

報道関係各位



首都圏の中古一戸建ての問合せ数は増加傾向

LIFULL HOME'S 「首都圏 中古一戸建て」調査

事業を通して社会課題解決に取り組む、株式会社 LIFULL（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：伊東祐司、東証プライム：2120）が運営する不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S」は、問合せ数が増加傾向にある首都圏の中古一戸建てを調査しました。



首都圏で中古一戸建てへの注目が高まる

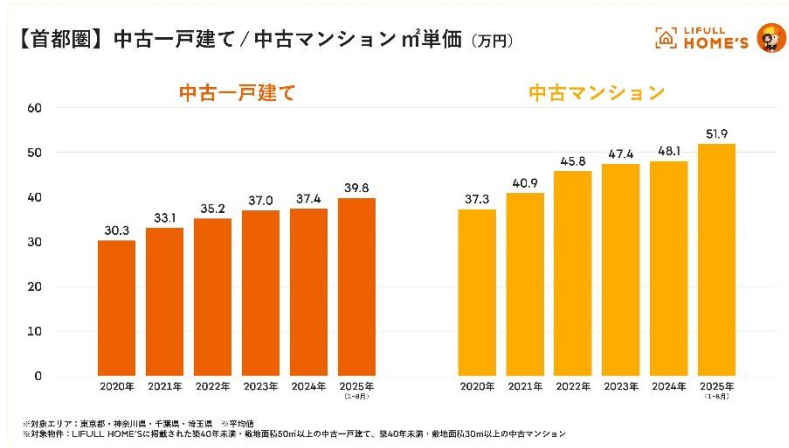
LIFULL HOME'S に掲載された中古一戸建て（築 40 年未満・敷地面積 50 m²以上）の問合せ数を調査したところ、2024 年の問合せ数は 2019 年と比較して 135.9%となり、大きく増加しました。



中古マンションより割安感のある中古一戸建て！

東京都民が周辺3県で中古一戸建てを購入する場合の年収倍率は5～7.7倍に

中古一戸建て・中古マンションともに価格は年々上昇傾向となっています。㎡単価で比較すると、2025年（1～8月）の中古一戸建ては平均39.8万円/㎡、中古マンションは平均51.9万円/㎡で、12.1万円/㎡の差があり、中古一戸建てに割安感があります。



また、都道府県ごとの平均掲載価格では、東京都は平均8,219万円、神奈川県は平均3,841万円、千葉県は平均3,739万円、埼玉県は平均2,507万円となりました。国税庁「民間給与実態調査」などを基にLIFULL HOME'S 総研で算出した東京都民の平均年収は502万円となっており、もし東京都民が神奈川県・千葉県・埼玉県で中古一戸建てを購入した場合の年収倍率は5～7.7倍。ほぼ一般的な倍率で購入できそうです。



	平均年収	東京都		神奈川県		千葉県		埼玉県	
		中古戸建平均価格 (2025年1-8月)	年収倍率	中古戸建平均価格 (2025年1-8月)	年収倍率	中古戸建平均価格 (2025年1-8月)	年収倍率	中古戸建平均価格 (2025年1-8月)	年収倍率
東京都民	502万円	8,219万円	16.4倍	3,841万円	7.7倍	3,739万円	7.4倍	2,507万円	5.0倍
神奈川県民	394万円	8,219万円	20.9倍	3,841万円	9.7倍	3,739万円	9.5倍	2,507万円	6.4倍
千葉県民	367万円	8,219万円	22.4倍	3,841万円	10.5倍	3,739万円	10.2倍	2,507万円	6.8倍
埼玉県民	358万円	8,219万円	23.0倍	3,841万円	10.7倍	3,739万円	10.4倍	2,507万円	7.0倍

※平均年収は国税庁「民間給与実態調査2023」の各自当分の年間平均所得を基に、厚労省の毎月勤労統計「常用雇用—役員職給（30人以上）」の現金給与総額の年間平均額を2023年=100として指数化し、2024年および2025年1～6月の指数を算出。2023年の平均所得に基いて所得を推計（LIFULL HOME'S総研にて集計）
※11倍以上、9倍以上～11倍未満、8倍以上～9倍未満、7倍以上～8倍未満、5倍以上～7倍未満

首都圏：中古一戸建てへの問合せ数が多い市区町村ランキング

2025年1-8月における、LIFULL HOME'Sに掲載された首都圏の中古一戸建てへの「問合せ数」を市区町村別に集計した「中古一戸建てへの問合せ数が多い市区町村ランキング」では、「八王子市（東京都）」が1位となりました。2位には「川口市（埼玉県）」、3位には「横須賀市（神奈川県）」が続いています。一部を除いて、郊外の市区町村が多くランクインする結果となりました。

順位	市区町村	都道府県	掲載価格	掲載㎡単価	反響価格	反響築年数	反響延床面積
1	八王子市	東京都	3,077万円	29.9万円	2,554万円	23.7年	103.2㎡
2	川口市	埼玉県	3,653万円	36.5万円	3,000万円	17.4年	100.1㎡
3	横須賀市	神奈川県	2,706万円	28.2万円	2,139万円	23.2年	94.4㎡
4	船橋市	千葉県	3,063万円	30.2万円	2,868万円	20.2年	102.8㎡
5	松戸市	千葉県	3,244万円	33.0万円	2,989万円	17.9年	97.9㎡
6	柏市	千葉県	3,084万円	29.0万円	2,853万円	19.1年	110.9㎡
7	川越市	埼玉県	2,814万円	28.2万円	2,314万円	18.8年	98.2㎡
8	越谷市	埼玉県	3,167万円	30.3万円	2,690万円	20.4年	101.9㎡
9	町田市	東京都	3,878万円	37.1万円	3,394万円	21.2年	103.3㎡
10	八街市	千葉県	1,407万円	13.6万円	1,117万円	27.4年	100.8㎡

