

2025年3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 (中古戸建)

首都圏における「中古戸建」の価格動向 - 2024年下期(7月~12月) -

- ◆ 首都圏の中古戸建の価格は2,999万円で前期比-2.6%、前年同期比は-4.5%と下落。
- ◆ 横浜市・川崎市、千葉県西部は2017年上期以降最高額。
- ◆ 中古戸建の値付けの特徴を分析。募集価格は下2桁「~80万円」に集中。(P8)

<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・公開された中古戸建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

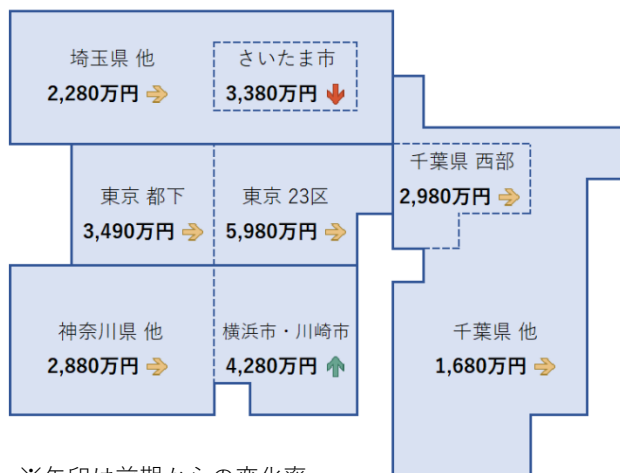
・不動産情報サイト アットホームで消費者向けに登録・公開された中古戸建(所有権のみ・重複物件はユニーク化)

◆定義

・本調査では、上記対象データの「1戸あたりの登録価格(売り希望価格)」の中央値を「価格」と表記しています。
 ・土地面積とは、2階建物件の土地面積の中央値です。ただし、東京23区は3階建の割合が4割を超えるため2階建・3階建別に記載しています。

< 中古戸建 首都圏8エリアにおける価格・建物面積・土地面積・築年数 >

価格と前期からの変化率



※矢印は前期からの変化率

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

価格・建物面積・土地面積の中央値および築年数の平均値

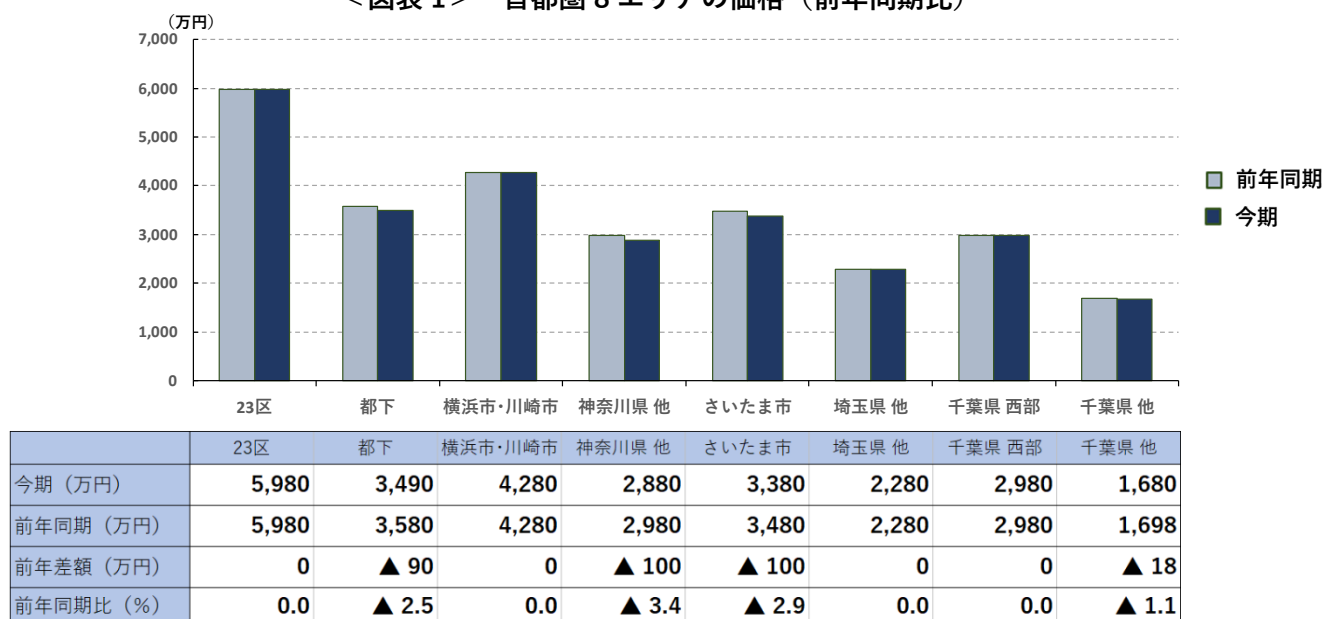
エリア		価格 (万円)	前期比 (%)	前年同期比 (%)	建物面積 (㎡)	土地面積 (㎡)	築年数 (年)
東京都	23区	5,980	▲ 0.2	0.0	91.5	2階建 88.8 3階建 64.8	23.7
	都下	3,490	0.3	▲ 2.5	94.9	125.0	23.7
神奈川県	横浜市・川崎市	4,280	1.9	0.0	98.8	128.4	21.9
	他	2,880	0.0	▲ 3.4	97.3	129.4	24.6
埼玉県	さいたま市	3,380	▲ 2.9	▲ 2.9	99.0	115.3	18.4
	他	2,280	0.0	0.0	98.2	126.1	24.7
千葉県	西部	2,980	0.0	0.0	99.6	128.3	23.7
	他	1,680	0.0	▲ 1.1	104.3	179.5	28.3
首都圏		2,999	▲ 2.6	▲ 4.5	98.1	130.9	24.4

