

2025 年 9 月 9 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 - 2025 年上期(1 月～6 月) -

- ◆ 首都圏の中古戸建の価格は 2,999 万円で前期比横ばい、前年同期比は-2.6%と下落。
- ◆ 東京 23 区、横浜市・川崎市、さいたま市、千葉県西部は 2017 年上期以降最高額。
- ◆ 東京 23 区の中古戸建の価格分布の広がり地価の価格差が要因。3 階建割合も地価が影響。(P8～9)

< 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

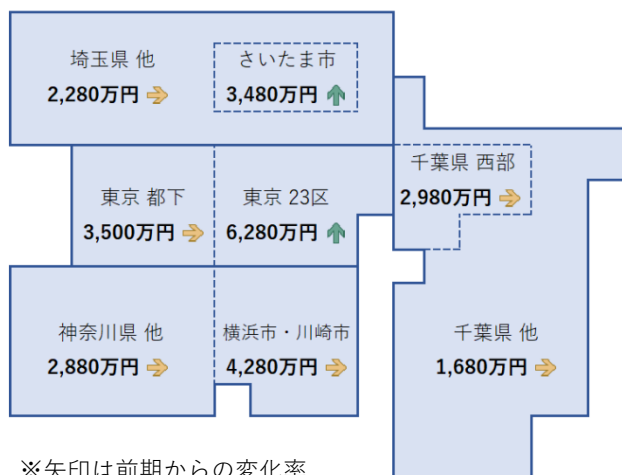
・不動産情報サイト アットホームで消費者向けに登録・公開された中古戸建（所有権のみ・重複物件はユニーク化）

◆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

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	6,280	5.0	4.8	91.7	2階建 90.0 3階建 65.0	23.5
	都下	3,500	0.3	0.6	94.8	123.9	23.9
神奈川県	横浜市・川崎市	4,280	0.0	1.9	98.8	118.5	22.0
	他	2,880	0.0	0.0	97.7	129.4	24.9
埼玉県	さいたま市	3,480	3.0	0.0	99.4	111.1	17.8
	他	2,280	0.0	0.0	98.5	123.1	24.7
千葉県	西部	2,980	0.0	0.0	99.4	125.7	23.4
	他	1,680	0.0	0.0	104.3	185.2	28.5
首都圏		2,999	0.0	▲ 2.6	98.5	125.5	24.5

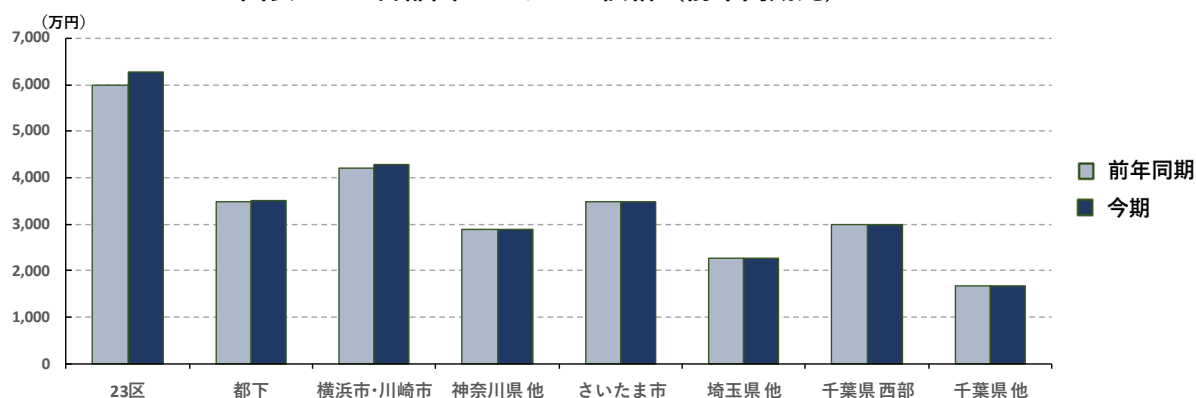
↓ -1.0%以下 ↓ -1.0%～-0.5%以下 → -0.5%～+0.5% ↑ +0.5%以上～+1.0% ↑ +1.0%以上

首都圏 8 エリアの価格（前年同期比・指数の推移）

首都圏全体の価格は前期比横ばい、前年同期比では-2.6%の下落となった（1 ページ）。

エリア別では、東京 23 区、東京都下、さいたま市の 3 エリアが前期比で上昇した。中でも東京 23 区は+5.0%の大幅上昇となっている。なお、中心 4 エリア（東京 23 区、横浜市・川崎市、さいたま市、千葉県西部）は、いずれも 2017 年上期以降最高額となっており、上昇基調を維持している。

