

東京カンテイ 「マンション・一戸建て住宅データ白書 2022（首都圏）」発表

首都圏の新築一戸建て価格は前年比+10.1%の4,523万円 4,000万円台で連続上昇

中古一戸建て価格は+10.2%の3,919万円 新築価格高騰でニーズは中古へ

●新築・中古ともに平均価格が前年比10%以上の上昇 土地・建物面積は新築に縮小傾向が表れる

首都圏における新築一戸建て住宅の2022年の一戸平均価格は4,523万円で、2021年の4,107万円と比べ+10.1%と大きく上昇し、2015年の調査開始以来最高額を2年連続で更新した。首都圏の新築マンションの一戸平均価格は2022年に6,341万円で前年比+6.5%上昇したことと比較すると、一戸建て住宅の価格変動が上回る結果となった。平均土地面積は前年比-1.8%の116.4㎡、平均建物面積は-0.4%の99.0㎡と土地面積、建物面積ともに縮小した。

また、中古一戸建て住宅の2022年の一戸平均価格は3,919万円で、2021年の3,556万円と比べ+10.2%と2年連続で大きく上昇した。首都圏の2022年における中古マンションの一戸平均価格は4,087万円と+10.0%上昇したことと比べると、一戸建て価格、マンション価格ともに上昇幅が大きい。特に首都圏においては、新築の平均価格上昇が顕著であるため、中古へニーズが流れていることが示されている。平均土地面積は前年比+0.2%の125.6㎡、平均建物面積は+0.1%の99.7㎡とそれぞれやや拡大した。

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			
		2021年	21年前年比	2022年	22年前年比	2021年	21年前年比	2022年	22年前年比
首都圏	一戸平均価格（万円）	4,107	2.8%	4,523	10.1%	3,556	9.1%	3,919	10.2%
	平均土地面積（㎡）	118.5	2.4%	116.4	-1.8%	125.4	-1.6%	125.6	0.2%
	平均建物面積（㎡）	99.4	0.5%	99.0	-0.4%	99.6	-0.5%	99.7	0.1%
近畿圏	一戸平均価格（万円）	3,331	1.4%	3,544	6.4%	2,391	3.0%	2,518	5.3%
	平均土地面積（㎡）	116.7	1.8%	116.9	0.2%	121.5	-0.2%	121.2	-0.2%
	平均建物面積（㎡）	101.6	0.5%	101.1	-0.5%	101.0	-0.5%	101.2	0.2%
中部圏	一戸平均価格（万円）	3,204	1.2%	3,396	6.0%	2,359	2.3%	2,391	1.4%
	平均土地面積（㎡）	150.4	0.3%	148.5	-1.3%	165.9	-0.8%	165.3	-0.4%
	平均建物面積（㎡）	104.4	-0.5%	103.2	-1.1%	108.3	-0.8%	108.9	0.6%

【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			
		2021年	21年前年比	2022年	22年前年比	2021年	21年前年比	2022年	22年前年比
首都圏	一戸平均価格（万円）	5,952	5.5%	6,341	6.5%	3,715	6.5%	4,087	10.0%
	平均専有面積（㎡）	58.45	6.1%	63.33	8.3%	58.94	-4.9%	58.03	-1.5%
	平均坪単価（万円）	336.7	-0.6%	331.0	-1.7%	208.4	12.0%	232.8	11.7%
近畿圏	一戸平均価格（万円）	4,741	13.5%	5,104	7.7%	2,475	2.7%	2,620	5.9%
	平均専有面積（㎡）	61.84	4.2%	63.71	3.0%	64.28	-3.9%	63.62	-1.0%
	平均坪単価（万円）	253.5	8.9%	264.8	4.5%	127.3	7.0%	136.1	6.9%
中部圏	一戸平均価格（万円）	4,142	-7.3%	3,509	-15.3%	2,069	6.2%	2,194	6.0%
	平均専有面積（㎡）	58.11	-13.1%	51.45	-11.5%	71.57	-1.5%	70.87	-1.0%
	平均坪単価（万円）	235.7	6.8%	225.5	-4.3%	95.6	7.9%	102.3	7.0%

●首都圏の新築分譲戸数は前年比-0.9%減少 中古流通戸数は-10.1%の大幅減

新築一戸建ては2022年に全国で114,207戸分譲された。2021年の114,643戸と比べ-0.4%減少した。コロナ禍から回復基調にあったが実需の慎重姿勢は継続しており、2022年はやや数字を落とした。同年の新築マンションの分譲戸数は86,185戸であるので全国で1.33倍の新規供給量となった。また新築マンションは前年比-7.0%の減少となったが、一戸建ては-0.4%に留まった。一戸建てがマンションより実需ニーズの受け皿として機能し、一部マンションへのニーズを取り込んでいる状況は依然として見受けられるが、物価上昇の影響が回復の足止めとなったと考えられる。