首都圏 8 エリアの価格（前年同期比・指数の推移）

首都圏全体の価格は前期比-2.6%と3期連続で下落した。また、前年同期比は-4.5%と下落した（1ページ）。

エリア別では、東京23区が3期ぶり、さいたま市が2019年下期以来10期ぶりに下落した。一方、横浜市・川崎市は2期ぶりに2017年上期以降最高額に並び、千葉県西部は4期連続して最高額を継続している。

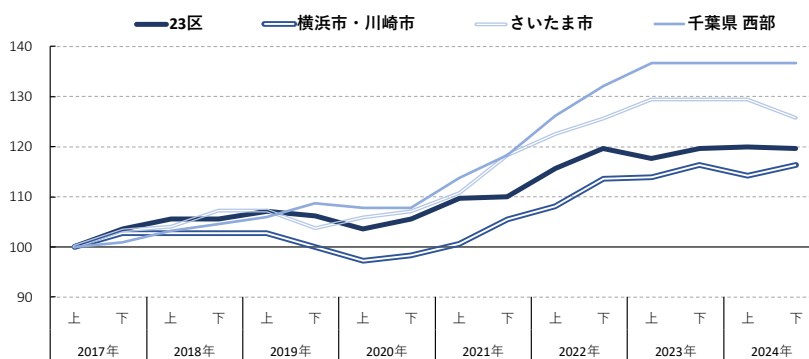
<図表1> 首都圏 8 エリアの価格（前年同期比）



<図表2> 首都圏 8 エリア 価格指数の推移（2017年上期=100）

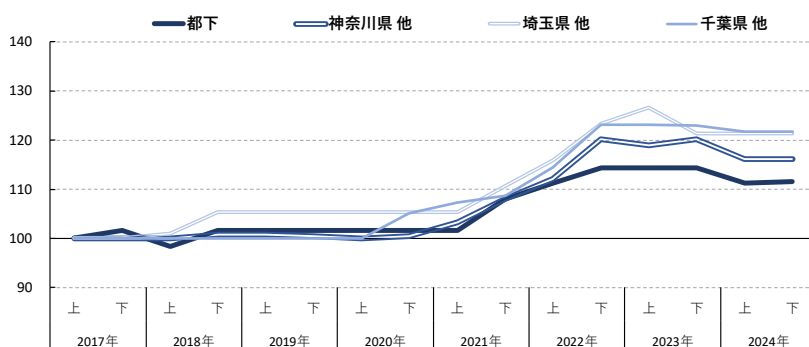
【中心 4 エリア】

	今期	前年同期	前年同期差
23区	119.6	119.6	0.0
横浜市・川崎市	116.3	116.3	0.0
さいたま市	125.7	129.4	▲ 3.7
千葉県西部	136.7	136.7	0.0



【周辺 4 エリア】

	今期	前年同期	前年同期差
都下	111.5	114.4	▲ 2.9
神奈川県他	116.1	120.2	▲ 4.1
埼玉県他	121.3	121.3	0.0
千葉県他	121.7	123.0	▲ 1.3



