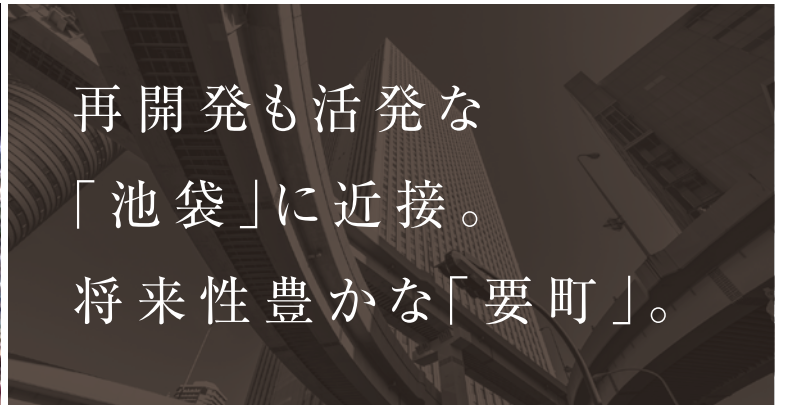




池袋駅前



再開発も活発な
「池袋」に近接。
将来性豊かな「要町」。



池袋西口公園



エソラ池袋



キュープラザ池袋



東武百貨店池袋店

進化する副都心「池袋」の賑わいが間近な「要町」エリア。

「要町」駅は東京メトロ有楽町線・副都心線が乗り入れ、ビッグターミナル「池袋」駅へは1駅2分。渋谷・有楽町・横浜方面へも乗り換え無しでアクセスできる利便性の高さが魅力です。当物件からは徒歩でも13分で「池袋」駅を利用でき、副都心の賑わいを身近に感じられます。

「池袋」駅の周辺は東武百貨店・西武池袋本店に代表される大型ショッピング施設が林立。さらに2019年11月にリニューアルした池袋西口公園のグローバルリングをはじめ、再開発によって都市機能の強化だけでなく文化・芸術の面でも魅力ある街づくりが進んでいます。

「要町」駅の周辺は要町通りと山手通り、さらには首都高速中央環状新宿線が交差する道路交通の要でもあります。近隣には飲食店が多く並び、スーパーやコンビニなどあって暮らしやすい環境が整っています。また、立教大学が近接し、学生の一人暮らしの需要も期待できるエリアです。

