

東京カンテイ 「マンション・一戸建て住宅データ白書 2025（中部圏）」発表

中部圏の新築一戸建て価格は+1.9%の 3,483 万円 前年の横ばいから再び上昇

中古一戸建て価格は+0.7%※の 2,534 万円 中古価格は 9 年連続の上昇

●新築一戸建て住宅価格は再び上昇、建物面積は拡大に転じる

中部圏における新築一戸建て住宅の 2025 年の一戸平均価格は 3,483 万円で、2024 年の 3,418 万円と比べて 1.9%上昇した。2025 年の中部圏の新築マンション一戸平均価格は 4,453 万円と 4.4%下落しているが、専有面積が 50 ㎡台となっており、中古マンションや一戸建て住宅がファミリー層の検討の中心となっていると考えられる。平均土地面積は+2.3%の 153.7 ㎡と連続の拡大。平均建物面積も拡大に転じ、+0.6%の 102.4 ㎡となっている。

中古一戸建て住宅の 2025 年の一戸平均価格は 2,534 万円で、2024 年の 2,517 万円と比べ 0.7%※上昇した。9 年連続の上昇となったが上昇率は縮小し、首都圏や近畿圏の数値を下回った。中部圏における 2025 年の中古マンション一戸平均価格は 2,308 万円と 2.7%上昇しており、中古一戸建て住宅の上昇率はこれを下回っている。価格が上昇する一方で、平均土地面積は-0.6%※の 164.8 ㎡、平均建物面積は-0.4%※の 108.6 ㎡といずれも連続して縮小した。

※本誌カンテイアイ 125 号 33 ページの数値に誤りがありました。お詫びの上訂正いたします。

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

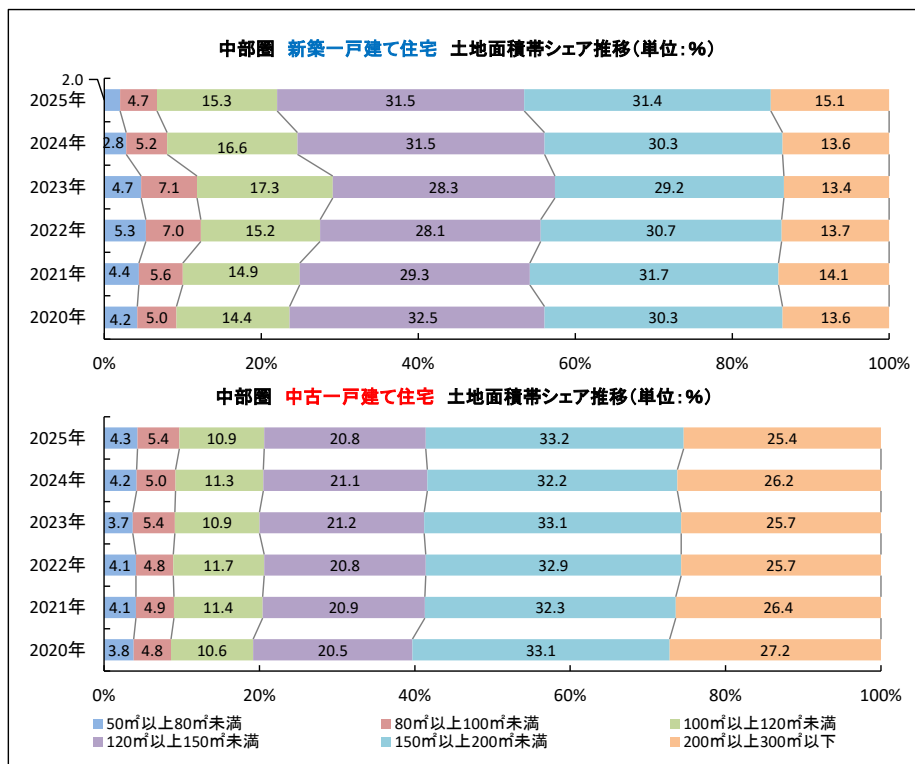
圏域		新築一戸建て住宅				中古一戸建て住宅			
		2024年	24年前年比	2025年	25年前年比	2024年	24年前年比	2025年	25年前年比
中部圏	一戸平均価格（万円）	3,418	0.0%	3,483	1.9%	2,517	2.9%	2,534	0.7%
	平均土地面積（㎡）	150.2	1.9%	153.7	2.3%	165.7	-0.2%	164.8	-0.6%
	平均建物面積（㎡）	101.8	-0.6%	102.4	0.6%	109.0	-0.5%	108.6	-0.4%
首都圏	一戸平均価格（万円）	4,817	1.0%	5,038	4.6%	4,056	1.0%	4,238	4.5%
	平均土地面積（㎡）	113.3	-0.3%	116.0	2.3%	126.0	-0.5%	126.3	0.2%
	平均建物面積（㎡）	98.2	-0.2%	98.9	0.8%	99.7	-0.2%	99.9	0.2%
近畿圏	一戸平均価格（万円）	3,794	3.1%	3,864	1.8%	2,656	2.6%	2,775	4.4%
	平均土地面積（㎡）	113.0	-2.1%	115.5	2.2%	123.4	0.4%	123.0	-0.3%
	平均建物面積（㎡）	100.9	0.3%	101.1	0.2%	102.0	0.3%	102.1	0.1%

