

2026 年 9 月 10 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 - 2026 年上期(1 月～6 月) -

- ◆ 首都圏の中古戸建の価格は 3,100 万円で前期比+0.6%、前年同期比+3.4%と上昇。
- ◆ 東京都（23 区/都下）、神奈川県（横浜市・川崎市/他）、さいたま市、千葉県西部の 6 エリアは 2017 年上期以降最高額。
- ◆ 東京 23 区の中古戸建は、物件数上位 5 区で半数近くを占め、いずれも外縁部に位置。一方、中古マンションは都心部の割合が高い。（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（本社：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

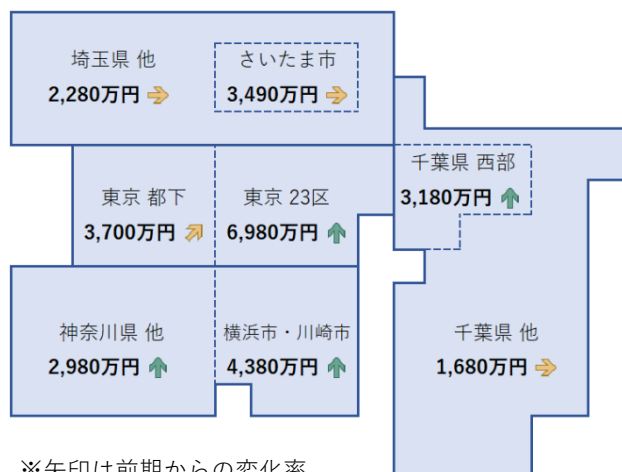
・不動産情報サイト アットホームで消費者向けに登録・公開された中古戸建（所有権のみ・重複物件はユニーク化）

◆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 ↘ -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

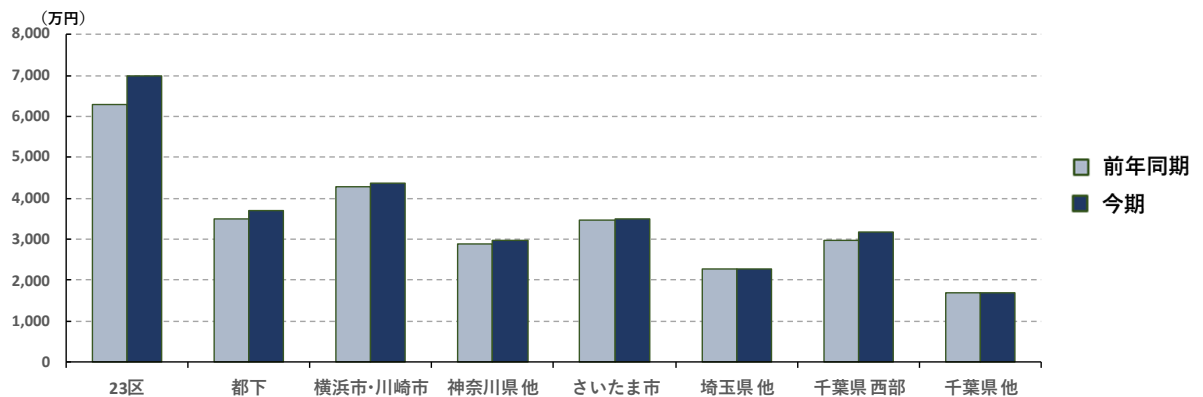
エリア		価格 (万円)	前期比 (%)	前年同期比 (%)	建物面積 (㎡)	土地面積 (㎡)	築年数 (年)
東京都	23区	6,980	6.6	11.1	91.9	2階建 88.2 3階建 66.3	24.7
	都下	3,700	0.5	5.7	95.6	124.0	24.6
神奈川県	横浜市・川崎市	4,380	2.3	2.3	98.8	120.3	22.9
	他	2,980	2.8	3.5	97.7	131.2	25.7
埼玉県	さいたま市	3,490	0.3	0.3	98.7	109.1	20.0
	他	2,280	0.0	0.0	98.0	125.1	26.7
千葉県	西部	3,180	3.2	6.7	99.4	124.7	23.7
	他	1,680	0.0	0.0	103.8	184.3	29.7
首都圏		3,100	0.6	3.4	98.5	126.4	25.7

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+0.6%、前年同期比+3.4%と上昇した（1 ページ）。

エリア別では、埼玉県他・千葉県他を除く 6 エリアが前期比で上昇し、いずれも 2017 年上期以降の最高額となった。また、前年同期比でも同 6 エリアが上昇し、中でも東京 23 区は+11.1%と突出している。なお、東京 23 区は 2024 年下期から 3 期連続で 4%超上昇しており、価格指数は合計 20 ポイント超上昇した。

