

トータルブレインの

マンション

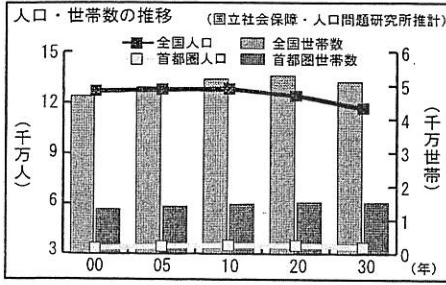
最前線

「今後10～15年は年間5万戸前後のボリュームが継続すると予想される。事業者は、徐々に進むと予想されるマーケットの需要構造の変化への対応を」

レポートが指摘するポイントはこれだ。

緩やかな人口減少

国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、日本の総人口は、2010年をピークに減少を続ける。60年には10年比30%以上減少するという。しかし、首都圏に限って



「2020年から全都道府県で人口が減少する」「2040年には総人口に占める65歳以上の割合が36%を超える」。厚生労働省の国立社会保障・人口問題研究所が3月27日、こうした推計を発表した。人口減少や高齢化は当然、住宅市場に影響をもたらすと見られている。では、首都圏マンション市場に絞って見たとき、どのような変化をもたらすのか、そして、変化する市場で生き抜くためにはどういった対応が必要か、トータルブレインが首都圏マンションの将来の需要予測などをレポートにまとめた。

首都圏マンション市場の将来予測

今後15年は戸数維持も
需要構造変化に対応を

見ると、傾向はやや異なる。同研究所によると、首都圏人口のピークは、15年以降だ。その後の減少スピードも全国に比べると、緩やかと推測さ

ており、その後の減少ペースも緩やかと予想されている。加えて、2020年の人口ピラミッドの推計値について、マンションのメインターゲットとなる30歳代～40歳代の幅で総数を見ると、2010年代と近い水準になっている。このため、レポートでは、「今後10～15年は現在のマーケットボリュームはキープできる」と見通す。

単身ニーズ増加へ

一方、レポートでは、人口動態の変化が今後の商品性に大きな影響を与えると見られる。特に、前出した世帯数維持の背景にあるもの大きい。単身世帯の増加などによる小家族化の進行だ。東京都の平均世帯人員数を見ると、10年は2.01人。13年には1.98人と2人を下回っている。

10年国勢調査によると、一般世帯に占める単独世帯の割合は32.4%。5年前から約3%上昇した。特に、東京都では45.9%に上る。晩婚化

・非婚化の進行（人口数対年間婚姻届数で示す婚姻率は10年が5.5%で最低）に伴い、今後も継続的な増加が予想されている。

これらを踏まえ、レポートは、「単身世帯をターゲットとするビジネスが大きなマーケットに成長していくことが予想される」と指摘する。

また、それに併せて、マンションストックの状況も注視すべきという。

国土交通省の調査によると、11年末時点でストック戸数は約579万戸。このうち、築30年以上経過したストックは約128万戸だ。

これらは、建て替えなどの対象になる。この点、レポートでは、「建て替えは事業自体のハードルが高く、買い替えによる住み替え対応が多く出てくると予想される。団塊世代層を中心とした住み替えニーズが高まるのではないかと説明している。

また、総世帯数は現状、全国ペースで見ても、増加を続けている。ピークは20年だった。首都圏は25年ごろと推測され

れている。