

## 東京カンテイ 「一戸建て住宅データ白書 2021（首都圏）」発表

**首都圏の新築一戸建て価格は前年比+2.8%の4,107万円 2年ぶりに4,000万円を超える**

中古一戸建て価格は+9.1%の3,556万円 中古戸建ては東京都と神奈川県が増加で大きく上昇

●新築・中古ともに平均価格が2年ぶりに上昇 土地・建物面積は新築に拡大傾向が表れる

首都圏における新築一戸建て住宅の2021年の一戸平均価格は4,107万円で、2020年の3,997万円と比べ2.8%上昇し、2年ぶりに4,000万円を上回った。2018年の4,069万円を超え2015年の調査開始以来最高額となっている。首都圏の新築マンションの一戸平均価格は2021年に6,304万円で前年比11.8%上昇したことと比較すると、価格は上昇したものの、変動は小さいことがわかる。平均土地面積は前年比+2.4%の118.5㎡、平均建物面積は+0.5%の99.4㎡と土地面積、建物面積ともに拡大し、本調査での最大値を記録している。一方、中古一戸建て住宅の2021年の一戸平均価格は3,556万円で、2020年の3,258万円と比べ+9.1%と大きく上昇し、3年ぶりに上昇した。首都圏の2021年における中古マンションの一戸平均価格は3,715万円で6.5%上昇したことと比べると、一戸建て価格はより上昇幅が大きく、一戸建て住宅が持っている価格の訴求力が弱まる懸念が生じている。平均土地面積は前年比-1.6%の125.4㎡、平均建物面積は-0.5%の99.6㎡とそれぞれやや小さくなっている。コロナ禍で広い住宅が売られにくい環境にあるためと考えられる。価格は上昇していることは事実だが、2021年は比較的価格の高い東京都と神奈川県が増加し埼玉県と千葉県が減少しているために上昇幅が大きくなった面もある。

## 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			
		2020年	20年 前年比	2021年	21年 前年比	2020年	20年 前年比	2021年	21年 前年比
首都圏	一戸平均価格（万円）	3,997	-1.7%	4,107	2.8%	3,258	-4.6%	3,556	9.1%
	平均土地面積（㎡）	115.7	1.1%	118.5	2.4%	127.5	-0.9%	125.4	-1.6%
	平均建物面積（㎡）	98.9	0.1%	99.4	0.5%	100.1	-0.8%	99.6	-0.5%
近畿圏	一戸平均価格（万円）	3,284	2.9%	3,331	1.4%	2,322	-0.7%	2,391	3.0%
	平均土地面積（㎡）	114.6	-3.8%	116.7	1.8%	121.8	-2.1%	121.5	-0.3%
	平均建物面積（㎡）	101.1	0.0%	101.6	0.4%	101.5	-0.6%	101.0	-0.5%
中部圏	一戸平均価格（万円）	3,168	2.0%	3,204	1.1%	2,307	3.9%	2,359	2.3%
	平均土地面積（㎡）	150.0	0.4%	150.4	0.3%	167.3	-0.5%	165.9	-0.8%
	平均建物面積（㎡）	104.9	1.0%	104.4	-0.4%	109.2	-0.3%	108.3	-0.8%

## 【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			
		2020年	20年 前年比	2021年	21年 前年比	2020年	20年 前年比	2021年	21年 前年比
首都圏	一戸平均価格（万円）	5,641	-4.5%	6,304	11.8%	3,487	2.7%	3,715	6.5%
	平均専有面積（㎡）	55.07	-12.7%	61.79	12.2%	61.95	2.3%	58.94	-0.3%
	平均坪単価（万円）	338.6	9.4%	337.3	-0.4%	186.1	0.4%	208.4	12.0%
近畿圏	一戸平均価格（万円）	4,178	2.7%	5,079	21.6%	2,409	7.6%	2,475	2.7%
	平均専有面積（㎡）	59.35	-5.3%	67.55	13.8%	66.90	2.9%	64.28	-3.9%
	平均坪単価（万円）	232.8	8.4%	248.6	6.8%	119.0	4.6%	127.3	7.0%
中部圏	一戸平均価格（万円）	4,466	0.7%	4,105	-8.1%	1,948	3.4%	2,069	6.2%
	平均専有面積（㎡）	66.90	-5.6%	65.60	-1.9%	72.68	1.8%	71.57	-1.5%
	平均坪単価（万円）	220.7	6.7%	206.9	-6.3%	88.6	1.6%	95.6	7.9%

