

東京カンテイ 「一戸建て住宅データ白書 2021(中部圏)」発表

新築一戸建て・新築マンションの供駅徒歩立地は2021年も変化なし 一戸建て住宅は依然15分が最多

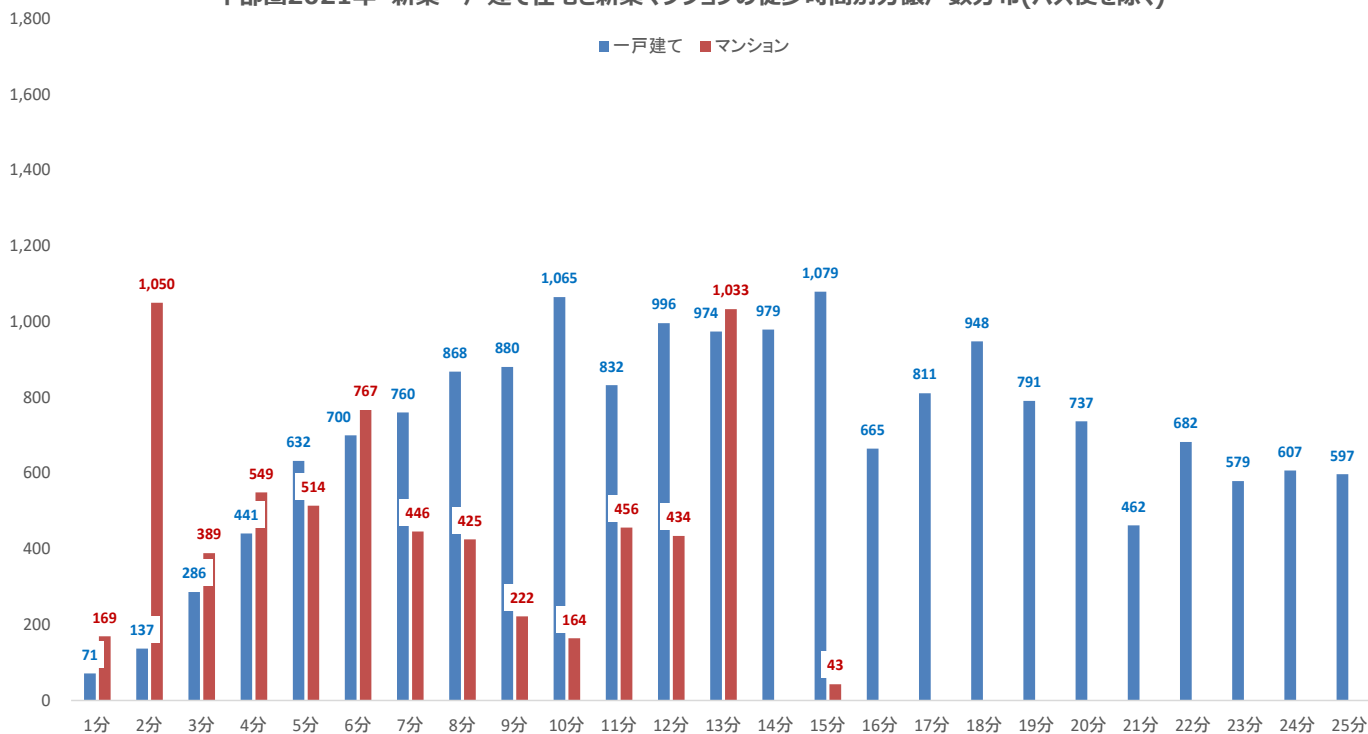
立地分布にコロナ禍の影響はなし 新築マンションは徒歩13分に大きな山がある 用地取得難の影響

●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2分と13分に山が

最寄り駅からの徒歩時間別に2021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、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住宅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。中部圏は15分を頂点に正規分布に近い形になっているが、このような傾向はほとんど変化が見られず、一戸建て住宅供給における基本的な傾向となっている。2021年はコロナウイルス流行から2年を経過して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年以降2021年に至るまでまったく変化が見られない。これは今後も変化は起こらないということではないが、一戸建て住宅は実需で購入する人が多いため、コロナ禍が予想を超えて長期化する中では、生活利便性を犠牲にした住宅購入へのシフトが起こるとは考えにくく、新築マンションと比べ新築一戸建て住宅の供給量が他の圏域と比べ多い中部圏では、基本的な供給スタンスが変わる要因も働きにくいことから、駅徒歩時間を長くするという変化は今後も起こらないと考えるべきである。

