



大崎駅付近

活発な再開発が進む  
輝く未来の象徴  
近未来都市「品川区」。



大崎駅付近



大崎駅付近



大崎駅付近

洗練と快適に包まれる、東京副都心の一つ「大崎」エリア。

品川区にある大崎駅は、JR山手線をはじめ多数の路線が乗り入れる駅で、1901年に日本鉄道品川線の駅として開業した、古い歴史を持つ駅です。その後、大崎駅を中心としたエリアは都市として発展を遂げ、1982年に東京都によって指定された「東京副都心」の一つになり、多彩な都

市機能を持つ大型複合施設やオフィスビル・商業施設が登場。洗練された都市機能と、快適な住環境の双方の魅力を併せ持つ都市として発展を続けています。

また品川区は、品川駅近隣へのJR山手線新駅開設やリニア中央新幹線の開業など、大規模

な再開発計画が進み、土地の資産価値と将来性の高さに注目が集まっています。

2020年を直近の目標に、飛躍する東京を牽引しようとしています。

TRAIN ACCESS

都心を自由自在に駆け巡る、4駅7路線が可能になる快適フットワーク。

JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン・東京臨海高速鉄道りんかい線

「大崎」駅(西口)まで……徒歩10分 (約800m)

■「大崎」駅より

- 「品川」駅へ……………直通 3分 (JR山手線利用)
- 「恵比寿」駅へ……………直通 4分 (JR埼京線利用)
- 「渋谷」駅へ……………直通 6分 (JR埼京線利用)
- 「東京テレポート」駅へ……………直通 10分 (東京臨海高速鉄道りんかい線利用)
- 「新宿」駅へ……………直通 12分 (JR埼京線利用)
- 「東京」駅へ……………14分 (JR山手線利用、「品川」駅でJR東海道本線に乗り換え)
- 「横浜」駅へ……………直通 18分 (JR湘南新宿ライン快速利用)
- 「羽田空港国内線ターミナル」駅へ……………25分 (JR山手線利用、「品川」駅で京急本線エアポート急行に乗り換え)



## エリア別 民力特性

### 23区平均を上回る 単身世帯比率の高さ

品川区..... 53.1%

大崎駅周辺..... 54.8%

23区平均..... 49.1%

※データ出所：マセキ「統計サマリ」国勢調査

大崎駅周辺エリア（半径1km圏）は単身世帯総数比率・借家比率が半数以上を占めており、単身者による賃貸需要の高さが伺えます。

### 23区平均と比較しても同等以上の民力特性

品川区の民力特性を23区と比較すると、平均世帯年取と単身世帯総数比率が高いことが特徴として挙げられます。また、人口総数上昇しており、2012年から2013年にかけて大幅に増え、その後も上昇傾向にあります。

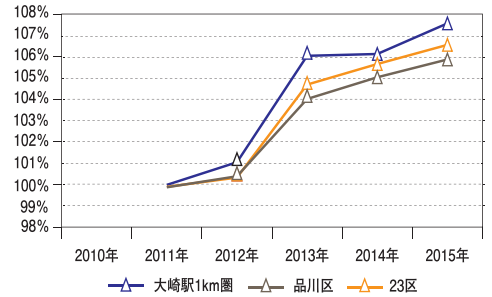
#### 【品川区民力特性】

|                            | 大崎駅起点<br>半径1km圏 | 品川区       | 23区         |
|----------------------------|-----------------|-----------|-------------|
| 人口総数                       | 85,830人         | 365,370人  | 8,945,467人  |
| 世帯総数                       | 47,609世帯        | 196,029世帯 | 4,531,782世帯 |
| 単身世帯総数                     | 26,083世帯        | 104,087世帯 | 2,223,493世帯 |
| 単身世帯総数比率                   | 54.8%           | 53.1%     | 49.1%       |
| 単身世帯総数増減率<br>2005年・2010年比較 | +20.1%          | +17.2%    | +21.8%      |
| 借家比率                       | 51.8%           | 53.6%     | 53.2%       |
| 平均世帯年取                     | 590.0万円         | 566.6万円   | 526.2万円     |

