

2025 年 12 月 19 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（新築戸建）

首都圏における「新築戸建」の価格動向（2025 年 11 月）

- ◆ 首都圏の新築戸建の平均価格は 4,885 万円で、前月比+0.4%と 4 カ月連続で上昇。前年同月比は+6.3%と 15 カ月連続で上昇。
- ◆ 8 カ月連続して 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）、千葉県（西部/他）の 6 エリアは 2017 年 1 月以降最高額を更新。東京 23 区の平均価格は初の 8,000 万円台に。

< 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・公開された新築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

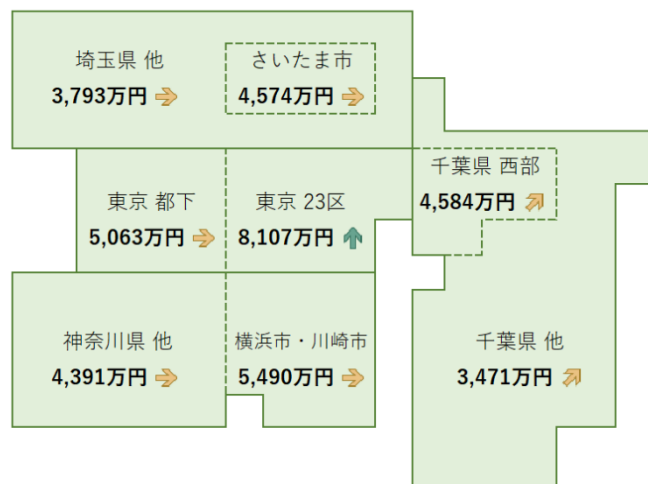
不動産情報サイト アットホームで消費者向けに登録・公開された新築戸建（所有権のみ・重複物件はユニーク化）

◆定義

本調査では、上記対象データの「1 戸あたりの平均登録価格（売り希望価格）」を「価格」と表記しています。

< 新築戸建 首都圏 8 エリアにおける価格・建物面積・土地面積 >

平均価格と前月からの変化率



価格・建物面積・土地面積の平均値

エリア		価格 (万円)	前月比 (%)	前年同月比 (%)	建物面積 (㎡)	土地面積 (㎡)
東京都	23 区	8,107	1.9	14.7	99.0	79.7
	都下	5,063	0.2	5.5	93.6	119.1
神奈川県	横浜市・川崎市	5,490	0.3	4.0	99.2	110.5
	他	4,391	0.3	7.1	98.3	121.4
埼玉県	さいたま市	4,574	▲ 0.3	6.9	100.1	103.7
	他	3,793	0.0	3.8	99.4	127.1
千葉県	西部	4,584	0.5	7.7	98.7	115.5
	他	3,471	0.5	7.9	99.5	153.9
首都圏		4,885	0.4	6.3	98.3	117.1

※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

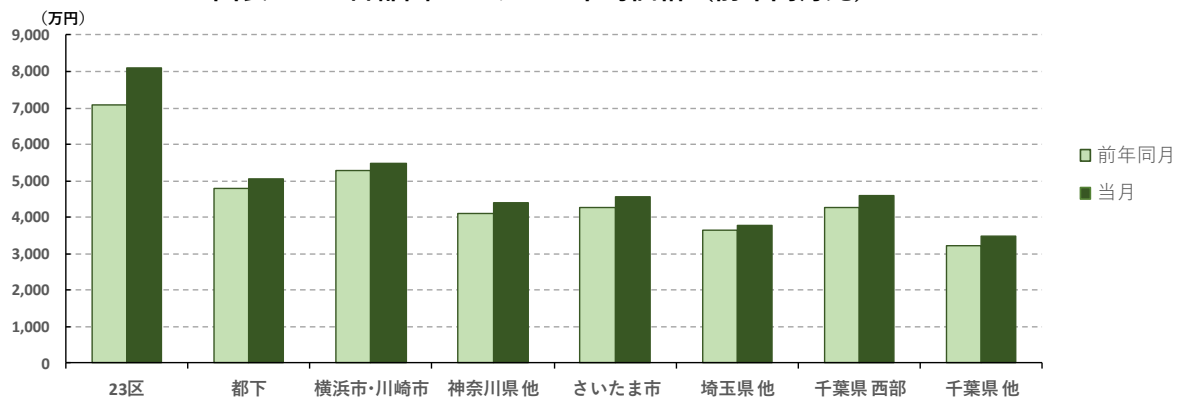
首都圏 8 エリアの平均価格（前年同月比・指数の推移）

首都圏全体の平均価格は前月比、前年同月比ともに上昇した（1 ページ）。

エリア別では 8 エリア中 6 エリアで前月比上昇。前年同月比は 8 カ月連続で全エリアが前年同月を上回るなど、首都圏全体で上昇基調が続いている。中でも東京 23 区の前年同月比は+14.7%と 2017 年 1 月以降で最大の上昇幅となり、平均価格は 8,000 万円台に到達した。

