

2026年3月5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年下期(7月~12月) -

- ◆ 首都圏の中古戸建の価格は3,080万円で前期比、前年同期比ともに+2.7%と上昇。
- ◆ 東京都（23区/都下）、横浜市・川崎市、さいたま市、千葉県西部の5エリアは2017年上期以降最高額。
- ◆ 東京23区における中古戸建は、新築に比べて低価格帯と高価格帯に厚み。高額物件が押し上げ、平均値では新築を上回る。（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

↓ -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)
					2階建	3階建	
東京都	23区	6,550	4.3	9.5	92.0	89.3	24.0
	都下	3,680	5.1	5.4	95.2	124.7	24.3
神奈川県	横浜市・川崎市	4,280	0.0	0.0	98.9	118.6	22.4
	他	2,900	0.7	0.7	97.5	130.0	25.4
埼玉県	さいたま市	3,480	0.0	3.0	98.7	108.9	18.8
	他	2,280	0.0	0.0	98.1	123.4	25.8
千葉県	西部	3,080	3.4	3.4	99.4	124.6	23.3
	他	1,680	0.0	0.0	104.1	184.1	29.4
首都圏	3,080	2.7	2.7	98.4	125.6	25.1	

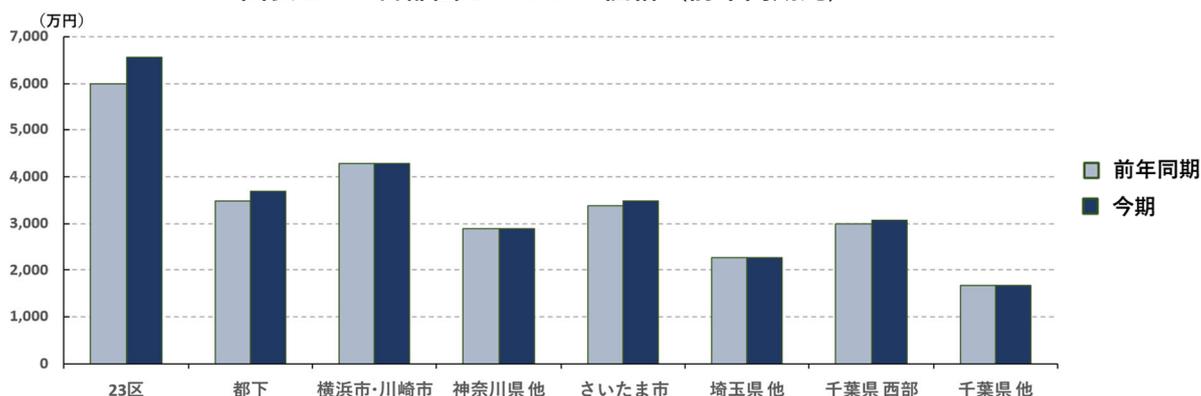
首都圏 8 エリアの価格（前年同期比・指数の推移）

首都圏全体の価格は前期比、前年同期比ともに+2.7%の上昇となった（1 ページ）。

エリア別では、東京 23 区、東京都下、神奈川県他、千葉西部の 4 エリアが前期比で上昇した。その他の 4 エリアは横ばいで推移しており、首都圏全体では上昇基調を維持している。また、東京 23 区は 2 期連続で 4%以上の伸びを示しており、前年同期比では 8 エリア中で最も高い 9.5%となった。

なお、東京都（23 区/都下）、横浜市・川崎市、さいたま市、千葉県西部の 5 エリアは、2017 年上期以降最高額。

<図表 1> 首都圏 8 エリアの価格（前年同期比）

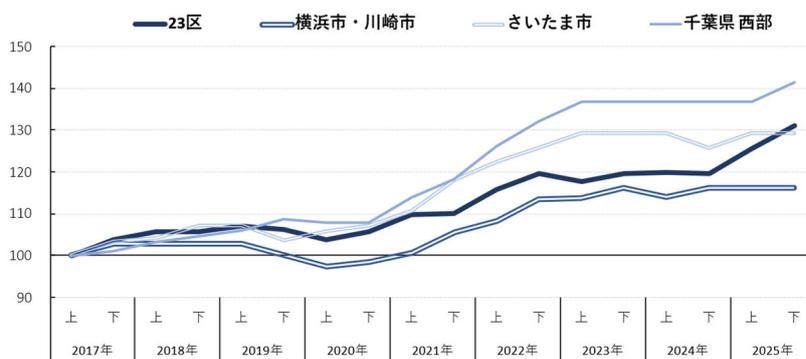


	23区	都下	横浜市・川崎市	神奈川県他	さいたま市	埼玉県他	千葉県西部	千葉県他
今期 (万円)	6,550	3,680	4,280	2,900	3,480	2,280	3,080	1,680
前年同期 (万円)	5,980	3,490	4,280	2,880	3,380	2,280	2,980	1,680
前年差額 (万円)	570	190	0	20	100	0	100	0
前年同期比 (%)	9.5	5.4	0.0	0.7	3.0	0.0	3.4	0.0

