

LIFULL HOME'S マーケットレポート 2025 年総括版

東京 23 区ファミリー向き中古マンション価格が 1 億円を突破 賃貸物件は郊外でも賃料上昇局面に突入

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、「LIFULL HOME'S マーケットレポート 2025 年総括版」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、公開しています。エリア別の平均価格/賃料、平均面積、平均駅徒歩分数、平均築年数の詳細データは Excel データをご覧ください。本レポートでは、原則として平均値を採用しています。

Excel データは下記から無料でダウンロードできます（2020 年 1 月以降のデータ）

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

2025 年の各マーケット TOPICS

<中古マンション>

- ・東京 23 区ファミリー向き掲載価格が 1 億円を突破。その後も上昇が継続
- ・掲載築年数は 1 年間で東京都心部が 7 年、大阪市中心部が 6 年若返る

<中古一戸建て>

- ・マンション価格の高騰を背景に、ファミリー層の購入ニーズの一戸建てシフトが定着

<賃貸>

- ・東京都下や大阪市外の掲載賃料上昇率が前年を大きく超え、郊外でも賃料上昇局面に突入
- ・福岡市の掲載賃料上昇率が、東京 23 区・大阪市を上回る

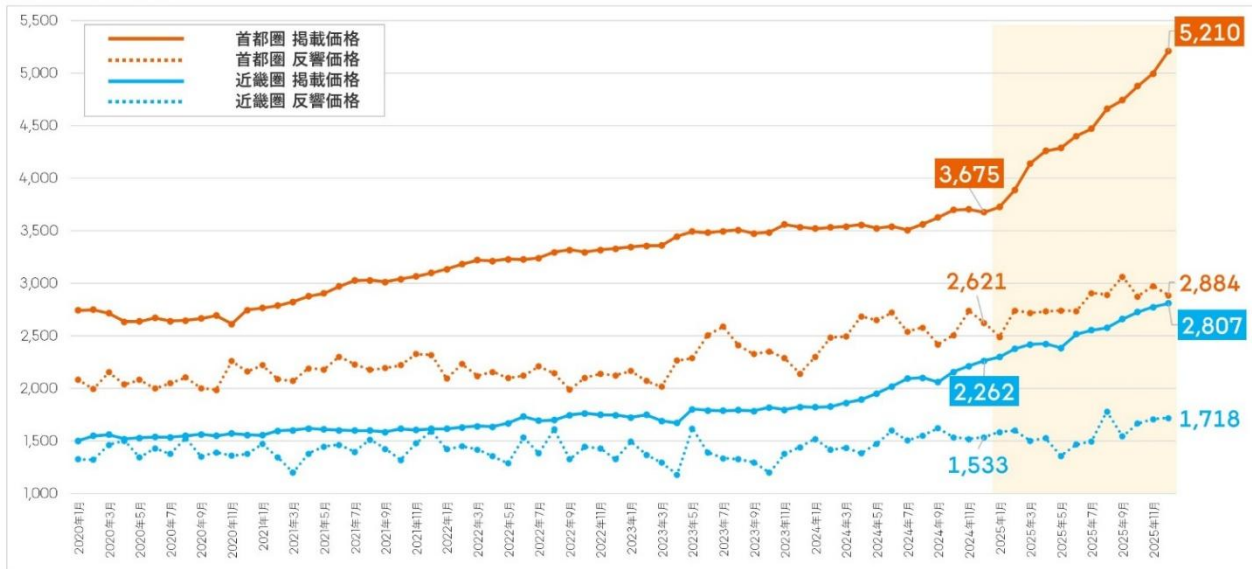
2025 年中古マンションの推移

2025 年 12 月の中古マンションの掲載価格は、首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）シングル向き 5,210 万円（前年同月比+41.8%）、ファミリー向き 6,012 万円（同+41.8%）、近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府）シングル向き 2,807 万円（同+24.1%）、ファミリー向き 3,152 万円（同+17.8%）となり、いずれも 2020 年の計測開始以降の最高値を更新しました。

