

2025 年 6 月 25 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（2025 年 5 月）

- ◆ 首都圏の中古マンション 1 戸あたり平均価格は 4,544 万円。前月比、前年同月比ともに 10 カ月連続で上昇。
- ◆ 2023 年 8 月以来 21 カ月ぶりに、8 エリア全てで前年同月を上回る。
- ◆ 東京都（23 区/都下）、神奈川県（横浜市・川崎市/他）の 4 エリアは 2017 年 1 月以降最高額を更新。東京 23 区の前年同月比は調査開始以来最高の+30.6%。

<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 代表取締役社長：大武 義隆）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

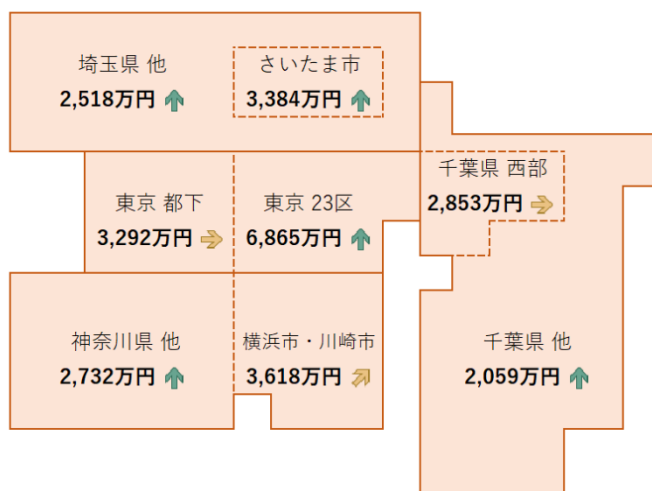
不動産情報サイト アットホームで消費者向けに登録・公開された中古マンション（重複物件はユニーク化）

◆定義

- ・本調査では、上記対象データの「1 戸あたり平均登録価格（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。

< 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 >

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 (%)	前年同月比 (%)	㎡単価 (万円)	専有面積 (㎡)
東京都	23区	6,865	2.6	30.6	127.8	53.7
	都下	3,292	0.3	2.0	51.2	64.3
神奈川県	横浜市・川崎市	3,618	0.6	6.7	58.4	62.0
	他	2,732	1.0	2.9	41.8	65.4
埼玉県	さいたま市	3,384	2.6	3.5	51.7	65.5
	他	2,518	1.0	1.9	38.4	65.5
千葉県	西部	2,853	▲ 0.1	2.0	41.2	69.2
	他	2,059	2.2	0.0	30.1	68.5
首都圏		4,544	2.1	17.3	75.1	60.5