<図表 1> 首都圏 8 エリアの価格（前年同期比）

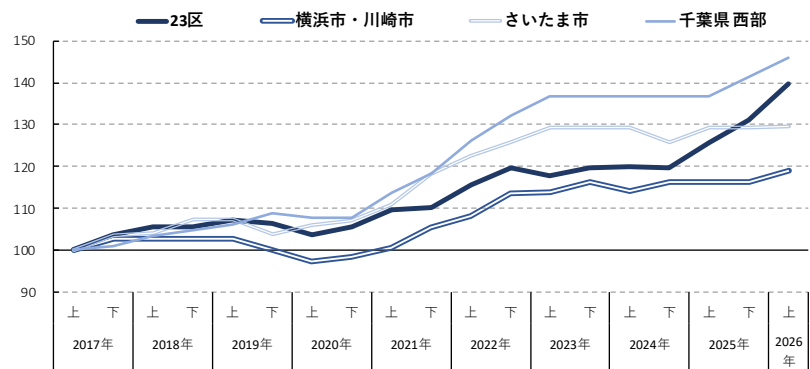


	23区	都下	横浜市・川崎市	神奈川県 他	さいたま市	埼玉県 他	千葉県 西部	千葉県 他
今期 (万円)	6,980	3,700	4,380	2,980	3,490	2,280	3,180	1,680
前年同期 (万円)	6,280	3,500	4,280	2,880	3,480	2,280	2,980	1,680
前年差額 (万円)	700	200	100	100	10	0	200	0
前年同期比 (%)	11.1	5.7	2.3	3.5	0.3	0.0	6.7	0.0

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

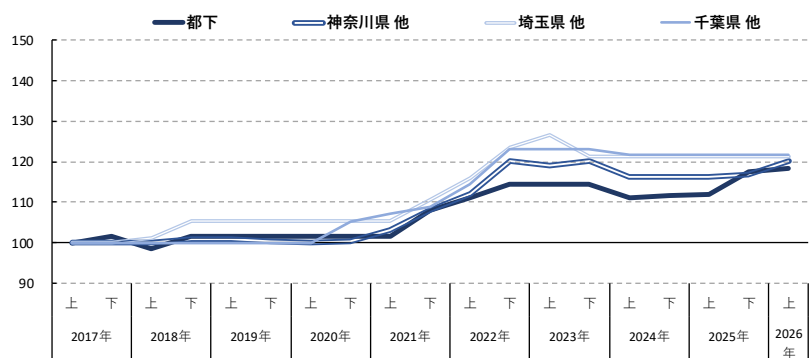
【中心 4 エリア】

	今期	前年同期	前年同期差
23区	139.7	125.7	14.0
横浜市・川崎市	119.0	116.3	2.7
さいたま市	129.7	129.4	0.3
千葉県 西部	145.9	136.7	9.2



【周辺 4 エリア】

	今期	前年同期	前年同期差
都下	118.2	111.8	6.4
神奈川県 他	120.2	116.1	4.1
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 6,980 万円で前期比+6.6%、前年同期比は+11.1%と上昇。2017 年上期以降最高額を更新。

