

東京カンテイ 「マンション・一戸建て住宅データ白書 2023（中部圏）」発表
中部圏の新築一戸建て価格は前年比+0.6%の3,417万円 連続上昇も鈍化
中古一戸建て価格は+2.3%の2,447万円 中古価格は上昇率が拡大

●新築・中古ともに価格上昇続く 新築マンションが大きく上昇の一方で新築一戸建ては鈍化

中部圏における新築一戸建て住宅の2023年の一戸平均価格は3,417万円で、2022年の3,396万円と比べ+0.6%上昇した。2015年の調査開始以降8年連続で価格が上昇しているが、上昇率は前年から大きく縮小した。2023年の中部圏の新築マンション一戸平均価格が3,874万円で+10.0%上昇したことと比べると、依然として一戸建て住宅のニーズが高いことを受けて価格は抑えられ、中部圏での戸建てニーズがより高まる動きとなっている。平均土地面積は前年比-0.8%の147.3㎡、平均建物面積は-0.8%の102.4㎡といずれも連続して縮小した。

一方、中部圏における中古一戸建て住宅の2023年の一戸平均価格は2,447万円で、2022年の2,391万円と比べ+2.3%上昇した。7年連続の上昇で、前年から上昇率が拡大した。中部圏における2023年の中古マンション一戸平均価格は2,278万円と+3.8%上昇したことと比較して、マンションと一戸建ての上昇率の差が前年より縮小した。平均土地面積は前年比+0.4%の166.0㎡、平均建物面積は前年比+0.6%の109.5㎡と、平均土地面積が拡大に転じた。

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			
		2022年	22年前年比	2023年	23年前年比	2022年	22年前年比	2023年	23年前年比
中部圏	一戸平均価格(万円)	3,396	6.0%	3,417	0.6%	2,391	1.4%	2,447	2.3%
	平均土地面積(㎡)	148.5	-1.3%	147.3	-0.8%	165.3	-0.4%	166.0	0.4%
	平均建物面積(㎡)	103.2	-1.1%	102.4	-0.8%	108.9	0.6%	109.5	0.6%
首都圏	一戸平均価格(万円)	4,523	10.1%	4,769	5.4%	3,919	10.2%	4,016	2.5%
	平均土地面積(㎡)	116.4	-1.8%	113.6	-2.4%	125.6	0.2%	126.7	0.9%
	平均建物面積(㎡)	99.0	-0.4%	98.4	-0.6%	99.7	0.1%	99.9	0.2%
近畿圏	一戸平均価格(万円)	3,544	6.4%	3,680	3.8%	2,518	5.3%	2,589	2.8%
	平均土地面積(㎡)	116.9	0.2%	115.5	-1.2%	121.2	-0.2%	122.9	1.4%
	平均建物面積(㎡)	101.1	-0.5%	100.6	-0.5%	101.2	0.2%	101.7	0.5%