【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			
		2024年	24年前年比	2025年	25年前年比	2024年	24年前年比	2025年	25年前年比
中部圏	一戸平均価格（万円）	4,658	18.5%	4,453	-4.4%	2,247	-1.4%	2,308	2.7%
	平均専有面積（㎡）	57.78	7.9%	54.34	-6.0%	71.94	0.6%	71.64	-0.4%
	平均坪単価（万円）	266.5	9.9%	270.9	1.7%	103.3	-1.9%	106.5	3.1%
首都圏	一戸平均価格（万円）	7,528	-4.7%	9,055	20.3%	4,369	2.3%	5,538	26.8%
	平均専有面積（㎡）	60.07	-3.1%	61.81	2.9%	61.27	2.4%	62.47	2.0%
	平均坪単価（万円）	414.3	-1.6%	484.3	16.9%	235.7	-0.1%	293.0	24.3%
近畿圏	一戸平均価格（万円）	6,268	25.3%	6,666	6.3%	2,781	0.8%	3,081	10.8%
	平均専有面積（㎡）	64.12	5.3%	65.24	1.7%	66.31	1.4%	67.09	1.2%
	平均坪単価（万円）	323.2	19.0%	337.8	4.5%	138.6	-0.6%	151.8	9.5%

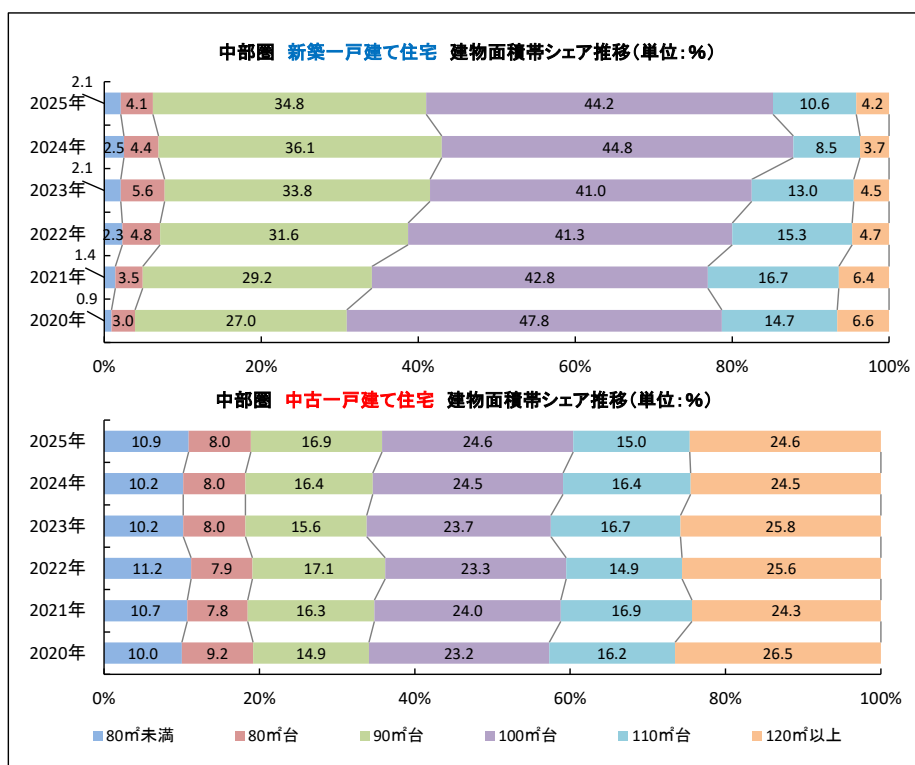
●土地面積帯別戸数シェア推移 新築一戸建て住宅は他圏域同様に狭い面積帯が縮小

中部圏新築一戸建て住宅の土地面積帯別シェア分布においても、首都圏や近畿圏のように狭い面積帯のシェア縮小が確認できる。最も大きく縮小したのは100㎡以上120㎡未満で、16.6%→15.3%と1.3ポイント縮小した。200㎡以上300㎡以下は13.6%→15.1%と拡大。引き続き、三大都市圏の中で最も高いシェアを占めている。中古一戸建て住宅の土地面積帯別シェアは、200㎡以上300㎡以下が26.2%→25.4%と0.8ポイント縮小した。同区分のシェアは前年に拡大したものの再び縮小し、2023年の数値も下回った。150㎡以上200㎡未満は1.0ポイント拡大し、依然として150㎡以上の合計シェアが過半を占めている構造に変化はないが、狭い面積帯でシェアが拡大する動きも見られる。2025年の中部圏の平均土地面積は0.6%縮小した。