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

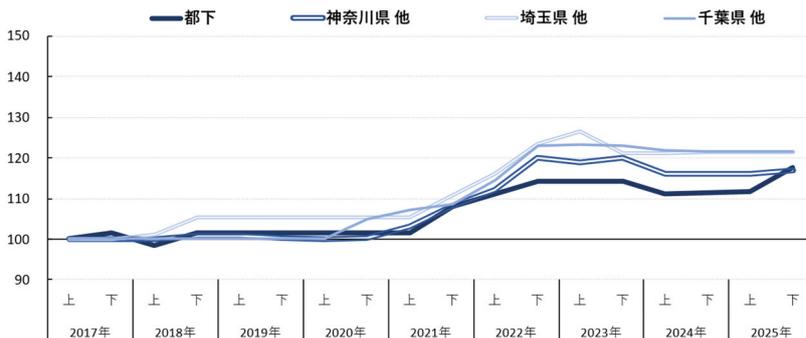
【中心 4 エリア】

	今期	前年同期	前年同期差
23区	131.1	119.6	11.5
横浜市・川崎市	116.3	116.3	0.0
さいたま市	129.4	125.7	3.7
千葉県西部	141.3	136.7	4.6



【周辺 4 エリア】

	今期	前年同期	前年同期差
都下	117.6	111.5	6.1
神奈川県他	116.9	116.1	0.8
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 6,550 万円で前期比+4.3%、前年同期比は+9.5%と上昇。2 期連続で 2017 年上期以降最高額を更新。

< 東京都下 >

価格は 3,680 万円で前期比+5.1%、前年同期比は+5.4%と上昇。2017 年上期以降最高額を更新。

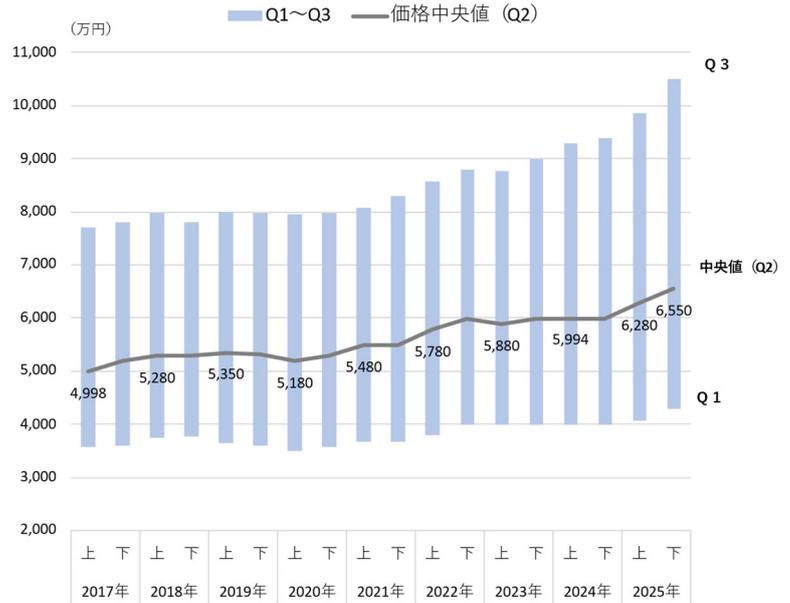
東京 23 区

< 中古戸建の価格推移 >

	今期 (25下)	前期比 (25上)	前年同期比 (24下)
価格	H 6,550 万円	4.3% (6,280万円)	9.5% (5,980万円)
建物面積	92.0 ㎡	0.3% (91.7㎡)	0.5% (91.5㎡)
土地面積	2階建	-0.8% (90.0㎡)	0.6% (88.8㎡)
	3階建	66.1 ㎡	1.7% (65.0㎡)
築年数	24.0 年	0.5年 (23.5年)	0.3年 (23.7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)	10,500 万円	6.4% (9,865万円)	11.9% (9,380万円)
Q1 (最低価格から1/4番目)	4,280 万円	5.5% (4,055万円)	7.5% (3,980万円)