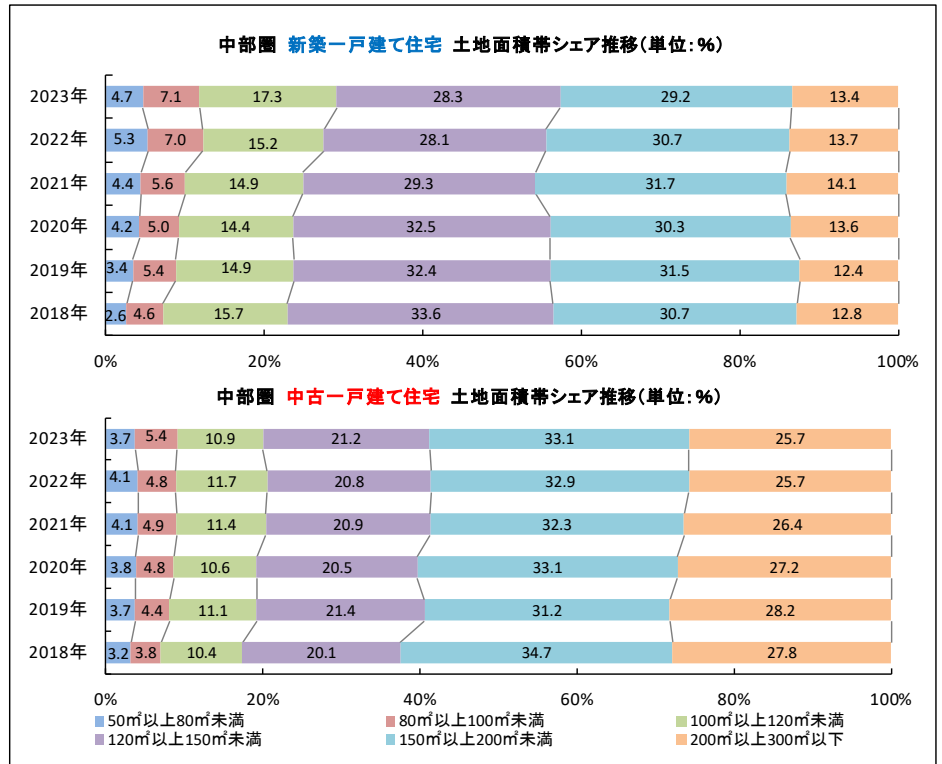
【参考資料】三大都市圏 新築・中古マンションの一戸平均価格と平均専有面積の変化

圏域		新築マンション				中古マンション			
		2022年	22年前年比	2023年	23年前年比	2022年	22年前年比	2023年	23年前年比
中部圏	一戸平均価格(万円)	3,522	-15.0%	3,874	10.0%	2,194	6.0%	2,278	3.8%
	平均専有面積(㎡)	51.22	-11.9%	52.55	2.6%	70.87	-1.0%	71.53	0.9%
	平均坪単価(万円)	227.3	-3.6%	243.7	7.2%	102.3	7.0%	105.3	2.9%
首都圏	一戸平均価格(万円)	6,182	3.9%	8,094	30.9%	4,087	10.0%	4,270	4.5%
	平均専有面積(㎡)	61.19	4.7%	62.64	2.4%	58.03	-1.5%	59.85	3.1%
	平均坪単価(万円)	334.0	-0.8%	427.2	27.9%	232.9	11.7%	235.9	1.3%
近畿圏	一戸平均価格(万円)	5,147	8.6%	4,965	-3.5%	2,620	5.9%	2,758	5.3%
	平均専有面積(㎡)	64.14	3.7%	60.13	-6.3%	63.62	-1.0%	65.37	2.8%
	平均坪単価(万円)	265.3	4.7%	273.0	2.9%	136.1	6.9%	139.5	2.5%

●土地面積帯別戸数シェア推移 新築一戸建ては100㎡以上120㎡未満を中心に拡大

中部圏新築一戸建ての土地面積帯別シェアは、中間の土地面積帯が特にシェアを拡大した。100㎡以上120㎡未満が15.2%→17.3%、120㎡以上150㎡未満が28.1%→28.3%と拡大している。一方で50㎡以上80㎡未満、150㎡以上200㎡未満、200㎡以上300㎡以下はそれぞれ縮小した。