東京都（23区/都下）

中古戸建

< 東京 23 区 >

価格は 5,980 万円で前期比-0.2%と 3 期ぶりに下落、前年同期比は横ばい。

< 東京都下 >

価格は 3,490 万円で前期比+0.3%と上昇、前年同期比は-2.5%と下落。

東京 23 区

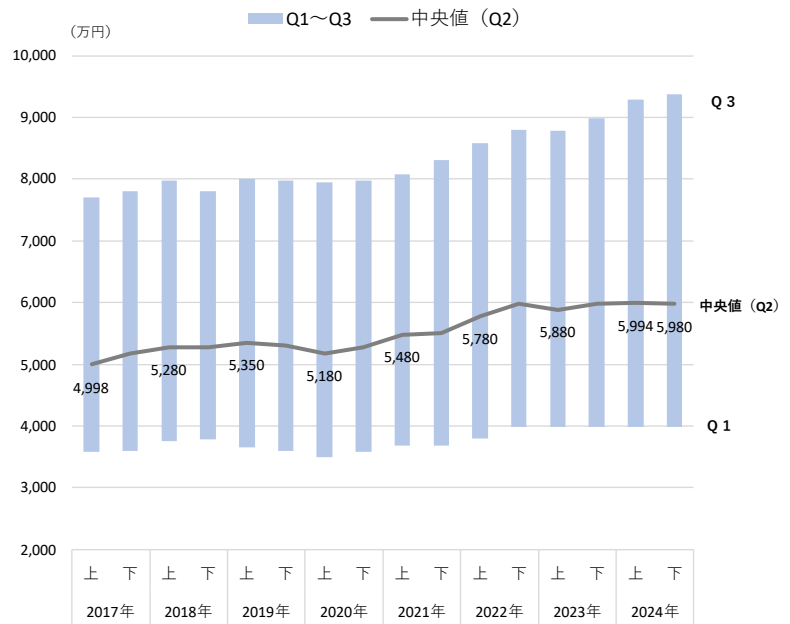
< 中古戸建の価格推移 >

	今期 (24下)	前期比 (24上)	前年同期比 (23下)
価格	5,980 万円	-0.2% (5,994万円)	0.0% (5,980万円)
建物面積	91.5 ㎡	-0.4% (91.9㎡)	-0.3% (91.8㎡)
土地面積	2階建	-1.3% (90.0㎡)	1.1% (87.8㎡)
	3階建	1.3% (64.0㎡)	0.2% (64.7㎡)
築年数	23.7 年	1.0年 (22.7年)	0.9年 (22.8年)

※価格・建物面積・土地面積は中央値、築年数は平均値

< 参考 >

Q3 (最低価格から3/4番目)	9,380 万円	1.1% (9,280万円)	4.3% (8,990万円)
Q1 (最低価格から1/4番目)	3,980 万円	0.0% (3,980万円)	0.0% (3,980万円)



東京都下

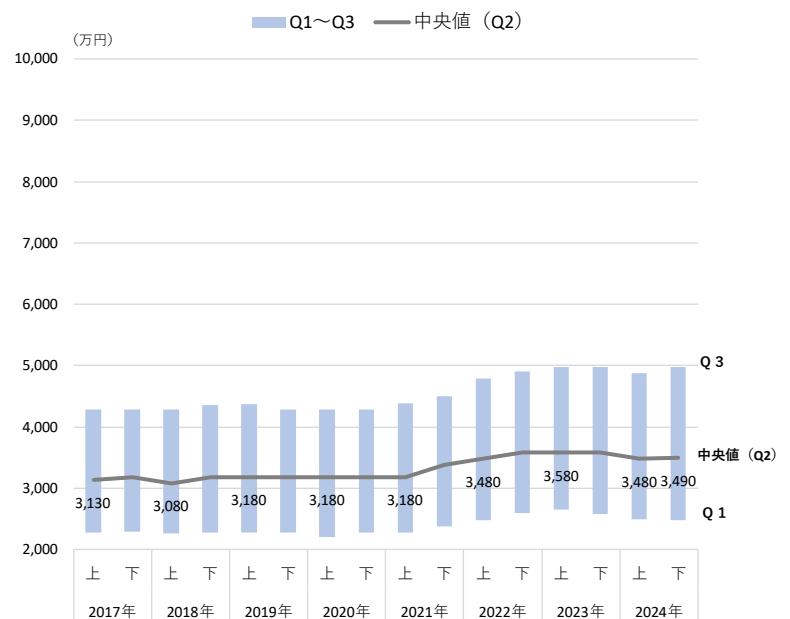
< 中古戸建の価格推移 >

	今期 (24下)	前期比 (24上)	前年同期比 (23下)
価格	3,490 万円	0.3% (3,480万円)	-2.5% (3,580万円)
建物面積	94.9 ㎡	-0.2% (95.1㎡)	-0.3% (95.2㎡)
土地面積	125.0 ㎡	0.9% (123.9㎡)	1.1% (123.6㎡)
築年数	23.7 年	0.5年 (23.2年)	1.0年 (22.7年)

※価格・建物面積・土地面積は中央値、築年数は平均値

< 参考 >

Q3 (最低価格から3/4番目)	4,980 万円	2.0% (4,880万円)	0.0% (4,980万円)
Q1 (最低価格から1/4番目)	2,480 万円	-0.6% (2,495万円)	-3.9% (2,580万円)