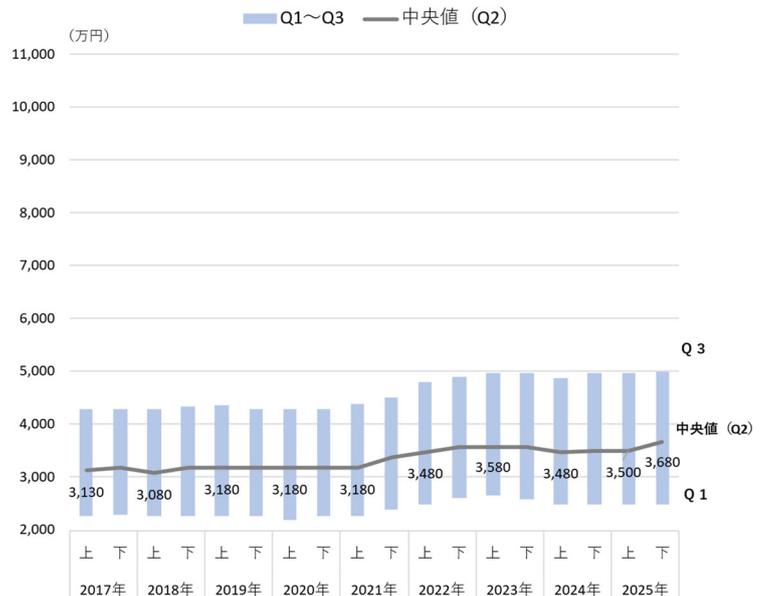
東京都下

< 中古戸建の価格推移 >

	今期 (25下)	前期比 (25上)	前年同期比 (24下)
価格	H 3,680 万円	5.1% (3,500万円)	5.4% (3,490万円)
建物面積	95.2 ㎡	0.4% (94.8㎡)	0.3% (94.9㎡)
土地面積	124.7 ㎡	0.6% (123.9㎡)	-0.2% (125.0㎡)
築年数	24.3 年	0.4年 (23.9年)	0.6年 (23.7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)	4,999 万円	0.4% (4,980万円)	0.4% (4,980万円)
Q1 (最低価格から1/4番目)	2,490 万円	0.4% (2,480万円)	0.4% (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 4,280 万円で前期比、前年同期比ともに横ばい。3 期連続で 2017 年上期以降最高額に並ぶ。

<神奈川県他>

価格は 2,900 万円で前期比、前年同期比ともに+0.7%と上昇。

横浜市・川崎市

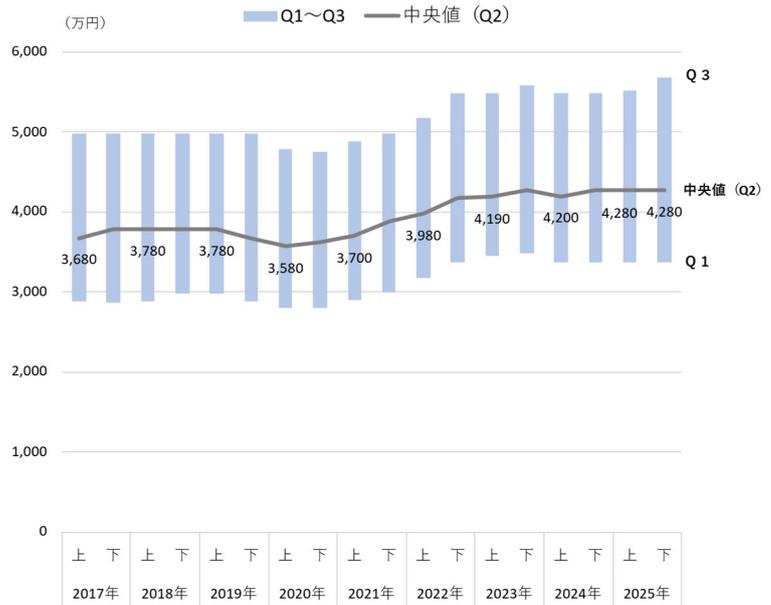
<中古戸建の価格推移>

	今期 (25下)	前期比 (25上)	前年同期比 (24下)
価格	H 4,280 万円	0.0%	0.0%
建物面積	98.9 ㎡	0.1%	0.1%
土地面積	118.6 ㎡	0.1%	-7.6%
築年数	22.4 年	0.4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)	5,680 万円	3.0%	3.5%
Q1 (最低価格から1/4番目)	3,380 万円	0.0%	0.4%



