

東京カンテイ 「マンション・一戸建て住宅データ白書 2023（中部圏）」発表

## 新築一戸建て・新築マンションの最寄駅からの徒歩時間分布 一戸建てピークが15分に変化 用地取得難と価格高騰による 新築マンションは引き続き駅徒歩6分が最多

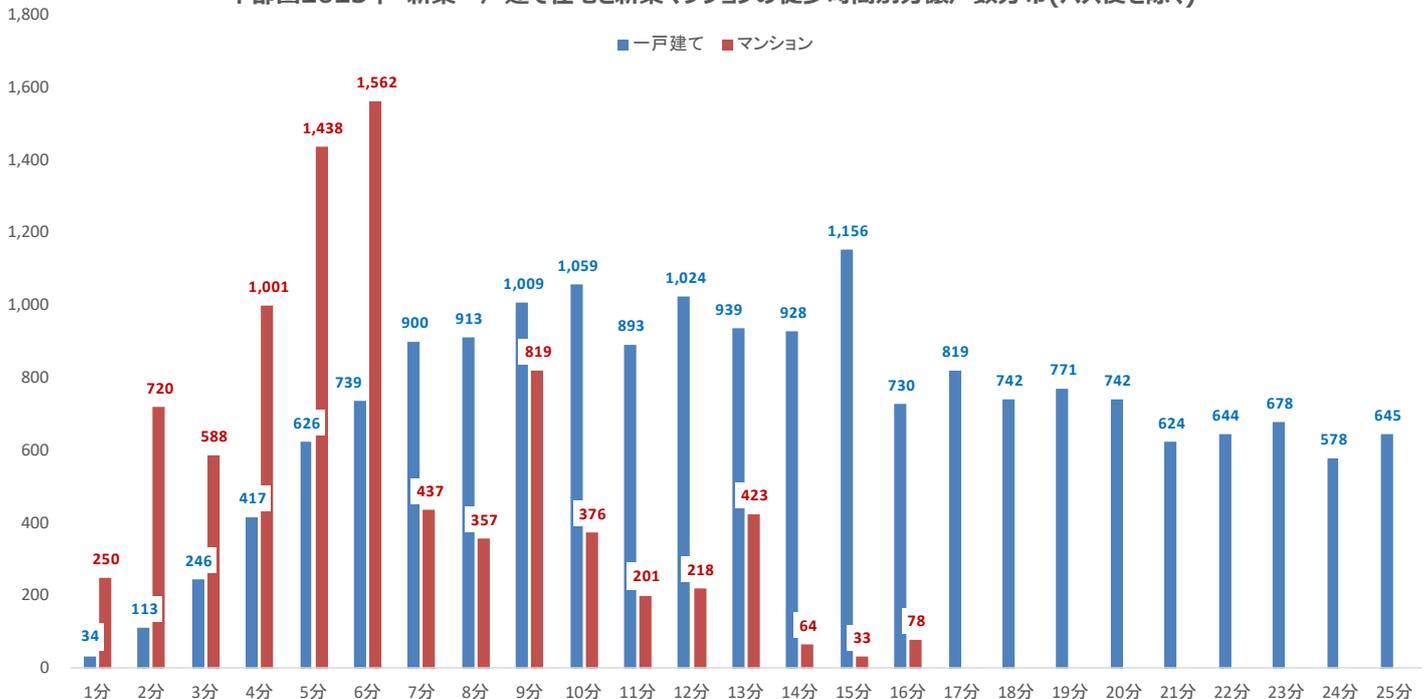
### ●新築一戸建てのピークは徒歩10分→15分に変化 新築マンションも駅遠へのシフトが見られる

最寄駅からの徒歩時間別に2023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中部圏のピークは前年の10分から2023年は15分へと変化した。実需層にとって生活利便性を左右する駅徒歩時間は依然として重視されているものの、用地取得難や資材価格の高騰により立地に若干の変化があったと見られる。

