

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9月)

- ◆ 首都圏の中古マンション1戸あたり平均価格は3,134万円で、前月比-0.3%。
- ◆ 埼玉県他、千葉県西部を除く首都圏6エリアで前月の価格を下回る。
- ◆ 千葉県西部は前月比+1.9%の2,310万円で、2017年1月以降の最高額を更新。

<調査概要>

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

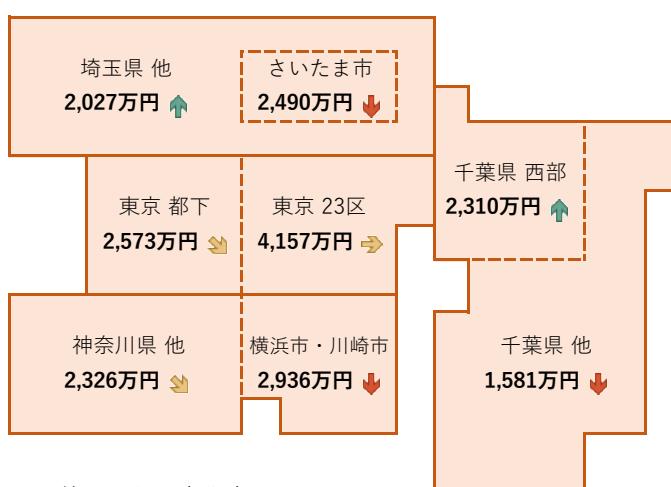
不動産情報サイト アットホームで消費者向けに登録・公開された中古マンション（重複物件はユニーク化）

◆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、30m²以下を「シングル向き」、30m²～50m²以下を「カップル向き」、50m²～70m²以下を「ファミリー向き」、70m²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・m²単価・専有面積 >

平均価格と前月からの変化率

価格・m²単価・専有面積の平均値

エリア		価格 (万円)	前月比 (%)	m ² 単価 (万円)	専有面積 (m ²)
東京都	23区	4,157	▲ 0.2	79.3	52.4
	都下	2,573	▲ 0.6	40.5	63.5
神奈川県	横浜市・川崎市	2,936	▲ 1.3	44.5	65.9
	他	2,326	▲ 0.7	37.9	61.4
埼玉県	さいたま市	2,490	▲ 2.4	37.5	66.4
	他	2,027	1.2	30.8	65.9
千葉県	西部	2,310	1.9	33.1	69.8
	他	1,581	▲ 1.3	23.1	68.5
首都圏		3,134	▲ 0.3	52.6	59.6

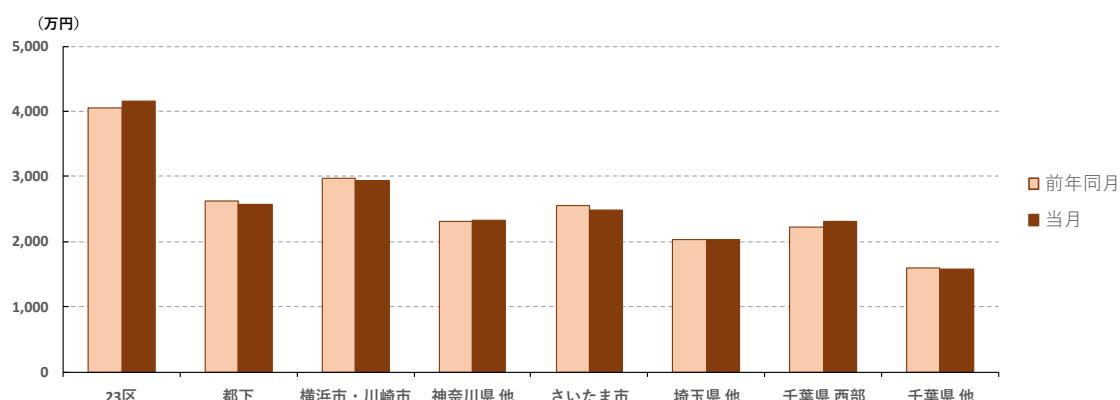
↓ -1.0%以下 ↘ -1.0%～-0.5%以下 ➡ -0.5%～+0.5% ↗ +0.5%以上～+1.0% ↑ +1.0%以上