中古マンションの平均価格（万円）



▼シングル向き



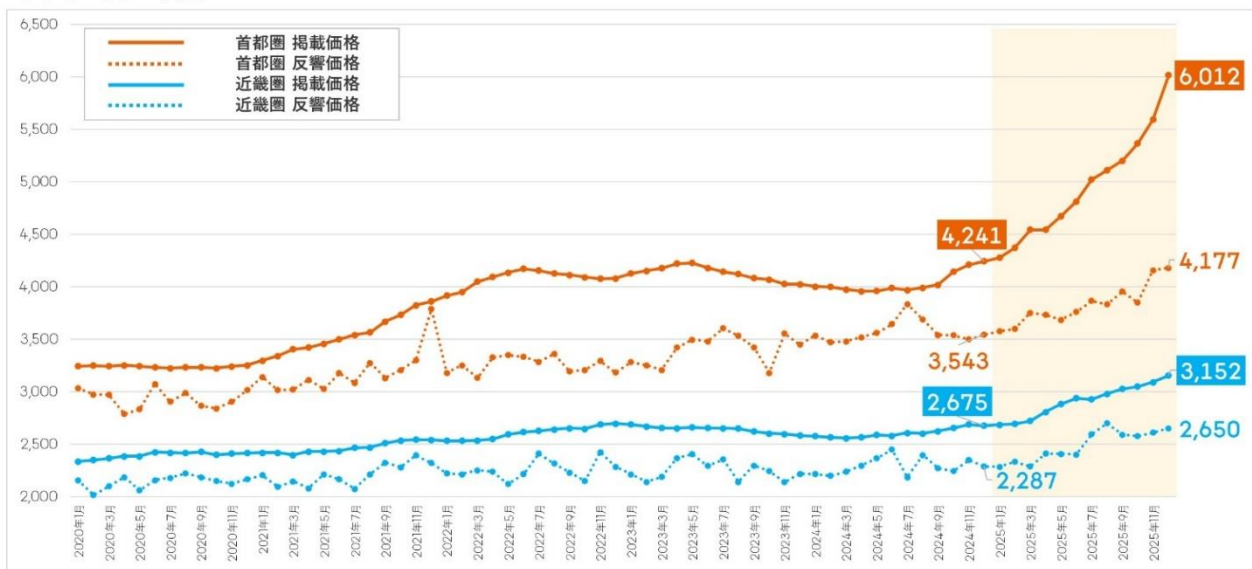
注）グラフは変化を強調するためにスケールを調整しています

※反響価格：ユーザーが問合せた物件の価格

中古マンションの平均価格（万円）



▼ファミリー向き



注）グラフは変化を強調するためにスケールを調整しています

※反響価格：ユーザーが問合せた物件の価格

【分析】LIFULL HOMES'総研 渋谷雄大

掲載価格の上昇は都心で顕著です。2024 年 12 月に 7,624 万円だった東京 23 区のファミリー向き中古マンションの掲載価格は 2025 年も上昇を続け、9 月に 1 億円を突破、12 月には 1 億 1,549 万円となりました。年間の上昇率は 51.5%に上り、前年（23.5%）と比べて大幅に拡大しました。近畿圏においても同様で、2025 年 12 月の大阪市のファミリー向き掲載価格は 5,518 万円と 1 年で 36.0%上昇、前年の上昇率（20.8%）をさらに上回りました。

