

東京カンテイ 「一戸建て住宅データ白書 2021（近畿圏）」発表

近畿圏の新築一戸建て価格は前年比+1.4%の3,331万円 4年連続の上昇

中古一戸建て価格は+3.0%の2,391万円 新築の土地面積・建物面積はともに拡大傾向

●一戸建て平均価格の変動は新築ではマンションと比べ小幅に留まる 中古はマンションより大きく上昇

近畿圏における新築一戸建て住宅の2021年の一戸平均価格は3,331万円で、2020年の3,284万円と比べ1.4%上昇した。一戸平均価格は2018年の変動率が+3.1%、2019年が+3.9%、2020年も+2.9%と3年連続して3%前後の大きな上昇を維持したが、2021年はやや落ち着いている。首都圏と同様にマンションの価格上昇と比べると変動はかなり小さい。平均土地面積は前年比+1.8%の116.7㎡、平均建物面積は+0.4%の101.6㎡とともに拡大しており、価格が上昇する状況下でも、コロナ禍で広さに対するニーズを反映する結果となった。

一方、近畿圏における中古一戸建て住宅の2021年の一戸平均価格は2,391万円で、2020年の2,322万円と比べ3.0%上昇した。一戸平均価格は2020年の変動率-0.7%と比べ上昇に転じている。近畿圏における2021年の中古マンションの一戸平均価格は2,475万円で2.7%上昇したことと比較すると、一戸建て価格の価格変動の方が大きくなっていて、価格差もほとんどなくなっている。平均土地面積は前年比-0.3%の121.5㎡、平均建物面積は-0.5%の101.0㎡とともに縮小する傾向となっている。

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 | | | |
|-----|------------|----------|------------|-------|------------|----------|------------|-------|------------|
| | | 2020年 | 20年 前年比 | 2021年 | 21年 前年比 | 2020年 | 20年 前年比 | 2021年 | 21年 前年比 |
| 近畿圏 | 一戸平均価格（万円） | 3,284 | 2.9% | 3,331 | 1.4% | 2,322 | -0.7% | 2,391 | 3.0% |
| | 平均土地面積（㎡） | 114.6 | -3.8% | 116.7 | 1.8% | 121.8 | -2.1% | 121.5 | -0.3% |
| | 平均建物面積（㎡） | 101.1 | 0.0% | 101.6 | 0.4% | 101.5 | -0.6% | 101.0 | -0.5% |
| 首都圏 | 一戸平均価格（万円） | 3,997 | -1.7% | 4,107 | 2.8% | 3,258 | -4.6% | 3,556 | 9.1% |
| | 平均土地面積（㎡） | 115.7 | 1.1% | 118.5 | 2.4% | 127.5 | -0.9% | 125.4 | -1.6% |
| | 平均建物面積（㎡） | 98.9 | 0.1% | 99.4 | 0.5% | 100.1 | -0.8% | 99.6 | -0.5% |
| 中部圏 | 一戸平均価格（万円） | 3,168 | 2.0% | 3,204 | 1.1% | 2,307 | 3.9% | 2,359 | 2.3% |
| | 平均土地面積（㎡） | 150.0 | 0.4% | 150.4 | 0.3% | 167.3 | -0.5% | 165.9 | -0.8% |
| | 平均建物面積（㎡） | 104.9 | 1.0% | 104.4 | -0.4% | 109.2 | -0.3% | 108.3 | -0.8% |