※1.納税額1,000万円以上（国勢調査）※データ出所：マセキ「統計サマリ」国勢調査

#### 【人口増減グラフ】

※2011年を100とする



## 投資用マンション 市場特性

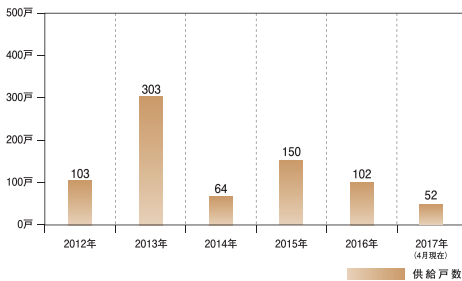
### 「大崎」駅周辺の マンション供給概要

2012年以降、品川区全域では152物件が供給されていますが、大崎駅圏ではわずか32物件（投資用18物件）。大崎駅圏は借家比率が51%超であることを考慮すると、賃貸マンションは希少性が高いと言えます。

大崎駅1km圏では32物件（1,967戸）  
うち投資用物件は18物件（774戸）

#### 【投資用マンション供給戸数の推移】

※「大崎」駅を最寄駅とする物件



### 「大崎」駅周辺の 投資用マンション市場の動向

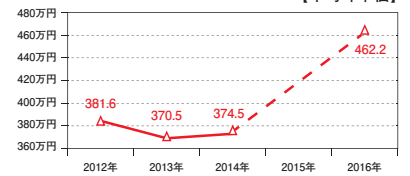
平均坪単価は2016年には400万円を超え@超え462.2万円に上昇。平均価格は2016年には3,000万円を超えて3,178万円になっております。

|        |         |         |
|--------|---------|---------|
| 平均専有面積 | 平均坪単価   | 平均価格    |
| 22.47㎡ | 462.2万円 | 3,178万円 |

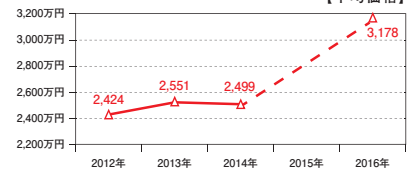
#### 考察

平均坪単価、平均価格ともに2016年に過去の平均を大きく上回る数値となっています。これはJR山手線新駅構想やリニア中央新幹線プロジェクトなど将来性豊かな開発計画が認知され、土地の資産価値や将来性に対し大きな期待が寄せられていることの証左と言えるでしょう。

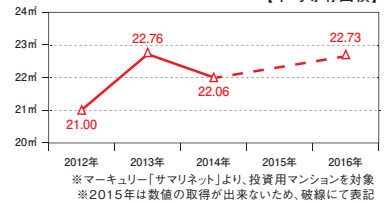
#### 【平均坪単価】



#### 【平均価格】



#### 【平均専有面積】



※マセキ「サマリネット」より、投資用マンションを対象  
※2015年は数値の取得が出来ないため、破線にて表記

## 総括

### ■ 豊かな将来性と注目度の高さ

品川区は国家戦略特区に指定され大規模再開発も進んでおり、さらに大崎エリアは東京副都心の一つとして洗練された都市環境が形成されている地域です。また「住みたい行政区 総合ランキング(2017年)※」において7位に選ばれ、3年連続で順位上昇。住環境が整った街として評価されているため、将来に渡って高い賃貸ニーズが期待できます。

※リクルート住まいカンパニー調べ

### ■ 右肩上がりの資産価値

大崎駅圏に供給されたマンションは、2012年以降は平均専有面積の変化が少ないにも関わらず、2016年に平均価格が高騰しています。これは利便性も人気も高いJR山手線沿線であること、注目を集める再開発などの影響による品川エリアへの期待の高さが伺える結果です。