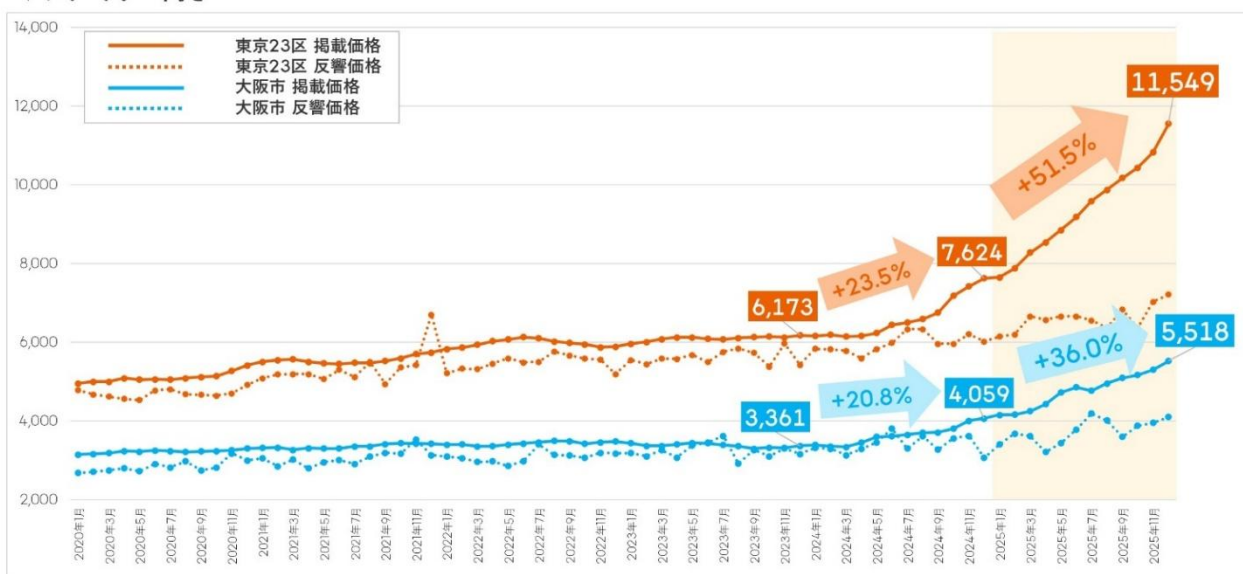
特に東京都心6区（千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、文京区）や大阪市中心6区（中央区、北区、西区、福島区、天王寺区、浪速区）では前年から掲載物件の築年数の平均値（対前年12月比）が大きく若返っており（東京都心6区 29年→22年、大阪市中心6区 25年→19年）、掲載価格上昇の一因となっています。新築物件が高額で分譲される状況を受けて、新築物件と比較検討されやすい周辺の築浅物件が強気の価格設定で売り出されるケースがあるほか、昨年11月に国土交通省が新築マンションについて「中心部ほど短期売買割合が高い又は増加の傾向がある」と指摘したように、首都圏・近畿圏中心部での投機的な動きが反映された結果と考えられます。

昨年12月に公表された税制改正大綱では、中古住宅のうち性能の高い住宅のローン控除額および控除期間が拡大されることが決まりました。これは性能の高い中古住宅の市場流通の後押しとなる制度変更であり、中古住宅市場全体のさらなる活性化が期待されることから、2026年も価格の上昇傾向は継続するものと予想されます。

