

東京カンテイ 「マンション・一戸建て住宅データ白書 2023（首都圏）」発表

最寄駅からの駅徒歩所要時間 新築一戸建ては徒歩15分が増加

一戸建て2番目の山は10分から13分へシフト 新築マンションは引き続き5分にピーク

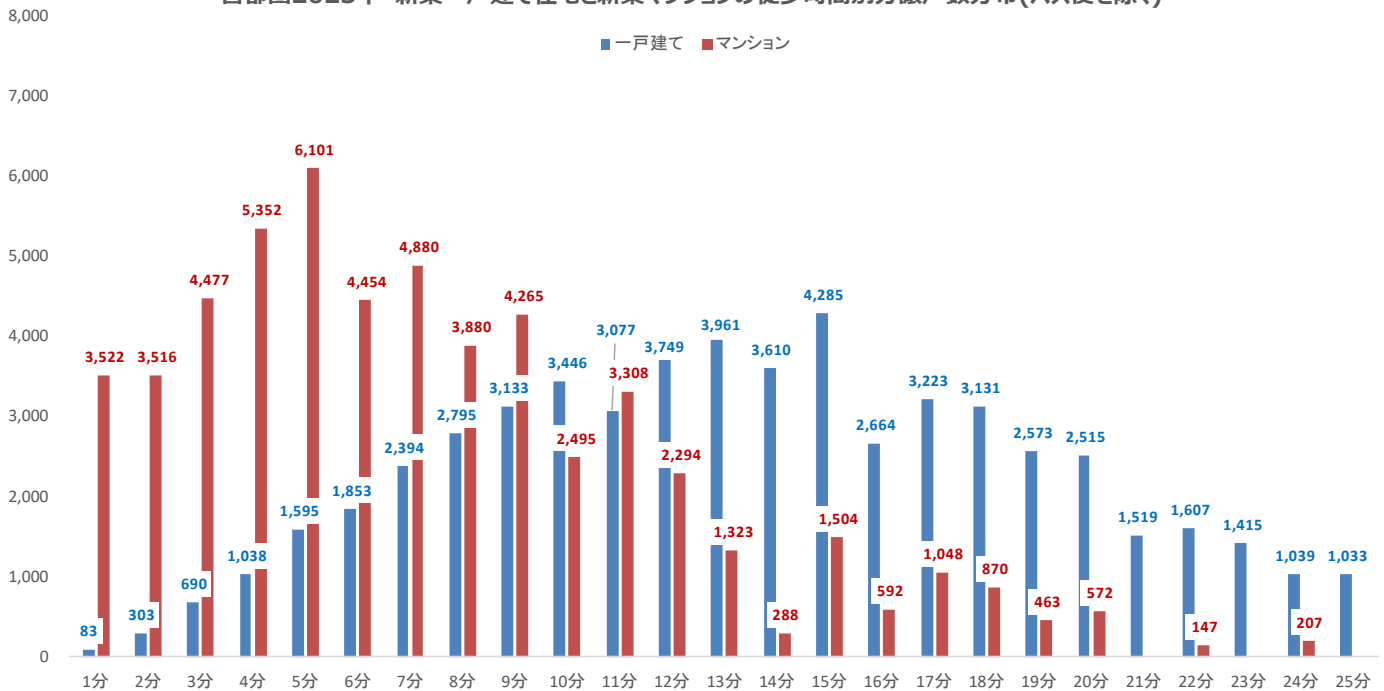
●新築一戸建ては徒歩15分での分譲が大きく増加、新築マンションは“5分の壁”が明確に

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、首都圏において15分以内で供給する傾向が一層強まり、15分の山で3,369戸から4,285戸と大きく増加している。2番目の山は、前年は10分であったが、2023年は13分へとシフトし、12分と14分での供給も増加している。実需層にとって生活利便性を左右する駅徒歩時間は依然として重視されているものの、用地取得難や資材価格の高騰により立地に若干の変化があったと見られる。

「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、首都圏においては駅徒歩5分での供給が前年の4,633戸から6,101戸へと大きく増加し、“5分の壁”がより明確なものとなっているほか、2番目のピークが3分から4分へと変化した。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。

首都圏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1,503戸であった。川口市は2022年の1,382戸から戸数を大きく伸ばし、4年連続の1位となった。2位は東京都八王子市の1,190戸で、こちらも前年の885戸から大幅に戸数が増加し、順位を6位から押し上げた。3位は東京都練馬区の1,136戸で、順位は変わらなかったものの戸数は前年の961戸から伸ばしている。4位は東京都足立区の1,125戸となった。前年2位の千葉県船橋市は1,091戸で前年の1,143戸から減少し5位に後退した。

ベスト10の顔ぶれは前年から変わらなかった。うち8都市が戸数を伸ばし、年間1,000戸以上供給された都市が2022年の2から6へ増加している。このうち東京都八王子市は順位の変動が最も大きくなった。ベスト10の中でマンション戸数が増加したのは4都市で、一戸建てとマンションの戸数バランスには変化が見られる。顕著であるのは埼玉県川口市で、前述の通り一戸建て戸数は増加しているが、マンション戸数は1,089戸から237戸へと大きく減少し、戸建てメインの立地へシフトした様子である。

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26位の東京都立川市を筆頭に28位：埼玉県草加市、29位：東京都小平市、30位：神奈川県小田原市となっている。反対に埼玉県春日部市（前年14位）、神奈川県大和市（21位）、さいたま市見沼区（28位）、神奈川県横須賀市（30位）が圏外に去った。

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

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

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	1,503	237
2	6	東京都	八王子市	1,190	301
3	3	東京都	練馬区	1,136	979
4	5	東京都	足立区	1,125	1,165
5	2	千葉県	船橋市	1,091	720
6	4	埼玉県	川越市	1,042	119
7	7	千葉県	松戸市	968	220
8	10	千葉県	市川市	892	181
9	9	東京都	町田市	790	171
10	8	埼玉県	所沢市	778	
11	12	神奈川県	藤沢市	765	365
12	20	東京都	江戸川区	746	805
13	13	神奈川県	相模原市南区	726	349
14	15	神奈川県	茅ヶ崎市	708	115
15	17	埼玉県	越谷市	704	55
16	19	千葉県	柏市	698	377
17	23	神奈川県	平塚市	691	228
18	26	東京都	杉並区	681	590
19	22	東京都	府中市	614	360
20	24	神奈川県	横浜市旭区	601	
21	16	埼玉県	上尾市	580	2
22	29	千葉県	八千代市	575	346
23	11	神奈川県	相模原市中央区	562	
24	25	東京都	葛飾区	557	711
25	18	東京都	世田谷区	547	975
26	-	東京都	立川市	533	153
27	27	神奈川県	横浜市戸塚区	528	213
28	-	埼玉県	草加市	527	250
29	-	東京都	小平市	524	109
30	-	神奈川県	小田原市	520	116