

研究員の眼

日本の木造中古戸建て住宅価格の中央値は 1,600 万円 (2023 年)

～アメリカは 39 万ドル余で日本の 3 倍以上だが、経年減価が米国並みになり為替も購買力平価に収斂すれば同程度に～

金融研究部 客員研究員 小林 正宏
m-kobayashi@nli-research.co.jp

国土交通省「不動産情報ライブラリ」に登録されている 2023 年に取引された戸建て住宅（「土地と建物」）は 153,912 件ある。このうち、築後経過年数が 2 年以上¹の物件を中古住宅とし、「建物の構造」が『木造』、「用途」及び「今後の利用目的」が『住宅』、「最寄駅：距離（分）」が 29 分以内、「敷地面積（㎡）」が 10 ㎡以上 2,000 ㎡未満、「延床面積（㎡）」が 2,000 ㎡未満に絞ると、22,230 件となる。その平均値を見ると、取引価格が 2,158 万円となっているが、東京都は 5,117 万円と突出しており、全体の平均を大きく引き上げている（図表 1）。

全体像を見るには平均値よりも中央値と言われることもあるが、22,230 件を取引価格の順番で並べて 11,115 番目・11,116 番目となる物件の取引価格は、いずれも 1,600 万円ちょうどであった。これが日本の木造中古戸建て住宅価格の中央値の一つの参考事例となるだろう。平均値と比較すると 25.8%ほど低い水準ということになる。

アメリカの戸建て²中古住宅価格の 2023 年の中央値が 394,100 ドル、暦年の為替相場の平均が 140.50 円／ドルだったので円換算すると 5,537 万円で、日本の 3.46 倍となる。これは日本の住宅の経年減価がアメリカよりも厳しいことが主因である³。

日本の新築戸建て住宅価格の中央値は筆者の知る限り公表されているデータはない。そこで、上記抽出条件のうち、築後経過年数が 2 年未満を新築とみなして、該当する 19,208 件の 9,604 番目の金額を見ると、4,200 万円であった。よって、中央値同士の比較として、中古の新築に対する比率は 38.1%（1,600 万円÷4,200 万円）となる。アメリカの同比率は 92.0%であり、日本の中古住宅の価格下落が厳しいことが歴然となる（図表 2）。仮に日本でも中古住宅の価格が米国並みに維持されていれば、前述の日米倍率は 1.43 倍に縮小する。更に、為替が IMF の試算による購買力平価⁴92.658 円であれば、日米倍率は 0.96 倍と逆転する。住宅の経年減価が米国並みになり為替も購買力平価に収斂すれば日米の中古住宅価格は同程度になる。

¹ 戦前及び不明は除く。

² 米商務省によれば、アメリカの戸建て住宅の 9 割以上は木造。

³ 「消えた 580 兆円～住宅投資をしても残高の増加は限定的～」(ニッセイ基礎研究所「研究員の眼」2024 年 7 月 25 日)

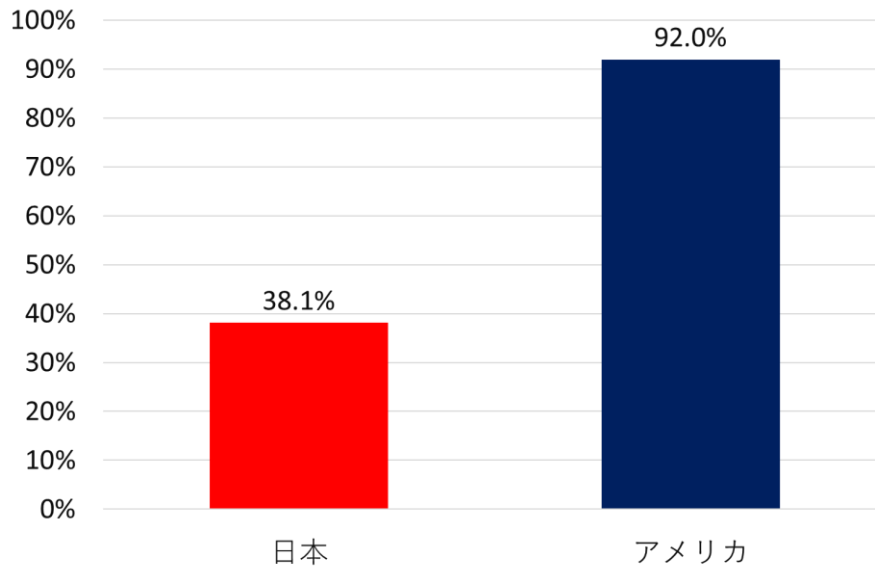
⁴ Implied PPP conversion rate, IMF World Economic Outlook Database, October 2024 より