※矢印は前月からの変化率

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

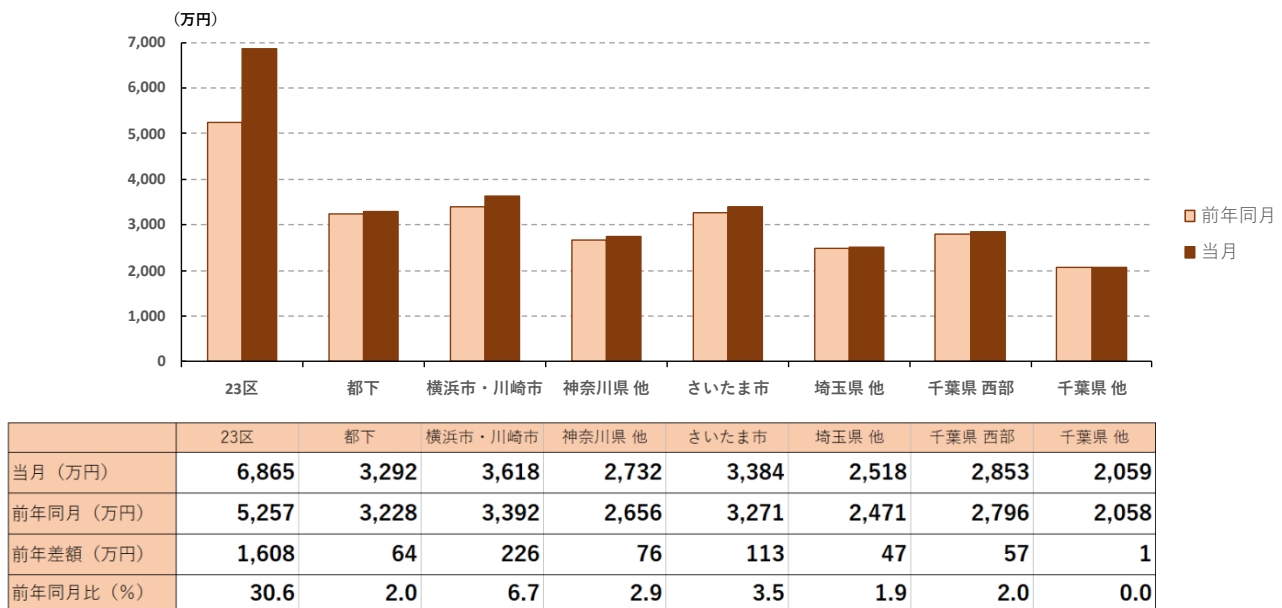
首都圏 8 エリアの平均価格（前年同月比・指数の推移）

首都圏の1戸あたり平均価格は、前月比、前年同月比ともに上昇した（1 ページ）。

エリア別では、前月比で千葉県西部が下落した一方、他の7エリアは上昇した。前年同月比では、さいたま市が17 カ月ぶりに上昇するなど8 エリア全てで前年同月を上回った。8 エリア揃って前年同月を上回るのは2023 年8 月以来21 カ月ぶり。

なお、東京都（23 区/都下）、神奈川県（横浜市・川崎市/他）の4 エリアは2017 年1 月以降最高額を更新した。特に東京23 区は10 カ月連続の更新で、前年同月比は調査開始以来最高の+30.6%に。

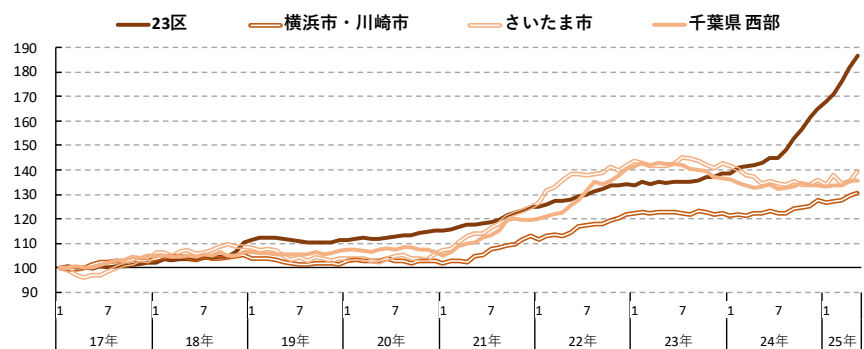
＜図表 1＞ 首都圏 8 エリアの平均価格（前年同月比）



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

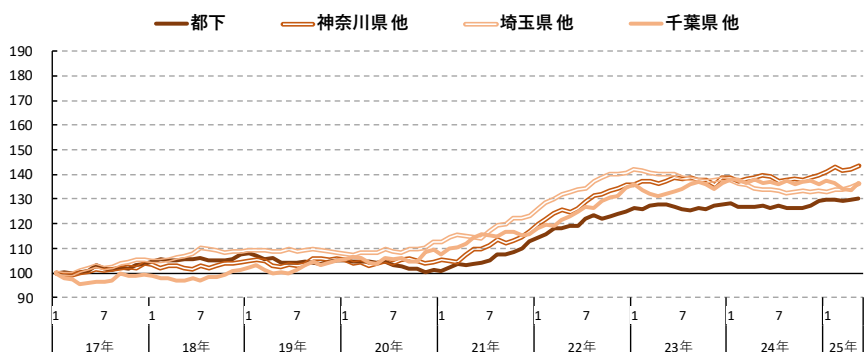
【中心 4 エリア】

	当月	前年同月	前年差
23区	186.7	143.0	43.7
横浜市・川崎市	130.6	122.4	8.2
さいたま市	139.1	134.4	4.7
千葉県 西部	135.7	133.0	2.7



