東京カンティ 「一戸建て住宅データ白書 2017(中部圏)」発表 2017年 新築一戸建てと新築マンションを比較 立地に大きな違いが表れる

新築一戸建ては徒歩 15 分を中心に広く分布 新築マンションは駅近に強いこだわりが表れている

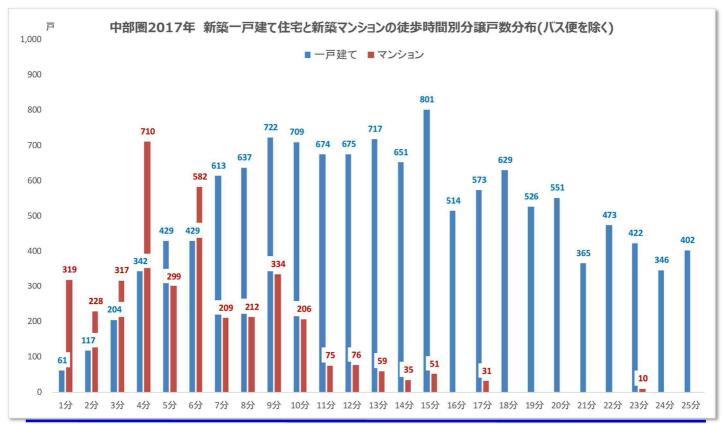
●駅前立地にこだわることで生まれる新築一戸建てと新築マンションの価格差

最寄り駅からの徒歩時間別に 2017 年 1 年間に新規分譲された一戸建て住宅と新築マンションの分譲 戸数分布を見ると一戸建て住宅とマンションでは立地選択の差異が明確に表れる。(バス便物件を除 いて 25 分まで集計)

新築一戸建て住宅は徒歩時間についてはほぼ正規分布している。中央値は 15 分にあり、やや駅近に分布が多くなっているものの、15 分以遠にも分布している。このような傾向は中部圏・首都圏・近畿圏に共通して見られる。一戸建て住宅も駅徒歩条件とは無関係ではないが、住環境や子育て環境の良さを求めて供給されることの多い一戸建ては、多くが駐車場を備えていることから車通勤を前提に購入する人も多い。その結果として駅徒歩 15 分を中心に幅広く分布することが可能となっている。他の要因は、駅周辺は都市計画上高度利用や商業用途を主眼に置いた計画が採用されているエリアが多いことで、かえって一戸建て住宅が供給しにくい環境となっていることがある。とはいえ駅から大きく遠ざかると戸建てでも生活利便性で支障が出てくるため、15 分が分岐点となっている。

一方、新築マンションでは駅近に強いこだわりを持って供給されていた様子がわかる結果である。マンションは都市型住宅として駅近の価値が高く評価される傾向がある。そのため 4 分、6 分、9 分にも山があり利便性の基準となっていることがわかる。また一戸建て住宅のような分布ではなく、徒歩10 分を超えると極端に分譲戸数が減少する。

マンションでは、より駅前用地を仕入れようとするホテルや事業用ビルなどと激しい競合が起き、結果的に価格の上昇を招いてしまう。このように新築一戸建て住宅では土地面積が狭いことと、駅前立地に強いこだわりを持たない用地仕入れが行われている理由で、近年特に新築マンションと大きな価格差が生まれやすい傾向となっている。



発 行 株式会社 東京カンテイ リリース日 2018年5月7日(月) ※本記事の無断転載を禁じます。

●2017 年 中部圏新築一戸建て一戸平均価格ランキングと新築マンションの価格との比較

中部圏は名古屋市千種区が 唯一 5,000 万円台の 5,094 万円(112.62 ㎡)で最も高 額となっている。同区はマン ションでも 5,799 万円 (71.54 ㎡) と最も高額とな っており、首都圏と同様にマ ンションの分譲されるエリ アに一戸建て住宅も分譲さ れているというエリアの重 複が見られる。

さらに中部圏の各行政区で は一戸建ての価格とマンシ ョン価格が近似している傾 向が見られ、これが中部圏の 大きな特徴となっている。こ のような状況下ではマンシ ョンと一戸建て住宅が直接 価格競争する環境にあると 見られ、延べ床面積が 20~ 30 ㎡広い一戸建てか、駅徒 歩時間に優位性があるマン ションかをめぐり両者が激 しくせめぎ合っているもの の、それでも中部圏は一戸建 て住宅がマンションの 3.38 倍が供給されており、一戸建 てに優位性のある市場と言 える。

