

トータルブレインの

邸点観測

今後の郊外コンパクトマンション市場予測

全3回の③

これまで、コンパクトマンション市場を取り巻く状況を検証してきた。今回はエリア別の駅力について整理した上で、今後の市場を考察する。

コンパクトマンション供給で駅力を分析

コンパクト商品が供給される駅の駅力を分析した。分析項目は▽新宿までの距離▽山手線までの乗車時間▽乗降客数▽30〜40歳代の単身世帯数▽借家世帯数▽借家世帯の年収▽小売業件数▽ワンルームタイプの賃貸募集件数1の八つ。

①都内市町村

8項目のうち、評価が平均以上の項目が5項目以上ある駅は、三鷹・武蔵小金井・立川・調布・府中・町田と中央線や京王線・小田急線のメジャーな駅で、平均面積30〜40平方メートルのコンパクト特化型物件が多く供給されている。

平均以上が5項目未満の駅では、平均面積50平方メートルのファミリー向け商品が混在するハイブリッド型がメインとなっている。共通している供給条件は▽都心への距離が20分前後まで▽都心まで30分未満▽借家世帯数が駅半径1キロ圏

コンパクト特化型、駅力でエリア限定も

内1万5000世帯以上▽借家世帯の年収が400万円以上など。アクセスの良さが第一条件だ。②神奈川 平均以上が5項目以上ある駅は、新丸子・宮崎台・南太田・天王町・伊勢佐木

④千葉

市川・本八幡・船橋・津田沼・松戸・南行徳・行徳・原木中山など、総武線・常磐線・東西線のメジャー駅で平均以上が5項目以上の供給は少なく、ハイブリッド型がメインとなっている。供給条件は▽都心まで30分未満▽都心への距離が20分未満など。

■考察

郊外のコンパクトマンションは、平均面積が30〜40平方メートルから50平方メートルに平方メートルが50平方メートルに平方メートルが進んでおり、ターゲットをシングルやDINKS層に限らず、ファミリー層を取り込めるように間取りをLDKから3LDKまでバランス良くライシアップすることで、事業リスクを抑えている。以前は、子育てファミリー向けとシングルが混在した商品をつくることに対してネガティブな反応が強かったが、今や人口の減少や家族構成の変化・小規模化で、1〜3人世帯など形態の多様化が進み、商品企画の面で大きな転換期を迎えている。3LDKさえあっておけばよい、という時代ではなくなった。一方で、土地代と建築費が高騰し、郊外でも高値にチャレンジせざるを得ない状況から、世帯構成の多様化と考えられる。(おわり)