なお、東京都（23 区/都下）、神奈川県（横浜市・川崎市/他）、千葉県（西部/他）の 6 エリアは 2017 年 1 月以降最高額を更新した。

<図表 1> 首都圏 8 エリアの平均価格（前年同月比）

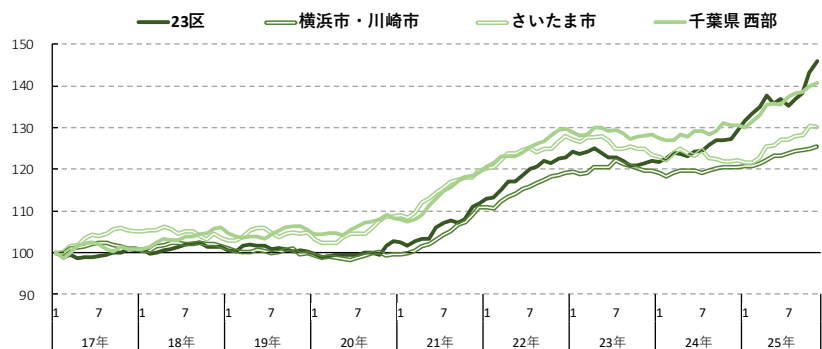


	23区	都下	横浜市・川崎市	神奈川県 他	さいたま市	埼玉県 他	千葉県 西部	千葉県 他
当月 (万円)	8,107	5,063	5,490	4,391	4,574	3,793	4,584	3,471
前年同月 (万円)	7,069	4,797	5,279	4,101	4,280	3,653	4,257	3,216
前年差額 (万円)	1,038	266	211	290	294	140	327	255
前年同月比 (%)	14.7	5.5	4.0	7.1	6.9	3.8	7.7	7.9

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

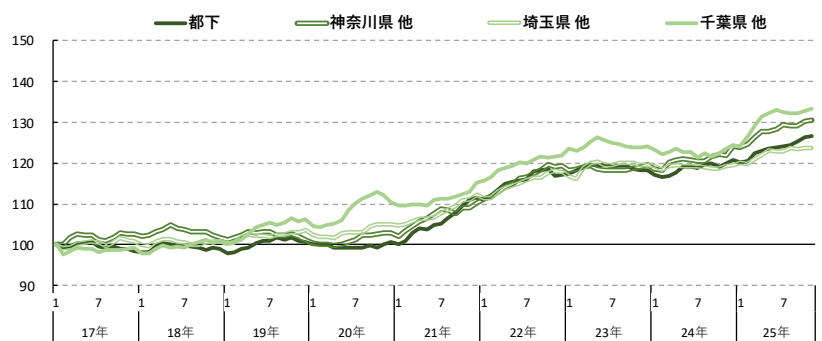
【中心 4 エリア】

	当月	前年同月	前年差
23区	146.0	127.3	18.7
横浜市・川崎市	125.4	120.6	4.8
さいたま市	130.1	121.8	8.3
千葉県 西部	140.6	130.6	10.0



【周辺 4 エリア】

	当月	前年同月	前年差
都下	126.5	119.9	6.6
神奈川県 他	130.6	122.0	8.6
埼玉県 他	123.7	119.2	4.5
千葉県 他	133.5	123.7	9.8



