

東京カンテイ 「一戸建て住宅データ白書 2021（近畿圏）」発表

新築一戸建て・新築マンションの最寄駅からの徒歩時間分布 一戸建ては10分をピークに正規分布

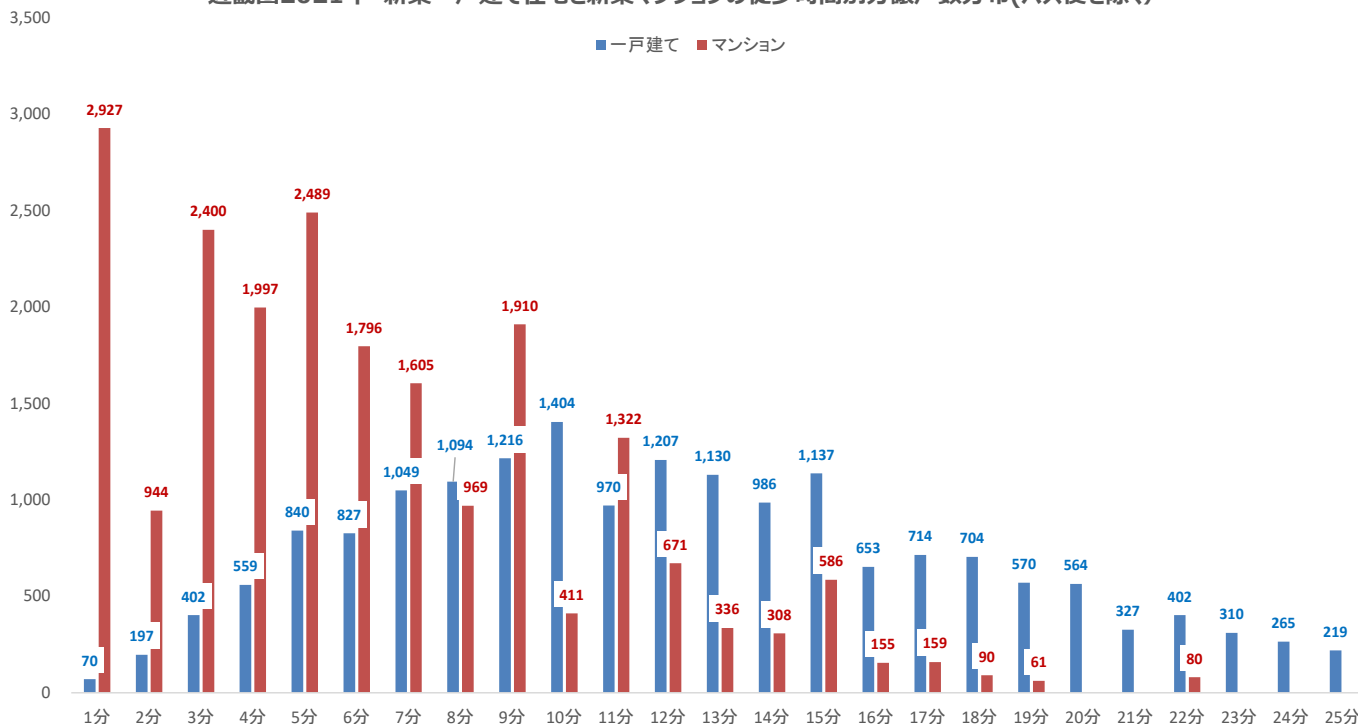
立地分布にコロナ禍の影響は見られない 新築マンションは徒歩1分が最も多くなる マンションと一戸建てで大きな違い

●新築一戸建ては徒歩15分を中心に広く分布、新築マンションは徒歩9分以内が中心

最寄り駅からの徒歩時間別に2021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。前年と比較しても一戸建て住宅の分布はほとんど変化していない。2021年はコロナウイルス流行から2年が経過し、市場にどのような変化が出るのかを注視したが、最寄り駅からの所要時間については、2020年以降2021年に至るまでまったく変化が見られない状況である。これは今後も変化は起こらないということではないが、一戸建て住宅は実需で購入する人が多いため、コロナ禍が予想を超えて長期化する中では、生活利便性を犠牲にした住宅購入へのシフトが起こるとは考えにくく、駅徒歩時間を長くするという変化は起こりにくいと考えべきである。なお、近畿圏では新築一戸建ての駅徒歩時間分布のピークは10分にあるが、首都圏と中部圏では15分にあり、駅間が短く駅数の多い近畿圏ならではの傾向となって表れている。