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戸あたり平均価格は、東京23区で前年同月比+2.5%、千葉県西部で同+3.6%とそれぞれ上昇した。平均価格指標の推移を見ても右肩上がりとなっている。

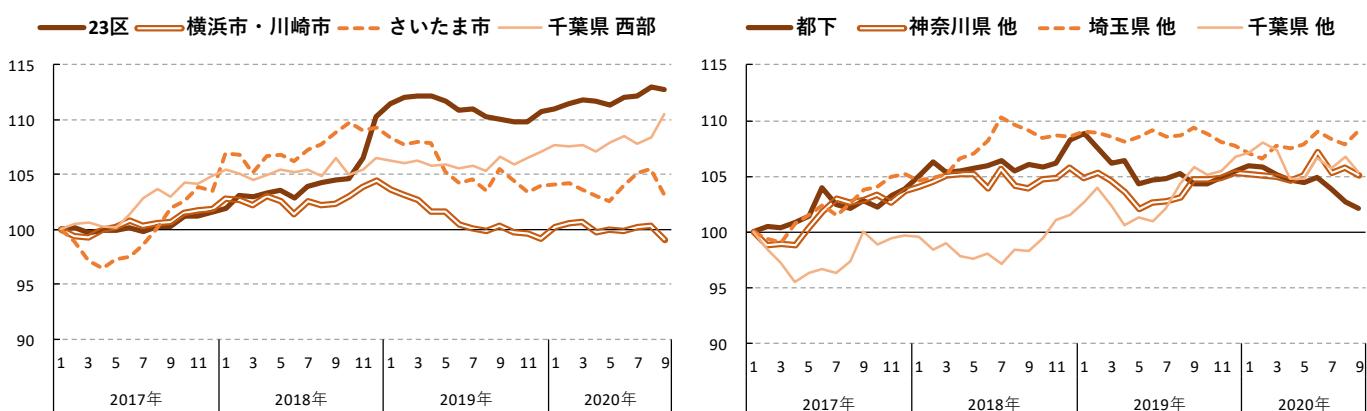
一方、東京都下、横浜市・川崎市、さいたま市では同-1%超。横浜市・川崎市は平均価格指標も99.1と唯一100を下回っている。（図表1・2）

＜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)	4,157	2,573	2,936	2,326	2,490	2,027	2,310	1,581
前年同月 (万円)	4,057	2,628	2,974	2,319	2,550	2,030	2,229	1,588
前年同月比 (%)	2.5	▲2.1	▲1.3	0.3	▲2.4	▲0.2	3.6	▲0.4
前年差額 (万円)	100	▲55	▲38	7	▲60	▲3	81	▲7

＜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	横浜市・川崎市	さいたま市	千葉県西部	都下	神奈川県他	埼玉県他	千葉県他
当月	112.8	99.1	103.0	110.5	102.1	105.1	109.2	105.4
前年同月	110.1	100.4	105.5	106.6	104.3	104.7	109.4	105.8
前年差	2.7	▲1.3	▲2.5	3.9	▲2.2	0.4	▲0.2	▲0.4

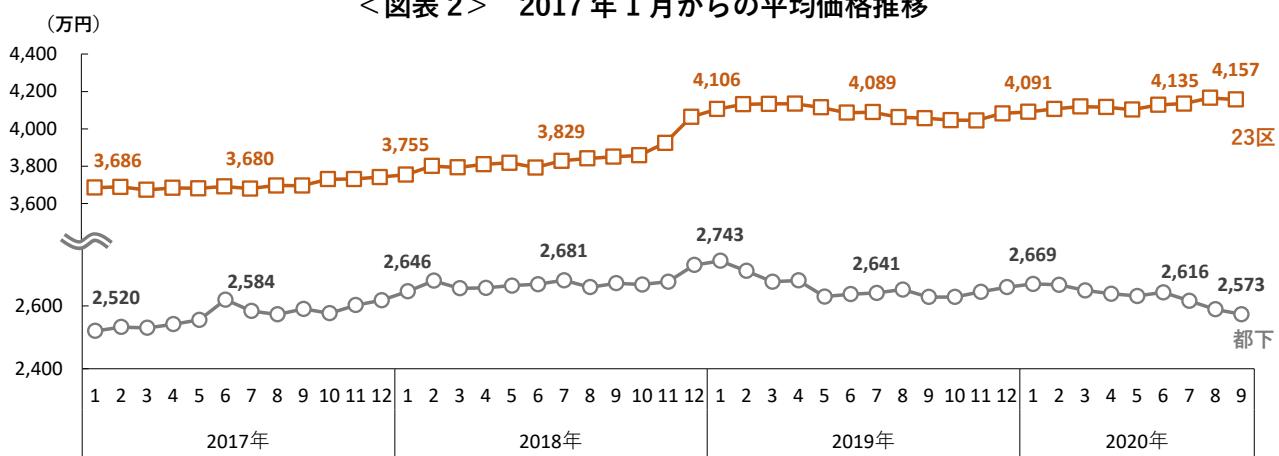
23区の1戸あたり平均価格は4,157万円で、前月比-0.2%と下落。一方、前年同月比は+2.5%と4カ月連続で上昇。

