

LIFULL HOME'S マーケットレポート（2025 年 7～9 月まとめ）

**賃料・価格の上昇が継続。東京 23 区ファミリー向き中古マンションは初の 1 億円超え
一戸建てへ需要移行が進む一方、マンション市場には「半投半住」志向も根強く**

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（ライフフルホームズ）」は、2025 年 7～9 月まとめ版の「LIFULL HOME'S マーケットレポート」を公開しました。



LIFULL HOME'S マーケットレポートとは

不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S」で掲載された物件データおよび、ユーザーが不動産会社に問合せた物件（反響物件）データを月次で集計し、翌月 25 日頃に公開しています。面積、駅徒歩分数、築年数など、エリア別の詳細データは Excel データをご覧ください。

Excel データは下記から無料でダウンロードできます（2021 年 2 月以降のデータ）

https://inquiry.homes.co.jp/l/229832/2024-08-09/54zfcrr/229832/1723179806h7sKaSZS/marketreport_monthly.xlsx

TOPICS

<賃貸>

- ・首都圏・近畿圏において、シングル・ファミリー双方で平均掲載賃料が過去最高値を更新
- ・福岡市における平均掲載賃料の前年比上昇率が、東京 23 区や大阪市を上回る
- ・東京 23 区では既築物件、福岡市では新築物件が上昇を主導

<中古マンション>

- ・東京 23 区ファミリー向け中古マンションの平均掲載価格が初の 1 億円超え
- ・東京都心や大阪市中心部では、価格上昇と同時に取引物件の築年数が低下

<中古一戸建て>

- ・ファミリー層では、一戸建て購入への需要シフトが顕在化
- ・価格上昇局面においても、マンション市場では「半投半住」志向と思われる安定した需要を観測

賃貸

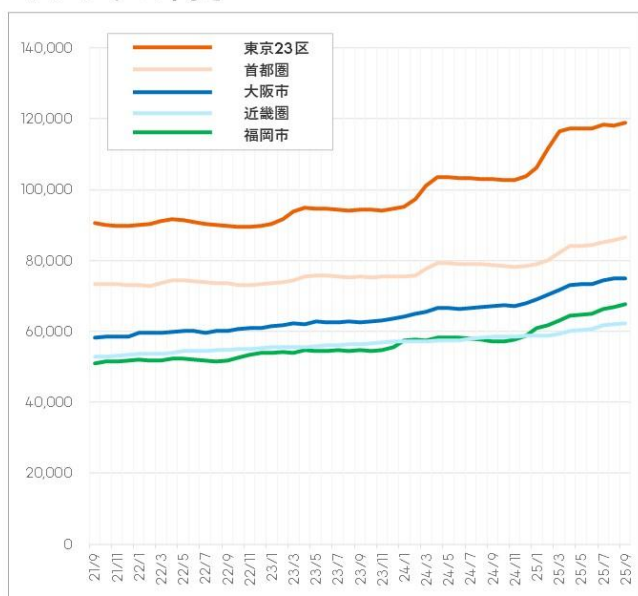
2025 年 9 月の賃貸物件の平均掲載賃料は、首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）シングル向き 86,635 円（前年同月比 110.0%）、ファミリー向き 143,502 円（同 111.7%）、近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府）シングル向き 62,240 円（同 106.3%）、ファミリー向き 87,746 円（同 104.8%）となり、いずれも 2021 年 2 月の計測開始以降の最高値を更新しました。

特に東京 23 区（シングル向き 118,778 円、同 115.4%/ファミリー向き 239,287 円、同 113.4%）、大阪市（シングル向き 75,063 円、同 111.6%/ファミリー向き 137,882 円、同 114.1%）における賃料上昇が顕著です。また、福岡市（シングル向き 67,610 円、同 118.1%/ファミリー向き 134,579 円、同 118.6%）は東京 23 区や大阪市をも上回る賃料上昇率で、地方都市のなかでは頭一つ抜けています。

