

東京カンテイ 「マンション・一戸建て住宅データ白書 2025（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 分にピーク

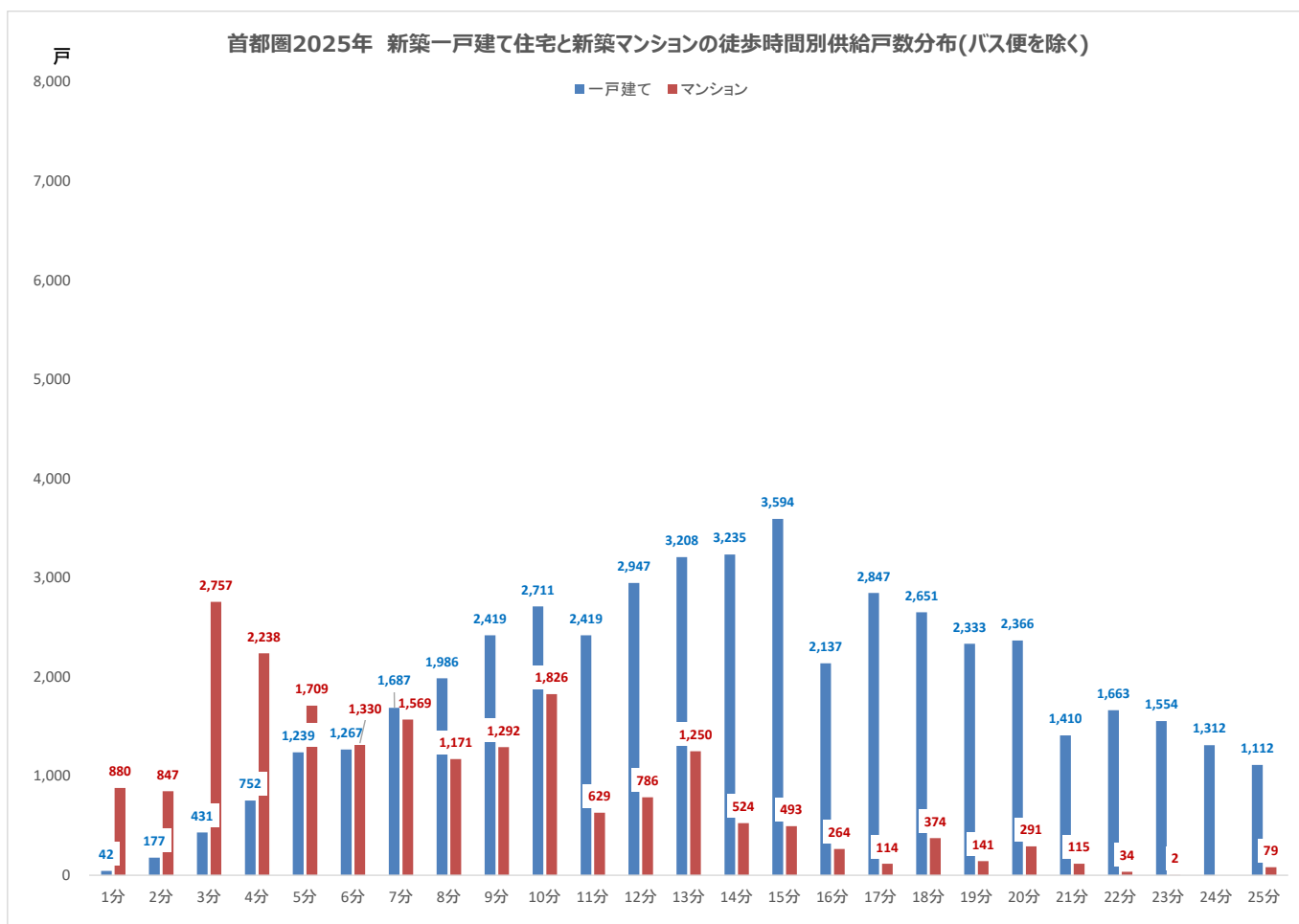
住宅価格が上昇する中でも郊外化は見られず、9～11 分では 2,000 戸台が供給される

