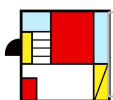


「これから家を買う人が注目しておきたい駅ランキング」発表 ～共働き子育て世帯編・関東版～

“コスパ&タイパ”の両立する穴場駅がランクイン

株式会社オープンハウスグループ(本社 東京都千代田区、代表取締役社長 荒井正昭、以下「当社」)は、「これから家を買うなら注目しておきたい駅ランキング～共働き子育て世帯編～」を発表しました。

本ランキングは、株式会社 LIFULL(ライフ、以下「LIFULL」)が2024年6月11日に発表した「『理想の住宅立地』に関する調査」で住まい選びの条件が明らかになりました。そこで、お客様の多くが共働き子育て世代であり、新築戸建ての仕入れから販売まで一貫して行う当社の独自データから、共働き子育て世帯がこれから住まい選びをする際に「注目しておきたい駅」を導き出すとともに、LIFULL様にご協力いただき、新築を購入する際の目安となる、近隣の賃貸家賃とも比較し、関東の一都三県における独自ランキングを発表しました。



共働き子育て世帯の求める「理想の住宅立地」の3大条件

「理想の住宅立地」に関する調査では、共働き子育て世帯が求める「理想の住宅立地」における「3大希望条件」が明らかになりました。

<最新調査で判明した重視する(妥協できない)条件>

- 1) 住宅を選ぶ際に重視するポイントは **通勤距離より駅からの近さ**
一駅からの近さ(2位 56.2%)が通勤距離(5位 43.1%)を大きく引き離す結果に
- 2) 通勤における理想の(許容できる)電車乗車時間は「**30分以上1時間未満**」が43.5%と最多
一帰宅し子育てすることを考えるとこのラインが許容範囲の様子
- 3) 通勤時における **乗り換えの許容回数は「1回」(53.1%)**が最多
一 63.2%が「電車以外の交通手段を利用する」のは NGと回答し、電車乗り換えのみ許容されている

※その他調査結果はこちら https://www.homes.co.jp/cont/press/report/report_00392/



共働き子育て世帯が「家を買う際に求める住まい選び」の3大条件

実際に戸建てを買うとなると、アンケート結果よりもシビアな条件が求められます。共働き子育て世帯が多いオープンハウスのお客様が求める条件(オープンハウス 2021年購入契約者9,516組アンケート調査)をかけ合わせ、「共働き子育て世帯の求める住まい選びの3大条件」をあぶりだしました。これが令和の共働き子育て世帯の理想の便利地・好立地です。

<最新調査で判明した重視する(妥協できない)条件>

- 1) 通勤は1時間未満、乗り換え 1回以内+ 徒歩15分未満(駅チカ)
一「理想の住宅立地」の3大条件に駅チカ条件を追加しました。
- 2) 現在の住まいから 2km圏内
一子育て世代は、現在お住いのエリアから近くで選ぶ傾向があり、47%の方が2km圏内です。
- 3) 家賃との差額は+ 3万以内
一 新居をご購入される方のうち 55%が、住宅ローンの毎月の支払いが 家賃の+3万円以内

< 本件に関するメディア関係者様からのお問い合わせ >

株式会社オープンハウスグループ 広報宣伝部(山岡)
TEL(広報宣伝部直通): 03-6264-5628/ 携帯: 080-4464-2759 / MAIL: pr@openhouse-group.com




これから家を買う人が注目しておきたい駅ランキング ～共働き子育て世帯編～

「理想の住宅立地」に関する調査で明らかになった 3大条件のうち、条件2および3を満たし、かつ「共働き子育て世代がこれから買う」場合に注目しておきたい駅を、「今の人気」だけでなく、「これから家を選ぶなら」という条件のもとで作成した、関東の一都三県における独自ランキングです。

(※詳細条件は別紙参照)