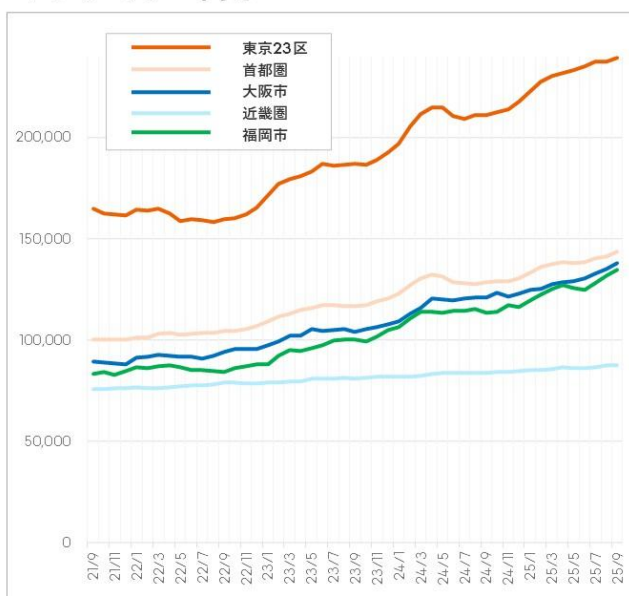
賃貸物件の平均掲載賃料（円）



▼シングル向き



▼ファミリー向き



LIFULL HOME'S 総研 渋谷雄大のコメント

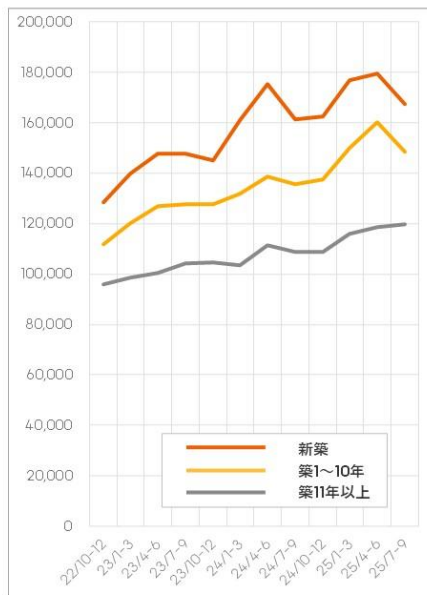
シングル向き、ファミリー向きともに、大都市圏の都心部を中心に賃料相場の上昇が継続しています。東京 23 区や大阪市では、2024 年 7～9 月期には新築物件が賃料上昇を牽引していた（東京 23 区、大阪市ともに新築で前年同期比 109%、築 1～10 年で同 106%、築 11 年以上で同 104%）のに対し、2025 年 7～9 月期は既築物件でも上昇率が高まり（東京 23 区が新築で同 104%、築 1～10 年で同 109%、築 11 年以上で同 110%、大阪市が新築で同 110%、築 1～10 年で同 109%、築 11 年以上で同 117%）、市場全体で賃料の改定が進行しているといえます。

新築物件の賃料相場上昇要因は、資材価格、労務費、エネルギー価格の上昇による建築コストの増加ですが、既築物件でも固定資産税、修繕・メンテナンスコスト、金利負担の増加など賃貸経営に関わるコストが大きくなっており、入居者再募集を機に募集賃料を値上げする動きが活発化しています。なお、福岡市については、引き続き新築物件が賃料相場上昇の主な要因となっています。