【周辺 4 エリア】

	当月	前年同月	前年差
都下	130.0	127.5	2.5
神奈川県 他	143.6	139.6	4.0
埼玉県 他	136.4	133.9	2.5
千葉県 他	136.6	136.5	0.1



東京都（23 区／都下）

中古マンション

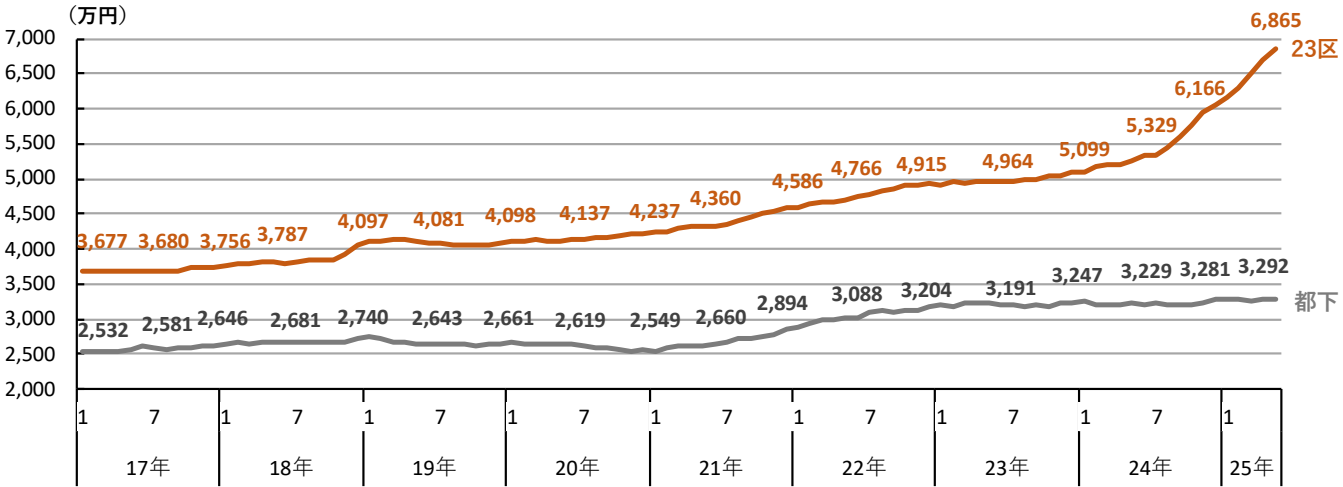
23 区の 1 戸あたり平均価格は 6,865 万円で前月比+2.6%と上昇し、2017 年 1 月以降最高額を 10 カ月連続で更新した。また、前年同月比は+30.6%と大幅に上昇しているが、上昇幅は 2024 年 8 月以来 10 カ月連続で増加しており、全ての面積・築年帯において平均価格が前年同月を上回った。

都下の 1 戸あたり平均価格は 3,292 万円で前月比+0.3%と 2 カ月連続で上昇し、2017 年 1 月以降最高額を更新した。また、前年同月比は+2.0%と 6 カ月連続の前年同月超えとなっている。