<図表 1> 首都圏 8 エリアの価格（前年同期比）

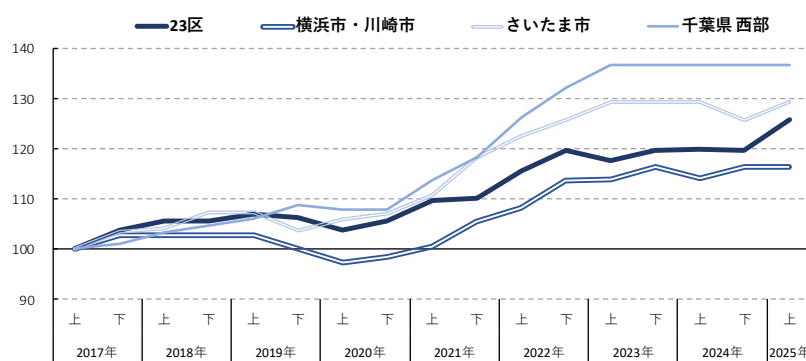


	23区	都下	横浜市・川崎市	神奈川県他	さいたま市	埼玉県他	千葉県西部	千葉県他
今期 (万円)	6,280	3,500	4,280	2,880	3,480	2,280	2,980	1,680
前年同期 (万円)	5,994	3,480	4,200	2,880	3,480	2,280	2,980	1,680
前年差額 (万円)	286	20	80	0	0	0	0	0
前年同期比 (%)	4.8	0.6	1.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

<図表 2> 首都圏 8 エリア 価格指数の推移（2017 年上期=100）

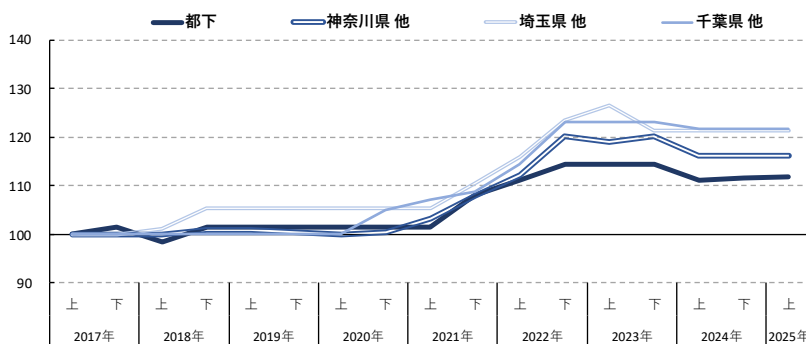
【中心 4 エリア】

	今期	前年同期	前年同期差
23区	125.7	119.9	5.8
横浜市・川崎市	116.3	114.1	2.2
さいたま市	129.4	129.4	0.0
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	111.8	111.2	0.6
神奈川県他	116.1	116.1	0.0
埼玉県他	121.3	121.3	0.0
千葉県他	121.7	121.7	0.0



東京都（23 区/都下）

中古戸建

< 東京 23 区 >

価格は 6,280 万円で前期比+5.0%、前年同期比は+4.8%と上昇し 2017 年上期以降最高額を更新。

< 東京都下 >

価格は 3,500 万円で前期比+0.3%と 2 期連続で上昇、前年同期比は+0.6%と上昇。

東京 23 区

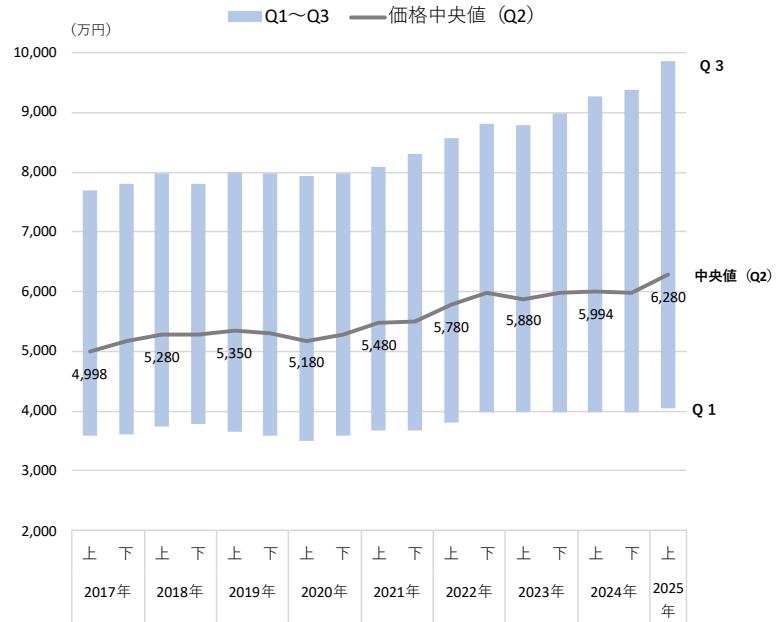
< 中古戸建の価格推移 >

	今期 (25上)	前期比 (24下)	前年同期比 (24上)
価格	H 6,280 万円	5.0% (5,980万円)	4.8% (5,994万円)
建物面積	91.7 ㎡	0.2% (91.5㎡)	-0.2% (91.9㎡)
土地面積	2階建 90.0 ㎡	1.4% (88.8㎡)	0.0% (90.0㎡)
	3階建 65.0 ㎡	0.3% (64.8㎡)	1.6% (64.0㎡)
築年数	23.5 年	-0.2年 (23.7年)	0.8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)	9,865 万円	5.2% (9,380万円)	6.3% (9,280万円)
Q1 (最低価格から1/4番目)	4,055 万円	1.9% (3,980万円)	1.9% (3,980万円)