東京都（23 区／都下）

新築戸建

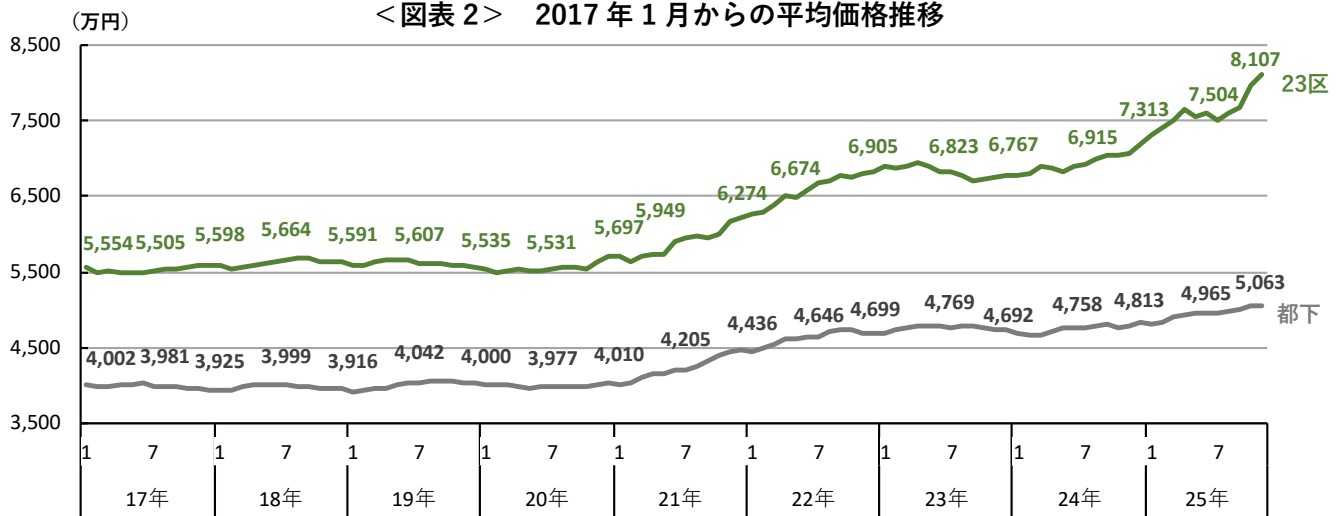
23 区の前月平均価格は前月比+1.9%と 4 カ月連続で上昇し、8,107 万円と初の 8,000 万円台となった。また 2017 年 1 月以降最高額を 3 カ月連続で更新した。なお、前年同月比は+14.7%と 2017 年 1 月以降で最大の上昇幅となったが、これは平均価格を下回る 7,000 万円台以下の物件の占める割合が合計で前年同月より-12.6 ポイントと減少し、9,000 万円台以上の割合が合計で同+11.4 ポイントと増加したことが要因。

都下の平均価格は 5,063 万円で前月比+0.2%と 10 カ月連続で上昇し、2017 年 1 月以降最高額を 9 カ月連続で更新した。また、前年同月比は+5.5%と上昇し、16 カ月連続の前年同月超えとなっている。

