

## 東京カンテイ 「一戸建て住宅データ白書 2023（近畿圏）」発表

近畿圏の新築一戸建て価格は前年比+3.8%の3,680万円 連続上昇も面積縮小

中古一戸建て価格は+2.8%の2,589万円 新築に対し中古は土地面積・建物面積ともに拡大

●一戸建て平均価格の変動は新築ではマンションと比べ小幅に留まる 中古はマンションより大きく上昇  
近畿圏における新築一戸建て住宅の2023年の一戸平均価格は3,680万円で、2022年の3,544万円と比べ+3.8%上昇した。近畿圏の2023年の新築マンション一戸平均価格が4,965万円で-3.5%下落したと比べると、一戸建て価格は連続で上昇するという、全く異なる様相を呈している。平均土地面積は前年比-1.2%の115.5㎡、平均建物面積は-0.5%の100.6㎡といずれも縮小した。

一方、近畿圏における中古一戸建て住宅の2023年の一戸平均価格は2,589万円で、2022年の2,518万円と比べ+2.8%上昇した。近畿圏における2023年の中古マンション一戸平均価格は2,758万円で+5.3%上昇したとと比較すると、一戸建ての上昇が鈍くなり、マンションの上昇率と差が開いた結果となった。平均土地面積は前年比+1.4%の122.9㎡、平均建物面積は+0.5%の101.7㎡とともに拡大した。

## 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

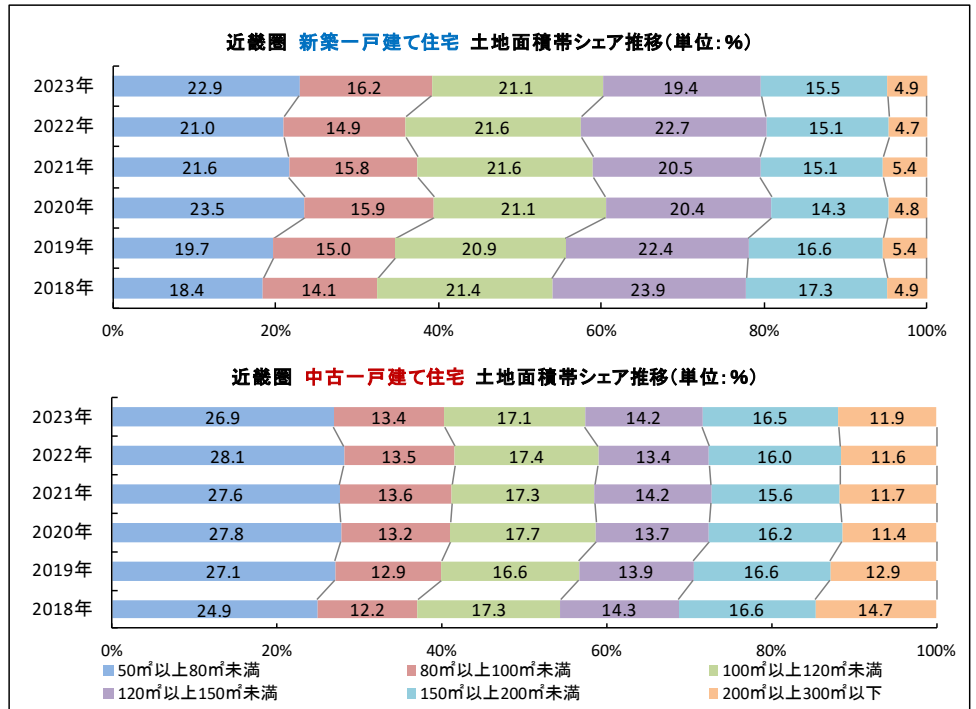
圏域		新築一戸建て住宅				中古一戸建て住宅			
		2022年	22年前年比	2023年	23年前年比	2022年	22年前年比	2023年	23年前年比
近畿圏	一戸平均価格（万円）	3,544	6.4%	3,680	3.8%	2,518	5.3%	2,589	2.8%
	平均土地面積（㎡）	116.9	0.2%	115.5	-1.2%	121.2	-0.2%	122.9	1.4%
	平均建物面積（㎡）	101.1	-0.5%	100.6	-0.5%	101.2	0.2%	101.7	0.5%
首都圏	一戸平均価格（万円）	4,523	10.1%	4,769	5.4%	3,919	10.2%	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%
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%

## 【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
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%
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%
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%