東京都下

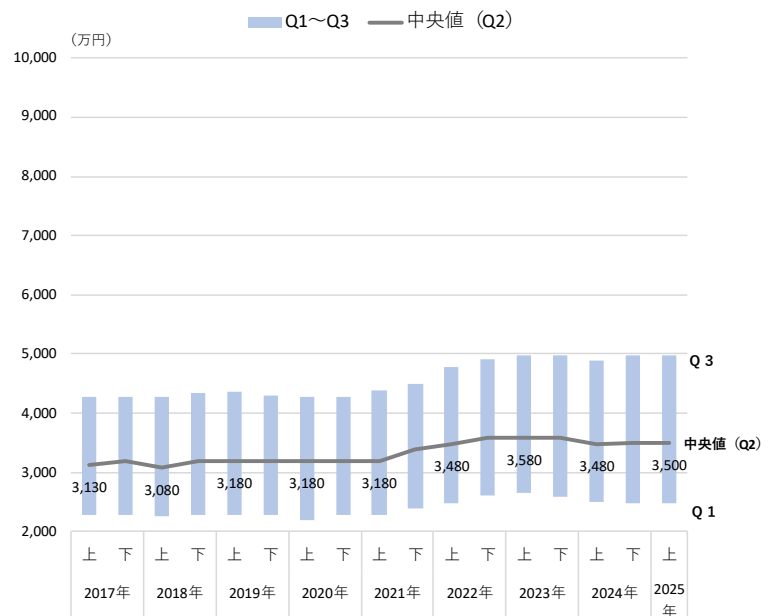
< 中古戸建の価格推移 >

	今期 (25上)	前期比 (24下)	前年同期比 (24上)
価格	3,500 万円	0.3% (3,490万円)	0.6% (3,480万円)
建物面積	94.8 ㎡	-0.1% (94.9㎡)	-0.3% (95.1㎡)
土地面積	123.9 ㎡	-0.9% (125.0㎡)	0.0% (123.9㎡)
築年数	23.9 年	0.2年 (23.7年)	0.7年 (23.2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)	4,980 万円	0.0% (4,980万円)	2.0% (4,880万円)
Q1 (最低価格から1/4番目)	2,480 万円	0.0% (2,480万円)	-0.6% (2,495万円)



※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 万円で前期比は横ばい、前年同期比は+1.9%と上昇。2 期連続で 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・前年同期比ともに横ばい。

横浜市・川崎市

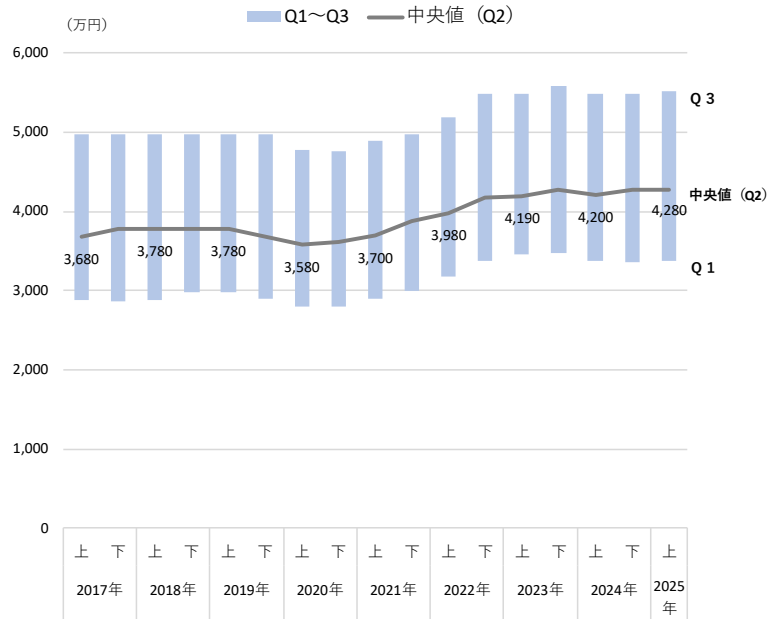
<中古戸建の価格推移>

	今期 (25上)	前期比 (24下)	前年同期比 (24上)
価格	H 4,280 万円	0.0% (4,280万円)	1.9% (4,200万円)
建物面積	98.8 ㎡	0.0% (98.8㎡)	0.4% (98.4㎡)
土地面積	118.5 ㎡	-7.7% (128.4㎡)	-7.3% (127.8㎡)
築年数	22.0 年	0.1年 (21.9年)	0.4年 (21.6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)	5,513 万円	0.4% (5,490万円)	0.6% (5,480万円)
Q1 (最低価格から1/4番目)	3,380 万円	0.4% (3,365万円)	0.0% (3,380万円)



