

## 東京カンテイ 「一戸建て住宅データ白書 2020（首都圏）」発表

**首都圏の新築一戸建て価格は前年比-1.7%の3,997万円 3年ぶりに4,000万円を下回る**  
**中古一戸建て価格は-4.6%の3,258万円 新築・中古ともに価格が下落しマンションとは対称的な動きに**

## ●新築・中古ともに2年連続で平均価格が下落 土地・建物面積はそれぞれ僅かな変動に留まる

首都圏における新築一戸建て住宅の2020年の一戸平均価格は3,997万円で、2019年の4,064万円と比べ-1.7%とやや下落し、3年ぶりに4,000万円を下回った。価格は概ね2017年の水準に戻っている。首都圏の新築マンションの一戸平均価格は2020年に6,055万円で前年比2.6%上昇したことと比較すると、価格は反対に下落しており、変動率は小さくなっている。平均土地面積は前年比+1.1%の115.7㎡、平均建物面積は+0.1%の98.9㎡と、土地面積は若干拡大したが、建物面積はほぼ変動しなかった。

一方、中古一戸建て住宅の2020年の一戸平均価格は3,258万円で、2019年の3,414万円と比べ4.6%下落した。2年連続の下落となっている。首都圏の2020年における中古マンションの一戸平均価格は3,487万円で2.7%上昇したことと比べると、中古一戸建て価格は反対に下落した。平均土地面積は前年比-0.9%の127.5㎡、平均建物面積は-0.8%の100.1㎡と、それぞれやや小さくなった。土地面積と建物面積の縮小も価格下落の一因となっている。

## 三大都市圏 新築・中古一戸建て住宅の価格と土地面積・建物面積の変化

圏域		新築一戸建て住宅				中古一戸建て住宅			
		2019年	19年前年比	2020年	20年前年比	2019年	19年前年比	2020年	20年前年比
首都圏	一戸平均価格(万円)	4,064	-0.1%	3,997	-1.7%	3,414	-2.0%	3,258	-4.6%
	平均土地面積(㎡)	114.4	-0.6%	115.7	1.1%	128.6	-0.6%	127.5	-0.9%
	平均建物面積(㎡)	98.8	0.5%	98.9	0.1%	100.9	-0.4%	100.1	-0.8%
近畿圏	一戸平均価格(万円)	3,193	3.9%	3,284	2.9%	2,338	0.7%	2,322	-0.7%
	平均土地面積(㎡)	119.2	-0.9%	114.6	-3.8%	124.4	-2.6%	121.8	-2.1%
	平均建物面積(㎡)	101.1	0.5%	101.1	0.0%	102.1	-0.7%	101.5	-0.6%
中部圏	一戸平均価格(万円)	3,106	0.4%	3,168	2.0%	2,221	0.5%	2,307	3.9%
	平均土地面積(㎡)	149.3	-0.3%	150.0	0.4%	168.1	-0.8%	167.3	-0.5%
	平均建物面積(㎡)	103.8	0.2%	104.9	1.0%	109.6	-0.5%	109.2	-0.3%

## 【参考資料】三大都市圏 新築・中古マンションの一戸平均価格と平均専有面積の変化

圏域		新築マンション				中古マンション			
		2019年	19年前年比	2020年	20年前年比	2019年	19年前年比	2020年	20年前年比
首都圏	一戸平均価格(万円)	5,904	5.6%	6,055	2.6%	3,395	1.4%	3,487	2.7%
	平均専有面積(㎡)	63.09	-0.5%	61.09	-3.2%	60.55	-0.7%	61.95	2.3%
	平均坪単価(万円)	309.4	6.1%	327.7	5.9%	185.4	2.1%	186.1	0.4%
近畿圏	一戸平均価格(万円)	4,070	1.7%	4,254	4.5%	2,238	6.4%	2,409	7.6%
	平均専有面積(㎡)	62.64	0.0%	64.07	2.3%	64.99	0.1%	66.90	2.9%
	平均坪単価(万円)	214.8	1.7%	219.5	2.2%	113.8	6.3%	119.0	4.6%
中部圏	一戸平均価格(万円)	4,437	11.7%	4,769	7.5%	1,884	6.2%	1,948	3.4%
	平均専有面積(㎡)	70.88	2.2%	70.28	-0.8%	71.42	0.0%	72.68	1.8%
	平均坪単価(万円)	206.9	9.3%	224.3	8.4%	87.2	6.2%	88.6	1.6%

●首都圏の新築分譲戸数は前年比-0.4%と前年並み 中古流通戸数は-7.5%とやや大きく減少

新築一戸建ては2020年に全国で110,983戸分譲された。2019年の122,054戸※と比べ9.1%減少した。2015年の調査開始以来初めての前年比減少となった。同年の新築マンションの分譲戸数は73,765戸であるため、全国で1.50倍の新規供給量となった。また新築マンションは前年比-14.0%の減少となったが、新築一戸建ては-9.1%に留まった。一戸建てはマンションより実需ニーズの受け皿として機能し、一部マンションへのニーズを取り込んだため、新型コロナウイルスの影響は新築マンションより小さかった。一方、中古一戸建ては2020年に全国で81,332戸流通し、2019年の84,018戸と比べ3.2%減少している。