●建物面積帯別戸数シェア推移 新築一戸建て住宅は100㎡台を境に動きが分かれる

中部圏新築一戸建て住宅の建物面積帯別シェアは、100㎡台を境に縮小と拡大の動きが二分した。平均建物面積を下回る90㎡台が1.3ポイントと最も大きく縮小した。2.1ポイント拡大した110㎡台は再び10%台に乗せた。また、120㎡以上も3.7%→4.2%と0.5ポイント拡大している。100㎡以上の合計シェアは59.0%と三大都市圏の中では高い水準にあるものの、2022年の数値は下回っている。中古一戸建て住宅の建物面積帯別シェアは、平均を上回る面積帯である110㎡台が16.4%→15.0%と1.4ポイント縮小した。100㎡以上の合計シェアも65.4%→64.2%に縮小。過半に満たない首都圏や近畿圏と比較すると依然として高い水準を保っているものの、平均建物面積が連続して縮小している動きがシェア分布にも表れた。



●中部圏の新築供給戸数は前年比－15.0%で連続の2ケタ減少 中古流通戸数は－6.2%

新築一戸建て住宅は2025年に全国で92,176戸供給された。2024年の105,225戸と比べ12.4%減少し10万戸を下回った。同年の新築マンション供給戸数は70,275戸であるので、全国で1.31倍の新規供給量となった。また新築マンションは前年比－9.3%の減少となったが、一戸建て住宅は2ケタ減少している。人口減少や地価・建築コストの上昇がある中で、ハウスメーカーなどにとっての新築一戸建て住宅供給のハードルは高まっている。マンションから選択肢を広げた一定の資金力を持つ層の流入もあり、価格転嫁しやすい立地での供給に絞る動きがある。中部圏では2025年に10,688戸が供給され、1万戸の水準は維持したものの15.0%減少した。前年大きく減少した三重県は増加したが、2023年以前の戸数を下回っている。中古一戸建て住宅は2025年に全国で88,278戸流通した。2024年の91,042戸と比較して3.0%減少し、3年ぶりの減少となった。中部圏では8,493戸が流通し6.2%の減少となっている。

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)

