

週刊 **ダイヤモンド**
http://dw.diamond.ne.jp/
別冊
2016 9.30

新築 マンション 戸建て

平成 28 年 9 月 30 日発行

定価 600 円

実践！プロが教える
チェックポイント

はじめての

新築住宅 購入法

モデルルーム見学
竣工済み物件
住宅展示場
戸建て分譲



現地調査 2016年下半期
新築マンション

激戦地 を行く！

- 日本橋
- 府中
- 浦和美園
- 天王洲
- 元住吉
- 名古屋
- 武蔵関
- 藤沢
- 京都
- 花小金井
- 三郷中央
- 大阪

首都圏新築マンション
供給戸数ランク

全国人気
マンション 312 物件 首都圏 | 中京圏 | 関西圏

新局面の不動産市況で
狙い目マンションを探せ
東京23区内に
新築マンションより安く
注文住宅をつくる!!



で読む

伸びるエリア

一極集中で人口を増やしてきた東京だが、少子高齢化の進展で2020年をピークに減少に転じると予測されている。

今、家を買うなら、将来にわたり活気が続く街を選びたい。

注目すべきは、街の「女子率」だ。

『憧れの街』で衰退が始まった!?

る吉祥寺や恵比寿、中目黒、自由が丘などが入っている。

ところが、ここには最近のマンション人気スポットである、東京湾岸や武蔵小杉は入っていない。

新たな人気の街 日本橋と近隣エリア

20~30代女性が 多く住む駅(東京市部)

1 三鷹	18.0%
2 吉祥寺	16.8%
3 国分寺	16.5%
4 狼江	16.4%
5 武藏境	16.3%
6 つじヶ丘	16.2%
7 調布	15.5%
8 府中	15.3%
9 町田	15.2%
9 立川	15.2%
11 八王子	15.1%
12 国領	14.9%
13 田無	14.7%
13 武藏小金井	14.7%
15 花小金井	14.1%
16 西国分寺	14.0%
16 国立	14.0%



若い子育て世代の活気があふれる豊洲(豊洲駅前交差点付近)

東京市部と神奈川、 城北・城東の狙い目駅

東京市部では、三鷹と吉祥寺の強さが目立つが、続く国分寺や武蔵境も再開発エリアで、今後とも開発ラッシュで引き続き目が離せないエリアだといえるだろう。

築地市場移転が迫る豊洲や、東京五輪を控えた東京湾岸全体も、開発ラッシュで引き続き目が離せないエリアだといえるだろう。

20~30代女性が 多く住む駅(神奈川)

1 武藏小杉	18.7%
2 登戸	18.6%
3 向河原	17.8%
4 横浜	17.1%
5 純島	16.7%
5 日吉	16.7%
7 みなとみらい	16.6%
7 東神奈川	16.6%
7 相模大野	16.6%
10 武藏中原	16.5%
11 武藏新城	15.9%
12 手足	15.4%
12 新百合ヶ丘	15.4%
12 菊名	15.4%
15 川崎	15.3%
15 大倉山	15.3%
17 白楽	15.1%
18 新子安	14.9%
19 桜木町	14.8%
20 海老名	14.6%
21 大船	14.5%
22 鶴見	14.4%
22 矢向	14.4%
24 本厚木	14.3%
24 鹿島田	14.3%
26 新川崎	14.2%
27 戸塚	14.1%

トップは武藏小杉で、近隣の武藏新城、武藏中原、向河原、尻手など城南地区の街も、東京西部の下町ゾーンといえる。

築地市場移転が迫る豊洲や、東京五輪を控えた東京湾岸全体も、開発ラッシュで引き続き目が離せないエリアだといえるだろう。

若い女性率の上昇が予測される。



吉野寺 女性に人気の街は生活利便性も高い(吉野寺本町の路地裏)



有明 女性の人口比が最も高い有明は、まだ若い街(そなエア東京前)