< 東京都下 >

価格は 3,700 万円で前期比+0.5%、前年同期比は+5.7%と上昇。2017 年上期以降最高額を更新。

東京 23 区

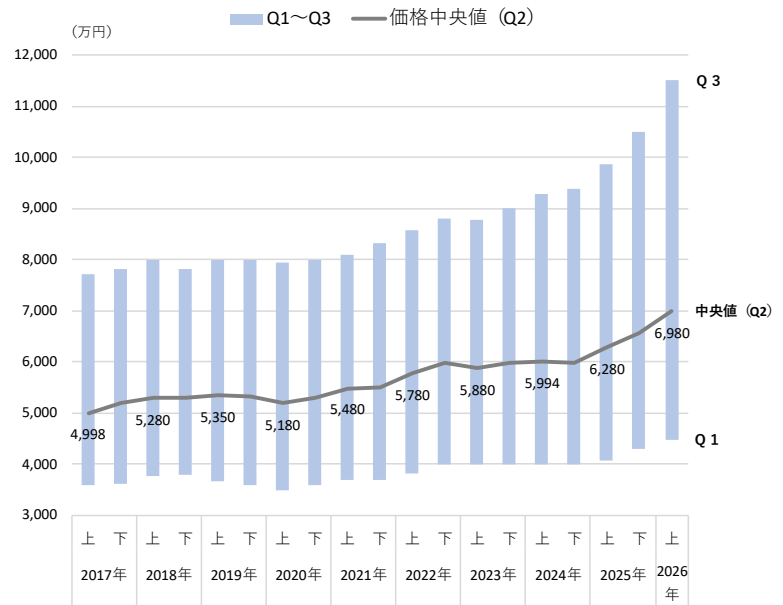
< 中古戸建の価格推移 >

	今期 (26上)	前期比 (25下)	前年同期比 (25上)
価格	H 6,980 万円	6.6% (6,550万円)	11.1% (6,280万円)
建物面積	91.9 ㎡	-0.1% (92.0㎡)	0.2% (91.7㎡)
土地面積	2階建	-1.2% (89.3㎡)	-2.0% (90.0㎡)
	3階建	0.3% (66.1㎡)	2.0% (65.0㎡)
築年数	24.7 年	0.7年 (24.0年)	1.2年 (23.5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)	11,498 万円	9.5% (10,500万円)	16.6% (9,865万円)
Q1 (最低価格から1/4番目)	4,480 万円	4.7% (4,280万円)	10.5% (4,055万円)



東京都下

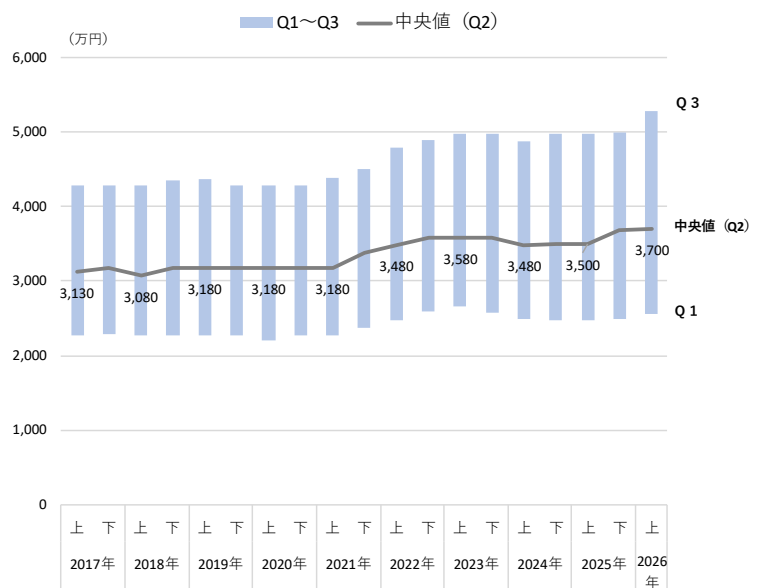
< 中古戸建の価格推移 >

	今期 (26上)	前期比 (25下)	前年同期比 (25上)
価格	H 3,700 万円	0.5% (3,680万円)	5.7% (3,500万円)
建物面積	95.6 ㎡	0.4% (95.2㎡)	0.8% (94.8㎡)
土地面積	124.0 ㎡	-0.6% (124.7㎡)	0.1% (123.9㎡)
築年数	24.6 年	0.3年 (24.3年)	0.7年 (23.9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)	5,280 万円	5.6% (4,999万円)	6.0% (4,980万円)
Q1 (最低価格から1/4番目)	2,560 万円	2.8% (2,490万円)	3.2% (2,480万円)



※ 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 4,380 万円で前期比、前年同期比ともに+2.3%と上昇。2017 年上期以降最高額を更新。