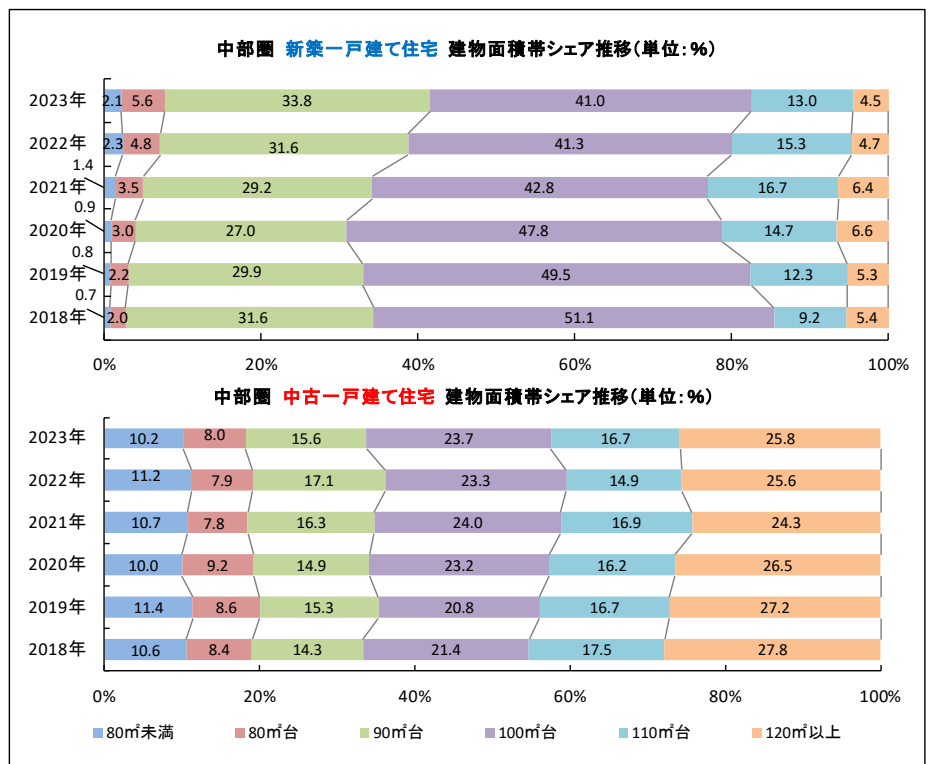
中部圏中古一戸建ての土地面積帯別シェアは、100㎡以上120㎡未満が11.7%→10.9%と縮小したのが、最も大きな変動となった。この他に縮小した面積帯を見ると、50㎡以上80㎡未満、100㎡以上120㎡未満が縮小している。一方、80㎡以上100㎡未満、120㎡以上150㎡未満、150㎡以上200㎡未満は拡大し、200㎡以上300㎡以下は横ばい。2023年の中部圏の中古土地面積は前年から反転拡大し、前年比+0.4%となっている。



●建物面積帯別戸数シェア推移 新築一戸建ては100㎡未満の合計シェアが拡大

中部圏新築一戸建ての建物面積帯別シェアは、90㎡台が31.6%→33.8%と、さらにシェアが拡大した。他圏域と比較して平均建物面積が広い中部圏は、2021年までは狭い面積帯と広い面積帯が同時に拡大する傾向が見られたが、前年からは100㎡未満の面積帯で合計シェアが拡大。2023年は41.5%となっている。

中部圏中古一戸建ての建物面積帯別シェアは、110㎡台が14.9%→16.7%と拡大したのが最も大きな変動であった。これに次ぐ動きは90㎡台で17.1%→15.6%と縮小している。80㎡台が7.9%→8.0%と僅かに拡大したが、前述の110㎡台を中心に100㎡以上の面積帯がシェアを拡大。100㎡台が23.3%→23.7%、120㎡以上が25.6%→25.8%と拡大している。2023年の中部圏の中古建物面積は前年比+0.6%の109.5㎡となっている。



●中部圏の新築分譲戸数は前年比-6.8%の減少 中古流通戸数は+19.1%と大きく増加

新築一戸建てでは2023年に全国で115,685戸分譲された。2022年の114,207戸と比べ+1.3%増加した。同年の新築マンションの分譲戸数は74,964戸であるので全国で1.54倍の新規供給量となった。また新築マンションは前年比-16.7%の減少となったが、一戸建てでは+1.3%増加した。物価上昇の影響は一戸建て・マンションともに及んでいるが、マンションはより供給立地が絞られ価格が高騰した結果、実需層の一戸建てへのシフトが進んだと考えられる。中部圏では2023年に15,119戸が分譲され、2022年の16,219戸から-6.8%減少した。前年と同様に三重県のみ増加したが、同県の新築マンション供給は前年比-26.1%と大きく数字を落としている。

中古一戸建てでは2023年に全国で85,217戸流通した。2022年の72,624戸と比べ+17.3%と前年の反動もあり大きく増加した。中部圏では2023年は8,213戸が流通し、前年の6,898戸と比べ+19.1%増加した。