神奈川県他

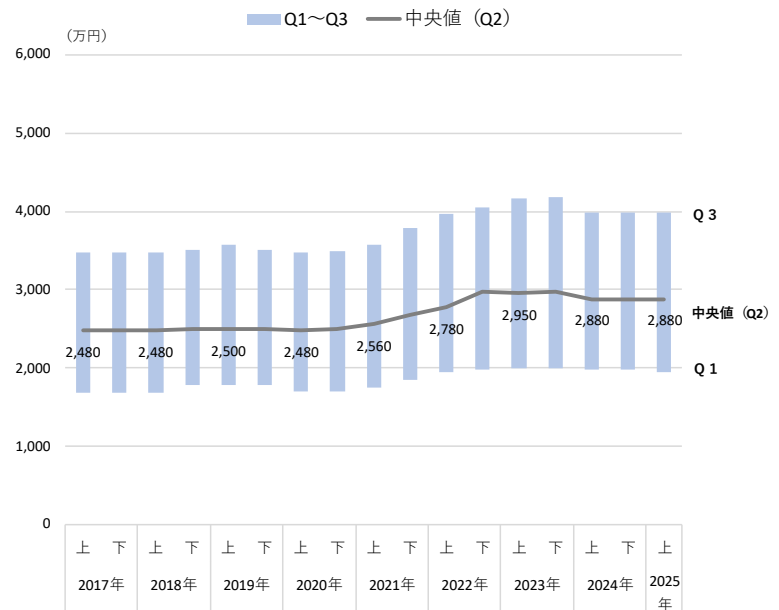
<中古戸建の価格推移>

	今期 (25上)	前期比 (24下)	前年同期比 (24上)
価格	2,880 万円	0.0% (2,880万円)	0.0% (2,880万円)
建物面積	97.7 ㎡	0.4% (97.3㎡)	0.3% (97.4㎡)
土地面積	129.4 ㎡	0.0% (129.4㎡)	-0.5% (130.1㎡)
築年数	24.9 年	0.3年 (24.6年)	0.4年 (24.5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)	3,980 万円	-0.3% (3,990万円)	-0.3% (3,990万円)
Q1 (最低価格から1/4番目)	1,950 万円	-1.5% (1,980万円)	-1.5% (1,980万円)



※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。

埼玉県（さいたま市／他）

中古戸建

<さいたま市>

価格は 3,480 万円で前期比+3.0%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。

<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

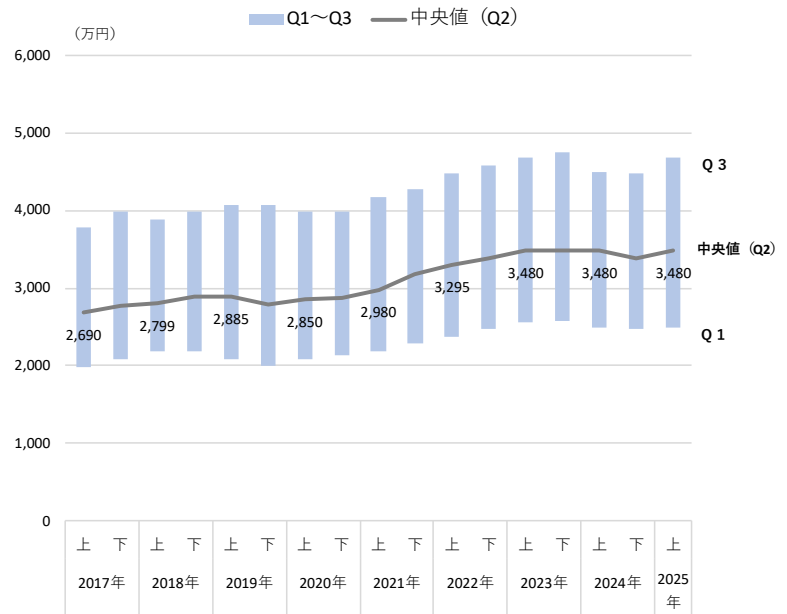
<中古戸建の価格推移>

	今期 (25上)	前期比 (24下)	前年同期比 (24上)
価格	H 3,480 万円	3.0% (3,380万円)	0.0% (3,480万円)
建物面積	99.4 ㎡	0.4% (99.0㎡)	0.0% (99.4㎡)
土地面積	111.1 ㎡	-3.6% (115.3㎡)	-4.2% (116.0㎡)
築年数	17.8 年	-0.6年 (18.4年)	-0.7年 (18.5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)	4,680 万円	4.5% (4,480万円)	4.2% (4,490万円)
Q1 (最低価格から1/4番目)	2,494 万円	0.6% (2,480万円)	0.2% (2,490万円)