都下の1戸あたり平均価格は2,573万円で、前月比-0.6%、前年同月比-2.1%と、いずれも3カ月連続で下落。

＜図表1＞ 価格・m²単価・専有面積 平均値の推移

			2019年					2020年								
			8月	9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
価格	23区	価格（万円）	4,063	4,057	4,047	4,045	4,083	4,091	4,107	4,120	4,116	4,103	4,128	4,135	4,166	4,157
		前月比（%）	▲0.7	▲0.1	▲0.3	0.0	0.9	0.2	0.4	0.3	▲0.1	▲0.3	0.6	0.2	0.7	▲0.2
		前年同月比（%）	5.7	5.4	4.9	3.0	0.5	▲0.4	▲0.6	▲0.3	▲0.5	▲0.3	1.0	1.1	2.6	2.5
価格	都下	価格（万円）	2,652	2,628	2,628	2,645	2,659	2,669	2,667	2,649	2,638	2,631	2,643	2,616	2,589	2,573
		前月比（%）	0.4	▲0.9	0.0	0.6	0.5	0.4	▲0.1	▲0.7	▲0.4	▲0.3	0.4	▲1.0	▲1.0	▲0.6
		前年同月比（%）	▲0.3	▲1.6	▲1.5	▲1.2	▲2.6	▲2.7	▲1.6	▲1.0	▲1.6	0.1	0.2	▲0.9	▲2.4	▲2.1
m ² 単価	23区	価格（万円）	76.8	76.7	76.6	76.6	77.0	76.9	77.1	77.4	77.7	77.3	77.6	78.0	78.9	79.3
		前月比（%）	▲0.3	▲0.1	▲0.1	0.0	0.5	▲0.1	0.3	0.4	0.4	▲0.5	0.4	0.5	1.2	0.5
		都下	41.5	41.1	41.1	41.3	41.2	41.4	41.4	41.1	41.0	40.9	41.1	41.0	40.8	40.5
専有面積	23区	面積（m ² ）	52.9	52.9	52.8	52.8	53.0	53.2	53.3	53.2	53.0	53.1	53.2	53.0	52.8	52.4
		前月比（%）	▲0.4	0.0	▲0.2	0.0	0.4	0.4	0.2	▲0.2	▲0.4	0.2	0.2	▲0.4	▲0.4	▲0.8
		都下	63.9	63.9	63.9	64.1	64.5	64.4	64.4	64.4	64.3	64.3	64.3	63.8	63.5	63.5
専有面積	都下	前月比（%）	0.2	0.0	0.0	0.3	0.6	▲0.2	0.0	0.0	▲0.2	0.0	0.0	▲0.8	▲0.5	0.0

＜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 ² 以下 (シングル向き)	2,627	2,136	1,330	1,254	1,505
30～50m ² 以下 (カップル向き)	4,694	3,829	3,148	2,737	2,444
50～70m ² 以下 (ファミリー向き)	6,441	5,114	4,019	3,430	3,509
70m ² 超 (大型ファミリー向き)	8,582	6,494	5,340	4,687	5,090