図表 1 都道府県別の木造中古住宅価格平均値等

都道府県	平均取引価格 (万円)	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	築後年数	最寄駅からの距離 (分)	件数
北海道	1,416	268.97	121.15	34.12	16.15	1,117
青森県	1,018	272.07	125.59	33.11	15.56	229
岩手県	1,216	317.13	126.23	35.43	15.78	122
宮城県	1,822	289.62	116.72	34.46	16.06	355
秋田県	1,038	318.99	131.28	34.53	15.04	188
山形県	1,129	323.10	137.01	36.35	15.35	187
福島県	1,165	318.57	123.10	35.05	16.34	255
茨城県	1,379	274.30	107.05	30.89	17.08	341
栃木県	1,144	252.98	109.90	31.98	16.86	253
群馬県	1,105	257.26	108.76	32.48	16.08	299
埼玉県	2,126	145.64	93.77	30.08	16.22	1,600
千葉県	2,017	188.36	100.95	31.46	15.17	1,491
東京都	5,117	109.12	92.41	28.24	11.90	2,052
神奈川県	3,625	151.02	100.12	30.06	14.20	2,024
新潟県	1,065	238.45	124.71	36.10	15.50	393
富山県	1,012	245.60	132.83	35.46	15.92	168
石川県	1,327	217.26	123.43	31.94	16.04	166
福井県	1,145	221.82	133.94	33.06	12.79	85
山梨県	1,130	262.14	108.23	34.17	17.40	110
長野県	1,498	325.05	121.80	35.61	16.03	376
岐阜県	1,171	228.70	115.72	33.52	15.83	208
静岡県	1,518	224.88	110.44	31.96	16.63	366
愛知県	2,506	179.49	112.79	26.01	14.19	827
三重県	1,176	247.73	111.08	33.71	15.30	394
滋賀県	1,772	198.20	112.64	32.83	17.03	275
京都府	1,980	118.17	91.48	36.48	12.10	863
大阪府	1,772	106.94	89.32	37.43	12.72	2,435
兵庫県	2,019	154.70	101.64	35.48	12.77	1,232
奈良県	1,596	182.84	108.67	35.17	13.07	395
和歌山県	877	191.55	103.67	33.72	15.98	203
鳥取県	886	239.13	116.74	41.29	14.81	69
島根県	983	331.10	134.76	40.91	14.76	82
岡山県	1,589	258.04	122.20	35.56	16.03	232
広島県	1,662	185.53	108.56	35.85	15.79	368
山口県	902	273.15	108.36	40.00	15.27	241
徳島県	1,021	209.64	108.69	35.70	15.71	84
香川県	1,083	243.40	112.60	35.85	14.56	131
愛媛県	1,257	209.75	105.75	35.14	15.46	239
高知県	1,191	176.63	97.59	37.13	13.04	83
福岡県	1,851	243.66	111.16	34.66	14.77	753
佐賀県	1,198	307.46	116.03	37.40	16.57	116
長崎県	1,408	241.10	106.86	36.74	16.29	132
熊本県	1,535	344.67	119.77	32.31	18.09	151
大分県	1,401	293.76	113.48	38.19	17.06	145
宮崎県	1,082	293.95	116.32	35.00	16.73	205
鹿児島県	1,311	292.94	105.42	33.40	15.74	189
沖縄県	2,500	135.00	90.00	25.00	6.00	1
総計	2,158	190.40	104.89	33.17	14.57	22,230

(出所) 国土交通省「不動産情報ライブラリ」をもとにニッセイ基礎研究所が加工作成

図表2 日米の中古住宅の新築住宅に対する価格比



（出所）国土交通省「不動産情報ライブラリ」、米商務省、National Association of Realtors
をもとにニッセイ基礎研究所が加工作成

なお、複数のサンプルが存在する市区町村別に見ると、東京都渋谷区、港区、目黒区、文京区、世田谷区に続き、東京特別区以外では国立市が第6位に入っている⁵。また首都圏以外では、愛知県名古屋市名東区が第7位、兵庫県芦屋市が第11位となっている他、長野県北佐久郡軽井沢町が第28位に入っているのが目を引く（図表3）。昨今のインバウンドも含めた別荘の需要増加が顕在化しているものと思われる。敷地面積や建物面積が異なることから、それぞれの市区町村のブランド力を示すものではない点に留意する必要がある⁶。

また、100万円刻みで見た場合の価格帯別の分布についても、1,000万円の刻みのところで段差があるのも興味深い。特に、2,000万円以上では1千万円のキリのよい価格帯の件数が前後よりも増えるのに対し、1,000万円のところでのみ逆に少なくなっている（図表4）。

