

東京カンテイ「一戸建て住宅データ白書 2024（近畿圏）」発表

近畿圏の新築一戸建て価格は前年比+3.1%の3,794万円 マンションに比べ小幅な上昇

中古一戸建て価格は+2.6%の2,656万円 中古は土地面積・建物面積ともに連続拡大

●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 中古の上昇はマンションを逆転

近畿圏における新築一戸建て住宅の 2024 年の一戸平均価格は 3,794 万円で、2023 年の 3,680 万円と比べ+3.1%上昇した。近畿圏の 2024 年のマンション一戸平均価格は 6,201 万円で+23.9%と大きく上昇しており、それと比較して一戸建て住宅は緩やかな価格上昇となった。平均土地面積は前年比-2.1%の 113.0 m²、平均建物面積は+0.3%の 100.9 m²と、土地面積の縮小率が拡大した。

一方、中古一戸建て住宅の 2024 年の一戸平均価格は 2,656 万円で、2023 年の 2,589 万円と比べ+2.6%上昇した。前年と同程度の上昇率になっている。近畿圏における 2024 年の中古マンション一戸平均価格は 2,781 万円で+0.8%上昇したことと比較すると、一戸建て住宅の価格上昇が前年から逆転して上回った。平均土地面積は前年比+0.4%の 123.4 m²、平均建物面積は前年比+0.3%の 102.0 m²と、3 圏域の中で唯一いずれも連続して拡大した。

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			
		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
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%
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%
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%

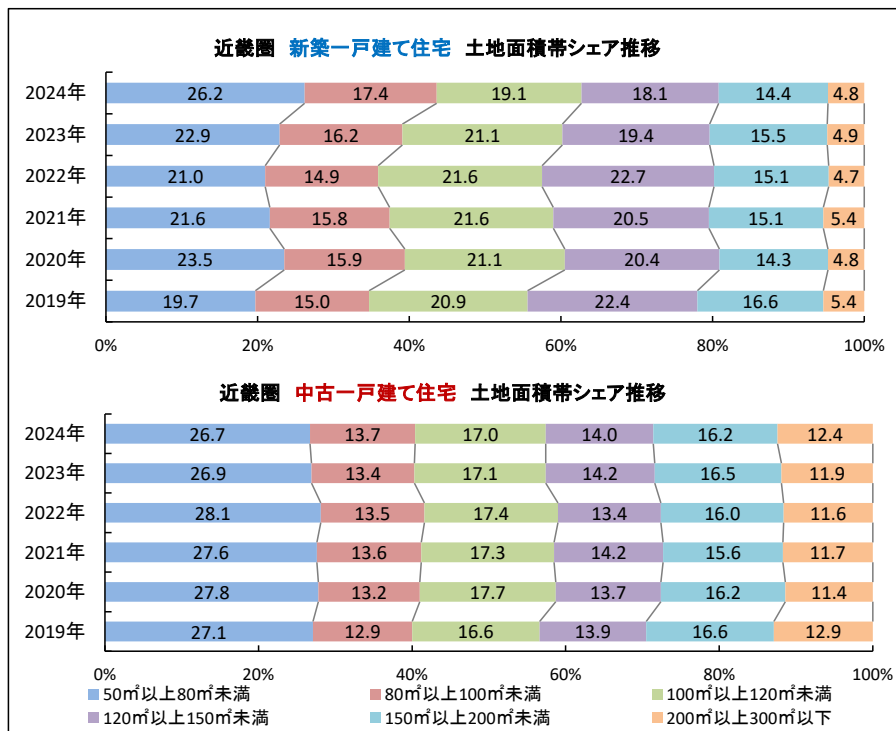
【参考資料】三大都市圏 新築・中古マンションの一戸平均価格と平均専有面積の変化

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
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%
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%
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%

●土地面積帯別戸数シェア推移 新築一戸建てでは広い面積帯がシェアを奪われる傾向が強まる

近畿圏新築一戸建ての土地面積帯別シェアを見ると、狭い土地面積帯のシェアが拡大し、広い土地面積帯はシェアを奪われる傾向が強まった。100㎡未満のシェアはいずれも拡大し、50㎡以上 80㎡未満は22.9%→26.2%の+3.3ポイントと、比較的大きく拡大している。100㎡以上の面積帯はすべてシェアが縮小した。100㎡以上 120㎡未満は21.1%→19.1%の-2.0ポイント、次いで120㎡以上 150㎡未満は19.4%→18.1%の-1.3ポイント縮小している。

