

トータルブレインの
マツクヨシ 最前線

首都圏マンション市場動向の後半。前回の上編では16年前半戦の市況を総括し、これまで比較的好調な売れ行きを示してきた東京都区部、特に城西・城南エリアでの苦戦が目立ったとした。今回の後半では、今後のマンション市場を考える上で重要となるキーワードを基に、分析内容を紹介する。

首都圏マンション市場動向② 「16年後半戦以降の課題と展望」

16年後半の首都圏マンション市場を5つのキーワードとして挙げていくのが、「共働き世帯の増加」「人気エリアは西から東へ」「コンパクトマンションの拡大」の3つだ。

共働き世帯については、1980年に35・5%だった割合が、15年には61・9%にまで高まっている（労働政策研究・研修機構より）。逆に専業主婦世帯は、80年の64・5%が15年には38・1%と大幅に減少している

「共働き」への訴求、重要に

職住近接、交通便利を重視

状況だ。今後も共働き世帯は増加すると予想されているため、同レポートでは、「共働きの場合、通勤時間の短縮と買い物便などの生活利便性は絶対条件」とし、「都心への絶対距離と所要時間、駅近立地はますます譲れない条件」との判断だ。

京駅の建て替え、大手町・丸の内・日本橋・八重洲などでの大規模再開発で、再び東側の注目度が急上昇。更に、今後も経済特区など都市機能の集約化による東

京駅中心の東側への集中は続くとしている。東京の中心が東京駅となったことで、城西・城南エリアは10*圏の外となり、逆に城東エリアはかなり奥まで10*圏に入ってくる。この中心の移動による西側の距離圏評価のマイナスは

8月16日号の上編でも掲載した通り、城西・城南エリアと比べて「販売好調」の割合が高く、「苦戦」が少ない結果となっている。城西・城南エリアと比べて割安感があることや、地下鉄網の発達による交通便利性の高さといったことのほか、「東京の中心が、西側から東側に戻ってきていること」も好調要因に挙げられるという。新宿・渋谷が西側に寄っていたが、東

坪単価上昇の影響

大きいようだ。利便性が高い上に割安な城東・城北の人氣が高まり、城西・城南は価格面ではこれまでのような強気では無理が生じるとしている。

西から東に戻る

近年、城東・城北エリアのマンション人氣の高まりが見られている。住宅新報

この中心の移動による西側の距離圏評価のマイナスは

今後首都圏では、未婚

16年前半戦・東京都区部全体とエリア別マンション売れ行き状況(回答146物件)

	東京都区部全体		都心部	城南エリア	城西エリア	城東エリア	城北エリア
	物件数	比率	比率	比率	比率	比率	比率
好調	50	34%	49%	22%	24%	34%	32%
まずまず	53	36%	37%	33%	28%	34%	53%
苦戦	43	29%	14%	44%	48%	31%	16%

の拡大傾向は継続していくと予想する。

レポートでは、今後もマンション市場の最大のポイントは「職住近接」だと指摘。現在比較的好調なマンション選びに動いている層が、将来不安の少ないアツパライマンやフルタイムの共働き夫婦であるから。これらの層が最大限重視しているのは交通便利性、すなわち都心に近く、生活利便性が整ったエリアを選別しており、環境や地位（ちぐら）い、エリアイメージといったこれまで重視されてきた立地条件とは全く異なる視点で物件を検討しているという。

マンション供給エリアの勢力地帯に関しては、その書き換えが急激に進んでいると指摘しており、「郊外から都心へ、ファミリーからコンパクトへ、専業主婦世帯から共働き世帯へ、環境重視から交通便利性重視へ、西から東へなど、首都圏マンション市場は大きなターニングポイントを迎えている。事業主は、このマーケットの潮流の大きな変化にしっかりとついていくことが必要だ」としている。