いずれにしても、住宅の価値をいかに維持していくのかは引き続き人口減少下の日本において大きな課題である。

⁵ 千代田区については、上記抽出条件に合致するサンプルがない。

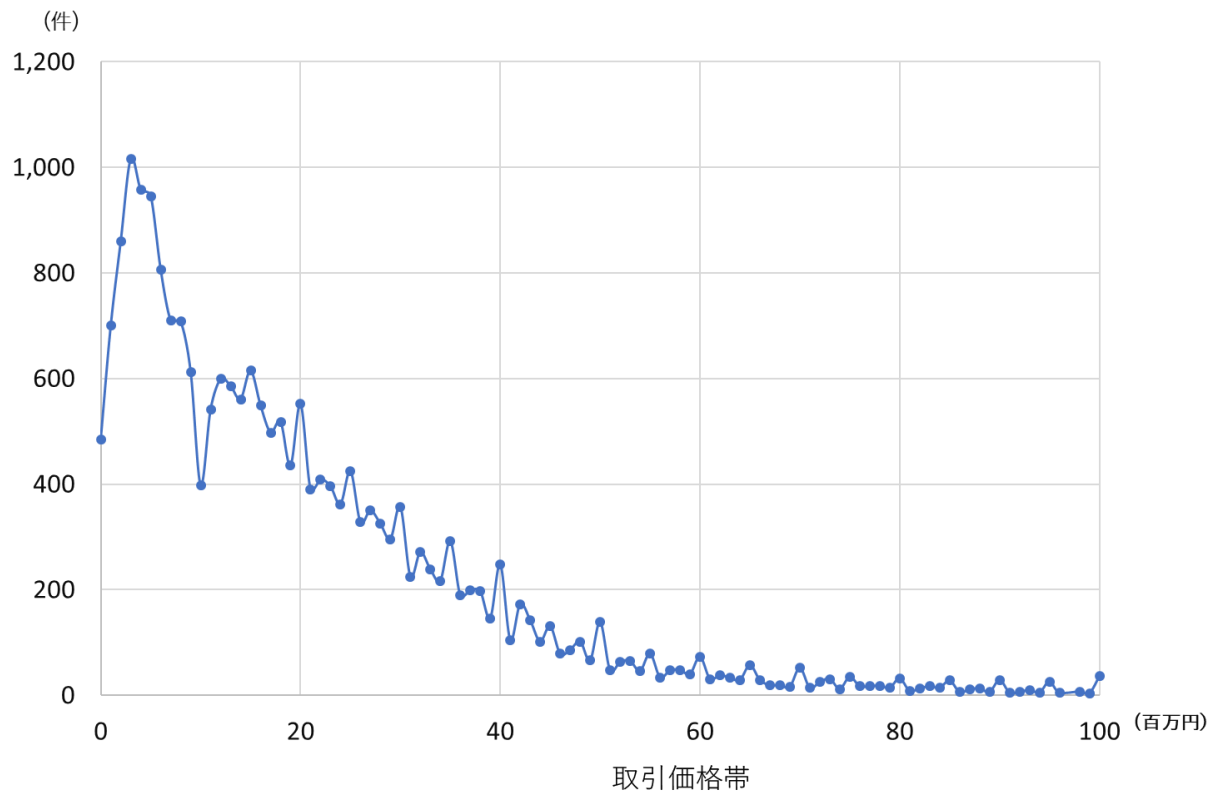
⁶ 株式会社東京カンテイの「市況レポート」では中古一戸建て供給動向において、木造・所有権物件のうち、敷地面積100㎡～300㎡の物件についてのみ集計している。上記に加え、この敷地面積要件で更に絞った場合、取引価格の平均値は2,230万円、中央値は1,700万円とやや高くなる。市区町村別に見ると、敷地面積100㎡以下の物件の多かった都心部で平均値が上がっており、東京都文京区、新宿区、世田谷区が1億円超えとなった。一方で別荘地の広大な300㎡以上の敷地が多かったと思われる軽井沢は平均3,380万円で122位に後退している。

