

## 東京カンテイ 「一戸建て住宅データ白書 2021（首都圏）」発表

## 新築一戸建て・新築マンションの最寄駅からの駅徒歩所要時間はコロナ禍では変化せず

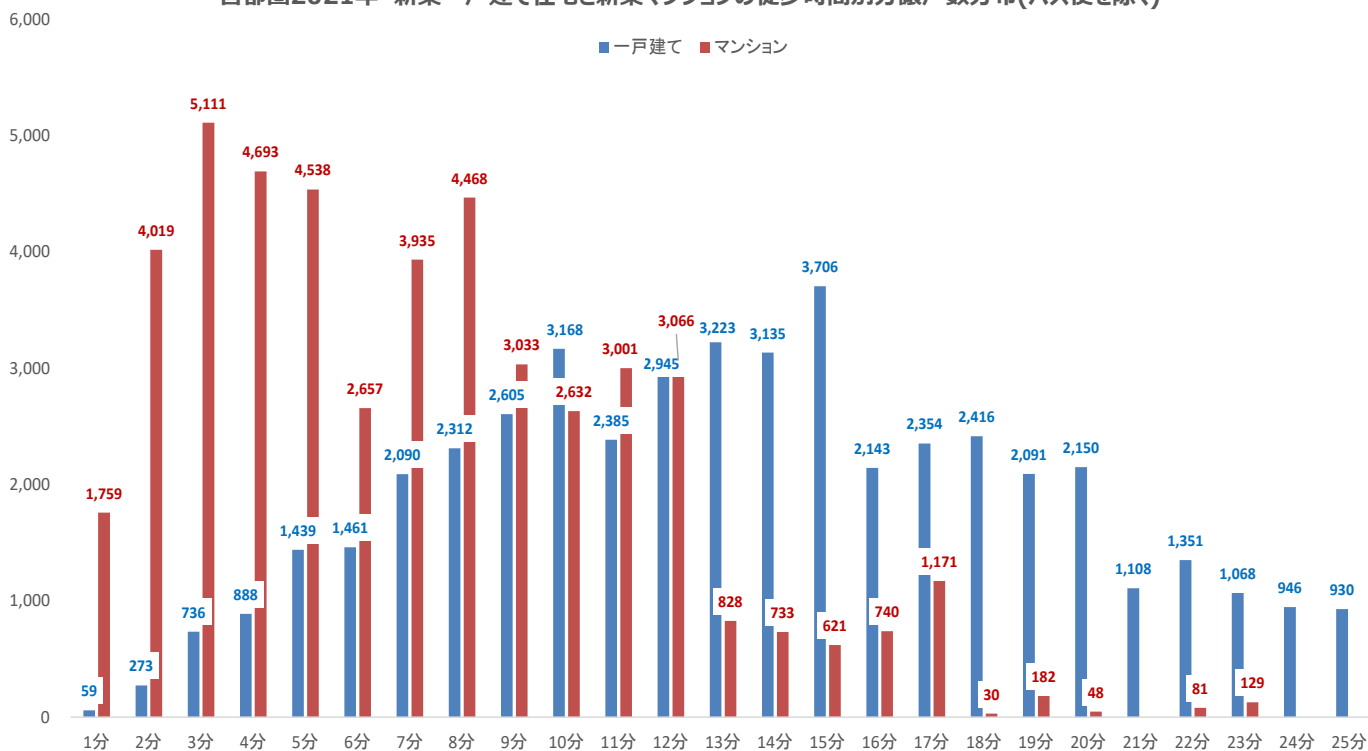
立地分布は新築一戸建ては15分にピーク 新築マンションは3分にピーク 明確な差が表れる

## ●新築一戸建ては徒歩15分を中心に広く分布、新築マンションは用地取得難で駅遠物件が増える

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おらず、依然ピークは15分に存在する。2021年はコロナウイルス流行の影響で市場にどのような変化が出るのかを見たが、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。一戸建て住宅においても一定の交通利便性と周辺環境との兼ね合いで立地が選別されている状況に変化はない。今後も立地に変化は起こらないとは言えないが、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られるべきである。

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。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8分にも山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年に首都圏で駅8分物件が増加したのは、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。

首都圏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年の首都圏行政区の中で1年間に新築一戸建て住宅が最も分譲されたのは埼玉県川口市で1,455戸であった。川口市は2019年に1,426戸で2位に順位を下げたが、2020年は1位(1,402戸)に返り咲き、2021年も2年連続で1位を守った。2位は千葉県船橋市で1,160戸であった。前年は船橋市に1,313戸の供給があり、順位は変わらず2位となったが供給戸数は減少した。3位は東京都足立区の1,138戸となった。足立区は前年に1,215戸が供給されて4位となっていた。前年3位であった東京都練馬区は870戸に留まり5位に後退したが、前年の1,248戸から30.3%も減少した。

ベスト10の顔ぶれを見ると、増加傾向が続いている埼玉県の中で川越市が前年の13位から4位に食い込んでおり戸数も1,079戸と前年の757戸より300戸以上増加した。また東京都町田市も前年の11位から6位に上昇しており戸数は867戸(前年759戸)から100戸以上増加している。反対に前年5位であった千葉県市川市は747戸(同1,033戸)に留まり11位に後退し、8位であった東京都杉並区は474戸(同826戸)とほぼ半減したため惜しくも圏外に去っている(31位)。

戸数の連続増加傾向を受け埼玉県の行政区が躍進している一方で、価格上昇の影響が大きい東京23区の行政区では前述の杉並区だけでなく、江戸川区が12位から18位に(758戸→571戸)、大田区が25位から28位に後退(541戸→478戸)したに留まらず、前年19位の板橋区、29位の葛飾区も圏外に去った。

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

2021年 首都圏行政区別新築一戸建て住宅分譲戸数ランキング

首都圏					
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	埼玉県	川口市	1,455	244
2	2	千葉県	船橋市	1,160	895
3	4	東京都	足立区	1,138	547
4	13	埼玉県	川越市	1,079	23
5	3	東京都	練馬区	870	1,159
6	11	東京都	町田市	867	663
7	6	東京都	八王子市	853	166
8	7	千葉県	松戸市	836	359
9	10	埼玉県	所沢市	819	395
10	9	神奈川県	藤沢市	748	1,419
11	5	千葉県	市川市	747	92
12	18	神奈川県	茅ヶ崎市	688	399
13	22	埼玉県	上尾市	650	122
14	23	埼玉県	越谷市	635	46
15	-	神奈川県	相模原市中央区	632	140
16	15	神奈川県	相模原市南区	631	113
17	-	東京都	府中市	628	372
18	12	東京都	江戸川区	571	1,007
19	14	千葉県	柏市	551	519
20	-	神奈川県	平塚市	544	418
21	21	神奈川県	横浜市旭区	508	
22	27	東京都	東村山市	506	
23	-	神奈川県	横須賀市	491	35
24	16	千葉県	八千代市	488	
25	28	神奈川県	大和市	484	290
26	26	埼玉県	春日部市	479	
26	19	埼玉県	草加市	479	229
28	25	東京都	大田区	478	963
29	-	埼玉県	狭山市	476	
29	-	神奈川県	横浜市港南区	476	302