東京カンテイ　「一戸建て住宅データ白書　2024（首都圏）」発表

首都圏の新築一戸建て価格は前年比＋1.0%の4,817万円　上昇率が縮小

中古一戸建て価格は＋1.0%の4,056万円　戸数は新築で減少に転じる

●新築一戸建ては調査開始以来の最高額を4年連続更新するも上昇率が縮小

首都圏における新築一戸建て住宅の2024年の一戸平均価格は4,817万円で、2023年の4,769万円と比べ＋1.0%上昇した。2015年の調査開始以来の最高額を4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2024年に7,830万円で前年比−0.8%下落しており、一戸建て住宅の方も上昇率を縮小させていることから、一部では価格転嫁が思うように進まなかったと考えられる。平均土地面積は前年比−0.3%の113.3㎡、平均建物面積は前年比−0.2%の98.2㎡と、いずれも3年連続で縮小した。

一方、中古一戸建て住宅の2024年の一戸平均価格は4,056万円で、2023年の4,016万円と比べ＋1.0%の上昇となった。首都圏の2024年における中古マンションの一戸平均価格は4,369万円で＋2.3%上昇したことと比べると、いずれも連続して上昇率が縮小している。平均土地面積は−0.5%の126.0㎡、平均建物面積は−0.2%の99.7㎡といずれも縮小に転じた。これまでは土地・建物面積が縮小する新築一戸建て住宅に対し、中古一戸建て住宅は拡大を続け、新築よりも広くて割安な中古としてニーズを満たしてきたが、2024年はその傾向に変化が見られた。

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

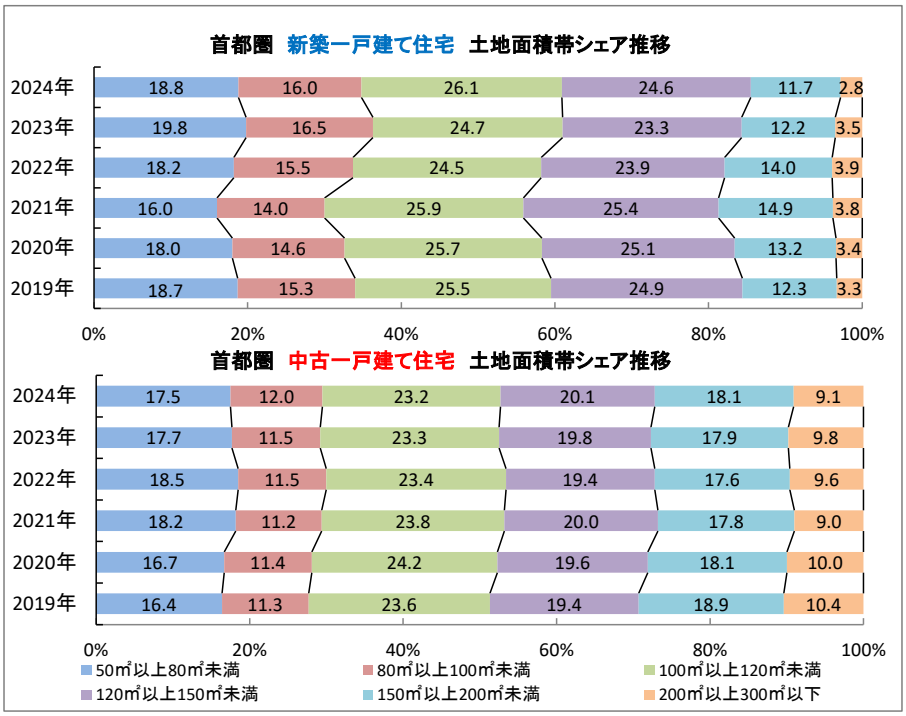
圏域		新築一戸建て住宅				中古一戸建て住宅			
		2023年	23年前年比	2024年	24年前年比	2023年	23年前年比	2024年	24年前年比
首都圏	一戸平均価格（万円）	4,769	5.4%	4,817	1.0%	4,016	2.5%	4,056	1.0%
	平均土地面積（㎡）	113.6	-2.4%	113.3	-0.3%	126.7	0.9%	126.0	-0.5%
	平均建物面積（㎡）	98.4	-0.6%	98.2	-0.2%	99.9	0.2%	99.7	-0.2%
近畿圏	一戸平均価格（万円）	3,680	3.8%	3,794	3.1%	2,589	2.8%	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%
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
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%
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%