図表3 市区町村別の木造中古住宅価格平均値等

No.	市区町村	平均取引価格 (万円)	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	築後年数	最寄駅からの距離 (分)	件数
1	東京都渋谷区	16,606	122.50	105.00	39.06	6.11	18
2	東京都港区	16,500	73.33	110.00	17.50	7.50	6
3	東京都目黒区	12,917	114.27	116.34	25.78	9.02	41
4	東京都文京区	9,282	81.47	98.53	29.29	6.94	17
5	東京都世田谷区	9,261	116.15	103.34	24.57	9.83	157
6	東京都国立市	8,856	283.89	121.67	32.67	14.89	9
7	愛知県名古屋市中東区	8,107	277.86	190.36	17.00	14.07	14
8	東京都新宿区	7,773	79.39	83.18	35.30	5.33	33
9	東京都武蔵野市	7,767	116.11	92.78	25.67	13.72	18
10	東京都杉並区	7,407	108.66	94.06	28.87	9.93	112
11	兵庫県芦屋市	7,046	211.92	126.15	27.15	10.69	13
12	神奈川県横浜市青葉区	6,667	194.38	120.75	28.97	14.36	73
13	東京都品川区	6,582	76.18	84.31	30.80	6.94	51
14	東京都中野区	6,500	88.27	92.45	27.80	8.36	55
15	東京都豊島区	6,475	67.92	84.44	25.94	7.61	36
16	東京都三鷹市	6,359	121.48	88.52	28.00	19.00	27
17	東京都台東区	6,313	58.75	83.75	38.13	7.13	8
18	神奈川県横浜市都筑区	6,138	186.91	110.15	22.15	12.38	34
19	東京都大田区	5,998	93.80	86.52	30.38	8.63	125
20	愛知県名古屋市中和区	5,986	236.07	138.21	23.93	7.71	14
21	福岡県福岡市中央区	5,986	167.14	120.00	33.29	13.14	7
22	埼玉県さいたま市浦和区	5,965	191.03	106.03	32.91	17.09	34
23	神奈川県鎌倉市	5,944	191.38	121.18	25.36	11.26	76
24	神奈川県川崎市宮前区	5,748	159.09	105.76	30.48	17.67	33
25	愛知県名古屋市中瑞穂区	5,542	177.92	113.33	16.33	8.67	12
26	神奈川県横浜市港北区	5,442	144.94	95.19	32.58	11.63	80
27	神奈川県川崎市麻生区	5,323	217.55	109.25	32.26	13.70	53
28	長野県北佐久郡軽井沢町	5,306	466.11	93.33	34.22	19.72	18
29	千葉県浦安市	5,224	116.18	100.88	24.41	15.65	17
30	東京都調布市	5,137	120.00	99.86	25.57	11.51	35
31	埼玉県さいたま市南区	5,036	126.36	95.91	24.14	15.82	22
32	東京都小金井市	4,970	115.75	88.25	24.25	13.05	20
33	愛知県名古屋市中東区	4,933	103.33	111.67	23.33	12.00	3
34	福岡県福岡市城南区	4,925	292.08	127.50	36.17	10.17	12
35	神奈川県横浜市西区	4,923	125.26	92.89	25.53	11.11	19
36	埼玉県さいたま市大宮区	4,889	114.74	94.21	27.47	16.11	19
37	東京都江東区	4,840	70.17	91.00	29.43	11.23	30
38	神奈川県川崎市中原区	4,742	73.71	85.16	25.84	10.84	31
39	東京都練馬区	4,669	97.13	89.82	31.46	13.12	141
40	神奈川県川崎市高津区	4,529	100.94	88.59	24.72	13.63	32
41	北海道札幌市中央区	4,518	178.24	149.71	29.88	15.06	17
42	神奈川県横浜市中区	4,503	183.81	113.57	35.90	11.05	21
43	神奈川県藤沢市	4,494	157.80	99.89	27.76	12.78	91
44	愛知県名古屋市中千種区	4,487	155.00	118.67	22.33	11.47	15
45	東京都多摩市	4,486	191.90	114.05	30.76	15.29	21
46	東京都国分寺市	4,434	120.63	93.44	24.19	14.75	32
47	東京都狛江市	4,421	115.63	90.83	27.25	13.00	24
48	神奈川県逗子市	4,341	176.00	120.80	28.56	16.36	25
49	神奈川県川崎市幸区	4,311	86.39	83.33	31.17	13.75	36
50	神奈川県横浜市神奈川区	4,279	141.51	99.43	29.11	11.00	53

(出所) 国土交通省「不動産情報ライブラリ」をもとにニッセイ基礎研究所が加工作成

図表4 価格帯別の取引件数（1億円未満のみ）



（出所）国土交通省「不動産情報ライブラリ」をもとにニッセイ基礎研究所が加工作成

（以上）

（お願い）本誌記載のデータは各種の情報源から入手・加工したものであり、その正確性と安全性を保証するものではありません。また、本誌は情報提供が目的であり、記載の意見や予測は、いかなる契約の締結や解約を勧誘するものではありません。