

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

首都圏供給 1 位は「平塚」の 5,577 戸 戸数増加し後期は「茅ヶ崎」を上回る

首都圏の価格帯シェア分布は高価格帯で拡大 後期に 5,000 万円台が 10%を超える

●首都圏 供給戸数

直近 10 年間の供給戸数を見ると、「平塚」「茅ヶ崎」が 5,000 戸を超え、神奈川県
の駅が 1 位と 2 位につけた。2 駅は前期・後期のいずれかで 1 位となっている。3 位の
「東浦和」は、後期にかけて戸数が増加したものの、他の
駅に順位を奪われる形で 2 位から 5 位へ後退した。9 位の
「北浦和」も、後期は比較的大きく順位を落としている。
10 位以内では「大泉学園」「蕨」「上尾」「西八王子」が、
後期に順位を伸ばしている。10 位以下では「橋本」「本厚木」「三ツ境」「志木」におい
て、後期の順位上昇が目立つ。「橋本」を除く 3 駅は、前
期が 30 位圏外だった。後期に順位の下落が大きかったのは「鶴ヶ峰」「鶴見」
「四街道」「浦和」が挙げられる。特に「浦和」は、後期は
42 位と掲出した駅の中で最も低い順位となっている。JR
京浜東北線の駅は今回 7 駅と最多のランクインとなったが、
「蕨」「西川口」といった東京
都に近接した駅では後期に
かけて順位を伸ばしている一方で、「浦和」のように大きく順位を後退させた駅もあった。浦和エリアは、通
勤利便性はもちろん文教地区としてもファミリー層への人気が高いが、価格上昇トレンドにおいては一般勤
労者の予算からはずれてしまったと考えられる。「四街道」は千葉県で唯一、30 位圏内へ入っていたが、後
期はやや戸数が減少した。前期と後期の順位を俯瞰すると、主に 30 位圏内での変動となっており、大きく
駅の顔ぶれが変化した様子は見られない。都心へ 1 時間程度でアクセスできる駅が並び、コロナ禍におい
ても通勤利便性を考慮した立地での供給が中心となっていたことが分かる。

首都圏 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	J R 東海道本線	平塚	5,577	1,841	3	3,736	1
2	J R 東海道本線	茅ヶ崎	5,035	2,171	1	2,864	2
3	J R 武蔵野線	東浦和	4,115	1,918	2	2,197	5
4	西武池袋線	大泉学園	3,899	1,614	4	2,285	3
5	J R 京浜東北線	蕨	3,847	1,569	6	2,278	4
6	J R 高崎線	上尾	3,442	1,466	9	1,976	7
7	J R 京浜東北線	大宮	3,412	1,505	8	1,907	9
8	J R 東海道本線	戸塚	3,398	1,516	7	1,882	10
9	J R 京浜東北線	北浦和	3,393	1,607	5	1,786	13
10	J R 中央線	西八王子	3,266	1,223	17	2,043	6
11	つくばエクスプレス	八潮	3,147	1,466	9	1,681	14
12	J R 東海道本線	辻堂	3,140	1,338	13	1,802	12
13	京王相模原線	橋本	3,108	1,140	23	1,968	8
14	西武池袋線	清瀬	3,015	1,339	12	1,676	15
15	J R 横浜線	淵野辺	2,938	1,393	11	1,545	19
16	J R 横須賀線	東戸塚	2,859	1,293	16	1,566	18
17	小田急小田原線	本厚木	2,856	1,008	36	1,848	11
18	相模本線	鶴ヶ峰	2,762	1,332	14	1,430	26
19	小田急小田原線	鶴川	2,737	1,155	21	1,582	16
20	西武池袋線	東久留米	2,712	1,136	24	1,576	17
21	西武池袋線	ひばりヶ丘	2,683	1,154	22	1,529	20
22	J R 高崎線	桶川	2,625	1,110	26	1,515	21
23	J R 京浜東北線	南浦和	2,615	1,158	20	1,457	23
24	J R 京浜東北線	鶴見	2,544	1,323	15	1,221	33
25	J R 京浜東北線	西川口	2,514	1,097	28	1,417	27
26	J R 総武本線	四街道	2,421	1,220	18	1,201	35
27	相模本線	三ツ境	2,419	925	44	1,494	22
28	東武東上線	志木	2,351	900	49	1,451	24
29	J R 京浜東北線	浦和	2,297	1,131	25	1,166	42
30	東武伊勢崎線	草加	2,289	1,070	29	1,219	34
首都圏平均							