<図表 1> 価格・㎡単価・専有面積 平均値の推移

			2024年										2025年				
			4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
価 格	23区	価格（万円）	5,214	5,257	5,330	5,329	5,443	5,615	5,750	5,938	6,062	6,166	6,290	6,499	6,692	H 6,865	
		前月比（％）	0.3	0.8	1.4	0.0	2.1	3.2	2.4	3.3	2.1	1.7	2.0	3.3	3.0	2.6	
		前年同月比（％）	5.0	6.2	7.4	7.4	9.4	12.8	14.0	17.6	18.9	20.9	21.4	25.0	28.3	30.6	
	都下	価格（万円）	3,206	3,228	3,198	3,229	3,194	3,201	3,196	3,220	3,279	3,281	3,289	3,268	3,282	H 3,292	
		前月比（％）	0.0	0.7	▲ 0.9	1.0	▲ 1.1	0.2	▲ 0.2	0.8	1.8	0.1	0.2	▲ 0.6	0.4	0.3	
		前年同月比（％）	▲ 1.0	▲ 0.2	▲ 0.2	1.2	0.6	0.1	0.4	▲ 0.2	1.2	1.0	2.3	1.9	2.4	2.0	
㎡ 単 価	23区	価格（万円）	98.4	99.4	100.6	100.5	103.1	105.9	108.5	111.4	113.7	115.7	118.0	121.5	124.6	127.8	
		前月比（％）	0.8	1.0	1.2	▲ 0.1	2.6	2.7	2.5	2.7	2.1	1.8	2.0	3.0	2.6	2.6	
	都下	価格（万円）	50.3	50.7	50.4	50.8	50.5	50.3	50.4	50.6	51.1	51.2	51.3	51.1	51.2	51.2	
		前月比（％）	▲ 0.4	0.8	▲ 0.6	0.8	▲ 0.6	▲ 0.4	0.2	0.4	1.0	0.2	0.2	▲ 0.4	0.2	0.0	
専 有 面 積	23区	面積（㎡）	53.0	52.9	53.0	53.0	52.8	53.0	53.0	53.3	53.3	53.3	53.3	53.5	53.7	53.7	
		前月比（％）	▲ 0.6	▲ 0.2	0.2	0.0	▲ 0.4	0.4	0.0	0.6	0.0	0.0	0.0	0.4	0.4	0.0	
	都下	面積（㎡）	63.7	63.7	63.4	63.6	63.3	63.6	63.4	63.6	64.2	64.1	64.1	63.9	64.1	64.3	
		前月比（％）	0.3	0.0	▲ 0.5	0.3	▲ 0.5	0.5	▲ 0.3	0.3	0.9	▲ 0.2	0.0	▲ 0.3	0.3	0.3	

<図表 2> 2017 年 1 月からの平均価格推移



23 区

<図表 3> 面積・築年帯別平均価格

都下

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）	3,132 (5.8)	2,574 (4.7)	2,586 (11.9)	1,226 (1.1)	1,741 (1.3)	30㎡以下 （シングル向き）	2,314 (0.5)	1,606 (5.0)	773 (▲33.6)	619 (4.5)	677 (▲8.5)
30～50㎡以下 （カップル向き）	6,936 (23.4)	6,323 (22.8)	5,530 (21.7)	3,409 (1.9)	3,166 (7.2)	30～50㎡以下 （カップル向き）	3,800 (9.5)	3,366 (22.6)	3,114 (1.0)	1,748 (1.6)	1,594 (▲9.4)
50～70㎡以下 （ファミリー向き）	11,457 (26.4)	9,713 (37.2)	6,814 (20.3)	4,187 (4.0)	4,461 (11.4)	50～70㎡以下 （ファミリー向き）	5,507 (1.0)	3,893 (1.1)	3,400 (2.0)	2,294 (▲4.5)	2,142 (0.1)
70㎡超 （大型ファミリー向き）	18,275 (39.2)	13,857 (41.8)	9,606 (27.5)	7,547 (23.7)	6,264 (9.3)	70㎡超 （大型ファミリー向き）	6,023 (1.2)	4,826 (7.5)	4,326 (6.2)	2,932 (▲2.5)	2,694 (0.9)

※表内の数値は平均価格（万円）

※（ ）内は前年同月比（%）

※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。

※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
------	------	-------	-------