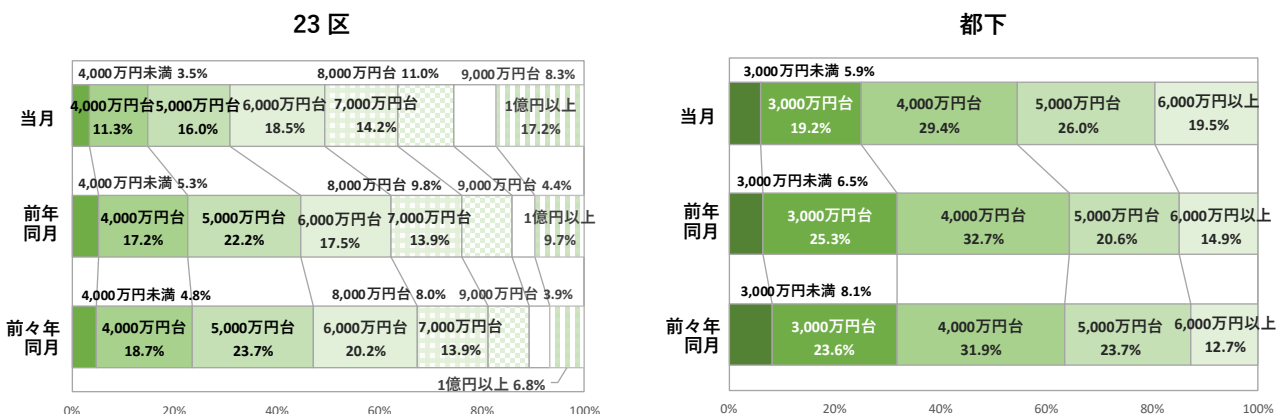
<図表 1> 価格・建物面積・土地面積 平均値の推移

			2024年			2025年										
			10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月
価 格	23区	価格（万円）	7,048	7,069	7,193	7,313	7,409	7,501	7,655	7,549	7,600	7,504	7,604	7,683	7,959	H 8,107
		前月比（%）	0.0	0.3	1.8	1.7	1.3	1.2	2.1	▲1.4	0.7	▲1.3	1.3	1.0	3.6	1.9
		前年同月比（%）	4.9	4.8	6.2	8.1	8.9	8.9	11.5	10.5	10.3	8.5	8.8	9.0	12.9	14.7
格	都下	価格（万円）	4,763	4,797	4,832	4,813	4,825	4,897	4,919	4,945	4,957	4,965	4,982	5,014	5,054	H 5,063
		前月比（%）	▲0.7	0.7	0.7	▲0.4	0.2	1.5	0.4	0.5	0.2	0.2	0.3	0.6	0.8	0.2
		前年同月比（%）	0.3	1.4	2.2	2.6	3.5	4.8	4.4	3.8	4.0	4.4	4.1	4.5	6.1	5.5
建 物 面 積	23区	面積（㎡）	96.0	96.3	96.8	97.2	97.3	97.5	97.9	97.4	97.2	97.3	97.9	98.3	98.8	99.0
		前月比（%）	▲0.2	0.3	0.5	0.4	0.1	0.2	0.4	▲0.5	▲0.2	0.1	0.6	0.4	0.5	0.2
		面積（㎡）	92.8	93.0	93.1	93.2	93.3	93.4	93.7	93.1	93.4	93.6	93.8	93.7	93.7	93.6
面 積	都下	面積（㎡）	92.8	93.0	93.1	93.2	93.3	93.4	93.7	93.1	93.4	93.6	93.8	93.7	93.7	93.6
		前月比（%）	0.5	0.2	0.1	0.1	0.1	0.1	0.3	▲0.6	0.3	0.2	0.2	▲0.1	0.0	▲0.1
		面積（㎡）	77.7	78.3	78.5	79.3	79.6	79.8	80.8	80.8	80.6	80.8	80.9	80.8	80.8	79.7
土 地 面 積	23区	面積（㎡）	77.7	78.3	78.5	79.3	79.6	79.8	80.8	80.8	80.6	80.8	80.9	80.8	80.8	79.7
		前月比（%）	▲0.1	0.8	0.3	1.0	0.4	0.3	1.3	0.0	▲0.2	0.2	0.1	▲0.1	0.0	▲1.4
		面積（㎡）	115.2	116.3	116.4	117.2	118.1	118.4	119.5	118.9	118.8	119.1	119.7	119.2	119.2	119.1
面 積	都下	面積（㎡）	115.2	116.3	116.4	117.2	118.1	118.4	119.5	118.9	118.8	119.1	119.7	119.2	119.2	119.1
		前月比（%）	1.0	1.0	0.1	0.7	0.8	0.3	0.9	▲0.5	▲0.1	0.3	0.5	▲0.4	0.0	▲0.1

<図表 2> 2017 年 1 月からの平均価格推移



<図表 3> 価格帯別 物件数の割合



神奈川県（横浜市・川崎市／他）

新築戸建

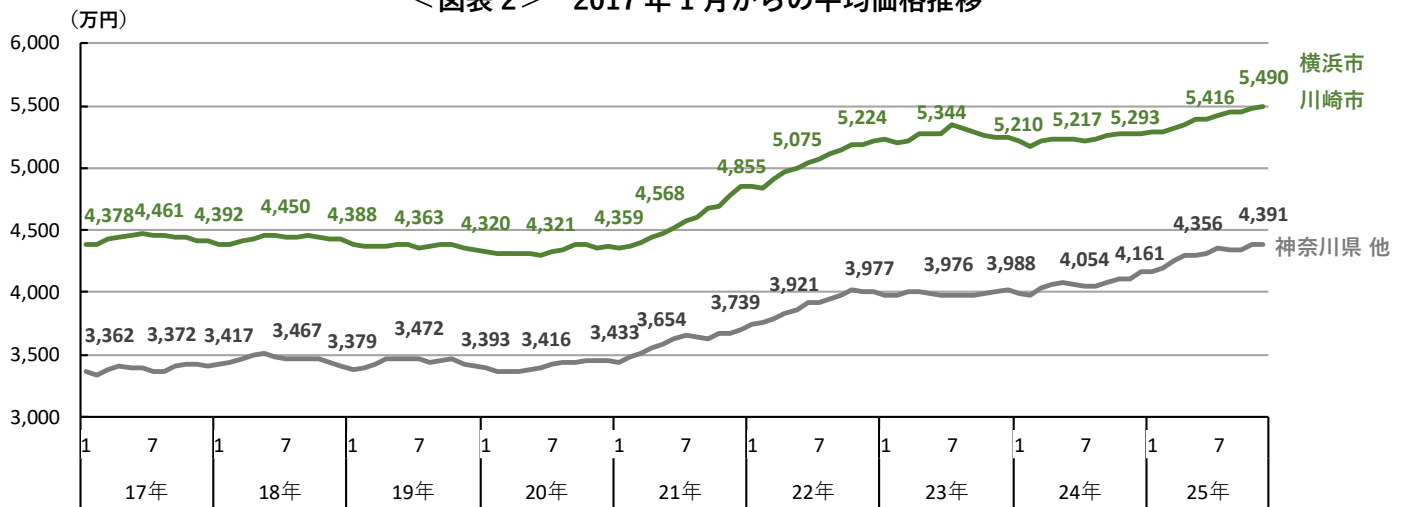
横浜市・川崎市の平均価格は 5,490 万円で前月比+0.3%と 9 カ月連続で上昇し、2017 年 1 月以降最高額を 8 カ月連続で更新した。また、前年同月比は+4.0%と 14 カ月連続で上昇しているが、これは平均価格を下回る 4,000 万円台以下の物件の占める割合が合計で前年同月より-7.0 ポイントと減少し、6,000 万円以上の物件の占める割合が同+4.7 ポイントと増加したことが要因となっている。