面積帯	築年帯				
	～10年	～20年	～30年	～40年	40年超
30m ² 以下 (シングル向き)	1,943	1,490	542	561	774
30～50m ² 以下 (カップル向き)	2,762	2,521	1,868	1,538	1,321
50～70m ² 以下 (ファミリー向き)	3,918	2,835	2,371	2,003	1,771
70m ² 超 (大型ファミリー向き)	4,408	3,396	2,832	2,476	2,480

※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
------	------	-------	-------

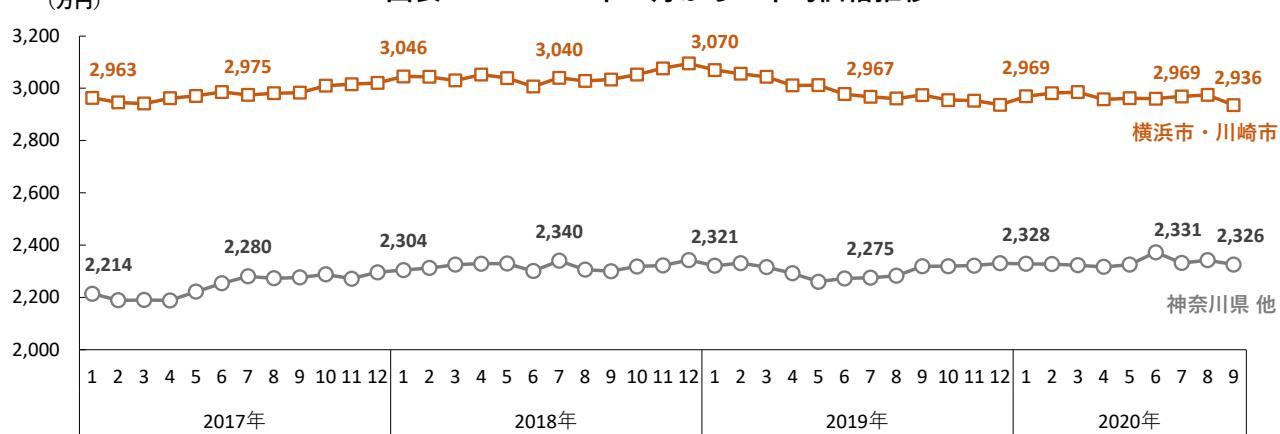
横浜市・川崎市の1戸あたり平均価格は2,936万円で、前月比・前年同月比いずれも-1.3%と下落。2017年1月以降の最低額となった。

神奈川県他の1戸あたり平均価格は2,326万円で、前月比-0.7%と反転下落。一方、前年同月比は+0.3%と7カ月連続で上昇。

＜図表1＞ 価格・m²単価・専有面積 平均値の推移

			2019年					2020年								
			8月	9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
価格	横浜市 川崎市	価格（万円）	2,961	2,974	2,955	2,953	2,937	2,969	2,981	2,985	2,958	2,962	2,960	2,969	2,974	2,936
		前月比（%）	▲0.2	0.4	▲0.6	▲0.1	▲0.5	1.1	0.4	0.1	▲0.9	0.1	▲0.1	0.3	0.2	▲1.3
		前年同月比（%）	▲2.2	▲2.0	▲3.2	▲4.0	▲5.1	▲3.3	▲2.4	▲1.9	▲1.8	▲1.7	▲1.7	0.0	0.5	▲1.3
価格	神奈川県他	価格（万円）	2,282	2,319	2,319	2,321	2,331	2,328	2,327	2,323	2,317	2,325	2,372	2,331	2,342	2,326
		前月比（%）	0.3	1.6	0.0	0.1	0.4	▲0.1	0.0	▲0.2	▲0.3	0.4	2.0	▲1.7	0.5	▲0.7
		前年同月比（%）	▲1.0	0.8	0.1	0.0	▲0.5	0.3	▲0.2	0.3	1.1	2.9	4.4	2.5	2.6	0.3
m ² 単価	横浜市 川崎市	価格（万円）	44.6	44.6	44.3	44.3	44.4	44.6	44.8	44.8	44.4	44.7	44.7	44.7	44.8	44.5
		前月比（%）	▲0.4	0.0	▲0.7	0.0	0.2	0.5	0.4	0.0	▲0.9	0.7	0.0	0.0	0.2	▲0.7
	神奈川県他	価格（万円）	37.7	38.1	38.1	38.1	38.1	37.9	37.8	37.8	37.7	37.9	38.4	37.9	38.0	37.9
専有面積	横浜市 川崎市	面積（m ² ）	66.4	66.7	66.7	66.6	66.2	66.6	66.6	66.6	66.3	66.3	66.4	66.4	66.4	65.9
		前月比（%）	0.2	0.5	0.0	▲0.1	▲0.6	0.6	0.0	0.0	▲0.5	0.0	0.2	0.0	▲0.8	
	神奈川県他	面積（m ² ）	60.5	60.9	60.9	61.0	61.2	61.5	61.5	61.5	61.4	61.4	61.8	61.5	61.6	61.4
		前月比（%）	▲0.2	0.7	0.0	0.2	0.3	0.5	0.0	0.0	▲0.2	0.7	▲0.5	0.2	▲0.3	