【東京都】

	駅名	市区町村
1位	北綾瀬	足立区谷中
2位	武蔵小金井	小金井市本町
3位	東小金井	小金井市梶野町

【神奈川県】

	駅名	市区町村
1位	武蔵小杉	川崎市中原区
2位	瀬谷	横浜市瀬谷区
3位	鹿島田	川崎市幸区

【埼玉県】

	駅名	市区町村
1位	浦和	さいたま市浦和区
2位	川口	川口市
3位	大宮	さいたま市大宮区

【千葉県】

	駅名	市区町村
1位	船橋	船橋市
2位	流山おおたかの森	流山市
3位	妙典	市川市



注目駅をポイント解説！新築戸建て購入と賃貸、選ぶならどっち？

ランクインした各駅において、LIFULL調査の譲れない条件「駅チカ徒歩15分未満」を満たし、親子3人で住む場合の政府が推奨する広さである75㎡以上という条件を満たすの物件を当社グループの販売(仲介)部門であるオープンハウスがピックアップしました。

(別紙「物件選定条件」参照)

また、実際に家を選ぶ際には、新居購入は現住所と同じエリアを選ぶ方が47%、月々の住宅ローン支払い額が家賃+3万以内が許容というお客様の調査結果(別紙「参考データ」参照)から、同エリアでの賃貸家賃との比較が家購入の決め手になります。

そこで参考物件の場合の月々の住宅ローン支払い額を、LIFULL様に算出していただいた同条件の場合の平均家賃の比較により、「新築戸建て購入と賃貸」を比較してみました。

その結果、そもそも賃貸よりも住宅ローンが安い場合がほとんどであり、さらに資産性を考えても「これから選ぶなら注目しておきたい駅」であれば、圧倒的に購入がお得という結果になりました。

各エリアの家賃上昇値を見ても注目駅といえそうです。



【東京都】

	駅名	市区町村	通勤時間	乗換回数	徒歩	参考物件価格 (万円/税込)	住宅ローン 支払/月	家賃相場 (2023年)	家賃上昇率 (2020年比)
1位	北綾瀬	足立区	32分	1回	10分未満	¥5,950	¥149,766	¥171,900	128.50%
2位	武蔵小金井	小金井市	43分	0回	15分未満	¥6,680	¥168,141	¥198,048	108.30%
3位	東小金井	小金井市	40分	0回	15分未満	¥5,480	¥137,936	¥185,039	102.20%

<コメント>

1位は今大人気の綾瀬駅の隣駅、北綾瀬駅。駅周辺は、2025年に向けて再開発が完成し始め、高級タワマンも建築中と、ますます魅力があふれる街として人気になりそうです。始発駅なので出勤時に座れるのも大きなポイントです。

2位の武蔵小金井、**3位**の東小金井は、乗り換えなしで東京駅に出られるという都心部への出やすさと教育施設や公園なども多く、暮らしやすさですでに人気が出ているものの、2027年完成に向けて再開発が進んでおり、今後も人気上がり続けそうです。特に武蔵小金井は数が少ないものの、始発電車があるため通勤時に座れる可能性もあります。

<TOP10なら入れたい、注目駅はココ！>

ランキングには入っていませんが小岩駅(江戸川区)も注目したい駅。1回乗り換えれば約20分で東京駅という便利さに加え、駅前の駅前大規模再開発が進んでおり、2031年の完成予定。街や道路も美しく安全に整備され、商業施設も充実し、快適で豊かな街になりそうです。

【神奈川県】

	駅名	市区町村	通勤時間	乗換回数	徒歩	参考物件価格 (万円/税込)	住宅ローン 支払/月	家賃相場 (2023年)	家賃上昇率 (2020年比)
1位	武蔵小杉	川崎市	18分	0回	15分未満	¥6,999	¥176,171	¥265,206	99.30%
2位	瀬谷	横浜市	55分	1回	10分未満	¥4,580	¥115,282	¥130,332	108.70%
3位	鹿島田	川崎市	33分	1回	10分未満	¥6,680	¥168,141	¥201,929	110.60%