埼玉県他

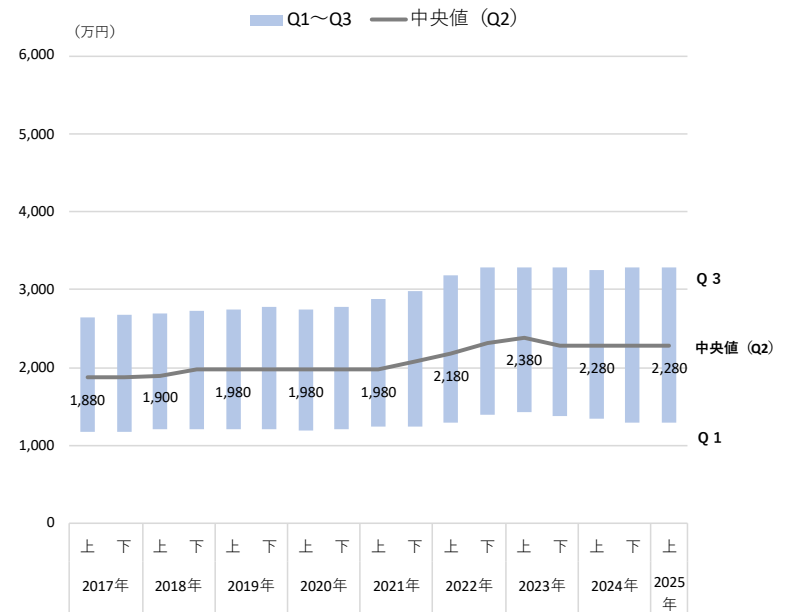
<中古戸建の価格推移>

	今期 (25上)	前期比 (24下)	前年同期比 (24上)
価格	2,280 万円	0.0% (2,280万円)	0.0% (2,280万円)
建物面積	98.5 ㎡	0.3% (98.2㎡)	0.2% (98.3㎡)
土地面積	123.1 ㎡	-2.4% (126.1㎡)	-3.5% (127.5㎡)
築年数	24.7 年	0.0年 (24.7年)	0.2年 (24.5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)	3,280 万円	0.0% (3,280万円)	0.9% (3,250万円)
Q1 (最低価格から1/4番目)	1,295 万円	-0.4% (1,300万円)	-4.1% (1,350万円)



※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。

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。5 期連続で 2017 年上期以降最高額に並ぶ。

< 千葉県他 >

価格は 1,680 万円で前期比・前年同期比ともに横ばい。

西部

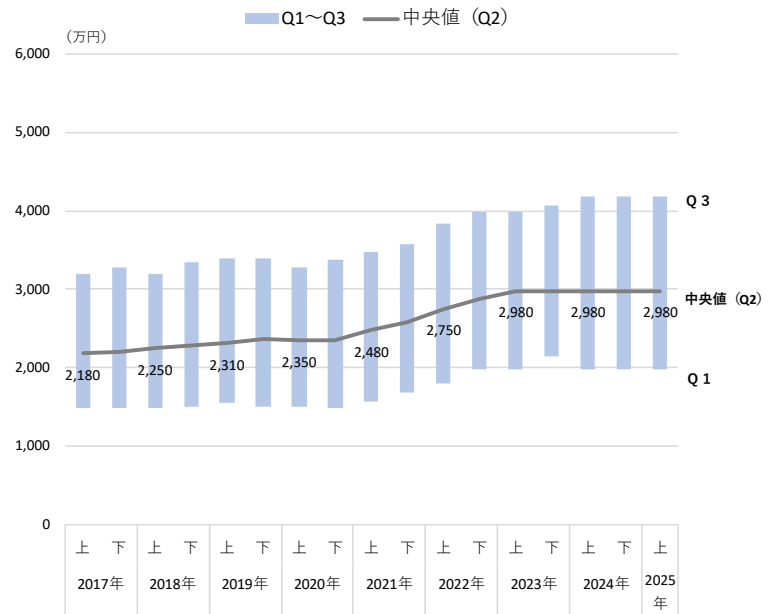
< 中古戸建の価格推移 >

	今期 (25上)	前期比 (24下)	前年同期比 (24上)
価格	H 2,980 万円	0.0%	0.0%
建物面積	99.4 ㎡	-0.2%	-0.2%
土地面積	125.7 ㎡	-2.0%	-0.7%
築年数	23.4 年	-0.3年	0.4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%	0.0%
Q1 (最低価格から1/4番目)	1,980 万円	0.0%	0.0%



