

トータルブレインの

マツショツ 最前線

トータルブレインの今月のレポートは、「城南・城西エリア(東京)の市場検証」。住みたい街ランキングや住みたい沿線ランキングで常に上位に入り、都内でも幅広い層に人気のあるエリアだ。調査では、力強い同エリアの「ガ」が浮かび上がっている。

今回取り上げた沿線は13路線・122駅。城南エリアは世田谷区、目黒区、品川区、大田区と定め、城西エリアを杉並区、中野区とした。両エリアの全体的なトレンドとして挙げているのが、「需給バランスが良い」「売れ行きが良い」「駅徒歩15分圏まで勝負可能」といった点だ。

まず、08年～10年3月までの年間供給数と00年～04年のそれを比べると、城南エリアで70%減、城西だと67%減少している。城北エリアの56%などと比較するとその減少率は大きく、23区におけるシェア比率は城西が維持で、城南は2%減少した。一方、城南・城西エリアの借家数に対する今後

城南・城西エリアの市場動向

数字が人気を裏付け

「ファミリータイプで勝負を」

の分譲マンションの供給材料を見たところ、他エリアの平均値を大きく下回った。同エリアの借家100世帯に対する供給材料は1・51。神奈川は2・86、埼玉は2・12、千葉は2・23。トータルブレインによると、1前半の数値だと今後の材料が少ないとの判断が可能で、「近年の供給が抑えられていて、今後の材料についても少ない。需給バランスは非常に良い」としている。

販売も堅調

販売については、一時期の坪単価300万～400万円台の高値市場では苦戦物件が多く見られた。ただ、それらのエリアでも価格を300万円前後まで低下させているため、売れ行きは回復しているという。旧価格水準よりも高値設定だが、

逆に「どこまで下げなくても売れ行きは堅調なエリアだと判断できる」としている。

また、駅距離別の供給を見ると、東京23区全体では、最寄り駅から徒歩10分圏までが83%、10～15分圏の物件は13%。一方で、特に城南エリアについては10～15分圏の物件割合が多くなっており、全体の22%となっている。「城南エリアは人気の高い路線が多く、エリアポテンシャルが高いため徒歩15分圏でも供給を積極的に進められるようだ」としている。

城南・城西エリアを全体的に見た総括としては、「近年の供給ボリュームの減少に加え、商品がコンパクトタイプにややシフトした影響で3LDKのボリュームが減少している。現在、3LDKの需給バランスは特に良好な状態にある。当然のことながら(消費者目線の)クロス価格を考慮する必要はあるが、今はファミリー層をターゲットとした3LDKタイプを、積極的に供給していくことが必要だ」とまとめられている。