神奈川県他

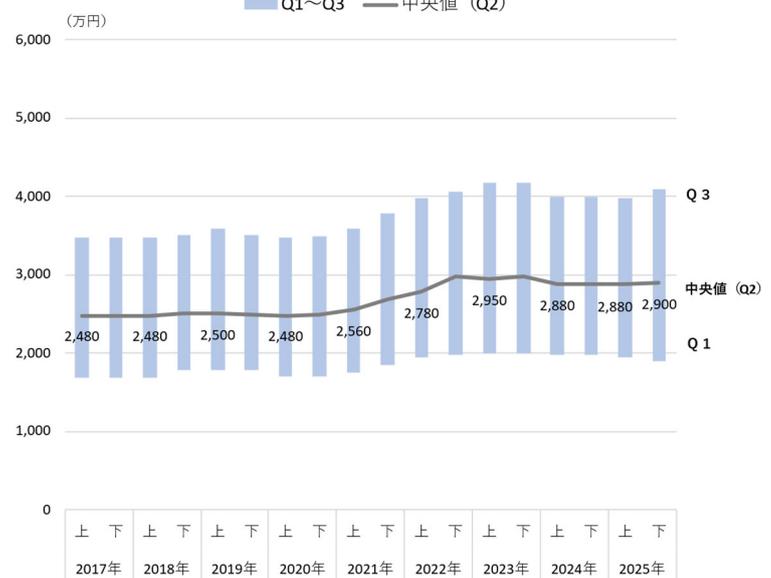
<中古戸建の価格推移>

	今期 (25下)	前期比 (25上)	前年同期比 (24下)
価格	2,900 万円	0.7%	0.7%
建物面積	97.5 ㎡	-0.2%	0.2%
土地面積	130.0 ㎡	0.5%	0.5%
築年数	25.4 年	0.5年	0.8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)	4,090 万円	2.8%	2.5%
Q1 (最低価格から1/4番目)	1,900 万円	-2.6%	-4.0%



※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 3,480 万円で前期比は横ばい、前年同期比は+3.0%と上昇。2 期連続で 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

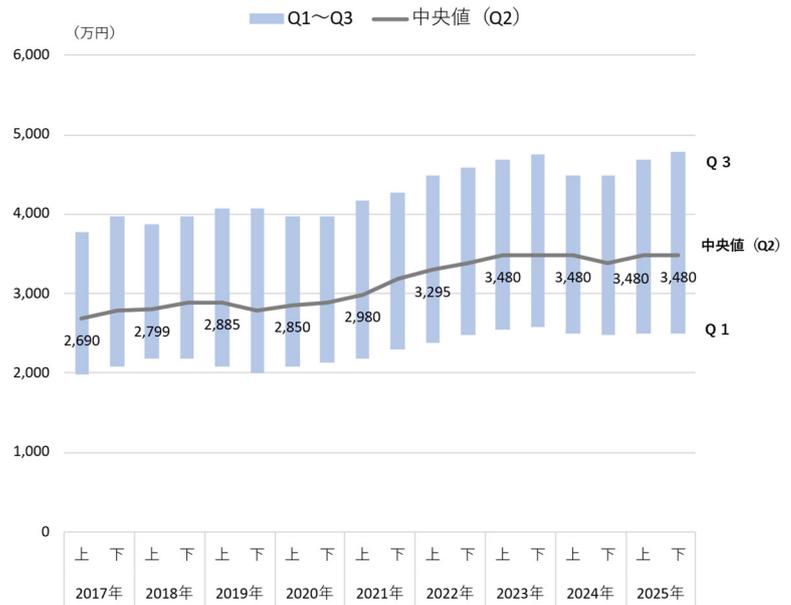
<中古戸建の価格推移>

	今期 (25下)	前期比 (25上)	前年同期比 (24下)
価格	H 3,480 万円	0.0% (3,480万円)	3.0% (3,380万円)
建物面積	98.7 ㎡	-0.7% (99.4㎡)	-0.3% (99.0㎡)
土地面積	108.9 ㎡	-2.0% (111.1㎡)	-5.6% (115.3㎡)
築年数	18.8 年	1.0年 (17.8年)	0.4年 (18.4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)	4,780 万円	2.1% (4,680万円)	6.7% (4,480万円)
Q1 (最低価格から1/4番目)	2,490 万円	-0.2% (2,494万円)	0.4% (2,480万円)



埼玉県他

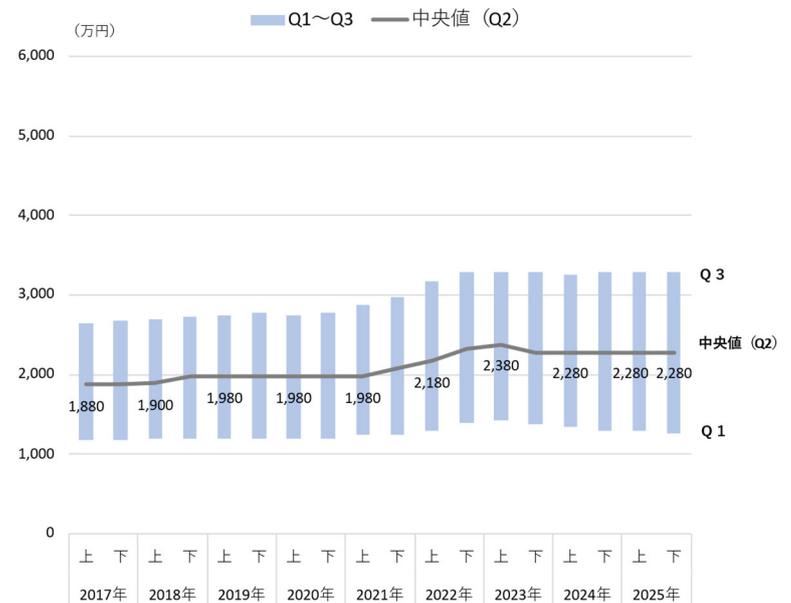
<中古戸建の価格推移>

	今期 (25下)	前期比 (25上)	前年同期比 (24下)
価格	2,280 万円	0.0% (2,280万円)	0.0% (2,280万円)
建物面積	98.1 ㎡	-0.4% (98.5㎡)	-0.1% (98.2㎡)
土地面積	123.4 ㎡	0.2% (123.1㎡)	-2.1% (126.1㎡)
築年数	25.8 年	1.1年 (24.7年)	1.1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)	3,280 万円	0.0% (3,280万円)	0.0% (3,280万円)
Q1 (最低価格から1/4番目)	1,264 万円	-2.4% (1,295万円)	-2.8% (1,300万円)