千葉県他

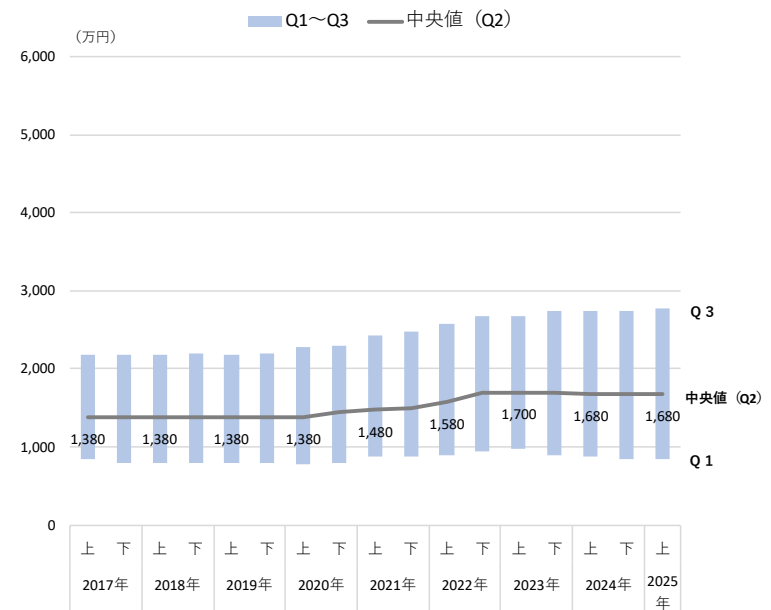
< 中古戸建の価格推移 >

	今期 (25上)	前期比 (24下)	前年同期比 (24上)
価格	1,680 万円	0.0%	0.0%
建物面積	104.3 ㎡	0.0%	-0.9%
土地面積	185.2 ㎡	3.2%	3.1%
築年数	28.5 年	0.2年	0.4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)	2,780 万円	1.1%	1.5%
Q1 (最低価格から1/4番目)	850 万円	0.0%	-3.4%



※ 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

		2020年		2021年		2022年		2023年		2024年		2025年
		上	下	上	下	上	下	上	下	上	下	上
価格 (万円)	東京23区	5,180	5,280	5,480	5,500	5,780	5,980	5,880	5,980	5,994	5,980	6,280
	東京都下	3,180	3,180	3,180	3,380	3,480	3,580	3,580	3,580	3,480	3,490	3,500
	横浜市・川崎市	3,580	3,620	3,700	3,880	3,980	4,180	4,190	4,280	4,200	4,280	4,280
	神奈川県他	2,480	2,490	2,560	2,680	2,780	2,980	2,950	2,980	2,880	2,880	2,880
	さいたま市	2,850	2,880	2,980	3,180	3,295	3,380	3,480	3,480	3,480	3,380	3,480
	埼玉県他	1,980	1,980	1,980	2,080	2,180	2,320	2,380	2,280	2,280	2,280	2,280
	千葉県西部	2,350	2,350	2,480	2,580	2,750	2,880	2,980	2,980	2,980	2,980	2,980
	千葉県他	1,380	1,450	1,480	1,500	1,580	1,699	1,700	1,698	1,680	1,680	1,680
建物面積 (㎡)	東京23区	94.0	94.1	93.2	91.9	91.7	91.9	91.1	91.8	91.9	91.5	91.7
	東京都下	96.0	95.2	94.8	95.2	94.8	94.8	94.1	95.2	95.1	94.9	94.8
	横浜市・川崎市	100.2	99.4	98.5	98.4	97.8	97.7	97.9	97.9	98.4	98.8	98.8
	神奈川県他	99.4	98.5	97.7	97.2	97.2	97.7	97.3	97.4	97.4	97.3	97.7
	さいたま市	101.0	100.4	100.4	99.4	99.8	99.4	99.4	99.8	99.4	99.0	99.4
	埼玉県他	98.6	98.5	98.0	97.7	97.7	97.7	98.0	98.0	98.3	98.2	98.5
	千葉県西部	101.0	100.8	100.2	99.4	99.8	99.4	99.4	99.6	99.6	99.6	99.4
	千葉県他	105.5	105.6	105.6	105.2	105.0	104.8	104.6	105.0	105.2	104.3	104.3
土地面積 (㎡)	(2階建) 東京23区	93.8	93.5	90.7	88.4	86.4	87.9	86.8	87.8	90.0	88.8	90.0
	(3階建) 東京23区	66.1	66.3	65.9	64.3	65.6	65.6	64.4	64.7	64.0	64.8	65.0
	東京都下	125.6	123.7	124.1	124.2	124.0	123.3	121.6	123.6	123.9	125.0	123.9
	横浜市・川崎市	133.4	132.1	131.7	131.0	129.4	127.4	128.6	130.0	127.8	128.4	118.5
	神奈川県他	133.4	131.7	130.9	131.0	130.2	130.6	128.7	129.0	130.1	129.4	129.4
	さいたま市	119.2	117.8	117.6	116.3	119.2	120.6	119.7	118.0	116.0	115.3	111.1
	埼玉県他	127.3	125.6	125.6	124.9	124.3	123.5	127.1	127.2	127.5	126.1	123.1
	千葉県西部	132.2	130.8	130.8	126.5	126.9	126.4	125.2	126.6	126.6	128.3	125.7
	千葉県他	181.5	181.8	180.4	180.4	180.3	179.6	179.4	179.2	179.6	179.5	185.2
築年数 (年)	東京23区	21.8	21.5	21.6	22.1	22.2	22.0	22.6	22.8	22.7	23.7	23.5
	東京都下	20.9	20.8	21.7	22.2	22.4	22.5	22.7	22.7	23.2	23.7	23.9
	横浜市・川崎市	20.5	20.5	20.7	21.4	21.9	22.1	22.0	21.9	21.6	21.9	22.0
	神奈川県他	23.1	22.9	23.7	23.5	23.8	24.4	24.5	24.4	24.5	24.6	24.9
	さいたま市	17.6	17.6	17.9	19.0	19.5	19.1	18.8	18.6	18.5	18.4	17.8
	埼玉県他	22.5	23.0	23.3	23.9	24.5	24.3	24.1	24.5	24.5	24.7	24.7
	千葉県西部	22.3	22.8	22.8	23.1	22.6	22.7	22.8	22.7	23.0	23.7	23.4
	千葉県他	25.7	26.0	26.2	26.9	27.1	27.2	27.6	27.8	28.1	28.3	28.5

