

東京カンテイ 「マンション・一戸建て住宅データ白書 2024（近畿圏）」発表

最寄駅からの駅徒歩所要時間 一戸建ては10分のピークで増加 新築マンションは引き続き徒歩3分にピーク 一方で4～5分での供給が減少

●新築一戸建ては引き続き徒歩10分にピーク 新築マンションは徒歩4～5分での供給が減少

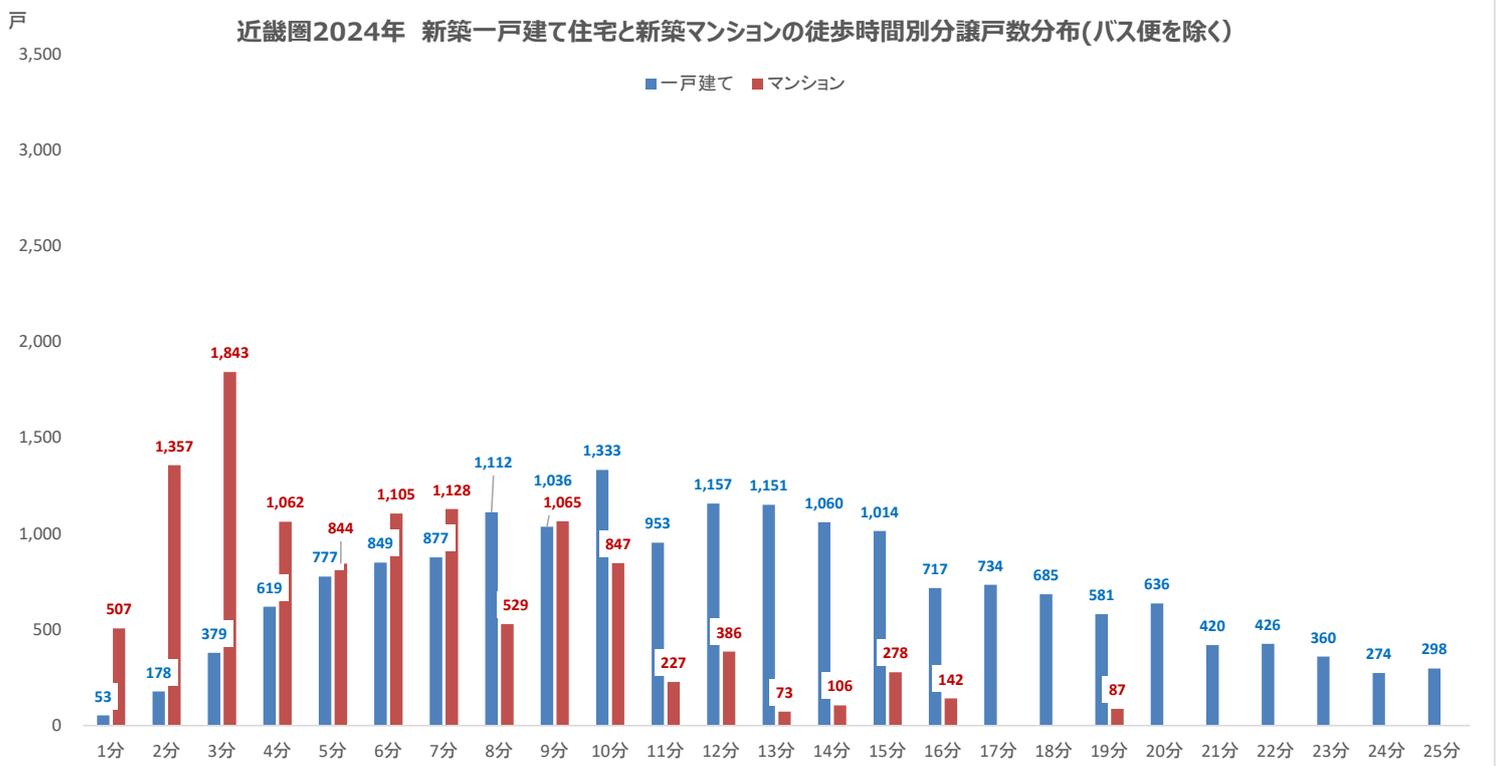
最寄駅からの徒歩時間別に2024年に新規分譲された一戸建て住宅と新築マンションの分譲戸数分布を見ると、一戸建て住宅とマンションでは立地選択の差異が明確に表れる。（バス便物件を除いて25分まで集計）

