

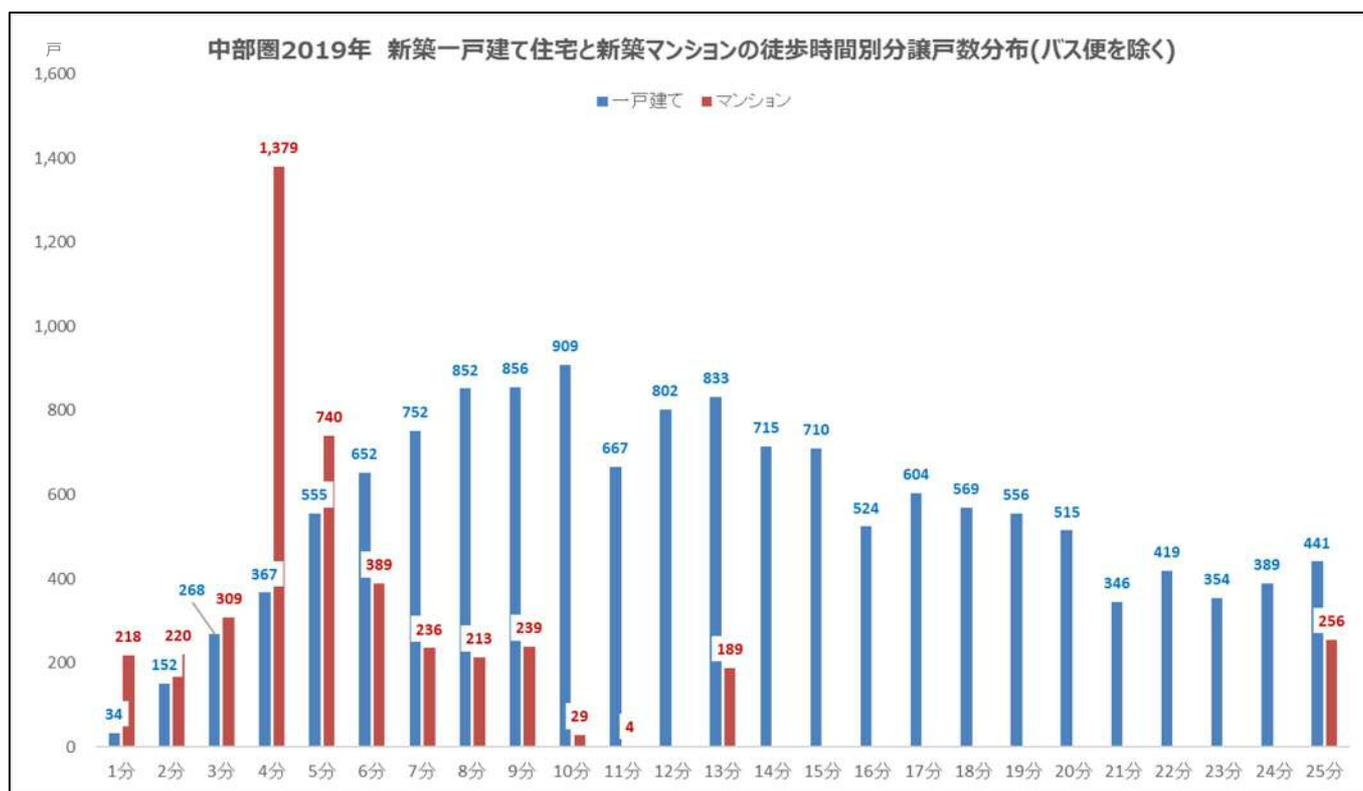
東京カンテイ 「一戸建て住宅データ白書 2019（中部圏）」発表
2019年 新築一戸建てと新築マンションを比較 立地選択の差が明確に表れる
 新築一戸建ては徒歩15分を中心に広く分布 新築マンションは駅5分がボリュームゾーンに