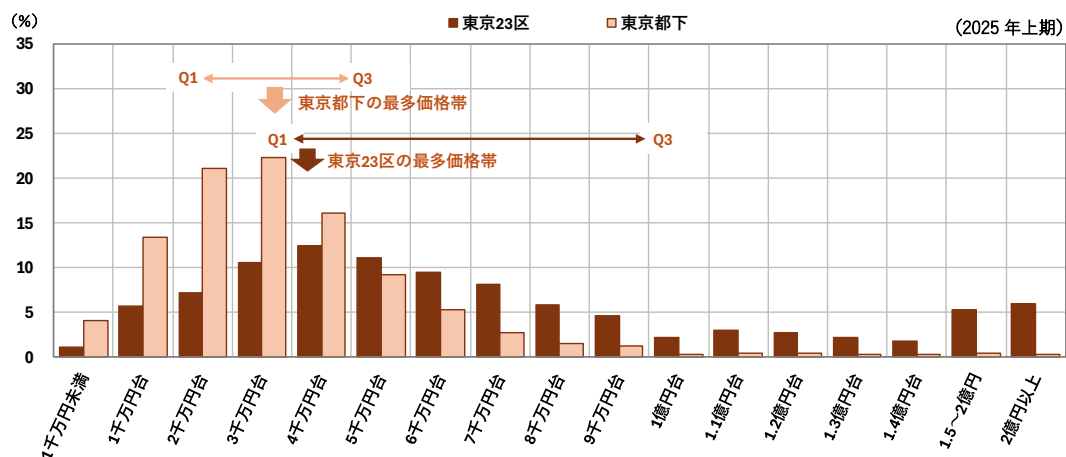
P3～6 に掲載した 2025 年上期のエリア別の価格推移グラフにおける Q1 から Q3 の価格幅(Q3－Q1)[※]は、最も大きい東京 23 区で 5,810 万円と、次に大きい東京都下 (2,500 万円) の 2 倍以上あり、突出している (図表①)。本欄では、東京 23 区の中古戸建市場について、価格幅が大きい理由を土地の価格から見ていくとともに、階建構成の違いという観点も交えて特徴を探る。

※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。

◆東京 23 区は価格分布が広く、高額物件の割合も高い

図表①は 2025 年上期に募集された中古戸建の価格帯別物件数割合を東京 23 区、東京都下それぞれに示したものである。東京都下は最多価格帯の 3,000 万円台を中心として、ほとんどが 1 億円以下に分布している。一方、東京 23 区は、最多価格帯は 4,000 万円台と大きな差はないものの、1 億円超え物件も相応に存在し、1.5 億円～2 億円、2 億円以上がそれぞれ 5% 超あるなど、価格の分布幅が格段に広い。

<図表①> 価格帯別物件数割合



◆東京 23 区の中古戸建価格の幅広さは地価の差が大きいことが要因

図表②は令和 7 年の住宅地公示地価の行政区平均値を算出し、エリアごとに最高値、最低値を一覧にしたものである。東京 23 区は最高が千代田区の 328.3 万円/㎡、最低が葛飾区の 36.8 万円/㎡と、その差は 291.5 万円に及ぶ。これは次に大きい東京都下 (56.7 万円) の約 5 倍あり、地価の差が大きい。一般に、戸建住宅はマンションなどの共同住宅に比べて価格に占める土地価格の割合が大きく、地価の影響を受けやすい。このことが東京 23 区における中古戸建価格の幅広さの要因となっている。

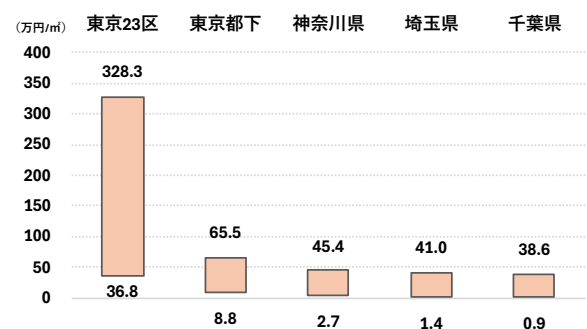
<図表②> 住宅地公示地価平均

(単位：万円/㎡)

エリア	最高価格	最低価格	価格差
東京23区	行政区 千代田区	葛飾区	291.5
	地価 328.3	36.8	
東京都下	行政区 武蔵野市	日の出町	56.7
	地価 65.5	8.8	
神奈川県	行政区 川崎市中原区	箱根町	42.7
	地価 45.4	2.7	
埼玉県	行政区 さいたま市浦和区	神川町	39.6
	地価 41.0	1.4	
千葉県	行政区 浦安市	九十九里町	37.7
	地価 38.6	0.9	

