

東京カンテイ 直近 10 年間における新築一戸建て住宅の供給動向を調査・分析

中部圏供給 1 位は「静岡」の 2,887 戸 愛知県内の駅では「高蔵寺」がトップに

中部圏での価格帯の中心は 2,000 万円台→3,000 万円台へ「徳重」は後期に 4,000 万円台が半数超え

●中部圏 供給戸数

直近 10 年間の供給戸数を見ると、「静岡」「高蔵寺」「浜松」「沼津」で 2,000 戸を超えており、うち 3 駅が静岡県の主要行政区に位置する。1,000 戸以上の供給があった駅でも「藤枝」「焼津」など静岡県の駅が入っている。愛知県の駅は、10 位までに「高蔵寺」「春日井」「神領」「勝川」と春日井市の駅が半数近くを占めている。なおかつ、この 4 駅はいずれも JR 中央本線沿線である。「名古屋」まで電車の乗り換えなくアクセスできる利便性から供給が集中しているようだ。愛知県の駅でトップとなった「高蔵寺」北口側には日本三大ニュータウンの高蔵寺ニュータウンが広がる。「高蔵寺」での新築一戸建て住宅は、ニュータウン内のほか周辺エリアでも供給されている。南口側で春日井市と隣接する名古屋市守山区からの利用も多く確認できる。上位 30 駅で後期にかけて順位の上昇が目立つのは、「焼津」「岡崎」「清水」「豊橋」「尾張一宮」「大垣」「港北」となっており、「岡崎」を除いて前期は 30 位圏外からの上昇だった。また、ほとんどが JR 東海道本線沿線である。「尾張一宮」など、やはり「名古屋」へのアクセス性が高い駅で供給が増加する傾向が見られる。「港北」は、2004 年に名古屋市南西部の「鉄道空白地域」を解消するべく開通した名古屋臨海高速鉄道あおなみ線沿線で、同線からは「荒子川公園」もランクインしている。反対に、後期で順位を大きく落としたのは、「甚目寺」「徳重」「七宝」「岩塚」が挙げられる。愛知県あま市の「甚目寺」「七宝」は戸数自体が減少した。

中部圏 2015年～2024年における新築一戸建て住宅供給戸数ランキング上位30駅

順位	沿線名	駅名	供給戸数	前期		後期	
				供給戸数	順位	供給戸数	順位
1	J R 東海道本線	静岡	2,887	677	3	2,210	1
2	J R 中央本線	高蔵寺	2,523	940	1	1,583	3
3	J R 東海道本線	浜松	2,371	684	2	1,687	2
4	J R 東海道本線	沼津	2,075	664	4	1,411	4
5	名鉄犬山線	江南	1,653	602	7	1,051	5
6	J R 中央本線	春日井	1,647	647	5	1,000	6
7	J R 中央本線	神領	1,354	640	6	714	13
8	J R 東海道本線	藤枝	1,295	496	9	799	8
9	J R 東海道本線	焼津	1,256	330	34	926	7
10	J R 中央本線	勝川	1,249	466	12	783	10
11	J R 東海道本線	岡崎	1,212	413	20	799	8
12	J R 東海道本線	磐田	1,189	495	10	694	16
13	名古屋市営地下鉄東山線	中村公園	1,139	436	17	703	14
14	近鉄名古屋線	伏屋	1,136	401	21	735	12
15	J R 東海道本線	岐阜	1,119	420	18	699	15
16	名鉄津島線	甚目寺	1,069	549	8	520	33
17	J R 東海道本線	清水	1,068	291	50	777	11
18	東海交通事業城北線	比良	1,058	463	13	595	21
19	J R 東海道本線	豊橋	999	323	36	676	17
20	名古屋市営地下鉄桜通線	徳重	988	455	15	533	29
21	名鉄犬山線	西春	974	379	23	595	21
22	J R 東海道本線	尾張一宮	954	311	40	643	18
23	名古屋臨海高速鉄道あおなみ線	荒子川公園	943	362	29	581	23
24	名鉄犬山線	徳重・名古屋芸大	935	388	22	547	27
25	J R 関西本線	春田	911	349	30	562	24
26	J R 東海道本線	袋井	892	338	32	554	25
27	J R 東海道本線	大垣	888	254	67	634	19
27	名鉄津島線	七宝	888	468	11	420	46
29	名古屋市営地下鉄東山線	岩塚	881	417	19	464	38
30	名古屋臨海高速鉄道あおなみ線	港北	863	265	60	598	20

