

東京カンテイ 「マンション・一戸建て住宅データ白書 2022（中部圏）」発表

**中部圏の新築一戸建て価格は前年比+6.0%の3,396万円 7年連続の上昇****中古一戸建て価格は+1.4%の2,391万円 中古価格は上昇傾向に失速感****●新築・中古ともに価格は上昇傾向 新築マンションが下落する中で新築一戸建ては上昇幅を拡大**

中部圏における新築一戸建て住宅の2022年の一戸平均価格は3,396万円で、2021年の3,204万円と比べ+6.0%上昇した。2015年の調査開始以降7年連続で価格の上昇が続いている。新築マンションの一戸平均価格は同年3,509万円と-15.3%下落したことと比べると、一戸建て住宅が依然として中部圏の居住ニーズの受け皿になっていることを示している。平均土地面積は前年比-1.3%の148.5㎡、平均建物面積は-1.1%の103.2㎡と、どちらもやや小さくなっている。

一方、中部圏における中古一戸建て住宅の2022年の一戸平均価格は2,391万円で、2021年の2,359万円と比べ+1.4%上昇した。6年連続の上昇となったが、2020年の変動率が+3.9%であったことと比べると、上昇幅は徐々に縮小している。中部圏における中古マンションの一戸平均価格は同年2,194万円と+6.0%上昇したことと比較して、一戸建て住宅価格は小さな変動に留まった。平均土地面積は前年比-0.4%の165.3㎡、平均建物面積は+0.6%の108.9㎡で、平均建物面積が僅かに上昇へ転じている。

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 |        |       |        |
|-----|------------|----------|--------|-------|--------|----------|--------|-------|--------|
|     |            | 2021年    | 21年前年比 | 2022年 | 22年前年比 | 2021年    | 21年前年比 | 2022年 | 22年前年比 |
| 中部圏 | 一戸平均価格(万円) | 3,204    | 1.2%   | 3,396 | 6.0%   | 2,359    | 2.3%   | 2,391 | 1.4%   |
|     | 平均土地面積(㎡)  | 150.4    | 0.3%   | 148.5 | -1.3%  | 165.9    | -0.8%  | 165.3 | -0.4%  |
|     | 平均建物面積(㎡)  | 104.4    | -0.5%  | 103.2 | -1.1%  | 108.3    | -0.8%  | 108.9 | 0.6%   |
| 首都圏 | 一戸平均価格(万円) | 4,107    | 2.8%   | 4,523 | 10.1%  | 3,556    | 9.1%   | 3,919 | 10.2%  |
|     | 平均土地面積(㎡)  | 118.5    | 2.4%   | 116.4 | -1.8%  | 125.4    | -1.6%  | 125.6 | 0.2%   |
|     | 平均建物面積(㎡)  | 99.4     | 0.5%   | 99.0  | -0.4%  | 99.6     | -0.5%  | 99.7  | 0.1%   |
| 近畿圏 | 一戸平均価格(万円) | 3,331    | 1.4%   | 3,544 | 6.4%   | 2,391    | 3.0%   | 2,518 | 5.3%   |
|     | 平均土地面積(㎡)  | 116.7    | 1.8%   | 116.9 | 0.2%   | 121.5    | -0.2%  | 121.2 | -0.2%  |
|     | 平均建物面積(㎡)  | 101.6    | 0.5%   | 101.1 | -0.5%  | 101.0    | -0.5%  | 101.2 | 0.2%   |

