

東京カンテイ 「マンション・一戸建て住宅データ白書 2024（中部圏）」発表

中部圏の新築一戸建て価格は3,418万円で横ばい 2015年からの連続上昇が止まる

中古一戸建て価格は+2.9%の2,517万円 中古価格は8年連続の拡大

●新築一戸建て価格は2015年からの連続上昇が止まる 中古は8年連続の拡大

中部圏における新築一戸建て住宅の2024年の一戸平均価格は3,418万円で、2023年の3,417万円と比べほぼ横ばい。2015年の調査開始以降継続してきた上昇傾向がストップした形である。2024年の中部圏の新築マンション一戸平均価格が5,015万円で+27.6%上昇したことと比べると、一戸建て住宅は根強いニーズから価格の上昇を抑えて分譲がなされたと考えられる。ただし、平均建物面積は-0.6%の101.8㎡と縮小は止まらなかった。

一方、中古一戸建て住宅の2024年の一戸平均価格は2,517万円で、2023年の2,447万円と比べ+2.9%上昇した。8年連続の上昇となり、前年から上昇率も拡大し、3圏域で最も高い上昇率を示した。中部圏における2024年の中古マンション一戸平均価格は2,247万円と-1.4%下落しており、一戸建て住宅とは全く異なる動きを見せている。一戸建て価格の上昇率が拡大した一方で、平均土地面積は前年比-0.2%の165.7㎡、平均建物面積は前年比-0.5%の109.0㎡と、いずれも縮小に転じた。

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

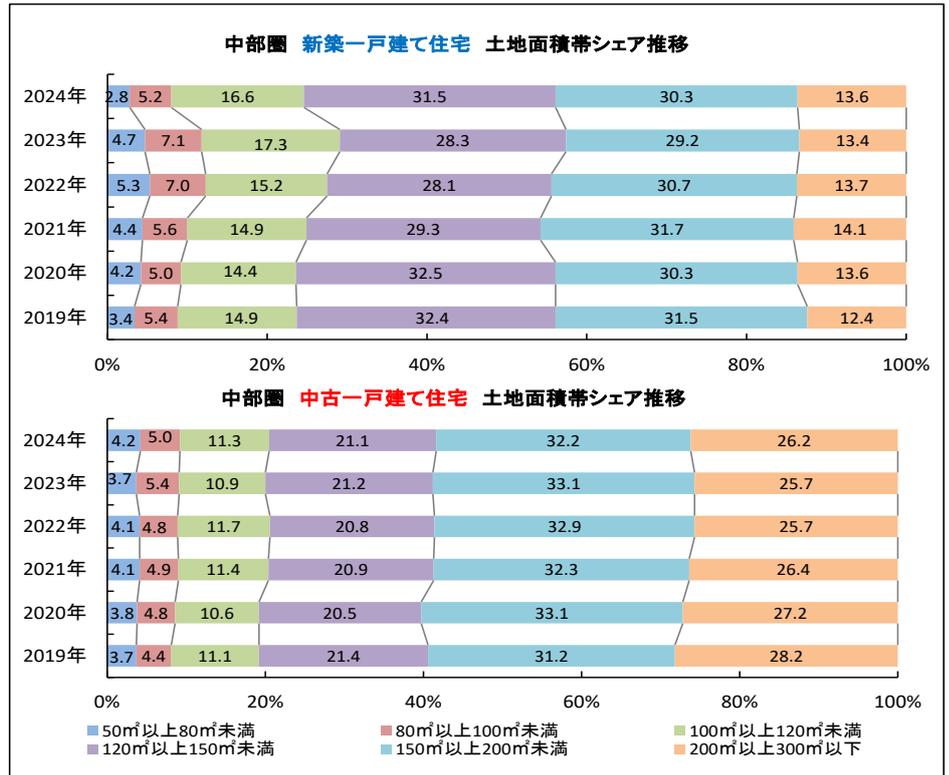
圏域		新築一戸建て住宅				中古一戸建て住宅			
		2023年	23年前年比	2024年	24年前年比	2023年	23年前年比	2024年	24年前年比
中部圏	一戸平均価格（万円）	3,417	0.6%	3,418	0.0%	2,447	2.3%	2,517	2.9%
	平均土地面積（㎡）	147.3	-0.8%	150.2	1.9%	166.0	0.4%	165.7	-0.2%
	平均建物面積（㎡）	102.4	-0.8%	101.8	-0.6%	109.5	0.6%	109.0	-0.5%
首都圏	一戸平均価格（万円）	4,769	5.4%	4,817	1.0%	4,016	2.5%	4,056	1.0%
	平均土地面積（㎡）	113.6	-2.4%	113.3	-0.3%	126.7	0.9%	126.0	-0.5%
	平均建物面積（㎡）	98.4	-0.6%	98.2	-0.2%	99.9	0.2%	99.7	-0.2%
近畿圏	一戸平均価格（万円）	3,680	3.8%	3,794	3.1%	2,589	2.8%	2,656	2.6%
	平均土地面積（㎡）	115.5	-1.2%	113.0	-2.1%	122.9	1.4%	123.4	0.4%
	平均建物面積（㎡）	100.6	-0.5%	100.9	0.3%	101.7	0.5%	102.0	0.3%