中古マンションの平均価格（万円）



▼ファミリー向き

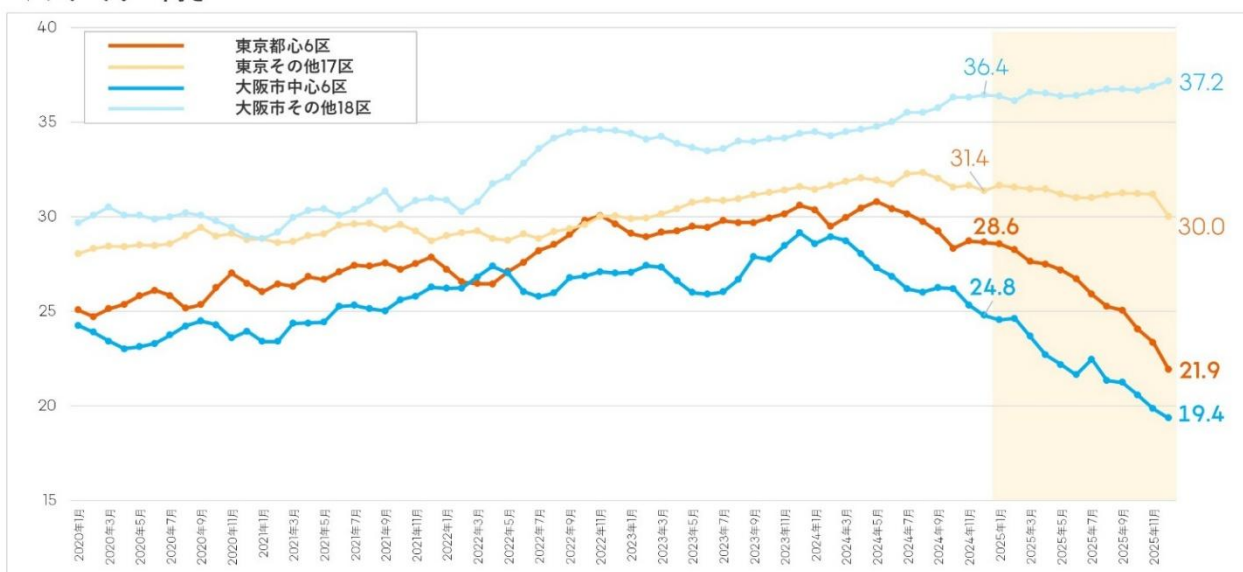


※反響価格：ユーザーが問合せた物件の価格

中古マンションの平均掲載築年数（年）

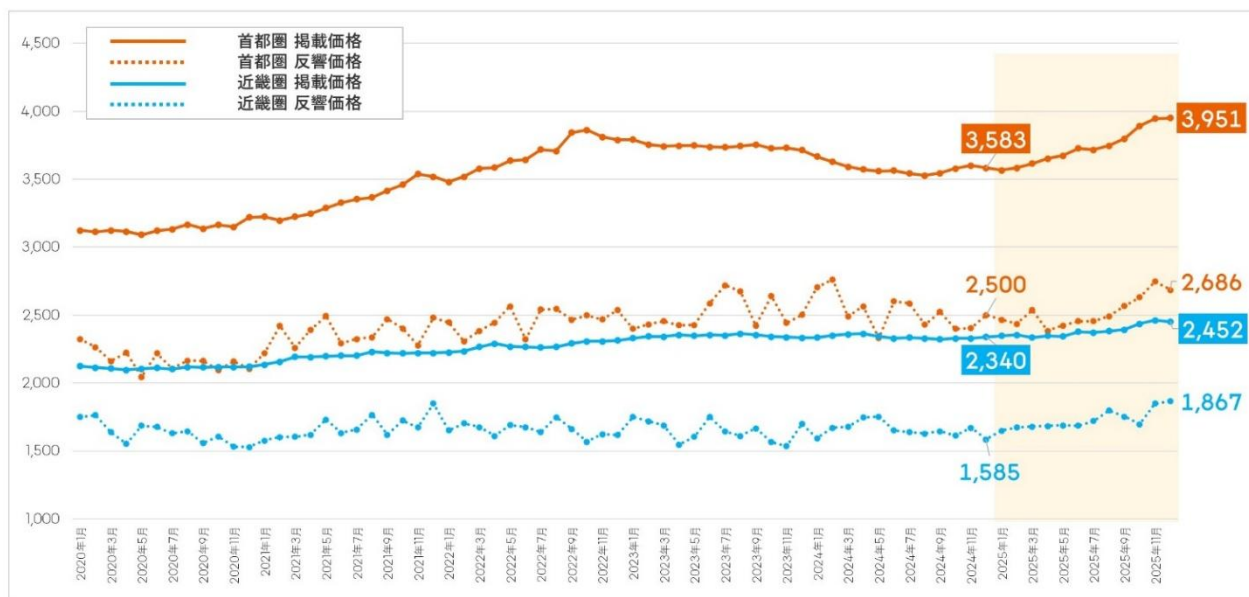


▼ファミリー向き



2025 年中古一戸建ての推移

中古一戸建ての平均価格（万円）



注）グラフは変化を強調するためにスケールを調整しています

※反響価格：ユーザーが問合せた物件の価格

2025 年 12 月の一戸建ての掲載価格は、首都圏で 3,951 万円（前年同月比+10.3%）となり、2020 年の計測開始以降の最高値を更新しました。なお、近畿圏では 2,452 万円（同+4.8%）となり、こちらも計測開始以降 2 番目の高さとなりました（最高値は 2025 年 11 月の 2,462 万円）。