	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		
	2024年	2025年	25年前年比	2024年	2025年	25年前年比		2024年	2025年	25年前年比	2024年	2025年	25年前年比
北海道	993	836	84.2%	3,917	3,448	88.0%	滋賀県	921	757	82.2%	1,283	1,227	95.6%
青森県	168	204	121.4%	465	473	101.7%	京都府	1,654	1,395	84.3%	3,451	3,171	91.9%
岩手県	231	225	97.4%	376	313	83.2%	大阪府	6,979	5,564	79.7%	9,399	9,431	100.3%
宮城県	2,407	1,736	72.1%	1,388	1,278	92.1%	兵庫県	4,436	4,112	92.7%	5,756	5,464	94.9%
秋田県	160	173	108.1%	412	402	97.6%	奈良県	1,198	1,095	91.4%	1,596	1,510	94.6%
山形県	333	282	84.7%	396	377	95.2%	和歌山県	307	379	123.5%	738	722	97.8%
福島県	1,293	1,114	86.2%	721	712	98.8%	近畿圏	15,495	13,302	85.8%	22,223	21,525	96.9%
東北	4,592	3,734	81.3%	3,758	3,555	94.6%	鳥取県	126	175	138.9%	200	231	115.5%
茨城県	1,159	1,064	91.8%	1,265	1,347	106.5%	島根県	66	89	134.8%	186	176	94.6%
栃木県	740	818	110.5%	919	981	106.7%	岡山県	758	679	89.6%	1,087	1,073	98.7%
群馬県	1,467	1,171	79.8%	1,022	975	95.4%	広島県	1,919	1,641	85.5%	1,877	1,969	104.9%
北関東	3,366	3,053	90.7%	3,206	3,303	103.0%	山口県	463	434	93.7%	907	806	88.9%
埼玉県	13,064	11,895	91.1%	7,951	7,722	97.1%	中国	3,332	3,018	90.6%	4,257	4,255	100.0%
千葉県	8,664	8,163	94.2%	6,148	6,009	97.7%	徳島県	184	173	94.0%	266	206	77.4%
東京都	16,271	13,644	83.9%	8,922	8,616	96.6%	香川県	432	409	94.7%	586	500	85.3%
神奈川県	14,728	13,173	89.4%	9,016	9,069	100.6%	愛媛県	371	299	80.6%	779	698	89.6%
首都圏	52,727	46,875	88.9%	32,037	31,416	98.1%	高知県	311	308	99.0%	366	335	91.5%
新潟県	688	551	80.1%	1,207	1,149	95.2%	四国	1,298	1,189	91.6%	1,997	1,739	87.1%
富山県	345	270	78.3%	801	754	94.1%	福岡県	5,002	4,078	81.5%	3,459	3,653	105.6%
石川県	379	352	92.9%	546	608	111.4%	佐賀県	468	405	86.5%	325	302	92.9%
福井県	285	223	78.2%	357	338	94.7%	長崎県	230	194	84.3%	508	439	86.4%
山梨県	186	190	102.2%	407	328	80.6%	熊本県	1,019	1,080	106.0%	619	669	108.1%
長野県	577	496	86.0%	717	565	78.8%	大分県	461	448	97.2%	509	476	93.5%
北陸・中部	2,460	2,082	84.6%	4,035	3,742	92.7%	宮崎県	553	560	101.3%	595	666	111.9%
岐阜県	878	733	83.5%	949	806	84.9%	鹿児島県	532	527	99.1%	539	575	106.7%
静岡県	2,484	1,998	80.4%	2,104	1,921	91.3%	九州	8,265	7,292	88.2%	6,554	6,780	103.4%
愛知県	8,722	7,424	85.1%	4,822	4,693	97.3%	沖縄県	129	107	82.9%	8	22	275.0%
三重県	484	533	110.1%	1,175	1,073	91.3%	全国	105,225	92,176	87.6%	91,042	88,278	97.0%
中部圏	12,568	10,688	85.0%	9,050	8,493	93.8%							

一戸建て住宅調査対象の条件：①敷地面積 50～300 m²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