【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 |        |       |        |
|-----|------------|---------|--------|-------|--------|---------|--------|-------|--------|
|     |            | 2021年   | 21年前年比 | 2022年 | 22年前年比 | 2021年   | 21年前年比 | 2022年 | 22年前年比 |
| 中部圏 | 一戸平均価格(万円) | 4,142   | -7.3%  | 3,509 | -15.3% | 2,069   | 6.2%   | 2,194 | 6.0%   |
|     | 平均専有面積(㎡)  | 58.11   | -13.1% | 51.45 | -11.5% | 71.57   | -1.5%  | 70.87 | -1.0%  |
|     | 平均坪単価(万円)  | 235.7   | 6.8%   | 225.5 | -4.3%  | 95.6    | 7.9%   | 102.3 | 7.0%   |
| 首都圏 | 一戸平均価格(万円) | 5,952   | 5.5%   | 6,341 | 6.5%   | 3,715   | 6.5%   | 4,087 | 10.0%  |
|     | 平均専有面積(㎡)  | 58.45   | 6.1%   | 63.33 | 8.3%   | 58.94   | -4.9%  | 58.03 | -1.5%  |
|     | 平均坪単価(万円)  | 336.7   | -0.6%  | 331.0 | -1.7%  | 208.4   | 12.0%  | 232.8 | 11.7%  |
| 近畿圏 | 一戸平均価格(万円) | 4,741   | 13.5%  | 5,104 | 7.7%   | 2,475   | 2.7%   | 2,620 | 5.9%   |
|     | 平均専有面積(㎡)  | 61.84   | 4.2%   | 63.71 | 3.0%   | 64.28   | -3.9%  | 63.62 | -1.0%  |
|     | 平均坪単価(万円)  | 253.5   | 8.9%   | 264.8 | 4.5%   | 127.3   | 7.0%   | 136.1 | 6.9%   |

お問い合わせ先：(株)東京カンテイ 市場調査部  
※本記事の無断転用を禁じます

●中部圏の新築分譲戸数は前年比-3.5%の減少 中古流通戸数も-9.5%と減少傾向強まる

新築一戸建ては2022年に全国で114,207戸分譲された。2021年の114,643戸と比べ-0.4%減少した。コロナ禍から回復基調にあったが実需の慎重姿勢は継続しており、2022年はやや数字を落とした。同年の新築マンションの分譲戸数は86,185戸であるので全国で1.33倍の新規供給量となった。また新築マンションは前年比-7.0%の減少となったが、一戸建ては-0.4%に留まった。一戸建てが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でいる状況は依然として見受けられるが、物価上昇の影響が回復の足止めとなったと考えられる。

中部圏では2022年は16,219戸が分譲され、2021年の16,815戸から-3.5%減少した。前年比-8.8%減少した静岡県は2021年からの反動減であり、2,966戸の分譲は2017年以降で見れば高い水準を維持している。唯一の前年比増加となった三重県では、新築マンションも前年比+120.0%増の517戸とより大きく伸びている。また、中古一戸建ては中部圏では2022年は6,898戸が流通し、前年の7,622戸と比べ-9.5%減少した。