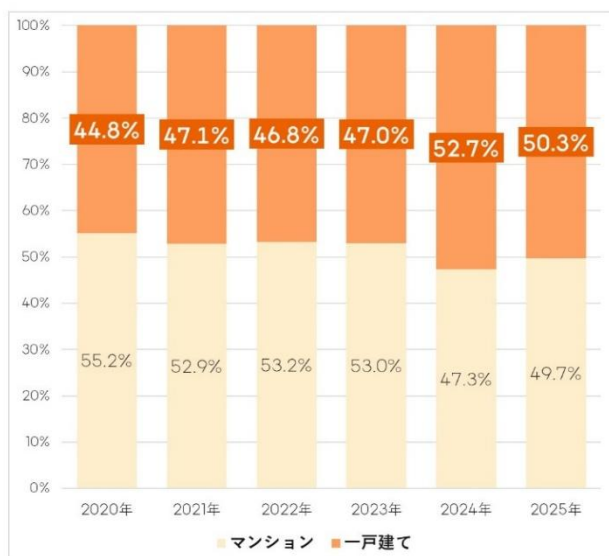
【分析】LIFULL HOMES'総研 渋谷雄大

中古一戸建ての掲載価格は、首都圏、近畿圏ともに上昇傾向にあります。その上昇率は中古マンションと比べると緩やかで、一戸建てとマンションの価格差は拡大しています。こうした状況を背景に、LIFULL HOME'S に掲載された首都圏のファミリー向き流通物件に対するユーザーからの問合せのうち、一戸建てが占める割合が 2024 年以降明らかに増加しています（2020 年：44.8%→2024 年：52.7%）。2025 年は 50.3%とやや揺り戻しがあったものの、例年と比べると依然として一戸建ての需要は高く、購入ニーズの一戸建てシフトが定着しつつあるといえます。首都圏より比較的安価に土地を購入できることからもと一戸建ての需要が高い近畿圏においても、問合せに占める一戸建ての割合は拡大（2020 年：53.0%→2025 年：59.2%）しています。

