

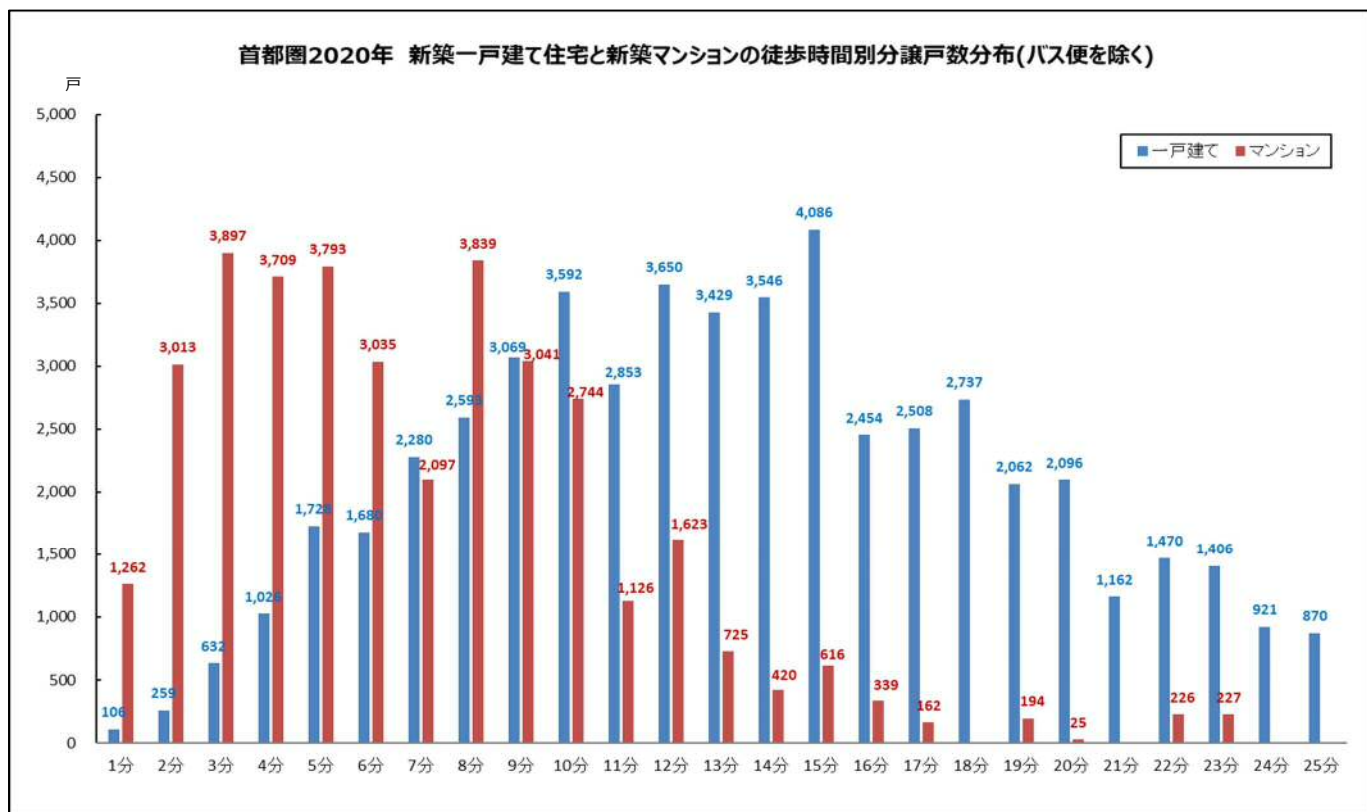
東京カンテイ 「一戸建て住宅データ白書 2020(首都圏)」発表
新築一戸建て・新築マンションの供給立地はコロナ禍の影響をほぼ受けず
立地分布は新築一戸建てと新築マンションで明確な差が表れる

●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8分以内が中心

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る。そのため5分だけでなく8分にも山があり利便性の基準となっている。

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。首都圏新築一戸建ての平均土地面積は115.7㎡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、2020年に首都圏で駅8分物件が増加したのは、コロナウイルス流行の結果ではなく、ここ数年来の用地取得難が影響したと考えられる。



●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

首都圏の新築一戸建て価格は上位18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19位に千葉県浦安市(5,409万円)、21位に横浜市青葉区(5,371万円)、22位に川崎市中原区(5,313万円)、23位に横浜市都筑区(5,280万円)、24位に横浜市港北区(5,278万円)の5市区がランクインするのみとなっている。

1位は東京都港区で22,140万円であった。港区の新規供給は僅かに留まるが、2020年は白金地区に土地面積が150㎡を超える高額物件の新規分譲があり、このような結果となった。2位は渋谷区で11,403万円、3位は目黒区で10,093万円であった。港区は2019年が11,257万円と前年比96.7%上昇で約倍額となった。2位の渋谷区は前年が11,187万円と1.9%上昇、3位の目黒区は前年が10,876万円と7.2%下落した。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首都圏で61.09㎡※なのに対して一戸建ての建物面積は98.9㎡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。

ランキングは前年から大きな変動は生じていないが、これは新築一戸建て価格が各々のエリア価格から逸脱して供給されることが少ない、という性質が表れた結果である。2020年の一戸建て価格ランキングに登場した30行政区のうち2019年に登場しなかったのは23位の横浜市都筑区と29位の江戸川区のみで、2行政区が入れ替わったに過ぎない。両区は昨年はそれぞれ32位と31位であり、平均価格に大きな変動はなかった。また、2019年に30位以内であったが2020年には圏外に去った行政区は2019年に1位であった中央区と30位の川崎市高津区である。このうち高津区は2020年に48位(4,974万円→4,570万円)に順位を落としたことが理由であるが、中央区は供給がなくランキングから姿を消したことによる動きである。

2020年 首都圏 新築一戸建て住宅平均価格ランキング(単位:万円)

首都圏					
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	2	東京都	港区	22,140	13,240
2	3	東京都	渋谷区	11,403	15,325
3	4	東京都	目黒区	10,093	9,241
4	5	東京都	文京区	9,225	9,013
5	7	東京都	世田谷区	7,728	7,699
6	6	東京都	新宿区	7,563	7,295
7	8	東京都	武蔵野市	7,213	7,069
8	9	東京都	品川区	7,107	7,028
9	10	東京都	豊島区	7,078	8,115
10	11	東京都	杉並区	6,941	6,618
11	12	東京都	中野区	6,569	7,123
12	14	東京都	台東区	6,190	5,184
13	13	東京都	大田区	6,005	4,709
14	15	東京都	北区	5,823	4,776
15	16	東京都	江東区	5,691	6,474
16	18	東京都	練馬区	5,628	4,533
17	17	東京都	三鷹市	5,584	6,482
18	20	東京都	板橋区	5,561	5,117
19	19	千葉県	浦安市	5,409	6,709
20	23	東京都	荒川区	5,408	5,539
21	21	神奈川県	横浜市青葉区	5,371	6,533
22	22	神奈川県	川崎市中原区	5,313	5,259
23	-	神奈川県	横浜市都筑区	5,280	5,566
24	24	神奈川県	横浜市港北区	5,278	6,356
25	26	東京都	墨田区	5,206	3,878
26	27	東京都	小金井市	5,163	7,966
27	25	東京都	狛江市	5,094	6,039
28	29	東京都	国立市	5,087	
29	-	東京都	江戸川区	5,021	5,484
30	28	東京都	調布市	5,004	5,917

※本誌カンテイアイ106号39ページでは「61.95㎡」となっておりますが、正しくは「61.09㎡」です。お詫びの上訂正いたします。

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