

トータルブレイン

都市の人口増減とマンション市場との関係性の検証

人口と市場

トータルブレイン(東京都港区・久光龍彦社長)は10月、「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。それに沿って、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、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。狙い目エリアは23区内の▽千代田区▽渋谷区▽台東区▽文京区▽江東区▽港区と、▽調布市▽狛江市▽西東京市▽府中市▽日野市▽武蔵野市など。神奈川県内は横浜市の▽港北区▽都筑区▽神奈川区▽鶴見区の一の4区と、川崎市の▽幸区▽高津区▽麻生区の一の3区を挙げた。

都心に近く、交通の便が良いエリアの人气が高い。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流入するという「人口増加のスパイラル」を描いている。

レポートでは「人口増加都市と減少都市の差はますます

共働き世帯、職住近接を好む

開く」と予想した。23区内需給バランス問題なし

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%)の一の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は減

少しており、千代田区がマイナス25.3%、港区がマイナス61.8%、台東区がマイナス38.6%。中央区のみプラス3.7%だが、いずれも需給バランスの問題はないと見

る。横濱・川崎はバランス良好

率が増加率44.3%。人口、供給とも増加区と減少区に分かれては、人口増加のトップは港北区(5.3%)。2位以下は鶴見区(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、新築マンション供給増減率が減

少している「狙い目」エリアでもある。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。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」

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。

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・船理	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	-0.6%
	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%