

東京カンテイ 「マンション・一戸建て住宅データ白書 2025（近畿圏）」発表

**最寄駅からの駅徒歩所要時間 一戸建て住宅は徒歩 10 分のみ 1,000 戸超える**  
**新築マンションは徒歩 2 分にピーク 4 分以遠では 1,000 戸台の供給見られず**

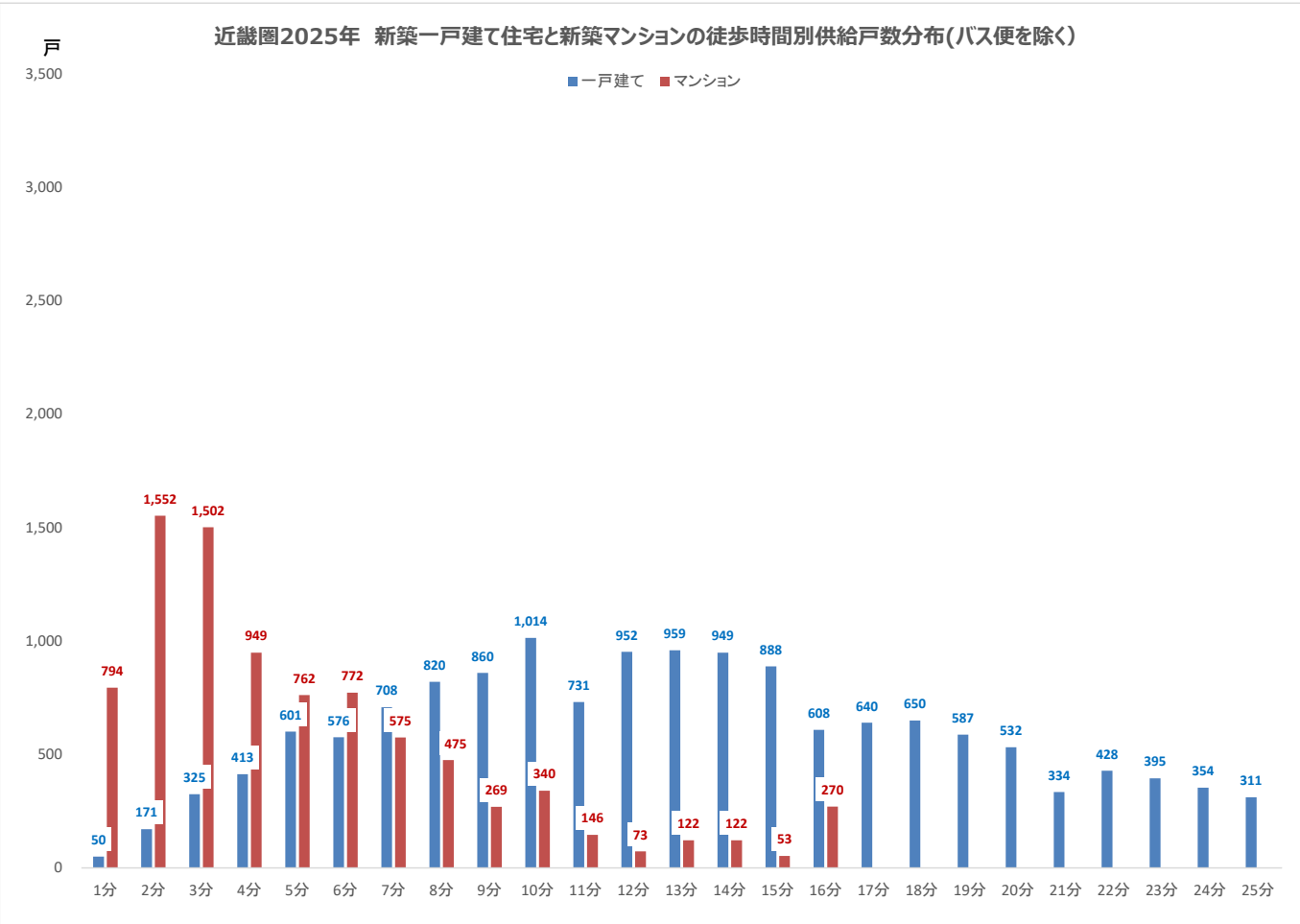
●新築一戸建て住宅の第 2 のピークは徒歩 12～14 分で 900 戸台の供給

最寄駅からの徒歩時間別に 2025 年に新規分譲された一戸建て住宅と新築マンションの供給戸数分布を見ると、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、近畿圏では引き続き徒歩 10 分で最も多く供給がされている。1,000 戸を超えたのは同区分のみだった。次いで、徒歩 12～14 分でも 900 戸台の供給があり、第 2 のピークを形成している。