※価格データを低い順に並べ、最低価格から 1/4 番目のデータを Q1 (Quarter 1)、3/4 番目のデータを Q3 としています。Q2 は中央値。

神奈川県（横浜市・川崎市／他）

中古戸建

<横浜市・川崎市>

価格は 4,280 万円で前期比+1.9%と上昇、前年同期比は横ばい。2 期ぶりに 2017 年上期以降最高額に並ぶ。

<神奈川県他>

価格は 2,880 万円で前期比は横ばい、前年同期比は-3.4%と下落。

横浜市・川崎市

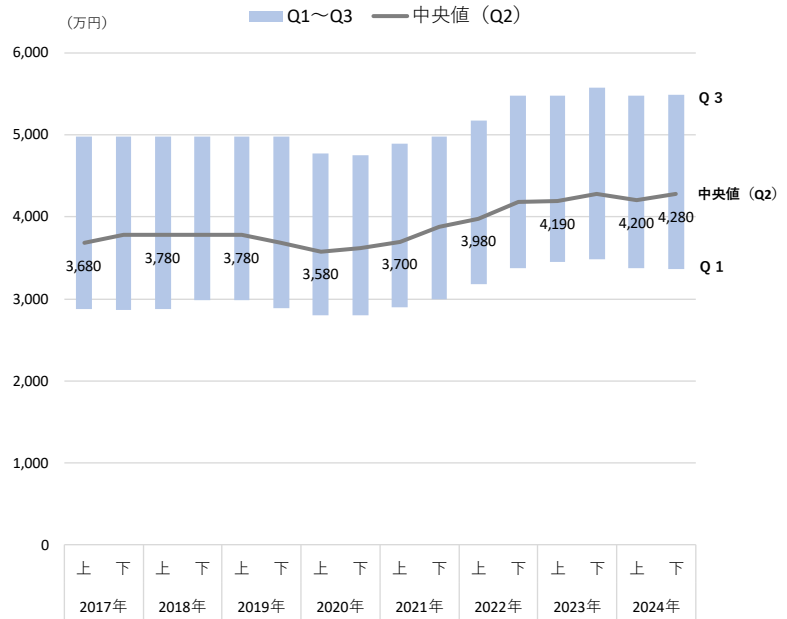
<中古戸建の価格推移>

	今期 (24下)	前期比 (24上)	前年同期比 (23下)
価格	H 4,280 万円	1.9%	0.0%
建物面積	98.8 ㎡	0.4%	0.9%
土地面積	128.4 ㎡	0.5%	-1.2%
築年数	21.9 年	0.3年	0.0年

※価格・建物面積・土地面積は中央値、築年数は平均値

<参考>

Q3 (最低価格から3/4番目)	5,490 万円	0.2%	-1.6%
Q1 (最低価格から1/4番目)	3,365 万円	-0.4%	-3.3%



神奈川県他

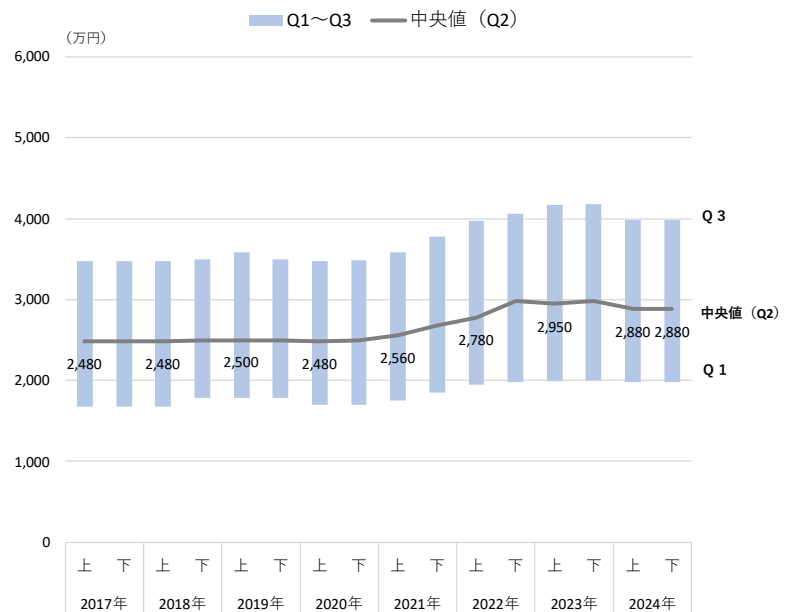
<中古戸建の価格推移>

	今期 (24下)	前期比 (24上)	前年同期比 (23下)
価格	2,880 万円	0.0%	-3.4%
建物面積	97.3 ㎡	-0.1%	-0.1%
土地面積	129.4 ㎡	-0.5%	0.3%
築年数	24.6 年	0.1年	0.2年

