

東京カンテイ 直近 10 年間における新築一戸建て住宅の供給動向を調査・分析

近畿圏供給 1 位は「寝屋川市」の 2,345 戸 前期・後期通してトップを維持

近畿圏での価格帯の最大シェアは 3,000 万円台にシフト 4,000 万円台も約 10 ポイント拡大

●近畿圏 供給戸数

直近 10 年間の供給戸数ランキングが 1 位となったのは「寝屋川市」で、前期・後期ともに 1 位を譲らなかった。1,000 戸以上の供給があった駅を見ると、大阪府寝屋川市の「寝屋川市」「香里園」、大阪府高槻市の「高槻市」「高槻」、大阪府枚方市の「樟葉」「枚方市」、兵庫県明石市の「明石」「西明石」「大久保」と、複数駅が挙がる行政区があり、これらが近畿圏の一戸建て住宅市場の中心となっている様子が窺える。「西明石」「枚方市」「大久保」は後期に順位が 10 以上上昇した。明石市は、行政の子育て支援策を受けてファミリー層の人气が高まったと考えられる。枚方市では「枚方市」のほか「樟葉」も比較的大きく順位が上昇し、後期は「高槻」を抜いて 3 位となった。枚方市は大阪府と京都府の中間に位置し、大阪市と京都市以外では唯一、京阪本線の特急停車駅を有する。

1,000 戸以上の供給があった駅では、後期に順位が下落している駅も含めて軒並み戸数が増加した。このほか順位の上昇が目立った駅としては「河内山本」「立花」「四条畷」「富田」「長浜」がある。高槻市の「富田」は前期が 30 位圏外だったところ、後期は 18 位にまで上昇しており、同市の一戸建て住宅供給立地としての強さを示している。一方、上位 30 駅で後期にかけて順位の下落が大きかったのは、「朝霧」「園田」「深井」「長尾」「木津」が挙げられる。「木津」を除いて戸数自体は同水準で供給されており、上位となった駅に押し出された形である。ただし、京都府から唯一ランクインした「木津」は供給戸数が大きく減少し、後期は 30 位圏内から外れている。

近畿圏 2015年～2024年における新築一戸建て住宅供給戸数ランキング上位30駅

順位	沿線名	駅名	供給戸数	前期		後期	
				供給戸数	順位	供給戸数	順位
1	京阪本線	寝屋川市	2,345	880	1	1,465	1
2	阪急京都線	高槻市	1,806	735	2	1,071	2
3	J R 京都線	高槻	1,464	649	3	815	4
4	阪急伊丹線	伊丹	1,381	608	6	773	5
5	京阪本線	樟葉	1,351	437	12	914	3
6	J R 神戸線	垂水	1,335	603	7	732	6
7	京阪本線	香里園	1,289	618	4	671	10
8	J R 神戸線	明石	1,261	614	5	647	12
9	阪急神戸線	武庫之荘	1,161	495	9	666	11
10	J R 神戸線	西明石	1,146	420	17	726	7
11	阪急京都線	茨木市	1,080	466	10	614	16
12	南海高野線	北野田	1,079	450	11	629	13
13	京阪本線	枚方市	1,069	379	19	690	9
14	J R 神戸線	大久保	1,061	361	25	700	8
15	京阪本線	牧野	998	379	19	619	14
16	近鉄大阪線	河内山本	984	365	24	619	14
17	J R 片町線	住道	929	367	22	562	19
18	J R 神戸線	立花	922	335	33	587	17
19	京阪本線	萱島	913	366	23	547	21
20	J R 神戸線	姫路	896	350	28	546	22
21	J R 神戸線	朝霧	887	424	16	463	26
22	神戸市営地下鉄西神山手線	名谷	885	385	18	500	25
23	阪急神戸線	園田	880	436	14	444	27
24	泉北高速鉄道線	深井	871	437	12	434	28
25	J R 片町線	四条畷	866	335	33	531	23
26	阪急京都線	富田	853	286	49	567	18
27	J R 片町線	長尾	852	428	15	424	31
28	J R 大和路線	木津	820	596	8	224	132
29	J R 北陸本線	長浜	818	306	37	512	24
30	J R 片町線	津田	794	361	25	433	29

