

トータルブレインの マシンジョン 前線

「自己完結型」マーケット調査

トータルブレインはこのほど、「住・遊・職・住・遊」自ら完結型マーケットの強さを三拍子揃ったマンション市場（駅）はどうあるのか？と題したレポートをまとめた。東京23区外ながら、「住みたい街」をテーマとしたアンケートでは常に上位にランクインする吉祥寺駅を、「職・住・遊」が高次元でそろった自己完結型の「マーケット」と分析。そこで様々な評価項目を基に、下鉄駅は除外）を対象として、この「自己完結力」の評価に当たっては、吉祥寺駅を自己完結型マーケットのモデルケースとして、その強みを分析。都心への交通アクセス性は不問と

トータルブレインはこのほど、「住・遊・職・住・遊」自ら完結型マーケットの強さを三拍子揃ったマンション市場（駅）はどうあるのか？と題したレポートをまとめた。東京23区外ながら、「住みたい街」をテーマとしたアンケートでは常に上位にランクインする吉祥寺駅を、「職・住・遊」が高次元でそろった自己完結型の「マーケット」と分析。そこで様々な評価項目を基に、下鉄駅は除外）を対象として、この「自己完結力」の評価に当たっては、吉祥寺駅を自己完結型マーケットのモデルケースとして、その強みを分析。都心への交通アクセス性は不問と

し、「職（働く場所・人の多いこと）」「住（生活のしやすさ）」「遊（生活を楽しめることが）」の3要素を調査。それぞれ、「職」分野の乗降客数・層間人口・事業所数、「住」分野の人口総数・世帯数・病院等数・学生数、「遊」分野の飲食店数・小売事業所数を評価項目として設定した。これらを高次元で備えた駅を「自己完結型マーケット」と定義し、評価基準に基づく順位に応じてA～Dランクで区分している。

「住みたい街」は高水準

「自己完結型」マーケット調査

トータルブレインはこのほど、「住・遊・職・住・遊」自ら完結型マーケットの強さを三拍子揃ったマンション市場（駅）はどうあるのか？と題したレポートをまとめた。東京23区外ながら、「住みたい街」をテーマとしたアンケートでは常に上位にランクインする吉祥寺駅を、「職・住・遊」が高次元でそろった自己完結型の「マーケット」と分析。そこで様々な評価項目を基に、下鉄駅は除外）を対象として、この「自己完結力」の評価に当たっては、吉祥寺駅を自己完結型マーケットのモデルケースとして、その強みを分析。都心への交通アクセス性は不問と

ど、都心周辺以外でも「自己完結型」の駅や路線は多く存在する。特に強いのは中央線や京浜東北線（山手線以南）の沿線だ。同レポートでは総合50位をBランクとしているが、中央線では中野駅や高円寺駅以外でも、Aランクの阿佐ヶ谷駅（34位）や荻窪駅（39位）、吉祥寺駅（15位）に加え、Bランクの三鷹駅、国分寺駅、立川駅、八王子駅といった上位駅が並ぶ。京浜東北線は、大井町駅（8位）からBランクの石川町駅までの区間において、大森駅（13位）や横浜駅（23位）、関内駅（30位）など自己完結力の高い駅が多い。

また、JR総武線や都営新宿線、つくばエクスプレス、都営三田線、副都心線・有楽町線などを充実化するためと考えられる。そのため、結果として「都心へのアクセスは良いが、それを考慮せずに住みやすくなる魅力的な街」へ発展したという構図だ。

しかし同レポートによる評価に当たっては、吉祥寺駅を自己完結型マーケットのモデルケースとして、その強みを分析。都心への交通アクセス性は不問と見えていくと、総武線新小岩駅（33位）など、都心以外ながら「住みたい街」アーチケットで人気の高い駅の多くは、「自己完結力」も高いという傾向が見られた。

他方、京浜東北線の山手線以北や京成本線、一部の駅を除く埼京線、小田急線（小田原線、江ノ島線）、東急田園都市線などは、乗降客数が多い駅でもランクは低い。沿線人気は高くとも、都心のベッドタウンとしての性格が強い駅では、「職」「遊」の要素が伸びにくい様子だ。