神奈川県他の平均価格は 4,391 万円で前月比+0.3%と上昇し、2017 年 1 月以降最高額を 2 カ月連続で更新した。また、前年同月比は+7.1%と上昇し、21 カ月連続の前年同月超えとなっている。

<図表 1> 価格・建物面積・土地面積 平均値の推移

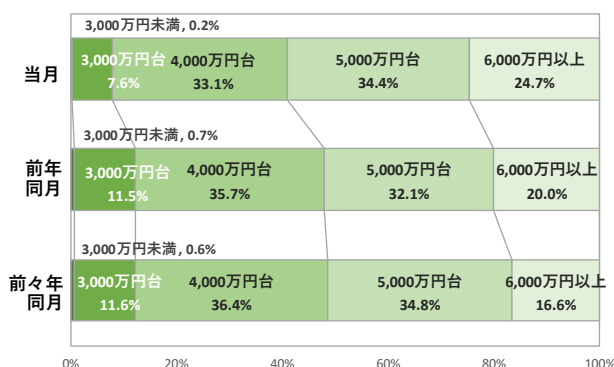
			2024年			2025年										
			10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月
価 格	横浜市 川崎市	価格（万円）	5,275	5,279	5,275	5,293	5,290	5,313	5,352	5,395	5,397	5,416	5,450	5,455	5,473	H 5,490
		前月比（%）	0.3	0.1	▲ 0.1	0.3	▲ 0.1	0.4	0.7	0.8	0.0	0.4	0.6	0.1	0.3	0.3
		前年同月比（%）	0.2	0.7	0.7	1.6	2.2	1.8	2.2	3.0	3.1	3.8	4.1	3.7	3.8	4.0
格	神奈川県 他	価格（万円）	4,107	4,101	4,169	4,161	4,189	4,247	4,292	4,297	4,310	4,356	4,347	4,344	4,380	H 4,391
		前月比（%）	0.5	▲ 0.1	1.7	▲ 0.2	0.7	1.4	1.1	0.1	0.3	1.1	▲ 0.2	▲ 0.1	0.8	0.3
		前年同月比（%）	2.9	2.4	3.5	4.3	5.4	5.2	5.7	5.5	6.2	7.4	7.3	6.3	6.6	7.1
建 物 面 積	横浜市 川崎市	面積（㎡）	98.6	98.5	98.5	98.7	98.6	98.6	98.8	99.2	99.0	99.2	99.4	99.2	99.2	99.2
		前月比（%）	0.2	▲ 0.1	0.0	0.2	▲ 0.1	0.0	0.2	0.4	▲ 0.2	0.2	0.2	▲ 0.2	0.0	0.0
		面積（㎡）	97.8	97.6	97.9	98.2	98.0	98.1	98.3	98.2	98.1	98.2	98.1	98.0	98.2	98.3
土 地 面 積	神奈川県 他	面積（㎡）	106.8	106.5	106.8	107.8	107.8	108.0	108.1	108.6	109.5	111.0	111.2	110.9	111.1	110.5
		前月比（%）	0.7	▲ 0.3	0.3	0.9	0.0	0.2	0.1	0.5	0.8	1.4	0.2	▲ 0.3	0.2	▲ 0.5
		面積（㎡）	117.6	117.7	117.6	117.8	117.6	117.9	117.8	118.0	117.2	118.3	118.2	119.1	120.3	121.4
面 積	神奈川県 他	前月比（%）	0.0	0.1	▲ 0.1	0.2	▲ 0.2	0.3	▲ 0.1	0.2	▲ 0.7	0.9	▲ 0.1	0.8	1.0	0.9

