

東京カンテイ「一戸建て住宅データ白書 2025（首都圏）」発表

首都圏の新築一戸建て価格は前年比+4.6%の 5,038 万円 上昇率が拡大

中古一戸建て価格は+4.5%※の 4,238 万円 戸数は新築・中古ともに減少

●新築一戸建て住宅は調査開始以来の最高額を5年連続更新、上昇率が拡大

首都圏における新築一戸建て住宅の 2025 年の一戸平均価格は 5,038 万円で、2024 年の 4,817 万円から 4.6% 上昇した。2015 年の調査開始以来の最高額を 5 年連続で更新し、上昇率が再び拡大した。首都圏の新築マンションの一戸平均価格は 2025 年に 20.3% 上昇し 9,055 万円となっていることと比較すると、緩やかであるものの価格上昇の波は一戸建て住宅にも押し寄せていることがわかる。平均土地面積は前年比 +2.3% の 116.0 ㎡、平均建物面積は +0.8% の 98.9 ㎡と、いずれも 4 年ぶりに拡大へ転じた。

中古一戸建て住宅の 2025 年の一戸平均価格は 4,238 万円で、2024 年の 4,056 万円と比べ 4.5% ※ 上昇した。首都圏の 2025 年における中古マンションの一戸平均価格は 5,538 万円で 26.8% 上昇したことと比べると、新築同様に、緩やかながらも中古一戸建て住宅の価格上昇度合いは強まっている。平均土地面積は +0.2% ※ の 126.3 ㎡、平均建物面積も +0.2% ※ の 99.9 ㎡と、いずれも僅かながら拡大した。新築の連れ高で価格が上昇した一方で、広さは僅かな変動となっている。

※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 |
| 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% |
| 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% |

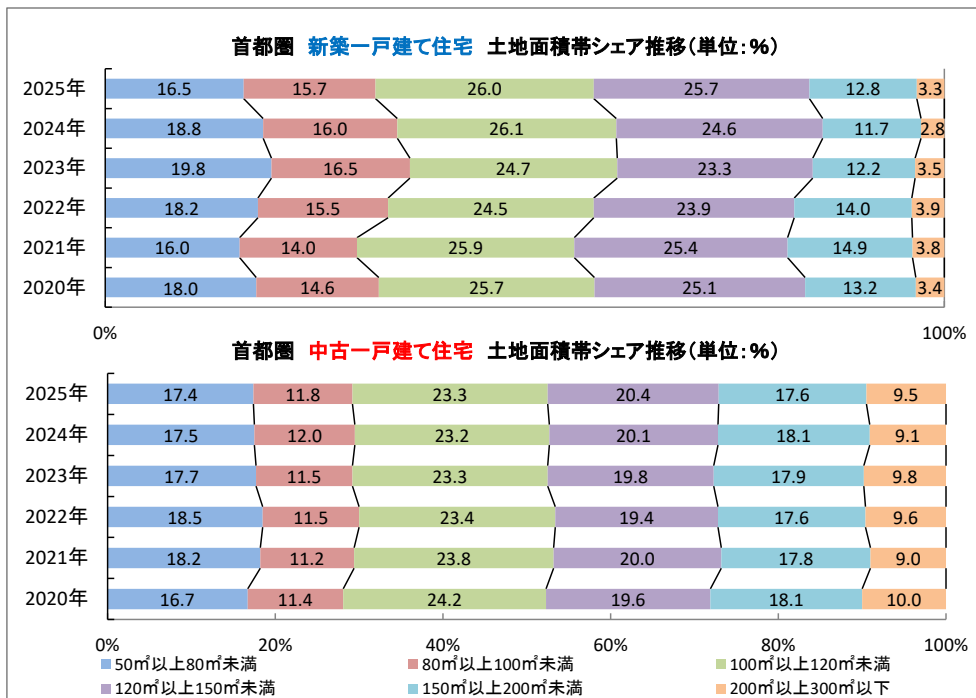
【参考資料】三大都市圏 新築・中古マンションの一戸平均価格と平均専有面積の変化

| 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 |
| 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% |
| 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120㎡以上の面積帯が軒並み拡大

