

トータルブレインの  
マンション 最前線

人口増減とマンション市場

今月のトータルブレインのレポートは「都市の人口増減とマンション市場との関係性」がテーマだ。人口が増えている都市は人気のエリアと考えられ、逆に減少している都市はその反対だと考えられるが、近年のマンション市場動向(供給ボリューム)との関係から、「要注意エリア」と「狙い目エリア」を細かく検証したものだ。

挙げているのは、調布市、狛江市、西東京市、府中市、日野市、武蔵野市の6市。人口が増え供給増が抑えられている、もしくは供給が減っているエリアだ。

感じられるようだ。

大幅な人口増加があるに  
もかわらず、大幅な供給  
減となっているのが、千代  
田区、渋谷区、台東区、文  
京区、江東区、港区の6区。

小金井市、東村山市、町田  
市、国分寺市、三鷹市、小  
平市の8市。

これらは需給バランスが良  
好で、「狙い目エリア」だ  
として、

東村山市、立川市と八王  
子市は、人口が増え傾向に  
あるものの供給が増加して  
おり「要注意エリア」だ。ま  
た、国分寺市、小平市は人口  
増加率が低い割に供給増加  
率が高いため、同じく「要  
注意エリア」としている。

東京都下を見てみると、  
供給が10%以上増加してい  
るのは、青梅市、稲城市、  
「狙い目エリア」として  
「要」としている。

例えば東京23区  
の例を見てみる  
と、10～14年の年  
間平均供給戸数と  
15～16年の近年に  
おける年間平均供  
給戸数を比べた場  
合、供給増は品川  
区(22.6%)と  
中央区(3.7%)  
の2区のみ。供給  
が増えれば市場にパイが残  
っているかどうか心配と  
なるが、品川区の10年と15  
年を比較した場合の人口増  
加率は5.9%、中央区は  
14.9%となっており、需  
給バランスの問題はないと  
判断している。

東京23区・都下のマンション増減率と人口増減率

	供給 増減率	人口 増減率		供給 増減率	人口 増減率
品川区	22.6%	5.9%	青梅市	414.3%	-1.6%
中央区	3.7%	14.9%	稲城市	139.3%	3.3%
江戸川区	-0.1%	0.2%	小金井市	36.0%	2.3%
新宿区	-2.1%	2.2%	東村山市	33.3%	-2.2%
練馬区	-9.3%	0.8%	町田市	31.4%	1.3%
足立区	-23.6%	-1.8%	国分寺市	21.7%	1.7%
千代田区	-25.3%	23.8%	三鷹市	16.0%	0.6%
葛飾区	-26.2%	0.2%	小平市	12.6%	1.7%
大田区	-27.1%	3.5%	立川市	7.0%	-2.4%
板橋区	-28.0%	4.9%	八王子市	2.5%	-0.6%
北区	-29.0%	1.6%	調布市	1.1%	2.7%
渋谷区	-35.0%	9.9%	東久留米市	-3.4%	0.1%
荒川区	-37.6%	4.0%	清瀬市	-3.7%	1.1%
台東区	-38.6%	12.8%	狛江市	-13.9%	1.7%
杉並区	-38.8%	2.8%	国立市	-19.6%	-3.0%
世田谷区	-39.6%	2.7%	西東京市	-32.6%	1.7%
目黒区	-44.0%	3.6%	多摩市	-45.2%	-0.7%
文京区	-44.1%	6.4%	府中市	-52.0%	1.8%
墨田区	-44.5%	3.6%	日野市	-60.0%	3.5%
江東区	-55.6%	8.1%	昭島市	-71.8%	-0.7%
中野区	-58.8%	4.4%	武蔵野市	-82.8%	4.3%
港区	-61.8%	18.7%	東大和市	-100.0%	2.5%
豊島区	-63.8%	2.2%	羽村市	-100.0%	-2.1%
			福生市	—	-2.3%
			武蔵村山市	—	1.7%
			あきる野市	—	0.1%

※供給増減率は10～14年の平均マンション供給戸数と15～16年のそれを比べたもの。人口増減率は10年と15年を比べたもの