※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 3,080 万円で前期比・前年同期比ともに+3.4%。6 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・前年同期比ともに横ばい。

西部

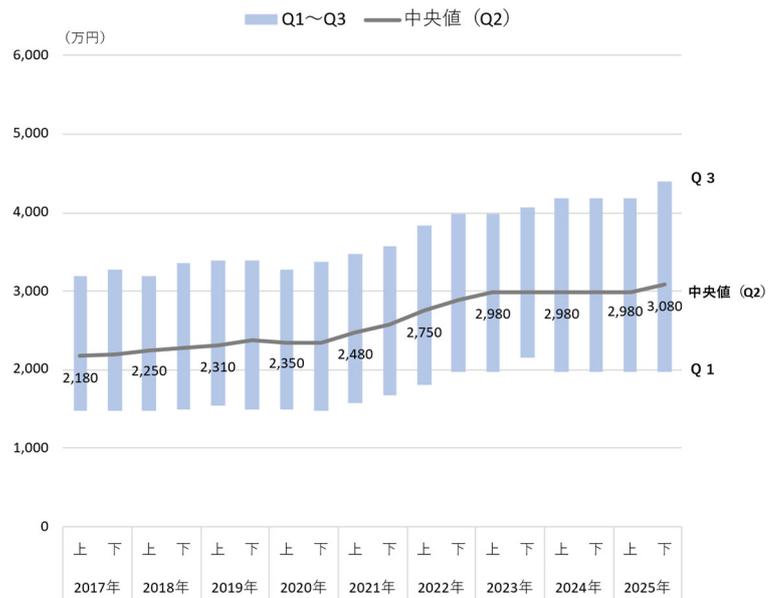
<中古戸建の価格推移>

	今期 (25下)	前期比 (25上)	前年同期比 (24下)
価格	H 3,080 万円	3.4% (2,980万円)	3.4% (2,980万円)
建物面積	99.4 ㎡	0.0% (99.4㎡)	-0.2% (99.6㎡)
土地面積	124.6 ㎡	-0.9% (125.7㎡)	-2.9% (128.3㎡)
築年数	23.3 年	-0.1年 (23.4年)	-0.4年 (23.7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)	4,390 万円	5.0% (4,180万円)	5.0% (4,180万円)
Q1 (最低価格から1/4番目)	1,980 万円	0.0% (1,980万円)	0.0% (1,980万円)



千葉県他

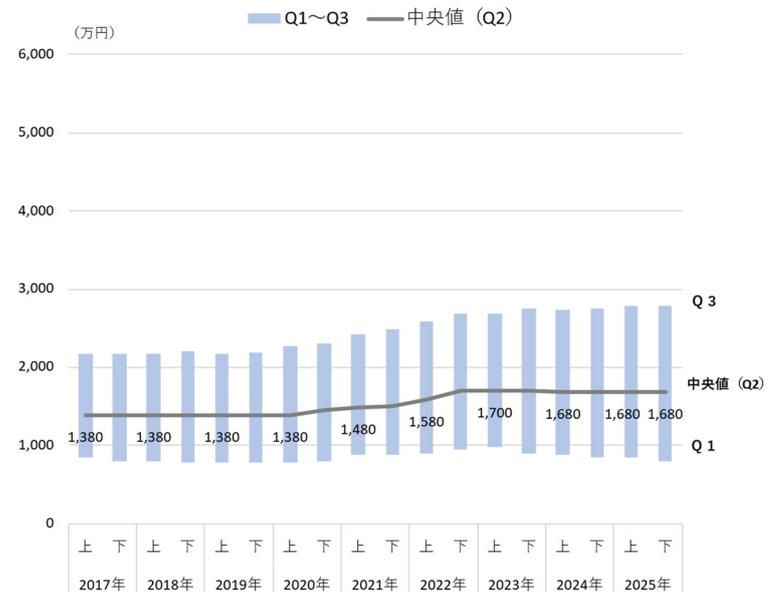
<中古戸建の価格推移>

	今期 (25下)	前期比 (25上)	前年同期比 (24下)
価格	1,680 万円	0.0% (1,680万円)	0.0% (1,680万円)
建物面積	104.1 ㎡	-0.2% (104.3㎡)	-0.2% (104.3㎡)
土地面積	184.1 ㎡	-0.6% (185.2㎡)	2.6% (179.5㎡)
築年数	29.4 年	0.9年 (28.5年)	1.1年 (28.3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	0.0% (2,780万円)	1.1% (2,750万円)
Q1 (最低価格から1/4番目)	798 万円	-6.1% (850万円)	-6.1% (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

