

2020年9月29日

報道関係者各位

発行: アットホーム株式会社

分析: アットホームラボ株式会社

## 価格動向(中古マンション)

## 首都圏における「中古マンション」の価格動向(2020年8月)

- ◆ 首都圏の中古マンション1戸あたり平均価格は3,145万円で、前月比0.5%上昇。
- ◆ 東京都下、埼玉県他以外の6エリアで前月を上回る。
- ◆ 東京23区は前月比+0.7%の4,166万円で3カ月連続で最高額を更新。

## &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

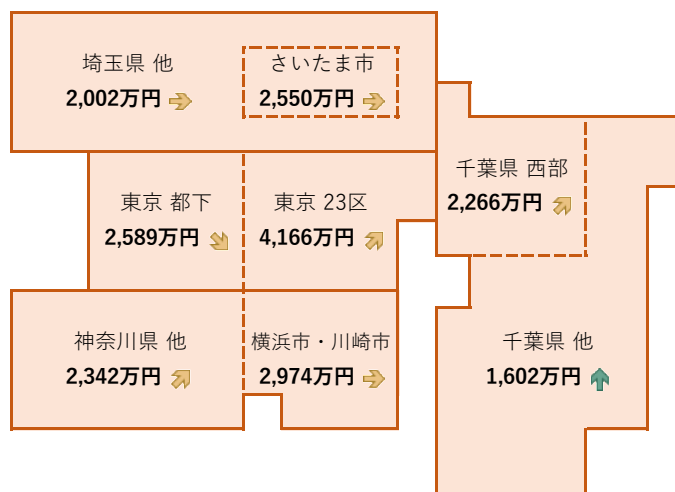
不動産情報サイト アットホームで消費者向けに登録・公開された中古マンション(重複物件はユニーク化)

## ◆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、30㎡以下を「シングル向き」、30㎡~50㎡以下を「カップル向き」、50㎡~70㎡以下を「ファミリー向き」、70㎡超を「大型ファミリー向き」としています。

## &lt;中古マンション 首都圏8エリアにおける価格・㎡単価・専有面積&gt;

平均価格と前月からの変化率



価格・㎡単価・専有面積の平均値

エリア	価格(万円)	前月比		㎡単価(万円)	専有面積(㎡)
		(%)			
東京都	23区	4,166	0.7	78.9	52.8
	都下	2,589	▲ 1.0	40.8	63.5
神奈川県	横浜市・川崎市	2,974	0.2	44.8	66.4
	他	2,342	0.5	38.0	61.6
埼玉県	さいたま市	2,550	0.4	38.3	66.6
	他	2,002	▲ 0.4	30.5	65.6
千葉県	西部	2,266	0.6	32.7	69.4
	他	1,602	1.0	23.3	68.8
首都圏	3,145	0.5	52.6	59.8	

※矢印は前月からの変化率

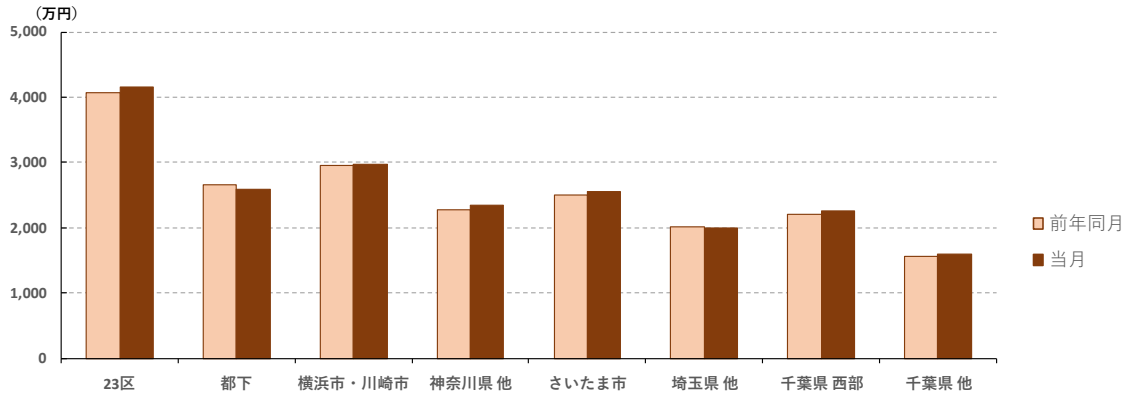
↓ -1.0%以下    ↘ -1.0%~-0.5%    → -0.5%~+0.5%    ↗ +0.5%以上~+1.0%    ↑ +1.0%以上

