

東京カンテイ 「一戸建て住宅データ白書 2018（中部圏）」発表

2018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

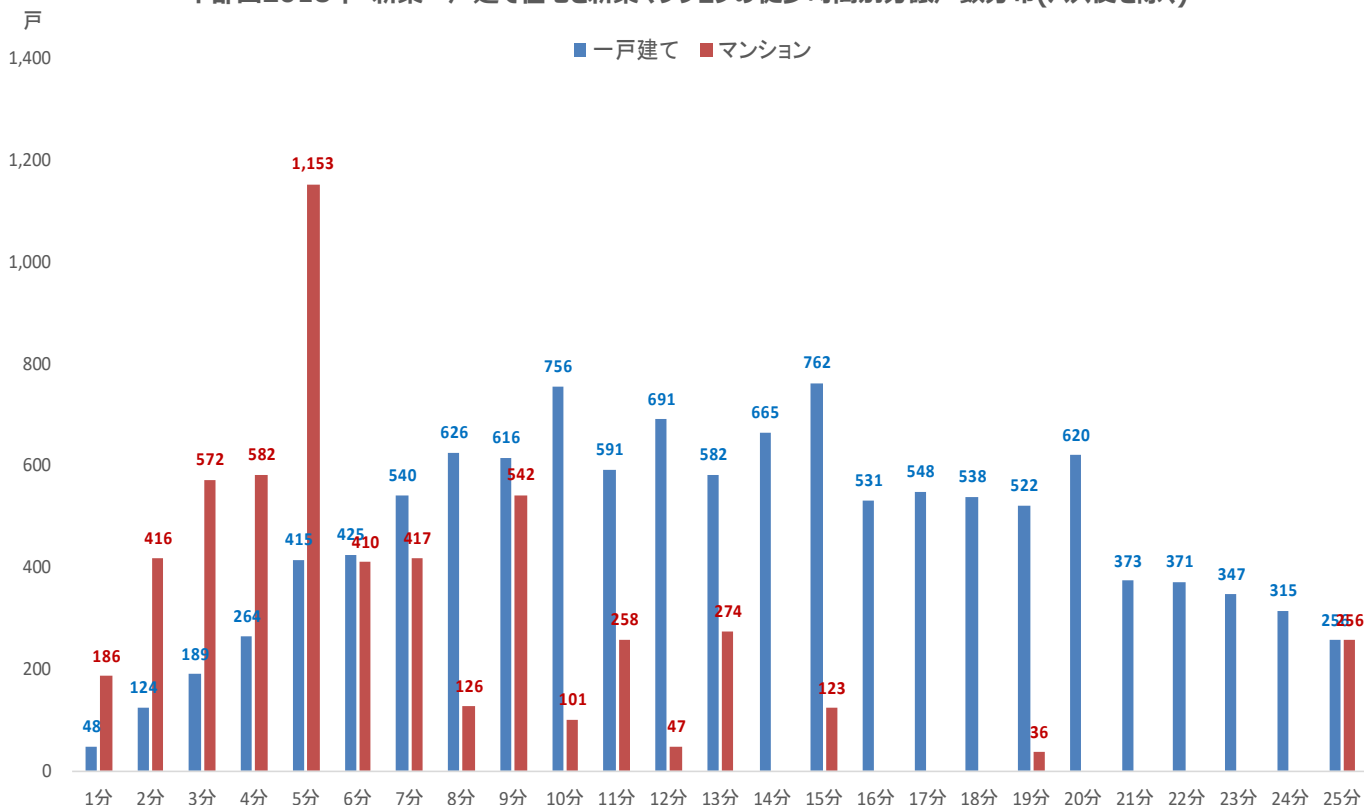
●駅前立地にこだわることで生まれる新築一戸建てと新築マンションの価格差

最寄り駅からの徒歩時間別に2018年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。（バス便物件を除き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傾向である。一戸建て住宅も駅徒歩条件とは無関係ではないものの、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、ほとんど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ため、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。このほかの要因としては、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。しかし駅から大きく遠ざかると、仮に車通勤であったとしても生活利便性において支障が出てくるため、15分が分岐点となっているのである。