●新築一戸建て住宅は徒歩 10 分もひとつのピークに 新築マンションは徒歩 3 分の供給が最多

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、首都圏において 15 分以内で供給する傾向は変わらず、ピークとなっている徒歩 15 分で 3,594 戸の供給があった。次に多く供給があったのは徒歩 14 分の 3,235 戸で、徒歩 12～13 分でも 3,000 戸前後が供給されている。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パワーカップルなどを販売ターゲットに高価格帯の商品展開がなされている。15 分以内では、徒歩 10 分もひとつのピークになっている。徒歩 9～11 分ではいずれも 2,000 戸台の供給があった。

一方、新築マンションは、首都圏のピークが徒歩 5 分から 3 分にシフト。徒歩 5 分は前年から大きく戸数が減少し、徒歩 10 分の戸数も下回った。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 年の首都圏行政区の中で 1 年間に新築一戸建て住宅が最も供給されたのは、千葉県船橋市で 1,265 戸となった。前年の 1,229 戸から増加し、順位は 3 位から上昇した。2 位は引き続き東京都八王子市の 1,195 戸。戸数自体は前年の 1,380 戸から減少している。3 位には、前年まで 5 年連続トップとなっていた埼玉県川口市が入った。1,000 戸台は維持したが、1,566 戸→1,187 戸と減少している。東京都練馬区は 4 位と順位は変わらなかったものの、1,000 戸を割り込む形となった。23 区内では、東京都足立区も 10 位にランクインしているが 902 戸→725 戸と減少し、順位は前年の 5 位から下落した。

ベスト 10 の顔ぶれを見ると、東京都府中市と埼玉県所沢市が前年の 10 位圏外から順位を押し上げてきている。ベスト 10 の中でマンション戸数が 1,000 戸を超えた行政区は一つもなく、軒並み一戸建て住宅の戸数がマンション戸数を上回っている状況である。一戸建て住宅が供給の中心となるような行政区では、新築マンション開発のハードルがより高まっているものと考えられる。10 位以下では 18 位：東京都江戸川区と 19 位：東京都世田谷区において、一戸建て住宅よりもマンションが多く供給された。江戸川区では 30 位以内の中で唯一、マンション戸数が 1,000 戸を超えている。11 位：埼玉県川越市と 12 位：東京都町田市は前年までベスト 10 に名を連ねていたところ、戸数の減少により順位も下落。また、25 位：神奈川県平塚市は前年から 10 以上順位が後退した。戸数は 764 戸→495 戸と減少し、マンションの供給は確認できなかった。

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、28 位：埼玉県草加市、29 位：神奈川県大和市と、前年に比べて変動は小さい。一方で、東京都立川市（前年 25 位）、東京都大田区（29 位）が圏外に去った。

2025年 首都圏行政区別 新築一戸建て住宅供給戸数ランキング

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	3	千葉県	船橋市	1,265	223
2	2	東京都	八王子市	1,195	305
3	1	埼玉県	川口市	1,187	607
4	4	東京都	練馬区	896	688
5	6	千葉県	松戸市	860	175
6	9	神奈川県	藤沢市	776	59
7	14	東京都	府中市	771	423
8	10	千葉県	市川市	762	199
9	17	埼玉県	所沢市	737	227
10	5	東京都	足立区	725	388
11	7	埼玉県	川越市	700	335
12	8	東京都	町田市	698	228
13	16	神奈川県	茅ヶ崎市	639	
14	13	千葉県	柏市	634	339
15	19	神奈川県	相模原市南区	585	351
16	18	東京都	杉並区	556	394
17	20	神奈川県	横浜市旭区	550	240
18	11	東京都	江戸川区	549	1,008
19	21	東京都	世田谷区	524	668
20	15	東京都	日野市	522	29
21	30	東京都	小平市	510	286
22	26	神奈川県	横浜市戸塚区	509	275
23	22	神奈川県	相模原市中央区	503	324
24	24	埼玉県	上尾市	502	15
25	12	神奈川県	平塚市	495	
26	27	東京都	東村山市	471	51
27	28	埼玉県	越谷市	470	
28	－	埼玉県	草加市	447	212
29	－	神奈川県	大和市	430	209
30	23	神奈川県	横須賀市	424	77

一戸建て住宅調査対象の条件：①敷地面積 50～300 m²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