

東京カンテイ 「マンション・一戸建て住宅データ白書 2023（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分ピーク変わらず 新築マンションは徒歩7分の方が譲戸数が大きく増加 やや駅遠にシフト

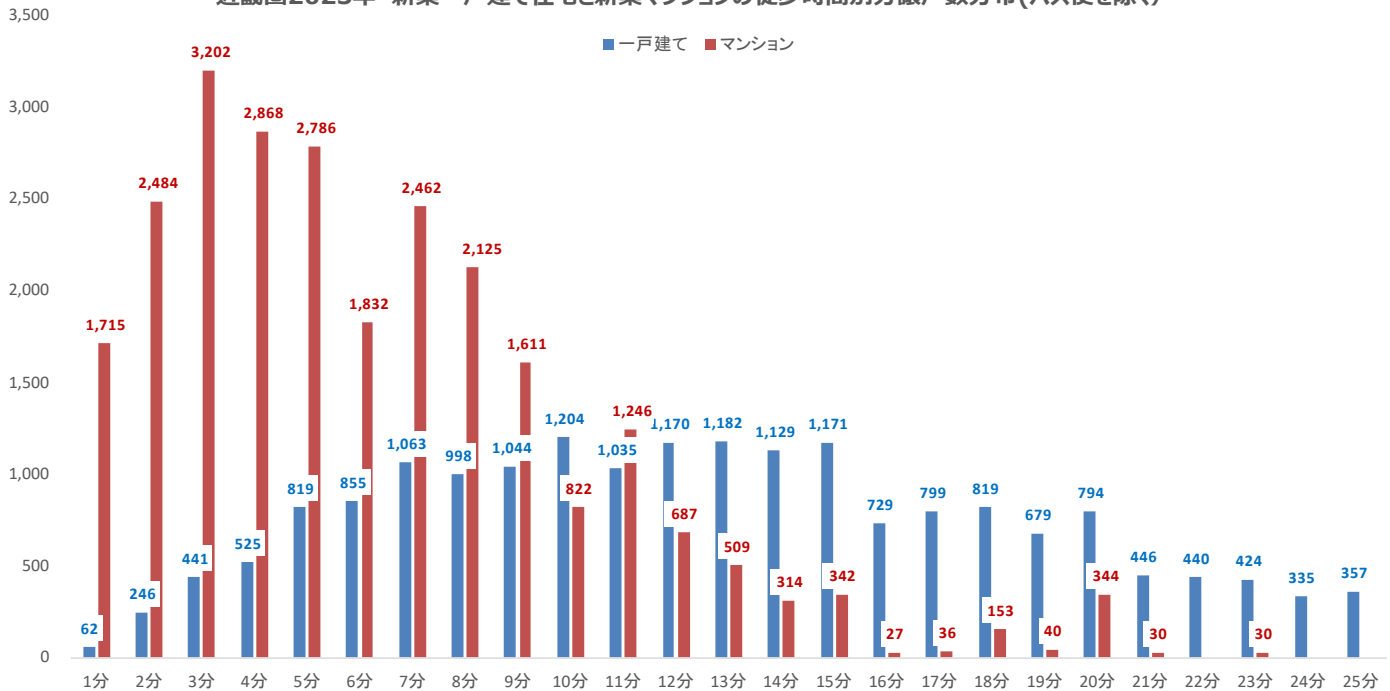
●新築一戸建ては引き続き徒歩10分にピーク 新築マンションはやや駅遠にシフト

最寄駅からの徒歩時間別に2023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）新築一戸建て住宅の徒歩時間については、近畿圏のピークは前年に引き続き10分にあるが、これは立地が駅に近い訳ではなく、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。

「家は駅に近いほどよい」という価値観はマンションと変わらないが、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。このような結果から一戸建て住宅の供給においては、新築マンションで起きているような“駅近”をめぐる供給立地の競合状況が起きにくい。

一方、新築マンションでは2023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分かる結果となっている。ただし、近畿圏では駅徒歩7分が1,231戸から2,462戸へと大きく増加しており、一戸建てと同様に駅遠の方向へややシフトしている。一戸建てと同様にマンションにおいても用地取得難が続くが、コロナ禍を経て観光業が復活。ホテルの建設が増加しており、今後のマンション供給立地にも影響を及ぼすと考えられる。物価高も相まって、駅近物件の入手はより厳しいものとなるだろう。

近畿圏2023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)



●2023年 行政区別新築一戸建て分譲戸数ランキング

2023年の近畿圏1位は兵庫県姫路市で586戸の新規供給があった。前年の694戸から減少したが、2年連続の1位となった。2位は兵庫県明石市の572戸。明石市は2021年以降、10位→5位→2位と連続して順位を押し上げている。同市が展開する子育て支援策を受けて、ファミリー層の人气が高まっていると見られる。3位は前年と同じく大阪府枚方市で549戸が供給された。4位もまた前年に引き続き大阪府東大阪市となり、527戸の供給があった。枚方市は520戸→549戸、東大阪市は518戸→527戸と、それぞれ前年からやや戸数が増加した。5位は兵庫県尼崎市の498戸で、前年は2位・596戸であったが順位を落とす結果となった。

近畿圏では2023年は前年比-0.3%分譲戸数が減少したが、ベスト10のうち明石市、枚方市、東大阪市、大阪府寝屋川市、大阪府豊中市、大阪府八尾市、奈良県奈良市で戸数が増加している。顔ぶれに大きな変化はなかったが、豊中市が前年の11位から順位を押し上げ8位へランクインした。一方で兵庫県西宮市が、分譲戸数は横ばいであったものの前年9位から2023年は13位となった。

前年は登場しなかったが2023年にベスト30位以内に入った都市は16位の堺市堺区を筆頭に、25位：大阪府茨木市、27位：大阪府和泉市の3市区のみとなっている。反対に大阪府大東市（前年23位）、堺市東区（24位）、京都府八幡市（29位）、奈良県橿原市（30位）がそれぞれ圏外に去った。

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：【近畿圏】大阪府 兵庫県 京都府 滋賀県 奈良県 和歌山県

2023年都市圏別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	1	兵庫県	姫路市	586	253
2	5	兵庫県	明石市	572	283
3	3	大阪府	枚方市	549	20
4	4	大阪府	東大阪市	527	279
5	2	兵庫県	尼崎市	498	230
6	6	大阪府	高槻市	405	77
7	7	大阪府	寝屋川市	389	156
8	11	大阪府	豊中市	368	193
9	10	大阪府	八尾市	351	76
10	8	奈良県	奈良市	332	221
11	12	滋賀県	大津市	328	567
11	14	兵庫県	神戸市垂水区	328	148
13	9	兵庫県	西宮市	327	375
14	12	兵庫県	加古川市	284	53
15	17	兵庫県	神戸市北区	240	20
16	-	大阪府	堺市堺区	225	164
17	18	和歌山県	和歌山市	221	98
18	16	兵庫県	宝塚市	211	67
18	15	兵庫県	神戸市西区	211	63
20	20	兵庫県	伊丹市	208	254
21	28	京都府	京都市伏見区	199	110
22	19	大阪府	岸和田市	195	
23	21	兵庫県	川西市	194	124
24	22	大阪府	堺市西区	184	2
25	-	大阪府	茨木市	162	156
26	30	兵庫県	神戸市須磨区	155	23
27	-	大阪府	和泉市	151	74
28	25	京都府	京都市右京区	144	219
29	25	大阪府	羽曳野市	143	
29	27	大阪府	松原市	143	