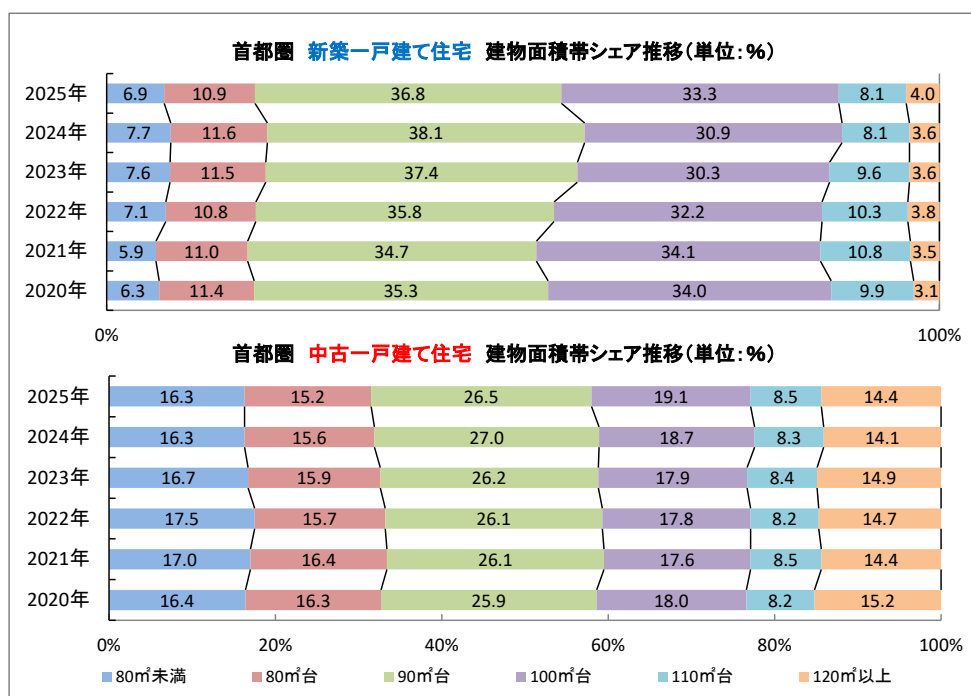
首都圏新築一戸建ての土地面積帯別シェアを見ると、120㎡以上の面積帯で軒並みシェアが拡大しており、これが平均土地面積にも影響したと考えられる。120㎡以上150㎡未満、150㎡以上200㎡未満はそれぞれ1.1ポイント拡大。200㎡以上300㎡以下も2.8%→3.3%と3%台に戻った。50㎡以上80㎡未満は18.8%→16.5%と2.3ポイント縮小し、最も大きな変動となっている。

首都圏中古一戸建ての土地面積帯別シェアを見ると、150㎡以上200㎡未満が18.1%→17.6%と0.5ポイント縮小したことが最も大きな変動となった。全体的に新築と比較して小さな動きである。2025年の首都圏の平均土地面積は+0.2%と僅かに拡大した。

**●建物面積帯別戸数シェア推移 新築一戸建て住宅は平均上回る100㎡台が拡大**

首都圏新築一戸建ての建物面積帯別シェアを見ると、100㎡台が30.9%→33.3%と2.4ポイント拡大。120㎡以上も3.6%→4.0%と、首都圏の平均建物面積を上回る広い面積帯でシェアが拡大している。100㎡以上の合計シェアは45.4%となった。販売価格を抑えるために物件のコンパクト化が図られてきたわけだが、供給戸数が減った分を一戸あたりの販売価格で補おうとしていることが窺える。

首都圏中古一戸建ての建物面積帯別シェアは、90㎡台が27.0%→26.5%と縮小し、80㎡台も15.6%→15.2%と縮小した。引き続き90㎡台が最大シェアを占めているものの、100㎡以上の合計シェアが41.1%→42.0%と拡大する結果となった。100㎡台は18.7%→19.1%で+0.4ポイントと小幅ながら連続して拡大しており、20%台に迫っている。加えて、110㎡台は8.3%→8.5%、120㎡以上は14.1%→14.4%と拡大した。2025年の首都圏の平均建物面積は99.9㎡で、前年から+0.2%と僅かな拡大となった。



●首都圏の新築供給戸数は前年比－11.1%と連続の減少、中古流通戸数は－1.9%

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。首都圏では 2025 年に 46,875 戸が供給され、2024 年の 52,727 戸と比べ－11.1%と連続の減少。5 万戸を下回っている。前年唯一増加した東京都の減少率が最も高い。東京都の新規供給 13,644 戸は、新築マンションの 2025 年の供給戸数 17,090 戸の 79.8%に当たる。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。これを地域別に見ると、首都圏では 2025 年に 31,416 戸が流通し、前年の 32,037 戸と比べ－1.9%と 3 年ぶりに減少した。新築一戸建て住宅よりも減少率は小さい。

| 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 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