＜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 ² 以下 (シングル向き)	2,275	1,689	717	737	745	30m ² 以下 (シングル向き)	2,036	1,717	585	666	762
30～50m ² 以下 (カップル向き)	3,745	3,308	2,021	1,408	1,363	30～50m ² 以下 (カップル向き)	3,333	2,542	1,420	1,669	1,093
50～70m ² 以下 (ファミリー向き)	4,377	3,602	2,659	2,065	1,887	50～70m ² 以下 (ファミリー向き)	3,779	2,993	2,209	1,862	1,610
70m ² 超 (大型ファミリー向き)	5,332	3,760	3,236	2,558	2,135	70m ² 超 (大型ファミリー向き)	4,246	3,463	2,637	2,082	1,967

※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
------	------	-------	-------

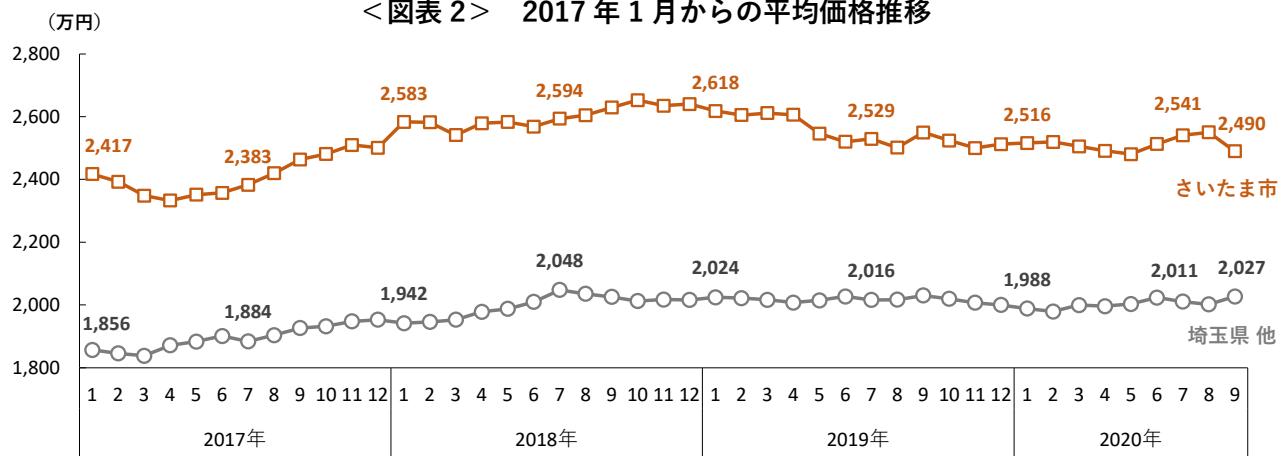
さいたま市の1戸あたり平均価格は2,490万円で、前月比・前年同月比いずれも-2.4%と下落。