<図表 2> 2017 年 1 月からの平均価格推移

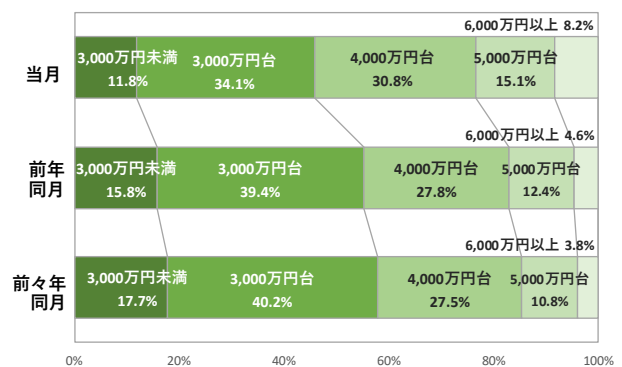


<図表 3> 価格帯別 物件数の割合

横浜市・川崎市



神奈川県他



埼玉県（さいたま市／他）

新築戸建

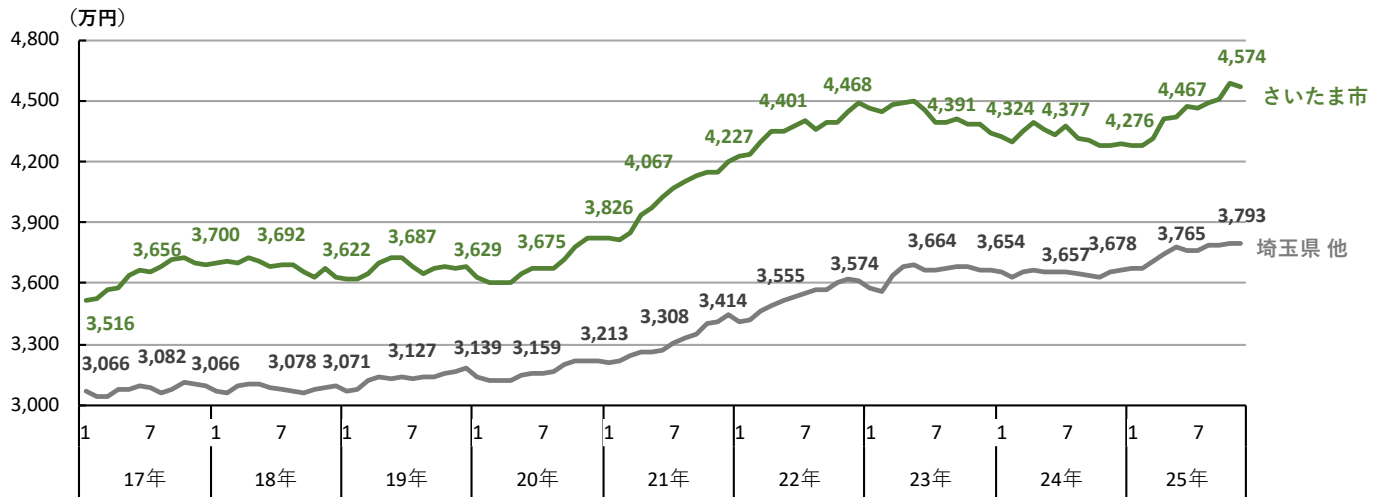
さいたま市の平均価格は 4,574 万円で前月比-0.3%と 4 カ月ぶりに下落した。一方、前年同月比は+6.9%と 8 カ月連続で上昇しているが、これは平均価格を下回る 3,000 万円台以下の物件の占める割合が合計で前年同月より-6.2 ポイントと減少し、5,000 万円台以上の物件の占める割合が合計で同+13.1 ポイントと増加したことが要因となっている。