埼玉県（さいたま市／他）

中古マンション

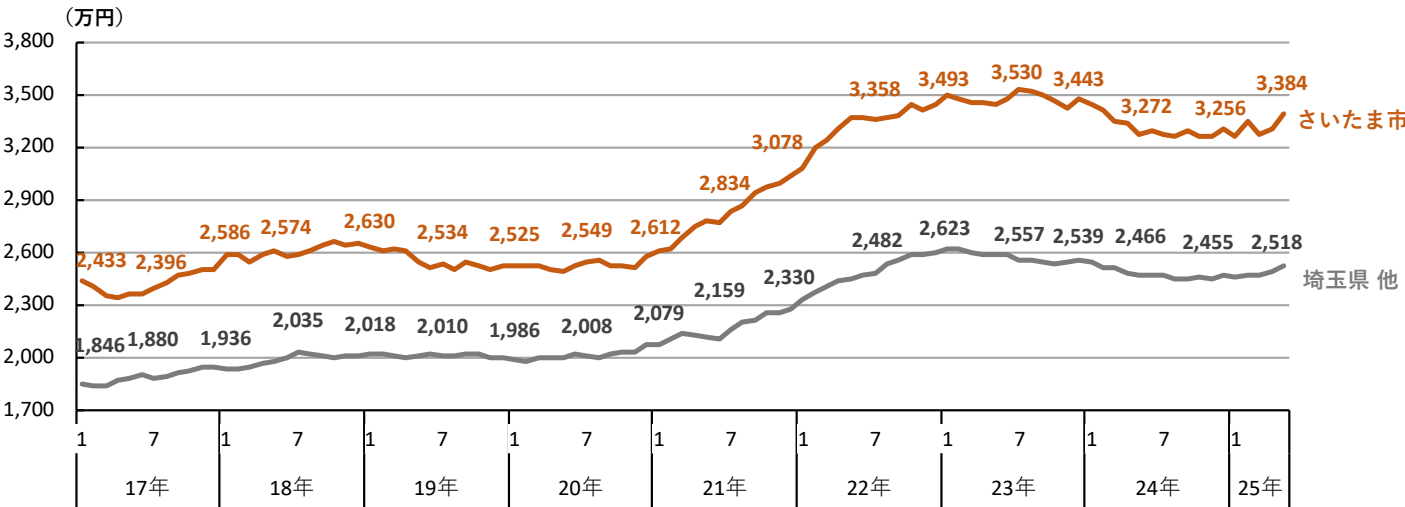
さいたま市の 1 戸あたり平均価格は 3,384 万円で前月比+2.6%と 2 カ月連続で上昇した。また、前年同月比は+3.5%と 17 カ月ぶりに上昇したが、これは価格水準の高い築 10 年以内のファミリー向きの割合が増加し、5%以上となったことが一因となっている。

埼玉県他の 1 戸あたり平均価格は 2,518 万円で前月比+1.0%と 2 カ月連続で上昇した。また、前年同月比は+1.9%と 2 カ月連続の前年同月超えとなっている。

<図表 1> 価格・㎡単価・専有面積 平均値の推移

			2024年										2025年				
価 格	さいたま市	価格（万円）	3,338	3,271	3,293	3,272	3,262	3,295	3,262	3,263	3,302		3,256	3,351	3,272	3,299	3,384
		前月比（%）	▲ 0.4	▲ 2.0	0.7	▲ 0.6	▲ 0.3	1.0	▲ 1.0	0.0	1.2		▲ 1.4	2.9	▲ 2.4	0.8	2.6
		前年同月比（%）	▲ 3.3	▲ 5.1	▲ 5.2	▲ 7.3	▲ 7.3	▲ 5.8	▲ 5.7	▲ 4.6	▲ 4.9		▲ 5.4	▲ 1.8	▲ 2.4	▲ 1.2	3.5
	埼玉県他	価格（万円）	2,479	2,471	2,470	2,466	2,447	2,449	2,463	2,452	2,466		2,455	2,474	2,471	2,492	2,518
		前月比（%）	▲ 1.1	▲ 0.3	0.0	▲ 0.2	▲ 0.8	0.1	0.6	▲ 0.4	0.6		▲ 0.4	0.8	▲ 0.1	0.8	1.0
		前年同月比（%）	▲ 4.3	▲ 4.5	▲ 4.5	▲ 3.6	▲ 4.2	▲ 3.6	▲ 2.6	▲ 3.7	▲ 3.4		▲ 3.3	▲ 1.5	▲ 1.4	0.5	1.9
㎡ 単 価	さいたま市	価格（万円）	50.0	49.0	49.2	49.1	48.9	49.5	49.1	49.1	49.7		49.0	50.3	49.5	50.2	51.7
		前月比（%）	▲ 0.4	▲ 2.0	0.4	▲ 0.2	▲ 0.4	1.2	▲ 0.8	0.0	1.2		▲ 1.4	2.7	▲ 1.6	1.4	3.0
	埼玉県他	価格（万円）	37.8	37.9	37.9	38.0	37.9	37.7	37.8	37.8	37.9		37.6	37.9	37.8	38.1	38.4
		前月比（%）	▲ 1.0	0.3	0.0	0.3	▲ 0.3	▲ 0.5	0.3	0.0	0.3		▲ 0.8	0.8	▲ 0.3	0.8	0.8
専 有 面 積	さいたま市	面積（㎡）	66.8	66.8	66.9	66.7	66.7	66.5	66.5	66.5	66.4		66.4	66.6	66.1	65.7	65.5
		前月比（%）	0.1	0.0	0.1	▲ 0.3	0.0	▲ 0.3	0.0	0.0	▲ 0.2		0.0	0.3	▲ 0.8	▲ 0.6	▲ 0.3
	埼玉県他	面積（㎡）	65.5	65.2	65.1	64.9	64.6	64.9	65.2	64.9	65.1		65.3	65.3	65.3	65.4	65.5
		前月比（%）	▲ 0.3	▲ 0.5	▲ 0.2	▲ 0.3	▲ 0.5	0.5	0.5	▲ 0.5	0.3		0.3	0.0	0.0	0.2	0.2