●新築一戸建て・新築マンション 供給立地の競合状況が価格差に大きく影響

最寄駅からの徒歩時間別に2019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、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。2019年は10分の山が高くなる傾向となり、ピークは10分となっている。10分以遠にも幅広く分布する傾向は首都圏・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ものの、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では、ほとんど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ため、結果として駅徒歩10分を中心に幅広く分布することが可能となっている。このほかの要因としては、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。しかし駅から大きく遠ざかると、仮に車通勤であったとしても家族(例えば子どもの通学等)の生活利便性において支障が出てくるため、一定の限界が生じて、10分が分岐点となっていると考えられる。

一方、新築マンションでは例年通り、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える。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2019年は4分に高い山があり利便性の基準となっていることがわかる。2019年には4分、5分の山がより高くなっており、4分、5分という駅近に供給しようとする結果がデータに表れている。

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供給立地の競合状況が起きにくいことは想像に難くない。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。



●2019年 中部圏行政区別新築一戸建て平均坪単価ランキングと新築マンションの坪単価との比較

中部圏の新築一戸建て価格では上位26位まですべて愛知県の行政区が独占した。

ベスト30のうち愛知県以外の行政区は27位に静岡県駿東郡長泉町(107.5万円)、30位に静岡県三島市(104.3万円)と僅か2行政区がランクインするのみであった。中部圏では一戸建て住宅の供給立地は広域に広がっているが、一定の価格水準の戸建て供給を行おうとすると、エリアはほぼ愛知県に限定されてしまう傾向が出る。名古屋市16区のうち港区を除く15区がランクインしているのも中部圏ならではの特徴である。

1位は名古屋市中区で156.6万円であった。2位は名古屋市東区(155.9万円)、3位は名古屋市昭和区(151.6万円)となった。1位の名古屋市中区では、新築マンションの平均坪単価は275.8万円と坪単価で大きな差が生じている。これは中部圏の住宅供給立地として一戸建て住宅もマンションも大きな差がないという中部圏特有の特性を表している。一戸建ての平均坪単価は近畿圏と極端に変わらないことを考えると、やはり中部圏は戸建ての価格との対比でマンション価格が決まっており、大きく突出した価格がつきにくい構造となっている。

2019年 中部圏 新築一戸建て住宅平均坪単価ランキング

中部圏				
順位	都県名	行政区名	一戸建て坪単価	マンション坪単価
1	愛知県	名古屋市中区	156.6	275.8
2	愛知県	名古屋市東区	155.9	268.6
3	愛知県	名古屋市昭和区	151.6	236.7
4	愛知県	名古屋市千種区	149.2	247.3
5	愛知県	名古屋市瑞穂区	147.5	234.6
6	愛知県	名古屋市名東区	137.1	
7	愛知県	長久手市	132.1	137.6
8	愛知県	安城市	131.3	190.9
9	愛知県	名古屋市天白区	131.2	221.0
10	愛知県	刈谷市	130.4	
11	愛知県	みよし市	128.7	
12	愛知県	名古屋市緑区	128.0	193.4
13	愛知県	名古屋市熱田区	128.0	204.4
14	愛知県	豊田市	127.4	150.9
15	愛知県	名古屋市西区	127.3	208.9
16	愛知県	日進市	126.6	
17	愛知県	知立市	125.5	
18	愛知県	大府市	124.2	
19	愛知県	名古屋市北区	121.0	
20	愛知県	名古屋市中村区	120.1	223.1
21	愛知県	岡崎市	115.8	
22	愛知県	愛知郡東郷町	112.9	
23	愛知県	名古屋市南区	112.0	
24	愛知県	豊明市	111.2	
25	愛知県	名古屋市守山区	110.0	164.3
26	愛知県	名古屋市中川区	108.9	
27	静岡県	駿東郡長泉町	107.5	
28	愛知県	東海市	105.8	
29	愛知県	知多郡東浦町	105.1	
30	静岡県	三島市	104.3	190.7

※一戸建て住宅の平均坪単価は一戸平均価格を建物面積で除して求めた

※値が同じ場合、小数点2位以下の数値で順位を定めた

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：【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