埼玉県他の1戸あたり平均価格は2,027万円で、前月比+1.2%と上昇。一方、前年同月比は-0.2%と11カ月連続で下落。

＜図表1＞ 価格・m²単価・専有面積 平均値の推移

			2019年					2020年								
			8月	9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
価格	さいたま市	価格（万円）	2,501	2,550	2,524	2,500	2,513	2,516	2,519	2,506	2,491	2,481	2,513	2,541	2,550	2,490
		前月比（%）	▲1.1	1.9	▲1.0	▲1.0	0.5	0.1	0.1	▲0.6	▲0.6	▲0.4	1.3	1.1	0.4	▲2.4
		前年同月比（%）	▲4.0	▲3.0	▲4.9	▲5.1	▲4.8	▲3.9	▲3.3	▲4.1	▲4.4	▲2.6	▲0.3	0.5	1.9	▲2.4
価格	埼玉県他	価格（万円）	2,017	2,030	2,019	2,007	2,000	1,988	1,979	1,999	1,996	2,003	2,023	2,011	2,002	2,027
		前月比（%）	0.0	0.7	▲0.5	▲0.6	▲0.4	▲0.6	▲0.5	1.0	▲0.2	0.4	1.0	▲0.6	▲0.4	1.2
		前年同月比（%）	▲0.9	0.2	0.3	▲0.5	▲0.8	▲1.8	▲2.1	▲0.8	▲0.6	▲0.6	▲0.2	▲0.3	▲0.7	▲0.2
m ² 単価	さいたま市	価格（万円）	37.7	38.3	38.0	37.6	38.0	38.2	38.1	37.9	37.9	37.9	38.1	38.3	38.3	37.5
		前月比（%）	▲1.0	1.6	▲0.8	▲1.1	1.1	0.5	▲0.3	▲0.5	0.0	0.0	0.5	0.5	0.0	▲2.1
		埼玉県他	30.7	30.9	30.7	30.5	30.3	30.2	30.0	30.3	30.2	30.3	30.6	30.6	30.5	30.8
専有面積	さいたま市	面積（m ² ）	66.4	66.6	66.5	66.4	66.1	65.9	66.1	66.1	65.8	65.5	65.9	66.4	66.6	66.4
		前月比（%）	0.0	0.3	▲0.2	▲0.2	▲0.5	▲0.3	0.3	0.0	▲0.5	▲0.5	0.6	0.8	0.3	▲0.3
		埼玉県他	65.7	65.8	65.7	65.9	65.9	65.9	65.9	66.0	66.1	66.1	66.1	65.7	65.6	65.9
		前月比（%）	▲0.6	0.2	▲0.2	0.3	0.0	0.0	0.0	0.2	0.2	0.0	0.0	▲0.6	▲0.2	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

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 ² 以下 (シングル向き)	-	1,583	669	516	-	30m ² 以下 (シングル向き)	2,001	1,382	567	529	670
30～50m ² 以下 (カップル向き)	2,335	2,204	1,039	921	918	30～50m ² 以下 (カップル向き)	2,439	1,951	956	1,034	896
50～70m ² 以下 (ファミリー向き)	3,987	2,917	2,329	1,730	1,347	50～70m ² 以下 (ファミリー向き)	3,232	2,576	1,802	1,686	1,291
70m ² 超 (大型ファミリー向き)	4,769	3,274	2,560	2,061	1,487	70m ² 超 (大型ファミリー向き)	3,569	2,724	2,214	1,688	1,582

※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2,310万円で、前月比+1.9%と2カ月連続で上昇し、2017年1月以降の最高額を更新した。前年同月比は+3.6%と2017年1月から継続して上昇傾向にある。

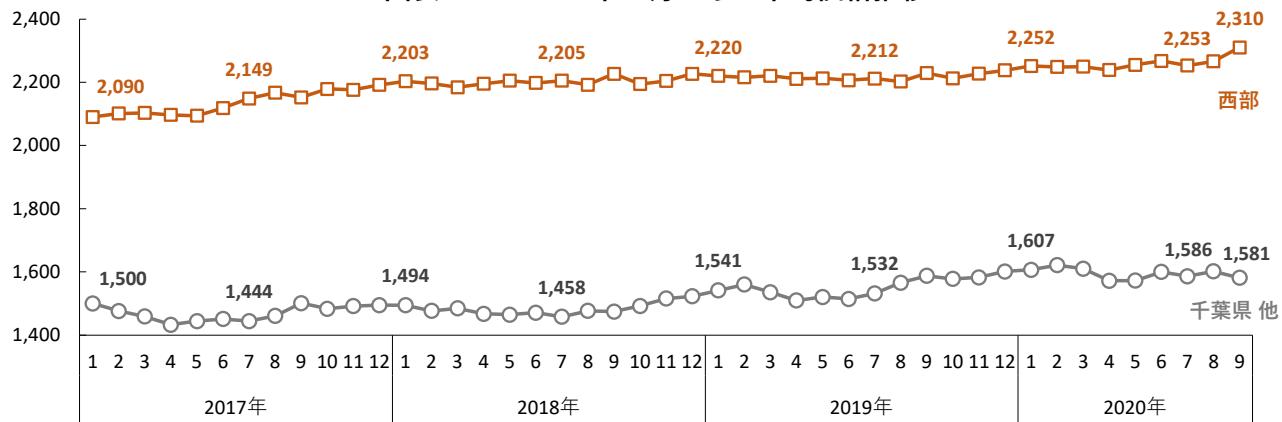
千葉県他の1戸あたり平均価格は1,581万円で、前月比-1.3%と反転下落。前年同月比は-0.4%と24カ月ぶりに下落となった。