※前期は2015年～2019年、後期は2020年～2024年

●中部圏 最寄駅からの所要時間

中部圏平均を見るとバス便を除いては、後期にかけて軒並みシェアが縮小している。特に 6～10 分は 21.5%→18.9%と 2.6 ポイント縮小している。一方でバス便は 9.9%→17.9%と 8.0 ポイント拡大しており、これが最も大きな変動であることから、首都圏や近畿圏と同様に中部圏でも供給立地が駅遠ヘシフトする傾向にあると言える。1 位の「静岡」や 3 位の「浜松」では、最大シェアはバス便で変わらないものの、その数値はいずれも後期に大きく拡大し、8 割を超える水準にまで達している。

後期はバス便を最大シェアとする駅が 16→21 と増加。「江南」「春日井」「勝川」「徳重」「岩塚」で駅徒歩圏からバス便に供給の中心が移った。「勝川」では、13.1%→34.7%と後期にかけて 20 ポイント以上拡大している。「徳重」は名古屋市営地下鉄桜通線の延伸に伴い開業した駅で、交通広場も併せて整備されており、充実したバス路線を活用した一戸建て住宅の供給が進んでいる。このほか、「比良」は 11～15 分から 21 分以上に最大シェアが移り、6～10 分も 24.0%→9.8%と大きく縮小している。愛知県を筆頭に車社会の色が強い中部圏では、上位 30 駅における供給は前期・後期ともに 21 分以上とバス便が中心となっている。ただし、中部圏平均では 11～15 分を最大シェアとしている。上位 50 駅まで視点を広げると、11～15 分の区分が 30%を超えて最大シェアとなっている駅が複数見られ、これらの動向が反映されているようだ。