<コメント>

1位は安定の武蔵小杉。神奈川の中ではずば抜けて高いですが、都心部と比べるとまだまだ割安です。7路線が乗り入れ、東京・渋谷・新宿へ1本で出られ、横浜方面へも1本と、とても便利です。今後も再開発が続くのに加え、タワマンと比べても価格優位性があるため、人気が続くそうです。

一方で、今回注目しておきたいは**2位**の瀬谷駅と**3位**の鹿島田駅です。それぞれ主要線から1回乗り換えで、東京駅まで1時間未満です。

2位の瀬谷は、駅前再開発が進んでいるのと、旧上瀬谷通信施設跡地に巨大テーマパーク構想が進んでおり、大きく注目されそうです。横浜まで乗り換えなしで23分なので勤務先が神奈川であればより便利地です。

3位の鹿島田は乗り換え1回で東京にも横浜にも渋谷にも出やすく、今人気急上昇中の駅です。すぐ近くの新川崎まで歩けば乗り換えなしで30分で東京駅に出られる利便性と、治安が良好で緑が多く子育て世代にも優しい街です。

<TOP10なら入れたい、注目駅はココ！>

綱島、二俣川は注目しておきたい駅。それぞれ1回乗り換えで東京駅までは1時間未満。

綱島はすでに人気が出ていますが、今後も2028年完成予定の綱島駅東口開発や2023年3月に開通した新横浜線の新綱島駅ができたことで、より利便性が高まります注目されそうです。

二俣川は2023年に相鉄線が東急との相互直通運転を開始し一気に利便性が高まりました。東京駅までは55分ですが渋谷までは39分と都心へのアクセスの良さが魅力です。駅前再開発で都市の暮らしやすさと緑豊かな自然、新しさと懐かしさが両立しており、移り住む人が多くなりそうです。橋本は現在は都心まで84分と圏外ですが、リニア新駅でもあり開発が一気に進んでいるので、要注目です。



【埼玉県】

	駅名	市区町村	通勤時間	乗換回数	徒歩	参考物件価格 (万円/税込)	住宅ローン 支払/月	家賃相場 (2023年)	家賃上昇率 (2020年比)
1位	浦和	さいたま市	29分	0回	15分未満	¥5,499	¥138,414	¥206,880	117.10%
2位	川口	川口市	31分	0回	15分未満	¥5,499	¥138,414	¥220,465	130.30%
3位	大宮	さいたま市	37分	0回	15分未満	¥5,999	¥151,000	¥235,577	118.10%

<コメント>

1位の浦和は、4路線が乗り入れており、東京まで乗り換えなしで最短25分と利便性が高い駅です。駅前大型商業施設が多数あるのに加え、西口の大規模再開発(2027年完了予定)も進んでいます。街の発展性がまだまだ見込めます。

2位の川口はショッピングモールや大型施設が有り、利便性が高い駅です。さらに浦和や大宮より東京の方が近く、住民曰くほぼ東京都。在庫が沢山あるので、値切れればもっと安くなる可能性も。埼玉でコスパを追求するなら、間違いなくここ。タワーマンションも建築中です。上野東京ラインを停車させる計画構想中と公表されました。東京駅までも乗り換えなしで30分でいけるのも便利です。

3位の大宮は、住みたい街(駅)でも常に上位であり、ここ最近ではトップ3に食い込んでいます。実質的な県内最大のターミナル駅であり、駅周辺は、商業施設や駅ナカなど充実しています。東京駅まで乗り換えなしで35分であり、新幹線も止まるので便利な駅です。大型ビルの再開発あり(2028年完了予定)でさらなる街の賑わいも予想されます。駅からすこし離れると風致地区や閑静な住宅街もあって住みやすいのも特徴です。