※価格・建物面積・土地面積は中央値、築年数は平均値

<参考>

Q3 (最低価格から3/4番目)	3,990 万円	0.0%	-4.5%
Q1 (最低価格から1/4番目)	1,980 万円	0.0%	-1.0%



※価格データを低い順に並べ、最低価格から 1/4 番目のデータを Q1（Quarter 1）、3/4 番目のデータを Q3 としています。Q2 は中央値。

埼玉県（さいたま市／他）

中古戸建

<さいたま市>

価格は 3,380 万円で前期比・前年同期比ともに-2.9%と下落。前期比下落は 10 期ぶり。

<埼玉県他>

価格は 2,280 万円で前期比・前年同期比ともに横ばい。

さいたま市

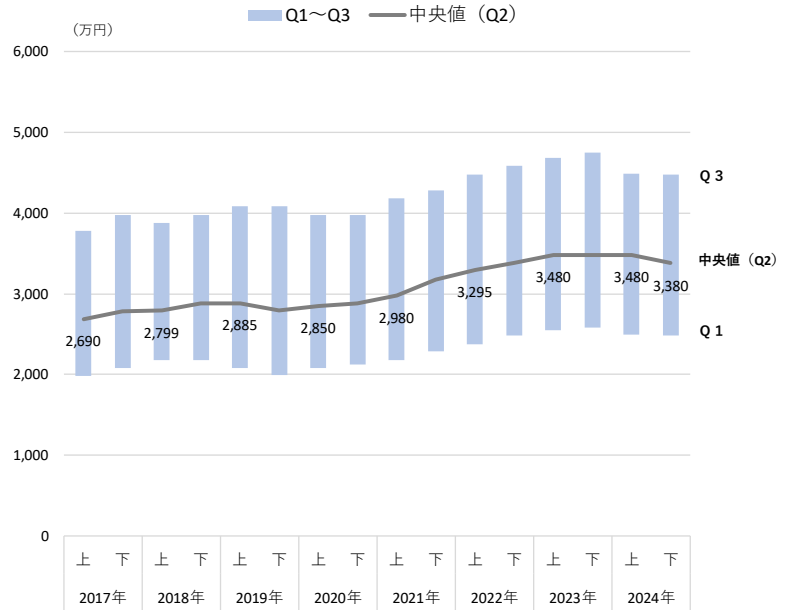
<中古戸建の価格推移>

	今期 (24下)	前期比 (24上)	前年同期比 (23下)
価格	3,380 万円	-2.9%	-2.9%
建物面積	99.0 ㎡	-0.4%	-0.8%
土地面積	115.3 ㎡	-0.6%	-2.3%
築年数	18.4 年	-0.1年	-0.2年

※価格・建物面積・土地面積は中央値、築年数は平均値

<参考>

Q3 (最低価格から3/4番目)	4,480 万円	-0.2%	-5.7%
Q1 (最低価格から1/4番目)	2,480 万円	-0.4%	-3.9%



埼玉県他

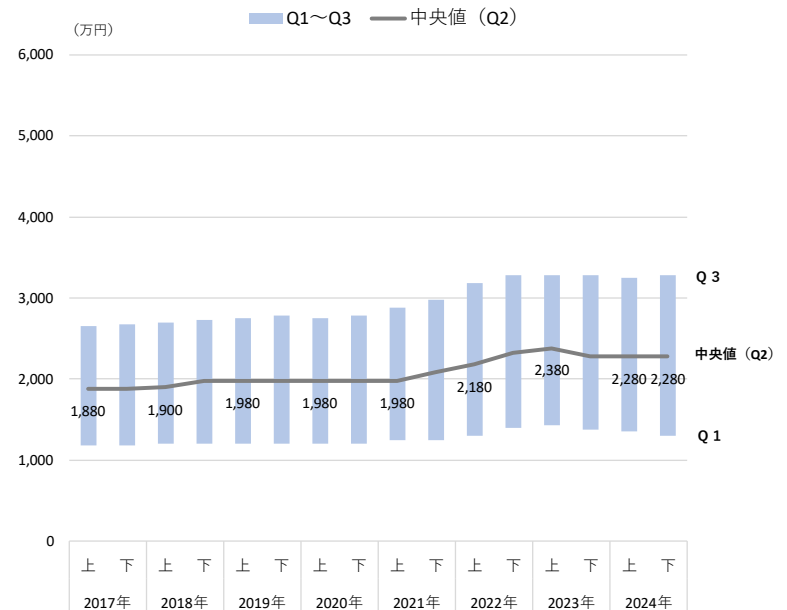
<中古戸建の価格推移>

	今期 (24下)	前期比 (24上)	前年同期比 (23下)
価格	2,280 万円	0.0%	0.0%
建物面積	98.2 ㎡	-0.1%	0.2%
土地面積	126.1 ㎡	-1.1%	-0.9%
築年数	24.7 年	0.2年	0.2年