新築一戸建て住宅の徒歩時間については、近畿圏では徒歩10分にピークがあることは変わらないが、前年の1,204戸から1,333戸へ増加しており、他の区分と差が開いた。近畿圏は駅間が短いため、最寄駅からの所要時間が相対的に近くなるという特徴がある。

都心部でのマンション価格が高騰する中では、それまで都心部のマンション購入を検討していた実需層の一部が一戸建てにも目を向けるようになり、立地や予算など買い手のニーズは従来よりも広がっていると考えられる。また、資材費や労務費を含む建設費が上昇していることから、供給側の立地選定もより厳しくなっているだろう。

一方、新築マンションでは、近畿圏は徒歩3分にピークがあることに変化はないが、徒歩4分や徒歩5分での供給が特に大きく減少し、徒歩6分、7分での供給戸数をいずれも下回った。

ホテルや商業施設など、マンションは一戸建てよりも駅近の立地をめぐる競合が多い。来年以降も建設費の上昇が見込まれる状況においては、引き続き用地取得は厳しいものになると予想される。



●2024年 行政区別新築一戸建て分譲戸数ランキング

2024年の近畿圏1位は大阪府東大阪市で530戸の新規供給があった。戸数自体は前年の527戸から大きく増加したわけではないが、他の都市が減少したことで4位から順位が押し上がる形となった。2位は兵庫県尼崎市の506戸。前年の498戸から戸数を伸ばし、2年ぶりに2位へランクインした。同市は大阪府方面へのアクセス性が高い割に地価が抑えられており、行政も子育て世帯の流入に向けた施策を打ち出している。3位の兵庫県明石市も子育て支援策を受けてファミリー層の人气が高まっているが、戸数が572戸→462戸と減少し、前年の2位から後退した。4位の大阪府高槻市は、戸数が405戸→460戸へ増加するとともに前年から順位を押し上げた。大阪府枚方市は戸数が549戸→426戸へ減少し、順位も落としている。また、前年まで2年連続1位となっていた兵庫県姫路市も586戸→412戸へ減少、6位へ大きく後退した。10位以内ではこのほか、大阪府寝屋川市も前年7位から10位へ後退している。一方で滋賀県大津市が前年11位から9位となり、ベスト10入りを果たした。ベスト10以下を見ると、15位の大阪府松原市が前年29位から大きく順位を上げている。戸数は143戸→231戸へ増加した。

近畿圏では2024年は前年比-7.0%分譲戸数が減少しており、ベスト10のうち兵庫県明石市、大阪府枚方市、兵庫県姫路市、大阪府豊中市、大阪府寝屋川市の5都市で戸数が減少。増加した都市もその動きは比較的小さいものであった。

2024年都市圏別行政区別新築一戸建て住宅分譲戸数ランキング

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	東大阪市	530	291
2	5	兵庫県	尼崎市	506	342
3	2	兵庫県	明石市	462	270
4	6	大阪府	高槻市	460	60
5	3	大阪府	枚方市	426	100
6	1	兵庫県	姫路市	412	234
7	9	大阪府	八尾市	352	70
8	8	大阪府	豊中市	351	318
9	11	滋賀県	大津市	329	394
10	7	大阪府	寝屋川市	296	34
11	11	兵庫県	神戸市垂水区	273	201
12	13	兵庫県	西宮市	259	395
13	10	奈良県	奈良市	258	39
14	14	兵庫県	加古川市	244	95
15	29	大阪府	松原市	231	67
16	23	兵庫県	川西市	230	49
17	15	兵庫県	神戸市北区	224	
18	28	京都府	京都市右京区	215	52
19	17	和歌山県	和歌山市	206	26
20	21	京都府	京都市伏見区	203	124
21	18	兵庫県	宝塚市	202	68
22	20	兵庫県	伊丹市	195	350
23	-	大阪府	大阪市東住吉区	167	141
24	18	兵庫県	神戸市西区	162	37
25	26	兵庫県	神戸市須磨区	158	156
26	25	大阪府	茨木市	151	99
27	24	大阪府	堺市西区	150	
28	-	京都府	京都市西京区	147	
29	22	大阪府	岸和田市	145	79
30	-	奈良県	桜井市	144	

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：【近畿圏】大阪府 兵庫県 京都府 滋賀県 奈良県 和歌山県