●首都圏の新築分譲戸数は前年比-2.4%と減少 中古流通戸数は-0.7%と僅かに減少

新築一戸建てでは2021年に全国で114,643戸分譲された。2020年の110,983戸と比べ3.3%増加した。回復基調にはあるがコロナ前の2019年の水準には及ばず依然実需の慎重姿勢が表れる結果となっている。同年の新築マンションの分譲戸数は85,296戸であるので全国で1.34倍の新規供給量となった。また新築マンションは前年比+8.7%の増加と回復が急ピッチであるが、一戸建ては+3.3%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て一部マンションへのニーズを取り込んだ部分はあるが、反対に影響の長期化が購入意欲をより硬化させる面も指摘され、回復が進んでいないものと思われる。

首都圏では2021年に50,931戸が分譲され、2020年の52,193戸と比べ-2.4%と3年連続の減少となった。その中で埼玉県では14,712戸が供給され、前年比9.3%増加した。2020年と同様に首都圏で唯一増加した県となっている。東京都は13,867戸が新規供給されたが、これは2020年における分譲戸数15,515戸の89.4%に当たる量である。

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

	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		
	2020年	2021年	21年前年比	2020年	2021年	21年前年比		2020年	2021年	21年前年比	2020年	2021年	21年前年比
北海道	1,263	1,308	103.6%	2,595	2,746	105.8%	滋賀県	832	998	120.0%	1,151	1,125	97.7%
青森県	271	270	99.6%	304	305	100.3%	京都府	1,667	1,785	107.1%	3,344	3,323	99.4%
岩手県	432	533	123.4%	317	292	92.1%	大阪府	8,302	7,901	95.2%	8,832	8,978	101.7%
宮城県	3,812	3,734	98.0%	1,406	1,255	89.3%	兵庫県	4,359	5,014	115.0%	5,105	5,254	102.9%
秋田県	260	264	101.5%	337	281	83.4%	奈良県	1,173	1,333	113.6%	1,442	1,496	103.7%
山形県	420	408	97.1%	349	399	114.3%	和歌山県	364	330	90.7%	655	605	92.4%
福島県	1,800	1,602	89.0%	662	714	107.9%	近畿圏	16,697	17,361	104.0%	20,529	20,781	101.2%
東北	6,995	6,811	97.4%	3,375	3,246	96.2%	鳥取県	48	58	120.8%	84	96	114.3%
茨城県	1,949	2,059	105.6%	1,147	1,164	101.5%	島根県	40	46	115.0%	83	114	137.3%
栃木県	1,004	1,236	123.1%	918	835	91.0%	岡山県	916	949	103.6%	949	916	96.5%
群馬県	1,560	1,755	112.5%	1,021	991	97.1%	広島県	1,953	2,151	110.1%	1,544	1,565	101.4%
北関東	4,513	5,050	111.9%	3,086	2,990	96.9%	山口県	700	788	112.6%	748	699	93.4%
埼玉県	13,463	14,712	109.3%	7,079	6,893	97.4%	中国	3,657	3,992	109.2%	3,408	3,390	99.5%
千葉県	8,789	8,592	97.8%	5,892	5,751	97.6%	徳島県	190	192	101.1%	265	234	88.3%
東京都	15,515	13,867	89.4%	8,351	8,463	101.3%	香川県	284	313	110.2%	468	505	107.9%
神奈川県	14,426	13,760	95.4%	8,774	8,790	100.2%	愛媛県	262	385	146.9%	691	570	82.5%
首都圏	52,193	50,931	97.6%	30,096	29,897	99.3%	高知県	221	322	145.7%	255	219	85.9%
新潟県	643	686	106.7%	858	923	107.6%	四国	957	1,212	126.6%	1,679	1,528	91.0%
富山県	346	446	128.9%	671	627	93.4%	福岡県	4,981	5,179	104.0%	3,104	3,017	97.2%
石川県	448	394	87.9%	511	416	81.4%	佐賀県	452	602	133.2%	381	334	87.7%
福井県	291	370	127.1%	263	273	103.8%	長崎県	156	191	122.4%	417	352	84.4%
山梨県	194	208	107.2%	346	300	86.7%	熊本県	565	901	159.5%	443	455	102.7%
長野県	502	541	107.8%	590	562	95.3%	大分県	520	703	135.2%	416	446	107.2%
北陸・中部	2,424	2,645	109.1%	3,239	3,101	95.7%	宮崎県	221	415	187.8%	432	442	102.3%
岐阜県	1,437	1,618	112.6%	805	911	113.2%	鹿児島県	430	434	100.9%	441	414	93.9%
静岡県	2,458	3,253	132.3%	1,742	1,728	99.2%	九州	7,325	8,425	115.0%	5,634	5,460	96.9%
愛知県	10,396	11,245	108.2%	4,035	3,841	95.2%	沖縄県	86	93	108.1%	4	8	200.0%
三重県	582	699	120.1%	1,105	1,142	103.3%	全国	110,983	114,643	103.3%	81,332	80,769	99.3%
中部圏	14,873	16,815	113.1%	7,687	7,622	99.2%							

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