※前期は2015年～2019年、後期は2020年～2024年

●近畿圏 最寄駅からの所要時間

近畿圏平均は最大シェアが 6～10 分から 11～15 分へと変化した。前期・後期で両区分はそれぞれ 20% 超のシェアを占めていることに変化はないが、6～10 分が主にバス便へシェアを奪われる形で縮小。バス便は 12.5%→15.4%と 2.9 ポイント拡大し、これが最も大きな変動となっている。加えて、5 分以内のシェアが 11.0%→9.7%と縮小して後期は 10%を下回っており、駅遠化のトレンドが読み取れる。「寝屋川市」では 16～20 分から 11～15 分と最大シェアが変化した。バス便シェアは 10.0%→22.1%と倍以上に拡大した。バス便シェアの拡大は特に掲出した上位 30 駅で起こっており、駅徒歩圏を最大シェアとする近畿圏平均とは異なる分布となっている。2 位から 9 位は、後期ではすべてバス便を最大シェアとしており、そのうち「高槻」「伊丹」「樟葉」「垂水」「明石」ではバス便での供給が半数を超えている。また「香里園」「武庫之荘」は、前期はそれぞれ駅から徒歩圏を最大シェアとしたが、後期はバス便へシフトした。15 位「牧野」では、最大シェアが 11～15 分と駅遠へシフトした。前期に供給の中心となっていた 6～10 分の区分は、後期には 33.0%→11.0%と大きく縮小。バス便が 4.2%→17.4%と拡大し 6～10 分を上回っている。このほか、「枚方市」では最大シェアはバス便で変化がないものの、その数値は 57.5%→81.9%と大きく拡大し、供給のほとんどがバス便となっている状況である。広いエリアからの需要を取り込んでいると見られる。

近畿圏 2015年～2024年における新築一戸建て住宅供給戸数ランキング上位30駅および属性別戸数シェア分布（%）

順位	沿線名	駅名	最寄駅からの所要時間											
			前期						後期					
			5分以内	6～10分	11～15分	16～20分	21分以上	バス便	5分以内	6～10分	11～15分	16～20分	21分以上	バス便
1	京阪本線	寝屋川市	3.0	19.2	20.6	24.9	22.3	10.0	2.9	15.5	26.8	15.1	17.6	22.1
2	阪急京都線	高槻市	0.4	2.6	6.1	18.7	36.1	36.1	0.6	4.7	9.0	17.6	20.3	47.8
3	J R 京都線	高槻	1.2	2.9	11.8	17.6	15.3	51.2	0.2	0.9	6.2	15.7	15.2	61.8
4	阪急伊丹線	伊丹	0.3	2.8	8.4	9.7	8.4	70.4	0.3	7.5	13.2	6.0	3.1	69.9
5	京阪本線	樟葉	0.5	2.3	9.6	17.3	20.6	49.7	0.0	0.7	5.1	13.9	14.9	65.4
6	J R 神戸線	垂水	1.0	5.0	15.4	12.6	7.8	58.2	1.0	8.1	13.7	9.7	4.5	63.0
7	京阪本線	香里園	1.8	12.6	26.1	19.3	21.8	18.4	1.3	12.3	20.3	23.4	15.1	27.6
8	J R 神戸線	明石	0.3	3.7	8.0	9.3	10.3	68.4	0.2	3.8	11.4	7.0	9.6	68.0
9	阪急神戸線	武庫之荘	0.4	7.7	23.2	35.6	11.3	21.8	1.8	7.1	20.4	21.8	20.4	28.5
10	J R 神戸線	西明石	2.1	10.8	17.6	37.4	15.0	17.1	1.5	13.9	25.8	20.3	14.9	23.6
11	阪急京都線	茨木市	2.8	13.3	22.5	15.7	18.9	26.8	0.5	11.6	20.3	12.5	15.8	39.3
12	南海高野線	北野田	4.7	17.3	25.6	12.2	18.2	22.0	4.0	16.5	30.2	14.3	17.8	17.2
13	京阪本線	枚方市	0.5	10.0	12.1	5.6	14.3	57.5	0.0	1.9	9.0	4.6	2.6	81.9
14	J R 神戸線	大久保	0.0	8.6	7.5	7.5	25.7	50.7	0.4	5.4	11.4	11.9	16.2	54.7
15	京阪本線	牧野	2.4	33.0	22.4	26.4	11.6	4.2	3.4	11.0	30.0	21.6	16.6	17.4
16	近鉄大阪線	河内山本	6.3	18.7	26.8	28.5	15.3	4.4	1.9	17.5	21.8	22.9	17.6	18.3
17	J R 片町線	住道	1.6	16.6	37.9	24.0	15.8	4.1	0.7	10.5	35.9	28.1	11.3	13.5
18	J R 神戸線	立花	5.7	21.2	34.6	34.0	3.6	0.9	1.7	19.2	33.7	30.5	11.2	3.7
19	京阪本線	萱島	8.7	31.1	18.0	12.1	23.3	6.8	5.9	32.5	15.4	14.3	19.7	12.2
20	J R 神戸線	姫路	0.0	0.3	2.0	2.3	3.7	91.7	0.7	0.5	1.1	2.7	5.3	89.7
21	J R 神戸線	朝霧	0.9	8.3	18.9	11.5	16.3	44.1	0.6	17.3	14.7	13.2	8.0	46.2
22	神戸市営地下鉄西神山手線	名谷	0.8	0.8	7.2	17.7	14.8	58.7	0.0	0.8	9.4	11.4	19.6	58.8
23	阪急神戸線	園田	3.7	12.3	39.4	24.8	11.5	8.3	1.4	13.7	38.7	23.4	9.5	13.3
24	泉北高速鉄道線	深井	0.0	12.4	21.3	34.8	24.9	6.6	0.0	5.3	20.3	31.3	23.7	19.4
25	J R 片町線	四条畷	5.4	31.9	29.3	17.0	15.8	0.6	4.0	27.9	27.1	18.8	19.0	3.2
26	阪急京都線	富田	4.2	14.0	24.5	31.1	22.0	4.2	2.3	5.6	25.4	22.6	27.0	17.1
27	J R 片町線	長尾	0.9	12.8	29.0	16.6	13.6	27.1	1.2	20.5	32.5	9.7	9.9	26.2
28	J R 大和路線	木津	0.3	10.4	31.9	21.2	26.3	9.9	1.3	6.7	46.9	18.8	5.8	20.5
29	J R 北陸本線	長浜	0.0	4.6	11.1	10.8	31.7	41.8	2.3	2.6	6.5	7.0	21.1	60.5
30	J R 片町線	津田	13.9	21.6	30.7	19.4	1.4	13.0	5.5	15.0	44.1	9.6	1.8	24.0
近畿圏平均			11.0	26.3	24.5	14.6	11.1	12.5	9.7	24.4	24.5	15.1	10.9	15.4