1 愛知県 名古屋市千種区 5,094 112.62 5,799 7 2 愛知県 名古屋市東区 4,625 103.66 4,898 7 3 愛知県 名古屋市昭和区 4,603 103.65 5,209 7 4 愛知県 名古屋市中区 4,522 109.09 4,461 5 5 愛知県 名古屋市瑞穂区 4,476 107.04 3,970 7 6 愛知県 名古屋市名東区 4,348 103.70 5,229 7 7 愛知県 長久手市 4,293 107.21 4,232 8 8 愛知県 名古屋市天白区 3,923 101.60 3,668 7 9 愛知県 名古屋市熱田区 3,903 107.78 3,527 6 10 愛知県 名古屋市緑区 3,878 102.78 3,751 8 11 愛知県 名古屋市緑区 3,878 102.78 3,751 8 12 愛知県 日進市 3,789 103.71 3,836 8 14 愛知県 日進市 3,788 105.04 7 15 愛知県 名古屋市西区 3,751 105.07 4,001 6 20 愛知県 名古屋市中村区 3,656 103.95 <th colspan="9">中部圏</th>	中部圏								
(万円) (m) (万円) (元]									
1 愛知県 名古屋市千種区 5,094 112.62 5,799 7 2 愛知県 名古屋市取区 4,625 103.66 4,898 7 3 愛知県 名古屋市昭和区 4,603 103.65 5,209 7 4 愛知県 名古屋市中区 4,522 109.09 4,461 5 5 愛知県 名古屋市瑞穂区 4,476 107.04 3,970 7 6 愛知県 名古屋市本東区 4,348 103.70 5,229 7 7 愛知県 長久手市 4,293 107.21 4,232 8 8 愛知県 名古屋市天白区 3,923 101.60 3,668 7 9 愛知県 名古屋市熱田区 3,903 107.78 3,527 6 10 愛知県 名古屋市熱田区 3,890 105.81 3,703 7 11 愛知県 名古屋市緑区 3,878 102.78 3,751 8 12 愛知県 A古屋市緑区 3,789 103.71 3,836 8 14 愛知県 日進市 3,747 103.14 3,796 <td>面積</td>	面積								
2 愛知県 名古屋市東区 4,625 103.66 4,898 7 3 愛知県 名古屋市昭和区 4,603 103.65 5,209 7 4 愛知県 名古屋市中区 4,522 109.09 4,461 5 5 愛知県 名古屋市瑞穂区 4,476 107.04 3,970 7 6 愛知県 名古屋市名東区 4,348 103.70 5,229 7 7 愛知県 長久手市 4,293 107.21 4,232 8 8 愛知県 名古屋市天白区 3,923 101.60 3,668 7 9 愛知県 名古屋市熱田区 3,903 107.78 3,527 6 10 愛知県 安城市 3,890 105.81 3,703 7 11 愛知県 名古屋市緑区 3,878 102.78 3,751 8 12 愛知県 名古屋市緑区 3,842 106.34 3 8 13 愛知県 日進市 3,789 103.71 3,836 8 14 愛知県 名古屋市西区 3,751 105.07 4,001 <	ที)								
3 愛知県 名古屋市昭和区 4,603 103.65 5,209 7 4 愛知県 名古屋市中区 4,522 109.09 4,461 5 5 愛知県 名古屋市瑞穂区 4,476 107.04 3,970 7 6 愛知県 名古屋市名東区 4,348 103.70 5,229 7 7 愛知県 長久手市 4,293 107.21 4,232 8 8 愛知県 名古屋市天白区 3,923 101.60 3,668 7 9 愛知県 名古屋市熱田区 3,903 107.78 3,527 6 10 愛知県 安古屋市熱田区 3,903 107.78 3,527 6 10 愛知県 安山県 名古屋市緑区 3,878 102.78 3,751 8 11 愛知県 みよし市 3,842 106.34 106.34 106.34 106.34 106.34 105.04 106.34 107.25 2,586 10 10 10 20 20 20 20 20 20 20 20 20 20 20 20 20 20<	71.54								
4 愛知県 名古屋市中区 4,522 109.09 4,461 5 5 愛知県 名古屋市瑞穂区 4,476 107.04 3,970 7 6 愛知県 名古屋市名東区 4,348 103.70 5,229 7 7 愛知県 長久手市 4,293 107.21 4,232 8 8 愛知県 名古屋市天白区 3,923 101.60 3,668 7 9 愛知県 名古屋市熱田区 3,903 107.78 3,527 6 10 愛知県 安古屋市熱田区 3,890 105.81 3,703 7 11 愛知県 名古屋市緑区 3,878 102.78 3,751 8 12 愛知県 みよし市 3,842 106.34 106.34 106.34 107.27 3,836 8 14 愛知県 日進市 3,789 103.71 3,836 8 15 愛知県 名古屋市西区 3,751 105.07 4,001 6 16 愛知県 名古屋市中村区 3,747 103.14 3,796 7 17 愛知県 名古屋市中村区 </td <td>77.16</td>	77.16								
