

東京カンテイ「一戸建て住宅データ白書 2025（近畿圏）」発表

近畿圏の新築一戸建て価格は前年比+1.8%の3,864万円 勢い弱まるも連続の上昇

中古一戸建て価格は+4.4%※の2,775万円 中古は平均建物面積の拡大続く

●一戸建て住宅平均価格は新築・中古とも上昇が続き、水準が年々押し上がる

近畿圏における新築一戸建て住宅の2025年の一戸平均価格は3,864万円で、2024年の3,794万円と比べ1.8%上昇した。近畿圏の2025年の新築マンション一戸平均価格は6,666万円で6.3%上昇しており、やはりマンションを上回る勢いではないものの水準は年々押し上がっている。平均土地面積は前年比+2.2%の115.5㎡、平均建物面積は+0.2%の101.1㎡と拡大した。

中古一戸建て住宅の2025年の一戸平均価格は2,775万円で、2024年の2,656万円と比べ4.4%※上昇した。前年までの+2%台の上昇率から拡大。近畿圏における2025年の中古マンション一戸平均価格は3,081万円で10.8%上昇しており、やはりマンションには及ばないものの一戸建て住宅の上昇度合いも小さくないと言える。平均土地面積は前年比-0.3%※と小幅に縮小し123.0㎡、平均建物面積は0.1%※拡大の102.1㎡となっている。土地面積の拡大は続かなかった。

※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
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%
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%
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%

【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

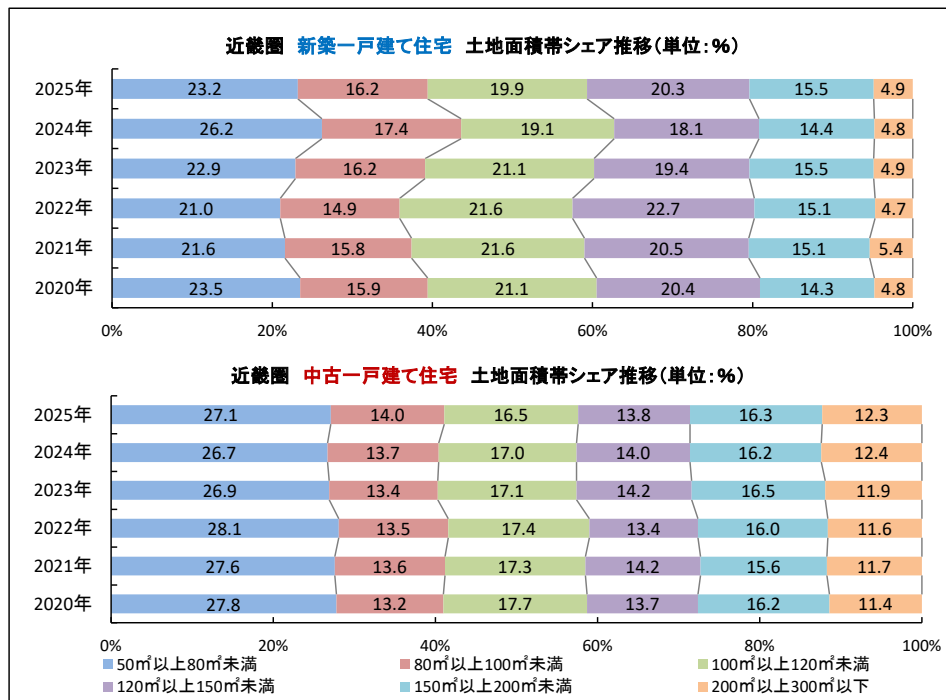
圏域		新築マンション				中古マンション			
		2024年	24年前年比	2025年	25年前年比	2024年	24年前年比	2025年	25年前年比
近畿圏	一戸平均価格（万円）	6,268	25.3%	6,666	6.3%	2,781	0.8%	3,081	10.8%
	平均専有面積（㎡）	64.12	5.3%	65.24	1.7%	66.31	1.4%	67.09	1.2%
	平均坪単価（万円）	323.2	19.0%	337.8	4.5%	138.6	-0.6%	151.8	9.5%
首都圏	一戸平均価格（万円）	7,528	-4.7%	9,055	20.3%	4,369	2.3%	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%
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%

## ●土地面積帯別戸数シェア推移 新築一戸建て住宅は100㎡以上の面積帯が拡大

近畿圏新築一戸建ての土地面積帯別シェアを見ると、狭い面積帯がシェアを拡大していた前年までとは反対の動きが見られる。50㎡以上80㎡未満は、依然として最大シェアを占めているものの26.2%→23.2%と3ポイント縮小。80㎡以上100㎡未満も17.4%→16.2%と1.2ポイント縮小した。一方で100㎡以上の面積帯は、いずれもシェアが拡大している。