※前期は2015年～2019年、後期は2020年～2024年
※各属性にて最大シェアの区分は色つきで表記

●近畿圏 価格帯

近畿圏平均は最大シェアが 2,000 万円台から 3,000 万円台へ変化した。2,000 万円台は前期に半数以上を占めていたが、後期は 18.6 ポイントと大きく縮小し 33.7%となっている。3,000 万円台は後期に供給の中心となるも半数には届かず、4,000 万円台が 7.5%→17.0%と 10 ポイント近く拡大した。後期にかけて高価格帯へのシフトが進んでいる。実際に 1 位「寝屋川市」では、前期に 6 割超を占めていた 2,000 万円台が最大シェアを奪われ、3,000 万円台が半数以上を占める結果となった。上位 30 駅全体でも 2,000 万円台から 3,000 万円台へシフトする動きが多く見られる。「高槻市」「高槻」の最大シェアは前期・後期とも 3,000 万円台で変化はないが、いずれも 2,000 万円台が大きく縮小し 4,000 万円台が拡大している。また、「茨木市」では、前期では 3,000 万円台が半数近くを占めていたが、後期は 10 ポイント以上縮小し 4,000 万円台に最大シェアがシフトした。大阪府中心部へのアクセスが良く、前期では比較的高価格帯となっていた北摂エリアの駅が、後期はより価格水準が上昇している。

一方で、寝屋川市や枚方市といった北摂以外のエリアにも、価格上昇の波は押し寄せている状況である。後期においても 2,000 万円台を最大シェアに保っているのは「姫路」「木津」「長浜」「津田」と大阪府以外の駅が中心となっている。枚方市に立地する「津田」は 3,000 万円台のシェアが 16.3%→45.3%と大きく拡大し、2,000 万円台と並ぶ水準になった。同駅は大阪府交野市との境界にあり、交野市からの利用もある。このほか、「立花」「朝霧」「名谷」「園田」も前期と後期で価格帯の最大シェアが維持された。