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7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10分を超えると極端に分譲戸数が減少する。このような結果から一戸建て住宅の供給においては、新築マンションで起きているような供給立地の競合状況が起きにくいことは想像に難くない。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。

中部圏2018年 新築一戸建て住宅と新築マンションの徒歩時間別分譲戸数分布(バス便を除く)



●2018 年 中部圏行政区別新築一戸建て平均坪単価ランキングと新築マンションの坪単価との比較

中部圏の新築一戸建て価格では上位 20 位まですべて愛知県の行政区が独占した。

ベスト 30 のうち愛知県以外の行政区は 21 位に静岡県駿東郡長泉町(113.4 万円)、28 位に静岡市葵区(107.7 万円)と僅か 2 都市がランクインするのみであった。一戸建て住宅の供給は中部圏の広域に広がっているが、一定の価格水準の戸建て供給を行おうとすると、エリアはほぼ愛知県に限定されてしまう。

1 位は名古屋市中区で 159.7 万円であった。2018 年の新規分譲戸数は僅か 3 戸であった。2 位は名古屋市昭和区(155.9 万円)、3 位は名古屋市東区(149.2 万円)となった。2018 年は名古屋市昭和区には 121 戸、名古屋市東区には 32 戸の分譲があった。

1 位の名古屋市中区では、新築マンションでは平均坪単価は 205.0 万円で坪あたり 45.3 万円の差しか生じていない。これは中部圏の住宅供給立地として一戸建て住宅もマンションも大きな差がないと言う中部圏の特性を表している。元々の坪単価水準が低いので差がつきにくいこともあるが、一戸建ての平均坪単価は近畿圏と極端に変わらないことを考えると、やはり中部圏は戸建ての価格との対比でマンション価格が決まっており、大きく突出した価格がつきにくい構造となっている。

中部圏				
順位	都県名	行政区名	一戸建て坪単価	マンション坪単価
1	愛知県	名古屋市中区	159.7	205.0
2	愛知県	名古屋市昭和区	155.9	247.9
3	愛知県	名古屋市東区	149.2	233.3
4	愛知県	名古屋市瑞穂区	148.5	209.3
5	愛知県	名古屋市千種区	144.4	236.4
6	愛知県	名古屋市名東区	140.8	216.4
7	愛知県	長久手市	135.6	150.8
8	愛知県	名古屋市天白区	128.7	148.7
9	愛知県	刈谷市	127.5	
10	愛知県	名古屋市緑区	126.5	153.3
11	愛知県	安城市	123.6	76.2
12	愛知県	名古屋市熱田区	123.0	197.0
13	愛知県	豊田市	122.8	
14	愛知県	日進市	121.9	
15	愛知県	名古屋市中村区	120.6	204.7
16	愛知県	名古屋市西区	120.4	199.5
17	愛知県	大府市	119.8	
18	愛知県	名古屋市北区	117.3	226.4
19	愛知県	みよし市	115.6	
20	愛知県	豊明市	113.8	
21	静岡県	駿東郡長泉町	113.4	145.5
22	愛知県	愛知郡東郷町	113.0	
23	愛知県	知立市	112.6	
24	愛知県	名古屋市南区	111.0	196.9
25	愛知県	岡崎市	109.9	122.6
26	愛知県	名古屋市守山区	109.9	157.2
27	愛知県	名古屋市中川区	107.8	
28	静岡県	静岡市葵区	107.7	
29	愛知県	尾張旭市	104.6	
30	愛知県	知多郡東浦町	104.5	

※一戸建て住宅の平均坪単価は一戸平均価格を建物面積で除して求めた

※値が同じ場合、小数点2位以下の数値で順位を定めた

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