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		
	2022年	2023年	23年前年比	2022年	2023年	23年前年比		2022年	2023年	23年前年比	2022年	2023年	23年前年比
北海道	1,376	1,300	94.5%	3,156	3,767	119.4%	滋賀県	941	1,068	113.5%	961	1,202	125.1%
青森県	302	279	92.4%	345	438	127.0%	京都府	1,644	1,645	100.1%	2,843	3,169	111.5%
岩手県	406	290	71.4%	295	359	121.7%	大阪府	7,298	7,241	99.2%	7,669	8,681	113.2%
宮城県	3,660	3,103	84.8%	1,006	1,353	134.5%	兵庫県	5,081	5,034	99.1%	4,388	5,025	114.5%
秋田県	275	182	66.2%	291	328	112.7%	奈良県	1,417	1,318	93.0%	1,342	1,501	111.8%
山形県	464	410	88.4%	323	367	113.6%	和歌山県	320	348	108.8%	514	680	132.3%
福島県	1,616	1,559	96.5%	634	746	117.7%	近畿圏	16,701	16,654	99.7%	17,717	20,258	114.3%
東北	6,723	5,823	86.6%	2,894	3,591	124.1%	鳥取県	77	193	250.6%	111	138	124.3%
茨城県	1,984	1,716	86.5%	1,106	1,210	109.4%	島根県	53	75	141.5%	99	115	116.2%
栃木県	1,326	1,087	82.0%	754	874	115.9%	岡山県	1,079	911	84.4%	908	1,036	114.1%
群馬県	1,921	1,577	82.1%	854	1,023	119.8%	広島県	2,018	2,004	99.3%	1,376	1,646	119.6%
北関東	5,231	4,380	83.7%	2,714	3,107	114.5%	山口県	880	698	79.3%	647	770	119.0%
埼玉県	14,477	14,464	99.9%	6,380	7,453	116.8%	中国	4,107	3,881	94.5%	3,141	3,705	118.0%
千葉県	8,525	8,997	105.5%	5,144	6,146	119.5%	徳島県	161	197	122.4%	226	283	125.2%
東京都	13,672	16,220	118.6%	7,657	8,692	113.5%	香川県	370	376	101.6%	470	594	126.4%
神奈川県	13,792	15,312	111.0%	7,358	8,459	115.0%	愛媛県	386	387	100.3%	628	700	111.5%
首都圏	50,466	54,993	109.0%	26,539	30,750	115.9%	高知県	340	361	106.2%	239	287	120.1%
新潟県	723	795	110.0%	906	1,137	125.5%	四国	1,257	1,321	105.1%	1,563	1,864	119.3%
富山県	458	445	97.2%	613	753	122.8%	福岡県	5,856	5,773	98.6%	2,532	3,260	128.8%
石川県	469	492	104.9%	407	540	132.7%	佐賀県	628	477	76.0%	307	327	106.5%
福井県	334	314	94.0%	273	330	120.9%	長崎県	211	313	148.3%	424	523	123.3%
山梨県	205	222	108.3%	300	351	117.0%	熊本県	805	980	121.7%	473	565	119.5%
長野県	639	620	97.0%	537	656	122.2%	大分県	698	606	86.8%	416	489	117.5%
北陸・中部	2,828	2,888	102.1%	3,036	3,767	124.1%	宮崎県	479	465	97.1%	408	507	124.3%
岐阜県	1,490	1,332	89.4%	806	917	113.8%	鹿児島県	559	598	107.0%	393	508	129.3%
静岡県	2,966	2,753	92.8%	1,573	1,849	117.5%	九州	9,236	9,212	99.7%	4,953	6,179	124.8%
愛知県	11,039	10,282	93.1%	3,584	4,240	118.3%	沖縄県	63	114	181.0%	13	16	123.1%
三重県	724	752	103.9%	935	1,207	129.1%	全国	114,207	115,685	101.3%	72,624	85,217	117.3%
中部圏	16,219	15,119	93.2%	6,898	8,213	119.1%							

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