		2020年	2021年		2022年		2023年		2024年		2025年	
		下	上	下	上	下	上	下	上	下	上	下
価格 (万円)	東京23区	5,280	5,480	5,500	5,780	5,980	5,880	5,980	5,994	5,980	6,280	6,550
	東京都下	3,180	3,180	3,380	3,480	3,580	3,580	3,580	3,480	3,490	3,500	3,680
	横浜市・川崎市	3,620	3,700	3,880	3,980	4,180	4,190	4,280	4,200	4,280	4,280	4,280
	神奈川県他	2,490	2,560	2,680	2,780	2,980	2,950	2,980	2,880	2,880	2,880	2,900
	さいたま市	2,880	2,980	3,180	3,295	3,380	3,480	3,480	3,480	3,380	3,480	3,480
	埼玉県他	1,980	1,980	2,080	2,180	2,320	2,380	2,280	2,280	2,280	2,280	2,280
	千葉県西部	2,350	2,480	2,580	2,750	2,880	2,980	2,980	2,980	2,980	2,980	3,080
	千葉県他	1,450	1,480	1,500	1,580	1,699	1,700	1,698	1,680	1,680	1,680	1,680
建物面積 (㎡)	東京23区	94.1	93.2	91.9	91.7	91.9	91.1	91.8	91.9	91.5	91.7	92.0
	東京都下	95.2	94.8	95.2	94.8	94.8	94.1	95.2	95.1	94.9	94.8	95.2
	横浜市・川崎市	99.4	98.5	98.4	97.8	97.7	97.9	97.9	98.4	98.8	98.8	98.9
	神奈川県他	98.5	97.7	97.2	97.2	97.7	97.3	97.4	97.4	97.3	97.7	97.5
	さいたま市	100.4	100.4	99.4	99.8	99.4	99.4	99.8	99.4	99.0	99.4	98.7
	埼玉県他	98.5	98.0	97.7	97.7	97.7	98.0	98.0	98.3	98.2	98.5	98.1
	千葉県西部	100.8	100.2	99.4	99.8	99.4	99.4	99.6	99.6	99.6	99.4	99.4
	千葉県他	105.6	105.6	105.2	105.0	104.8	104.6	105.0	105.2	104.3	104.3	104.1
土地面積 (㎡)	東京23区 (2階建)	93.5	90.7	88.4	86.4	87.9	86.8	87.8	90.0	88.8	90.0	89.3
	東京23区 (3階建)	66.3	65.9	64.3	65.6	65.6	64.4	64.7	64.0	64.8	65.0	66.1
	東京都下	123.7	124.1	124.2	124.0	123.3	121.6	123.6	123.9	125.0	123.9	124.7
	横浜市・川崎市	132.1	131.7	131.0	129.4	127.4	128.6	130.0	127.8	128.4	118.5	118.6
	神奈川県他	131.7	130.9	131.0	130.2	130.6	128.7	129.0	130.1	129.4	129.4	130.0
	さいたま市	117.8	117.6	116.3	119.2	120.6	119.7	118.0	116.0	115.3	111.1	108.9
	埼玉県他	125.6	125.6	124.9	124.3	123.5	127.1	127.2	127.5	126.1	123.1	123.4
	千葉県西部	130.8	130.8	126.5	126.9	126.4	125.2	126.6	126.6	128.3	125.7	124.6
千葉県他	181.8	180.4	180.4	180.3	179.6	179.4	179.2	179.6	179.5	185.2	184.1	
築年数 (年)	東京23区	21.5	21.6	22.1	22.2	22.0	22.6	22.8	22.7	23.7	23.5	24.0
	東京都下	20.8	21.7	22.2	22.4	22.5	22.7	22.7	23.2	23.7	23.9	24.3
	横浜市・川崎市	20.5	20.7	21.4	21.9	22.1	22.0	21.9	21.6	21.9	22.0	22.4
	神奈川県他	22.9	23.7	23.5	23.8	24.4	24.5	24.4	24.5	24.6	24.9	25.4
	さいたま市	17.6	17.9	19.0	19.5	19.1	18.8	18.6	18.5	18.4	17.8	18.8
	埼玉県他	23.0	23.3	23.9	24.5	24.3	24.1	24.5	24.5	24.7	24.7	25.8
	千葉県西部	22.8	22.8	23.1	22.6	22.7	22.8	22.7	23.0	23.7	23.4	23.3
	千葉県他	26.0	26.2	26.9	27.1	27.2	27.6	27.8	28.1	28.3	28.5	29.4