※前期は2015年～2019年、後期は2020年～2024年

●首都圏 最寄駅からの所要時間

首都圏平均においてバス便のシェアが 14.7%→21.0%と 6.3 ポイント上昇しており、これが最も大きな変動であることから、新築一戸建て住宅の供給立地は駅遠ヘシフトしていく傾向にあると言える。1 位の「平塚」では、前期・後期ともにバス便が全体の 7 割を超えて最大シェアとなっている。上位 30 駅全体を見ても、バス便立地を中心に供給がなされている様子が見てとれる。同区分が「平塚」を上回る「本厚木」では、後期は 8 割を超えるシェアとなっているほか、「東浦和」「八潮」の最大シェアは前期では 21 分以上だったが、後期ではバス便ヘシフトした。また、「大泉学園」は東京都の新築一戸建て住宅供給の中心となっているが、駅名に用いられている練馬区大泉学園町は多くが“鉄道空白地域”にあたる。最大シェアはやはりバス便で、42.5%→56.0%と拡大して後期は 5 割を超えた。全体で 10 位となった「西八王子」もまた、後期は半数以上がバス便立地での供給となった。

首都圏平均の最大シェアは 11～15 分で前期・後期を通して変わらないが、上位 30 駅で同区分を最大シェアとするのは、「蕨」「南浦和」「西川口」の 3 駅のみである。加えて、同区分が首都圏平均と同様に 2 割を超えているのは、前述した 3 駅を除けば前期 8 駅→後期 1 駅と減少した。31 位～50 位を見ると、11～15 分を最大シェアとする駅の割合が増加しており、これらが首都圏平均に影響していると考えられる。

首都圏 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	J R 東海道本線	平塚	0.5	4.3	5.8	7.0	7.1	75.3	0.0	2.2	5.4	9.1	6.6	76.7
2	J R 東海道本線	茅ヶ崎	1.8	6.4	13.6	19.6	11.9	46.7	0.2	4.2	8.6	14.3	15.6	57.1
3	J R 武蔵野線	東浦和	2.0	8.9	11.6	18.8	35.0	23.7	0.7	8.8	10.9	14.9	31.1	33.6
4	西武池袋線	大泉学園	0.9	10.9	17.7	17.8	10.2	42.5	0.4	9.5	11.9	12.2	10.0	56.0
5	J R 京浜東北線	蕨	1.0	15.4	29.6	23.2	14.1	16.7	1.3	10.3	27.9	21.3	11.9	27.3
6	J R 高崎線	上尾	0.1	5.4	8.8	18.7	32.1	34.9	0.4	4.7	11.3	14.1	24.9	44.6
7	J R 京浜東北線	大宮	0.2	0.8	15.9	17.3	21.3	44.5	0.0	1.2	7.3	13.6	16.3	61.6
8	J R 東海道本線	戸塚	0.1	2.7	9.5	13.7	8.0	66.0	0.1	2.3	9.3	9.3	13.0	66.0
9	J R 京浜東北線	北浦和	1.4	11.2	17.6	12.3	18.3	39.2	0.7	6.1	17.5	14.0	10.8	50.9
10	J R 中央線	西八王子	0.9	6.9	20.7	14.1	15.0	42.4	1.3	8.8	14.0	12.7	11.4	51.8
11	つくばエクスプレス	八潮	0.8	4.2	12.5	19.2	45.2	18.1	0.1	1.2	8.6	13.3	35.8	41.0
12	J R 東海道本線	辻堂	0.4	7.8	20.6	24.3	13.4	33.5	1.3	7.5	18.2	20.9	23.1	29.0
13	京王相模原線	橋本	0.1	3.6	9.3	8.0	6.2	72.8	0.0	1.7	8.4	5.9	5.3	78.7
14	西武池袋線	清瀬	1.0	7.7	24.5	17.0	19.1	30.7	1.4	9.2	19.5	12.9	15.4	41.6
15	J R 横浜線	淵野辺	0.9	5.7	21.3	24.0	19.0	29.1	0.8	4.1	9.8	16.1	19.0	50.2
16	J R 横須賀線	東戸塚	0.2	1.2	6.8	20.6	21.5	49.7	0.1	1.9	6.0	15.5	22.6	53.9
17	小田急小田原線	本厚木	0.3	2.3	6.3	7.4	6.9	76.8	0.2	1.5	5.1	4.6	2.7	85.9
18	相模本線	鶴ヶ峰	3.2	13.6	17.5	14.5	12.5	38.7	2.6	10.8	15.4	13.4	13.6	44.2
19	小田急小田原線	鶴川	1.0	4.1	13.0	17.0	18.2	46.7	0.1	5.6	12.1	8.5	10.3	63.4
20	西武池袋線	東久留米	0.8	9.7	21.2	17.0	18.9	32.4	2.0	4.4	13.2	17.8	16.3	46.3
21	西武池袋線	ひばりヶ丘	2.7	13.9	25.2	21.7	10.7	25.8	2.1	11.5	21.1	17.1	9.4	38.8
22	J R 高崎線	桶川	0.4	7.5	17.8	30.3	32.1	11.9	0.2	7.7	19.0	18.0	27.7	27.4
23	J R 京浜東北線	南浦和	1.2	16.5	28.8	25.5	19.2	8.8	0.9	7.3	25.3	24.6	18.6	23.3
24	J R 京浜東北線	鶴見	0.0	6.4	10.4	15.2	8.0	60.0	0.3	4.6	6.4	13.4	11.9	63.4
25	J R 京浜東北線	西川口	2.7	17.8	34.6	24.1	14.2	6.6	1.1	16.0	33.8	20.8	11.9	16.4
26	J R 総武本線	四街道	1.2	6.9	15.6	21.6	35.9	18.8	1.2	4.7	11.4	13.4	34.8	34.5
27	相模本線	三ツ境	6.6	20.6	16.4	15.8	9.2	31.4	5.1	18.8	18.5	12.9	9.2	35.5
28	東武東上線	志木	1.9	13.9	24.0	21.3	10.8	28.1	0.7	9.1	15.2	18.0	9.6	47.4
29	J R 京浜東北線	浦和	0.4	7.1	21.8	18.9	17.8	34.0	0.2	2.1	16.2	16.0	18.5	47.0
30	東武伊勢崎線	草加	0.3	6.3	12.3	15.6	31.6	33.9	0.2	4.7	12.9	9.4	15.6	57.2
首都圏平均			6.3	21.1	26.3	19.0	12.6	14.7	5.4	18.6	24.4	18.1	12.5	21.0