<神奈川県他>

価格は 2,980 万円で前期比+2.8%、前年同期比は+3.5%と上昇。2017 年上期以降最高額に並ぶ。

横浜市・川崎市

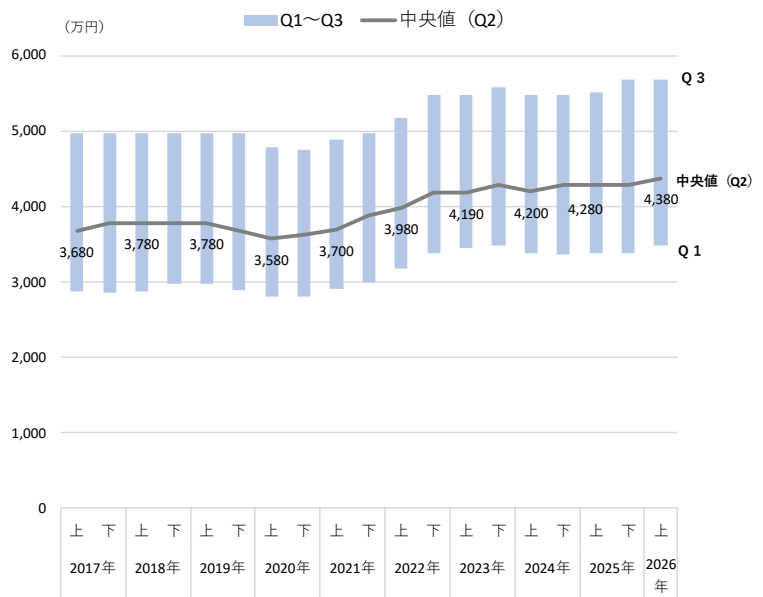
<中古戸建の価格推移>

	今期 (26上)	前期比 (25下)	前年同期比 (25上)
価格	H 4,380 万円	2.3% (4,280万円)	2.3% (4,280万円)
建物面積	98.8 ㎡	-0.1% (98.9㎡)	0.0% (98.8㎡)
土地面積	120.3 ㎡	1.4% (118.6㎡)	1.5% (118.5㎡)
築年数	22.9 年	0.5年 (22.4年)	0.9年 (22.0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)	5,690 万円	0.2% (5,680万円)	3.2% (5,513万円)
Q1 (最低価格から1/4番目)	3,480 万円	3.0% (3,380万円)	3.0% (3,380万円)



神奈川県他

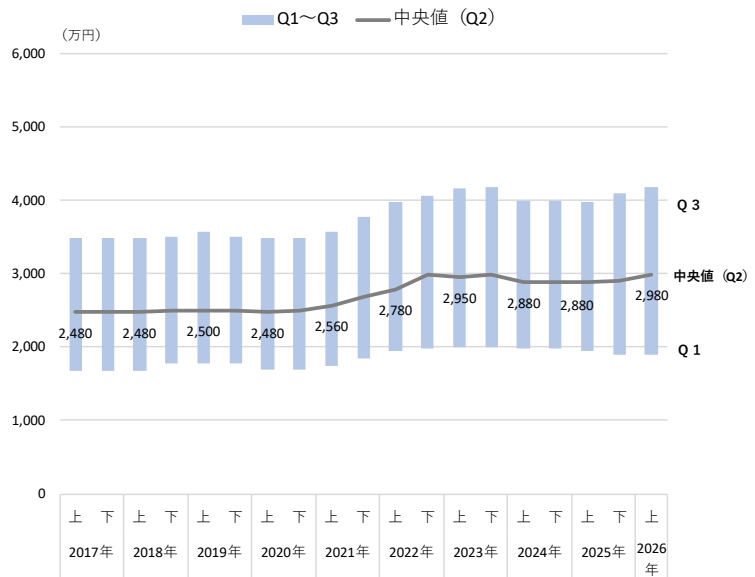
<中古戸建の価格推移>

	今期 (26上)	前期比 (25下)	前年同期比 (25上)
価格	H 2,980 万円	2.8% (2,900万円)	3.5% (2,880万円)
建物面積	97.7 ㎡	0.2% (97.5㎡)	0.0% (97.7㎡)
土地面積	131.2 ㎡	0.9% (130.0㎡)	1.4% (129.4㎡)
築年数	25.7 年	0.3年 (25.4年)	0.8年 (24.9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	2.2% (4,090万円)	5.0% (3,980万円)
Q1 (最低価格から1/4番目)	1,890 万円	-0.5% (1,900万円)	-3.1% (1,950万円)



※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 3,490 万円で前期比・前年同期比ともに+0.3%と上昇。2017 年上期以降最高額を更新。

