

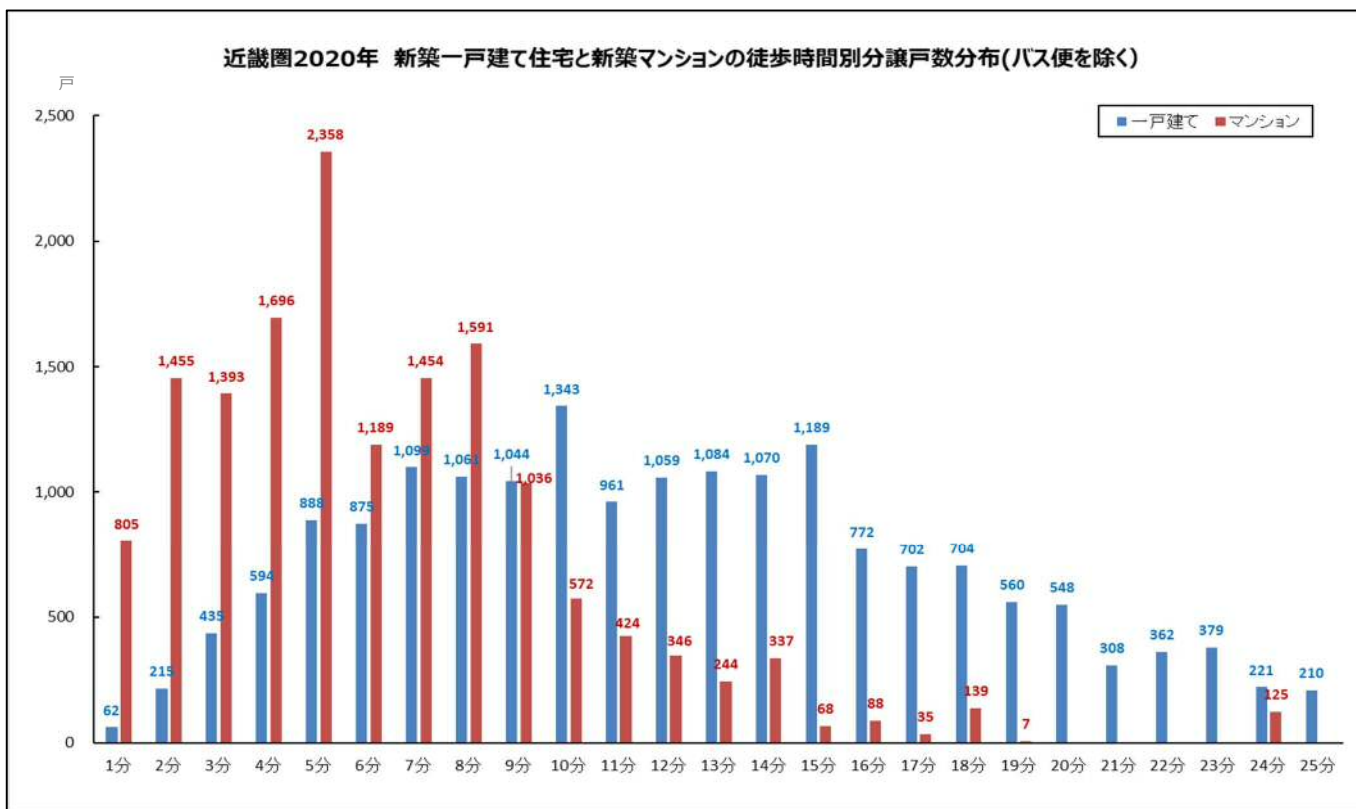
東京カンテイ 「一戸建て住宅データ白書 2020（近畿圏）」発表  
**新築一戸建て・新築マンションの供給立地はコロナ禍の影響をほぼ受けず**  
**立地分布は新築一戸建てと新築マンションで明確な差が表れる**

●新築一戸建ては徒歩10分を中心に広く分布、新築マンションは徒歩5分以内に強いこだわり

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10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ることが確認できる。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5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。近畿圏新築一戸建ての平均土地面積は114.6㎡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㎡~500㎡の敷地が必要である。コロナ禍でホテル業界との土地の奪い合いは収まりつつあるが、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