※本誌カンテイアイ106号31ページでは「122,145」となっておりますが、正しくは「122,054」です。お詫びの上訂正いたします。

首都圏の新築一戸建ては2020年に52,193戸が分譲され、2019年の52,381戸と比べ-0.4%と僅かに減少した。その中で埼玉県では13,463戸が供給され、前年比17.5%増加し、首都圏で唯一増加した。東京都では15,515戸が新規供給されたが、これは新築マンションの2020年における分譲戸数21,885戸の70.9%に当たる量である。また、中古一戸建ては2020年に30,096戸が流通し、2019年の32,522戸と比べ7.5%減少している。

全国都道府県別 新築・中古一戸建て住宅新築分譲・中古流通戸数

(単位：戸数)

	新築一戸建て住宅			中古一戸建て住宅				新築一戸建て住宅			中古一戸建て住宅		
	2019年	2020年	20年 前年比	2019年	2020年	20年 前年比		2019年	2020年	20年 前年比	2019年	2020年	20年 前年比
北海道	1,172	1,263	107.8%	2,740	2,595	94.7%	滋賀県	1,185	832	70.2%	1,246	1,151	92.4%
青森県	256	271	105.9%	333	304	91.3%	京都府	2,066	1,667	80.7%	3,791	3,344	88.2%
岩手県	459	432	94.1%	278	317	114.0%	大阪府	8,208	8,302	101.1%	8,967	8,832	98.5%
宮城県	4,209	3,812	90.6%	1,431	1,406	98.3%	兵庫県	5,838	4,359	74.7%	5,285	5,105	96.6%
秋田県	217	260	119.8%	318	337	106.0%	奈良県	1,625	1,173	72.2%	1,514	1,442	95.2%
山形県	369	420	113.8%	285	349	122.5%	和歌山県	433	364	84.1%	646	655	101.4%
福島県	2,031	1,800	88.6%	672	662	98.5%	近畿圏	19,355	16,697	86.3%	21,449	20,529	95.7%
東北	7,541	6,995	92.8%	3,317	3,375	101.7%	鳥取県	33	48	145.5%	107	84	78.5%
茨城県	2,509	1,949	77.7%	1,342	1,147	85.5%	島根県	22	40	181.8%	112	83	74.1%
栃木県	1,472	1,004	68.2%	896	918	102.5%	岡山県	1,051	916	87.2%	882	949	107.6%
群馬県	2,783	1,560	56.1%	1,025	1,021	99.6%	広島県	2,545	1,953	76.7%	1,530	1,544	100.9%
北関東	6,764	4,513	66.7%	3,263	3,086	94.6%	山口県	780	700	89.7%	740	748	101.1%
埼玉県	11,458	13,463	117.5%	7,432	7,079	95.3%	中国	4,431	3,657	82.5%	3,371	3,408	101.1%
千葉県	9,485	8,789	92.7%	6,093	5,892	96.7%	徳島県	139	190	136.7%	252	265	105.2%
東京都	16,037	15,515	96.7%	9,434	8,351	88.5%	香川県	344	284	82.6%	612	468	76.5%
神奈川県	15,401	14,426	93.7%	9,563	8,774	91.7%	愛媛県	274	262	95.6%	599	691	115.4%
首都圏	52,381	52,193	99.6%	32,522	30,096	92.5%	高知県	176	221	125.6%	225	255	113.3%
新潟県	637	643	100.9%	818	858	104.9%	四国	933	957	102.6%	1,688	1,679	99.5%
富山県	429	346	80.7%	594	671	113.0%	福岡県	6,951	4,981	71.7%	3,040	3,104	102.1%
石川県	555	448	80.7%	393	511	130.0%	佐賀県	489	452	92.4%	349	381	109.2%
福井県	436	291	66.7%	239	263	110.0%	長崎県	152	156	102.6%	346	417	120.5%
山梨県	244	194	79.5%	355	346	97.5%	熊本県	726	565	77.8%	386	443	114.8%
長野県	522	502	96.2%	663	590	89.0%	大分県	246	520	211.4%	401	416	103.7%
北陸・中部	2,823	2,424	85.9%	3,062	3,239	105.8%	宮崎県	145	221	152.4%	416	432	103.8%
岐阜県	1,557	1,437	92.3%	780	805	103.2%	鹿児島県	613	430	70.1%	388	441	113.7%
静岡県	3,130	2,458	78.5%	1,628	1,742	107.0%	九州	9,322	7,325	78.6%	5,326	5,634	105.8%
愛知県	12,088	10,396	86.0%	3,758	4,035	107.4%	沖縄県	30	86	286.7%	8	4	50.0%
三重県	527	582	110.4%	1,106	1,105	99.9%	全国	122,054	110,983	90.9%	84,018	81,332	96.8%
中部圏	17,302	14,873	86.0%	7,272	7,687	105.7%							

一戸建て住宅調査対象の条件：①敷地面積50～300㎡の物件 ②最寄り駅からの所要時間が徒歩30分以内かバス20分以内の物件 ③木造 ④土地・建物ともに所有権の物件

対象地域：全国

地域区分：【首都圏】東京都 神奈川県 千葉県 埼玉県

【近畿圏】大阪府 兵庫県 京都府 滋賀県 奈良県 和歌山県

【中部圏】愛知県 岐阜県 三重県 静岡県