

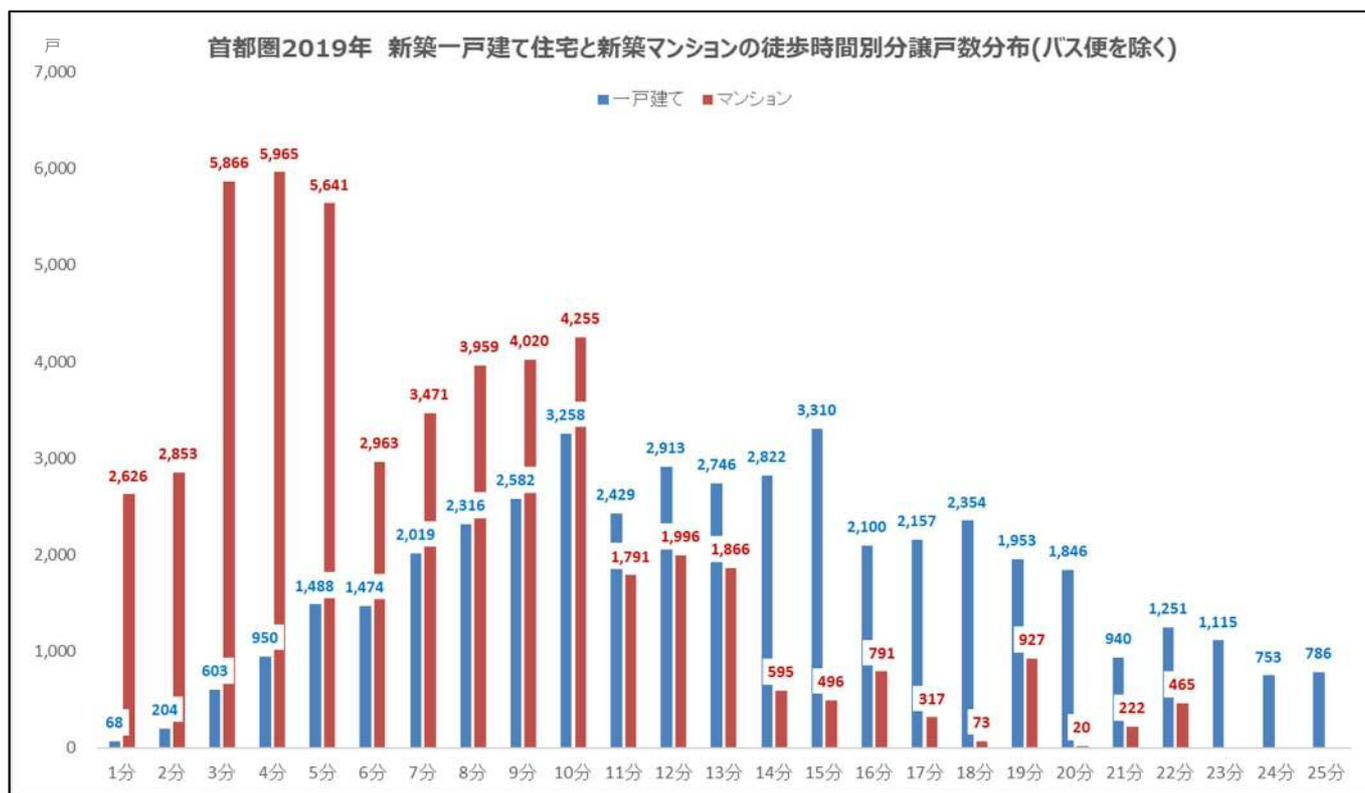
東京カンテイ 「一戸建て住宅データ白書 2019（首都圏）」発表
2019年 新築一戸建てと新築マンションを比較 立地選択の差が明確に表れる
 新築一戸建ては徒歩15分を中心に広く分布 新築マンションは駅5分以内がボリュームゾーンに

●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分の山がやや高くなる傾向となっているが、依然ピークは15分に存在する。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15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、15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5分だけでなく10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。2019年には3分の山がより高くなっており、さらに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 首都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

首都圏の一戸建て価格では上位23位まですべて東京都の行政区が独占した。ベスト30のうち東京都以外の行政区は24位に千葉県浦安市(186.8万円)、25位に横浜市港北区(184.1万円)、28位に横浜市青葉区(179.1万円)、29位に川崎市中原区(178.7万円)がランクインするのみである。

1位は東京都中央区で426.8万円であった。中央区には一戸建ての供給がほとんどなく、例年ランクインすることはないが2019年には僅か1戸の供給があった。2位は東京都港区で364.5万円であった。2018年は1位で368.3万円となっていたが坪単価は下落している。3位は東京都渋谷区で326.8万円であった(前年3位、292.2万円)。1位の中央区は一戸建ての坪単価がマンションの平均坪単価を上回っているが、これはむしろ例外的な現象で、2位の港区以下では一戸建て住宅の坪単価はマンションの平均坪単価を大きく下回る結果となっている。

ランキングに大きな変動は生じていないが、これは一戸建て住宅の価格(坪単価)が各々のエリア価格から逸脱して供給されることが少ない、という性質が表れた結果である。マンションと異なり新築一戸建て住宅のほとんどは建売住宅であるため、建物部分の質的均一化は進んでいると言える。そのような視点で見ると新築一戸建て住宅は地価の多寡をそのまま反映した順位となる傾向が出る。一方マンションではトレンドを反映した供給が行われ価格が変動し、物件のグレードによって価格の差も大きくなるため、現在のマンション市場で注目が高まっている城北や城東エリアが上位にランクインしやすい構造を持っている。

2019年 首都圏 新築一戸建て住宅平均坪単価ランキング

首都圏				
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	東京都	中央区	426.8	352.6
2	東京都	港区	364.5	584.0
3	東京都	渋谷区	326.8	624.4
4	東京都	目黒区	293.9	454.6
5	東京都	文京区	286.0	486.0
6	東京都	新宿区	273.3	443.0
7	東京都	世田谷区	263.0	385.0
8	東京都	杉並区	261.2	420.6
9	東京都	武蔵野市	258.5	361.0
10	東京都	品川区	250.5	433.4
11	東京都	豊島区	237.7	393.0
12	東京都	中野区	231.1	365.6
13	東京都	台東区	226.4	365.4
14	東京都	大田区	224.7	362.9
15	東京都	三鷹市	216.5	304.0
16	東京都	練馬区	205.3	299.8
17	東京都	北区	203.9	270.9
18	東京都	調布市	200.8	273.9
19	東京都	狛江市	200.1	303.6
20	東京都	小金井市	199.8	362.3
21	東京都	江東区	196.7	347.6
22	東京都	板橋区	192.2	308.5
23	東京都	国立市	188.2	
24	千葉県	浦安市	186.8	227.3
25	神奈川県	横浜市港北区	184.1	295.6
26	東京都	国分寺市	182.3	264.0
27	東京都	荒川区	179.7	302.2
28	神奈川県	横浜市青葉区	179.1	338.1
29	神奈川県	川崎市中原区	178.7	346.2
30	東京都	西東京市	175.4	210.9

※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