近畿圏は例年首都圏で見られたような都心部への極端な集中は見られず、大阪府17行政区、兵庫県7、京都府6とある程度の立地分散が見られるものの、2020年は京都府が4行政区減少しその分大阪府と兵庫県が2行政区ずつ増加した。大阪府への偏在が徐々に強まる傾向にあり、とりわけ大阪市内の住宅利用も進んでいる。ランキング上位はいずれも地価が高く、高額一戸建て住宅が供給される高級住宅街の立地する行政区が上位を占める、地価との相関が高い結果となっている。

2020年 近畿圏 新築一戸建て住宅平均価格ランキング (単位:万円)

1位は大阪府中央区で6,447万円であった。前年は5,285万円で5位となっており、前年比22.0%と大きく上昇した。2位は兵庫県芦屋市で5,607万円であった。前年4位の5,407万円から3.7%上昇した。3位は天王寺区で5,489万円であった。前年の5,602万円から2.0%下落したが3位を維持している。

ランキング上位はいずれも伝統的に人気の住宅地や高級住宅地を持つ行政区がランクインしている。大阪市や京都市の中心部以外では概ねマンション価格より一戸建て価格の方が安くなっており、購入しやすい環境が維持されている。また、大阪市中央区や西区のように土地の高度利用が進んでいる中心部以外は一戸建ての供給はコンスタントに行われている。

同ランキングは今回より坪単価ではなく平均価格でのランキングを採用したため、一見すると割安感が感じにくくなっているが、マンションの平均専有面積は近畿圏で64.07㎡なのに対して一戸建ての建物面積は101.1㎡と広さが大きく異なるため実感としては価格以上の割安感が得られる状況である。

| 近畿圏 |    |     |         |          |           |
|-----|----|-----|---------|----------|-----------|
| 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   | 5  | 大阪府 | 大阪府中央区  | 6,447    | 6,033     |
| 2   | 4  | 兵庫県 | 芦屋市     | 5,607    | 6,220     |
| 3   | 3  | 大阪府 | 大阪府天王寺区 | 5,489    | 4,001     |
| 4   | 7  | 京都府 | 京都市左京区  | 5,055    | 6,820     |
| 5   | 2  | 大阪府 | 大阪府北区   | 5,042    | 6,400     |
| 6   | 6  | 兵庫県 | 神戸市東灘区  | 4,932    | 10,190    |
| 7   | 11 | 京都府 | 京都市上京区  | 4,895    | 5,001     |
| 8   | 10 | 兵庫県 | 神戸市灘区   | 4,837    | 4,566     |
| 9   | 19 | 大阪府 | 大阪府西区   | 4,740    | 3,156     |
| 10  | 8  | 大阪府 | 大阪府阿倍野区 | 4,548    | 5,134     |
| 11  | 13 | 大阪府 | 大阪府都島区  | 4,528    | 4,349     |
| 12  | 12 | 兵庫県 | 神戸市中央区  | 4,487    | 4,931     |
| 13  | 16 | 大阪府 | 箕面市     | 4,449    |           |
| 14  | 15 | 兵庫県 | 西宮市     | 4,424    | 5,284     |
| 15  | 9  | 大阪府 | 大阪府福島区  | 4,372    | 3,140     |
| 16  | 23 | 京都府 | 京都市北区   | 4,354    | 9,603     |
| 17  | 17 | 大阪府 | 吹田市     | 4,281    | 5,349     |
| 18  | 27 | 京都府 | 京都市西京区  | 4,189    |           |
| 19  | 22 | 大阪府 | 豊中市     | 4,175    | 4,876     |
| 20  | 18 | 京都府 | 京都市中京区  | 4,154    |           |
| 21  | 14 | 京都府 | 京都市下京区  | 4,115    | 2,003     |
| 22  | 20 | 大阪府 | 大阪府城東区  | 4,003    | 3,338     |
| 23  | 29 | 大阪府 | 池田市     | 3,945    | 5,724     |
| 24  | 24 | 大阪府 | 茨木市     | 3,919    | 4,015     |
| 25  | 28 | 大阪府 | 大阪府鶴見区  | 3,900    | 3,872     |
| 26  | -  | 兵庫県 | 宝塚市     | 3,859    |           |
| 27  | -  | 兵庫県 | 伊丹市     | 3,830    | 4,408     |
| 28  | -  | 大阪府 | 大阪府東住吉区 | 3,830    |           |
| 29  | 25 | 大阪府 | 大阪府旭区   | 3,829    | 4,532     |
| 30  | -  | 大阪府 | 堺市北区    | 3,809    | 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：【近畿圏】大阪府 兵庫県 京都府 滋賀県 奈良県 和歌山県