首都圏では2022年に50,466戸が分譲され、2021年の50,931戸と比べ-0.9%と4年連続の減少となった。これまで唯一増加傾向にあった埼玉県も2022年は前年比-1.6%減少し14,477戸となり、代わって神奈川県が+0.2%増加し13,792戸となった。東京都は13,672戸が新規供給されたが、これは新築マンションの2022年における分譲戸数22,668戸の60.3%に当たる量である。

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		
	2021年	2022年	22年前年比	2021年	2022年	22年前年比		2021年	2022年	22年前年比	2021年	2022年	22年前年比
北海道	1,308	1,376	105.2%	2,746	3,156	114.9%	滋賀県	998	941	94.3%	1,125	961	85.4%
青森県	270	302	111.9%	305	345	113.1%	京都府	1,785	1,644	92.1%	3,323	2,843	85.6%
岩手県	533	406	76.2%	292	295	101.0%	大阪府	7,901	7,298	92.4%	8,978	7,669	85.4%
宮城県	3,734	3,660	98.0%	1,255	1,006	80.2%	兵庫県	5,014	5,081	101.3%	5,254	4,388	83.5%
秋田県	264	275	104.2%	281	291	103.6%	奈良県	1,333	1,417	106.3%	1,496	1,342	89.7%
山形県	408	464	113.7%	399	323	81.0%	和歌山県	330	320	97.0%	605	514	85.0%
福島県	1,602	1,616	100.9%	714	634	88.8%	近畿圏	17,361	16,701	96.2%	20,781	17,717	85.3%
東北	6,811	6,723	98.7%	3,246	2,894	89.2%	鳥取県	58	77	132.8%	96	111	115.6%
茨城県	2,059	1,984	96.4%	1,164	1,106	95.0%	島根県	46	53	115.2%	114	99	86.8%
栃木県	1,236	1,326	107.3%	835	754	90.3%	岡山県	949	1,079	113.7%	916	908	99.1%
群馬県	1,755	1,921	109.5%	991	854	86.2%	広島県	2,151	2,018	93.8%	1,565	1,376	87.9%
北関東	5,050	5,231	103.6%	2,990	2,714	90.8%	山口県	788	880	111.7%	699	647	92.6%
埼玉県	14,712	14,477	98.4%	6,893	6,380	92.6%	中国	3,992	4,107	102.9%	3,390	3,141	92.7%
千葉県	8,592	8,525	99.2%	5,751	5,144	89.4%	徳島県	192	161	83.9%	234	226	96.6%
東京都	13,867	13,672	98.6%	8,463	7,657	90.5%	香川県	313	370	118.2%	505	470	93.1%
神奈川県	13,760	13,792	100.2%	8,790	7,358	83.7%	愛媛県	385	386	100.3%	570	628	110.2%
首都圏	50,931	50,466	99.1%	29,897	26,539	88.8%	高知県	322	340	105.6%	219	239	109.1%
新潟県	686	723	105.4%	923	906	98.2%	四国	1,212	1,257	103.7%	1,528	1,563	102.3%
富山県	446	458	102.7%	627	613	97.8%	福岡県	5,179	5,856	113.1%	3,017	2,532	83.9%
石川県	394	469	119.0%	416	407	97.8%	佐賀県	602	628	104.3%	334	307	91.9%
福井県	370	334	90.3%	273	273	100.0%	長崎県	191	211	110.5%	352	424	120.5%
山梨県	208	205	98.6%	300	300	100.0%	熊本県	901	805	89.3%	455	473	104.0%
長野県	541	639	118.1%	562	537	95.6%	大分県	703	698	99.3%	446	416	93.3%
北陸・中部	2,645	2,828	106.9%	3,101	3,036	97.9%	宮崎県	415	479	115.4%	442	408	92.3%
岐阜県	1,618	1,490	92.1%	911	806	88.5%	鹿児島県	434	559	128.8%	414	393	94.9%
静岡県	3,253	2,966	91.2%	1,728	1,573	91.0%	九州	8,425	9,236	109.6%	5,460	4,953	90.7%
愛知県	11,245	11,039	98.2%	3,841	3,584	93.3%	沖縄県	93	63	67.7%	8	13	162.5%
三重県	699	724	103.6%	1,142	935	81.9%	全国	114,643	114,207	99.6%	80,769	72,624	89.9%
中部圏	16,815	16,219	96.5%	7,622	6,898	90.5%							

一戸建て住宅調査対象の条件：①敷地面積50～300㎡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