「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、かえって一戸建て住宅が供給しにくい環境となっていることなど、一戸建て住宅には独自のロジックが働いていると考えるべきである。このような結果から一戸建て住宅の供給においては、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合状況が起きにくい。

一方、新築マンションでは2023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分かる結果となっている。ただし、中部圏では駅徒歩2分が871戸から720戸へ減少し、5分が1,164戸から1,438戸へ増加しており、一戸建てと同様に駅遠の方向へややシフトしている。一戸建てと同様にマンションにおいても用地取得難が続くが、コロナ禍を経て観光業が復活。ホテルの建設が増加しており、今後のマンション供給立地にも影響を及ぼすと考えられる。物価高も相まって、駅近物件の入手はより厳しいものとなるだろう。

中部圏2023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）



## ●2023年 行政区別新築一戸建て分譲戸数ランキング

2023年における中部圏の1位は愛知県一宮市で549戸が供給され、前年の4位から順位を押し上げた。2位は前年から変わらず名古屋市中川区で491戸の供給があった。戸数は前年の522戸から減少している。3位は愛知県豊橋市の477戸で、前年の429戸から戸数を増やし、順位も上がった。4位は愛知県春日井市で464戸の供給があった。春日井市は2017年から2020年まで4年連続で1位となっており、前年も1位であったが、2023年は戸数が減少し首位陥落した。

中部圏では2023年は分譲戸数が前年比-6.8%減少した。2020年以降ベスト10はすべて愛知県の都市が占めていたが、4年ぶりに愛知県以外の都市として静岡県沼津市が入った。ただし沼津市の供給戸数は前年292戸であったため微減しており、その他の顔ぶれを見ても供給立地の変化が起こったとは言えない。30都市の分布を見ると、愛知県が22市区(前年24)、静岡県5(5)、岐阜県1(2)、三重県2(0)となっている。ベスト10以下では三重県が入るなど変化が見られた。

前年は登場しなかったが2023年にベスト30位内にはいった都市は19位:名古屋市名東区を筆頭に、25位:愛知県瀬戸市、27位:三重県鈴鹿市、28位:三重県四日市市、29位:愛知県碧南市の5市となっている。反対に愛知県半田市(前年10位)、愛知県あま市(21位)、愛知県西尾市(23位)、愛知県刈谷市(25位)、愛知県東海市(26位)、岐阜県大垣市(30位)がそれぞれ圏外に去る形となった。

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

2023年都市圏別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	県名	行政区名	一戸建て戸数	マンション戸数
1	4	愛知県	一宮市	549	115
2	2	愛知県	名古屋市中川区	491	61
3	5	愛知県	豊橋市	477	80
4	1	愛知県	春日井市	464	37
5	3	愛知県	岡崎市	441	65
6	9	愛知県	豊田市	405	70
7	8	愛知県	豊川市	397	
8	6	愛知県	名古屋市緑区	390	200
9	7	愛知県	名古屋市南区	299	9
10	12	静岡県	沼津市	290	
11	20	愛知県	名古屋市北区	283	92
12	13	愛知県	名古屋市守山区	279	29
13	17	静岡県	静岡市駿河区	263	
14	24	静岡県	静岡市清水区	243	
15	14	愛知県	稲沢市	236	
16	11	岐阜県	岐阜市	232	111
17	16	愛知県	名古屋市中村区	228	476
18	22	愛知県	小牧市	227	
19	-	愛知県	名古屋市名東区	221	154
20	27	愛知県	安城市	220	65
21	17	静岡県	静岡市葵区	218	93
22	19	愛知県	名古屋市港区	200	35
23	15	静岡県	富士市	199	
24	28	愛知県	北名古屋市	196	
25	-	愛知県	瀬戸市	192	
26	30	愛知県	名古屋市天白区	189	37
27	-	三重県	鈴鹿市	188	53
28	-	三重県	四日市市	177	172
29	-	愛知県	碧南市	173	
29	29	愛知県	清須市	173	17