



# 東京郊外の住宅地はどう変わっていくか

**JAA** 全国トレンドマップ

**第9回 東京住宅地編1**

高度経済成長期に拡大  
郊外へ伸びる住宅地

前回の記事では表参道を切り口から考察してきましたが、取引先の方から「郊外の住宅地はどう変わっていくのか」という質問を頂きました。そこで今回は、東京の住宅地の形成過程を振り返りながら、これから東京の住宅地がどう変わっていくかを考えていきます。

東京近郊に行く際に電車に乗るとよくわかるのですが、都心から離れた場所でも延々と住宅地が続いて住宅が建ち並んでいます。これは特定の方向にだけという訳ではなく、東西南北を問わず、どこにでも見られる風景です。一体どれだけの家があるのか見当もつきませんが、このような風景ができたのは、遠い昔ではありません。大正時代になると私鉄による郊外への鉄道敷設が本格化して交通の便がよくなり、加えてその頃に発生した関東大震災を契機に都心部から郊外へ移り住む人も多くなったように思います。有名な田園調布や成城もこの頃に開発された街です。しかし東京近郊

の住宅地が本格的に拡大したのは、戦後の高度経済成長期の東京圏への人口集中によって既に市街地だけでは済まなかったこと、郊外への住宅地の拡大は下火になりません。景気に苦しむ企業は遊休資産の売却を進めるようになり、心が近いマンションが好まれるようになります。都心から近い場所の工場跡地や運動場など、分譲マンションの敷地に適した物件が多くあり、実際には多くのマンションが建ちました。デベロパーは利益を最大化する為に容積率を最大限に活用しますが、容積率は有効活用するとうまくは、土地を人工的に創出するということと同じです。これは日本に既に人口減りた故に郊外に、平面的に広がるしかありません。東京周辺では当たり前に住宅地ですが、昨今の住宅地が垂直方向に向かい、いよいよ住宅地は立体的に広がりはじめたのです。都心に近い場所でも供給を大きく必要とするようになってきました。その場合、住宅地が郊外へ広がる動きは鈍っています。これが現時点の状況で概ね必要と供給が均衡していると考えられます。近郊の住宅地と都心近くのマンションを選べる時代に

どういってしまえば、住となり、需要者は自分の住宅地の郊外への拡大は必ずしも必要があるからではありません。しかしそうではないことがあるようになります。住宅地は資産価値を大きく損なう可能性が否定できなくなりますが、都心近くの住

**利便性が重視される**

郊外から都心へ回帰する人が増加する見込みです。利便性が重視されるという見込みは、郊外への住宅地の拡大は下火になりません。景気に苦しむ企業は遊休資産の売却を進めるようになり、心が近いマンションが好まれるようになります。都心から近い場所の工場跡地や運動場など、分譲マンションの敷地に適した物件が多くあり、実際には多くのマンションが建ちました。デベロパーは利益を最大化する為に容積率を最大限に活用しますが、容積率は有効活用するとうまくは、土地を人工的に創出するということと同じです。これは日本に既に人口減りた故に郊外に、平面的に広がるしかありません。東京周辺では当たり前に住宅地ですが、昨今の住宅地が垂直方向に向かい、いよいよ住宅地は立体的に広がりはじめたのです。都心に近い場所でも供給を大きく必要とするようになってきました。その場合、住宅地が郊外へ広がる動きは鈍っています。これが現時点の状況で概ね必要と供給が均衡していると考えられます。近郊の住宅地と都心近くのマンションを選べる時代に

三井不動産販売(株)デリジエンズ事業部において豊富な不動産評価・市場調査経験を積んだ後、2006年にアセット・マネージャーズ(現いちはらホールディングス)に入社。ファンド事業部において多数の不動産取得業務、ファンド組成業務を担当。その後、グループ内のAM会社に出向し購入から売却までのフルサイクル運用業務の全般を担い、管轄する。2013年12月にジャパン・アセット・アドバイザーズ事業戦略部長に就任。投資家のポートフォリオ構築という観点からマーケットを見たコンサルティングを展開中。不動産鑑定士。

**事業戦略部長 千葉 健一氏**

## 郊外の住宅地は立体化する都心の住宅地に対抗できるか

少子高齢化によって住宅需要も二極化する

日本は既に人口減りた故に郊外に、平面的に広がるしかありません。東京周辺では当たり前に住宅地ですが、昨今の住宅地が垂直方向に向かい、いよいよ住宅地は立体的に広がりはじめたのです。都心に近い場所でも供給を大きく必要とするようになってきました。その場合、住宅地が郊外へ広がる動きは鈍っています。これが現時点の状況で概ね必要と供給が均衡していると考えられます。近郊の住宅地と都心近くのマンションを選べる時代に

**コラムのご意見・ご感想を下記までお寄せください**

株式会社ジャパン・アセット・アドバイザーズ  
東京都千代田区神田鍛冶町3-3-4 サンクス神田駅前ビル2階  
電話 03-5207-9231 FAX 03-5207-9232  
メール info@j-a-a.com  
HP <http://www.j-a-a.com/>