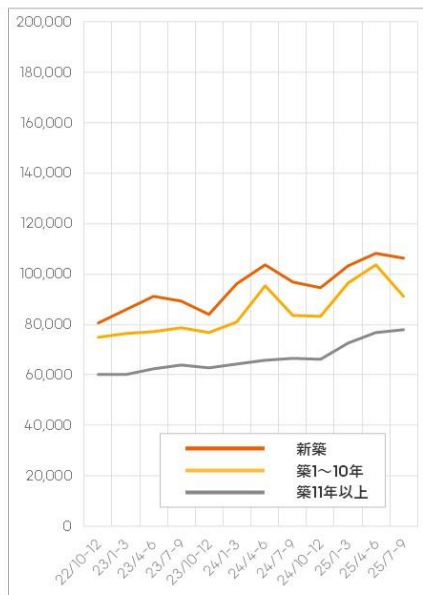
賃貸物件※の築年数別平均掲載賃料（円）



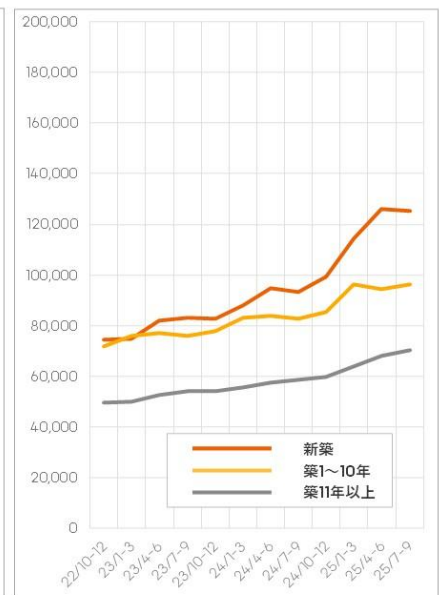
▼東京23区



▼大阪市



▼福岡市



※ 賃貸物件：シングル向きとファミリー向きの合計

中古マンション

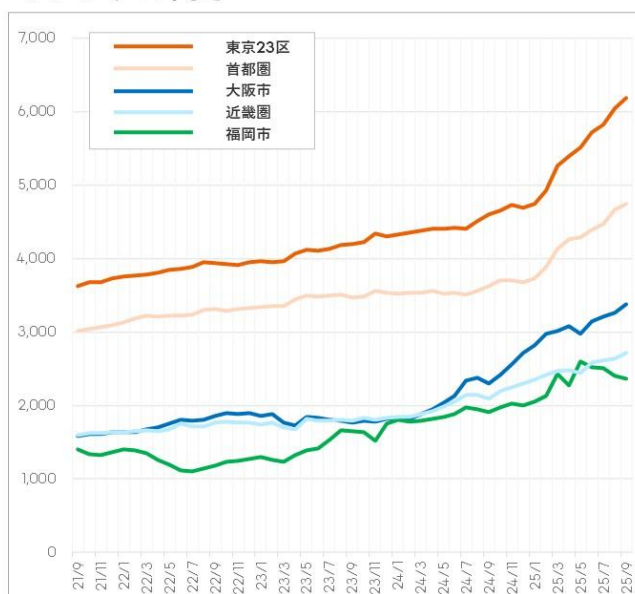
2025 年 9 月の中古マンションの平均掲載価格は、首都圏シングル向き 4,740 万円（前年同月比 130.8%）、ファミリー向き 5,200 万円（同 129.4%）、近畿圏シングル向き 2,722 万円（同 129.8%）、ファミリー向き 3,129 万円（同 116.5%）となり、いずれも 2021 年 2 月の計測開始以降の最高値を更新しました。

賃貸物件同様、東京 23 区（6,183 万円、同 134.5%／ファミリー向き 1 億 167 万円、同 150.6%）や大阪市（シングル向き 3,385 万円、同 146.8%／ファミリー向き 3,402 円、同 137.2%）における価格上昇が顕著です。

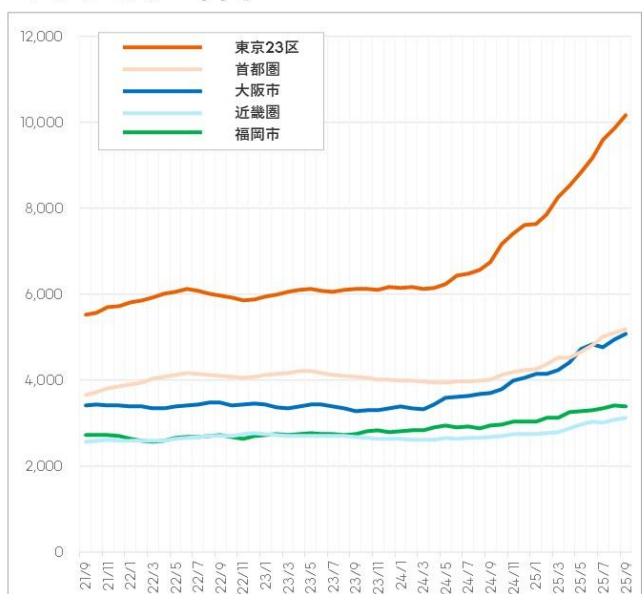
中古マンションの平均掲載価格（万円）



▼シングル向き



▼ファミリー向き



LIFULL HOME'S 総研 渋谷雄大のコメント

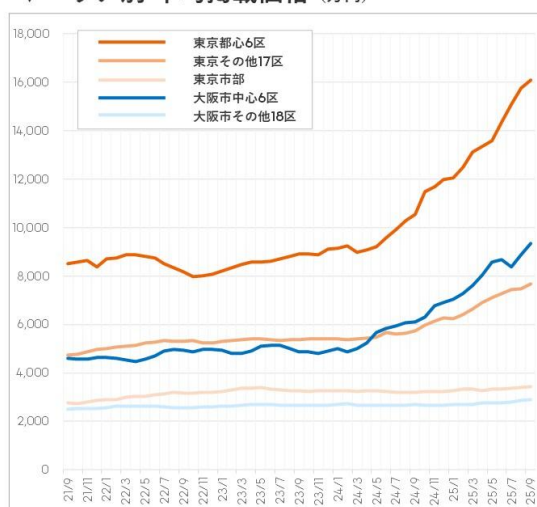
東京 23 区ファミリー向き中古マンションの掲載価格は 1 億 167 万円（前年同月比 150.6%）となり、初めて 1 億円を突破しました。なかでも東京都心 6 区（千代田区、中央区、港区、文京区、渋谷区、新宿区）では 1 億 6,097 万円で同 152.5%に達する一方、東京市部では 3,423 万円で同 106.8%にとどまり、都心と郊外での価格の二極化が鮮明になっています。この傾向は大阪市においても同様です。