5 愛知県 名古屋市瑞穂区 4,476 107.04 3,970 7 6 愛知県 名古屋市名東区 4,348 103.70 5,229 7 7 愛知県 長久手市 4,293 107.21 4,232 8 8 愛知県 名古屋市天白区 3,923 101.60 3,668 7 9 愛知県 名古屋市熱田区 3,903 107.78 3,527 6 10 愛知県 名古屋市熱田区 3,890 105.81 3,703 7 11 愛知県 名古屋市緑区 3,878 102.78 3,751 8 12 愛知県 みよし市 3,842 106.34 106.34 106.34 106.34 106.34 106.34 106.34 106.34 106.34 106.34 106.34 107.25 2,586 8 105.04 106.34 106.34 106.34 106.34 106.34 106.34 106.34 106.34 106.34 106.34 106.34 106.34 106.34 106.34 106.34 106.34 107.25 2,586 106.34 107.25 2,586 106.34 107.25	78.31								
6 愛知県 名古屋市名東区 4,348 103.70 5,229 7 7 愛知県 長久手市 4,293 107.21 4,232 8 8 愛知県 名古屋市天白区 3,923 101.60 3,668 7 9 愛知県 名古屋市熱田区 3,903 107.78 3,527 6 10 愛知県 名古屋市熱田区 3,890 105.81 3,703 7 11 愛知県 名古屋市緑区 3,878 102.78 3,751 8 12 愛知県 みよし市 3,842 106.34 106.34 106.34 106.34 106.34 106.34 106.34 105.04 106.34 107.25 107.25 2,586 107.25 2,586 107.25 2,586 107.25 2,586 107.25 2,586 107.25 <	58.10								
7 愛知県 長久手市 4,293 107.21 4,232 8 8 愛知県 名古屋市天白区 3,923 101.60 3,668 7 9 愛知県 名古屋市熱田区 3,903 107.78 3,527 6 10 愛知県 安城市 3,890 105.81 3,703 7 11 愛知県 名古屋市緑区 3,878 102.78 3,751 8 12 愛知県 みよし市 3,842 106.34 106.34 106.34 106.34 107.25 2,586 8 105.04 107.25 2,586 107.25 2,586 107.25 2,586 3 3 3,796 7 7 107.25 2,586 3 3 3,792 107.25 2,586 3 3 3 7 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 4 3 4 3 4 3 4 3 3 4 3 3 3 3 3 3 3 3 <td>72.38</td>	72.38								
8 愛知県 名古屋市天白区 3,923 101.60 3,668 7 7 8 7 9 愛知県 名古屋市熱田区 3,903 107.78 3,527 6 7 10 愛知県 安城市 3,890 105.81 3,703 7 7 11 愛知県 名古屋市緑区 3,878 102.78 3,751 8 12 愛知県 みよし市 3,842 106.34 13 愛知県 別谷市 3,789 103.71 3,836 8 14 愛知県 日進市 3,788 105.04 15 愛知県 名古屋市西区 3,751 105.07 4,001 6 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7	78.31								
9 愛知県 名古屋市熱田区 3,903 107.78 3,527 6 10 愛知県 安城市 3,890 105.81 3,703 7 11 愛知県 名古屋市緑区 3,878 102.78 3,751 8 12 愛知県 みよし市 3,842 106.34 106.34 106.34 106.34 106.34 106.34 106.34 106.34 106.34 106.34 106.34 106.34 106.34 106.34 107.25 2,836 108.36 108.37 <td>82.85</td>	82.85								
10 愛知県 安城市 3,890 105.81 3,703 7,703 11 愛知県 名古屋市緑区 3,878 102.78 3,751 8,842 106.34 13 愛知県 別谷市 3,789 103.71 3,836 8,842 106.34 14 愛知県 日進市 3,788 105.04 15 愛知県 名古屋市西区 3,751 105.07 4,001 6,000	78.54								
11 愛知県 名古屋市緑区 3,878 102.78 3,751 8 12 愛知県 みよし市 3,842 106.34 13 愛知県 別谷市 3,789 103.71 3,836 8 14 愛知県 日進市 3,788 105.04 15 愛知県 名古屋市西区 3,751 105.07 4,001 6 16 愛知県 豊田市 3,747 103.14 3,796 7 17 愛知県 名古屋市中村区 3,712 107.25 2,586 3 18 愛知県 大府市 3,699 104.91 19 愛知県 知立市 3,656 103.95 4,586 7 20 愛知県 名古屋市北区 3,583 103.72 3,915 7 21 愛知県 岡崎市 3,478 105.44 3,538 8 22 静岡県 駿東郡長泉町 3,418 100.42 2,980 7	68.52								
12 愛知県 みよし市 3,842 106.34 13 愛知県	77.31								