※対象エリア：東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県 集計期間：2025年1-8月
※対象物件：LIFULL HOME'Sに掲載された築40年未満・敷地面積50㎡以上の中古一戸建て ※数字は全て平均値

LIFULL HOME'S 総研 中山登志郎のコメント

首都圏では新築&中古マンション価格の急上昇、“最後の砦”となった中古一戸建てに注目が集まる

新築住宅の価格上昇は足元でも一向に止まる気配が見られません。円安の進行による資材価格の上昇、建築・運輸関連人件費の高騰、地価の安定的な上昇というコストプッシュが発生。さらに住宅性能も一定の基準に適合していることが義務化され、新築住宅の価格は一戸建て・マンションともに、エリアごとの価格相場が今後も上昇することが想定されます。

また、新築マンションの高騰に連動して、中古マンションの価格も上昇しています。特にコロナ禍前後の5年間に分譲された都心の築浅物件は、エリアによっては分譲当時の2倍程度にまで急騰しているケースもあり、立地条件が良く築浅の中古マンションは相続税対策や投機対象として高額で取引され、また強気の価格設定も手伝って市場価格は首都圏全域で対前年10~20%程度高値での流通が継続しています。

その中で、比較的価格が安定し、問合せ数を大きく伸ばしているのが中古一戸建てです。中古一戸建ては近郊~郊外のベッドタウンに多く、エリア特性として流通価格が上がりにくいこと、近年「安心R住宅」などの品質を担保する仕組みができたほか、[買取再販物件](#)が増加していることで“不安・汚い・わからない”といった漠然とした負のイメージが軽減・解消されて、購入に関する心理的ハードルが下がっていること、などが要因として挙げられます。

上記データの通り、東京都の中古一戸建て価格は8,219万円と高額ですが、周辺3県の価格は2,000~3,000万円台にとどまっており、1,000万円前後の本格的なリフォームや断熱改修を施しても十分に購入可能な価格帯で販売されています。また、東京都の推計年収で換算すると、神奈川県、千葉県では7倍強、埼玉県では5倍の年収倍率で購入可能なため、都内から周辺エリアでの住宅購入に切り替える方が増えるのも当然の成り行きといえます。

首都圏では新築&中古マンションの価格高騰にあわせて新築一戸建ての価格も上昇しています。現状でも比較的安価に購入可能で、物件数も豊富、そしてリフォームによる可変性も高い中古一戸建てに実需の視線が注がれています。

<プロフィール>

LIFULL HOME'S 総研 副所長／チーフアナリスト

中山 登志朗（なかやま としあき）

出版社を経て、1998年から不動産調査会社にて不動産マーケット分析、知見提供業務を担当。不動産市況分析の専門家としてテレビ、新聞、雑誌、ウェブサイトなどメディアへのコメント提供、寄稿、出演を行うほか、年間多数の不動産市況セミナーで講演。2014年9月にLIFULL HOME'S 総研副所長に就任。国土交通省、経済産業省、東京都などの審議会委員などを歴任。（一社）安心ストック住宅推進協会理事。



LIFULL HOME'S について (URL : <https://www.homes.co.jp/>)

LIFULL HOME'S は、「叶えたい！が見えてくる。」をコンセプトに掲げる不動産・住宅情報サービスです。賃貸、一戸建て・マンションの購入、注文住宅から住まいの売却まで。物件や住まい探しに役立つ情報を、一人ひとりに寄り添い最適な形で提供することで、本当に叶えたい希望に気づき、新たな暮らしの可能性を広げるお手伝いをします。



日本最大級の不動産・住宅情報サービス「[LIFULL HOME'S \(ライフフル ホームズ\)](#)」

賃貸のお部屋探し・賃貸住宅情報なら「[LIFULL HOME'S](#)」

マンションの購入・物件情報の検索なら「[LIFULL HOME'S](#)」

一戸建て[一軒家]の購入・物件情報の検索なら「[LIFULL HOME'S](#)」

注文住宅の施工会社・住宅カタログを探すなら「[LIFULL HOME'S 注文住宅](#)」

不動産売却にはまず査定依頼から「[LIFULL HOME'S 不動産査定](#)」

マンション売却の一括査定なら「[LIFULL HOME'S マンション売却](#)」

不動産投資・収益物件を検索するなら「[LIFULL HOME'S 不動産投資](#)」

理想の住まい選び・家づくりをアドバイザーに無料相談「[LIFULL HOME'S 住まいの窓口](#)」

株式会社 LIFULL について (東証プライム：2120、URL : <https://lifull.com/>)

LIFULL は「あらゆる LIFE を、FULL に。」をコーポレートメッセージに掲げ、個人が抱える課題から、その先にある世の中の課題まで、安心と喜びをさまたげる社会課題を、事業を通して解決していくことを目指すソーシャルエンタープライズです。現在はグループとして、不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S」、空き家の再生を軸とした「LIFULL 地方創生」、シニアの暮らしに寄り添う「LIFULL 介護」など、この世界の一人ひとりの暮らし・人生が安心と喜びで満たされる社会の実現を目指し、さまざまな領域に事業拡大しています。

以上