

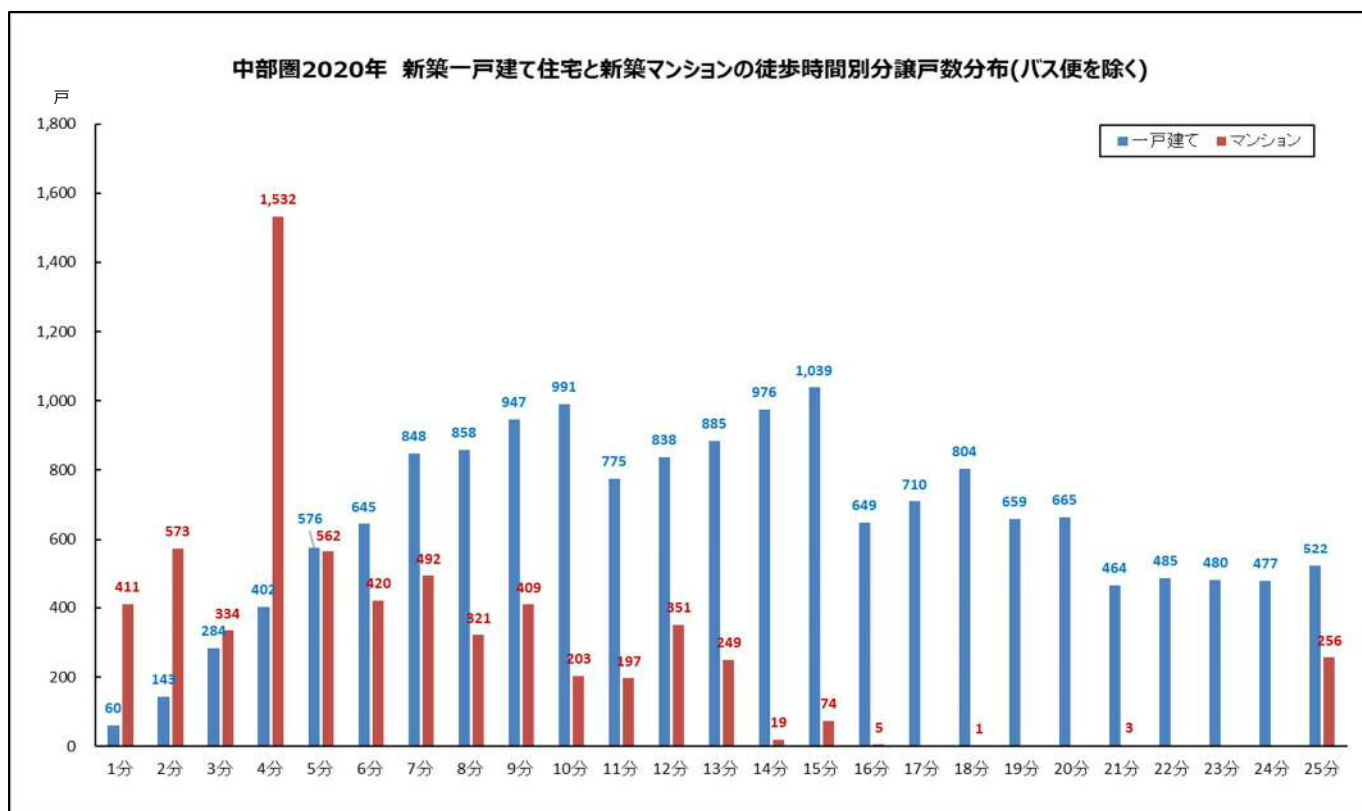
東京カンテイ 「一戸建て住宅データ白書 2020（中部圏）」発表
新築一戸建て・新築マンションの供給立地はコロナ禍の影響をほぼ受けず
立地分布は新築一戸建てと新築マンションで明確な差が表れる

●新築一戸建ては徒歩15分を中心に広く分布、新築マンションは徒歩4分が突出

最寄り駅からの徒歩時間別に 2020 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）新築一戸建ての徒歩時間は、2017 年にこの分析を開始して以来一貫してほぼ正規分布している。前年と比較しても一戸建ての分布はほとんど変化しておらず、依然ピークは 15 分に存在する。2020 年はコロナウイルス流行の影響で市場にどのような変化が出るのかを見たが、最寄り駅からの所要時間については、2020 年にはまったく変化が見られない。実需で購入する人が多く、かつクルマ通勤をする人がマンションより多い一戸建ては変化が出るとすれば 2021 年以降ではないかと推察される。「家は駅に近いほどよい」という価値観はマンションと変わらないが、駅周辺は戸建ての住環境には適さないことや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、かえって一戸建てが供給しにくい環境となっていることなど、一戸建てには独自のロジックが働いていると考えるべきである。

