

東京カンティ 「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116.0m²、平均建物面積は+0.8%の98.9m²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126.3m²、平均建物面積も+0.2%※の99.9m²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。

※本誌カンティアイ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(m ²)	113.3	-0.3%	116.0	2.3%	126.0	-0.5%	126.3	0.2%
	平均建物面積(m ²)	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(m ²)	113.0	-2.1%	115.5	2.2%	123.4	0.4%	123.0	-0.3%
	平均建物面積(m ²)	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(m ²)	150.2	1.9%	153.7	2.3%	165.7	-0.2%	164.8	-0.6%
	平均建物面積(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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(m ²)	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%

お問い合わせ先：(株)東京カンティ 市場調査部

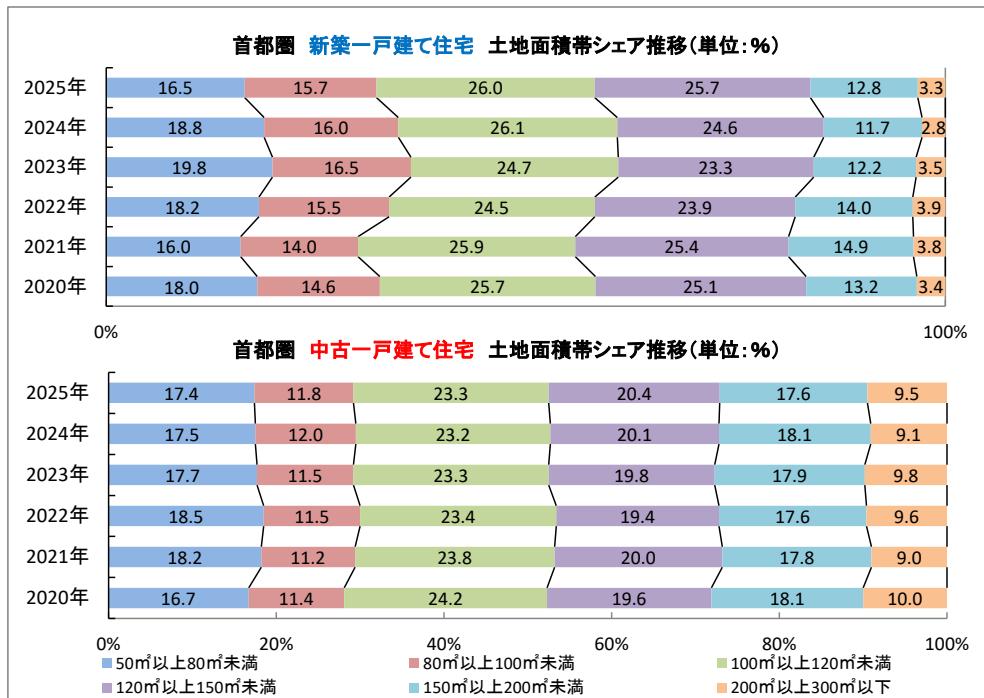
※本記事の無断転用を禁じます

●土地面積帯別戸数シェア推移 新築一戸建て住宅は120m²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 m²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 m²以上 150 m²未満、150 m²以上 200 m²未満はそれぞれ 1.1 ポイント拡大。200 m²以上 300 m²以下も 2.8% → 3.3% と 3% 台に戻った。50 m²以上 80 m²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。

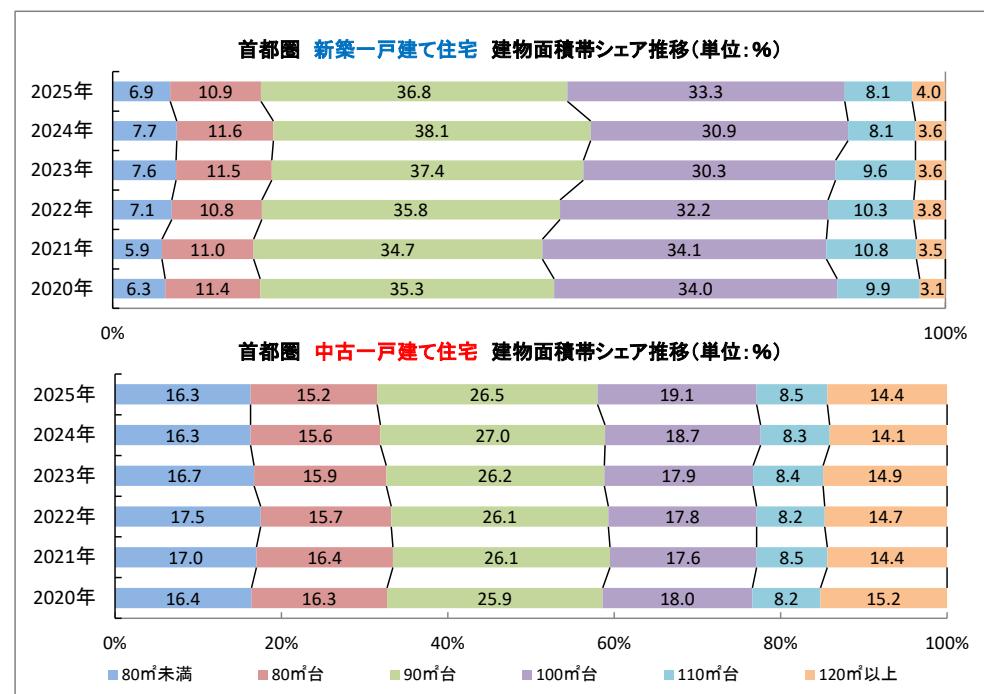
首都圏中古一戸建ての土地面積帯別シェアを見ると、

150 m²以上 200 m²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100m²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 m²台が 30.9 % → 33.3% と 2.4 ポイント拡大。120 m²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 m²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 m²台が 27.0% → 26.5% と縮小し、80 m²台も 15.6% → 15.2% と縮小した。引き続き 90 m²台が最大シェアを占めているものの、100 m²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 m²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 m²台は 8.3% → 8.5%、120 m²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 m² 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50～300m²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

お問い合わせ先：(株)東京カンティ 市場調査部

※本記事の無断転用を禁じます