## 首都圏 8 エリアの平均価格（前年同月比・指数の推移）

首都圏の1戸あたり平均価格は8エリア中6エリアで前年同月比上昇となった。

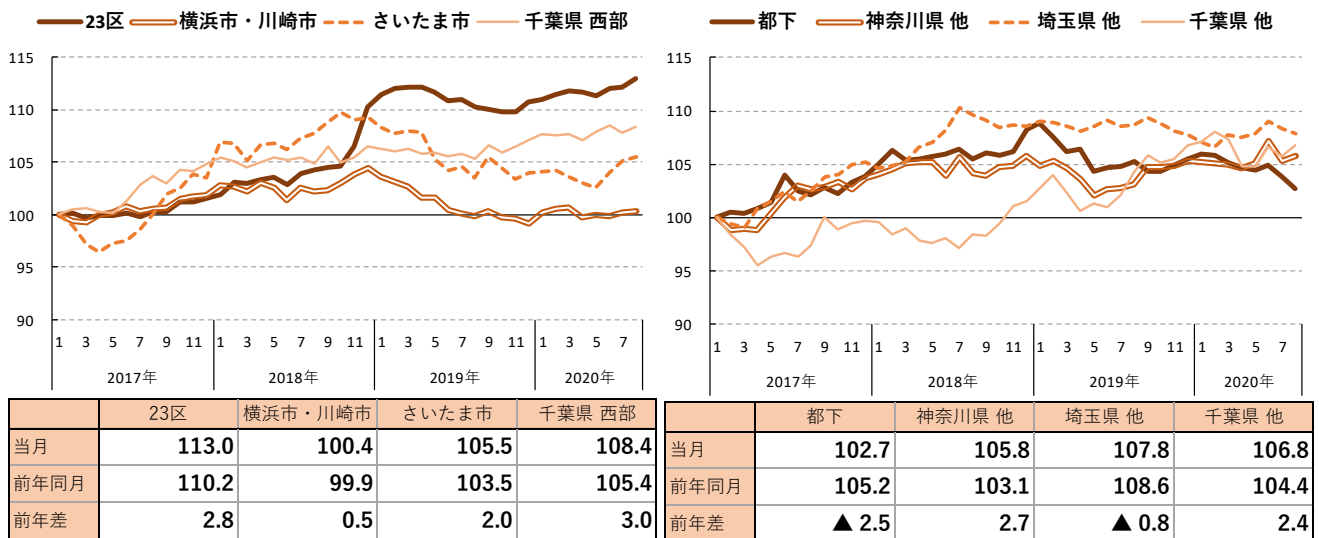
最も上昇率が大きかったのは千葉県西部で同+2.9%。前年差額が最も大きかったのは東京23区で、同+103万円となった。（図表1）

<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）	4,166	2,589	2,974	2,342	2,550	2,002	2,266	1,602
前年同月（万円）	4,063	2,652	2,961	2,282	2,501	2,017	2,202	1,566
前年同月比（%）	2.6	▲ 2.4	0.5	2.6	1.9	▲ 0.7	2.9	2.3
前年差額（万円）	103	▲ 63	13	60	49	▲ 15	64	36

<図表2> 首都圏8エリア 平均価格指数の推移（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	113.0	100.4	105.5	108.4	102.7	105.8	107.8	106.8
前年同月	110.2	99.9	103.5	105.4	105.2	103.1	108.6	104.4
前年差	2.8	0.5	2.0	3.0	▲ 2.5	2.7	▲ 0.8	2.4

