

人口と市場

トータルブレイン(久光龍彦社長)は10月に「都市の人口増減とマンション市場との関係性の検証」をレポートした。それによると、人口増減を踏まえた需給バランスに「懸念を感じる」のは23区内の江戸川区など3区と、23区外では東村山市など5市。神奈川県内では横浜市戸塚区など3区を

トータルブレインの

邸点観測

7

挙げ、これらのエリアについて「供給増加傾向で要注意」と分析した。

■23区内需給バランス問題
レポートによると、東京23区の人口増加率は3.7%で、▽千代田区(23.8%)▽港区(18.7%)▽中央区(14.9%)▽台東区(12.8%)の4区は2桁の伸び。

このエリアでは新築マンションの年間平均供給戸数が減少しており、千代田区(2.7%)、東大和市(2.5%)、小金井市(2.3%)と交通利便性の良いエリアが続く。

また、国分寺市・八王子市・小平市の3市も大型物件中心に今後の材料が多くなり、需給バランスは「要注意」とした。

一方で「心配」なのが戸塚区と金沢区、保土ヶ谷区で人口増減率が低い割に供給が増加しているのを警戒する。

共働き世帯、職住近接を好む

挙げた。

都心に近く、交通の便が良いエリアの人口が高い。共働き世帯が増え「職住近接」で「子育てしやすい環境」が選ばれ、マンション供給が活発で人口が増加するという「人口増加のスパイラル」を描いている。

都心に近く、交通の便が良いエリアの人口が高い。共働き世帯が増え「職住近接」で「子育てしやすい環境」が選ばれ、マンション供給が活発で人口が増加するという「人口増加のスパイラル」を描いている。

東大和市(マイナス10.0%)は増減率が低く「狙い目」とした。人口が減少しているのは国立市(マイナス3.0%)や立川市(マイナス2.4%)、福生市(マイナス2.3%)、東村山市(マイナス2.2%)、羽村市(マイナス2.1%)など、都心への距離がある郊外エリア。

東大和市(マイナス10.0%)、新築マンション供給増減率がマイナス44.3%。人口、供給とも増加区と減少区に分かれている。人口増加のトップは港北区(4.9%)、港北区(4.5%)、西区(3.9%)、神奈川区(2.4%)と東京寄りが増加。このうち西区以外は、新築マ

マンション供給激戦エリアの売れ行き傾向と人口増減率の関係 (提供/トータルブレイン)

エリア	市区	駅・エリア	供給	市場の全体的な売れ行き傾向	人口増減率
23区	中央区	勝どき・小伝馬町・人形町・八丁堀	多い	好調	14.9%
	品川区	目黒・天王洲アイル・勝島	多い	好調	5.9%
	練馬区	上石神井・武蔵関・練馬	多い	全体的に苦戦傾向	0.8%
	江戸川区	新小岩・平井・船堀	多い	物件によっては苦戦傾向	0.2%
都下	八王子市	八王子・高尾	多い	八王子では苦戦傾向	-0.8%
	国分寺市	国分寺	多い	全体的に苦戦傾向	1.7%
	小平市	花小金井	多い	全体的に苦戦傾向	1.7%
神奈川	川崎市中原区	武蔵小杉・元住吉・武蔵中原	多い	好調	5.8%
	藤沢市	藤沢・辻堂	多い	全体的に苦戦傾向	3.5%
	茅ヶ崎市	茅ヶ崎	多い	全体的に苦戦傾向	1.8%

川崎市は人口増減率が3.5%と東京23区並み。供給はマイナス41.6%と大幅に減少しており、「危険エリア」はなく、「狙い目」として幸区・高津区・麻生区を挙げた。武蔵小杉のある中原区では700〜800戸台の大量供給が続いているが、人口増減率は5.8%と非常に人気が高く、需給バランスの懸念は少ないとした。

神奈川県のその他のエリアを見ると、人口増加率が高く供給が減少しているのが藤沢市と茅ヶ崎市。需給バランスは良好に見えるが、実際は藤沢駅・辻堂駅・茅ヶ崎駅ともに供給が多く、激戦の「要注意エリア」ととらえた。