マンションから一戸建て住宅へ選択肢を広げた層に向けて、マンションに引けを取らない駅近立地での供給を進めるハウスメーカーも見られる。新築一戸建て住宅の価格が上昇する中でも立地を郊外に移すのではなく、東京都心部を中心にパワーカップルなどを販売ターゲットとした高価格帯の商品展開がなされていると読み取れる。

一方、新築マンションでは、近畿圏では、前年は 4 分以遠でも 1,000 戸以上供給されている区分が見られたが、2025 年は 1,000 戸を超えたのは徒歩 2 分と 3 分のみとなった。前年のピークとなっていた徒歩 3 分は、2 分を下回った。駅近立地で供給しようとする傾向に変化はないが、用地取得競争は一層激しくなっているものと考えられる。



●2025 年 行政区別新築一戸建て住宅供給戸数ランキング

2025 年の近畿圏 1 位は大阪府高槻市で 477 戸が供給され、前年の 4 位から順位が押し上がった。前年は 2 位までの行政区で 500 戸を超えて供給されていたが、2025 年は 1 位の高槻市においても 500 戸を下回っている。同市のマンション戸数と比較すると、一戸建て住宅中心の供給となっていたことが窺える。2 位は大阪府東大阪市で、530 戸→468 戸と減少し首位の座を高槻市に明け渡した。マンション戸数は大きく増加しており、一戸建て住宅の戸数を上回っている。3 位は引き続き兵庫県明石市の 450 戸で、ファミリー層の人氣が根強いものと考えられる。一方で兵庫県尼崎市は 506 戸→399 戸と減少し 5 位となった。同市でも、前年から増加したマンション戸数が一戸建て住宅の戸数を上回った。ベスト 10 の顔ぶれを見ると、兵庫県加古川市と神戸市垂水区が 10 位圏外からランクインしてきている。神戸市垂水区の戸数は前年並みだが、加古川市は 244 戸→294 戸と増加した。10 位以内を維持している行政区の多くは、大阪市中心部などへアクセスするのに便利なことから引き続き供給の中心を担っているとみられるが、戸数自体は減少している。一戸建て住宅の戸数がマンション戸数を下回ったのは、前述した東大阪市と尼崎市以外に、滋賀県大津市と神戸市垂水区が挙げられる。また、11 位：大阪府豊中市、15 位：大阪府寝屋川市は 10 位圏外へそれぞれ後退した。10 位以下を見ると、11 位：和歌山県和歌山市が 206 戸→266 戸、18 位：神戸市西区が 162 戸→184 戸と増加し、順位も比較的大きく押し上がっている。前年は登場しなかったが 2025 年にベスト 30 位以内に入った行政区は、29 位：京都府宇治市、30 位：大阪府池田市がある。反対に、京都市西京区（前年 28 位）、奈良県桜井市（30 位）が圏外に去った。

※本誌カンテイアイ 125 号 41 ページの数値に誤りがありました。お詫びの上訂正いたします。

一戸建て住宅調査対象の条件：①敷地面積 50～300 m<sup>2</sup>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

2025年 近畿圏行政区別 新築一戸建て住宅供給戸数ランキング

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	4	大阪府	高槻市	477	12
2	1	大阪府	東大阪市	468	551
3	3	兵庫県	明石市	450	306
4	6	兵庫県	姫路市	404	170
5	2	兵庫県	尼崎市	399	448
6	5	大阪府	枚方市	362	135
7	14	兵庫県	加古川市	294	75
8	7	大阪府	八尾市	283	118
9	9	滋賀県	大津市	279	286
10	11	兵庫県	神戸市垂水区	274	291
11	8	大阪府	豊中市	266	133
11	19	和歌山県	和歌山市	266	10
13	13	奈良県	奈良市	255	171
13	17	兵庫県	神戸市北区	255	
15	10	大阪府	寝屋川市	218	46
16	12	兵庫県	西宮市	215	545
17	21	兵庫県	宝塚市	193	90
18	24	兵庫県	神戸市西区	184	25
19	22	兵庫県	伊丹市	183	128
20	20	京都府	京都市伏見区	179	
21	16	兵庫県	川西市	169	104
22	15	大阪府	松原市	168	83
23	23	大阪府	大阪市東住吉区	146	※191
24	27	大阪府	堺市西区	138	99
25	18	京都府	京都市右京区	137	331
26	29	大阪府	岸和田市	136	249
27	26	大阪府	茨木市	129	164
28	25	兵庫県	神戸市須磨区	128	77
29	—	京都府	宇治市	126	71
30	—	大阪府	池田市	121	40