【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			
		2023年	23年前年比	2024年	24年前年比	2023年	23年前年比	2024年	24年前年比
中部圏	一戸平均価格（万円）	3,931	11.6%	5,015	27.6%	2,278	3.8%	2,247	-1.4%
	平均専有面積（㎡）	53.57	4.6%	63.16	17.9%	71.53	0.9%	71.94	0.6%
	平均坪単価（万円）	242.6	6.7%	262.5	8.2%	105.3	2.9%	103.3	-1.9%
首都圏	一戸平均価格（万円）	7,896	27.7%	7,830	-0.8%	4,270	4.5%	4,369	2.3%
	平均専有面積（㎡）	61.99	1.3%	62.60	1.0%	59.85	3.1%	61.27	2.4%
	平均坪単価（万円）	421.1	26.1%	413.5	-1.8%	235.9	1.3%	235.7	-0.1%
近畿圏	一戸平均価格（万円）	5,003	-2.8%	6,201	23.9%	2,758	5.3%	2,781	0.8%
	平均専有面積（㎡）	60.88	-5.1%	64.00	5.1%	65.37	2.8%	66.31	1.4%
	平均坪単価（万円）	271.7	2.4%	320.3	17.9%	139.5	2.5%	138.6	-0.6%

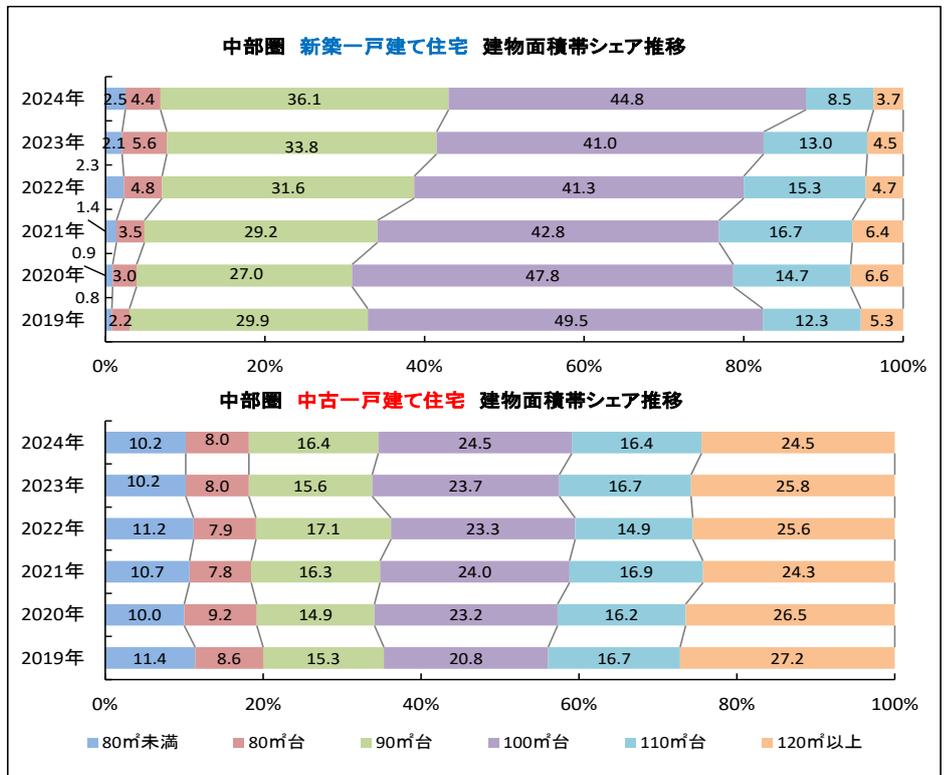
●土地面積帯別戸数シェア推移 新築一戸建ては100㎡未満が-2ポイント近く縮小

中部圏新築一戸建ての土地面積帯別シェアは、中間の面積帯が比較的大きくシェアを拡大した一方で、100㎡未満の狭い面積帯は-2ポイント近くシェアが縮小した。拡大したのは120㎡以上の面積帯で、120㎡以上150㎡未満は28.3%→31.5%と+3.2ポイント拡大している。120㎡未満は軒並みシェアが縮小。中古一戸建ての土地面積帯別シェアは、200㎡以上300㎡以下が25.7%→26.2%と+0.5ポイント拡大した一方で、50㎡以上80㎡未満も3.7%→4.2%の+0.5ポイントと拡大し、広い面積帯と狭い面積帯が同時にシェアを拡大した。また、最大シェアを占める150㎡以上200㎡未満が33.1%→32.2%と-0.9ポイント縮小したほか、100㎡以上120㎡未満が10.9%→11.3%と+0.4ポイント拡大した。