<TOP10なら入れたい、注目駅はココ！>

覚えておきたいのが三郷中央。駅前がきれいで子育て環境が整っている街です。つくばエクスプレスで乗り換え1回で東京駅まで36分というアクセスの良さに割に人が多すぎず、暮らしやすい街並みです。住んでいる人からすると、「あまり教えたくない隠れた名店」のような駅で、知る人ぞ知る住んでよかった駅です。

【千葉県】

	駅名	市区町村	通勤時間	乗換回数	徒歩	参考物件価格 (万円/税込)	住宅ローン 支払/月	家賃相場 (2023年)	家賃上昇率 (2020年比)
1位	船橋	船橋市	27分	0回	15分未満	¥4,499	¥113,243	¥198,573	121.70%
2位	流山おおたかの森	流山市	38分	1回	10分未満	¥6,999	¥176,171	¥192,975	118.90%
3位	妙典	市川市	36分	1回	10分未満	¥5,499	¥138,414	¥171,858	120.60%

<コメント>

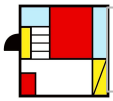
1位の船橋は政令指定都市ではない市では日本最多の人口を誇り住み心地が良い街として人気です。船橋駅の南口で再開発計画が進んでおり(2028年3月に完成予定)駅前はますます栄えていきそうです。一方、5分も歩けばマンションや戸建てが並ぶ住宅街がひろがり、利便性と暮らしやすさが見事に両立しています。東京まで乗換無しで30分と通勤にも便利です。

2位の千葉のニコタマといわれる流山おおたかの森です。住みやすさと便利さが両立。人口増加率上位の流山市において、保育施設が充実し、自然の景観が守られており、子育て世代にはうれしい環境がそろっています。乗り換え1回で40分かからず東京駅に出られるので、通勤にも便利。

3位は妙典。街の開発が基盤の目状に開発され、整った街並みです。海も近く休日を充実させたい家族に注目されています。東京駅まで36分にもかかわらず、豊かな暮らしが叶えられると人気で、これからますます注目されそう。始発電車が多数あり座って出勤できるのもポイント。

<TOP10なら入れたい、注目駅はココ！>

千葉自体がこれから盛り上がりそうな都道府県です。千葉に住みたい方は、ライフスタイルによって選ぶ場所が大きく変わりますが、あえていうのであれば、すでに人気は出ているものの、新浦安は東京駅まで乗換無し、最短17分、ディズニーリゾートの隣駅、街がきれい、海が見えるというワークライフバランスに最適でまだまだ注目したい駅です。



共働き子育て世帯が重視する居住エリアの条件は “コスパ&タイパ” の両立

LIFULL HOME'S 総研チーフアナリスト 中山登志朗 様 コメント

テレワークが漸減し入社回数も増える中、仕事と子育ての両方に日々奮闘する共働き子育て世帯が居住エリアに求める条件が、本調査で明らかになりました。

まず、将来の教育費の増大に備えて貯蓄する必要もある子育て世帯は、居住コストが安価なほうが良いわけですが、子育てに適した広さ&間取りの住宅が安価に購入できる&借りられるエリアの数は限られており、これまで注目されてこなかった“穴場駅”に着目する傾向が明らかです。

東京都1位の「北綾瀬」はいわゆる盲腸線で、運行ダイヤ改正で乗り換えなしで都心方面にアクセス可能になったことが評価されており、「東小金井」「鹿島田」などもターミナル駅から数駅に位置する穴場駅です。

各県1位の「武蔵小杉」「浦和」「船橋」は複数路線が乗り入れるターミナル駅で、生活利便性が高いことが共通点です。駅勢圏が広く周辺人口が多いことは、日常の買物だけでなく、託児施設・幼稚園や病院、子育て支援関連施設なども揃っていることを意味し、これらの駅周辺に居住すると生活の効率化を図ることができるため、“タイパ”の良い子育て環境を手に入れやすいということになります。

