

東京カンテイ 「一戸建て住宅データ白書 2017（近畿圏）」発表

2017年 新築一戸建てと新築マンションを比較 立地に大きな違いが表れる

新築一戸建ては徒歩15分を中心に広く分布 新築マンション駅5分以内に強いこだわりが表れている

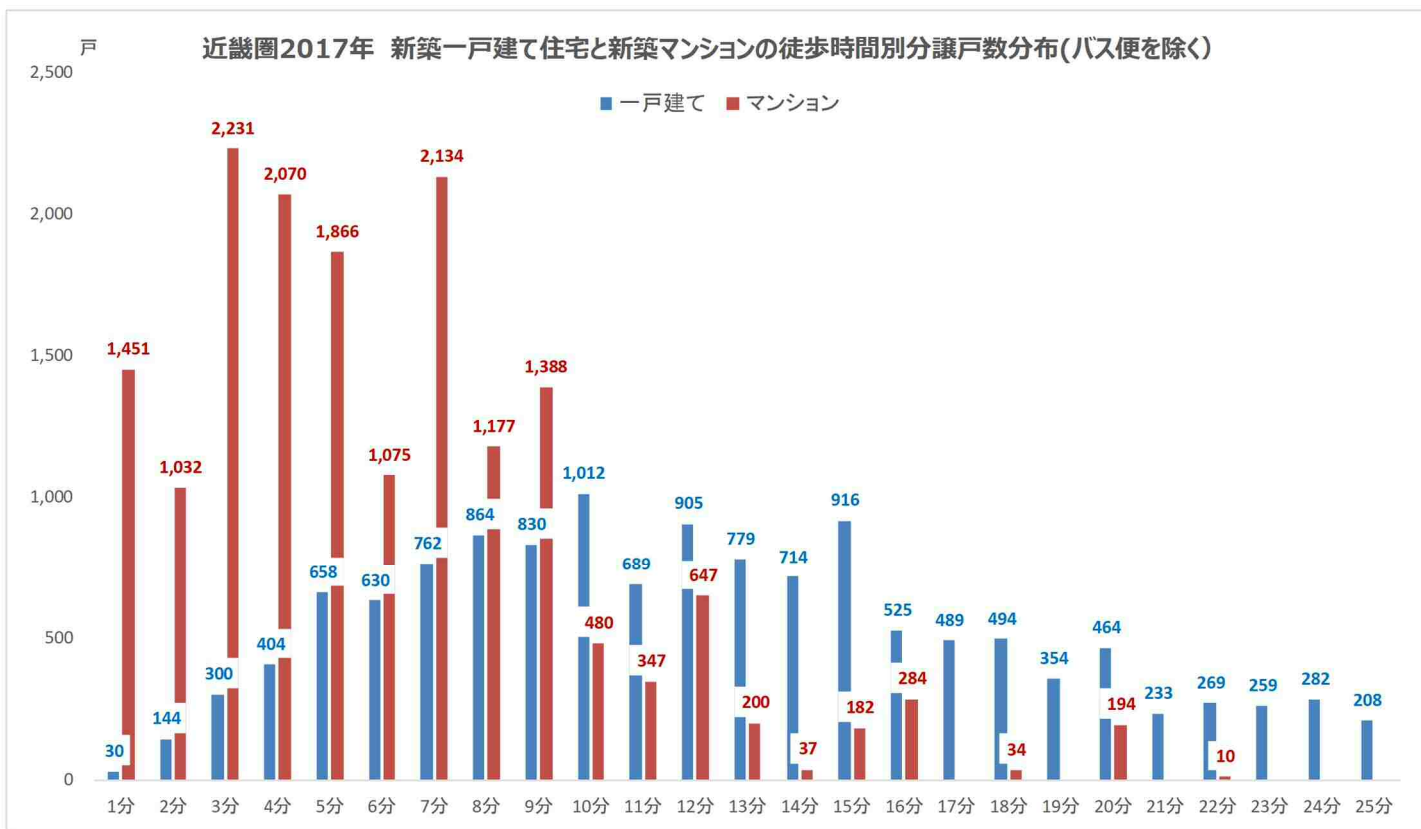
● 駅前立地にこだわることで生まれる新築一戸建てと新築マンションの価格差

最寄り駅からの徒歩時間別に2017年1年間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ほぼ正規分布している。中央値は15分にあり、やや駅近に分布が多くなっているものの、15分以遠にも分布している。このような傾向は首都圏・近畿圏・中部圏に共通して見られる。一戸建て住宅も駅徒歩条件とは無関係ではないが、住環境や子育て環境の良さを求めて供給されることの多い一戸建ては、多くが駐車場を備えていることから車通勤を前提に購入する人も多い。その結果として駅徒歩15分を中心に幅広く分布することが可能となっている。他の要因は、駅周辺は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がある。とはいえ駅から大きく遠ざかると戸建てでも生活利便性で支障が出てくるため、15分が分岐点となっている。