●建物面積帯別戸数シェア推移 中古一戸建ては110㎡以上が縮小

中部圏新築一戸建ての建物面積帯別シェアは、平均を上回る110㎡台の面積帯が13.0%→8.5%で-4.5ポイントと比較的大きく縮小しており、10%を割り込んだ。120㎡以上も4.5%→3.7%と-0.8ポイント縮小し、90㎡台が33.8%→36.1%と+2.3ポイント拡大して高い水準となっている。中部圏の2024年の新築建物面積は-0.6%と連続して縮小している。中古一戸建ての建物面積帯別シェアは、110㎡台から上の面積帯でシェアが縮小した。110㎡台は16.7%→16.4%と-0.3ポイント、120㎡以上は25.8%→24.5%で-1.3ポイントと比較的大きく縮小している。80㎡未満と80㎡台は横ばい。また、90㎡台が15.6%→16.4%、100㎡台が23.7%→24.5%と、ともに+0.8ポイント拡大した。2024年の中部圏の中古建物面積は、3圏域の中では広さを保って推移しているものの、-0.5%と縮小に転じた。



●中部圏の新築供給戸数は前年比-16.9%で減少率が2ケタに 中古流通戸数は+10.2%増加

新築一戸建て住宅は2024年に全国で105,225戸分譲された。2023年の115,685戸と比べ-9.0%減少した。同年の新築マンション分譲戸数は70,227戸であるので、全国で1.50倍の新規供給量となった。また新築マンションは前年比-12.0%の減少となったが、一戸建ても-9.0%減少した。価格が高騰するマンションに対して、一戸建てが一部の持ち家ニーズの受け皿となっていたが、資材費や人件費の値上がりの影響は一戸建てでも避けられず、需要が弱含んだと考えられる。中部圏では2024年に12,568戸が分譲され、2023年の15,119戸から-16.9%減少した。4県すべてで減少し、減少率は2ケタに達した。

中古一戸建て住宅は2024年に全国で91,042戸流通した。2023年の85,217戸と比べ+6.8%と連続で増加した。中部圏では2024年は9,050戸が流通し、前年の8,213戸と比べ+10.2%の増加。