若い女性率が、街のイメージ刷新ページでも紹介したように、最新のマンション激戦地となっている。エリア内には東京メトロ銀座線・日比谷線・東西線・半蔵門線、都営新宿線と浅草線、JR総武快速線の7線が走り、交通利便性は抜群。狭いエリア内に多数のマンションが建ち並ぶため、どれも駅

ページでも紹介したように、最新のマンション激戦地となっている。エリア内には東京メトロ銀座線・日比谷線・東西線・半蔵門線、都営新宿線と浅草線、JR総武快速線の7線が走り、交通利便性は最近はシングル向けが主流になってしまっており、街のイメージ刷新の引き金になったとも考えられる。

若い女性増が、街のイメージ刷新の引き金になったとも考えられる。最近はシングル向けが主流になってしまっており、街のイメージ刷新の引き金になったとも考えられる。最近はシングル向けが主流になってしまっており、街のイメージ刷新の引き金になったとも考えられる。

若い女性増が、街のイメージ刷新の引き金になったとも考えられる。最近はシングル向けが主流になってしまっており、街のイメージ刷新の引き金になったとも考えられる。

古くからの住民が多いエリアで、古くからの住民が多いことが、若い女性比率を高めた原因と考えられる。

次いで、はつきり自立つのは2位以降に茅場町、日本橋、三越前、人形町、水天宮前、小伝馬町、馬喰横山など、日本橋エリアがどちらと並ぶことだ。このエリアは36ページでも紹介したように、最新

のマンション激戦地となっている。エリア内には東京メトロ銀座線・日比谷線・東西線・半蔵門線、都営新宿線と浅草線、JR総武快速線の7線が走り、交通利便性は最近はシングル向けが主流になってしまっており、街のイメージ刷新の引き金になったとも考えられる。

古くからの住民が多いエリアで、古くからの住民が多いことが、若い女性比率を高めた原因と考えられる。

古くからの住民が多いエリアで、古くからの住民が多いことが、若い女性比率を高めた原因と考えられる。

再開発により 人気が高まったエリア

城西では中野エリアの人気が高い。中野坂上、東中野、中野新橋、新井薬師前、中野、中野富士見町がランクインした。

全人口比率で見たときの城西における女性比率上位駅が、杉並区中心(西荻窪、久我山、高井戸、浜田山、下高井戸、荻窪など)だつたのに対し、明らかに「中野シフト」が起きている。

もともと中野エリアは、学生などがシンギング層向けの住戸が多く、結婚家族が増えると転出するケースが目立った。それが近年の再開発により、ファミリー向けの分譲が増えたことが「中野シフト」につながったと言われる。

同様に再開発の影響が強いとみられたのが、城北の池袋エリア。

池袋、目白、椎名町、大塚、要町、北池袋などがランクインしている。

興味深いのは、池袋がある豊島区は、東京23区で唯一、「消滅可能性都市」に当たると日本創成会議が指摘した自治体であることだ。

「消滅可能性都市」とは、「2040年までの30年間に人口の再

生産力を示す20~39歳の女性の人口が5割以下に減少すると推計される自治体」なのだが、今回の調査では、真逆の結果が出てしまつた。

これは、近年の池袋エリア再開発の結果、同エリアに流入する若い女性層が増えたためと考えられる。大規模なマンション開発やしゃれたレストラン、カフェなどの増加は、もしかすると机上ではじく将来人口推計よりも、大きな影響力を持つのかもしれない。

その意味で注目されるのが、現在再開発が進行中の三軒茶屋や武蔵小山だ。

この2つの街は、昔ながらの商店街や飲食街が残っている。「下町っぽい」「商店街がある」「という

要素も、若い女性の支持を集めやすいポイント。生活しやすいイメージが強いからだろう。

三軒茶屋や武蔵小山に加え、戸



繁華街と住宅街が近接している池袋(南池袋公園の夕涼み風景)

(注) 東京市部の20~30代女性比率平均13.4%と神奈川の13.2%に対し、14%以上となった駅を表記

(出所) トータルブレイン「女性に人気のマンションエリア市場検証」