一方、新築マンションでは駅徒歩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わかる結果である。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。そのため5分だけでなく7分や9分にも山があり利便性の基準となっていることがわかる。また一戸建て住宅のような分布ではなく12分を超えると極端に分譲戸数が減少する。

マンションでは、より駅前用地を仕入れようとするホテルや事業用ビルなどと激しい競合が起き、結果的に価格の上昇を招いてしまう。このように新築一戸建て住宅では土地面積が狭いことと、駅前立地に強いこだわりを持たない用地仕入れが行われている理由で、近年特に新築マンションと大きな価格差が生まれやすい傾向となっている。



●2017年 近畿圏新築一戸建て一戸平均価格ランキングと新築マンションの価格との比較

近畿圏は特定の府県への極端な偏在はなく、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。ランキングの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入っている。分譲戸数は少ないものの、大阪市中央区や神戸市東灘区などにも供給があり、一戸建て住宅としては高額となっている。

近畿圏では価格はマンションが高額となっている行政区がほとんどである。3位の兵庫県芦屋市では、2017年にはマンションが1億1,233万円（専有面積106.27㎡）と極めて高水準となったが、一戸建てでは5,163万円（延べ床面積111.75㎡）とほぼ半分の価格水準となっている。

近畿圏						
順位	府県名	行政区名	新築一戸建て		新築マンション	
			一戸平均価格 (万円)	延べ床面積 (㎡)	一戸平均価格 (万円)	専有面積 (㎡)
1	大阪府	大阪市中央区	5,880	111.97	6,642	68.46
2	大阪府	大阪市天王寺区	5,341	106.22	6,005	77.33
3	兵庫県	芦屋市	5,163	111.75	11,233	106.27
4	兵庫県	神戸市東灘区	4,736	111.13	4,794	78.35
5	京都府	京都市左京区	4,476	93.27	7,151	76.27
6	大阪府	大阪市西区	4,464	104.18	4,056	51.64
7	大阪府	大阪市浪速区	4,447	99.20	2,692	37.23
8	兵庫県	神戸市灘区	4,341	104.12	6,001	77.11
9	京都府	京都市北区	4,307	94.42	5,086	73.84
10	大阪府	大阪市阿倍野区	4,304	101.09	4,379	70.00
11	兵庫県	西宮市	4,288	104.71	6,096	82.64
12	兵庫県	神戸市中央区	4,275	105.20	5,299	71.32
12	大阪府	大阪市都島区	4,241	107.84		
14	大阪府	大阪市福島区	4,169	101.33	5,246	72.74
15	京都府	京都市西京区	4,066	91.33	7,580	93.56
16	大阪府	箕面市	3,995	101.92	4,214	74.09
17	大阪府	吹田市	3,975	102.08	3,704	77.39
18	京都府	京都市中京区	3,901	93.11	6,864	67.72
19	京都府	京都市上京区	3,887	92.03	6,778	71.23
20	大阪府	大阪市城東区	3,763	103.52	4,316	69.91
21	大阪府	茨木市	3,751	101.22	4,105	76.90
22	大阪府	豊中市	3,709	100.77	4,817	74.58
23	大阪府	大阪市鶴見区	3,704	105.85	4,760	70.78
24	兵庫県	宝塚市	3,656	102.04	4,845	78.03
25	大阪府	池田市	3,654	102.46	4,563	70.40
26	大阪府	大阪市東住吉区	3,611	103.07	3,604	64.28
27	兵庫県	伊丹市	3,587	99.14	4,020	72.75
28	京都府	京都市下京区	3,582	88.87	4,778	64.21
29	大阪府	大阪市旭区	3,567	104.30	3,164	69.30
30	大阪府	大阪市住吉区	3,539	102.60	3,615	70.12

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

【近畿圏】 大阪府 兵庫県 京都府 滋賀県 奈良県 和歌山県

【中部圏】 愛知県 岐阜県 三重県 静岡県

※分譲戸数の集計方法については、月次ベースの集計ロジックを改め、今回の特集から月跨ぎや年跨ぎの重複物件を削除する集計ロジックが確立したため、2018年よりこの集計方法を採用した。そのため2015年から2016年の数値は遡って新ロジックによる集計値に改めた。集計にかかる対象物件の条件などは一切変更していない。