お問い合わせ先：（株）東京カンテイ 市場調査部
※本記事の無断転用を禁じます

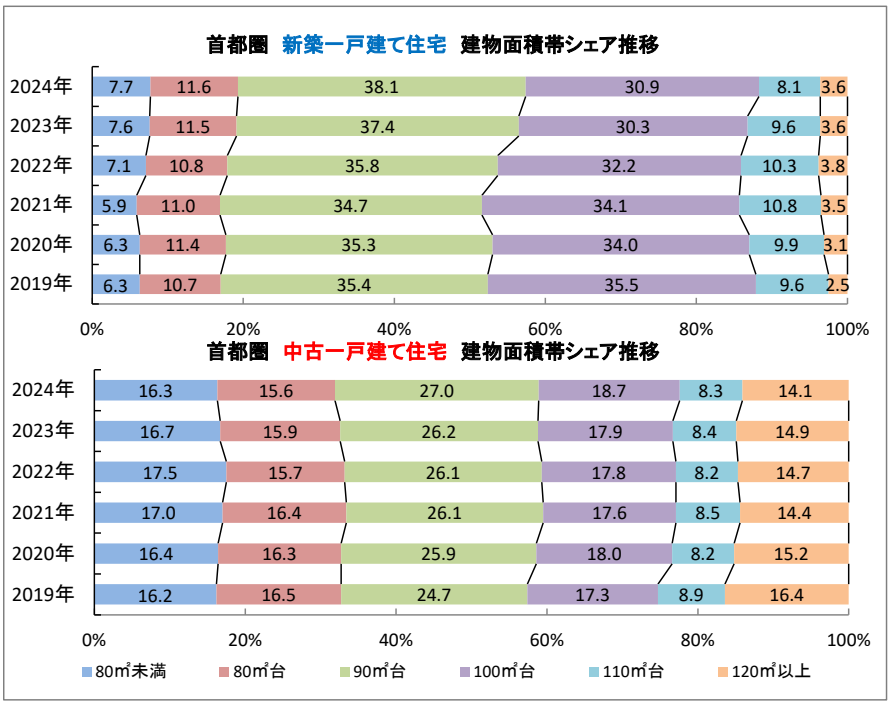
●土地面積帯別戸数シェア推移 中古一戸建ては150㎡以上の合計シェアで新築と大きな差



首都圏新築一戸建ての土地面積帯別シェアを見ると、150㎡以上の面積帯は引き続き縮小しているが、一方で100㎡未満の面積帯も縮小している。50㎡以上80㎡未満は19.8%→18.8%と−1.0ポイント縮小。このため、首都圏の平均土地面積の縮小ペースが弱まったと考えられる。100㎡以上120㎡未満と120㎡以上150㎡未満の面積帯は、いずれも1ポイント以上シェアを拡大した。

中古一戸建ての土地面積帯別シェアを見ると、前年から大きな変動は見られないものの、新築ではシェアを落としていた150㎡以上200㎡未満の面積帯が17.9%→18.1%へ拡大した。200㎡以上300㎡以下との合計シェアは27.2%で、新築の14.5%とは大きく差が開いている。ただし、80㎡以上100㎡未満のシェアが11.5%→12.0%と＋0.5ポイント拡大しているほか、200㎡以上300㎡以下が9.8%→9.1%と−0.7ポイント縮小するといった動きも見られた。

●建物面積帯別戸数シェア推移 新築一戸建ては価格上昇の鈍化に伴い縮小ペースが落ち着く



首都圏新築一戸建ての建物面積帯別シェアを見ると、110㎡台が9.6%→8.1%と−1.5ポイント縮小、120㎡以上が3.6%で横ばいとなる一方で、100㎡台から下の面積帯は軒並みシェアが拡大した。建設費の上昇を受けて新築価格が上昇を続ける中、建物面積が縮小する傾向も変わらない様子。ただし、2024年は価格上昇が鈍化したことに伴って、建物面積の縮小ペースもやや落ち着いた。

中古一戸建ての建物面積帯別シェアは、90㎡台が26.2%→27.0%、100㎡台が17.9%→18.7%と、ともに＋0.8ポイント拡大した以外は、軒並みシェアが縮小している。最も縮小したのは120㎡以上で、14.9%→14.1%と−0.8ポイント縮小した。次いで80㎡未満が16.7%→16.3%と−0.4ポイント、80㎡台が15.9%→15.6%と−0.3ポイント縮小しており、狭い面積帯のシェア縮小も見られた。しかし120㎡以上の縮小が影響し、2024年の首都圏の中古建物面積は−0.2%と縮小に転じている。