※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

●首都圏 価格帯

首都圏平均を見ると、最大シェアは 3,000 万円台で変化がないものの、36.1%→32.4%と縮小している。また後期にかけて、2,000 万円台が 7.8 ポイント縮小しているのが最も大きな変動となり、5,000 万円台は 10%を超えた。7,000 万円以上についても、前期は 1%を超えたのが 1 駅のみであったが、後期は 8 駅で 1%を超えて供給されている。「平塚」では、最大シェアが前期・後期を通じて 3,000 万円台となった。後期は同区分が半数以上を占める結果となっているが、2,000 万円台のシェアが 45.5%→18.9%と大きく縮小し、4,000 万円台は 6.0%→20.5%と大きく拡大した。上位 30 駅を見ても、半数以上が後期にかけて 1 つ上の価格帯へシフトしている。

マンションと比べて価格上昇が緩やかな一戸建て住宅だが、建築コストの上昇は避けられるものではなく、トレンドとしてはマンションと同様である。上位 30 駅の最大シェアは 2,000 万円台が最も手ごろな水準であり、後期は「四街道」のみが該当した。同区分が 48.9%と半数近くを占めているが、前期と比較すると 3,000 万円台に大きくシェアを奪われており、その差は 1 ポイント程度にまで縮まっている。一方、「大泉学園」では後期の最大シェアが 5,000 万円台で、最も高い水準となった。5,000 万円台から上の価格帯は軒並みシェアが拡大し、7,000 万円以上は 30 位圏内で唯一 10%を超えている。前期は「東戸塚」などと並んで 4,000 万円台が最大シェアとなっていたが、東京 23 区における上昇度合いの強さが窺える。