近畿圏 2015年～2024年における新築一戸建て住宅供給戸数ランキング上位30駅および属性別戸数シェア分布（％）

順位	沿線名	駅名	価格帯													
			前期							後期						
			2000万円未満	2000万円台	3000万円台	4000万円台	5000万円台	6000万円台	7000万円以上	2000万円未満	2000万円台	3000万円台	4000万円台	5000万円台	6000万円台	7000万円以上
1	京阪本線	寝屋川市	2.5	66.4	29.0	2.0	0.1	0.0	0.0	1.9	36.2	56.9	4.9	0.1	0.0	0.0
2	阪急京都線	高槻市	0.4	43.8	50.2	5.1	0.4	0.1	0.0	0.4	18.7	51.5	23.9	5.1	0.3	0.1
3	J R 京都線	高槻	0.9	21.7	56.4	17.9	3.1	0.0	0.0	0.7	8.3	52.3	28.1	8.7	1.3	0.6
4	阪急伊丹線	伊丹	0.3	16.4	68.9	13.2	1.2	0.0	0.0	0.0	3.0	43.9	42.7	10.3	0.1	0.0
5	京阪本線	樟葉	0.5	51.5	36.8	10.3	0.9	0.0	0.0	0.0	19.8	37.2	39.4	3.1	0.2	0.3
6	J R 神戸線	垂水	0.8	43.8	51.1	3.8	0.5	0.0	0.0	0.0	20.6	50.4	23.4	5.2	0.4	0.0
7	京阪本線	香里園	1.6	47.2	45.3	5.6	0.3	0.0	0.0	0.6	27.7	51.7	17.8	1.5	0.4	0.3
8	J R 神戸線	明石	1.8	79.2	13.8	4.9	0.3	0.0	0.0	0.0	33.4	48.7	14.3	3.1	0.3	0.2
9	阪急神戸線	武庫之荘	0.0	18.2	66.3	14.5	1.0	0.0	0.0	0.0	4.1	34.4	48.6	11.8	0.6	0.5
10	J R 神戸線	西明石	1.7	70.0	23.8	4.5	0.0	0.0	0.0	0.1	17.5	55.1	26.3	1.0	0.0	0.0
11	阪急京都線	茨木市	0.0	13.5	48.5	28.3	7.5	1.3	0.9	0.0	4.4	37.1	43.6	12.7	2.0	0.2
12	南海高野線	北野田	8.0	74.0	16.2	1.6	0.2	0.0	0.0	1.1	35.0	49.6	12.8	1.3	0.2	0.0
13	京阪本線	枚方市	1.1	49.1	45.1	3.4	1.3	0.0	0.0	0.9	36.2	52.5	9.7	0.7	0.0	0.0
14	J R 神戸線	大久保	0.0	73.1	26.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	24.3	62.0	12.9	0.7	0.0	0.0
15	京阪本線	牧野	1.1	57.5	38.8	2.6	0.0	0.0	0.0	0.2	19.5	64.3	16.0	0.0	0.0	0.0
16	近鉄大阪線	河内山本	3.3	57.5	37.3	1.6	0.3	0.0	0.0	1.5	29.3	61.6	7.2	0.2	0.2	0.0
17	J R 片町線	住道	3.3	59.4	34.9	2.1	0.3	0.0	0.0	0.7	25.1	62.1	11.6	0.5	0.0	0.0
18	J R 神戸線	立花	1.8	33.7	56.4	7.5	0.6	0.0	0.0	0.0	10.3	49.1	31.9	8.2	0.2	0.3
19	京阪本線	萱島	2.3	66.9	30.3	0.5	0.0	0.0	0.0	1.5	46.4	49.0	3.1	0.0	0.0	0.0
20	J R 神戸線	姫路	9.7	77.4	11.8	1.1	0.0	0.0	0.0	4.4	59.2	33.7	2.0	0.7	0.0	0.0
21	J R 神戸線	朝霧	0.9	41.5	53.1	4.5	0.0	0.0	0.0	0.0	8.0	60.5	30.0	1.5	0.0	0.0
22	神戸市営地下鉄西神山手線	名谷	0.0	26.5	67.0	6.5	0.0	0.0	0.0	0.0	9.6	63.4	24.2	2.8	0.0	0.0
23	阪急神戸線	園田	0.0	35.3	59.4	5.3	0.0	0.0	0.0	0.0	16.0	56.1	22.1	5.0	0.6	0.2
24	泉北高速鉄道線	深井	8.7	76.0	14.8	0.5	0.0	0.0	0.0	0.9	30.9	60.1	7.4	0.7	0.0	0.0
25	J R 片町線	四条畷	4.2	76.4	17.3	2.1	0.0	0.0	0.0	1.7	38.0	55.7	4.6	0.0	0.0	0.0
26	阪急京都線	富田	0.3	50.3	43.7	5.7	0.0	0.0	0.0	0.0	18.3	59.1	21.3	1.1	0.0	0.2
27	J R 片町線	長尾	0.0	76.4	22.9	0.7	0.0	0.0	0.0	0.7	31.1	59.4	8.8	0.0	0.0	0.0
28	J R 大和路線	木津	18.1	77.5	4.2	0.2	0.0	0.0	0.0	1.8	75.4	20.1	2.7	0.0	0.0	0.0
29	J R 北陸本線	長浜	6.9	91.8	1.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.8	83.8	14.6	0.6	0.2	0.0	0.0
30	J R 片町線	津田	1.4	82.3	16.3	0.0	0.0	0.0	0.0	1.4	48.7	45.3	4.6	0.0	0.0	0.0
近畿圏平均			5.0	52.3	32.9	7.5	1.7	0.4	0.2	1.5	33.7	42.0	17.0	4.5	0.9	0.4

※前期は2015年～2019年、後期は2020年～2024年
※各属性にて最大シェアの区分は色つきで表記