

東京カンテイ 「一戸建て住宅データ白書 2018（近畿圏）」発表

2018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

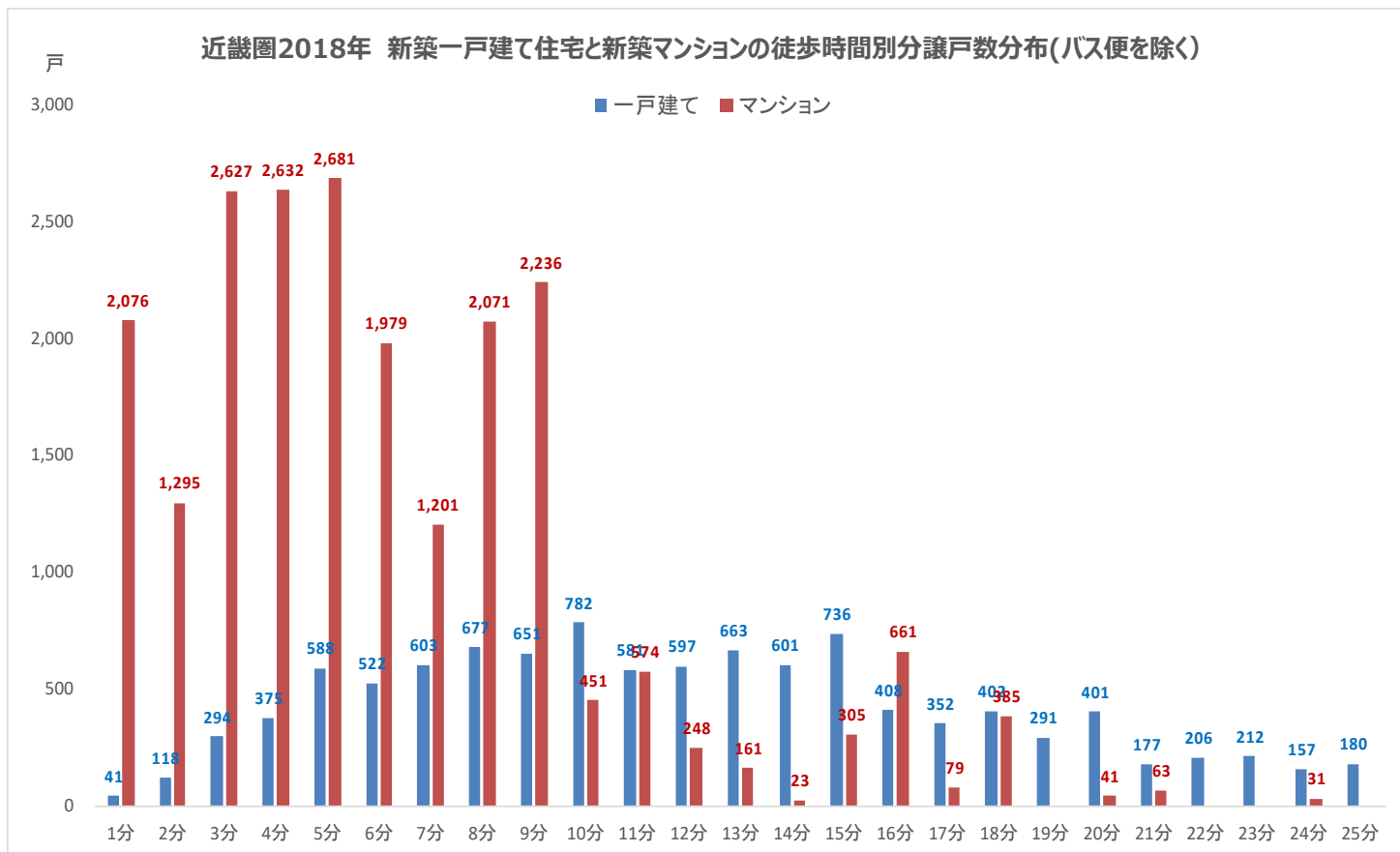
新築一戸建ては徒歩15分を中心に広く分布 新築マンション駅5分以内に強いこだわりが表れている