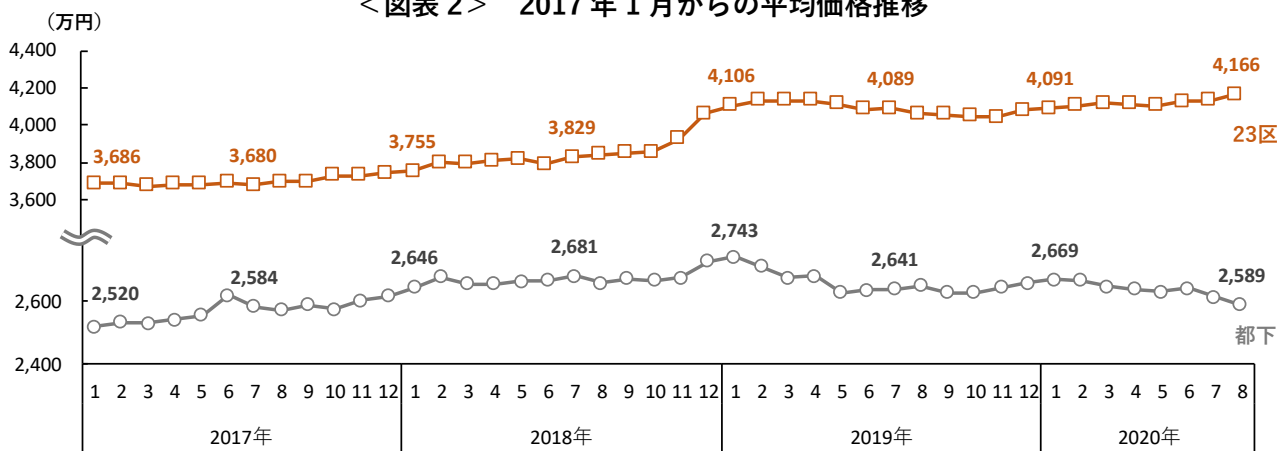
23区の1戸あたり平均価格は4,166万円で、前月比+0.7%と3カ月連続で上昇。前年同月比も+2.6%と上昇。2017年1月以降の最高額を3カ月連続で更新した。

都下の1戸あたり平均価格は2,589万円で、前月比-1.0%と2カ月連続で下落。前年同月比も-2.4%と下落。

<図表1> 価格・㎡単価・専有面積 平均値の推移

		2019年						2020年								
		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	8月	
価格	23区	価格(万円)	4,089	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
		前月比(%)	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	0.7
		前年同月比(%)	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	2.6
価格	都下	価格(万円)	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	2,589
		前月比(%)	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	▲1.0
		前年同月比(%)	▲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	▲2.4
㎡単価	23区	価格(万円)	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	78.9
		前月比(%)	▲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	1.2
		前年同月比(%)	▲0.2	0.2	▲1.0	0.0	0.5	▲0.2	0.5	0.0	▲0.7	▲0.2	▲0.2	0.5	▲0.2	▲0.5
㎡単価	都下	価格(万円)	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	40.8
		前月比(%)	▲0.2	0.2	▲1.0	0.0	0.5	▲0.2	0.5	0.0	▲0.7	▲0.2	▲0.2	0.5	▲0.2	▲0.5
		前年同月比(%)	▲0.2	0.2	▲1.0	0.0	0.5	▲0.2	0.5	0.0	▲0.7	▲0.2	▲0.2	0.5	▲0.2	▲0.5
専有面積	23区	面積(㎡)	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	52.8
		前月比(%)	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	▲0.4
		前年同月比(%)	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	▲0.5
専有面積	都下	面積(㎡)	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	63.5
		前月比(%)	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	▲0.5
		前年同月比(%)	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	▲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

面積帯	23区					都下				
	～10年	～20年	～30年	～40年	40年超	～10年	～20年	～30年	～40年	40年超
30㎡以下 (シングル向き)	2,636	2,106	1,323	1,246	1,496	1,967	1,571	523	539	782
30～50㎡以下 (カップル向き)	4,638	3,801	3,134	2,709	2,439	2,673	2,623	1,862	1,578	1,257
50～70㎡以下 (ファミリー向き)	6,415	5,075	4,083	3,389	3,480	3,945	2,789	2,398	1,948	1,733
70㎡超 (大型ファミリー向き)	8,488	6,443	5,371	4,657	4,846	4,404	3,485	2,874	2,477	2,413