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 |        |        |
|-------|----------|--------|--------|----------|--------|--------|------|----------|---------|--------|----------|--------|--------|
|       | 2021年    | 2022年  | 22年前年比 | 2021年    | 2022年  | 22年前年比 |      | 2021年    | 2022年   | 22年前年比 | 2021年    | 2022年  | 22年前年比 |
| 北海道   | 1,308    | 1,376  | 105.2% | 2,746    | 3,156  | 114.9% | 滋賀県  | 998      | 941     | 94.3%  | 1,125    | 961    | 85.4%  |
| 青森県   | 270      | 302    | 111.9% | 305      | 345    | 113.1% | 京都府  | 1,785    | 1,644   | 92.1%  | 3,323    | 2,843  | 85.6%  |
| 岩手県   | 533      | 406    | 76.2%  | 292      | 295    | 101.0% | 大阪府  | 7,901    | 7,298   | 92.4%  | 8,978    | 7,669  | 85.4%  |
| 宮城県   | 3,734    | 3,660  | 98.0%  | 1,255    | 1,006  | 80.2%  | 兵庫県  | 5,014    | 5,081   | 101.3% | 5,254    | 4,388  | 83.5%  |
| 秋田県   | 264      | 275    | 104.2% | 281      | 291    | 103.6% | 奈良県  | 1,333    | 1,417   | 106.3% | 1,496    | 1,342  | 89.7%  |
| 山形県   | 408      | 464    | 113.7% | 399      | 323    | 81.0%  | 和歌山県 | 330      | 320     | 97.0%  | 605      | 514    | 85.0%  |
| 福島県   | 1,602    | 1,616  | 100.9% | 714      | 634    | 88.8%  | 近畿圏  | 17,361   | 16,701  | 96.2%  | 20,781   | 17,717 | 85.3%  |
| 東北    | 6,811    | 6,723  | 98.7%  | 3,246    | 2,894  | 89.2%  | 鳥取県  | 58       | 77      | 132.8% | 96       | 111    | 115.6% |
| 茨城県   | 2,059    | 1,984  | 96.4%  | 1,164    | 1,106  | 95.0%  | 島根県  | 46       | 53      | 115.2% | 114      | 99     | 86.8%  |
| 栃木県   | 1,236    | 1,326  | 107.3% | 835      | 754    | 90.3%  | 岡山県  | 949      | 1,079   | 113.7% | 916      | 908    | 99.1%  |
| 群馬県   | 1,755    | 1,921  | 109.5% | 991      | 854    | 86.2%  | 広島県  | 2,151    | 2,018   | 93.8%  | 1,565    | 1,376  | 87.9%  |
| 北関東   | 5,050    | 5,231  | 103.6% | 2,990    | 2,714  | 90.8%  | 山口県  | 788      | 880     | 111.7% | 699      | 647    | 92.6%  |
| 埼玉県   | 14,712   | 14,477 | 98.4%  | 6,893    | 6,380  | 92.6%  | 中国   | 3,992    | 4,107   | 102.9% | 3,390    | 3,141  | 92.7%  |
| 千葉県   | 8,592    | 8,525  | 99.2%  | 5,751    | 5,144  | 89.4%  | 徳島県  | 192      | 161     | 83.9%  | 234      | 226    | 96.6%  |
| 東京都   | 13,867   | 13,672 | 98.6%  | 8,463    | 7,657  | 90.5%  | 香川県  | 313      | 370     | 118.2% | 505      | 470    | 93.1%  |
| 神奈川県  | 13,760   | 13,792 | 100.2% | 8,790    | 7,358  | 83.7%  | 愛媛県  | 385      | 386     | 100.3% | 570      | 628    | 110.2% |
| 首都圏   | 50,931   | 50,466 | 99.1%  | 29,897   | 26,539 | 88.8%  | 高知県  | 322      | 340     | 105.6% | 219      | 239    | 109.1% |
| 新潟県   | 686      | 723    | 105.4% | 923      | 906    | 98.2%  | 四国   | 1,212    | 1,257   | 103.7% | 1,528    | 1,563  | 102.3% |
| 富山県   | 446      | 458    | 102.7% | 627      | 613    | 97.8%  | 福岡県  | 5,179    | 5,856   | 113.1% | 3,017    | 2,532  | 83.9%  |
| 石川県   | 394      | 469    | 119.0% | 416      | 407    | 97.8%  | 佐賀県  | 602      | 628     | 104.3% | 334      | 307    | 91.9%  |
| 福井県   | 370      | 334    | 90.3%  | 273      | 273    | 100.0% | 長崎県  | 191      | 211     | 110.5% | 352      | 424    | 120.5% |
| 山梨県   | 208      | 205    | 98.6%  | 300      | 300    | 100.0% | 熊本県  | 901      | 805     | 89.3%  | 455      | 473    | 104.0% |
| 長野県   | 541      | 639    | 118.1% | 562      | 537    | 95.6%  | 大分県  | 703      | 698     | 99.3%  | 446      | 416    | 93.3%  |
| 北陸・中部 | 2,645    | 2,828  | 106.9% | 3,101    | 3,036  | 97.9%  | 宮崎県  | 415      | 479     | 115.4% | 442      | 408    | 92.3%  |
| 岐阜県   | 1,618    | 1,490  | 92.1%  | 911      | 806    | 88.5%  | 鹿児島県 | 434      | 559     | 128.8% | 414      | 393    | 94.9%  |
| 静岡県   | 3,253    | 2,966  | 91.2%  | 1,728    | 1,573  | 91.0%  | 九州   | 8,425    | 9,236   | 109.6% | 5,460    | 4,953  | 90.7%  |
| 愛知県   | 11,245   | 11,039 | 98.2%  | 3,841    | 3,584  | 93.3%  | 沖縄県  | 93       | 63      | 67.7%  | 8        | 13     | 162.5% |
| 三重県   | 699      | 724    | 103.6% | 1,142    | 935    | 81.9%  | 全国   | 114,643  | 114,207 | 99.6%  | 80,769   | 72,624 | 89.9%  |
| 中部圏   | 16,815   | 16,219 | 96.5%  | 7,622    | 6,898  | 90.5%  |      |          |         |        |          |        |        |

一戸建て住宅調査対象の条件：①敷地面積 50～300 m<sup>2</sup>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