

トータルブレイン®

# 郵點觀測

## 今後の郊外コンパクト マンション市場予測

全3回の③

8項目のうち、評価が全般以上の項目が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ライン駅で、平均面積30～40平方㍍台の「バンパクト」特化型物件が多く供給されている。

内で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1条件だ。

②神奈川

平均以上が5項目以上あ  
る駅は、新丸子・富崎台、  
南太田・天王町・伊勢佐木、  
駅力で平均以上が5項目

分未満▽単身世帯数500  
○世帯以上▽借家世帯1万  
5000世帯以上など  
で、アクセス性とマーケッ  
トポリュームがポイントと  
なっている。

③埼玉

満▼都心への距離が20キロ強  
▽乗降客数▼商業集積度一  
など。他の郊外部と同様に  
コンパクト物件は都心への  
アクセスが重視されてい  
る。また、乗降客数や商業  
集積度などの評価ウエート  
が高いのが特徴だ。

■ 考察

郊外のコンパクトマシン  
ヨンは、平均面積が30～40  
平方㍍台から50平方㍍台に  
変化している。また、供給  
の郊外化が進んでおり、タ  
ーレットをシングルやD型  
NKS層に限らず、ファミ

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さえつくりておけばよい”という時代ではなくなつた。一方で、土地代と建築費が高騰し、郊外でも高値にて郊外コンパクト市場は、チャレンジせざるを得ない状況から、世帯構成の多様化が高騰して、ますます拡大を続けていくと考えられる。（おわり）

これまで、コンパクトマンション供給の状況を検証してきた。今回はエリートで整理した上で、今後の市場を考

## コンパクトマンジョン供給で駆力を分析

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。▼乗降客数▼30~40歳代の距  
離▼山手線までの乗車時間  
析項目は▼新宿までの距 単身世帯数▼借家世帯数▼

平均以上から項目未満の駅では、平均面積50平方が台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キロ前後まで△都心まで30分未満△

長者町・時田と比較的性が良好なエリアの駅並び、コンパクト特化件が供給されている。

以上が項目未満の駅

以上あるのは川口・西川口  
・蕨・南浦和・志木・所沢  
・草加と、京浜東北線沿線  
平均を中心とするメジャーな駅  
では、コンパクト特化型が多  
く供給されている。それ以  
外の駅では、ハイアリッド  
型がメインだ。共通してい  
る供給は少なく、ハイアリ

リーチを取り込めるように、間取りを1LDKから3LDKまでバランス良くラインアップすることで、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、一方で細分化への対応も含め、都心へのアクセスが比較的良好な駅徒歩7、8分圏内に立地で、コンパクト化により高単価を吸収する商品企画」という傾向は、今後ますます強まるだろう。

コンパクト特化型、駅力でエリア限定も

松戸・南行徳・行徳  
中山など、総武線・  
東西線のメジャー  
均以上が5項目以上  
。コンパクト特化型  
駅は少なく、ハイブリ  
ッド駅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

リーケー層を取り込めるよう、化・細分化への対応も含め、間取りを1LDKから3LDKまでバランス良くラインアップすることで、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、商品をつくることに対し、ネガティブな反応が強かつたが、今や人口の減少や家族構成の変化、小規模化で、1～3人世帯などと形ではコンパクト特化型の供

的、良好な駅徒歩7、8分圏内の立地で、コンパクト化により高単価を吸収する商品企画”といつ傾向は、今後ますます強まるだろう。28区は单身層やDINKS層が多いため、コンパクト特化型の商品供給が十分に可能だ。対して、郊外