※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。

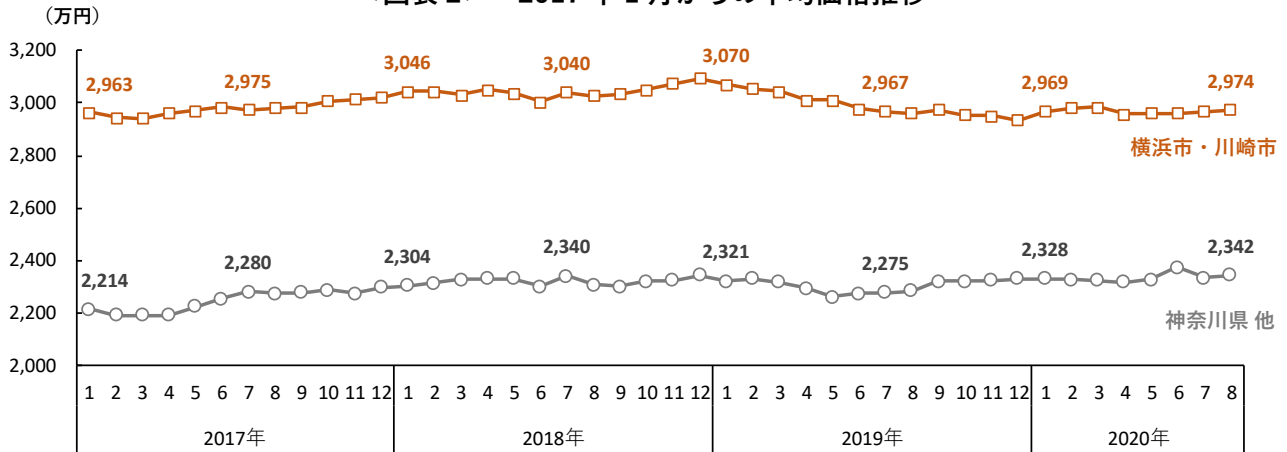
5%未満	5%以上	10%以上	15%以上
------	------	-------	-------

横浜市・川崎市の1戸あたり平均価格は2,974万円で、前月比+0.2%。前年同月比は+0.5%と上昇。  
 神奈川県他の1戸あたり平均価格は2,342万円で、前月比+0.5%と反転上昇。前年同月比も+2.6%と上昇。

<図表1> 価格・㎡単価・専有面積 平均値の推移

		2019年						2020年								
		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	8月	
価格	横浜市 川崎市	価格(万円)	2,967	2,961	2,974	2,955	2,953	2,937	2,969	2,981	2,985	2,958	2,962	2,960	2,969	<b>2,974</b>
		前月比(%)	▲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	<b>0.2</b>
		前年同月比(%)	▲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	<b>0.5</b>
	神奈川県他	価格(万円)	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	<b>2,342</b>
前月比(%)		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	<b>0.5</b>	
前年同月比(%)		▲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	<b>2.6</b>	
㎡単価	横浜市 川崎市	価格(万円)	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	<b>44.8</b>
		前月比(%)	▲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	<b>0.2</b>
		前年同月比(%)	0.3	0.5	1.1	0.0	0.0	0.0	▲0.5	▲0.3	0.0	▲0.3	0.5	1.3	▲1.3	<b>0.3</b>
	神奈川県他	価格(万円)	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	<b>38.0</b>
前月比(%)		0.3	0.5	1.1	0.0	0.0	0.0	▲0.5	▲0.3	0.0	▲0.3	0.5	1.3	▲1.3	<b>0.3</b>	
前年同月比(%)		0.3	0.5	1.1	0.0	0.0	0.0	▲0.5	▲0.3	0.0	▲0.3	0.5	1.3	▲1.3	<b>0.3</b>	
専有面積	横浜市 川崎市	面積(㎡)	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	<b>66.4</b>
		前月比(%)	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	<b>0.0</b>
		前年同月比(%)	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	<b>0.0</b>
	神奈川県他	面積(㎡)	60.6	60.5	60.9	60.9	61.0	61.2	61.5	61.5	61.5	61.5	61.4	61.8	61.5	<b>61.6</b>
前月比(%)		▲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	<b>0.2</b>	
前年同月比(%)		▲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	<b>0.2</b>	

<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
30㎡以下 (シングル向き)	2,234	1,662	694	735	674	30㎡以下 (シングル向き)	1,992	1,701	560	644	779
30～50㎡以下 (カップル向き)	4,120	3,109	2,088	1,489	1,281	30～50㎡以下 (カップル向き)	3,493	2,592	1,313	1,656	1,079
50～70㎡以下 (ファミリー向き)	4,362	3,584	2,669	2,108	1,880	50～70㎡以下 (ファミリー向き)	3,827	3,056	2,214	1,927	1,608
70㎡超 (大型ファミリー向き)	5,368	3,814	3,250	2,611	2,240	70㎡超 (大型ファミリー向き)	4,283	3,444	2,627	2,065	2,035