【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 | | | |
|-----|------------|---------|------------|-------|------------|---------|------------|-------|------------|
| | | 2020年 | 20年 前年比 | 2021年 | 21年 前年比 | 2020年 | 20年 前年比 | 2021年 | 21年 前年比 |
| 近畿圏 | 一戸平均価格（万円） | 4,178 | 2.7% | 5,079 | 21.6% | 2,409 | 7.6% | 2,475 | 2.7% |
| | 平均専有面積（㎡） | 59.35 | -5.3% | 67.55 | 13.8% | 66.90 | 2.9% | 64.28 | -3.9% |
| | 平均坪単価（万円） | 232.8 | 8.4% | 248.6 | 6.8% | 119.0 | 4.6% | 127.3 | 7.0% |
| 首都圏 | 一戸平均価格（万円） | 5,641 | -4.5% | 6,304 | 11.8% | 3,487 | 2.7% | 3,715 | 6.5% |
| | 平均専有面積（㎡） | 55.07 | -12.7% | 61.79 | 12.2% | 61.95 | 2.3% | 58.94 | -0.3% |
| | 平均坪単価（万円） | 338.6 | 9.4% | 337.3 | -0.4% | 186.1 | 0.4% | 208.4 | 12.0% |
| 中部圏 | 一戸平均価格（万円） | 4,466 | 0.7% | 4,105 | -8.1% | 1,948 | 3.4% | 2,069 | 6.2% |
| | 平均専有面積（㎡） | 66.90 | -5.6% | 65.60 | -1.9% | 72.68 | 1.8% | 71.57 | -1.5% |
| | 平均坪単価（万円） | 220.7 | 6.7% | 206.9 | -6.3% | 88.6 | 1.6% | 95.6 | 7.9% |

