

成瀬についての話題を提供する「きめたハウジング NEWS Paper」。今回は成瀬に関する数字について取り上げました。

統計データで見る「成瀬」

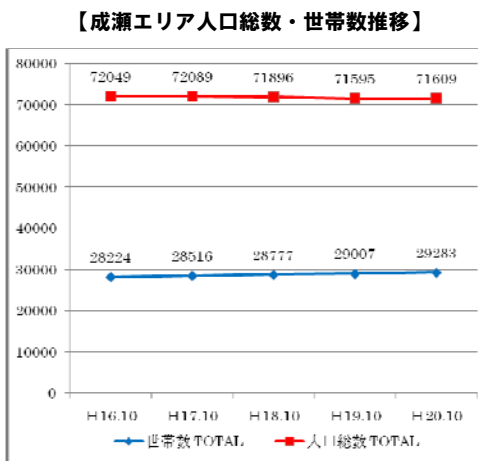
●419,549 人

この数字が何を表わしているかご存知でしょうか？実は町田市の平成 20 年 10 月現在の人口です（外国人含む）。町田市の人口は全国の市町村のうち 43 番目になります（平成 19 年総務省データより、東京 23 区は特別区部として一都市としてカウント）。日本が 46 都道府県あることを考えると、地方の県庁所在都市よりも人口が多い（たとえば盛岡市（29 万人）や奈良市（36 万人））ことがわかります。

●少子化で 不動産価格は下落？

現在の日本の人口は 1 億 2700 万人前後でほぼ横ばい状態。将来的には少子化の影響で人口は減っていくとされています。では人口減少に伴い不動産市況は悪くなっていくのでしょうか？長期的に見れば人口が減るといことは、不動産の需要も減ることを意味しますが、不動産需要の場合重要なのは人口よりも世帯数。世帯数については、都市部（東京・神奈川）ではまだ増加しており、しばらくは増加傾向が続くようです。実際に成瀬エリアの人口総数と世帯数の推移を見ると下記グラフのようになります。

※成瀬エリア…成瀬・成瀬が丘・成瀬台・南成瀬・小川・金森



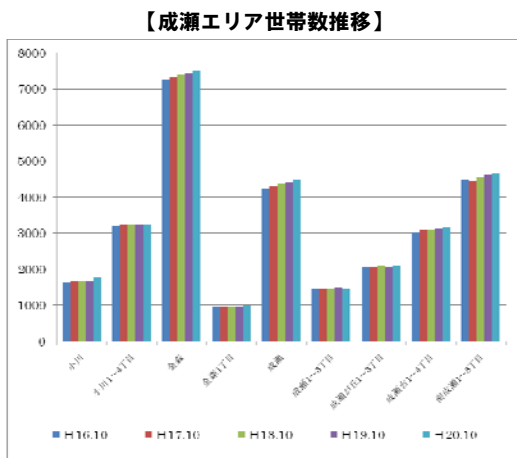
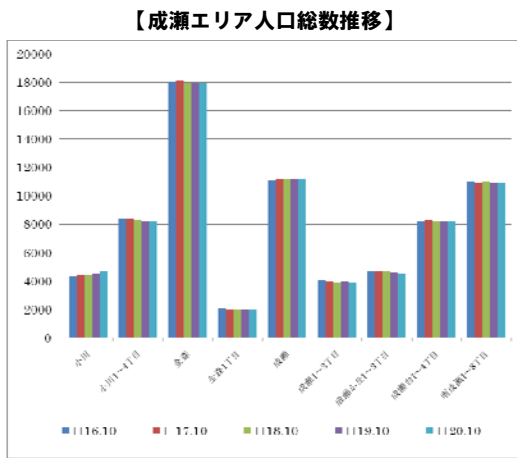
成瀬エリアの人口は過去 5 年間で 440 人減少していますが、世帯数は 1,059 世帯増加しています。これはよく言われる核家族化の進行によるものです。例えば、夫婦 2 人と子供 2 人が 100 ㎡の一戸建てに住んでいたとします。上の子供が独立して、成瀬駅前の 30 ㎡の 1LDK を借りたとすると、人口は増えていないけれども世帯が増えることとなり、不動産の需要が創出されることとなります。

人口は増えないけれども、世帯数は増えることにより、お客様が希望する間取りに変化が生じています。

一世帯当たりの人数が減少することにより、部屋数が必要なくなります。また、今までは 2 世帯同居のため独立した和室が必要だったのがその必要がなくなり、広いリビングや続き和室タイプが好まれるようになっていきます。

核家族化の進行が、住宅の間取りの好みに大きな影響を与えていることとなります。

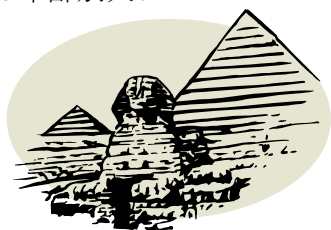
参考までに下記グラフは、成瀬エリアの各住所ごとの人口総数・世帯数の推移となります。



