

トータルブレイン[®]

邸点観測

郊外コンパクトマンション

一般的なシングル層は年収が400万〜500万円台で、買える物件を求めて近郊・郊外に検討エリアを広げ始めている。
この層がコンパクトマンションを購入する理由(動機)は①借りるより買った方が得②現在の賃貸より立地が良い③現在の賃貸より住みやすい④ステータス感

■コンパクトマーケット駅力ランキング
(都心6区と準都心6区を除く首都圏エリア)

順位	駅名
1	錦糸町
2	武蔵小杉
3	大森
4	高円寺
5	蒲田
6	川崎
7	森下
8	荻窪
9	西日暮里
10	両国
11	阿佐ヶ谷
12	葛西
13	三鷹
14	京急蒲田
15	京急川崎
16	亀戸
17	門前仲町
18	練馬
19	菊川
20	住吉
21	木場
22	板橋
23	押上
24	吉祥寺
25	元住吉
26	横浜
27	関内
28	赤羽
29	浦安
30	西荻窪

※電子版に100位までの駅名を掲載

トータルブレイン(久光龍彦社長)は、9月度の『都心コンパクトマンション市場検証』に続き『郊外コンパクトマンションはどこまで行けるか?』をまとめた。都心・準都心のコンパクトマンション市場は高額化し、ターゲットは①シングル実需層②実需のアップ・シングル層③富裕層への3極化が進む一方で、近郊・郊外でのコンパクトマンション市場が拡大を始めている。そこで首都圏の25路線・319駅を検証した結果、『駅力』と『沿線力』のランキングが高い駅ほどコンパクトマンションマーケットが大きいことが分かった。首都圏の狙い目エリアは1位が錦糸町、2位が武蔵小杉、3位が大森だ。

狙い目は沿線力・駅力の高いエリア

・満足感がある1位がポイントだ。
具体事例は▽ルネモア北千住(総合地所)▽ウィルレーナ西ヶ原(グローバル・エルシード)▽シエリア横浜鶴見(関電不動産開発)などがある。
購入者像は、地元とその周辺エリアを中心とした中狭域の30〜40歳代で、男女

は500万〜600万円、埼玉は300万〜400万円台が多い。
購入予算は東京23区・神奈川が2000万円台後半〜3000万円台前後、埼玉が2000万円台前半〜後半で、自己資金は全体的に少なく10%程度となっている。
【沿線力ランキングは】

田園都市線はファミリーに絶大の人気沿線ではあるが、コンパクト供給が可能

力の高い駅は、地価も大幅に上昇している。2013年と17年の公示地価上昇率をみると、武蔵小杉(31.0%)や横浜(30.6%)、吉祥寺(28.5%)、溝の口・武蔵溝ノ口(24.5%)、阿佐ヶ谷(24.3%)などで大きく上昇している。キャピタルゲインの期待が高まるエリアがコンパクトマンションの狙い目エリアと言えるのではないだろうか。

比率は6〜8割が女性という物件が目立つ。年収は300万〜600万円台に広がるが、東京23区・神奈川

コンパクトマーケットの沿線力を路線別のランキング上位5駅の平均と比較すると、都下・神奈川方面

な駅は東京寄りに限られ、たまプラーザ駅がぎりぎり上位にランキングした。コンパクトマーケット駅

都心6区・準都心6区を除く首都圏エリアのコンパクトマーケット駅力ランキングは別表の通り。