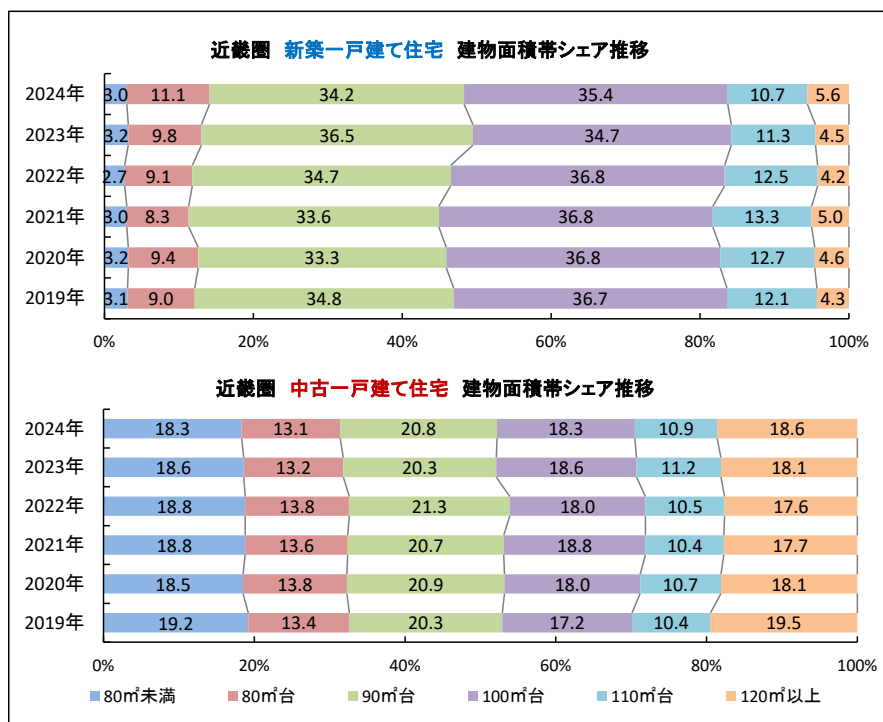
中古一戸建ての土地面積帯別シェアは、200㎡以上 300㎡以下が11.9%→12.4%と+0.5ポイント拡大したことが、最も大きい変動となった。50㎡以上 80㎡未満はシェアを落としているが、100㎡から200㎡未満の面積帯も軒並みシェアを縮小させている。150㎡以上 200㎡未満は16.5%→16.2%と-0.3ポイントの縮小。



●建物面積帯別戸数シェア推移 中古一戸建てでは120㎡以上が拡大し80㎡未満などが縮小

近畿圏新築一戸建ての建物面積帯別シェアを見ると、平均を下回る90㎡台の面積帯が36.5%→34.2%と-2.3ポイント縮小し、120㎡以上が4.5%→5.6%と+1.1ポイント拡大している。80㎡台が9.8%→11.1%と+1.3ポイント拡大しているほか、平均を上回る110㎡台が11.3%→10.7%と-0.6ポイント縮小している様子も見られるが、全体としては近畿圏の2024年の新築建物面積は+0.3%と拡大に転じている。

中古一戸建てでは、120㎡以上が拡大した一方で80㎡未満や80㎡台が縮小している。120㎡以上は18.1%→18.6%と+0.5ポイント拡大。また、90㎡台も20.3%→20.8%と+0.5ポイント拡大している。その他の面積帯はシェアが縮小。前述した狭い面積帯のほか、100㎡台が18.6%→18.3%と-0.3ポイント縮小、平均を上回る110㎡台も11.2%→10.9%と-0.3ポイント縮小した。



●近畿圏の新築供給戸数は前年比－7.0%で減少率拡大、中古流通戸数は＋9.7%

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。近畿圏では 2024 年は 15,495 戸が分譲された。2023 年の 16,654 戸と比べ－7.0%減少した。大阪府では 6,979 戸が供給され前年比－3.6%の減少となった。近畿圏では京都府を除いて減少し、全体では連続減少。減少率も前年から比較的大きく拡大した。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。近畿圏では 2024 年は 22,223 戸となり、前年の 20,258 戸と比べ＋9.7%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		
	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