首都圏 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	J R東海道本線	平塚	0.5	45.5	47.9	6.0	0.1	0.0	0.0	0.4	18.9	57.1	20.5	2.9	0.1	0.1
2	J R東海道本線	茅ヶ崎	0.0	12.3	51.7	32.2	3.6	0.1	0.1	0.0	4.6	36.5	36.7	18.6	2.8	0.8
3	J R武蔵野線	東浦和	0.1	24.1	62.5	12.5	0.7	0.1	0.0	0.3	10.3	51.6	34.5	3.3	0.0	0.0
4	西武池袋線	大泉学園	0.2	4.3	18.5	38.0	25.8	11.6	1.6	0.0	2.7	10.7	24.5	32.3	17.3	12.5
5	J R京浜東北線	蕨	0.1	7.5	50.1	38.3	3.7	0.3	0.0	0.1	2.8	27.3	43.6	21.9	4.1	0.2
6	J R高崎線	上尾	0.8	49.3	46.8	3.0	0.0	0.1	0.0	0.4	21.0	52.7	24.3	1.5	0.1	0.0
7	J R京浜東北線	大宮	0.3	19.7	41.0	31.5	5.3	1.5	0.7	0.0	7.4	40.3	34.1	13.4	3.7	1.1
8	J R東海道本線	戸塚	0.0	7.0	60.0	27.4	4.9	0.7	0.0	0.0	2.7	38.3	44.3	12.1	2.4	0.2
9	J R京浜東北線	北浦和	0.1	13.3	45.4	28.9	10.0	1.9	0.4	0.0	5.6	33.4	32.3	21.0	4.3	3.4
10	J R中央線	西八王子	0.9	39.0	52.7	7.2	0.2	0.0	0.0	0.0	23.2	51.3	21.3	3.9	0.1	0.2
11	つくばエクスプレス	八潮	0.5	38.8	51.6	9.0	0.1	0.0	0.0	0.1	12.0	56.1	25.4	6.1	0.2	0.1
12	J R東海道本線	辻堂	0.0	1.3	45.8	45.4	7.2	0.3	0.0	0.0	0.4	13.0	37.8	32.8	10.6	5.4
13	京王相模原線	橋本	1.5	43.9	41.5	11.9	1.0	0.2	0.0	0.1	16.5	52.1	22.2	7.9	1.0	0.2
14	西武池袋線	清瀬	0.1	9.3	63.5	26.1	0.9	0.1	0.0	0.0	4.4	33.9	42.4	17.5	1.8	0.0
15	J R横浜線	淵野辺	0.1	17.2	73.4	9.3	0.0	0.0	0.0	0.1	3.9	51.1	41.4	3.3	0.1	0.1
16	J R横須賀線	東戸塚	0.0	6.1	37.6	40.4	13.7	1.8	0.4	0.0	3.4	29.1	36.5	22.8	6.7	1.5
17	小田急小田原線	本厚木	0.4	41.1	52.1	6.4	0.0	0.0	0.0	0.3	19.2	65.7	12.5	2.3	0.0	0.0
18	相模本線	鶴ヶ峰	0.0	7.4	58.0	33.7	0.9	0.0	0.0	0.0	2.2	28.9	49.7	18.4	0.8	0.0
19	小田急小田原線	鶴川	0.0	6.2	55.2	33.9	4.4	0.3	0.0	0.0	0.8	28.6	44.2	22.1	3.5	0.8
20	西武池袋線	東久留米	0.5	9.0	61.7	27.6	1.2	0.0	0.0	0.1	5.7	35.9	43.5	12.8	2.0	0.0
21	西武池袋線	ひばりヶ丘	0.3	9.2	41.0	36.2	12.8	0.5	0.0	0.0	5.1	28.3	33.3	20.6	9.4	3.3
22	J R高崎線	桶川	2.2	52.3	43.7	1.8	0.0	0.0	0.0	0.1	26.4	60.5	12.4	0.5	0.1	0.0
23	J R京浜東北線	南浦和	0.2	6.1	38.3	36.4	14.8	3.5	0.7	0.1	3.2	25.9	40.2	21.6	8.2	0.8
24	J R京浜東北線	鶴見	0.0	2.0	31.5	54.1	11.4	0.8	0.2	0.0	1.0	19.1	45.9	25.7	6.7	1.6
25	J R京浜東北線	西川口	0.0	2.1	42.5	52.1	3.1	0.2	0.0	0.0	0.8	16.0	50.0	26.7	5.9	0.6
26	J R総武本線	四街道	7.4	74.6	17.3	0.7	0.0	0.0	0.0	1.8	48.9	47.6	1.4	0.3	0.0	0.0
27	相模本線	三ツ境	0.0	6.1	46.3	42.6	4.5	0.4	0.1	0.0	1.5	22.6	48.3	23.0	4.6	0.0
28	東武東上線	志木	0.6	22.1	46.6	27.6	2.8	0.3	0.0	0.1	14.6	46.4	25.4	9.7	3.7	0.1
29	J R京浜東北線	浦和	0.0	5.0	38.2	32.2	21.0	3.2	0.4	0.0	1.7	23.1	41.2	20.7	9.7	3.6
30	東武伊勢崎線	草加	0.4	37.2	52.7	8.2	1.2	0.0	0.3	0.1	8.6	58.7	23.3	8.4	0.9	0.0
首都圏平均			1.2	22.2	36.1	24.5	9.4	4.1	2.5	0.4	14.4	32.4	27.3	14.2	6.1	5.2

※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