お問い合わせ先：（株）東京カンテイ 市場調査部
※本記事の無断転用を禁じます

●首都圏の新築供給戸数は前年比－4.1%と減少に転じる 中古流通戸数は＋4.2%と増加

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も避けられず、需要が弱含んだと考えられる。首都圏では2024年に52,727戸が分譲され、2023年の54,993戸と比べ−4.1%と、大きく増加した前年から一転し、減少となった。東京都のみ＋0.3%と増加したが、前年の増加率が＋18.6%であったことを考えると、需要が弱含んだ状況は東京都でも同様であったと言える。また、東京都の新規供給16,271戸は、新築マンションの2024年の分譲戸数17,386戸の93.6%に当たる。

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。首都圏では2024年に32,037戸が流通し、前年の30,750戸と比べ＋4.2%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		
	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%
青森県	279	168	60.2%	438	465	106.2%
岩手県	290	231	79.7%	359	376	104.7%
宮城県	3,103	2,407	77.6%	1,353	1,388	102.6%
秋田県	182	160	87.9%	328	412	125.6%
山形県	410	333	81.2%	367	396	107.9%
福島県	1,559	1,293	82.9%	746	721	96.6%
東北	5,823	4,592	78.9%	3,591	3,758	104.7%
茨城県	1,716	1,159	67.5%	1,210	1,265	104.5%
栃木県	1,087	740	68.1%	874	919	105.1%
群馬県	1,577	1,467	93.0%	1,023	1,022	99.9%
北関東	4,380	3,366	76.8%	3,107	3,206	103.2%
埼玉県	14,464	13,064	90.3%	7,453	7,951	106.7%
千葉県	8,997	8,664	96.3%	6,146	6,148	100.0%
東京都	16,220	16,271	100.3%	8,692	8,922	102.6%
神奈川県	15,312	14,728	96.2%	8,459	9,016	106.6%
首都圏	54,993	52,727	95.9%	30,750	32,037	104.2%
新潟県	795	688	86.5%	1,137	1,207	106.2%
富山県	445	345	77.5%	753	801	106.4%
石川県	492	379	77.0%	540	546	101.1%
福井県	314	285	90.8%	330	357	108.2%
山梨県	222	186	83.8%	351	407	116.0%
長野県	620	577	93.1%	656	717	109.3%
北陸・中部	2,888	2,460	85.2%	3,767	4,035	107.1%
岐阜県	1,332	878	65.9%	917	949	103.5%
静岡県	2,753	2,484	90.2%	1,849	2,104	113.8%
愛知県	10,282	8,722	84.8%	4,240	4,822	113.7%
三重県	752	484	64.4%	1,207	1,175	97.3%
中部圏	15,119	12,568	83.1%	8,213	9,050	110.2%
滋賀県	1,068	921	86.2%	1,202	1,283	106.7%
京都府	1,645	1,654	100.5%	3,169	3,451	108.9%
大阪府	7,241	6,979	96.4%	8,681	9,399	108.3%
兵庫県	5,034	4,436	88.1%	5,025	5,756	114.5%
奈良県	1,318	1,198	90.9%	1,501	1,596	106.3%
和歌山県	348	307	88.2%	680	738	108.5%
近畿圏	16,654	15,495	93.0%	20,258	22,223	109.7%
鳥取県	193	126	65.3%	138	200	144.9%
島根県	75	66	88.0%	115	186	161.7%
岡山県	911	758	83.2%	1,036	1,087	104.9%
広島県	2,004	1,919	95.8%	1,646	1,877	114.0%
山口県	698	463	66.3%	770	907	117.8%
中国	3,881	3,332	85.9%	3,705	4,257	114.9%
徳島県	197	184	93.4%	283	266	94.0%
香川県	376	432	114.9%	594	586	98.7%
愛媛県	387	371	95.9%	700	779	111.3%
高知県	361	311	86.1%	287	366	127.5%
四国	1,321	1,298	98.3%	1,864	1,997	107.1%
福岡県	5,773	5,002	86.6%	3,260	3,459	106.1%
佐賀県	477	468	98.1%	327	325	99.4%
長崎県	313	230	73.5%	523	508	97.1%
熊本県	980	1,019	104.0%	565	619	109.6%
大分県	606	461	76.1%	489	509	104.1%
宮崎県	465	553	118.9%	507	595	117.4%
鹿児島県	598	532	89.0%	508	539	106.1%
九州	9,212	8,265	89.7%	6,179	6,554	106.1%
沖縄県	114	129	113.2%	16	8	50.0%
全国	**115,685**	**105,225**	**91.0%**	**85,217**	**91,042**	**106.8%**

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

お問い合わせ先：（株）東京カンテイ 市場調査部
※本記事の無断転用を禁じます