中部圏 2015年～2024年における新築一戸建て住宅供給戸数ランキング上位30駅および属性別戸数シェア分布（％）

順位	沿線名	駅名	最寄駅からの所要時間											
			前期						後期					
			5分以内	6～10分	11～15分	16～20分	21分以上	バス便	5分以内	6～10分	11～15分	16～20分	21分以上	バス便
1	J R東海道本線	静岡	2.5	2.4	3.7	6.4	16.6	68.4	2.6	1.3	2.7	3.2	8.6	81.6
2	J R中央本線	高蔵寺	0.1	4.9	7.3	12.8	26.0	48.9	2.3	3.3	4.7	10.8	22.3	56.6
3	J R東海道本線	浜松	0.1	1.3	4.8	6.4	27.9	59.5	0.7	1.3	1.9	4.4	11.7	80.0
4	J R東海道本線	沼津	0.3	3.3	6.3	20.6	25.8	43.7	0.1	0.5	4.1	10.9	25.6	58.8
5	名鉄犬山線	江南	0.2	11.3	23.1	16.6	30.9	17.9	2.2	9.5	21.2	15.8	22.6	28.7
6	J R中央本線	春日井	0.6	12.1	14.5	24.4	28.1	20.3	1.3	9.0	13.2	13.2	27.5	35.8
7	J R中央本線	神領	1.9	12.3	19.5	28.9	34.4	3.0	1.3	9.7	16.2	25.5	34.2	13.1
8	J R東海道本線	藤枝	0.2	3.2	14.5	25.0	25.4	31.7	0.3	5.8	9.6	17.4	16.1	50.8
9	J R東海道本線	焼津	7.6	6.4	13.0	10.3	19.4	43.3	1.8	7.7	5.8	7.2	14.6	62.9
10	J R中央本線	勝川	0.6	13.5	23.0	21.7	28.1	13.1	0.6	7.0	19.5	16.4	21.8	34.7
11	J R東海道本線	岡崎	1.0	5.9	12.8	15.7	35.1	29.5	0.1	5.3	12.0	19.9	32.5	30.2
12	J R東海道本線	磐田	0.4	10.1	4.3	14.1	23.2	47.9	0.3	6.3	6.9	7.1	19.7	59.7
13	名古屋市営地下鉄東山線	中村公園	3.4	16.5	18.8	19.3	9.2	32.8	3.0	13.7	15.9	17.5	7.4	42.5
14	近鉄名古屋線	伏屋	5.5	11.5	10.0	31.1	41.9	0.0	3.9	10.8	22.0	22.9	38.5	1.9
15	J R東海道本線	岐阜	0.0	0.5	3.8	9.5	12.2	74.0	0.3	0.9	3.9	6.0	17.7	71.2
16	名鉄津島線	甚目寺	4.1	13.1	14.0	21.5	46.8	0.5	1.9	11.4	9.0	15.8	58.1	3.8
17	J R東海道本線	清水	0.3	6.9	10.0	17.5	16.8	48.5	0.1	1.8	6.0	4.3	13.2	74.6
18	東海交通事業城北線	比良	5.4	24.0	26.8	25.1	18.7	0.0	2.4	9.8	21.0	30.8	33.8	2.2
19	J R東海道本線	豊橋	0.0	2.8	6.8	6.5	24.8	59.1	0.0	1.0	3.6	3.8	13.2	78.4
20	名古屋市営地下鉄桜通線	徳重	0.0	4.4	18.0	16.0	52.1	9.5	0.4	3.1	20.3	21.8	27.0	27.4
21	名鉄犬山線	西春	3.2	13.2	15.3	19.8	21.9	26.6	1.0	7.6	13.4	12.3	25.0	40.7
22	J R東海道本線	尾張一宮	0.3	3.5	20.7	12.5	28.6	34.4	0.0	3.4	11.8	10.7	16.9	57.2
23	名古屋臨海高速鉄道あおなみ線	荒子川公園	3.3	21.5	14.9	19.4	30.1	10.8	0.7	13.4	12.4	20.5	32.5	20.5
24	名鉄犬山線	徳重・名古屋芸大	3.4	19.3	19.1	21.3	36.9	0.0	3.3	11.2	20.5	20.7	43.0	1.3
25	J R関西本線	春田	4.3	22.9	29.2	15.3	18.6	9.7	1.6	15.8	34.2	19.6	20.8	8.0
26	J R東海道本線	袋井	1.2	8.6	11.5	24.0	15.4	39.3	0.9	5.3	7.9	9.9	17.0	59.0
27	J R東海道本線	大垣	0.8	1.6	6.7	7.9	22.0	61.0	0.8	1.4	2.2	5.8	12.7	77.1
27	名鉄津島線	七宝	0.9	12.6	25.2	21.8	38.2	1.3	2.9	14.0	23.6	14.0	43.8	1.7
29	名古屋市営地下鉄東山線	岩塚	6.0	17.5	17.2	19.9	19.7	19.7	8.4	18.5	18.3	12.1	9.7	33.0
30	名古屋臨海高速鉄道あおなみ線	港北	4.9	18.5	9.8	4.9	20.0	41.9	3.2	5.4	8.9	7.5	11.6	63.4
中部圏平均			7.7	21.5	22.7	17.9	20.3	9.9	6.5	18.9	20.5	16.3	19.9	17.9