一方、新築マンションでは2021年も引き続き駅徒歩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結果である。近畿圏では駅前プロジェクトの影響で駅徒歩1分の分譲戸数が最多となった。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り利便性の基準となっていることが窺える。コロナ禍前はホテル業界との土地の奪い合いが激化し、マンション業者同士の用地取得合戦が継続していた。マンション事業は用地取得から分譲開始まで数年を要するのが一般的であることから、2021年に近畿圏で駅9分物件が多く“山”ができていたのは、コロナウイルス流行の結果ではなく、ここ数年来の用地取得難が影響したと考えられる。

近畿圏2021年 新築一戸建て住宅と新築マンションの徒歩時間別分譲戸数分布(バス便を除く)



●2021年 行政区別新築一戸建て分譲戸数ランキング

2021年近畿圏行政区別新築一戸建て住宅分譲戸数ランキング

2021年の近畿圏行政区の中で1年間に新築一戸建て住宅が最も分譲されたのは大阪府枚方市で691戸の新規供給があった。2年連続の1位で前年の662戸から増加した。2位は兵庫県姫路市で603戸で、前年の5位(501戸)から順位を押し上げている。3位は大阪府東大阪市で578戸が供給され、前年の557戸より戸数を上積みしたが順位を前年の2位からひとつ下げている。前年は3位であった兵庫県尼崎市は489戸で、前年の535戸から減少したため4位に後退した。

順位は若干動いたもののベスト10の顔ぶれには変化はなく、ほとんどが近畿圏の三大都市の外周部に位置する都市が名を連ねており、供給立地に大きな変化はない。近畿圏ではそもそも一戸建てとマンションの供給立地が明確に分かれており、大阪府下の都市に供給が集まる傾向に変化はない。

ベスト30の中に大阪市の行政区は23位に東住吉区(182戸)、25位に生野区(180戸)が入るのみとなっている。京都市では21位に219戸で伏見区が、30位には153戸で右京区の2区が入っている。

変動は他の圏域より小さくなっているが、17位には神戸市西区が242戸(前年151戸)、22位には大阪府羽曳野市が202戸(同147戸)とともに戸数を伸ばして30位以内に登場してきている。もともと一戸建ての供給人気都市に供給が進んでいる状況自体に変化はない。一戸建て住宅は様々なエリアや都市で供給可能ではあるが供給立地が特段広域になる状況ではない。

近畿圏					
順位	前年	都県名	行政区名	一戸建て戸数	マンション戸数
1	1	大阪府	枚方市	691	139
2	5	兵庫県	姫路市	603	233
3	2	大阪府	東大阪市	578	397
4	3	兵庫県	尼崎市	489	946
5	6	大阪府	寝屋川市	445	88
6	4	大阪府	高槻市	412	213
7	7	大阪府	豊中市	402	216
8	8	奈良県	奈良市	380	84
9	10	兵庫県	西宮市	378	1,257
10	9	兵庫県	明石市	370	706
11	14	滋賀県	大津市	355	325
12	12	兵庫県	加古川市	333	169
13	15	兵庫県	神戸市垂水区	314	22
14	15	兵庫県	神戸市北区	303	139
15	13	大阪府	八尾市	268	153
16	11	大阪府	茨木市	261	1,113
17	-	兵庫県	神戸市西区	242	495
18	23	兵庫県	伊丹市	238	129
19	22	大阪府	堺市堺区	235	498
20	17	和歌山県	和歌山市	229	58
21	20	京都府	京都市伏見区	219	
22	-	大阪府	羽曳野市	202	
23	18	大阪府	大阪市東住吉区	182	314
24	21	大阪府	岸和田市	181	117
25	25	大阪府	大阪市生野区	180	
26	23	兵庫県	宝塚市	173	
27	-	大阪府	堺市東区	161	62
27	-	兵庫県	川西市	161	190
29	28	京都府	宇治市	159	814
30	-	京都府	京都市右京区	153	458

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：【近畿圏】大阪府 兵庫県 京都府 滋賀県 奈良県 和歌山県