● 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2018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。(バス便物件を除き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傾向である。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生活利便性において支障が出てくるため、15分が分岐点となっているのである。

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られる結果である。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10分を超えると極端に分譲戸数が減少する。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。



●2018年 近畿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

近畿圏は首都圏で見られたような東京都への極端な偏在はなく、大阪府 13 行政区、兵庫県 7、京都府 10 とある程度の立地分散が見られる。滋賀県や奈良県の行政区はランキングには登場していない。ランキング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。

1 位は大阪市中央区で 173.6 万円であった。

2018年の新規分譲戸数は僅か1戸であった。このような大阪市の中心部に新築一戸建てが供給されるのは珍しいが、一戸建て住宅に利便性を求める動きが出てきていることの反映であり、首都圏同様に今後増えて行くものと考えて良いだろう。2 位は大阪市天王寺区(170.2 万円)、3 位は京都市左京区(169.3 万円)となった。2018 年は天王寺区には 2 戸、左京区には 70 戸の分譲があった。1 位の大阪市中央区では一戸建て住宅の坪単価は 173.6 万円とマンションは 308.2 万円となるので坪あたり 134.6 万円の差となっている。

マンションの坪単価ランキングとの上位都市の顔ぶれの違いを比較すると、新築マンションでは 1 位京都市上京区で 523.0 万円、2 位は兵庫県芦屋市の 343.5 万円、3 位は京都市中京区の 331.4 万円、4 位は大阪市中央区の 308.2 万円、5 位は大阪市西区の 277.1 万円となる。新築マンションの上位都市はいずれも新築一戸建ての価格においても上位となっているもののマンションは高額タワー物件が多く供給されている大阪市よりも供給量は多くないが、希少性が高いため高額になる京都市が優勢となる。これはマンション市場において京都市は特別な立地となっておりマンション供給が需要に対して少ないためにより高額になっている点と、大阪市内に供給されているマンションは投資効率が高いことが求められており、高額ではあるものの需給バランスは取れている中で価格が決まっている結果ではないかと考える。

近畿圏				
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	大阪府	大阪市中央区	173.6	308.2
2	大阪府	大阪市天王寺区	170.2	248.0
3	京都府	京都市左京区	169.3	260.2
4	京都府	京都市上京区	163.9	523.0
5	京都府	京都市下京区	158.1	209.1
6	大阪府	大阪市西区	156.7	277.1
7	京都府	京都市北区	155.1	236.1
8	兵庫県	神戸市東灘区	154.4	240.0
9	兵庫県	芦屋市	151.6	343.5
10	京都府	京都市西京区	149.2	259.5
11	京都府	京都市中京区	145.2	331.4
12	大阪府	大阪市阿倍野区	142.7	213.1
13	兵庫県	神戸市灘区	140.8	199.1
14	兵庫県	西宮市	139.9	261.0
15	兵庫県	神戸市中央区	132.9	225.0
16	京都府	京都市東山区	132.3	
17	大阪府	大阪市都島区	131.8	167.9
18	大阪府	箕面市	131.1	
19	京都府	京都市右京区	130.7	204.8
20	大阪府	吹田市	129.7	208.2
21	大阪府	大阪市福島区	129.5	232.5
22	京都府	長岡京市	127.8	237.3
23	大阪府	豊中市	126.9	187.7
24	京都府	向日市	126.1	184.4
25	兵庫県	伊丹市	123.1	181.1
26	兵庫県	宝塚市	122.5	211.7
27	大阪府	茨木市	121.7	195.7
28	大阪府	池田市	120.9	186.5
29	大阪府	堺市北区	120.1	178.7
30	大阪府	大阪市城東区	118.8	271.4

※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 m<sup>2</sup>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