13 愛知県 刈谷市 3,789 103.71 3,836 8 14 愛知県 日進市 3,788 105.04 15 愛知県 名古屋市西区 3,751 105.07 4,001 6 16 愛知県 豊田市 3,747 103.14 3,796 7 17 愛知県 名古屋市中村区 3,712 107.25 2,586 3 18 愛知県 大府市 3,699 104.91 19 愛知県 知立市 3,656 103.95 4,586 7 20 愛知県 名古屋市北区 3,583 103.72 3,915 7 21 愛知県 岡崎市 3,478 105.44 3,538 8 22 静岡県 駿東郡長泉町 3,418 100.42 2,980 7	80.16								
14 愛知県 日進市 3,788 105.04 15 愛知県 名古屋市西区 3,751 105.07 4,001 6 16 愛知県 豊田市 3,747 103.14 3,796 7 17 愛知県 名古屋市中村区 3,712 107.25 2,586 3 18 愛知県 大府市 3,699 104.91 19 愛知県 知立市 3,656 103.95 4,586 7 20 愛知県 名古屋市北区 3,583 103.72 3,915 7 21 愛知県 岡崎市 3,478 105.44 3,538 8 22 静岡県 駿東郡長泉町 3,418 100.42 2,980 7									
15 愛知県 名古屋市西区 3,751 105.07 4,001 6 16 愛知県 豊田市 3,747 103.14 3,796 7 17 愛知県 名古屋市中村区 3,712 107.25 2,586 3 18 愛知県 大府市 3,699 104.91 19 愛知県 知立市 3,656 103.95 4,586 7 20 愛知県 名古屋市北区 3,583 103.72 3,915 7 21 愛知県 岡崎市 3,478 105.44 3,538 8 22 静岡県 駿東郡長泉町 3,418 100.42 2,980 7	82.16								
16 愛知県 豊田市 3,747 103.14 3,796 7 17 愛知県 名古屋市中村区 3,712 107.25 2,586 3 18 愛知県 大府市 3,699 104.91 19 愛知県 知立市 3,656 103.95 4,586 7 20 愛知県 名古屋市北区 3,583 103.72 3,915 7 21 愛知県 岡崎市 3,478 105.44 3,538 8 22 静岡県 駿東郡長泉町 3,418 100.42 2,980 7									
17 愛知県 名古屋市中村区 3,712 107.25 2,586 3 18 愛知県 大府市 3,699 104.91 19 愛知県 知立市 3,656 103.95 4,586 7 20 愛知県 名古屋市北区 3,583 103.72 3,915 7 21 愛知県 岡崎市 3,478 105.44 3,538 8 22 静岡県 駿東郡長泉町 3,418 100.42 2,980 7	69.70								
18 愛知県 大府市 3,699 104.91 19 愛知県 知立市 3,656 103.95 4,586 20 愛知県 名古屋市北区 3,583 103.72 3,915 21 愛知県 岡崎市 3,478 105.44 3,538 8 22 静岡県 駿東郡長泉町 3,418 100.42 2,980 7	74.41								
19 愛知県 知立市 3,656 103.95 4,586 7 20 愛知県 名古屋市北区 3,583 103.72 3,915 7 21 愛知県 岡崎市 3,478 105.44 3,538 8 22 静岡県 駿東郡長泉町 3,418 100.42 2,980 7	38.88								
20 愛知県 名古屋市北区 3,583 103.72 3,915 7 21 愛知県 岡崎市 3,478 105.44 3,538 8 22 静岡県 駿東郡長泉町 3,418 100.42 2,980 7									
21 愛知県 岡崎市 3,478 105.44 3,538 8 22 静岡県 駿東郡長泉町 3,418 100.42 2,980 7	79.91								
22 静岡県 駿東郡長泉町 3,418 100.42 2,980 7	73.53								
	82.42								
23 愛知県 豊明市 3,360 102.04	71.02								
24 愛知県 名古屋市守山区 3,355 102.44 4,092 8	80.12								
25 愛知県 名古屋市南区 3,349 102.32 4,356 8	80.80								
26 愛知県 名古屋市中川区 3,340 103.14									
27 愛知県 愛知郡東郷町 3,311 100.38									
28 愛知県 東海市 3,254 103.76	***************************************								
29 愛知県 岩倉市 3,231 105.67									
30 岐阜県 揖斐郡池田町 3,160 132.49									

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:【首都圈】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

※分譲戸数の集計方法については、月次ベースの集計ロジックを改め、今回の特集から月跨ぎや年跨ぎの重複物件を削除する集 計ロジックが確立したため、2018 年よりこの集計方法を採用した。そのため 2015 年から 2016 年の数値は遡って新ロジックによ る集計値に改めた。集計にかかる対象物件の条件などは一切変更していない。

> 行 株式会社 東京カンテイ 発 リリース日 2018年5月7日(月)