※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2,266万円で、前月比+0.6%と上昇。前年同月比も+2.9%と上昇。㎡単価は32.7万円と2020年6月の32.5万円を抜き最高額を更新した。

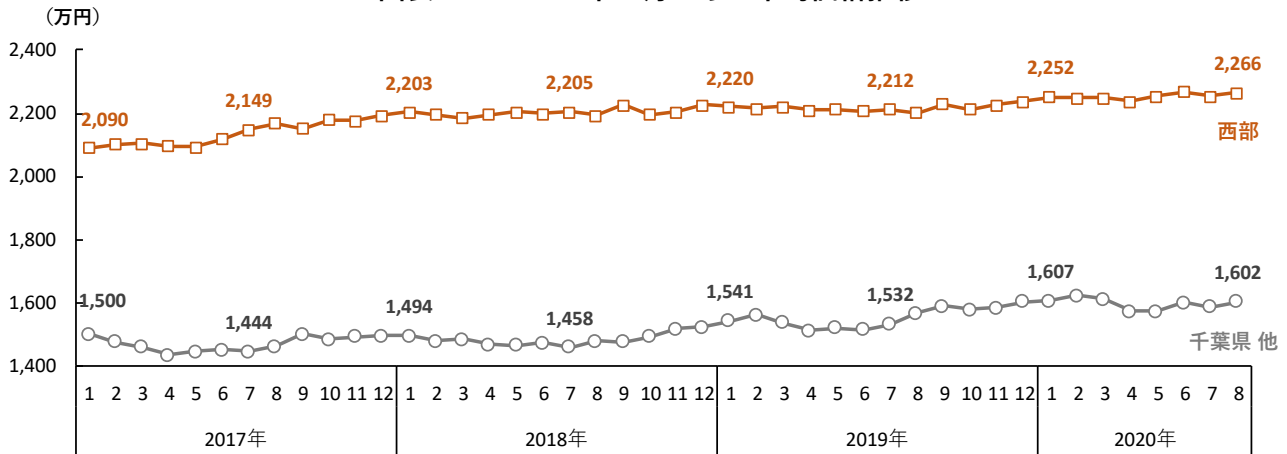
千葉県他の1戸あたり平均価格は1,602万円で、前月比+1.0%と対象8エリア中トップの上昇率。前年同月比も+2.3%と上昇。

<図表1> 価格・㎡単価・専有面積 平均値の推移

		2019年						2020年								
		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	8月	
価格	西部	価格(万円)	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	2,266
		前月比(%)	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	0.6
		前年同月比(%)	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	2.9
価格	千葉県他	価格(万円)	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	1,602
		前月比(%)	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	1.0
		前年同月比(%)	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	2.3
㎡単価	西部	価格(万円)	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	32.7
		前月比(%)	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	0.9
		前年同月比(%)	1.4	2.2	0.9	▲0.9	0.9	0.9	▲0.4	0.9	0.0	▲1.7	▲0.4	1.8	▲0.4	0.9
㎡単価	千葉県他	価格(万円)	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	23.3
		前月比(%)	1.4	2.2	0.9	▲0.9	0.9	0.9	▲0.4	0.9	0.0	▲1.7	▲0.4	1.8	▲0.4	0.9
		前年同月比(%)	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	2.3
専有面積	西部	面積(㎡)	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	69.4
		前月比(%)	▲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	▲0.3
		前年同月比(%)	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	2.3
専有面積	千葉県他	面積(㎡)	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	68.8
		前月比(%)	▲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	0.0
		前年同月比(%)	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	2.3

※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

面積帯	西部					千葉県他				
	～10年	～20年	～30年	～40年	40年超	～10年	～20年	～30年	～40年	40年超
30㎡以下 (シングル向き)	1,970	1,271	551	646	597	-	-	406	273	540
30～50㎡以下 (カップル向き)	3,733	2,009	1,277	1,319	870	1,483	-	499	329	600
50～70㎡以下 (ファミリー向き)	3,664	2,558	2,188	1,888	1,579	2,931	1,999	1,222	899	856
70㎡超 (大型ファミリー向き)	3,736	2,887	2,287	2,021	1,704	3,498	2,620	1,666	1,230	1,187

※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
------	------	-------	-------