●近畿圏の新築分譲戸数は前年比+4.0%、中古流通戸数は+1.2% 新築・中古ともに前年を上回る

新築一戸建ては2021年に全国で114,643戸分譲された。2020年の110,983戸と比べ3.3%増加した。回復基調にはあるがコロナ前の2019年の水準には及ばず依然実需の慎重姿勢が表れる結果となっている。同年の新築マンションの分譲戸数は85,296戸であるので全国で1.34倍の新規供給量となった。また新築マンションは前年比+8.7%の増加と回復が急ピッチであるが、一戸建ては+3.3%に留まった。一戸建てはマンションより実需ニーズの受け皿として機能して一部マンションへのニーズを取り込んだ部分はあるが、反対に影響の長期化が購入意欲をより硬化させる面も指摘され、回復が進んでいないものと思われる。近畿圏の新築一戸建ては2021年には17,361戸が分譲された。2020年の16,697戸と比べ4.0%増加した。大阪府では7,901戸が分譲され前年比4.8%減少した。近畿圏で前年比減少となったのは大阪府と和歌山県のみとなった。一方、中古一戸建ては2021年には20,781戸となり、前年の20,529戸と比べ1.2%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 | | |
|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2020年 | 2021年 | 21年前年比 | 2020年 | 2021年 | 21年前年比 | | 2020年 | 2021年 | 21年前年比 | 2020年 | 2021年 | 21年前年比 |
| 北海道 | 1,263 | 1,308 | 103.6% | 2,595 | 2,746 | 105.8% | 滋賀県 | 832 | 998 | 120.0% | 1,151 | 1,125 | 97.7% |
| 青森県 | 271 | 270 | 99.6% | 304 | 305 | 100.3% | 京都府 | 1,667 | 1,785 | 107.1% | 3,344 | 3,323 | 99.4% |
| 岩手県 | 432 | 533 | 123.4% | 317 | 292 | 92.1% | 大阪府 | 8,302 | 7,901 | 95.2% | 8,832 | 8,978 | 101.7% |
| 宮城県 | 3,812 | 3,734 | 98.0% | 1,406 | 1,255 | 89.3% | 兵庫県 | 4,359 | 5,014 | 115.0% | 5,105 | 5,254 | 102.9% |
| 秋田県 | 260 | 264 | 101.5% | 337 | 281 | 83.4% | 奈良県 | 1,173 | 1,333 | 113.6% | 1,442 | 1,496 | 103.7% |
| 山形県 | 420 | 408 | 97.1% | 349 | 399 | 114.3% | 和歌山県 | 364 | 330 | 90.7% | 655 | 605 | 92.4% |
| 福島県 | 1,800 | 1,602 | 89.0% | 662 | 714 | 107.9% | 近畿圏 | 16,697 | 17,361 | 104.0% | 20,529 | 20,781 | 101.2% |
| 東北 | 6,995 | 6,811 | 97.4% | 3,375 | 3,246 | 96.2% | 鳥取県 | 48 | 58 | 120.8% | 84 | 96 | 114.3% |
| 茨城県 | 1,949 | 2,059 | 105.6% | 1,147 | 1,164 | 101.5% | 島根県 | 40 | 46 | 115.0% | 83 | 114 | 137.3% |
| 栃木県 | 1,004 | 1,236 | 123.1% | 918 | 835 | 91.0% | 岡山県 | 916 | 949 | 103.6% | 949 | 916 | 96.5% |
| 群馬県 | 1,560 | 1,755 | 112.5% | 1,021 | 991 | 97.1% | 広島県 | 1,953 | 2,151 | 110.1% | 1,544 | 1,565 | 101.4% |
| 北関東 | 4,513 | 5,050 | 111.9% | 3,086 | 2,990 | 96.9% | 山口県 | 700 | 788 | 112.6% | 748 | 699 | 93.4% |
| 埼玉県 | 13,463 | 14,712 | 109.3% | 7,079 | 6,893 | 97.4% | 中国 | 3,657 | 3,992 | 109.2% | 3,408 | 3,390 | 99.5% |
| 千葉県 | 8,789 | 8,592 | 97.8% | 5,892 | 5,751 | 97.6% | 徳島県 | 190 | 192 | 101.1% | 265 | 234 | 88.3% |
| 東京都 | 15,515 | 13,867 | 89.4% | 8,351 | 8,463 | 101.3% | 香川県 | 284 | 313 | 110.2% | 468 | 505 | 107.9% |
| 神奈川県 | 14,426 | 13,760 | 95.4% | 8,774 | 8,790 | 100.2% | 愛媛県 | 262 | 385 | 146.9% | 691 | 570 | 82.5% |
| 首都圏 | 52,193 | 50,931 | 97.6% | 30,096 | 29,897 | 99.3% | 高知県 | 221 | 322 | 145.7% | 255 | 219 | 85.9% |
| 新潟県 | 643 | 686 | 106.7% | 858 | 923 | 107.6% | 四国 | 957 | 1,212 | 126.6% | 1,679 | 1,528 | 91.0% |
| 富山県 | 346 | 446 | 128.9% | 671 | 627 | 93.4% | 福岡県 | 4,981 | 5,179 | 104.0% | 3,104 | 3,017 | 97.2% |
| 石川県 | 448 | 394 | 87.9% | 511 | 416 | 81.4% | 佐賀県 | 452 | 602 | 133.2% | 381 | 334 | 87.7% |
| 福井県 | 291 | 370 | 127.1% | 263 | 273 | 103.8% | 長崎県 | 156 | 191 | 122.4% | 417 | 352 | 84.4% |
| 山梨県 | 194 | 208 | 107.2% | 346 | 300 | 86.7% | 熊本県 | 565 | 901 | 159.5% | 443 | 455 | 102.7% |
| 長野県 | 502 | 541 | 107.8% | 590 | 562 | 95.3% | 大分県 | 520 | 703 | 135.2% | 416 | 446 | 107.2% |
| 北陸・中部 | 2,424 | 2,645 | 109.1% | 3,239 | 3,101 | 95.7% | 宮崎県 | 221 | 415 | 187.8% | 432 | 442 | 102.3% |
| 岐阜県 | 1,437 | 1,618 | 112.6% | 805 | 911 | 113.2% | 鹿児島県 | 430 | 434 | 100.9% | 441 | 414 | 93.9% |
| 静岡県 | 2,458 | 3,253 | 132.3% | 1,742 | 1,728 | 99.2% | 九州 | 7,325 | 8,425 | 115.0% | 5,634 | 5,460 | 96.9% |
| 愛知県 | 10,396 | 11,245 | 108.2% | 4,035 | 3,841 | 95.2% | 沖縄県 | 86 | 93 | 108.1% | 4 | 8 | 200.0% |
| 三重県 | 582 | 699 | 120.1% | 1,105 | 1,142 | 103.3% | 全国 | 110,983 | 114,643 | 103.3% | 81,332 | 80,769 | 99.3% |
| 中部圏 | 14,873 | 16,815 | 113.1% | 7,687 | 7,622 | 99.2% | | | | | | | |

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