流通物件（マンション・一戸建て）の問合せ物件種別割合



▼首都圏



▼近畿圏



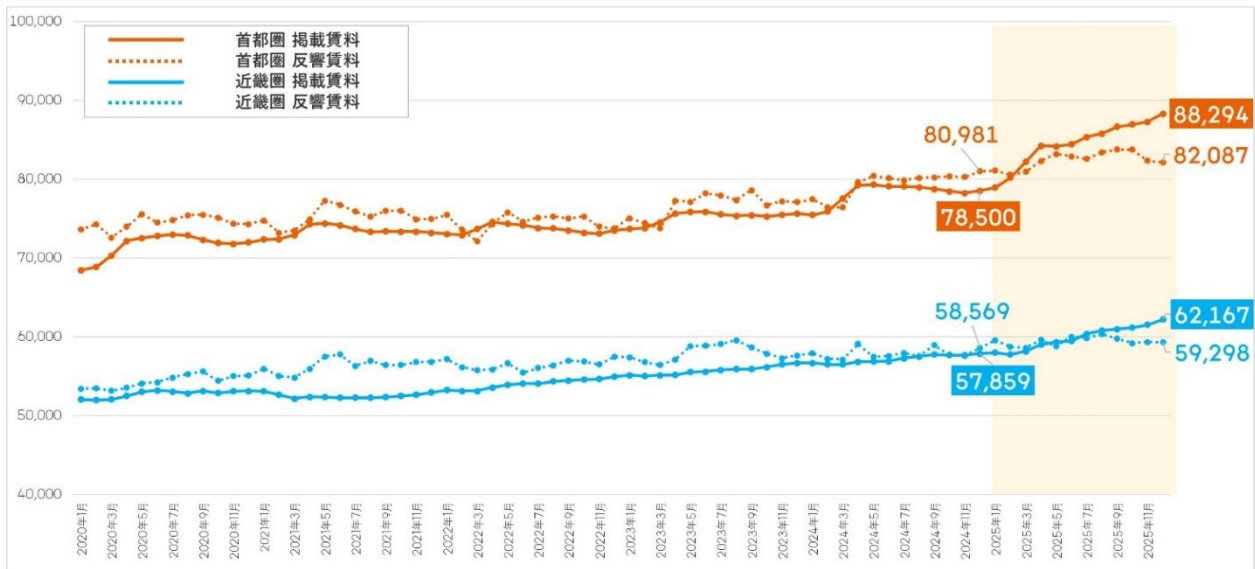
2025 年賃貸物件の推移

2025 年 12 月の賃貸物件の掲載賃料は、首都圏シングル向きで 88,294 円（前年同月比+24.8%）、ファミリー向きで 148,682 円（同+14.0%）、近畿圏シングル向きで 62,167 円（同+7.5%）、ファミリー向きで 86,230 円（同+6.3%）となり、いずれも 2020 年の計測開始以降の最高値を更新しました。

賃貸物件の平均賃料（円）



▼シングル向き



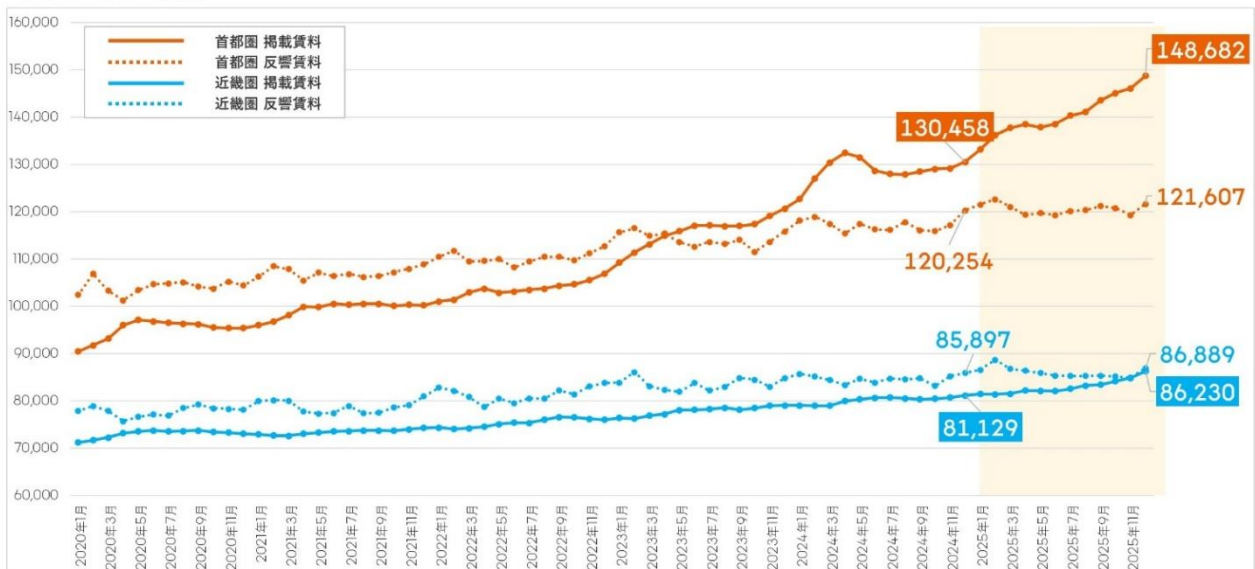
注）グラフは変化を強調するためにスケールを調整しています

※反響賃料：ユーザーが問合せた物件の賃料

賃貸物件の平均賃料（円）



▼ファミリー向き



注）グラフは変化を強調するためにスケールを調整しています

※反響賃料：ユーザーが問合せた物件の賃料

【分析】LIFULL HOMES'総研 渋谷雄大

東京 23 区のシングル向き賃貸物件は例年 1～4 月の引越しシーズンに掲載賃料が大きく上昇する傾向がありますが、2024 年 12 月に 103,914 円だった東京 23 区シングル向きの掲載賃料は、2025 年 4 月には 117,417 円と、1 年で 13.0%上昇、前年同期間の上昇率（9.3%）を超える上昇となりました。その後 12 月には 121,270 円と、1 年で 16.7%上昇、前年（+9.7%）よりも賃料上昇ペースは明らかに加速しています。なお、東京都下における年間

