

トータルブレインの マツウヨシ 最新線

マンション市場を分析するトータルブレインの今月のレポートは、「2LDKのニーズ検証」がテーマだ。「微妙な間取り」と位置付けられ、積極的なプラン導入が難しいとされてきた2LDKだが、「コンパクトマンション」が登場して以降、DINKSをターゲットとした2LDKタイプの住戸がここに来て急増している。ただ、物件の立地条件や価格、景気動向によって好不調の波があり、導入すべきかどうか迷う事業主も多いようだ。今月のレポートでは、今後の市場における「2LDK」の可能性について検証している。

「2LDK」は売れる企画か？

今後の「2LDK」の間取りを考えた場合、ターゲットとしていへばき層について、資金的に余裕のあるアップシングル層「DINKS層」「DEWKS(デュークス)層」「子育て共働き夫婦層」「アクティブシニア層」などを挙げている。男女とも未婚率が今後上がることで、共働き世帯が専業主婦世帯を上回っていること、職住近接が進むこと、



マンションで2LDKの間取り比率が高まるかどうか注目される(写真はイメージ)

シニア世帯が更に増加していることなどを考えてのものだ。「首都圏でマンション供給が始まって以来、メインターゲットは子育てファミリー層だった。そのため、間取りも3LDKや4LDKのものが増え、2LDKに関しては、特殊な要素がない限り積極的に計画されることはなかった」と指摘している。

ただ、子育てファミリー層が減少し、シングル・DINKS・DEWKS・パワーカップル(高年収の共働き)・アクティブシニアなどといった1〜2人の小家族世帯が急増していることから、マンションターゲットが多様化し、また、共働き夫婦の増加に伴い、マンションに求める条件として『交通便利性、都心までの通勤時間』を挙げ、ケースが増えた。広さや間数を妥協しても都心立地にこだわる層が多くなっている」とす

る。

00〜15年のマンション市場を見ると、東京23区における2LDKの供給シェアは平均23.0%。00〜08年までは21〜22%での推移だったが、09年以降は26〜27%に急増した。これは、リーマンショック後の景気悪化時にはグロス価格を抑える必要があったため、面積圧縮の2LDKが増えたというわけだ。そして近年では、再び以前の20%程度での推移となっている。近年

になって2LDKの比率が高まっているわけではないが、前述の世帯構成やマンションに求めるニーズの変化、更にこの変化が急激な勢いであるといったことから、「近い将来、2LDKのシェアは30%程度になるのではないかと予測。」「多様なニーズに柔軟に対応できる間取り」という立ち位置で、マンション市場のメインストリームの商品として確立される可能性もある」としている。

ただ、注意しなければならぬのは郊外エリアだ。首都圏市場といえども、2LDKのニーズが高まるのは東京23区や横浜・川崎といった利便性・人気が高い高単価エリアだと指摘。東京都下、横浜・川崎以外の神奈川エリア、埼玉、千葉といった近郊・郊外部は依然として子育てファミリーが多数派であることから、「3LDK志向が強く、今のところ近郊・郊外部で積極的に2LDKを供給するメリットは少ない。また、このエリアではDINKSやプレファミリーの2人家族でも3LDK希望のケースが多い」としている。

地域	供給シェア
首都圏全体	13.4%
東京23区	23.0%
東京都下	7.7%
横浜・川崎	9.9%
その他神奈川県	7.3%
埼玉県	5.7%
千葉県	4.8%

▶00〜15年における2LDKタイプの平均供給シェア

都心部でのニーズ拡大へ