

東京カンテイ 「マンション・一戸建て住宅データ白書 2022（首都圏）」発表

最寄駅からの駅徒歩所要時間は新築マンションで駅遠が増加

首都圏の新築一戸建ては15分にピーク 新築マンションは5分にピーク 明確な差が表れる

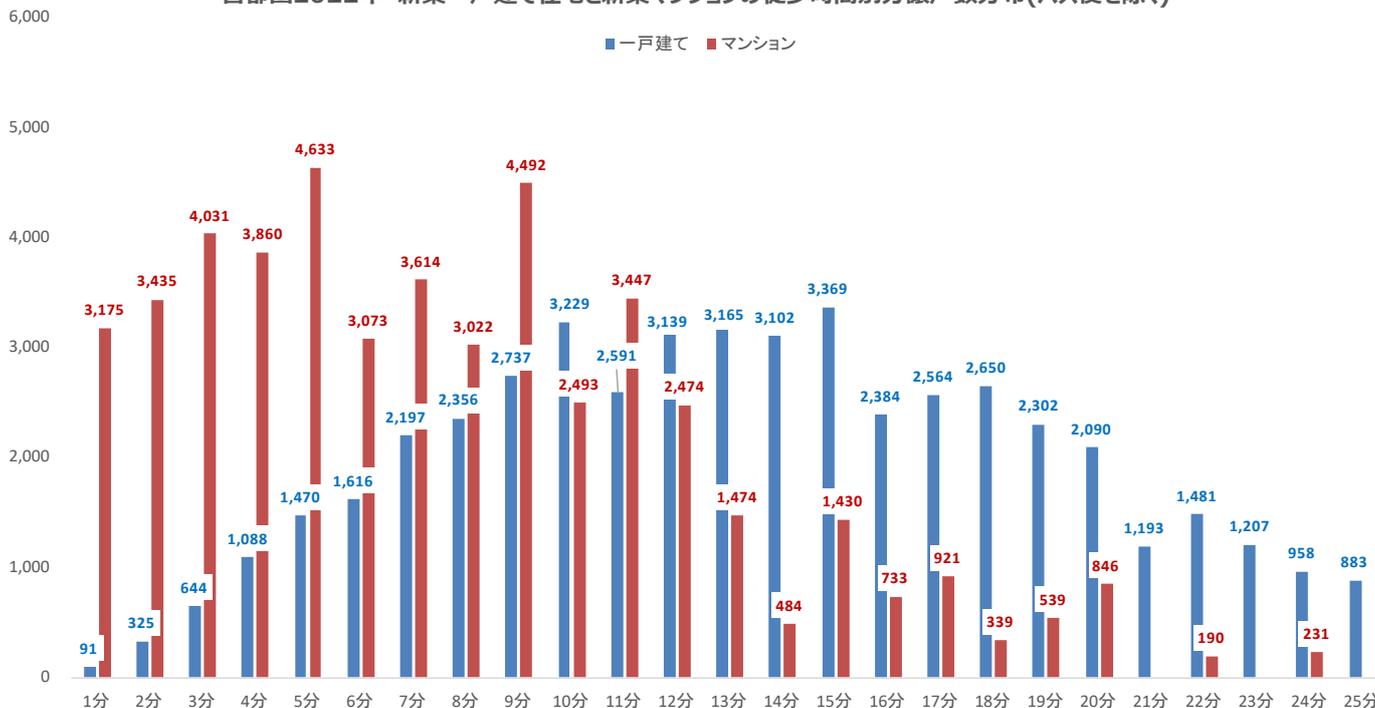
●新築一戸建ては徒歩15分を中心に広く分布、新築マンションは価格高騰で駅近物件が入手難

最寄駅からの徒歩時間別に、2022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）新築一戸建て住宅は徒歩時間については、2017年にこの分析を開始して以来一貫してほぼ正規分布している。コロナ禍においても最寄駅からの所要時間については大きな変化が見られず、駅徒歩時間は住宅購入の上で依然として重要視されていることが分かる。

今後も立地に変化は起こらないということはないが、一戸建て住宅は実需で購入する人が多いため、コロナ禍が予想を超えて長期化する中では、生活利便性を犠牲にした住宅購入へのシフトが起こるとは考えにくく、駅徒歩時間を長くするという変化は起こりにくい。また、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べきである。

一方、新築マンションでは2022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見られる結果であるが、2022年は山が駅遠の方向へシフトしている動きも見られ、首都圏では前年の3分から5分へ山がシフトした。駅遠物件の増加が前年より多く見られた背景には、ここ数年来の用地取得難に加え、マンション価格の高騰と物価高によって購入者が駅近物件を入手しにくくなったことも挙げられる。

首都圏2022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)



●2022年 行政区別新築一戸建て分譲戸数ランキング

2022年首都圏行政区別新築一戸建て住宅分譲戸数ランキング

2022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1,382戸であった。川口市は2021年も1,455戸で2年連続1位となっていたが、2022年は、戸数はやや減少したが3年連続で1位を守った。2位は千葉県船橋市の1,143戸で前年の1,160戸から僅かに減少したものの、順位は変わらず2位となった。3位は東京都練馬区の961戸となった。同区は前年870戸に留まり5位に後退したが3位に戻った。一方前年3位であった東京都足立区は912戸で前年の1,138戸から減少し5位に後退した。

ベスト10位の顔ぶれを見ると、10位に新たに千葉縣市川市が加わったのみ(神奈川県藤沢市が10位→12位に後退)でほとんど変動がない。首都圏では分譲戸数が前年比0.9%減少したが、年間1,000戸以上供給された都市が2021年の4から2に減少した程度で、ランキングの動きから立地の変化などを読み取ることは2022年については難しい。2021年に指摘したような埼玉県の躍進のような変化も2022年には特段見られず、同じ傾向が維持されたと見るべきだろう。

前年は登場しなかったが2022年にベスト30位内に入った都市は18位の東京都世田谷区を筆頭に25位:葛飾区、26位:杉並区、27位:横浜市戸塚区、28位:さいたま市見沼区となっている。反対に東京都東村山市(前年22位)、埼玉県草加市(27位)、東京都大田区(28位)、埼玉県狭山市(29位)、横浜市港南区(29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

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	1,382	1,089
2	2	千葉県	船橋市	1,143	449
3	5	東京都	練馬区	961	1,234
4	4	埼玉県	川越市	945	338
5	3	東京都	足立区	912	693
6	7	東京都	八王子市	885	459
7	8	千葉県	松戸市	872	100
8	9	埼玉県	所沢市	779	97
9	6	東京都	町田市	773	587
10	11	千葉県	市川市	763	87
11	15	神奈川県	相模原市中央区	739	69
12	10	神奈川県	藤沢市	738	378
13	16	神奈川県	相模原市南区	700	63
14	26	埼玉県	春日部市	629	
15	12	神奈川県	茅ヶ崎市	614	360
16	13	埼玉県	上尾市	602	73
17	14	埼玉県	越谷市	586	64
18	-	東京都	世田谷区	582	730
19	19	千葉県	柏市	561	313
20	18	東京都	江戸川区	550	998
21	25	神奈川県	大和市	537	80
22	17	東京都	府中市	520	378
23	20	神奈川県	平塚市	519	634
24	21	神奈川県	横浜市旭区	514	42
25	-	東京都	葛飾区	500	958
26	-	東京都	杉並区	491	486
27	-	神奈川県	横浜市戸塚区	461	230
28	-	埼玉県	さいたま市見沼区	459	8
29	24	千葉県	八千代市	451	249
30	23	神奈川県	横須賀市	428	91