の賃料上昇率は 6.6%と都心部より小さいものの、前年（+2.6%）と比べると上昇ペースは大きく加速しており、郊外においても本格的に賃料上昇局面に入ったといえます。

また、近畿圏でも同様の傾向が見られます。大阪市のシングル向きが1年で14.2%上昇（前年は+6.9%）するなど中心部で比較的賃料上昇が顕著であるほか、大阪市を除く大阪府内のシングル向きが1年で7.4%上昇（前年は+1.7%）しており、郊外の賃料上昇ペースが大きく加速しています。

一方、シングルと比べて時季による需要の変化が小さいファミリー向き賃貸物件では年間を通じて掲載賃料の上昇が継続し、東京23区では2024年12月の217,709円から2025年12月の248,669円へと1年で14.2%上昇しました。前年の上昇率は13.0%であり、シングル向きとは異なり前年と同程度の上昇率を維持しています。また大阪市では、2024年12月の122,875円から2025年12月の146,091円へと、1年で18.9%上昇し、東京23区の上昇率を上回りました。

特に、福岡市の掲載賃料は、シングル向きが1年で+23.1%（58,833円→72,397円）、ファミリー向きが1年で+19.4%（116,273円→138,876円）と、いずれも東京23区や大阪市を上回る高い上昇率を示しています。

2025年は既築物件でも入居者募集を機に募集賃料を値上げする動きが活発化し、ストック全体で賃料改定が進みました（※1）。固定資産税・都市計画税、修繕・メンテナンス費用、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いるほか、都心部を中心に賃料改定を行いやすい定期借家契約も増加しており（※2）、賃料の上昇局面は2026年も継続するものと想定されます。

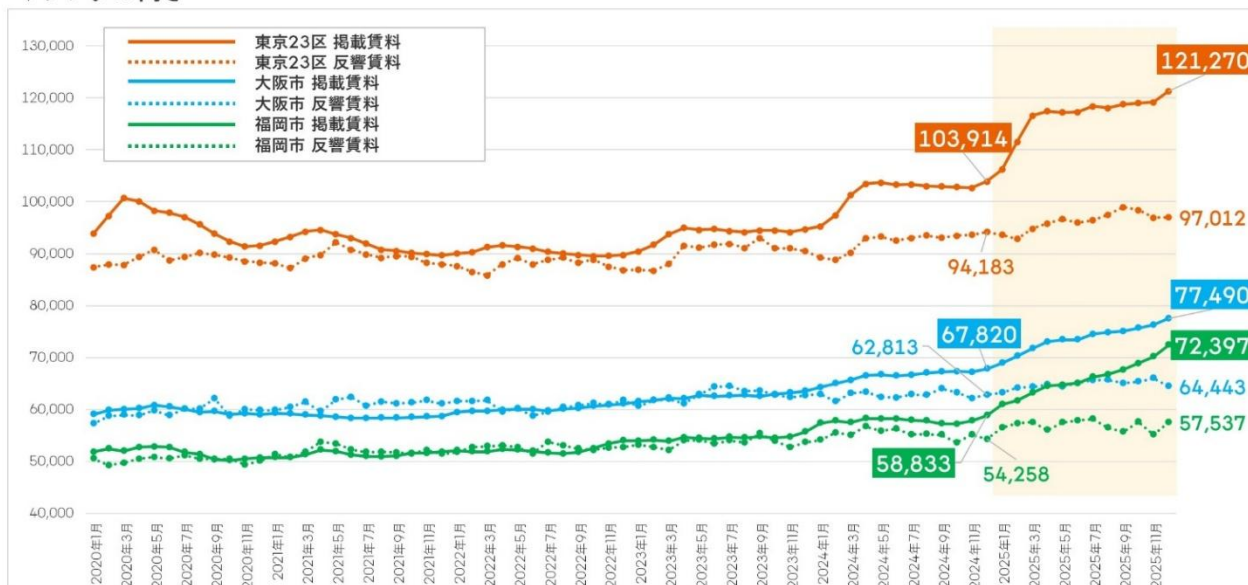
いずれのエリアにおいても、掲載賃料が大きく上昇する一方で、ユーザーの需要を表す反響賃料の上昇は限定的です。物価高が続くなかで賃金の上昇が追いついていない現状では、ユーザーは「より遠く」「より狭く」「より古く」することで家賃を抑える必要に迫られます。掲載賃料と反響賃料の乖離は、ユーザーがこうした生活防衛策を講じている表れといえるでしょう。賃料相場の上昇が続くなか、2026年はユーザーの「より遠く」「より狭く」「より古く」という行動がさらに拡大するものと考えられます。