一方、新築マンションでは2021年は分譲戸数が減少する中で、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見られる結果である。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。2021年は徒歩2分と13分に大きな山が形成されているが、これは特定の大型物件の影響が強く出た結果である。2021年には中部圏で駅13分物件が増加したが、これはコロナウイルス流行の結果で駅遠物件の需要が高まったのではなく、人気の高い高品質マンションが供給されたためである。ここ数年来のマンション用地取得難の影響は依然大きいと見るべきである。

中部圏2021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)



●2021年 行政区別新築一戸建て分譲戸数ランキング

2021年の中部圏行政区の中で1年間に新築一戸建て住宅が最も分譲されたのは愛知県豊橋市で532戸が供給され、前年の5位から大きく順位を押し上げた。前年は419戸が供給されたが、戸数を100戸以上増加させ、2015年の調査開始以来初の1位となった。2位は2行政区が同数で並ぶ形となり、愛知県春日井市(前年1位、505戸)と名古屋市中川区(前年4位、426戸)でともに500戸となっている。春日井市は2020年まで4年連続の1位となっていたが5年ぶりに1位から陥落した。ただし、戸数の変動は5戸しかなく、概ね前年の供給水準は維持している。

中部圏は前年比2.4%減少した首都圏や4.0%増加した近畿圏と比べ前年比13.1%と大きく増加しただけに、ランキングでも年間300戸以上新規供給があった行政区数は前年の10から14に、200戸以上分譲があった行政区も20から26に増加している。

中部圏のベスト30のうち23行政区は愛知県が独占する状況は2020年と変化がなかったが、

この動きを詳しく見ると、2021年に30位以内に新たに登場した4市はすべて愛知県の行政区で西尾市(20位)、碧南市(21位)、名古屋市瑞穂区(22位)、東海市(27位)となっている。一方30位圏外にいった行政区は刈谷市(前年15位)、北名古屋市(22位)、名古屋市千種区(24位)、清須市(30位)と愛知県の郊外都市が多く、立地の変動があるとは言えない状況となっている。むしろ集積性の高い都市に集中する傾向も見られる。

2021年中部圏行政区別新築一戸建て住宅分譲戸数ランキング

中部圏					
順位	前年	都県名	行政区名	一戸建て戸数	マンション戸数
1	5	愛知県	豊橋市	532	137
2	4	愛知県	名古屋市中川区	500	39
2	1	愛知県	春日井市	500	65
4	2	愛知県	岡崎市	493	20
5	3	愛知県	一宮市	443	137
6	7	愛知県	名古屋市緑区	436	395
7	12	愛知県	名古屋市中村区	352	637
8	8	愛知県	豊川市	351	
9	17	愛知県	名古屋市守山区	329	
10	9	愛知県	豊田市	324	
11	10	愛知県	名古屋市南区	323	
12	29	静岡県	富士市	317	
13	25	静岡県	静岡市駿河区	313	43
14	14	岐阜県	岐阜市	304	506
15	6	愛知県	名古屋市港区	294	
16	13	愛知県	小牧市	278	
17	11	静岡県	沼津市	271	
18	16	愛知県	名古屋市北区	266	351
19	27	静岡県	静岡市葵区	265	171
20	-	愛知県	西尾市	259	
21	-	愛知県	碧南市	239	
22	-	愛知県	名古屋市瑞穂区	231	44
23	28	岐阜県	大垣市	228	5
24	18	愛知県	半田市	214	
25	20	愛知県	名古屋市天白区	204	42
26	21	静岡県	静岡市清水区	201	
27	-	愛知県	東海市	199	
28	23	愛知県	名古屋市西区	197	533
29	25	愛知県	あま市	194	
30	19	愛知県	瀬戸市	193	

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