※前期は2015年～2019年、後期は2020年～2024年
※各属性にて最大シェアの区分は色つきで表記

●中部圏 価格帯

中部圏平均は、最大シェアが前期の 2,000 万円台から後期は 3,000 万円台と高額にシフトした。2,000 万円台は前期に 52.1%と半数以上を占めていたが、後期は 39.9%で 12.2 ポイントと大きく縮小している。後期に最大シェアとなった 3,000 万円台は 36.7%→44.9%と 8.2 ポイント拡大した。加えて 4,000 万円台も、6.7%→12.2%と拡大し後期にかけて 10%を超える水準となっている。上位 30 駅で高価格帯へのシフトが見られたのは「静岡」「高蔵寺」「豊橋」「徳重」「荒子川公園」「徳重・名古屋芸大」「春日」とほとんど愛知県の駅で、うち名古屋市内の駅が 3 駅挙げられる。特に名古屋市緑区の「徳重」は後期において 4,000 万円台が半数を超え、最も高い水準となっている。

一方で、前期から 2,000 万円台を維持したのは「浜松」「沼津」「江南」「藤枝」「焼津」「磐田」「岐阜」「甚目寺」「清水」「袋井」「大垣」「七宝」であり、岐阜県でランクインした 2 駅がいずれも含まれている。他は静岡県の駅が中心だが、同じ新幹線停車駅でも「静岡」と「浜松」では異なる動きが見られる結果となった。ただし「江南」など、2,000 万円台のシェアが大きく縮小し、3,000 万円台が 20 ポイント前後拡大している駅が複数確認できる。また、前期から後期にかけての 4,000 万円台の動きを見ると、「静岡」で 14.3 ポイント、「春日井」で 13.5 ポイント、「勝川」で 10.4 ポイント、「岡崎」で 14.9 ポイントと大きく拡大した。「岡崎」は後期において、4,000 万円台が「徳重」に次いで高いシェアを占めている。一戸建て住宅志向の強い中部圏では、首都圏や近畿圏と比べれば緩やかではあるものの価格上昇の動きが読み取れる結果となった。

