

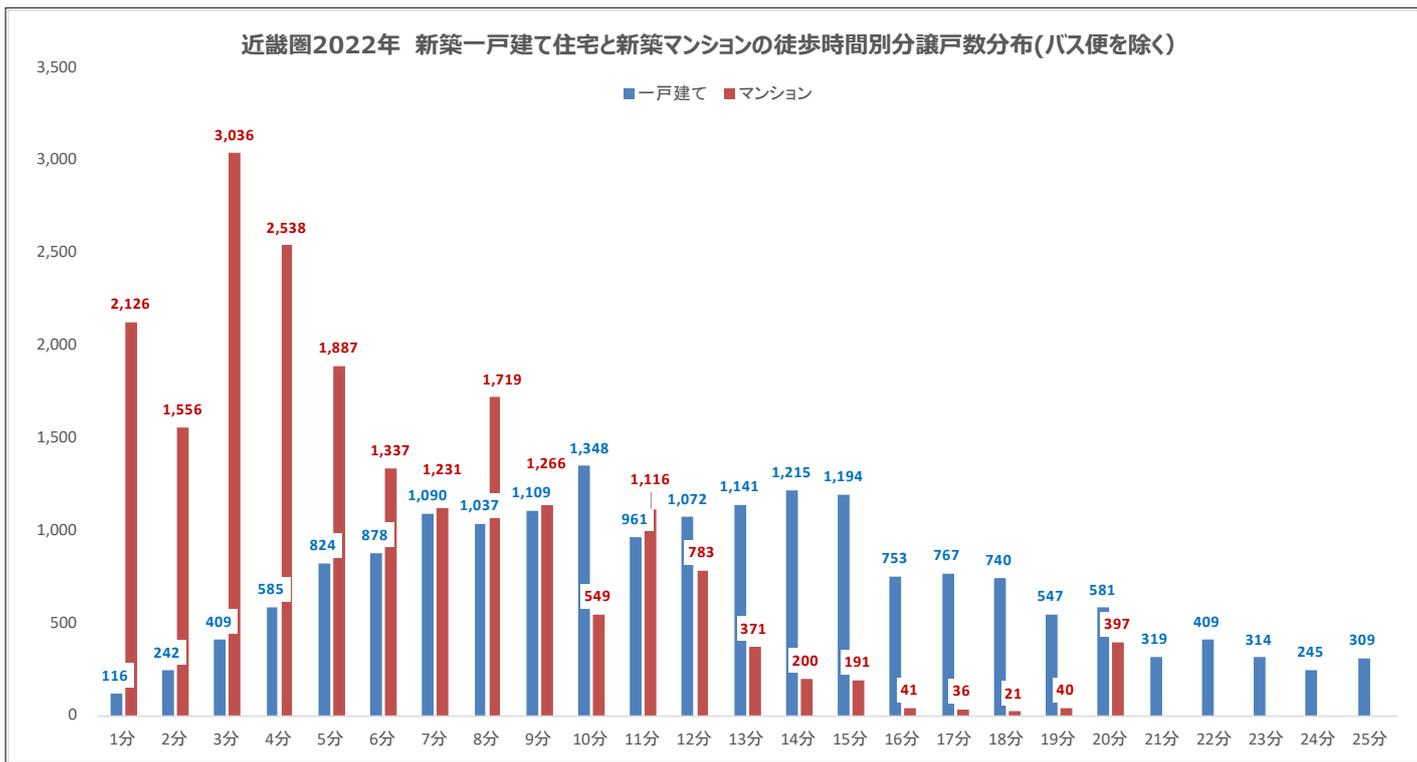
東京カンテイ 「マンション・一戸建て住宅データ白書 2022（近畿圏）」発表  
**新築一戸建て・新築マンションの最寄駅からの徒歩時間分布 一戸建ては10分をピークに正規分布**  
 コロナ禍でも立地重視の傾向続く 新築マンションは徒歩3分が最も多くなる