埼玉県他の平均価格は 3,793 万円で前月比は横ばいとなった。なお、前年同月比は+3.8%と上昇し、11 カ月連続の前年同月超えとなっている。

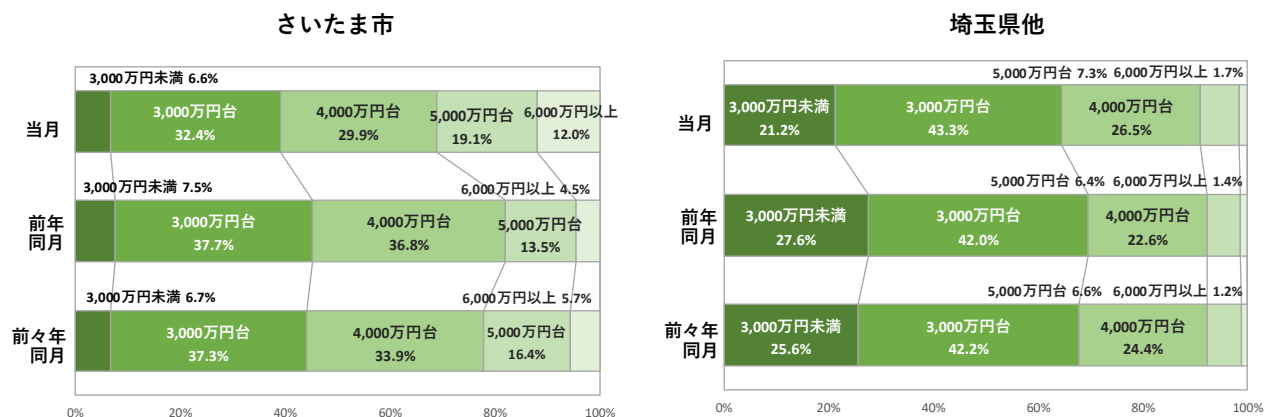
<図表 1> 価格・建物面積・土地面積 平均値の推移

			2024年			2025年										
			10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月
価 格	さいたま市	価格（万円）	4,281	4,280	4,291	4,276	4,279	4,318	4,413	4,420	4,471	4,467	4,495	4,512	4,586	4,574
		前月比（%）	▲0.6	0.0	0.3	▲0.3	0.1	0.9	2.2	0.2	1.2	▲0.1	0.6	0.4	1.6	▲0.3
		前年同月比（%）	▲2.4	▲2.4	▲1.2	▲1.1	▲0.4	▲0.8	0.4	1.5	3.2	2.1	4.1	4.8	7.1	6.9
	埼玉県 他	価格（万円）	3,634	3,653	3,665	3,678	3,674	3,709	3,744	3,778	3,764	3,765	3,790	3,784	3,794	3,793
		前月比（%）	▲0.1	0.5	0.3	0.4	▲0.1	1.0	0.9	0.9	▲0.4	0.0	0.7	▲0.2	0.3	0.0
		前年同月比（%）	▲1.3	▲0.4	0.0	0.7	1.1	1.5	2.2	3.3	3.0	3.0	3.9	4.0	4.4	3.8
建 物 面 積	さいたま市	面積（㎡）	100.2	100.5	100.6	100.5	100.5	100.3	100.6	100.2	100.3	100.3	100.1	100.0	100.2	100.1
		前月比（%）	0.4	0.3	0.1	▲0.1	0.0	▲0.2	0.3	▲0.4	0.1	0.0	▲0.2	▲0.1	0.2	▲0.1
		面積（㎡）	99.7	99.8	99.7	99.6	99.5	99.5	99.3	99.4	99.3	99.2	99.1	99.3	99.5	99.4
	埼玉県 他	前月比（%）	0.0	0.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	0.0	▲0.2	0.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	0.2	0.2	▲0.1
		面積（㎡）	98.8	98.4	98.1	98.4	97.3	97.7	97.2	98.8	99.5	101.1	101.2	102.9	103.3	103.7
		前月比（%）	▲0.8	▲0.4	▲0.3	0.3	▲1.1	0.4	▲0.5	1.6	0.7	1.6	0.1	1.7	0.4	0.4
土 地 面 積	さいたま市	面積（㎡）	123.3	122.5	121.4	121.1	120.8	119.8	119.3	119.9	121.8	122.6	122.5	124.4	126.1	127.1
		前月比（%）	▲0.2	▲0.6	▲0.9	▲0.2	▲0.2	▲0.8	▲0.4	0.5	1.6	0.7	▲0.1	1.6	1.4	0.8
	埼玉県 他	面積（㎡）	123.3	122.5	121.4	121.1	120.8	119.8	119.3	119.9	121.8	122.6	122.5	124.4	126.1	127.1
		前月比（%）	▲0.2	▲0.6	▲0.9	▲0.2	▲0.2	▲0.8	▲0.4	0.5	1.6	0.7	▲0.1	1.6	1.4	0.8
		面積（㎡）	123.3	122.5	121.4	121.1	120.8	119.8	119.3	119.9	121.8	122.6	122.5	124.4	126.1	127.1
		前月比（%）	▲0.2	▲0.6	▲0.9	▲0.2	▲0.2	▲0.8	▲0.4	0.5	1.6	0.7	▲0.1	1.6	1.4	0.8

<図表 2> 2017 年 1 月からの平均価格推移



<図表 3> 価格帯別 物件数の割合



千葉県（西部／他）

新築戸建

西部の平均価格は 4,584 万円で前月比+0.5%と上昇し、2017 年 1 月以降最高額を 5 カ月連続で更新した。また、前年同月比は+7.7%と 15 カ月連続で上昇しているが、これは平均価格を下回る 3,000 万円台以下の物件の占める割合が合計で前年同月より-14.1 ポイントと減少し、5,000 万円台以上の物件の占める割合が合計で+11.0 ポイントと増加したことが要因となっている。

千葉県他の平均価格は 3,471 万円で前月比+0.5%と 2 カ月連続で上昇した。また、前年同月比は+7.9%と上昇し、12 カ月連続の前年同月超えとなっている。

