

東京カンテイ 「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

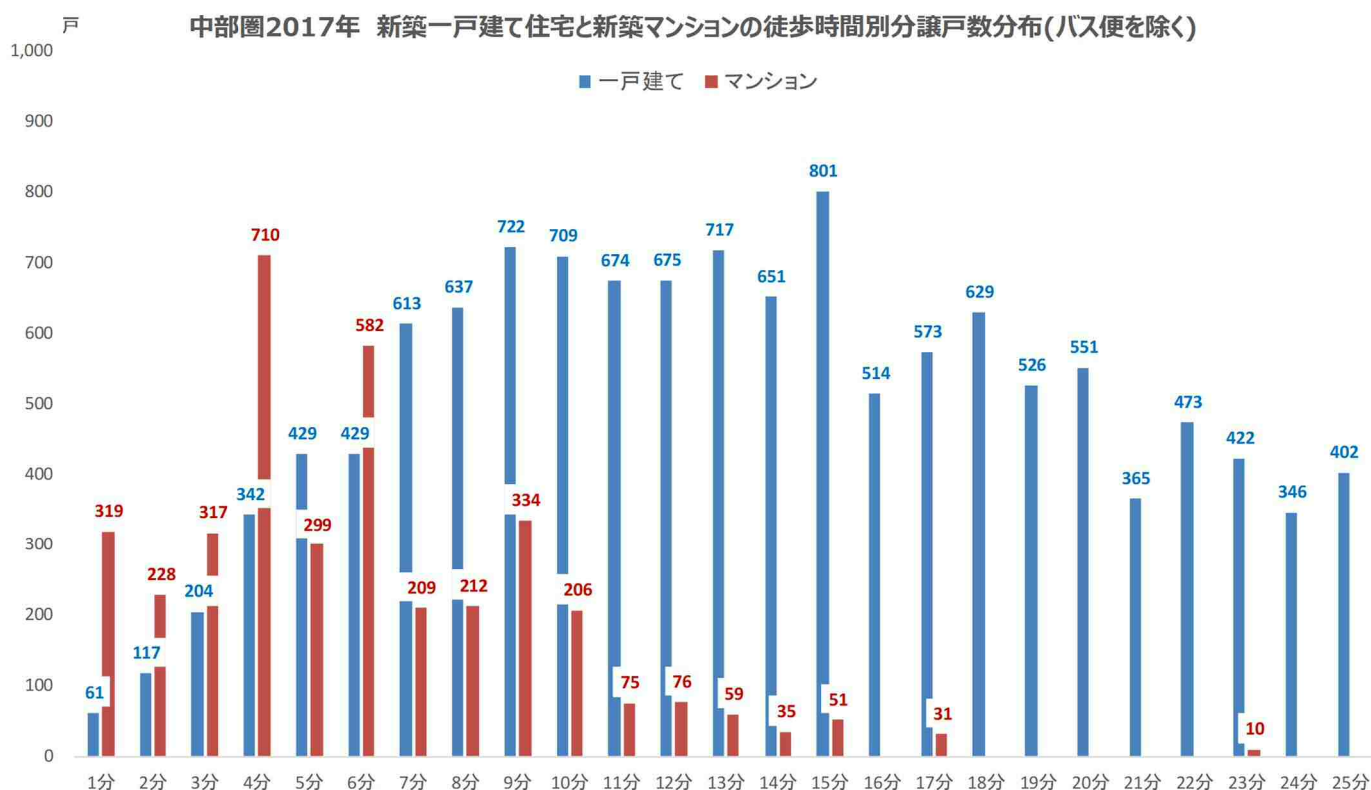
●駅前立地にこだわることで生まれる新築一戸建てと新築マンションの価格差

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。



●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。

中部圏						
順位	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	愛知県	名古屋市千種区	5,094	112.62	5,799	71.54
2	愛知県	名古屋市東区	4,625	103.66	4,898	77.16
3	愛知県	名古屋市昭和区	4,603	103.65	5,209	78.31
4	愛知県	名古屋市中区	4,522	109.09	4,461	58.10
5	愛知県	名古屋市瑞穂区	4,476	107.04	3,970	72.38
6	愛知県	名古屋市名東区	4,348	103.70	5,229	78.31
7	愛知県	長久手市	4,293	107.21	4,232	82.85
8	愛知県	名古屋市天白区	3,923	101.60	3,668	78.54
9	愛知県	名古屋市熱田区	3,903	107.78	3,527	68.52
10	愛知県	安城市	3,890	105.81	3,703	77.31
11	愛知県	名古屋市緑区	3,878	102.78	3,751	80.16
12	愛知県	みよし市	3,842	106.34		
13	愛知県	刈谷市	3,789	103.71	3,836	82.16
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	69.70
16	愛知県	豊田市	3,747	103.14	3,796	74.41
17	愛知県	名古屋市中村区	3,712	107.25	2,586	38.88
18	愛知県	大府市	3,699	104.91		
19	愛知県	知立市	3,656	103.95	4,586	79.91
20	愛知県	名古屋市北区	3,583	103.72	3,915	73.53
21	愛知県	岡崎市	3,478	105.44	3,538	82.42
22	静岡県	駿東郡長泉町	3,418	100.42	2,980	71.02
23	愛知県	豊明市	3,360	102.04		
24	愛知県	名古屋市守山区	3,355	102.44	4,092	80.12
25	愛知県	名古屋市南区	3,349	102.32	4,356	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 年の数値は選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。