中部圏 2015年～2024年における新築一戸建て住宅供給戸数ランキング上位30駅および属性別戸数シェア分布（％）

順位	沿線名	駅名	価格帯													
			前期							後期						
			2000万円未満	2000万円台	3000万円台	4000万円台	5000万円台	6000万円台	7000万円以上	2000万円未満	2000万円台	3000万円台	4000万円台	5000万円台	6000万円台	7000万円以上
1	J R 東海道本線	静岡	2.7	54.2	41.1	1.6	0.4	0.0	0.0	0.4	26.2	56.2	15.9	1.2	0.0	0.1
2	J R 中央本線	高蔵寺	0.0	63.2	36.0	0.5	0.3	0.0	0.0	0.0	25.5	67.4	6.8	0.3	0.0	0.0
3	J R 東海道本線	浜松	1.9	72.7	24.1	1.3	0.0	0.0	0.0	0.4	58.2	37.6	3.6	0.2	0.0	0.0
4	J R 東海道本線	沼津	6.3	74.5	18.4	0.8	0.0	0.0	0.0	2.8	74.8	21.7	0.6	0.1	0.0	0.0
5	名鉄犬山線	江南	2.9	78.7	17.9	0.5	0.0	0.0	0.0	1.0	53.2	44.1	1.5	0.2	0.0	0.0
6	J R 中央本線	春日井	0.0	40.8	56.3	2.3	0.6	0.0	0.0	0.1	13.8	70.1	15.8	0.2	0.0	0.0
7	J R 中央本線	神領	0.0	45.8	51.7	1.7	0.8	0.0	0.0	0.0	20.6	69.7	9.6	0.1	0.0	0.0
8	J R 東海道本線	藤枝	4.4	86.1	8.9	0.6	0.0	0.0	0.0	1.1	63.2	33.8	1.9	0.0	0.0	0.0
9	J R 東海道本線	焼津	20.0	78.5	0.9	0.6	0.0	0.0	0.0	8.4	84.9	6.3	0.4	0.0	0.0	0.0
10	J R 中央本線	勝川	0.0	28.1	67.2	4.5	0.2	0.0	0.0	0.0	6.4	77.3	14.9	1.4	0.0	0.0
11	J R 東海道本線	岡崎	0.0	15.0	73.1	11.4	0.5	0.0	0.0	0.0	9.7	60.8	26.3	3.1	0.0	0.1
12	J R 東海道本線	磐田	8.5	80.6	10.5	0.4	0.0	0.0	0.0	3.6	64.1	29.7	2.6	0.0	0.0	0.0
13	名古屋市営地下鉄東山線	中村公園	0.8	37.8	46.3	14.9	0.2	0.0	0.0	0.1	34.7	47.7	16.1	1.4	0.0	0.0
14	近鉄名古屋線	伏屋	0.0	47.1	52.4	0.5	0.0	0.0	0.0	0.1	23.3	73.1	3.5	0.0	0.0	0.0
15	J R 東海道本線	岐阜	10.7	74.8	14.3	0.2	0.0	0.0	0.0	2.4	69.0	26.6	2.0	0.0	0.0	0.0
16	名鉄津島線	甚目寺	3.1	87.6	8.9	0.4	0.0	0.0	0.0	0.6	70.6	28.4	0.4	0.0	0.0	0.0
17	J R 東海道本線	清水	5.5	86.6	7.6	0.3	0.0	0.0	0.0	1.9	63.2	32.8	2.1	0.0	0.0	0.0
18	東海交通事業城北線	比良	0.0	28.7	70.2	1.1	0.0	0.0	0.0	0.0	8.9	85.4	5.7	0.0	0.0	0.0
19	J R 東海道本線	豊橋	0.6	68.4	31.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	46.4	47.2	6.4	0.0	0.0	0.0
20	名古屋市営地下鉄桜通線	徳重	0.0	1.1	70.8	22.4	4.8	0.9	0.0	0.0	0.4	35.5	50.8	12.7	0.6	0.0
21	名鉄犬山線	西春	0.5	34.0	61.7	3.3	0.5	0.0	0.0	0.0	18.4	70.3	11.1	0.2	0.0	0.0
22	J R 東海道本線	尾張一宮	0.3	43.1	54.3	2.3	0.0	0.0	0.0	0.2	33.4	58.0	7.7	0.5	0.0	0.2
23	名古屋臨海高速鉄道あおなみ線	荒子川公園	0.8	51.1	48.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	16.0	83.8	0.2	0.0	0.0	0.0
24	名鉄犬山線	徳重・名古屋芸大	0.0	53.9	43.8	2.3	0.0	0.0	0.0	0.0	26.3	66.0	7.5	0.2	0.0	0.0
25	J R 関西本線	春日	0.3	53.3	46.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	16.9	77.2	5.9	0.0	0.0	0.0
26	J R 東海道本線	袋井	14.7	79.6	3.0	2.7	0.0	0.0	0.0	8.8	74.2	16.4	0.2	0.4	0.0	0.0
27	J R 東海道本線	大垣	8.6	71.3	20.1	0.0	0.0	0.0	0.0	3.3	74.9	21.3	0.5	0.0	0.0	0.0
27	名鉄津島線	七宝	3.4	83.3	12.4	0.9	0.0	0.0	0.0	1.9	77.6	20.3	0.0	0.2	0.0	0.0
29	名古屋市営地下鉄東山線	岩塚	1.0	38.4	49.6	11.0	0.0	0.0	0.0	0.0	21.8	57.1	18.7	2.4	0.0	0.0
30	名古屋臨海高速鉄道あおなみ線	港北	0.4	40.0	59.2	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	19.9	78.1	2.0	0.0	0.0	0.0
中部圏平均			3.1	52.1	36.7	6.7	0.9	0.3	0.2	1.3	39.9	44.9	12.2	1.4	0.2	0.1

※前期は2015年～2019年、後期は2020年～2024年
※各属性にて最大シェアの区分は色つきで表記