



3階建ての新築戸建て。 10年前と比べてみると……

今回のテーマは新築戸建て。地価や資材価格の上昇が続く中で、販売物件のスペックはどのように変化をしてくれているのか。「不動産情報サイト アットホーム」に掲載された物件情報を元に、階数や面積、間取りなどの面から調査・分析してみた。

※調査対象は2013年から23年の各3月に登録・公開された新築戸建て住宅

3階建ての土地面積は全国的に縮小傾向に

新築戸建ての供給物件における、2階建てと3階建ての物件数の割合を10年前と比較（図表1）したところ、東京23区と大阪市は10年前からほぼ半々という割合に大きな変化はなかった。他方、さいたま市と名古屋市は3階建ての割合が10ポイント超伸びている（図表2）。

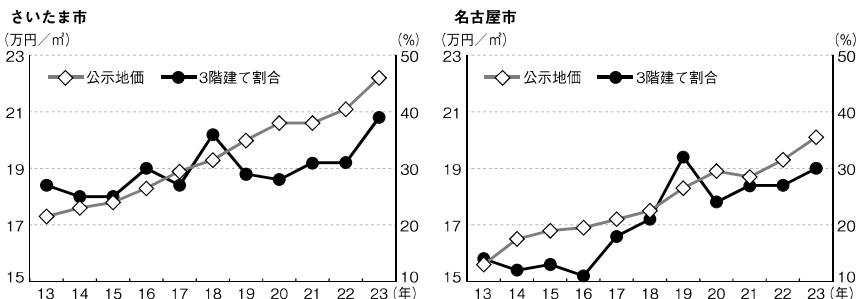
土地面積の変化を見ると、2階建てはどのエリアでもあまり変化がないのに対し、3階建ては縮小傾向になってきている。中でも名古屋市と福岡市は20%超狭くなり、他都市と同程度の70㎡台になっている。これらは、地価の上昇に伴い、販売価格を抑えるために区画を小さくしていることの現れと考えられる。

図表1 新築戸建て10年間の階建・土地、建物面積などの変化

エリア	階建	物件数割合 (%)			平均建物面積 (㎡)			平均土地面積 (㎡)			平均価格 (万円)		
		13年3月	23年3月	10年前比 (%)	13年3月	23年3月	10年前比 (%)	13年3月	23年3月	10年前比 (%)	13年3月	23年3月	10年前比 (%)
東京23区	2	49	48	-1.4	90.1	92.4	+3%	92.0	92.7	+1%	4,807	7,000	+46%
	3	50	52	1.8	96.7	97.6	+1%	64.3	62.4	-3%	4,668	6,644	+42%
さいたま市	2	72	61	-11.5	97.1	99.9	+3%	111.7	116.3	+4%	3,047	4,305	+41%
	3	27	39	12.5	105.8	106.5	+1%	74.4	70.8	-5%	3,631	4,757	+31%
大阪市	2	56	52	-3.8	96.1	97.9	+2%	110.0	109.1	-1%	2,891	3,804	+32%
	3	44	48	3.7	102.3	101.8	0%	66.4	63.5	-4%	2,953	3,717	+26%
名古屋市	2	86	70	-16.0	101.1	98.2	-3%	127.6	124.0	-3%	3,213	4,047	+26%
	3	14	30	15.9	114.5	99.8	-13%	89.3	71.8	-20%	3,877	3,981	+3%
福岡市	2	97	93	-4.4	101.2	100.6	-1%	151.4	141.9	-6%	2,746	3,696	+35%
	3	3	6	3.8	115.8	100.6	-13%	106.5	75.0	-30%	2,644	4,569	+73%

※物件数割合の10年前比はポイント

図表2 公示地価と3階建て新築戸建ての推移



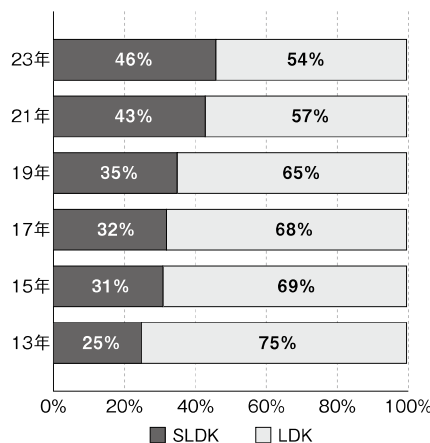
間取りは“SLDK”タイプの割合が年々増加

間取りについては、新築戸建ての募集物件にはnDKやnKの物件がごく少数であることから、物件数の多い5部屋までのLDKと、SLDKなどS（サービスルーム・納戸）がある間取りの割合の推移を図表3で示した。

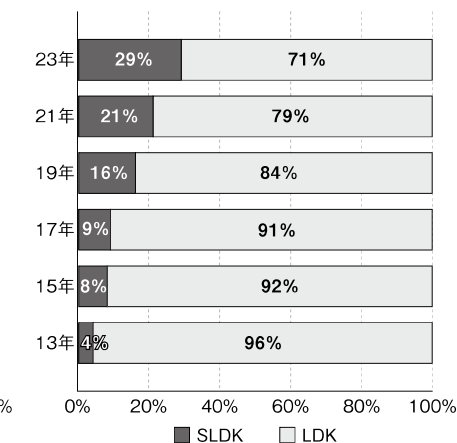
東京23区では、13年のSLDK比率は25%ほどだったが、徐々に増加し23年は46%になった。大阪市では4%から29%と約7倍になっている。図表にはないが他のエリアも同様にSLDKタイプが増加傾向となっている。

都市部では土地を最大限活用して建築するため、建物の間口が狭く採光基準を満たすことが難しい戸建てや、工期を短くするため木造枠組壁工法で建築し開口部が小型化し、居室ではなくサービスルームとするケースが増えているようだ。

図表3 LDK・SLDKの間取り割合推移
【東京23区】



【大阪市】



担当者は
こう見る！



販売価格の高騰対策で3階建てやSLDKが増加

都市部の新築戸建ては、土地や資材の高騰の影響で販売価格が上昇してきており、価格を抑えるために、狭小地に建てることが増えた結果、3階建てやSLDKといった手法を採用して敷地や間口の狭小化に対応するケースが増加。新築戸建て物件のスペックに変化が現れたとみられる。

（アットホームラボ データマーケティング部 津本辰吉）

[アットホームラボ株式会社]

不動産市場に関する分析・レポート発信やデータハンドリング技術を用いた分析支援のほか、画像認識や自然言語処理など不動産分野の課題解決に達したさまざまなAIモデルの開発などを行なう。