<図表 2> 2017 年 1 月からの平均価格推移



さいたま市 <図表 3> 面積・築年帯別平均価格 埼玉県 他

面積帯	築年帯				
	～10年	～20年	～30年	～40年	40年超
30㎡以下 （シングル向き）	-	1,707 (12.7)	-	689 (10.4)	-
30～50㎡以下 （カップル向き）	3,741 (19.0)	2,722 (▲ 11.0)	-	1,931 (29.2)	1,112 (1.0)
50～70㎡以下 （ファミリー向き）	6,199 (17.5)	4,884 (▲ 5.5)	3,343 (4.2)	2,396 (▲ 0.9)	1,720 (▲ 3.3)
70㎡超 （大型ファミリー向き）	6,939 (9.3)	5,378 (15.4)	4,029 (1.1)	2,796 (▲ 6.3)	2,324 (11.9)

面積帯	築年帯				
	～10年	～20年	～30年	～40年	40年超
30㎡以下 （シングル向き）	2,195 (▲ 3.0)	1,727 (5.4)	905 (3.1)	652 (2.7)	775 (22.1)
30～50㎡以下 （カップル向き）	3,209 (6.7)	2,471 (16.8)	-	1,270 (▲ 10.3)	993 (▲ 14.5)
50～70㎡以下 （ファミリー向き）	4,563 (7.0)	3,412 (7.8)	2,761 (8.9)	1,952 (2.0)	1,676 (▲ 2.9)
70㎡超 （大型ファミリー向き）	5,185 (16.6)	3,758 (1.7)	3,346 (4.9)	2,129 (▲ 0.4)	1,834 (▲ 2.4)

※表内の数値は平均価格（万円）

※（ ）内は前年同月比（%）

※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。

※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
------	------	-------	-------

千葉県（西部／他）

中古マンション

西部の 1 戸あたり平均価格は 2,853 万円で前月比-0.1%と 4 カ月ぶりに下落した。一方、前年同月比は+2.0%と 3 カ月連続で上昇しているが、これは物件数割合が高い大型ファミリー向きにおいて、築 40 年超を除き平均価格が前年同月を上回ったことが一因となっている。