<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

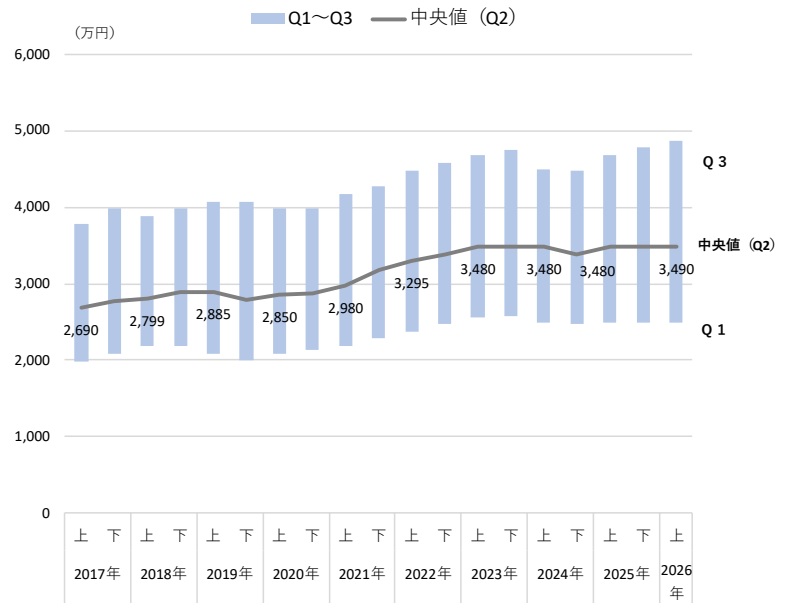
<中古戸建の価格推移>

	今期 (26上)	前期比 (25下)	前年同期比 (25上)
価格	H 3,490 万円	0.3% (3,480万円)	0.3% (3,480万円)
建物面積	98.7 ㎡	0.0% (98.7㎡)	-0.7% (99.4㎡)
土地面積	109.1 ㎡	0.2% (108.9㎡)	-1.8% (111.1㎡)
築年数	20.0 年	1.2年 (18.8年)	2.2年 (17.8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)	4,880 万円	2.1% (4,780万円)	4.3% (4,680万円)
Q1 (最低価格から1/4番目)	2,490 万円	0.0% (2,490万円)	-0.2% (2,494万円)



埼玉県他

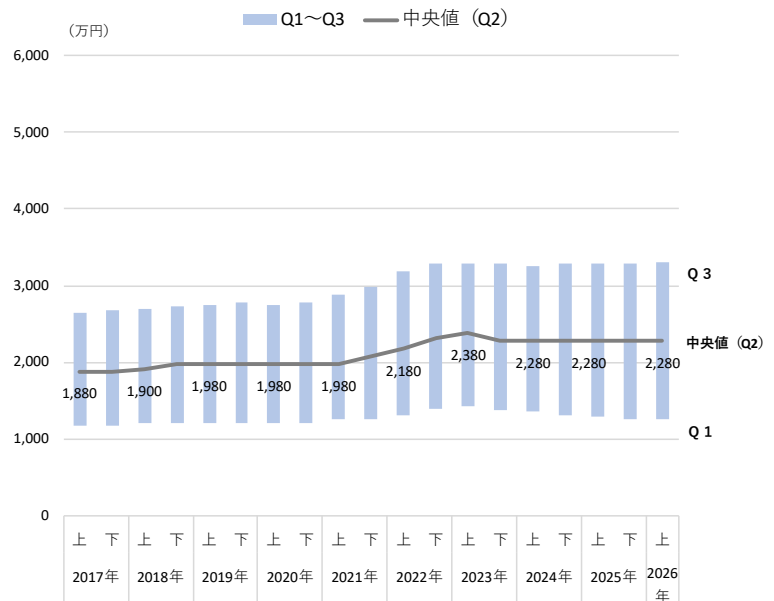
<中古戸建の価格推移>

	今期 (26上)	前期比 (25下)	前年同期比 (25上)
価格	2,280 万円	0.0% (2,280万円)	0.0% (2,280万円)
建物面積	98.0 ㎡	-0.1% (98.1㎡)	-0.5% (98.5㎡)
土地面積	125.1 ㎡	1.4% (123.4㎡)	1.6% (123.1㎡)
築年数	26.7 年	0.9年 (25.8年)	2.0年 (24.7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)	3,299 万円	0.6% (3,280万円)	0.6% (3,280万円)
Q1 (最低価格から1/4番目)	1,255 万円	-0.7% (1,264万円)	-3.1% (1,295万円)



※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 3,180 万円で前期比+3.2%、前年同期比は+6.7%と上昇。2017 年上期以降最高額を更新。