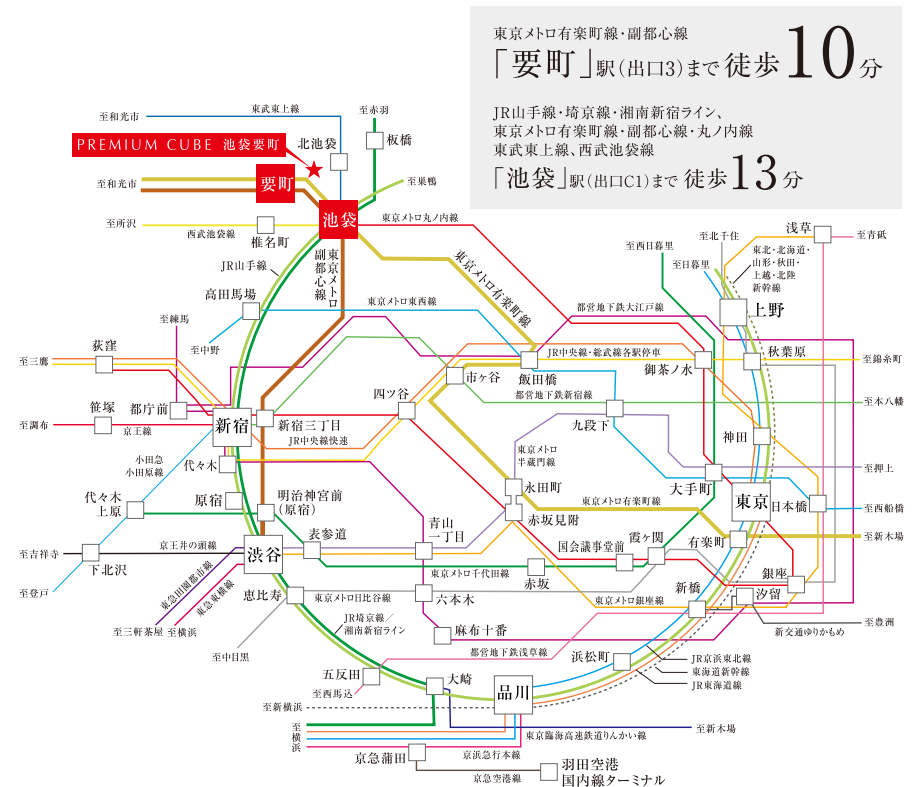
TRAIN ACCESS

8路線※1が集結する「池袋」へ1駅2分。
TOKYOを意のままに使いこなす足まわり。

※1.JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン、東京メトロ有楽町線・副都心線・丸ノ内線、東武東上線、西武池袋線

| 「要町」駅より | |
|-----------|--|
| 「池袋」駅へ | 直通 2分 (東京メトロ有楽町線利用) |
| 「新宿」駅へ | 7分 (東京メトロ有楽町線利用、「池袋」駅よりJR埼京線利用) |
| 「新宿三丁目」駅へ | 直通 10分 (東京メトロ副都心線利用) |
| 「飯田橋」駅へ | 直通 12分 (東京メトロ有楽町線利用) |
| 「渋谷」駅へ | 直通 14分 (東京メトロ副都心線利用、「池袋」駅より東京メトロ副都心線急行利用) |
| 「大手町」駅へ | 17分 (東京メトロ副都心線利用、「池袋」駅より東京メトロ丸ノ内線利用) |
| 「東京」駅へ | 19分 (東京メトロ副都心線利用、「池袋」駅より東京メトロ丸ノ内線利用) |
| 「銀座」駅へ | 20分 (東京メトロ副都心線利用、「池袋」駅より東京メトロ丸ノ内線利用) |
| 「有楽町」駅へ | 直通 23分 (東京メトロ有楽町線利用) |
| 「横浜」駅へ | 39分 (東京メトロ有楽町線利用、「池袋」駅よりJR湘南新宿ライン快速利用) |

※掲載の所要時間は日中平常時のものです。乗換え・待ち時間は含まれておりません。
※一部の路線・駅名は省略してあります。
※掲載の路線図は2019年11月現在の情報を基に作成しています。
※掲載の写真は、2019年11月に撮影したものです。



エリア別 民力特性

23区平均を上回る 単身世帯総数比率の高さ

「要町」駅周辺…………… 66.2%

東京23区平均…………… 50.6%

※データ出所：(株)マーキュリー「統計サマリ」

「要町」駅周辺エリア（駅起点半径800m圏）は、単身世帯総数比率が66.2%という高い数値となっています。23区平均の50.6%と比べても高水準であり、単身者による賃貸需要の伸びが期待できるエリアといえるでしょう。

借家比率、人口密度は23区平均を上回るエリア

「要町」駅周辺エリアの民力特性は、借家比率が東京23区の平均と比較して高水準の62.5%。人口密度は22,980.3人/km²であり、この数値は東京23区の14,988.7人/km²、板橋区の17,448.3人/km²に比べ突出して高く、賃貸マンションへのニーズが堅調に維持されるエリアと考えられます。