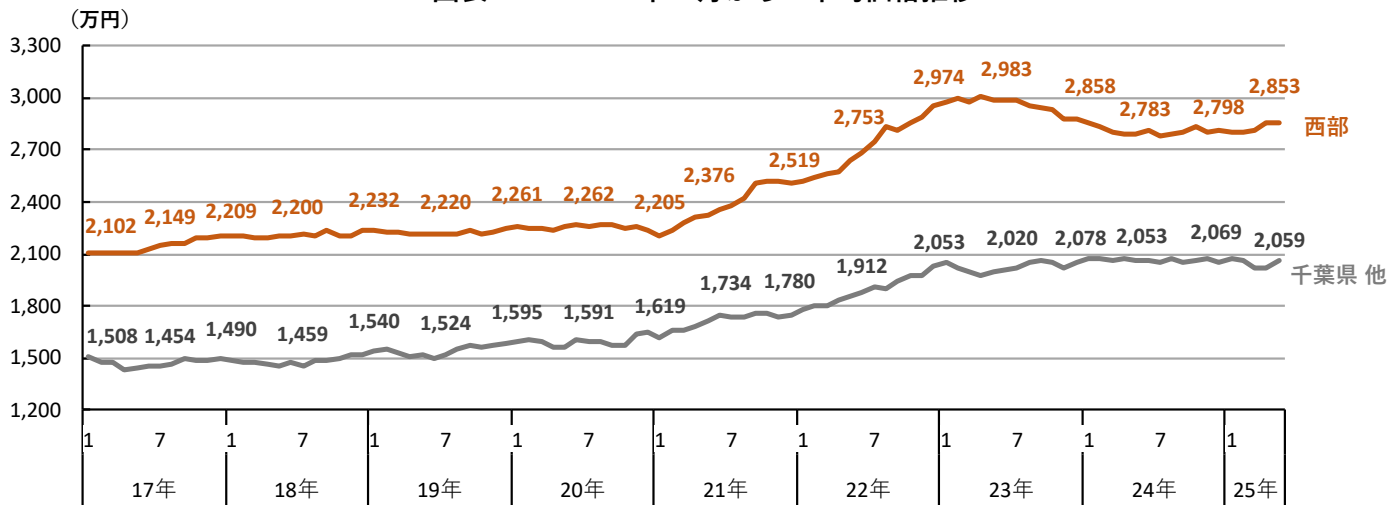
千葉県他の 1 戸あたり平均価格は 2,059 万円で前月比+2.2%と 4 カ月ぶりに上昇した。なお、前年同月比は横ばいとなった（+1 万円）。

<図表 1> 価格・㎡単価・専有面積 平均値の推移

			2024年										2025年				
			4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
価 格	西部	価格（万円）	2,788	2,796	2,815	2,783	2,788	2,800	2,831	2,806	2,809	2,798	2,806	2,808	2,855	2,853	
		前月比（％）	▲0.6	0.3	0.7	▲1.1	0.2	0.4	1.1	▲0.9	0.1	▲0.4	0.3	0.1	1.7	▲0.1	
		前年同月比（％）	▲7.3	▲6.5	▲5.9	▲6.7	▲5.7	▲4.9	▲3.4	▲2.6	▲2.3	▲2.1	▲1.0	0.1	2.4	2.0	
	千葉県他	価格（万円）	2,077	2,058	2,063	2,053	2,074	2,048	2,064	2,070	2,054	2,069	2,061	2,024	2,015	2,059	
		前月比（％）	0.9	▲0.9	0.2	▲0.5	1.0	▲1.3	0.8	0.3	▲0.8	0.7	▲0.4	▲1.8	▲0.4	2.2	
		前年同月比（％）	5.1	3.2	2.8	1.6	1.0	▲0.9	0.7	2.5	0.0	▲0.4	▲0.8	▲1.7	▲3.0	0.0	
㎡ 単 価	西部	価格（万円）	40.5	40.8	40.9	40.5	40.7	40.9	41.2	40.8	40.9	40.8	40.9	40.8	41.4	41.2	
		前月比（％）	▲0.5	0.7	0.2	▲1.0	0.5	0.5	0.7	▲1.0	0.2	▲0.2	0.2	▲0.2	1.5	▲0.5	
	千葉県他	価格（万円）	30.3	30.1	29.9	29.8	30.0	29.7	30.0	30.2	29.9	30.2	30.0	29.4	29.5	30.1	
		前月比（％）	1.0	▲0.7	▲0.7	▲0.3	0.7	▲1.0	1.0	0.7	▲1.0	1.0	▲0.7	▲2.0	0.3	2.0	
専 有 面 積	西部	面積（㎡）	68.8	68.6	68.9	68.7	68.5	68.5	68.7	68.7	68.6	68.5	68.6	68.8	68.9	69.2	
		前月比（％）	▲0.3	▲0.3	0.4	▲0.3	▲0.3	0.0	0.3	0.0	▲0.1	▲0.1	0.1	0.3	0.1	0.4	
	千葉県他	面積（㎡）	68.6	68.4	68.9	68.9	69.2	68.9	68.7	68.5	68.6	68.6	68.8	68.8	68.4	68.5	
		前月比（％）	▲0.1	▲0.3	0.7	0.0	0.4	▲0.4	▲0.3	▲0.3	0.1	0.0	0.3	0.0	▲0.6	0.1	