＜図表1＞ 価格・m²単価・専有面積 平均値の推移

			2019年					2020年								
			8月	9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
価格	西部	価格(万円)	2,202	2,229	2,213	2,227	2,238	2,252	2,248	2,250	2,239	2,255	2,268	2,253	2,266	2,310
		前月比(%)	▲0.4	1.2	▲0.7	0.7	0.5	0.6	▲0.2	0.1	▲0.5	0.7	0.5	▲0.6	0.6	1.9
	千葉県他	前年同月比(%)	0.5	0.1	0.8	1.0	0.5	1.4	1.5	1.3	1.3	1.9	2.8	1.9	2.9	3.6
m ² 単価	西部	価格(万円)	1,566	1,588	1,578	1,583	1,601	1,607	1,621	1,610	1,572	1,573	1,600	1,586	1,602	1,581
		前月比(%)	2.2	1.4	▲0.6	0.3	1.2	0.3	0.9	▲0.7	▲2.4	0.0	1.7	▲0.9	1.0	▲1.3
	千葉県他	前年同月比(%)	6.0	7.7	5.7	4.4	5.2	4.2	3.9	4.9	4.1	3.4	5.7	3.6	2.3	▲0.4
専有面積	西部	面積(m ²)	31.6	32.0	31.7	31.9	32.2	32.3	32.3	32.4	32.2	32.3	32.5	32.4	32.7	33.1
		前月比(%)	▲0.9	1.3	▲0.9	0.6	0.9	0.3	0.0	0.3	▲0.6	0.3	0.6	▲0.3	0.9	1.2
	千葉県他	面積(m ²)	22.8	23.0	22.8	23.0	23.2	23.1	23.3	23.3	22.9	22.8	23.2	23.1	23.3	23.1
専有面積	西部	面積(m ²)	69.8	69.7	69.9	69.8	69.6	69.8	69.7	69.4	69.6	69.8	69.8	69.6	69.4	69.8
		前月比(%)	0.6	▲0.1	0.3	▲0.1	▲0.3	0.3	▲0.1	▲0.4	0.3	0.3	0.0	▲0.3	▲0.3	0.6
	千葉県他	面積(m ²)	68.8	69.0	69.1	68.9	69.0	69.4	69.5	69.0	68.7	69.0	69.1	68.8	68.8	68.5
専有面積	西部	面積(m ²)	0.3	0.3	0.1	▲0.3	0.1	0.6	0.1	▲0.7	▲0.4	0.4	0.1	▲0.4	0.0	▲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

千葉県他

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 ² 以下 (シングル向き)	1,880	1,286	489	620	655	30m ² 以下 (シングル向き)	-	-	393	311	-
30～50m ² 以下 (カップル向き)	3,688	1,980	1,158	1,241	881	30～50m ² 以下 (カップル向き)	1,793	1,017	446	337	567
50～70m ² 以下 (ファミリー向き)	3,774	2,650	2,225	1,862	1,557	50～70m ² 以下 (ファミリー向き)	2,992	2,026	1,225	907	888
70m ² 超 (大型ファミリー向き)	3,845	2,993	2,245	1,984	1,635	70m ² 超 (大型ファミリー向き)	3,413	2,668	1,674	1,174	1,192

※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
------	------	-------	-------