

首都圏の分譲一戸建の動向

株式会社長谷工総合研究所（東京都港区、所長：山本 理）では、表題のレポートをまとめました。
レポートの全文は、4月23日発行の「CRI」5月号に掲載いたします。

2003年の首都圏の住宅着工戸数は、前年比3.5%増の40万8,889戸となった。中でも分譲一戸建の増加が目立ち、前年比14.5%増の6万2,097戸となった。分譲一戸建市場では、2002年ごろから、近郊や郊外において街並み作りや商品企画などが話題となる物件が供給されている。また、「パワービルダー」と呼ばれる地域密着型の分譲事業者も供給戸数を伸ばしており、ハウスメーカーでも分譲事業を強化する動きがある。今回のレポートでは、住宅着工戸数を中心に分譲一戸建の動向をまとめた。対象としたのは新設住宅の、利用関係：分譲住宅、建て方：一戸建である。

◆ 2003年の分譲一戸建の着工戸数は6万2,097戸

- 首都圏の住宅着工戸数の推移をみると、分譲一戸建は2000年(5万6,942戸)、2001年(5万6,593戸)、2002年(5万4,228戸)と5万5,000戸前後で推移し、2003年は前年比14.5%増の6万2,097戸となった。同期間における持家の着工戸数は減少傾向にあり、2000年の9万9,739戸から2003年には8万4,621戸に減少した。分譲マンションは2000年以降11万4~6,000戸の着工が続き、分譲一戸建の約2倍のボリュームとなっている。

◆ 都心20~30km未満エリアで前年比3,046戸増加、構成比は29.8%

- 2003年の市区別分譲一戸建着工戸数を都心からの距離帯別にみると、都心20~30km未満エリアが最も増加し、前年比3,046戸増の1万7,853戸となり、構成比は29.8%となった。なかでも、前年比986戸増となった都下(清瀬市・府中市など)と、前年比1,187戸増となった千葉県(船橋市・柏市・流山市など)で増加が目立った。(距離帯は総務省「住宅・土地統計調査」の距離帯別市区町村名一覧による)
- 距離帯別の着工戸数を分譲マンションと比較すると、戸数が同レベルにあるエリアは、1999年は都心30~40km未満エリアだったが、2003年は都心20~30km未満エリアに変化した。分譲マンションは都心0~10km未満エリアの都内23区で着工が増加し、分譲一戸建は都心20~30km未満エリアで着工が増加したためである。

◆ 立地条件や商品面での格差はあるが、地域によっては分譲価格が同じレベルに

- 一戸建とマンションの分譲価格を比較すると一戸建が上回っている地域が多いが、一部の地域では両者の価格が同じレベルになっている。2003年に分譲一戸建の着工戸数が1,521戸となり、分譲マンション(1,220戸)を上回った千葉県船橋市では、2004年3月の一戸建発売事例37件の平均価格は3,489万円、2003年に供給された分譲マンション995戸の平均価格3,613万円とほぼ同じレベルになっている。
- 立地条件を比較すると、マンションは駅近の物件が多く平均徒歩分数は7.6分だが、一戸建は11.1分である。さらにマンションは、2003年には船橋駅前の超高層物件のように、立地や商品面で付加価値の高い物件も供給された。この超高層物件を除いた平均価格は3,259万円で、一戸建を230万円下回っている。沿線をもても、マンションは総武線・京成本線など都心部へ向かう線が71.5%を占めているが、一戸建では45.9%にとどまっている。
- 立地条件や商品の付加価値といった面では格差があるものの、分譲価格だけでみれば地域によっては一戸建とマンションが同じレベルになっているところもあり、今後新たな競合が生まれる可能性もある。