※価格・建物面積・土地面積は中央値、築年数は平均値

<参考>

Q3 (最低価格から3/4番目)	3,280 万円	0.9%	0.0%
Q1 (最低価格から1/4番目)	1,300 万円	-3.7%	-5.8%



※価格データを低い順に並べ、最低価格から 1/4 番目のデータを Q1 (Quarter 1)、3/4 番目のデータを Q3 としています。Q2 は中央値。

千葉県（西部／他）

中古戸建

< 西部 >

価格は 2,980 万円で前期比・前年同期比ともに横ばい。4 期連続で 2017 年上期以降最高額に。

< 千葉県他 >

価格は 1,680 万円で前期比は横ばい、前年同期比は-1.1%と下落。

西部

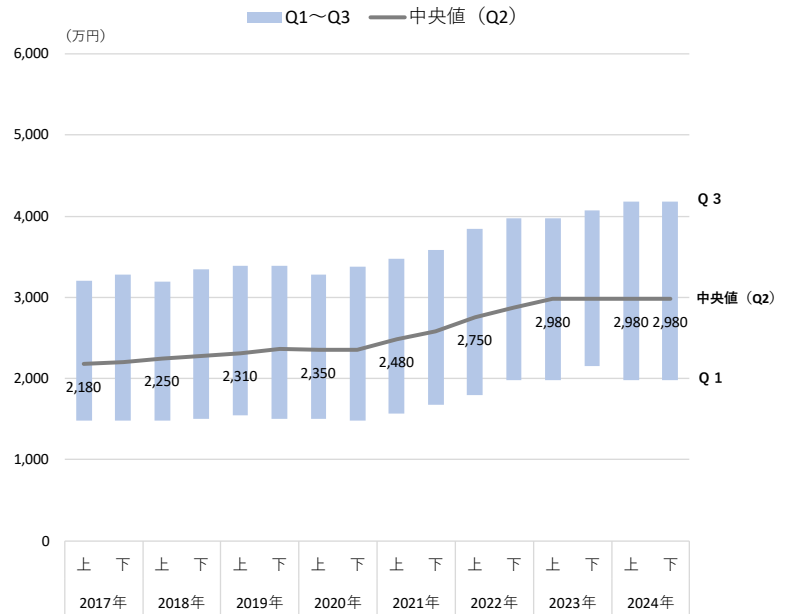
< 中古戸建の価格推移 >

	今期 (24下)	前期比 (24上)	前年同期比 (23下)
価格	H 2,980 万円	0.0%	0.0%
建物面積	99.6 ㎡	0.0%	0.0%
土地面積	128.3 ㎡	1.3%	1.3%
築年数	23.7 年	0.7年	1.0年

※価格・建物面積・土地面積は中央値、築年数は平均値

< 参考 >

Q3 (最低価格から3/4番目)	4,180 万円	0.0%	2.6%
Q1 (最低価格から1/4番目)	1,980 万円	0.0%	-7.9%



千葉県他

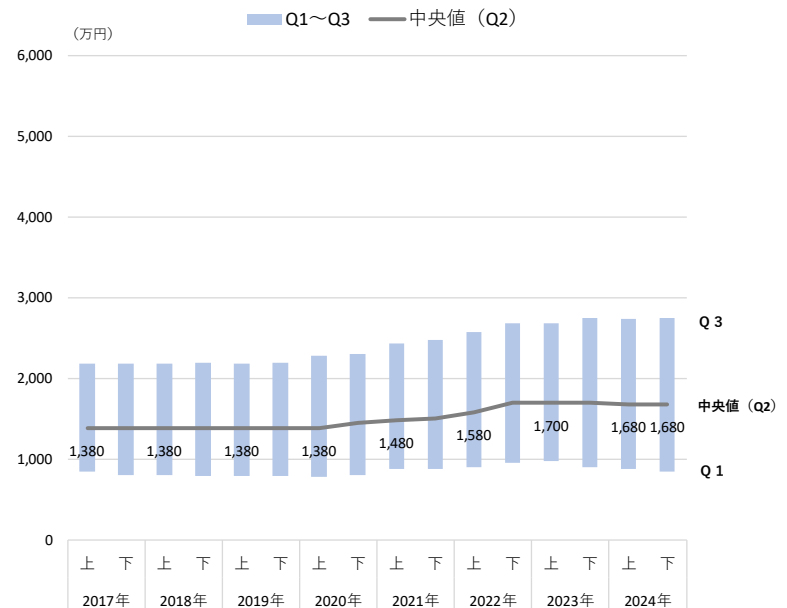
< 中古戸建の価格推移 >

	今期 (24下)	前期比 (24上)	前年同期比 (23下)
価格	1,680 万円	0.0%	-1.1%
建物面積	104.3 ㎡	-0.9%	-0.7%
土地面積	179.5 ㎡	-0.1%	0.2%
築年数	28.3 年	0.2年	0.5年