< 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

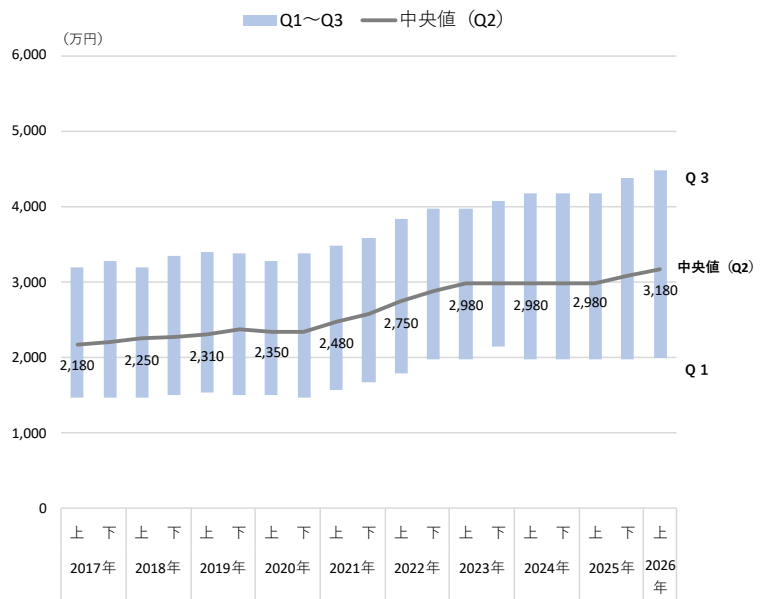
< 中古戸建の価格推移 >

	今期 (26上)	前期比 (25下)	前年同期比 (25上)
価格	H 3,180 万円	3.2% (3,080万円)	6.7% (2,980万円)
建物面積	99.4 ㎡	0.0% (99.4㎡)	0.0% (99.4㎡)
土地面積	124.7 ㎡	0.1% (124.6㎡)	-0.8% (125.7㎡)
築年数	23.7 年	0.4年 (23.3年)	0.3年 (23.4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)	4,480 万円	2.1% (4,390万円)	7.2% (4,180万円)
Q1 (最低価格から1/4番目)	1,999 万円	1.0% (1,980万円)	1.0% (1,980万円)



千葉県他

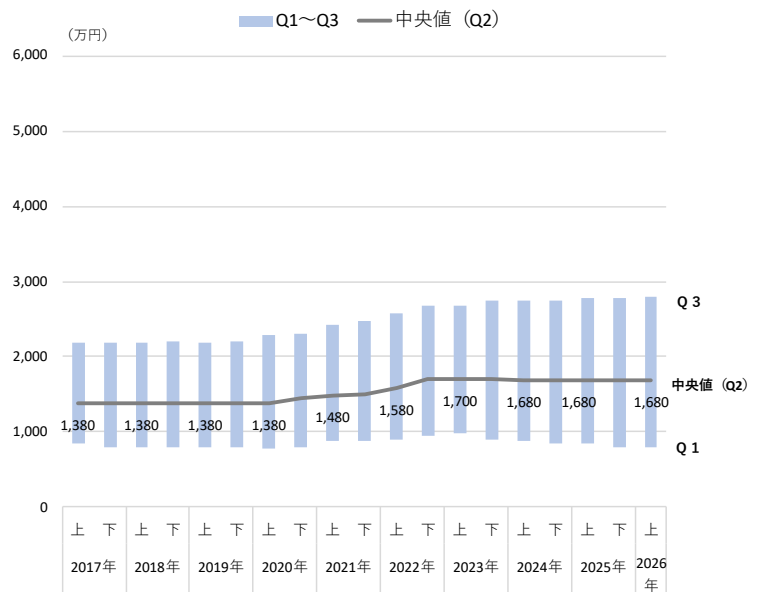
< 中古戸建の価格推移 >

	今期 (26上)	前期比 (25下)	前年同期比 (25上)
価格	1,680 万円	0.0% (1,680万円)	0.0% (1,680万円)
建物面積	103.8 ㎡	-0.3% (104.1㎡)	-0.5% (104.3㎡)
土地面積	184.3 ㎡	0.1% (184.1㎡)	-0.5% (185.2㎡)
築年数	29.7 年	0.3年 (29.4年)	1.2年 (28.5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)	2,800 万円	0.7% (2,780万円)	0.7% (2,780万円)
Q1 (最低価格から1/4番目)	790 万円	-1.0% (798万円)	-7.1% (850万円)



