

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

近畿圏の新築一戸建て価格は前年比+6.4%の3,544万円 5年連続の上昇**中古一戸建て価格は+5.3%の2,518万円 土地面積・建物面積は小幅な変動****●一戸平均価格は新築・中古ともに上昇幅を拡大 マンションの価格上昇に並ぶ勢い**

近畿圏における新築一戸建て住宅の2022年の一戸平均価格は3,544万円で、2021年の3,331万円と比べ+6.4%上昇した。一戸平均価格は2018年から3年連続して3%前後の大きな上昇を維持し、2021年はやや落ち着いていたが、再び大きく上昇した。近畿圏の2022年の新築マンション一戸平均価格は5,104万円で前年比+7.7%上昇している。平均土地面積は前年比+0.2%の116.9㎡、平均建物面積は-0.5%の101.1㎡と、首都圏と同様にマンションの価格上昇と比べると変動は小さい。

一方、近畿圏における中古一戸建て住宅の2022年の一戸平均価格は2,518万円で、2021年の2,391万円と比べ+5.3%上昇した。一戸平均価格は2020年にやや下落したものの、2021年から連続して上昇幅を拡大させている。近畿圏における2022年の中古マンションの一戸平均価格は2,620万円で5.9%上昇したことと比較すると、新築・中古ともにマンションの価格上昇に一戸建てが並ぶような変動を見せている。平均土地面積は前年比-0.2%の121.2㎡、平均建物面積は+0.2%の101.2㎡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			
		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
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%
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%
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%

【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
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%
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%
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%

●近畿圏の新築分譲戸数は前年比-3.8%、中古流通戸数は-14.7%と大きく減少

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。

近畿圏の新築一戸建ては2022年には16,701戸が分譲された。2021年の17,361戸と比べ-3.8%減少した。大阪府では7,298戸が分譲され前年比-7.6%減少した。近畿圏では兵庫県と奈良県が増加傾向を維持したが、その他の府県ではいずれも前年比減少した。

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㎡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