本欄では、東京 23 区の新築戸建と中古戸建について、価格・土地面積・建物面積の分布を比較しながらそれぞれの市場特性を整理しつつ、本レポートで中央値を用いている理由についても触れていく。

◆価格：中古は新築に比べて低価格帯と高価格帯に厚み。高額物件が平均値を引き上げる。

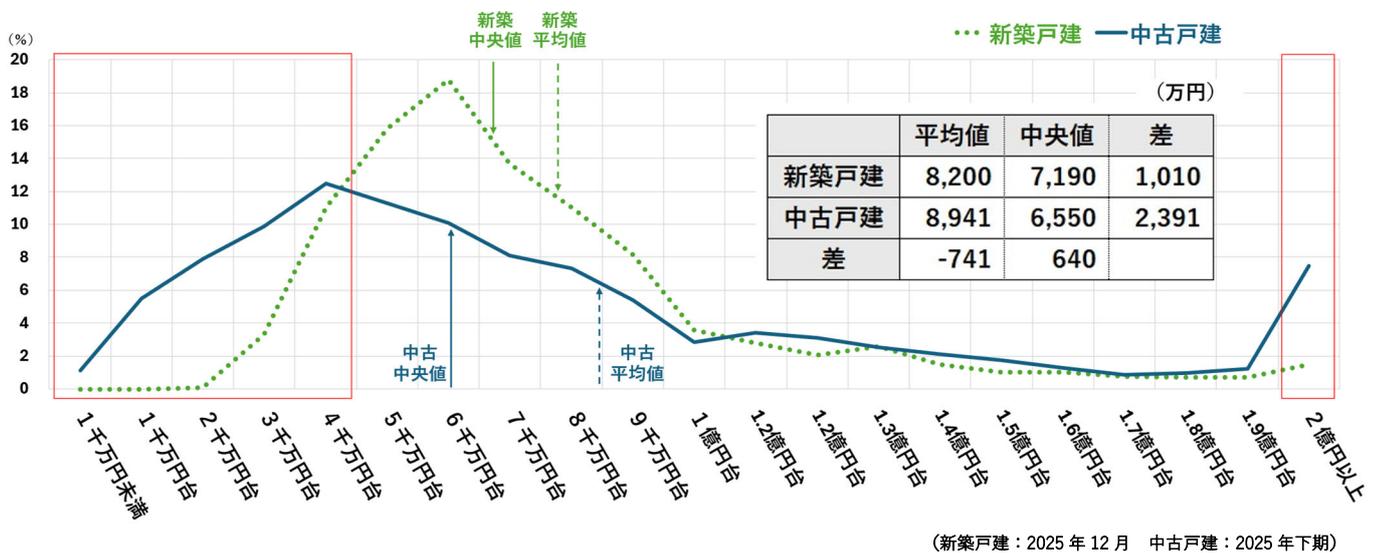
東京 23 区における新築戸建と中古戸建の価格分布には大きな違いが見られる（図表①）。4,000 万円台までは中古の割合が新築を上回るが、5,000 万円～1 億円では新築が中古を上回る。1 億円～1.9 億円ではおおむね同水準だが、2 億円以上では再び中古の割合が高い。

まず、中古で 4,000 万円台まで（左の枠）の割合が高いのは築年数が大きく影響している。中古の平均築年数は、4,000 万円台までが 33.9 年なのに対し、5,000 万円台以上では 18.8 年と約 15 年の差がある。中古は、築年の経過に伴い建物の価値が低下し土地が中心の価格になるため、低価格帯に築古物件が多数分布していることが要因である。一方、新築は築 1 年未満かつ未入居という定義上、経年の影響はなく、一定の価格帯に集中する。

次に、中古で 2 億円以上（右の枠）の割合が高いのは、中古は高価格帯のすそ野が広いことを反映したものである。新築は最高額でも 3.6 億円なのに対し、中古は地価の高い都心や面積の大きい物件が含まれ、5 億円以上の物件も多数存在する。その結果、2 億円以上の平均価格は新築の 2.5 億円に対し、中古は 3.2 億円と 7,000 万円超高い（図表②）。

以上のように、中古の価格分布は低価格帯の厚みが中央値を押し下げる一方、2 億円以上の高額物件が平均値を大きく引き上げる形となり、平均値で見ると中古のほうが新築よりも高くなっている。