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		
	2023年	2024年	24年前年比	2023年	2024年	24年前年比		2023年	2024年	24年前年比	2023年	2024年	24年前年比
北海道	1,300	993	76.4%	3,767	3,917	104.0%	滋賀県	1,068	921	86.2%	1,202	1,283	106.7%
青森県	279	168	60.2%	438	465	106.2%	京都府	1,645	1,654	100.5%	3,169	3,451	108.9%
岩手県	290	231	79.7%	359	376	104.7%	大阪府	7,241	6,979	96.4%	8,681	9,399	108.3%
宮城県	3,103	2,407	77.6%	1,353	1,388	102.6%	兵庫県	5,034	4,436	88.1%	5,025	5,756	114.5%
秋田県	182	160	87.9%	328	412	125.6%	奈良県	1,318	1,198	90.9%	1,501	1,596	106.3%
山形県	410	333	81.2%	367	396	107.9%	和歌山県	348	307	88.2%	680	738	108.5%
福島県	1,559	1,293	82.9%	746	721	96.6%	近畿圏	16,654	15,495	93.0%	20,258	22,223	109.7%
東北	5,823	4,592	78.9%	3,591	3,758	104.7%	鳥取県	193	126	65.3%	138	200	144.9%
茨城県	1,716	1,159	67.5%	1,210	1,265	104.5%	島根県	75	66	88.0%	115	186	161.7%
栃木県	1,087	740	68.1%	874	919	105.1%	岡山県	911	758	83.2%	1,036	1,087	104.9%
群馬県	1,577	1,467	93.0%	1,023	1,022	99.9%	広島県	2,004	1,919	95.8%	1,646	1,877	114.0%
北関東	4,380	3,366	76.8%	3,107	3,206	103.2%	山口県	698	463	66.3%	770	907	117.8%
埼玉県	14,464	13,064	90.3%	7,453	7,951	106.7%	中国	3,881	3,332	85.9%	3,705	4,257	114.9%
千葉県	8,997	8,664	96.3%	6,146	6,148	100.0%	徳島県	197	184	93.4%	283	266	94.0%
東京都	16,220	16,271	100.3%	8,692	8,922	102.6%	香川県	376	432	114.9%	594	586	98.7%
神奈川県	15,312	14,728	96.2%	8,459	9,016	106.6%	愛媛県	387	371	95.9%	700	779	111.3%
首都圏	54,993	52,727	95.9%	30,750	32,037	104.2%	高知県	361	311	86.1%	287	366	127.5%
新潟県	795	688	86.5%	1,137	1,207	106.2%	四国	1,321	1,298	98.3%	1,864	1,997	107.1%
富山県	445	345	77.5%	753	801	106.4%	福岡県	5,773	5,002	86.6%	3,260	3,459	106.1%
石川県	492	379	77.0%	540	546	101.1%	佐賀県	477	468	98.1%	327	325	99.4%
福井県	314	285	90.8%	330	357	108.2%	長崎県	313	230	73.5%	523	508	97.1%
山梨県	222	186	83.8%	351	407	116.0%	熊本県	980	1,019	104.0%	565	619	109.6%
長野県	620	577	93.1%	656	717	109.3%	大分県	606	461	76.1%	489	509	104.1%
北陸・中部	2,888	2,460	85.2%	3,767	4,035	107.1%	宮崎県	465	553	118.9%	507	595	117.4%
岐阜県	1,332	878	65.9%	917	949	103.5%	鹿児島県	598	532	89.0%	508	539	106.1%
静岡県	2,753	2,484	90.2%	1,849	2,104	113.8%	九州	9,212	8,265	89.7%	6,179	6,554	106.1%
愛知県	10,282	8,722	84.8%	4,240	4,822	113.7%	沖縄県	114	129	113.2%	16	8	50.0%
三重県	752	484	64.4%	1,207	1,175	97.3%	全国	115,685	105,225	91.0%	85,217	91,042	106.8%
中部圏	15,119	12,568	83.1%	8,213	9,050	110.2%							

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