また、生活費や居住コストなど経済的負担を軽くしようとする、通勤時間が延びることとなって時間的・精神的な余裕が持たなくなるため、相応の居住コストを負担し、コストに見合う生活の効率化を図りたいという“コスパ”意識も高くなります。つまり、駅から離れたエリアは生活利便性に劣る可能性が高いため、都心方面にダイレクトアクセスが可能な郊外の駅周辺物件を検討していることが良くわかる結果です。

共働き子育て世帯こそ、職住近接でコスパ&タイパの良い生活様式が必要なことが明らかですから、補助金など居住コストの軽減を図る政策・制度の更なる充実が求められます。

<ランキングおよび物件選定について>

オープンハウスグループの土地の仕入を担う、オープンハウス・ディベロップメントが、LIFULL調査で判明した重視する(妥協できない)条件を満たした駅であり、かつ、現在の街の人気と人流、物件の需給バランス・価格動向、土地の流通状況・地価動向、今後の街の発展可能性(開発予定など)、電車・路線などの情報をかけ合わせ、さらに「共働き子育て世代がこれから家を選ぶなら」という条件を加味して導き出しました。製販一体で土地の仕入れから物件の建築・販売まで一貫して行うオープンハウスグループだからこそ導き出せた、独自ランキングです。

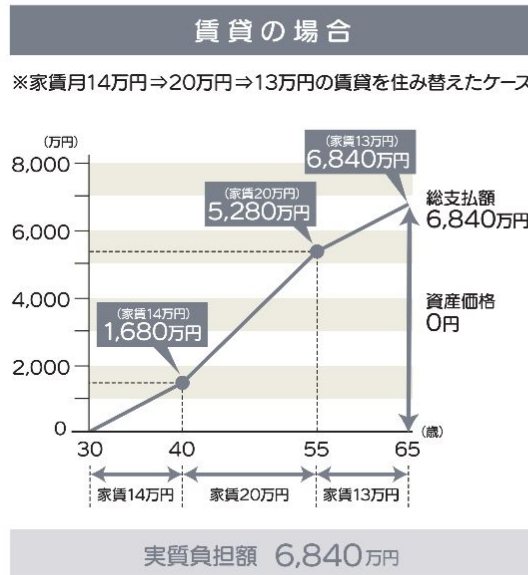
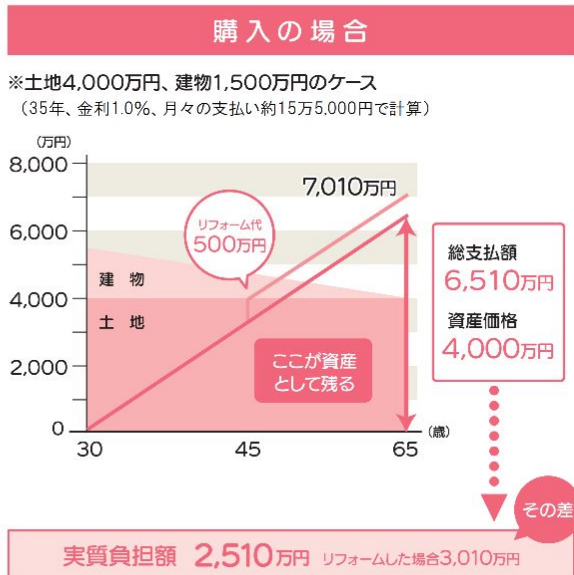
<ランキング対象駅および物件の選定要件>

駅要件	: 東京駅から通勤1回乗り換えまで、かつ、東京駅から通勤1時間未満
物件要件	: 1回乗り換えの場合 徒歩10分未満、乗り換えなしは 徒歩15分以内
家族構成	: 3人(夫婦、子供1人、共働き)
平米数	: 75㎡(※「居住面積水準」の都市居住型 3人の場合)
住宅ローン	: 変動金利 35年(金利: 0.32%)、フルローン、ボーナス払いなし の場合 (※金利条件: 住信 SBIネット銀行、7月1日時点)