※ 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。

※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

		2021年		2022年		2023年		2024年		2025年		2026年
		上	下	上	下	上	下	上	下	上	下	上
価格 (万円)	東京23区	5,480	5,500	5,780	5,980	5,880	5,980	5,994	5,980	6,280	6,550	6,980
	東京都下	3,180	3,380	3,480	3,580	3,580	3,580	3,480	3,490	3,500	3,680	3,700
	横浜市・川崎市	3,700	3,880	3,980	4,180	4,190	4,280	4,200	4,280	4,280	4,280	4,380
	神奈川県他	2,560	2,680	2,780	2,980	2,950	2,980	2,880	2,880	2,880	2,900	2,980
	さいたま市	2,980	3,180	3,295	3,380	3,480	3,480	3,480	3,380	3,480	3,480	3,490
	埼玉県他	1,980	2,080	2,180	2,320	2,380	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280
	千葉県西部	2,480	2,580	2,750	2,880	2,980	2,980	2,980	2,980	2,980	3,080	3,180
	千葉県他	1,480	1,500	1,580	1,699	1,700	1,698	1,680	1,680	1,680	1,680	1,680
建物面積 (㎡)	東京23区	93.2	91.9	91.7	91.9	91.1	91.8	91.9	91.5	91.7	92.0	91.9
	東京都下	94.8	95.2	94.8	94.8	94.1	95.2	95.1	94.9	94.8	95.2	95.6
	横浜市・川崎市	98.5	98.4	97.8	97.7	97.9	97.9	98.4	98.8	98.8	98.9	98.8
	神奈川県他	97.7	97.2	97.2	97.7	97.3	97.4	97.4	97.3	97.7	97.5	97.7
	さいたま市	100.4	99.4	99.8	99.4	99.4	99.8	99.4	99.0	99.4	98.7	98.7
	埼玉県他	98.0	97.7	97.7	97.7	98.0	98.0	98.3	98.2	98.5	98.1	98.0
	千葉県西部	100.2	99.4	99.8	99.4	99.4	99.6	99.6	99.6	99.4	99.4	99.4
	千葉県他	105.6	105.2	105.0	104.8	104.6	105.0	105.2	104.3	104.3	104.1	103.8
土地面積 (㎡)	(2階建) 東京23区	90.7	88.4	86.4	87.9	86.8	87.8	90.0	88.8	90.0	89.3	88.2
	(3階建) 東京23区	65.9	64.3	65.6	65.6	64.4	64.7	64.0	64.8	65.0	66.1	66.3
	東京都下	124.1	124.2	124.0	123.3	121.6	123.6	123.9	125.0	123.9	124.7	124.0
	横浜市・川崎市	131.7	131.0	129.4	127.4	128.6	130.0	127.8	128.4	118.5	118.6	120.3
	神奈川県他	130.9	131.0	130.2	130.6	128.7	129.0	130.1	129.4	129.4	130.0	131.2
	さいたま市	117.6	116.3	119.2	120.6	119.7	118.0	116.0	115.3	111.1	108.9	109.1
	埼玉県他	125.6	124.9	124.3	123.5	127.1	127.2	127.5	126.1	123.1	123.4	125.1
	千葉県西部	130.8	126.5	126.9	126.4	125.2	126.6	126.6	128.3	125.7	124.6	124.7
	千葉県他	180.4	180.4	180.3	179.6	179.4	179.2	179.6	179.5	185.2	184.1	184.3
築年数 (年)	東京23区	21.6	22.1	22.2	22.0	22.6	22.8	22.7	23.7	23.5	24.0	24.7
	東京都下	21.7	22.2	22.4	22.5	22.7	22.7	23.2	23.7	23.9	24.3	24.6
	横浜市・川崎市	20.7	21.4	21.9	22.1	22.0	21.9	21.6	21.9	22.0	22.4	22.9
	神奈川県他	23.7	23.5	23.8	24.4	24.5	24.4	24.5	24.6	24.9	25.4	25.7
	さいたま市	17.9	19.0	19.5	19.1	18.8	18.6	18.5	18.4	17.8	18.8	20.0
	埼玉県他	23.3	23.9	24.5	24.3	24.1	24.5	24.5	24.7	24.7	25.8	26.7
	千葉県西部	22.8	23.1	22.6	22.7	22.8	22.7	23.0	23.7	23.4	23.3	23.7
	千葉県他	26.2	26.9	27.1	27.2	27.6	27.8	28.1	28.3	28.5	29.4	29.7

本欄では、東京 23 区の中古戸建について、各区の物件数を 23 区全体の物件数で割った物件数割合を算出し、分布の特徴を探る。また、中古マンションの同分布と比較し違いを明らかにする。なお、中古戸建は 2026 年上期、中古マンションは 2026 年 6 月に登録・公開された物件を対象とした。

◆中古戸建は上位 5 区で約半数、外縁部に集中。

東京 23 区の中古戸建の各区における物件数割合は、世田谷区が 13.1% で最も高く、練馬区、足立区、江戸川区、杉並区を合わせた上位 5 区で 49.0% と約半数を占める（図表①）。上位 5 区はいずれも東京都下や隣県と接する区で、戸建は 23 区の外縁部に多く分布していることが分かる。一方、千代田区、中央区、港区の都心 3 区に加え、台東区、文京区はいずれも 2% 未満だった。

戸建は一戸ごとに一定の敷地を必要とするため、都心部に比べて地価が低く、土地を確保しやすい外縁部で供給されやすい。また、西部や東部の外縁部では、郊外型の住宅地として開発が進み、戸建を中心とした住宅ストックが蓄積されてきた。加えて、こうした地域は、広さや庭・駐車場などを求めるファミリー層の住宅ニーズとも親和性が高い。都心部の住宅価格が上昇する中、同程度の予算でより広い居住空間を確保しやすいことも、戸建が選択肢となる背景の一つと考えられる。

