

東京カンテイ 「一戸建て住宅データ白書 2017（首都圏）」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 新築マンション駅5分以内に強いこだわりが表れている

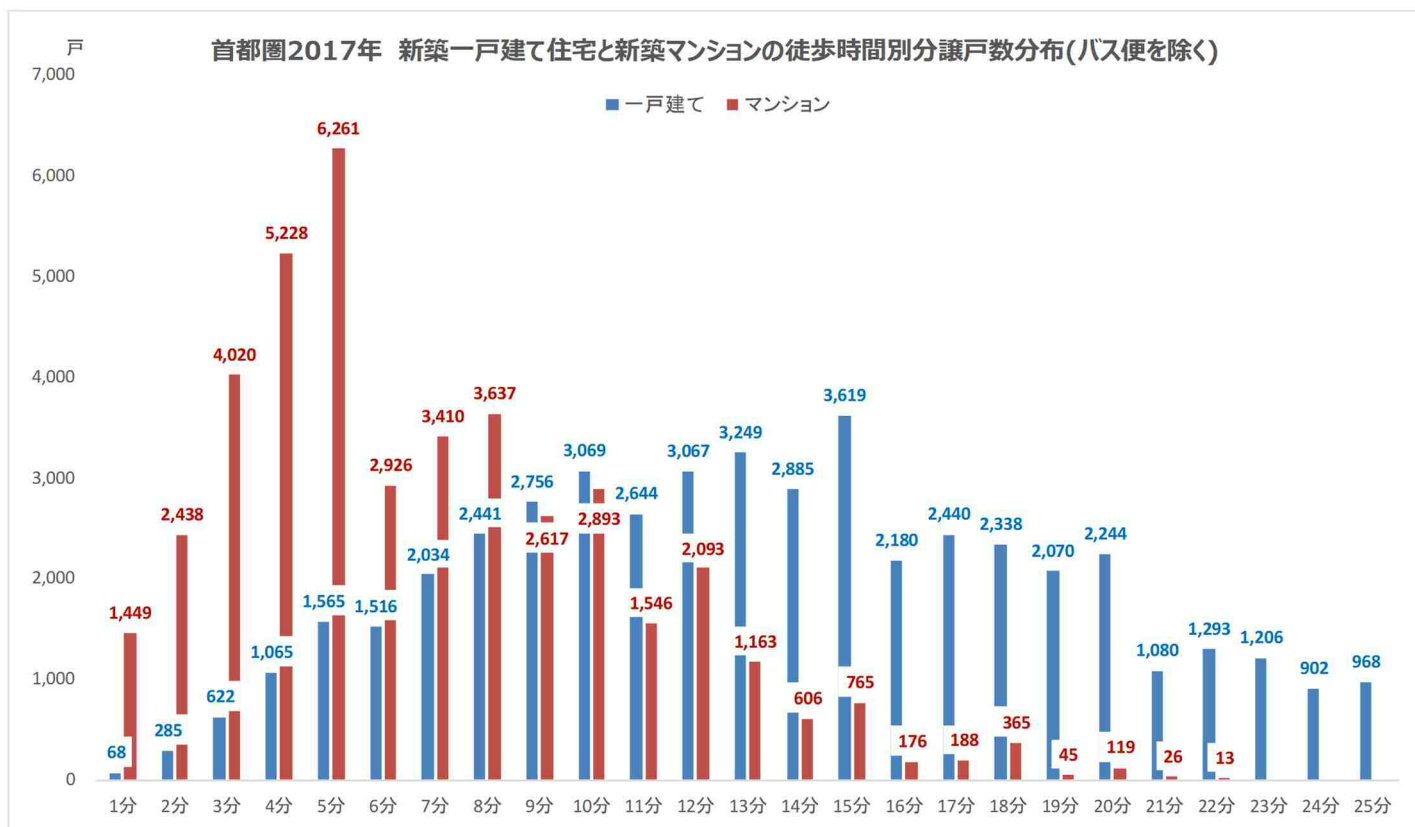
●駅前立地にこだわることで生まれる新築一戸建てと新築マンションの価格差

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。このような傾向は首都圏・近畿圏・中部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徒歩5分以内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5分だけでなく8分や10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15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。



●2017年 首都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

首都圏の一戸建て価格では上位14位まですべて東京都の行政区が独占した。ベスト30のうち東京都以外の行政区は15位に横浜市青葉区、18位に横浜市港北区、24位に川崎市中野区、26位に千葉県浦安市、29位に横浜市西区、30位に横浜市中区がランクインするのみである。

新築マンションと比較をすると、一戸建て住宅では2位の千代田区には特殊な物件の供給が行われたが、他の行政区では延べ床面積に大きな差異がないのに対し、新築マンションでは40㎡台から70㎡台後半まで幅広い面積帯の新規分譲があった。行政区別の価格差では、性質の異なる物件を直接比較はできないが、一戸建ての延べ床面積とマンションの専有面積との差を考慮に入れるとグロスの金額以上の価格差が生じていることがわかる。例えば三鷹市（17位）ではともに一般的な広さを有した物件ながら、925万円の価格差があり、駅近など立地要件にこだわらなければ、やはり現実的には一戸建てが割安に見える状況である。

首都圏						
順位	都県名	行政区名	新築一戸建て		新築マンション	
			一戸平均価格 (万円)	延べ床面積 (㎡)	一戸平均価格 (万円)	専有面積 (㎡)
1	東京都	港区	12,012	106.58	14,045	75.02
2	東京都	千代田区	11,500	40.62	12,995	69.47
3	東京都	目黒区	9,348	104.45	7,855	61.02
4	東京都	文京区	9,320	100.62	7,124	58.66
5	東京都	渋谷区	8,515	97.48	11,287	71.50
6	東京都	世田谷区	7,716	97.02	7,519	69.88
7	東京都	新宿区	7,421	93.22	8,439	60.70
8	東京都	武蔵野市	7,303	98.43	7,461	75.14
9	東京都	品川区	7,152	97.54	7,080	66.87
10	東京都	杉並区	6,679	88.06	7,426	68.09
11	東京都	豊島区	6,344	94.20	6,233	61.11
12	東京都	大田区	6,318	94.93	5,638	67.46
13	東京都	中野区	6,281	92.36	5,791	59.56
14	東京都	台東区	6,059	105.22	4,966	51.29
15	神奈川県	横浜市青葉区	5,837	103.29	8,119	74.22
16	東京都	練馬区	5,763	94.36	5,871	69.70
17	東京都	三鷹市	5,538	87.11	6,463	74.15
18	神奈川県	横浜市港北区	5,477	100.38	5,763	68.72
19	東京都	江東区	5,475	98.91	6,437	68.56
20	東京都	北区	5,372	97.46	5,409	65.25
21	東京都	板橋区	5,326	98.43	5,471	69.94
22	東京都	墨田区	5,244	100.50	4,539	47.90
23	東京都	荒川区	5,204	106.48	4,785	54.62
24	神奈川県	川崎市中野区	5,184	100.44	6,863	70.44
25	東京都	狛江市	5,157	89.15	5,359	71.18
26	千葉県	浦安市	5,113	98.18	4,221	67.50
27	東京都	小金井市	5,111	87.09	4,845	60.94
28	東京都	調布市	5,080	86.50	5,284	69.19
29	神奈川県	横浜市西区	5,040	99.03	6,080	65.79
30	神奈川県	横浜市中区	4,977	101.09	6,169	55.27

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

※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。