<図表①> 東京 23 区の新築・中古別価格帯ごと物件数割合



<図表②> 価格帯別平均価格

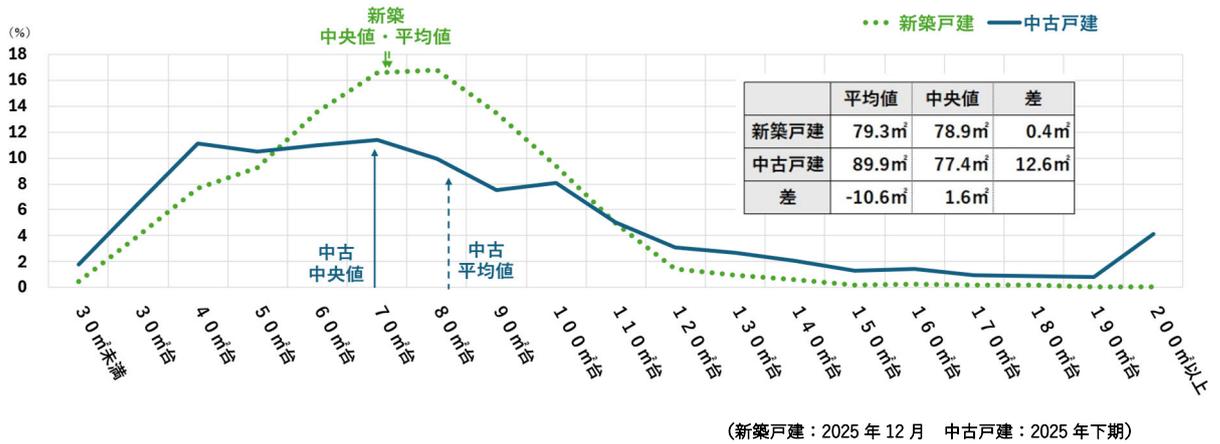
	(万円)	
	2億円未満	2億円以上
新築戸建	7,918	25,370
中古戸建	7,151	32,656

(新築戸建：2025 年 12 月 中古戸建：2025 年下期)

◆土地面積：新築は一定規模に集中するのに対し、中古は広く分布

次に土地面積の分布をしてみる（図表③）。新築は広い土地を仕入れても分割して販売されることが多く、3階建てで60～80㎡、2階建てで80～100㎡程度に集中しやすい。一方、中古は建築時の広い土地のまま販売されるため、新築に比べてばらつきが大きく、120㎡以上の土地が17.3%（新築は3.9%）と幅広く分布している。このような違いが土地面積の分布にも表れている。

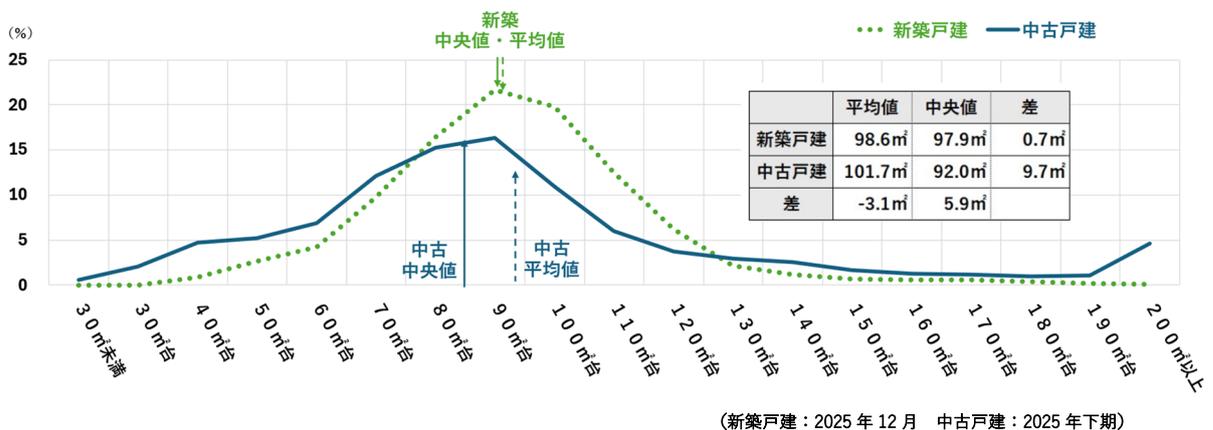
＜図表③＞東京23区の新築・中古別土地面積帯ごとと物件数割合



◆建物面積：新築・中古で大きな差は見られない

続いて建物面積の分布をしてみる（図表④）。新築は分譲仕様に規格化されたプランで供給されるケースが多く、建物面積は80～110㎡台で7割以上を占めるなど一定の範囲に集中している。一方、中古は小規模から大規模までの住宅が流通しており、新築に比べると分布の幅はやや広い。ただし、その広がりには土地面積ほど大きくはない。これは、居住に必要なスペースは新築・中古を問わず一定の範囲に収まっていることが要因と考えられる。

＜図表④＞東京23区の新築・中古別建物面積帯ごとと物件数割合



ここまで見てきたように、新築は規格化された均質な分譲住宅として供給されるため、分布は一定の範囲に集中する傾向がある。一方、中古は注文住宅を含むなど物件ごとの個別性が高いため価格も面積もばらつきが大きく、特に価格においては中古の平均値が新築を上回っている。これらを踏まえ本レポートでは価格および面積の指標として中央値を採用している。

【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	1,808名(2026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://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	12名(2026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。