※価格・建物面積・土地面積は中央値、築年数は平均値

< 参考 >

Q3 (最低価格から3/4番目)	2,750 万円	0.4%	0.0%
Q1 (最低価格から1/4番目)	850 万円	-3.4%	-5.6%



※価格データを低い順に並べ、最低価格から 1/4 番目のデータを Q1 (Quarter 1)、3/4 番目のデータを Q3 としています。Q2 は中央値。

※価格・建物面積・土地面積は中央値、築年数は平均値

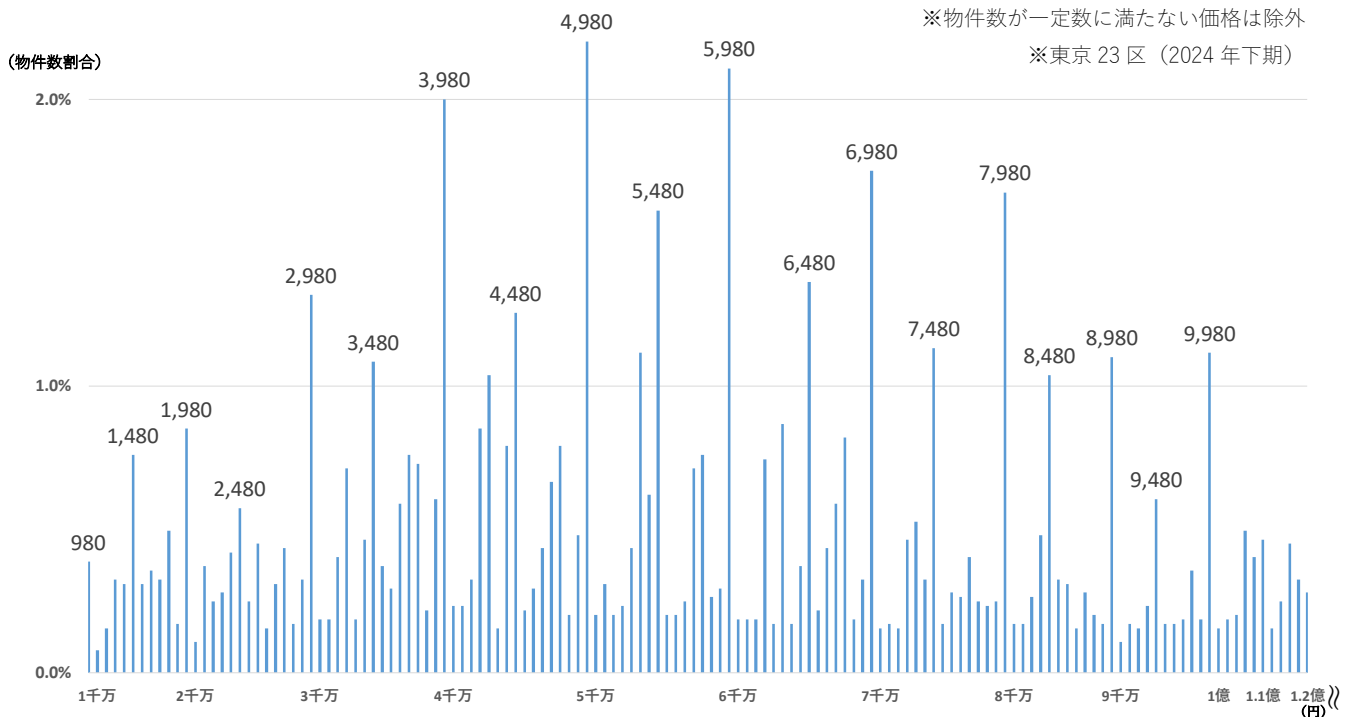
※東京23区以外の土地面積は2階建物件のもの

		2019年		2020年		2021年		2022年		2023年		2024年	
		下	上	下	上	下	上	下	上	下	上	下	
価格 (万円)	東京23区	5,309	5,180	5,280	5,480	5,500	5,780	5,980	5,880	5,980	5,994	5,980	
	東京都下	3,180	3,180	3,180	3,180	3,380	3,480	3,580	3,580	3,580	3,480	3,490	
	横浜市・川崎市	3,680	3,580	3,620	3,700	3,880	3,980	4,180	4,190	4,280	4,200	4,280	
	神奈川県他	2,490	2,480	2,490	2,560	2,680	2,780	2,980	2,950	2,980	2,880	2,880	
	さいたま市	2,790	2,850	2,880	2,980	3,180	3,295	3,380	3,480	3,480	3,480	3,380	
	埼玉県他	1,980	1,980	1,980	1,980	2,080	2,180	2,320	2,380	2,280	2,280	2,280	
	千葉県西部	2,369	2,350	2,350	2,480	2,580	2,750	2,880	2,980	2,980	2,980	2,980	
	千葉県他	1,380	1,380	1,450	1,480	1,500	1,580	1,699	1,700	1,698	1,680	1,680	
建物面積 (㎡)	東京23区	94.7	94.0	94.1	93.2	91.9	91.7	91.9	91.1	91.8	91.9	91.5	
	東京都下	96.1	96.0	95.2	94.8	95.2	94.8	94.8	94.1	95.2	95.1	94.9	
	横浜市・川崎市	100.8	100.2	99.4	98.5	98.4	97.8	97.7	97.9	97.9	98.4	98.8	
	神奈川県他	99.3	99.4	98.5	97.7	97.2	97.2	97.7	97.3	97.4	97.4	97.3	
	さいたま市	100.7	101.0	100.4	100.4	99.4	99.8	99.4	99.4	99.8	99.4	99.0	
	埼玉県他	98.5	98.6	98.5	98.0	97.7	97.7	97.7	98.0	98.0	98.3	98.2	
	千葉県西部	100.8	101.0	100.8	100.2	99.4	99.8	99.4	99.4	99.6	99.6	99.6	
	千葉県他	106.0	105.5	105.6	105.6	105.2	105.0	104.8	104.6	105.0	105.2	104.3	
土地面積 (㎡)	東京23区 (2階建)	94.5	93.8	93.5	90.7	88.4	86.4	87.9	86.8	87.8	90.0	88.8	
	東京23区 (3階建)	66.3	66.1	66.3	65.9	64.3	65.6	65.6	64.4	64.7	64.0	64.8	
	東京都下	127.4	125.6	123.7	124.1	124.2	124.0	123.3	121.6	123.6	123.9	125.0	
	横浜市・川崎市	135.6	133.4	132.1	131.7	131.0	129.4	127.4	128.6	130.0	127.8	128.4	
	神奈川県他	134.2	133.4	131.7	130.9	131.0	130.2	130.6	128.7	129.0	130.1	129.4	