※1 <https://lifull.com/news/45135/>

※2 <https://lifull.com/news/45896/>

賃貸物件の平均賃料（円）

▼シングル向き



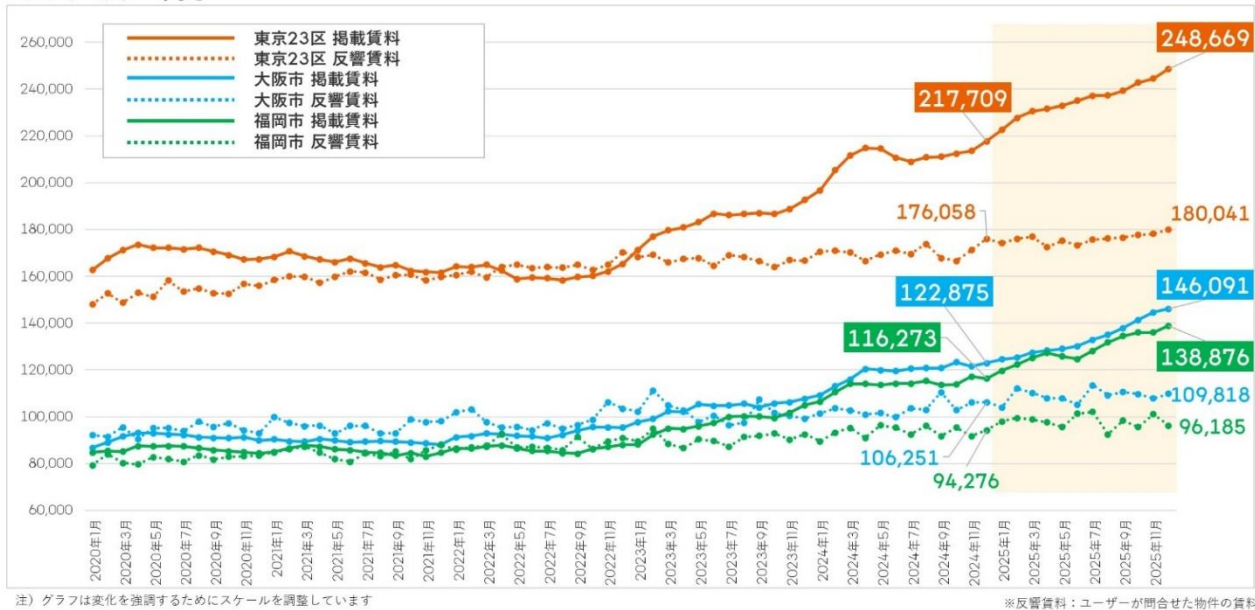
注）グラフは変化を強調するためにスケールを調整しています

※反響賃料：ユーザーが問合せた物件の賃料

賃貸物件の平均賃料（円）



▼ファミリー向き



分析担当

LIFULL HOME'S PRESS 編集部 兼 LIFULL HOME'S 総研 研究員 渋谷 雄大（しぶや たけひろ）



2015 年、LIFULL に新卒入社。LIFULL HOME'S 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」などを担当するほか、データを活用した記事を多数執筆。

集計対象データ

- ・2020 年1月～2025 年12 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、居住用中古区分マンション、居住用中古一戸建て
- ・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 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」、シニアの暮らしに寄り添う「LIFULL 介護」、不動産投資と収益物件の情報サイト「健美家（けんびや）」などの事業展開を行っています。