<図表 1> 価格・建物面積・土地面積 平均値の推移

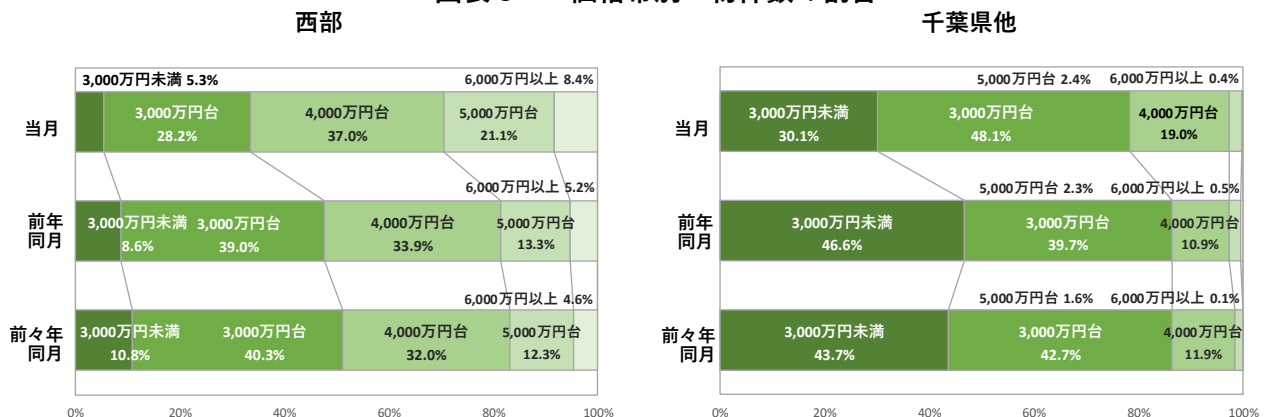
			2024年			2025年										
			10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月
価 格	西部	価格（万円）	4,269	4,257	4,252	4,240	4,283	4,337	4,416	4,426	4,418	4,478	4,507	4,517	4,559	H 4,584
		前月比（%）	1.4	▲ 0.3	▲ 0.1	▲ 0.3	1.0	1.3	1.8	0.2	▲ 0.2	1.4	0.6	0.2	0.9	0.5
		前年同月比（%）	2.5	1.9	1.6	2.0	3.5	4.7	5.6	6.2	5.0	6.3	7.7	7.3	6.8	7.7
	千葉県 他	価格（万円）	3,186	3,216	3,232	3,230	3,291	3,355	3,414	3,441	3,462	3,445	3,436	3,436	3,453	H 3,471
		前月比（%）	0.7	0.9	0.5	▲ 0.1	1.9	1.9	1.8	0.8	0.6	▲ 0.5	▲ 0.3	0.0	0.5	0.5
		前年同月比（%）	▲ 1.0	▲ 0.1	0.2	0.9	3.7	5.1	6.2	7.8	8.6	9.1	8.0	8.6	8.4	7.9
建 物 面 積	西部	面積（㎡）	98.0	98.2	98.5	98.6	98.4	98.1	98.1	97.9	97.9	97.9	97.9	98.2	98.2	98.7
		前月比（%）	0.1	0.2	0.3	0.1	▲ 0.2	▲ 0.3	0.0	▲ 0.2	0.0	0.0	0.0	0.3	0.0	0.5
		面積（㎡）	100.1	100.2	99.9	99.6	99.1	98.7	98.6	98.6	98.7	99.0	99.4	99.3	99.3	99.5
	千葉県 他	前月比（%）	▲ 0.1	0.1	▲ 0.3	▲ 0.3	▲ 0.5	▲ 0.4	▲ 0.1	0.0	0.1	0.3	0.4	▲ 0.1	0.0	0.2
		面積（㎡）	111.6	112.0	112.6	113.7	113.9	113.2	113.3	114.0	113.6	113.7	114.1	114.4	115.2	115.5
		前月比（%）	0.2	0.4	0.5	1.0	0.2	▲ 0.6	0.1	0.6	▲ 0.4	0.1	0.4	0.3	0.7	0.3
土 地 面 積	西部	面積（㎡）	155.1	154.0	154.2	154.4	153.1	152.0	152.7	152.0	152.0	152.7	153.0	152.6	152.9	153.9
		前月比（%）	▲ 0.8	▲ 0.7	0.1	0.1	▲ 0.8	▲ 0.7	0.5	▲ 0.5	0.0	0.5	0.2	▲ 0.3	0.2	0.7
		面積（㎡）	155.1	154.0	154.2	154.4	153.1	152.0	152.7	152.0	152.0	152.7	153.0	152.6	152.9	153.9
	千葉県 他	前月比（%）	▲ 0.8	▲ 0.7	0.1	0.1	▲ 0.8	▲ 0.7	0.5	▲ 0.5	0.0	0.5	0.2	▲ 0.3	0.2	0.7
		面積（㎡）	155.1	154.0	154.2	154.4	153.1	152.0	152.7	152.0	152.0	152.7	153.0	152.6	152.9	153.9
		前月比（%）	▲ 0.8	▲ 0.7	0.1	0.1	▲ 0.8	▲ 0.7	0.5	▲ 0.5	0.0	0.5	0.2	▲ 0.3	0.2	0.7

※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> 価格帯別 物件数の割合



【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 1,818 名 (2025 年 11 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 11 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。