(出所：国土交通省 令和 7 年地価公示)

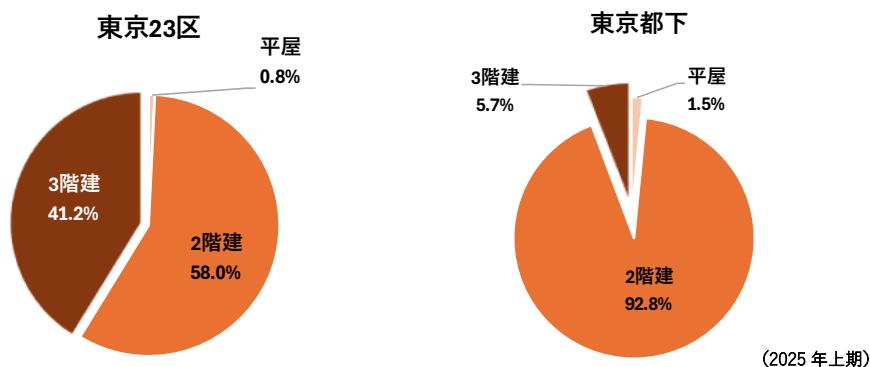
※東京都下は島しょ部を除く



◆東京 23 区では 3 階建住宅の割合が 4 割を超える

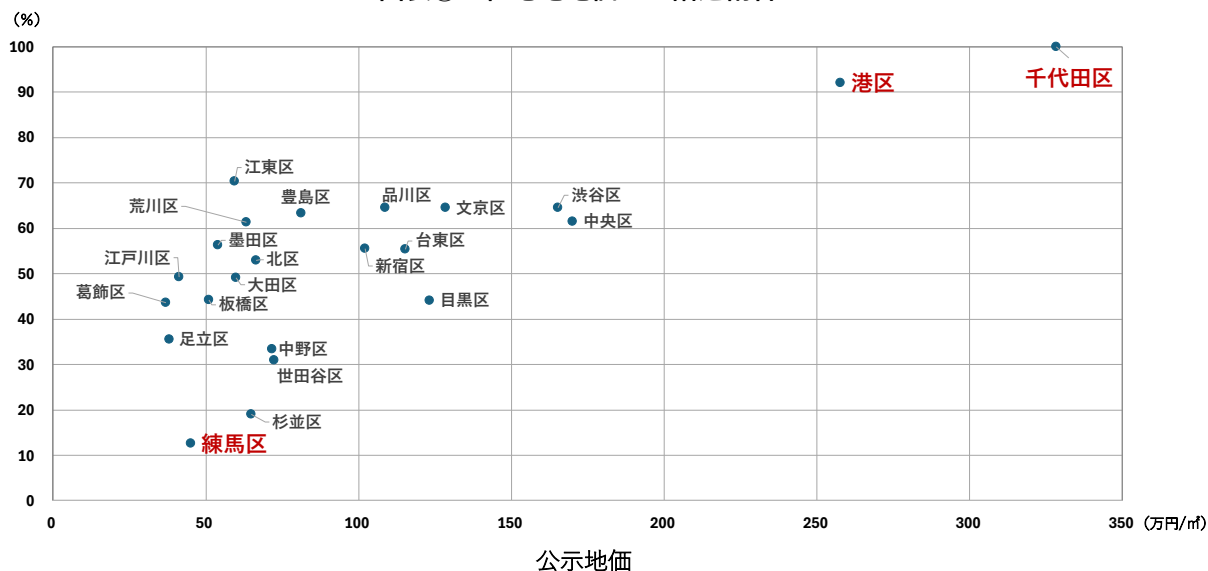
さらに、東京 23 区の中古戸建市場で特徴的なのは、3 階建住宅の割合が高い点である。図表③に示す 2025 年上期の階建別物件数割合を見ると、東京 23 区は 3 階建が 41.2%なのに対し、東京都下は 5.7%にとどまり、同じ東京都内でも大きな差が見られる。

<図表③> 階建別物件数割合



3 階建割合の差は土地価格が影響していると考えられる。図表④は各区の公示地価平均と 3 階建割合の関係を示したものであるが、比較的地価の低い練馬区では 3 階建割合が 10%強にとどまっているのに対し、千代田区や港区など地価の高い都心エリアでは 90%を超えるなど、地価が高いほど 3 階建割合が高い傾向が見られる。これは地価が高く広い敷地を入手することが難しい地域においては、3 階建にすることにより十分な居住空間を確保しようとしているためと考えられる。

<図表④> 住宅地地価と 3 階建割合



以上のように、東京 23 区の中古戸建市場は土地価格の影響が大きく、価格帯が広いのが特徴である。ただし、最多価格帯は東京都下とそれほど大きな差はなく、場所によっては手頃な価格で戸建を探すことも可能なようだ。また、半数以上の 13 区で募集物件の 50%以上が 3 階建になっており、地価の高い区ではもはや 3 階建が主流となっている。

【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 1,802 名 (2025 年 8 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 8 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。