●新築一戸建ては徒歩10分を中心に広く分布、新築マンションは駅近と駅遠に散らばる

最寄駅からの徒歩時間別に、2022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。コロナ禍においても最寄駅からの所要時間については大きな変化が見られず、駅徒歩時間は住宅購入の上で依然として重要視されていることが分かる。

今後も立地に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。また、駅周辺は戸建ての住環境には適さないことや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など、一戸建て住宅には独自のロジックが働いていると考えるべきである。なお、近畿圏のピークが10分にあるのは立地が駅に近いわけではなく、近畿圏は駅間が短く最寄駅からの所要時間が相対的に近くなる圏域の特徴によるものである。

一方、新築マンションでは2022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られる結果であるが、首都圏や中部圏が駅遠の方向へ山をシフトさせている中、近畿圏は4分から3分へシフトした。(2021年の数値は確定値。カンテイアイ110号掲載の数値と異なる)近畿圏は駅徒歩8分の物件も増加しており、駅近と駅遠の双方に立地が散らばった様子が見て取れる。駅遠物件の増加が前年より多く見られた背景には、ここ数年来の用地取得難に加え、マンション価格の高騰と物価高によって購入者が駅近物件を入手しにくくなったことも挙げられる。



●2022年 行政区別新築一戸建て分譲戸数ランキング

2022年の近畿圏1位は兵庫県姫路市で694戸の新規供給があった。前年は603戸が分譲され2位となっていた。2位は兵庫県尼崎市の596戸で、前年の4位(489戸)から107戸増加して順位を押し上げている。3位は大阪府枚方市で520戸が供給され、前年は691戸が新規分譲され1位となっていたが、171戸減少して首位陥落した。前年は3位であった大阪府東大阪市は518戸で、前年の578戸から60戸減少して2022年は4位に後退した。

近畿圏では2022年は前年比3.8%分譲戸数が減少したが、ベスト10の顔ぶれには大きな変化はなく、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。10位の大阪府八尾市(前年15位)のみ入れ替わっている。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離しており、大阪府下の都市に供給が集まる傾向は変わらない。大阪市内に新規供給が少ない傾向も変わらず、2022年には30位の中に大阪市の区は皆無となった。

前年は登場しなかったが2022年にベスト30位内に入った都市は22位の堺市西区を筆頭に23位:大阪府大東市、27位:大阪府松原市、29位:京都府八幡市、30位:神戸市須磨区、奈良県橿原市の6市区となっている。反対に大阪府茨木市(前年16位)、堺市堺区(19位)、大阪市東住吉区(23位)、大阪市生野区(25位)、京都府宇治市(29位)がそれぞれ圏外に去った。

2022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

近畿圏					
順位	前年	府県名	行政区名	一戸建て戸数	マンション戸数
1	2	兵庫県	姫路市	694	203
2	4	兵庫県	尼崎市	596	710
3	1	大阪府	枚方市	520	67
4	3	大阪府	東大阪市	518	471
5	10	兵庫県	明石市	420	494
6	6	大阪府	高槻市	414	264
7	5	大阪府	寝屋川市	341	
8	8	奈良県	奈良市	330	148
9	9	兵庫県	西宮市	328	612
10	15	大阪府	八尾市	311	94
11	7	大阪府	豊中市	302	57
12	11	滋賀県	大津市	296	460
12	12	兵庫県	加古川市	296	78
14	13	兵庫県	神戸市垂水区	284	52
15	17	兵庫県	神戸市西区	258	163
16	26	兵庫県	宝塚市	241	22
17	14	兵庫県	神戸市北区	227	31
17	20	和歌山県	和歌山市	227	115
19	24	大阪府	岸和田市	226	
20	18	兵庫県	伊丹市	213	
21	27	兵庫県	川西市	197	43
22	-	大阪府	堺市西区	184	9
23	-	大阪府	大東市	180	15
24	27	大阪府	堺市東区	173	16
25	30	京都府	京都市右京区	167	
25	22	大阪府	羽曳野市	167	
27	-	大阪府	松原市	166	17
28	21	京都府	京都市伏見区	162	88
29	-	京都府	八幡市	152	
30	-	兵庫県	神戸市須磨区	149	24
30	-	奈良県	橿原市	149	

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