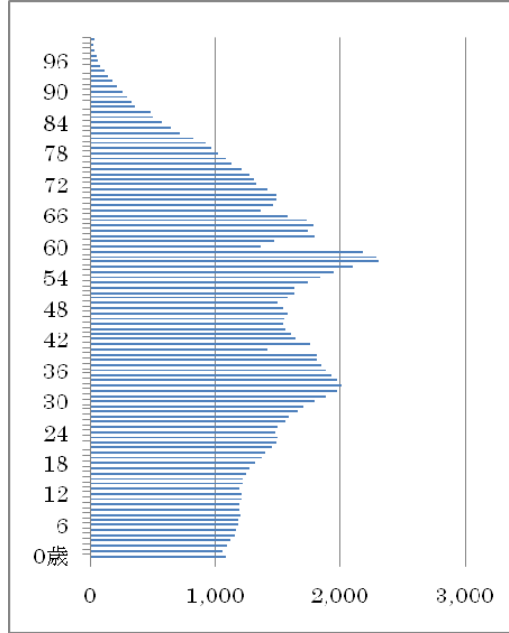
●成瀬エリアの人口ピラミッド

学校の授業や教科書などで「人口ピラミッド」「釣鐘型」「壺型」などの言葉を聞いたことがあるかと思えます。人口ピラミッドとは、各年齢別の男女人口構成を表わすグラフのことですが、発展途上国ではこの人口ピラミッドがまさにピラミッド型になりますし、少子高齢化が進んだ日本では壺型になっています。

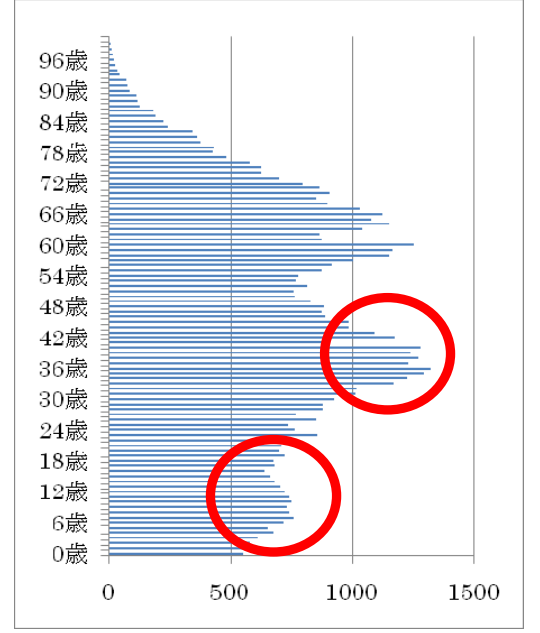
では、成瀬エリアの人口ピラミッド、つまりは年齢別人口構成はどうなっているのでしょうか？



【日本の人口ピラミッド（単位：1,000 人）】



【成瀬エリアの人口ピラミッド（単位：人）】



【成瀬エリアの世代構成割合】

人口総数	小川	小川1~4丁目	金森	金森1丁目	成瀬	成瀬1~3丁目	成瀬が丘1~3丁目	成瀬台1~4丁目	南成瀬1~8丁目	平均値
1~10歳	15.7%	11.4%	10.0%	7.2%	10.1%	11.8%	8.3%	8.2%	10.3%	10.3%
11~20歳	11.1%	8.3%	10.0%	9.2%	9.9%	11.8%	9.7%	8.3%	10.0%	9.8%
21~30歳	9.4%	11.9%	10.7%	12.7%	11.8%	11.3%	13.4%	9.7%	12.9%	11.5%
31~40歳	21.7%	18.7%	14.8%	14.0%	16.9%	17.6%	17.4%	15.1%	18.5%	17.2%
41~50歳	16.4%	12.7%	12.6%	13.9%	12.5%	13.7%	14.6%	10.6%	14.3%	13.5%
51~60歳	10.4%	13.5%	12.8%	13.2%	14.9%	13.5%	12.7%	13.5%	13.5%	13.1%
61~70歳	8.4%	14.1%	13.6%	11.1%	13.3%	11.9%	13.9%	20.5%	12.3%	13.2%
71歳~	6.9%	9.4%	15.5%	18.7%	10.6%	8.4%	10.1%	14.1%	8.2%	11.3%

…平均値より3%上回る

…平均値より3%下回る

上記の二つのグラフのうち、左が日本全体、右が成瀬エリアの年齢別人口構成になります。人口の単位が異なるので一概には言えませんが、形状から見ると、成瀬エリアは、30 代半ばや小学生ぐらいの年齢層が日本全体の割合よりも多いように見て取ることができます。

●数字から見る ペット相談物件

核家族化や少子化の影響からなのか、ペットを飼いたい、もしくは現在飼っていて、ペットが飼えることを条件に物件選びをされるお客様が増えています。それに伴いペットが飼うことができる物件も増えていきます。実際に、インターネットで成瀬駅最寄りのペット相談物件を検索すると、36 件条件に合致します（不動産ポータルサイト「HOME'S」11 月 3 日現在）。成瀬駅最寄りの物件が TOTAL322 件なので、約 11.2%になります。一方で、きめたハウジングに 10 月中に新規で来場したお客様の約 20%の方がペット希望でした。新聞やテレビなどでは不動産市況の厳しい状況がいろいろと報道されていて、



いわゆる需要側が強い買い手市場・借り手市場と言われております。しかし、ペット相談物件に関してはちょっと状況が違います。住まい探しの条件は「ペットが飼えること」だけではなく、家賃や広さなどのいろいろな条件が関係してきますが、「ペットが飼えること」という条件を見ると貸し物件よりも借りたいという人が多いため供給側、つまり貸し手側が強い市場と言えます。

●不動産屋も数字で勝負

成瀬エリアの統計データからびっくりするような結果が導かれました、ということはありません。なぜなら、成瀬という街はすごい繁華街というわけでも、超高級住宅地というわけでもないからです。

私ども不動産業者は日々お客様、オーナー様、他業者の方とお話しすることによりいろいろなことをご教示いただいておりますが、今回のような統計データを調査することによりまた別の視点で成瀬という街を掘りさげることができます。また機会があればご紹介させていただきたいと思えます。今後とも「きめたハウジング」をよろしくお願ひ申し上げます。