※なお物件価格においては、現在販売中の物件を参考にしているため、その価格を保証するものではありません。敷地面積・延べ床面積、その他諸条件に加え、建設された時期によって変化します。

■ 新築戸建てと賃貸、どっち？

賃貸のメリットはライフスタイルに応じて住み替えが気楽にできることですが、家賃も上昇局面の今、相対的な実質負担額を比較すると、土地が資産として残る購入のほうが経済的となります。

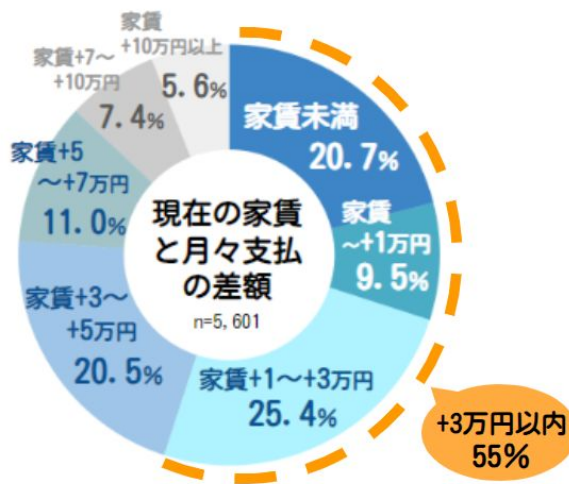
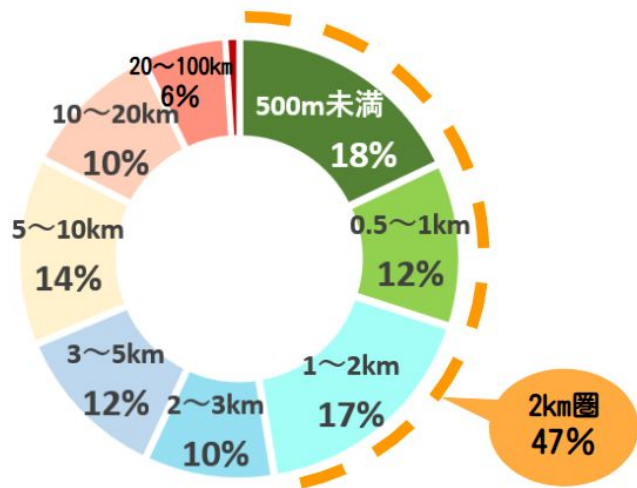


■ 新居購入は現住所と同じエリアを選ぶ方が47%

近場での購入は、通勤や子育て等、現在の生活環境を大きく変えずに済むメリットがあります。

■ 購入する際、家賃との差額は+3万以内が半数以上

現在の資金繰りから大きく変えずに家を持つことができる金額として、今の家賃+3万までが多いようです。



[調査]オープンハウス 2021年購入契約者 9,516組 ※購入時の住所と購入物件との距離は直線距離で算出

■ 理想的な「居住面積水準」とは？

国土交通省【住生活基本計画における居住面積水準】		算定式 (※)	世帯人数別の面積例		
			2人	3人	4人
最低居住面積水準		$10\text{m}^2 \times \text{世帯人数} + 10\text{m}^2$	30 m^2	40 m^2 (35 m^2)	50 m^2 (45 m^2)
誘導居住面積水準	都市居住型	$20\text{m}^2 \times \text{世帯人数} + 15\text{m}^2$	55 m^2	75 m^2 (65 m^2)	95 m^2 (85 m^2)
	一般型	$25\text{m}^2 \times \text{世帯人数} + 25\text{m}^2$	75 m^2	100 m^2 (87.5 m^2)	125 m^2 (112.5 m^2)

※最低居住面積水準:世帯人数に応じて健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

※誘導居住面積水準:世帯人数に応じて豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要なと考えられる住宅の面積に関する水準

※子どもの世帯人数換算は 2歳以下0.25人、3~5歳0.5人、6~9歳0.75人として扱う