

東京カンテイ 「一戸建て住宅データ白書 2023（首都圏）」発表

首都圏の新築一戸建て価格は前年比+5.4%の4,769万円 最高額を連続更新

中古一戸建て価格は+2.5%の4,016万円 新築と中古で土地・建物面積は全く逆の傾向

●新築一戸建ては調査開始以来の最高額を連続更新 土地・建物面積は新築で縮小、中古で拡大

首都圏における新築一戸建て住宅の2023年の一戸平均価格は4,769万円で、2022年の4,523万円と比べ+5.4%上昇した。2015年の調査開始以来最高額を3年連続で更新した。首都圏の新築マンションの一戸平均価格は2023年に8,094万円で前年比+30.9%上昇したことと比較すると、マンションの価格上昇が前年から逆転して上回る結果となった。平均土地面積は前年比-2.4%の113.6㎡、平均建物面積は-0.6%の98.4㎡と、価格の上昇に対し前年から連続して縮小した。

一方、中古一戸建て住宅の2023年の一戸平均価格は4,016万円で、2022年の3,919万円と比べ+2.5%の上昇となった。首都圏の2023年における中古マンションの一戸平均価格は4,270万円で+4.5%上昇したことと比べると、ともに連続上昇ではあるが上昇率は縮小した。平均土地面積は前年比+0.9%の126.7㎡、平均建物面積は+0.2%の99.9㎡と、いずれも拡大が続いた。縮小する新築一戸建て住宅とは全く逆の傾向を示しており、特に新築価格が高騰する中では、広くて割安な中古一戸建て住宅は引き続き一定のニーズがあると考えられる。

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			
		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
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%
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%

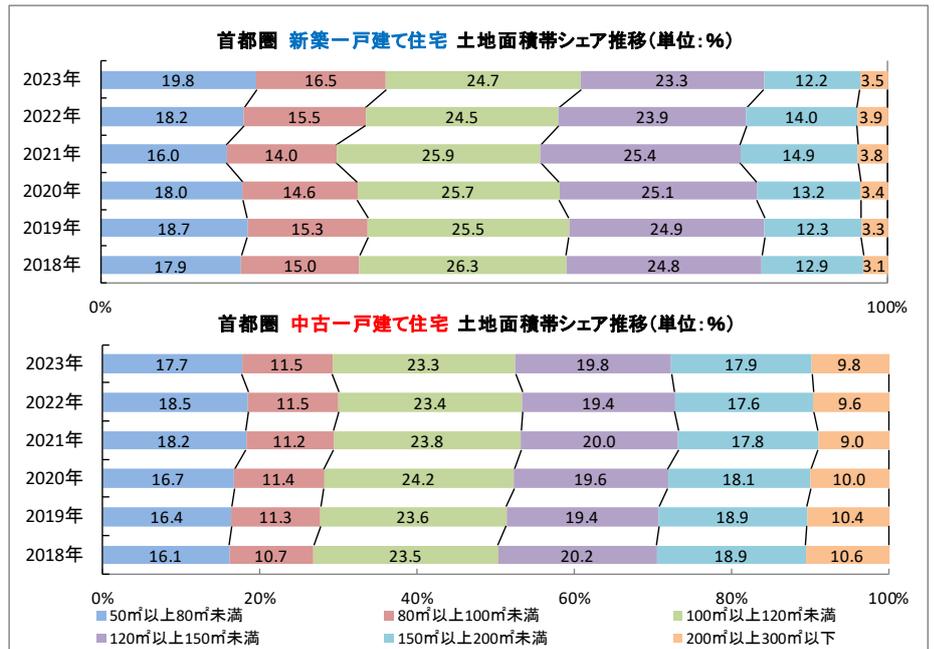
【参考資料】三大都市圏 新築・中古マンションの一戸平均価格と平均専有面積の変化

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
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%
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 中古一戸建ては120㎡以上の面積帯が拡大

首都圏新築一戸建ての土地面積帯別シェアを見ると、引き続き広い面積帯のシェアが縮小。50㎡以上80㎡未満が18.2%→19.8%、80㎡以上100㎡未満が15.5%→16.5%、100㎡以上120㎡未満が24.5%→24.7%と拡大した。一方で、120㎡以上150㎡未満は23.9%→23.3%、150㎡以上200㎡未満は14.0%→12.2%、200㎡以上300㎡以下は3.9%→3.5%と縮小している。

