

トータルブレインの マッシュアップ 前線

今月のトータルブレインのリポートは、「女性に人気のマンションエリア市場検証」の2回目。先月は東京都心、城東、城北、都下エリアを取り上げ、「若い女性に人気のある駅は交通利便性が高く、その割には環境面やイメージで評価がそれほど高くないため、価格的に割安感がある駅が中心」という結果となり、「これらの駅が、住みたい街ランキングでも上位となり、憧れの駅に『昇格』する可能性は高い」とした。今回の城南、城西、横浜・川崎エリアは、どのような結果となったのであろうか。

城南・城西エリア、20~30代の若い女性人口比率が低い駅	
浜田山	大泉学園
高井戸	東武練馬
久我山	蒲田
南阿佐ヶ谷	武蔵関
井荻	石神井公園
荻窪	上石神井
西荻窪	池上
阿佐ヶ谷	久が原

若い女性が多い駅を狙え②

城南エリアで、全年代における女性人口比率の上位駅を見ると、自由が丘、目黒、田園調布、中目黒、成城学園前といった「住環境が良好な高級住宅街」の駅が並んでいる。これは、西荻窪、久我山、浜田山などがランクインした城西エリアにも共通することだ。

一方、20~30代の若い女性人口比率の上位駅を見てみると、全年代の女性比率と重なる駅は、城南エリアでは駒沢大学と目黒、学芸大学の3駅だけで、城西エリアに至って

は一つもない。神奈川エリアも同様に一つもない状況だ。これは、前回のリポートと同様に、「良好な住環境」よりも「利便性」を重視する若い女性が多いことを示している結果と言える。なお、若い女性比率が低い駅の中に、浜田山、高井戸、久我山、南阿佐ヶ谷、荻窪、西荻窪、阿佐ヶ谷など、全年代の女性の場合には上位である駅が入っていることは注目すべき点だ。前回と今回の2回にわたる検証の中で、若い女性の特徴を「オシャレな街に憧れる一方で、住宅価格やエリアの実力を冷静・合理的に判断して

「強気」でいける狙い目市場

いる」とリポートでは分析。特に「都心への良好な交通アクセス」「買い物利便性がよい」「物価が安く暮らしやすい」「市場価格に手ごろ感がある」の4項目は、女性から支持されるエリアの「必須項目」だとしている。

その上で、「交通利便性が良好で、物価が安く暮らしやすい都心寄りの下町が、若い女性の人気の高いエリアになってきている」と判断。そして、「女性に人気のある駅・エリアに関しては、現在最も強気で供給できる狙い目市場」と結んだ。

女性人口(全年代)比率の上位10駅			
	城南	城西	神奈川
1	自由が丘	西荻窪	鎌倉
2	目黒	久我山	逗子
3	学芸大学	高井戸	新百合ヶ丘
4	田園調布	浜田山	茅ヶ崎
5	駒沢大学	下高井戸	大船
6	中目黒	荻窪	玉川学園前
7	桜新町	永福町	東戸塚
8	成城学園前	石神井公園	たまプラーザ
9	大岡山	南阿佐ヶ谷	藤沢
10	用賀	阿佐ヶ谷	山手

20~30代の若い女性人口比率の上位10駅			
	城南	城西	神奈川
1	三軒茶屋	中野坂上	武蔵小杉
2	東松原	東中野	登戸
3	駒沢大学	中野新橋	向河原
4	下北沢	江古田	横浜
5	梅が丘	新井薬師前	綱島
6	目黒	練馬	日吉
7	不動前	中野	みなとみらい
8	池尻大橋	中野富士見町	東神奈川
9	駒場東大前	小竹向原	相模大野
10	学芸大学	鷺ノ宮	武蔵中原