また、東京・大阪の都心部では、2024 年 1～3 月期頃より築浅物件の掲載比率が増加しており、価格上昇要因の一つとなっています。新築物件が高額で分譲される状況を受けて、新築物件と比較検討されやすい周辺の築浅物件が強気の価格設定で売りに出されるケースも多く、築浅物件を中心にキャピタルゲインを目的とした取引が増えている可能性もあります。

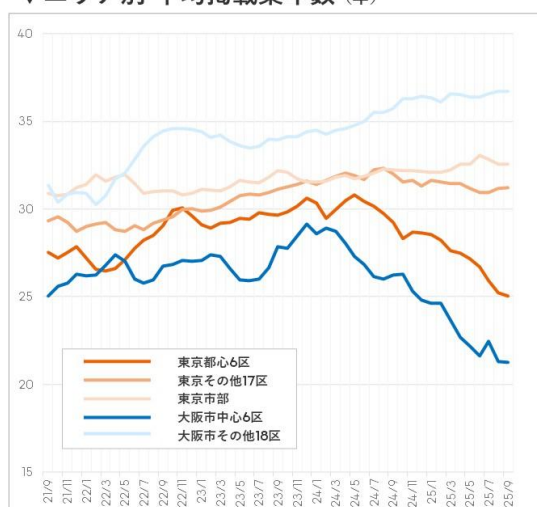
ファミリー向き中古マンション



▼エリア別 平均掲載価格（万円）



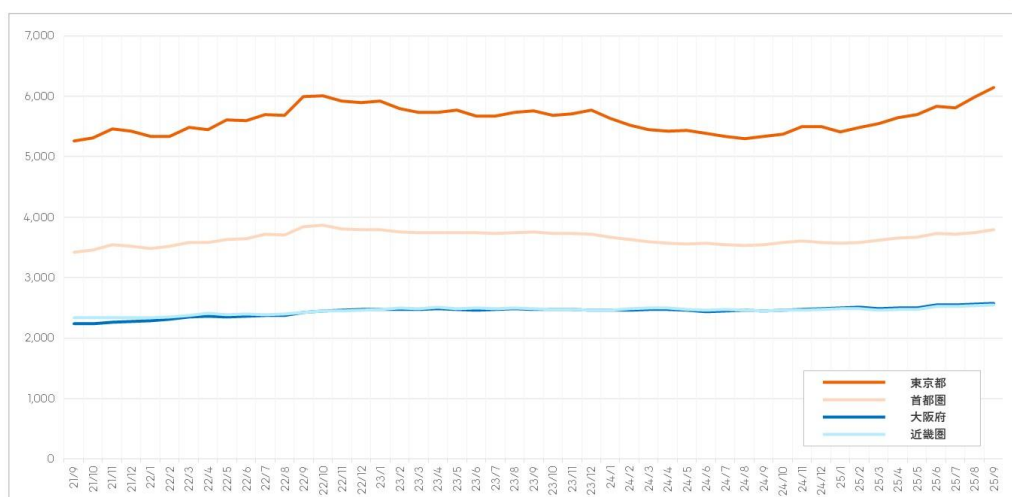
▼エリア別 平均掲載築年数（年）



中古一戸建て

2025 年 9 月の中古マンションの平均掲載価格は、首都圏 3,798 万円（前年同月比 107.2%）、近畿圏シングル向き 2,545 万円（同 103.9%）となりました。東京都の中古一戸建ての平均掲載価格は 6,138 万円で前年同月比 115.7%と、中古マンション（同 145.4%）に比べて安定的に推移しています。

