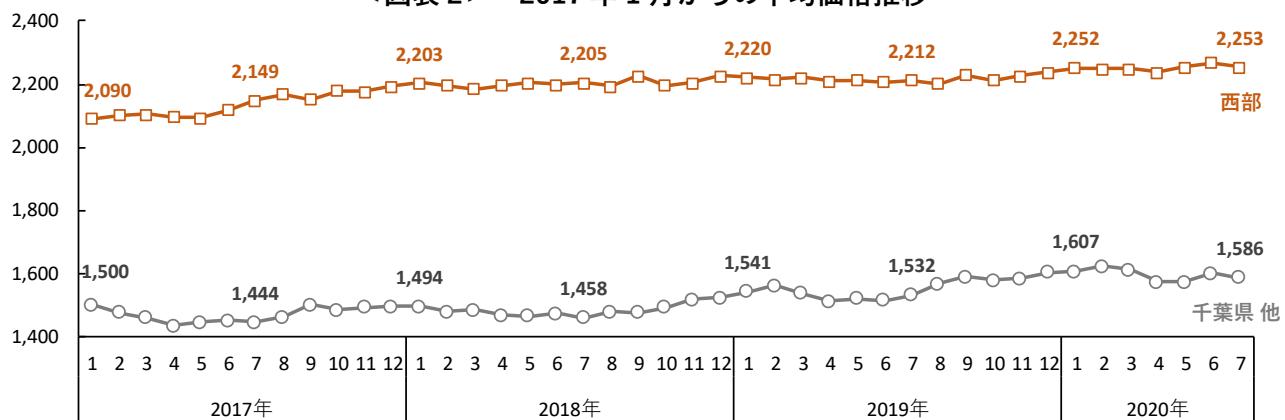
面積・築年別平均価格(図表3)を見ると、両エリアとも大型ファミリー向き物件と築年帯の古い物件が多く流通していることが特徴的。

＜図表1＞ 価格・m<sup>2</sup>単価・専有面積 平均値の推移

			2019年							2020年						
			6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月
価格	西部	価格(万円)	2,206	2,212	2,202	2,229	2,213	2,227	2,238	2,252	2,248	2,250	2,239	2,255	2,268	2,253
		前月比(%)	▲0.3	0.2	▲0.4	1.2	▲0.7	0.7	0.5	0.6	▲0.2	0.1	▲0.5	0.7	0.5	▲0.6
		前年同月比(%)	0.4	0.3	0.5	0.1	0.8	1.0	0.5	1.4	1.5	1.3	1.3	1.9	2.8	1.9
価格	千葉県他	価格(万円)	1,514	1,532	1,566	1,588	1,578	1,583	1,601	1,607	1,621	1,610	1,572	1,573	1,600	1,586
		前月比(%)	▲0.4	1.1	2.2	1.4	▲0.6	0.3	1.2	0.3	0.9	▲0.7	▲2.4	0.0	1.7	▲0.9
		前年同月比(%)	3.0	5.0	6.0	7.7	5.7	4.4	5.2	4.2	3.9	4.9	4.1	3.4	5.7	3.6
m <sup>2</sup> 単価	西部	価格(万円)	31.7	31.9	31.6	32.0	31.7	31.9	32.2	32.3	32.3	32.4	32.2	32.3	32.5	32.4
		前月比(%)	▲0.3	0.6	▲0.9	1.3	▲0.9	0.6	0.9	0.3	0.0	0.3	▲0.6	0.3	0.6	▲0.3
		千葉県他	22.0	22.3	22.8	23.0	22.8	23.0	23.2	23.1	23.3	23.3	22.9	22.8	23.2	23.1
専有面積	西部	面積(m <sup>2</sup> )	69.6	69.4	69.8	69.7	69.9	69.8	69.6	69.8	69.7	69.4	69.6	69.8	69.8	69.6
		前月比(%)	0.0	▲0.3	0.6	▲0.1	0.3	▲0.1	▲0.3	0.3	▲0.1	▲0.4	0.3	0.3	0.0	▲0.3
		千葉県他	68.7	68.6	68.8	69.0	69.1	68.9	69.0	69.4	69.5	69.0	68.7	69.0	69.1	68.8
		前月比(%)	▲0.4	▲0.1	0.3	0.3	0.1	▲0.3	0.1	0.6	0.1	▲0.7	▲0.4	0.4	0.1	▲0.4

※西部(柏市、松戸市、流山市、我孫子市、市川市、浦安市、習志野市、船橋市)

＜図表2＞ 2017年1月からの平均価格推移



＜図表3＞ 面積・築年別平均価格

西部		築年帯					千葉県他					
		~10年	~20年	~30年	~40年	40年超						
面積帯							面積帯					
30m <sup>2</sup> 以下 (シングル向き)	-	1,189	571	627	583		30m <sup>2</sup> 以下 (シングル向き)	-	-	419	317	535
30~50m <sup>2</sup> 以下 (カップル向き)	3,845	2,077	860	1,311	904		30~50m <sup>2</sup> 以下 (カップル向き)	1,483	-	476	352	607
50~70m <sup>2</sup> 以下 (ファミリー向き)	3,624	2,514	2,205	1,816	1,604		50~70m <sup>2</sup> 以下 (ファミリー向き)	2,888	1,959	1,207	885	874
70m <sup>2</sup> 超 (大型ファミリー向き)	3,708	2,871	2,277	2,030	1,658		70m <sup>2</sup> 超 (大型ファミリー向き)	3,480	2,590	1,608	1,209	1,223

※1カ月間の公開件数が0件の場合は平均価格を算出していません。

※表内の数値は平均価格(万円)

※エリア全体の物件数を100%とし、各セルの物件数割合で色分けしています。

5%未満	5%以上	10%以上	15%以上
------	------	-------	-------