一方、新築マンションでは 2020 年も引き続き駅徒歩 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確認できる。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り、2020 年は 4 分をピークに利便性の基準が形成されている。

このような結果から一戸建ての供給においては、新築マンションで起きているような“駅近”をめぐる供給立地の競争状況が起きにくい。中部圏新築一戸建ての平均土地面積は 150.0 m²であり、基本的に一戸建て住宅以外の用途で流通する可能性が極めて小さい面積水準である。新築マンションの建築には最低でも 300 m²~500 m²の敷地が必要である。コロナ禍で用地取得難は若干薄まってはいるものの、マンション事業は用地取得から分譲開始まで数年を要するのが一般的であることから、この影響が徒歩時間別分布に表れるのはまだ先のことと考えられる。



●2020年 行政区別新築一戸建て平均価格ランキング&新築マンション平均価格との比較

中部圏の新築一戸建て価格では上位27位まですべて愛知県の行政区が独占した。なお、同ランキングでは今回より平均坪単価ではなく平均価格を採用している。

ベスト30のうち愛知県以外の行政区は28位に静岡市葵区(3,340万円)、29位に三島市と神奈川県箱根町に隣接する田方郡函南町(3,274万円)、30位に駿東郡長泉町(3,248万円)と僅か3都市が下位にランクインするのみである。中部圏では一定の価格水準の一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傾向が出る。圏域の広い範囲が供給適地となっていて、名古屋市16区のうち港区を除く15区がランクインしているのも愛知県に一戸建て供給が集中する要因である。

1位は名古屋市中区で5,146万円であった。前年の5,794万円から11.2%下落したが1位を守った。2位は名古屋市昭和区の5,069万円(前年4,834万円で3位)、3位は名古屋市瑞穂区の4,819万円(前年4,723万円で5位)となった。マンションの価格が安くなった行政区は名古屋市東区と北区のみで、このうち北区ではマンションの供給がワンルームのみであったため大きな差異が生じた結果である。平均建物面積は2020年では104.9㎡となっており、「広いうえに安い」優位性が中部圏ではより際立っている。そのため実需ではマンションより一戸建て住宅を求める動きが根強く維持されると考えられる。

2020年 中部圏 新築一戸建て住宅平均価格ランキング(単位:万円)

中部圏					
順位	前年	都県名	行政区名	一戸建て平均価格	マンション平均価格
1	1	愛知県	名古屋市中区	5,146	5,976
2	3	愛知県	名古屋市昭和区	5,069	5,736
3	5	愛知県	名古屋市瑞穂区	4,819	5,001
4	4	愛知県	名古屋市千種区	4,606	6,277
5	7	愛知県	長久手市	4,369	
6	6	愛知県	名古屋市名東区	4,328	6,109
7	2	愛知県	名古屋市東区	4,293	4,187
8	13	愛知県	名古屋市天白区	4,020	5,385
9	14	愛知県	名古屋市西区	3,990	5,952
10	9	愛知県	名古屋市熱田区	3,989	4,264
11	11	愛知県	安城市	3,892	4,488
12	15	愛知県	名古屋市緑区	3,857	4,057
13	10	愛知県	刈谷市	3,845	4,507
14	12	愛知県	豊田市	3,845	
15	16	愛知県	知立市	3,836	
16	19	愛知県	名古屋市中村区	3,804	4,307
17	20	愛知県	名古屋市北区	3,793	1,867
18	18	愛知県	大府市	3,681	
19	8	愛知県	日進市	3,674	5,271
20	17	愛知県	みよし市	3,667	
21	23	愛知県	名古屋市南区	3,583	
22	21	愛知県	岡崎市	3,566	3,846
23	22	愛知県	豊明市	3,521	
24	26	愛知県	名古屋市守山区	3,509	
25	25	愛知県	名古屋市中川区	3,466	4,447
26	24	愛知県	愛知郡東郷町	3,450	
27	27	愛知県	東海市	3,383	
28	-	静岡県	静岡市葵区	3,340	5,789
29	-	静岡県	田方郡函南町	3,274	
30	28	静岡県	駿東郡長泉町	3,248	

※値が同じ場合、小数点1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㎡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：【中部圏】愛知県 岐阜県 三重県 静岡県