●土地面積帯別戸数シェア推移 新築一戸建ては広い面積帯がシェアを奪われる形に

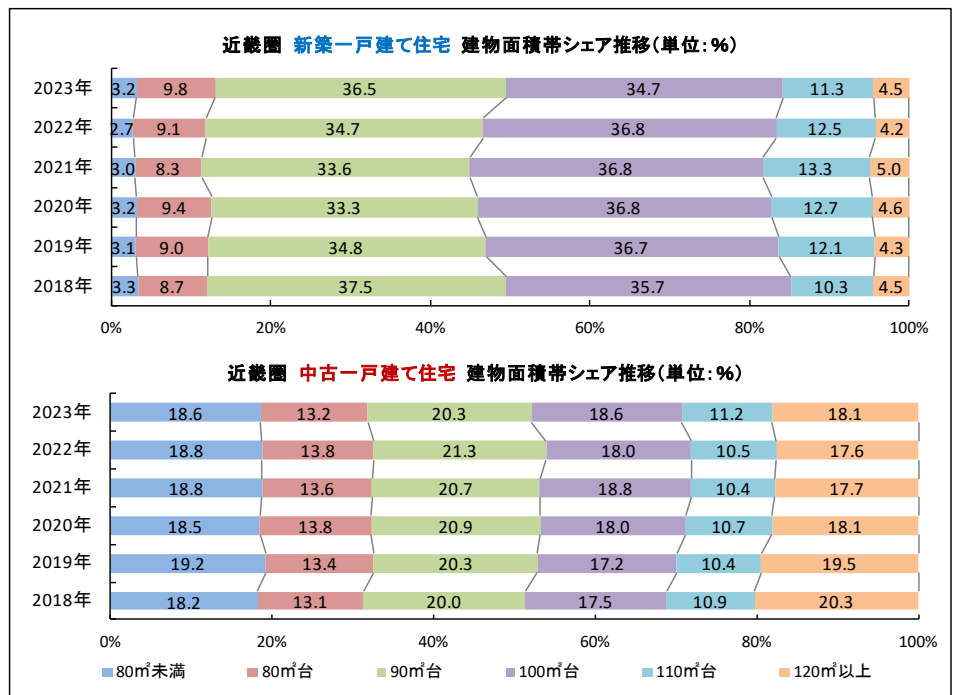
近畿圏新築一戸建ての土地面積帯別シェアを見ると、狭い土地面積帯のシェアが拡大し、広い土地面積帯はシェアが奪われる形となった。最も大きく拡大したのは50㎡以上80㎡未満で、21.0%→22.9%の拡大。次いで80㎡以上100㎡未満が14.9%→16.2%と拡大したが、100㎡以上120㎡未満が21.6%→21.1%、120㎡以上150㎡未満は22.7%→19.4%縮小。150㎡以上200㎡未満、200㎡以上300㎡以下は拡大しているものの、2023年の近畿圏の新築土地面積は前年比で-1.2%縮小している。



中古一戸建ての土地面積帯別シェアは、広い面積帯がややシェアを拡大する形となった。120㎡以上150㎡未満は13.4%→14.2%、150㎡以上200㎡未満は16.0%→16.5%、200㎡以上300㎡以下は11.6%→11.9%と拡大。2023年の近畿圏の中古土地面積は前年から反転して拡大し前年比+1.4%となった。

●建物面積帯別戸数シェア推移 中古一戸建ては100㎡以上が47.9%を占める

近畿圏新築一戸建ての建物面積帯別シェアを見ると、90㎡台が34.7%→36.5%に拡大した。また、120㎡以上が4.2%→4.5%と拡大したものの、100㎡台は36.8%→34.7%、110㎡台は12.5%→11.3%と縮小。前年に縮小傾向へ転じた近畿圏の新築建物面積は、引き続き縮小している。



近畿圏中古一戸建ての建物面積帯別シェアは、100㎡以上の面積帯でシェアが拡大した。100㎡台が18.0%→18.6%、110㎡台が10.5%→11.2%、120㎡以上が17.6%→18.1%と拡大。合計シェアは47.9%となっている。

一方で、80㎡未満は18.8%→18.6%、80㎡台は13.8%→13.2%、90㎡台は21.3%→20.3%と軒並み縮小している。2023年の近畿圏の中古建物面積は前年比+0.5%で、拡大傾向を強めている。

●近畿圏の新築分譲戸数は前年比-0.3%、中古流通戸数は+14.3%

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。近畿圏では2023年は16,654戸が分譲された。2022年の16,701戸と比べ-0.3%減少した。大阪府では7,241戸が分譲され前年比-0.8%の減少となった。近畿圏では大阪府が連続して前年比減少し、前年増加した兵庫県と奈良県も減少に転じた。

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。近畿圏では2023年は20,258戸となり、前年の17,717戸と比べ+14.3%増加した。

全国都道府県別 新築・中古一戸建て住宅供給戸数

(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