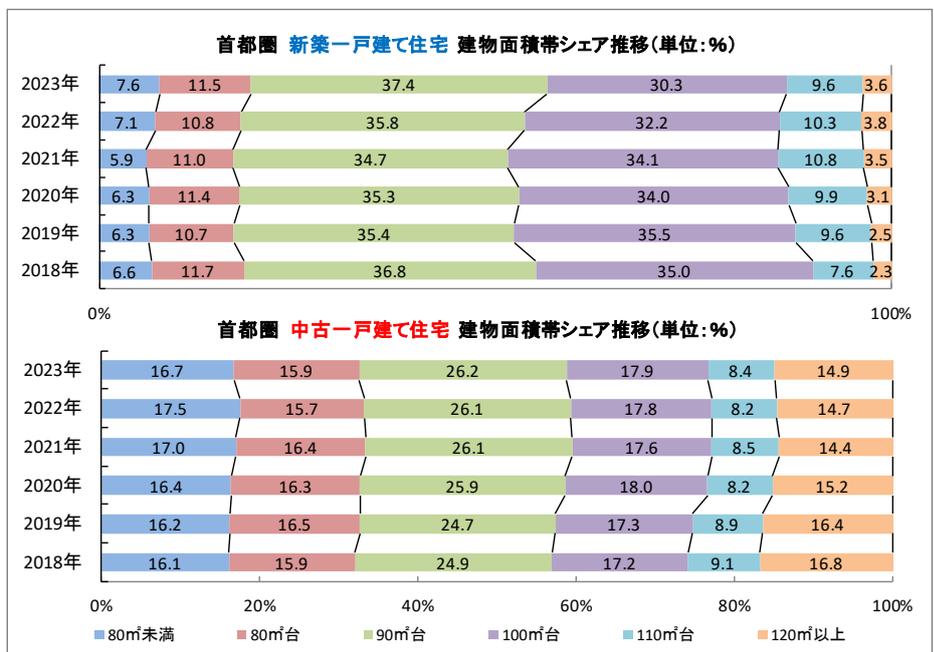
中古一戸建ての土地面積帯別シェアを見ると、前年から大きな変動は見られず、最も大きな変動は50㎡以上80㎡未満で、18.5%→17.7%と縮小した。ただし首都圏は前年に、それまで続いていた縮小傾向が反転しており、2023年も120㎡以上の面積帯がシェアを拡大。新築とは全く異なる動きを見せている。2023年の首都圏の中古土地面積は連続して拡大し、前年比+0.9%であった。



●建物面積帯別戸数シェア推移 新築一戸建ては資材価格高騰の影響が続く

首都圏新築一戸建ての建物面積帯別シェアを見ると、100㎡を境に狭い面積帯は軒並み拡大、広い面積帯は軒並み縮小した。80㎡未満は7.1%→7.6%、80㎡台は10.8%→11.5%、90㎡台は35.8%→37.4%と拡大。合計56.5%のシェアで、前年の53.7%から拡大した。100㎡台は32.2%→30.3%、110㎡台は10.3%→9.6%、120㎡以上は3.8%→3.6%と縮小。資材価格高騰の影響は2023年も継続し、3圏域すべてで新築価格が上昇する一方で建物面積は縮小する動きが見られた。広さへのニーズは中古へ流れ、中古は3圏域で建物面積が拡大する結果となった。

中古一戸建ての建物面積帯別シェアは、80㎡未満のみ縮小し、17.5%→16.7%となっている。その他の面積帯は80㎡台が15.7%→15.9%、90㎡台が26.1%→26.2%、100㎡台が17.8%→17.9%、110㎡台が8.2%→8.4%、120㎡以上が14.7%→14.9%と拡大。ただし分布に大きな変化は見られない。2023年の首都圏の中古建物面積は前年比+0.2%とやや拡大した。



●首都圏の新築分譲戸数は前年比+9.0%と増加に転じる 中古流通戸数は+15.9%と大きく増加

新築一戸建ては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。首都圏では2023年に54,993戸が分譲され、2022年の50,466戸と比べ+9.0%と、4年連続の減少から大きく上昇に転じた。埼玉県のみ-0.1%と僅かに減少したが、他都県は軒並み増加した。特に東京都が+18.6%と大きく増加しており、前述のマンション価格高騰の影響が見て取れる。東京都は16,220戸の新規供給があり、これは新築マンションの2023年における分譲戸数20,020戸の81.0%に当たる量である。中古一戸建ては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。首都圏では2023年に30,750戸が流通し、前年の26,539戸と比べ+15.9%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