中古一戸建ての土地面積帯別シェアは、中間の面積帯のシェアが縮小、狭い面積帯のシェアが拡大した。100㎡以上

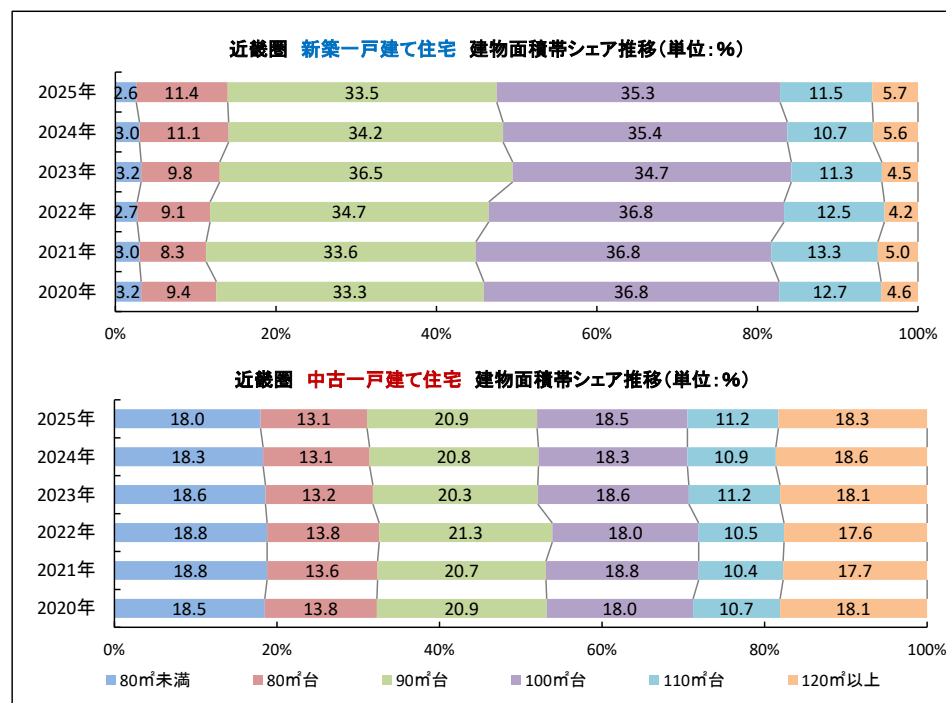
120㎡未満は17.0%→16.5%と0.5ポイント、120㎡以上150㎡未満は14.0%→13.8%と0.2ポイント縮小している。一方で50㎡以上80㎡未満は26.7%→27.1%、80㎡以上100㎡未満は13.7%→14.0%と拡大。2025年の近畿圏の平均土地面積は-0.3%で小幅な変動となった。



## ●建物面積帯別戸数シェア推移 新築一戸建て住宅は110㎡台が0.8ポイント拡大

近畿圏新築一戸建ての建物面積帯別シェアを見ると、110㎡台が10.7%→11.5%と0.8ポイント拡大したことが最も大きな変動となった。120㎡以上は5.6%→5.7%と僅かに拡大。80㎡台が11.1%→11.4%と狭い面積帯におけるシェア拡大も見られたものの、100㎡以上が供給の過半を占める構造が継続している。中古一戸建ての建物面積帯別シェアは、狭い面積帯と広い面積帯のシェアが同時に拡大した。100㎡以上の合計シェアは47.8%→48.0%と僅かに高まっている。120㎡以上

上が18.6%→18.3%と縮小しながらも、100㎡台が18.3%→18.5%、110㎡台が10.9%→11.2%と拡大。一方で80㎡未満が18.3%→18.0%と縮小した。80㎡台は13.1%で横ばい、90㎡台も僅かな拡大だった。全体的に変動は小さいが、近畿圏の平均建物面積は三大都市圏において唯一連続で拡大している。



●近畿圏の新築供給戸数は前年比－14.2%、中古流通戸数は－3.1%といずれも減少

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。近畿圏では 2025 年に 13,302 戸が供給された。2024 年の 15,495 戸と比べ 14.2% 減少した。大阪府では 5,564 戸が供給され前年比－20.3%と大きく減少。近畿圏では 23.5% 増加の和歌山県を除いて軒並み減少し、大阪府以外に、滋賀県や京都府も 2 ケタの減少率を示した。全体で見ても減少率の拡大が続いている。

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。近畿圏では 21,525 戸が流通し 3.1% 減少した。大阪府のみ小幅に増加。

全国都道府県別 新築・中古一戸建て住宅供給戸数 (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 m<sup>2</sup>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