このように、東京 23 区の中古戸建価格を見る際には、主に外縁部の物件によって市場が形成されていることを念頭に置く必要がある。

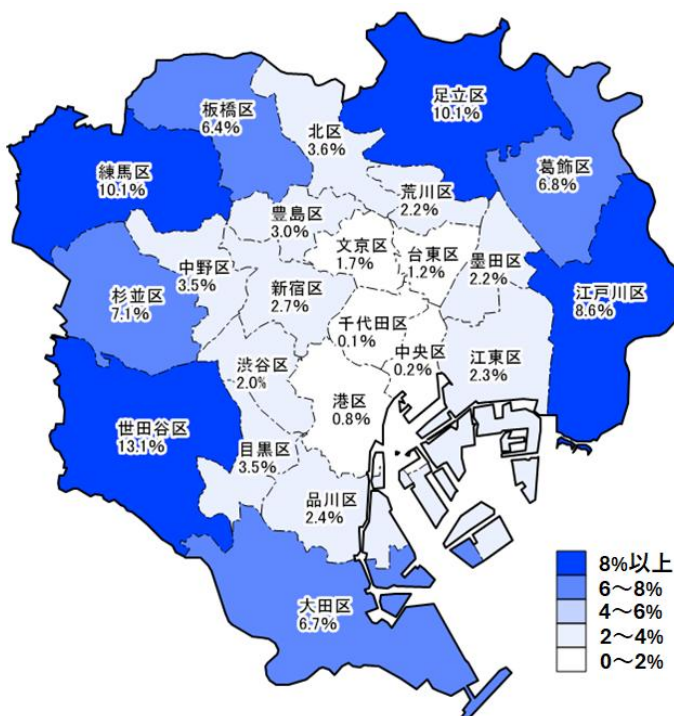
◆中古マンションは、中古戸建と比べると偏りは少なく、都心・湾岸部の割合が高い。

中古マンションについても区別の物件数割合を調査した（図表②）。各区における物件数割合は、港区の 9.6% が最も高く、新宿区、江東区、中央区、世田谷区が続き上位 5 区の占める割合は 37.9%。中古戸建の 49.0% と比べると 10 ポイント以上低いものの、都心部に多い傾向がみられる。

地価の高い都心部では、限られた土地を有効に利用する必要があり、多くの住戸を供給できるマンションが適している。また、湾岸部などを中心に大規模な再開発が進んだことも影響していると考えられる。

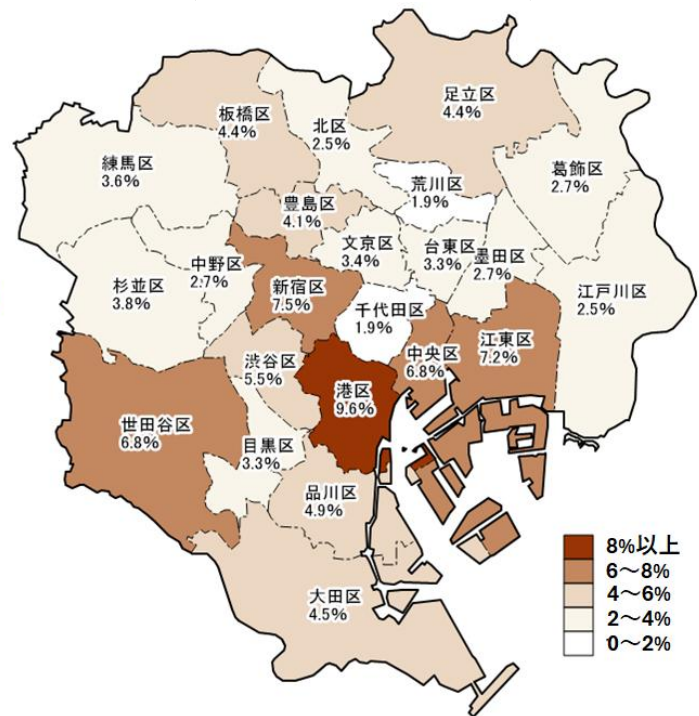
<図表①> 中古戸建の区別物件数構成比

（東京 23 区全体=100%・2026 年上期）



<図表②> 中古マンションの区別物件数構成比

（東京 23 区全体=100%・2026 年 6 月）



【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 1,849 名 (2026 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://www.athome.co.jp/corporate/>

【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 (2026 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:倉地・長崎
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。