中古一戸建ての平均掲載価格（万円）



LIFULL HOME'S 総研 渋谷雄大のコメント

ファミリー層のニーズは賃貸から購入へ、特に一戸建てへとシフトしています。2022 年 7～9 月期を基準（＝100）とした東京都のファミリー向き物件の問合せ数は、賃貸が92に減少する一方、購入は132と拡大。その内訳では、中古マンションが127、中古一戸建てが141と、中古一戸建てへの関心が強まっています。

なお、中古マンション市場では、価格の上昇に比例して問合せ数が増加する動きもみられます。価格上昇基調を背景に、住みながらも将来的な売却や賃貸への転換を視野に入れた「半投半住」的な需要が存在し、価格上昇局面がむしろ住まいを資産形成の一部と考える層の購入意欲を喚起している可能性があります。

このように、都心部で高額マンション需要が拡大する一方、郊外では価格安定性を背景に一戸建て需要が強まっており、消費者ニーズが二極化しています。

東京都 ファミリー向き物件 タイプ別問合せ数 (2021年10月～2022年9月の同期間の問合せ数を100としたとき)

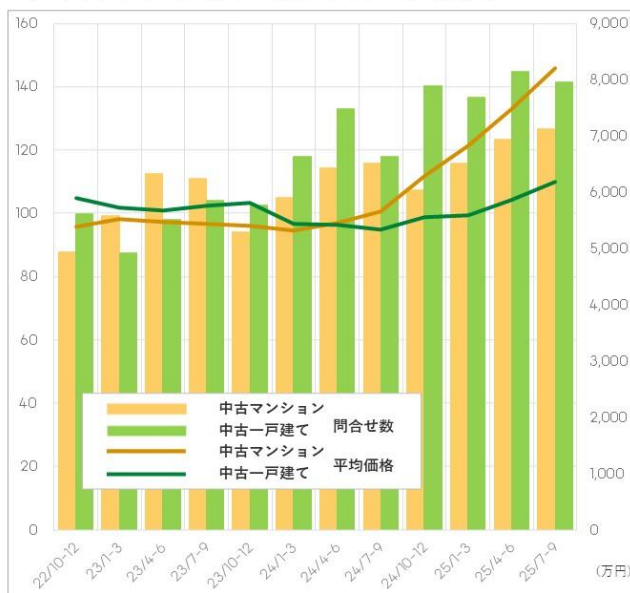


▼賃貸 vs 購入※



※ 購入：中古マンションと中古一戸建ての合計

▼中古マンション vs 中古一戸建て



2025 年度のマーケットレポート

2025 年 4 月：[賃料動向](#) / [中古マンション価格動向](#) / [中古一戸建て価格動向](#)

2025 年 5 月：[賃料動向](#) / [中古マンション価格動向](#) / [中古一戸建て価格動向](#)

2025 年 6 月：[賃料動向](#) / [中古マンション価格動向](#) / [中古一戸建て価格動向](#)

2025 年 7 月：[賃料動向](#) / [中古マンション価格動向](#) / [中古一戸建て価格動向](#)

2025 年 8 月：[賃料動向](#) / [中古マンション価格動向](#) / [中古一戸建て価格動向](#)

LIFULL HOME'S 不動産データソリューションについて

不動産・住宅情報サービス『LIFULL HOME'S』で保有する大規模な不動産情報や外部データを、お客さまのご要望に沿って提供しています。不動産データの活用により、事業課題の解決や新たなビジネス機会の創出をサポートします。詳細は下記 URL をご覧ください。

[LIFULL HOME'S 不動産データソリューション](#)

LIFULL HOME'S 総研

渋谷 雄大（しぶや たけひろ）

2015 年、株式会社 LIFULL に新卒入社。LIFULL HOME'S の営業として、賃貸マーケットを担当した後、2020 年より LIFULL HOME'S PRESS 編集部で最新の不動産市況を発信する「LIFULL HOME'S マーケットレポート」などを担当。2025 年より LIFULL HOME'S 総研にも所属。



集計対象データ

2021 年 2 月～2025 年 9 月に LIFULL HOME'S で登録・公開された居住用賃貸マンション・アパート
シングル向き：ワンルーム、1K、1DK、1LDK、2K
ファミリー向き：2DK、2LDK、3K、3DK、3LDK～

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

衣食住は人にとってかけがえのないもの。その中でも住まい選びは人生の大きな選択のひとつです。一人ひとりが楽しみながら、自信を持って住まい選びができるように。LIFULL HOME'S PRESS は、住まいを取り巻く「本当」と「今」の情報を通じて、人と住まいの豊かで幸せな関係を目指していきます。



https://www.homes.co.jp/cont/press/report/report_00550/

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の依頼から「[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