※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・築年帯別平均価格

西部		築年帯					千葉県 他		築年帯				
面積帯		～10年	～20年	～30年	～40年	40年超	面積帯		～10年	～20年	～30年	～40年	40年超
30㎡以下 （シングル向き）		1,865 （▲7.1）	1,474 （4.0）	515 （2.0）	586 （▲6.2）	676 （▲3.0）	30㎡以下 （シングル向き）		- -	- -	- -	400 （13.1）	448 （8.1）
30～50㎡以下 （カップル向き）		3,740 （13.6）	3,208 （▲1.6）	- -	2,210 （27.7）	956 （▲7.7）	30～50㎡以下 （カップル向き）		2,818 （5.1）	1,095 （▲39.2）	640 （▲34.9）	605 （▲2.9）	619 （▲11.6）
50～70㎡以下 （ファミリー向き）		4,845 （3.8）	3,570 （▲0.8）	3,103 （10.9）	2,397 （3.7）	1,927 （▲2.3）	50～70㎡以下 （ファミリー向き）		4,247 （9.3）	2,969 （9.7）	2,021 （7.8）	1,228 （▲5.3）	1,100 （▲4.5）
70㎡超 （大型ファミリー向き）		5,438 （3.8）	4,234 （9.0）	3,542 （12.4）	2,601 （6.9）	2,181 （▲3.1）	70㎡超 （大型ファミリー向き）		4,987 （6.6）	3,628 （14.3）	2,579 （2.0）	1,796 （▲3.5）	1,578 （▲4.5）

※表内の数値は平均価格（万円）

※（ ）内は前年同月比（%）

※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。

※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
------	------	-------	-------

【アットホーム株式会社について】

- 名称 アットホーム株式会社 (At Home Co.,Ltd.)
- 創業 1967 年 12 月
- 資本金 1 億円
- 従業員数 1,827 名 (2025 年 5 月末現在)
- 代表取締役社長 鶴森 康史
- 本社所在地 東京都大田区西六郷 4-34-12
- 事業内容 1.不動産会社間情報流通サービス
2.消費者向け不動産情報サービス
3.不動産業務支援サービス
- 会社案内 <https://athome-inc.jp/>

【アットホームラボ株式会社について】

- 名称 アットホームラボ株式会社 (At Home Lab Co.,Ltd.)
- 創業 2019 年 5 月
- 資本金 3,000 万円
- 従業員数 13 名 (2025 年 5 月末現在)
- 代表取締役社長 大武 義隆
- 所在地 東京都千代田区内幸町 1-3-2 内幸町東急ビル
- 事業内容 1.人工知能領域に関する研究、開発、販売、管理
2.コンピューターシステム、ソフトウェア、およびサービスの企画、開発、販売
3.不動産市場動向の調査、分析
4.不動産に関する新たな広告および検索手法などの調査、研究
- 会社案内 <https://www.athomelab.co.jp>

◆引用・転載時のクレジット記載のお願い◆

本リリース内容の転載にあたりましては、「アットホーム調べ」という表記をお使いいただきますようお願い申し上げます。

【本件に関する報道関係者さまからのお問合せ先】

アットホーム株式会社 PR事務局 担当:山元・江崎
TEL:03-5413-2411 E-mail:athome@bil.jp

【本リリース・データ利用に関するお問合せ先】

アットホーム株式会社 マーケティングコミュニケーション部 広報担当:佐々木・西嶋
TEL:03-3580-7504 E-mail:contact@athome.co.jp

【調査内容に関するお問合せ先】

アットホームラボ株式会社 データマーケティング部 担当:磐前(いわさき)・佐々木
TEL:03-6479-0540 E-mail:daihyo@athomelab.co.jp

この調査はアットホーム株式会社がアットホームラボ株式会社に分析を委託したものです。
アットホーム(株)およびアットホームラボ(株)は本資料に掲載された情報について、その正確性、有用性等を保証するものではなく、利用者が損害を被った場合も一切責任を負いません。また、事前に通知をすることなく本資料の更新、追加、変更、削除、もしくは改廃等を行うことがあります。