



MARKET SURVEY

～不動産市場の変化や特徴を解説～

VOL. 77

アットホームラボ様

首都圏の既存戸建価格は過去最高水準。 23区は高価格帯ほど上昇幅大

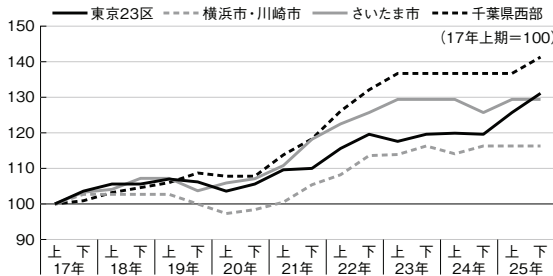
今回は、アットホーム(株)が半期ごとに公表している「首都圏における『中古戸建』の価格動向-2025年下期(7月~12月)-」を基に、首都圏主要エリアの動向と東京23区のデータを紹介します。さらに、25年下期の募集データから物件動向を分析した。

首都圏4エリアで17年上期以降の過去最高水準に

1都3県の既存戸建の売り希望価格の中央値(以下、価格)を17年=100とした指数で見ると、東京23区、さいたま市、千葉県西部(※1)で前年同期比上昇。前期・前年同期から変動のない横浜市・川崎市も含む4エリアでは、17年上期以降最高値となった(図表1)。

また、東京23区においても、中央値(Q2)は前期比4.3%(270万円)上昇し、17年上期以降最高額の6,550万円だった。下位25%位置(Q1)は同5.5%(225万円)上昇、上位25%位置(Q3)は同6.4%(635万円)上昇と、高価格物件ほど上昇幅が大きかった(図表2)。

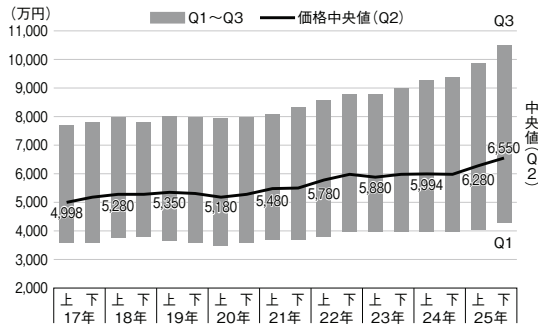
図表1 首都圏主要エリアの既存戸建価格(中央値)指数の推移



エリア	今期	前年同期	前年同期比
東京23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

※1 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

図表2 東京23区の価格推移および価格分布(Q1・Q3四分位)(※2)



	今期(25下)	前期比(25上)	前年同期比(24下)
中央値(Q2)	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階建て	-0.8% (90.0㎡)	+0.6% (88.8㎡)
	3階建て	66.1㎡	+1.7% (65.0㎡)
築年数	24.0年	+0.5年 (23.5年)	+0.3年 (23.7年)

(参考)

	今期(25下)	前期比(25上)	前年同期比(24下)
上位25%位置(Q3)	10,500万円	+6.4% (9,865万円)	+11.9% (9,380万円)
下位25%位置(Q1)	4,280万円	+5.5% (4,055万円)	+7.5% (3,980万円)

※2 価格データを低い順に並べ、価格幅全体を4等分したうち、最低価格から1/4番目のデータをQ1、3/4番目のデータをQ3としている。Q2は中央値。

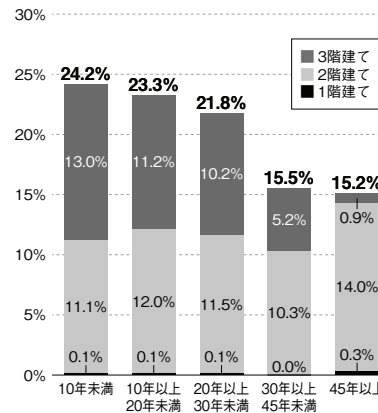
築30年未満は価格の下落幅は緩やか

東京23区の募集物件数割合を見ると(図表3)、築10年未満が24.2%と最も多く、築20年までの比較的築年の浅い物件で全体の約50%を占めた。また、築30年までの物件の約半数が3階建てであり、現在では一般的な仕様となっている。

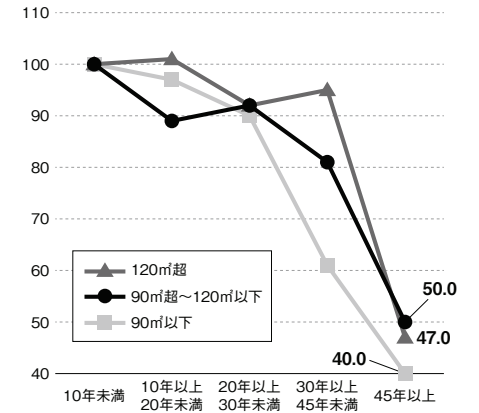
こうした市場構成を踏まえ、土地面積帯(以下、面積帯)を3タイプに分け、築10年未満の価格を100として、築年帯ごとの価格水準を比較したところ(図表4)、築30年までは、どの面積帯でもおおよそ1割程度の低下と、大きな変化はなかった。

一方、築30年から45年にかけては動きに差が見られ、面積帯が広い物件ほど指数の低下は比較的緩やかな傾向となった。ただし、築45年を超えるといずれの面積帯でも指数は50以下となり、面積帯による差はほとんど見られない。

図表3 築年帯別 募集物件数割合



図表4 東京23区 土地面積帯別 価格指数推移



担当者はこう見る!



既存戸建流通のための制度整備も市場を支える一因に

築30年ごろまでの価格の下落が10%程度にとどまっているのは、長期優良住宅認定制度やホームインスペクション、住宅性能表示制度といった制度が普及し、築古物件でもある程度の品質を判断しやすくなったことが要因だ。また、マンションや新築戸建の価格の高騰による影響などもあり、古めの戸建住宅も居住用として検討されやすくなってきている。こうした動きも、堅調な既存戸建市場を支えていると考えられる。

(アットホームラボ(株)データマーケティング部 津本辰吉)

※詳しくは、以下の二次元コードを読み取り「首都圏における『中古戸建』の価格動向-2025年下期(7月~12月)-」からご覧ください。

[アットホームラボ株式会社]

不動産市場に関する分析・レポート発信やデータハンドリング技術を用いた分析支援のほか、画像認識や自然言語処理など不動産分野の課題解決に適したさまざまなAIモデルの開発などを行なう。