	さいたま市	118.2	119.2	117.8	117.6	116.3	119.2	120.6	119.7	118.0	116.0	115.3	
	埼玉県他	127.4	127.3	125.6	125.6	124.9	124.3	123.5	127.1	127.2	127.5	126.1	
	千葉県西部	132.2	132.2	130.8	130.8	126.5	126.9	126.4	125.2	126.6	126.6	128.3	
千葉県他	183.1	181.5	181.8	180.4	180.4	180.3	179.6	179.4	179.2	179.6	179.5		
築年数 (年)	東京23区	21.7	21.8	21.5	21.6	22.1	22.2	22.0	22.6	22.8	22.7	23.7	
	東京都下	21.0	20.9	20.8	21.7	22.2	22.4	22.5	22.7	22.7	23.2	23.7	
	横浜市・川崎市	20.4	20.5	20.5	20.7	21.4	21.9	22.1	22.0	21.9	21.6	21.9	
	神奈川県他	22.7	23.1	22.9	23.7	23.5	23.8	24.4	24.5	24.4	24.5	24.6	
	さいたま市	18.4	17.6	17.6	17.9	19.0	19.5	19.1	18.8	18.6	18.5	18.4	
	埼玉県他	22.4	22.5	23.0	23.3	23.9	24.5	24.3	24.1	24.5	24.5	24.7	
	千葉県西部	21.9	22.3	22.8	22.8	23.1	22.6	22.7	22.8	22.7	23.0	23.7	
	千葉県他	25.8	25.7	26.0	26.2	26.9	27.1	27.2	27.6	27.8	28.1	28.3	

◆募集価格は「～80万円」が目立つ

2024年下期に東京23区で募集された中古戸建の価格分布をみると、最多が4,980万円、次いで5,980万円、3,980万円の順となっている（図表①）。共通しているのは下2桁が「～80万円」となっている点だが、「～80万円」はどの価格帯においても物件数割合が高い。そこで募集価格の下2桁に注目し、中古戸建の値付けの特徴を探る。

<図表①> 募集価格の分布



◆「～80万円」の割合は約7割。心理的負担の軽減効果も？

募集価格の下2桁ごとの物件数を調査したところ、最も割合が高いのは冒頭でも記載した「～80万円」で67.6%となり、2位の「～00万円」を50ポイント超上回った（図表②）。家電や食品など身の回りのさまざまな商品で大台を少し割った「～80円」という価格をよく見かけるが、中古戸建においても同様の値付けがされていることが分かる。一般的に端数価格を用いる理由は、買い手の心理的負担を軽減するためとされるが、不動産においては多くの人々が利用するポータルサイトの検索条件設定も関係している。つまり、物件検索する場合に金額の上限を設定することが多いが、その際、検討候補の価格帯に入るために大台を少し割るような値付けをするといった面もあると考えられる。

<図表②> 募集価格ランキング

順位	価格 (下2桁)	割合 (物件数)
1	～80万円	67.6%
2	～00万円	14.8%
3	～90万円	6.9%
4	～50万円	4.4%
5	～99万円	1.6%

※東京23区上位5位（2024年下期）

7ページに掲載した東京23区の直近5年の価格推移でも11期中8期で「～80万円」になっている。これは、本調査では中央値を採用しているため、価格の分布が多少変動しても物件数が多く集まる中央の価格に変化が起きにくいという性質によるものである。なお、こうした傾向は全ての調査対象エリアで見られ、例えば千葉県西部は2023年上期から4期連続して2,980万円となっている。

【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 1,776名(2025年2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 12名(2025年2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。