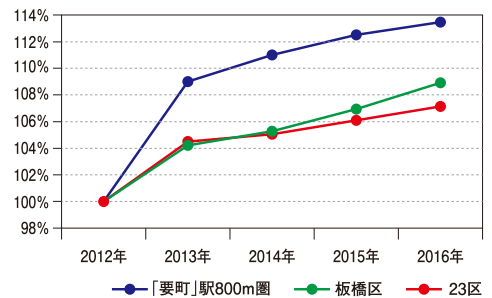
【「要町」駅周辺の民力特性】

| | 「要町」駅起点 半径800m圏 | 板橋区 | 東京23区 |
|-----------------------------------|--------------------|-----------|------------|
| 人口総数 (2015年) | 46,459人 | 561,916人 | 9,272,740人 |
| 昼間人口率 (2015年) | 116.4% | 74.8% | 127.0% |
| 人口密度 / km ² (2015年) | 22,980.3人 | 17,448.3人 | 14,988.7人 |
| 平均年齢 (2015年) | 42.9歳 | 44.5歳 | 44.0歳 |
| 借家比率 (2015年) | 62.5% | 55.4% | 52.7% |
| 単身世帯総数比率 (2015年) | 66.2% | 51.3% | 50.6% |
| 平均世帯年収 (2015年) | 506.9万円 | 457.4万円 | 526.2万円 |

※データ出所：(株)マーキュリー「統計サマリ」

【人口増減グラフ】

※2012年を100とする



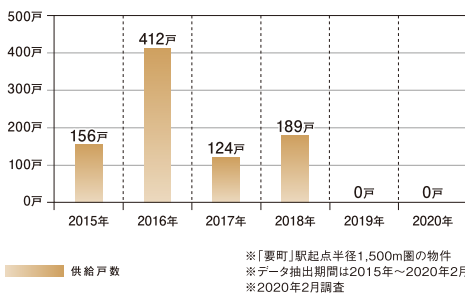
投資用マンション 市場特性

「要町」駅周辺の マンション供給概要

投資用マンションの供給は…
半径1,500m圏で17物件(881戸)

2015年以降、「要町」駅基点半径1,500m圏では、全27件(1,345戸)が供給されており、うち投資用物件は17件(881戸)。増え続ける単身世帯のニーズに対して、供給が追いついていない状況です。

【投資用マンション供給戸数の推移】



「要町」駅周辺の 投資用マンション市場の傾向

2015～2019年
平均専有面積
25.10㎡

2015～2019年
平均坪単価
380.8万円

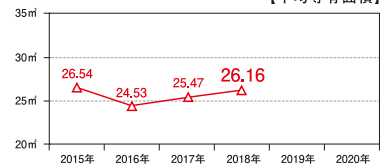
2015～2019年
平均価格
2,891万円

2015年から2019年にかけての累計から算出した平均坪単価は380.3万円。2015年の322.8万円から2018年の407.1万円へ大幅に上昇しており、それに伴って平均価格も2015年の2,591.2万円から2018年の3,220.8万円へと大幅アップしています。

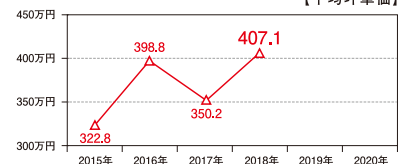
考察

「要町」駅周辺エリアは2015年から2018年にかけて3件～6件程度のペースで投資用マンションが供給され、平均坪単価・平均価格共に大きく上昇してきましたが、2019年以降には一転して供給なし。新規物件に対するニーズと期待感が高まっているエリアといえます。

【平均専有面積】



【平均坪単価】



【平均価格】



※データ出所：(株)マーキュリー「マンションサマリ」
※2019年・2020年(2月時点)は供給なし。

総括

■ 池袋も徒歩圏とする「要町」エリアの将来性

都心の主要都市を結ぶ東京メトロ有楽町線・副都心線「要町」駅は、周辺に生活施設が整う成熟した住環境が魅力の街。JR山手線をはじめ8路線が乗り入れる「池袋」駅も徒歩利用でき、職住近接の利便性と繁華街の賑わい、さらには活発な再開発による将来的な発展も見込めるエリアといえます。

■ 久々の物件供給に高まる賃貸需要に期待

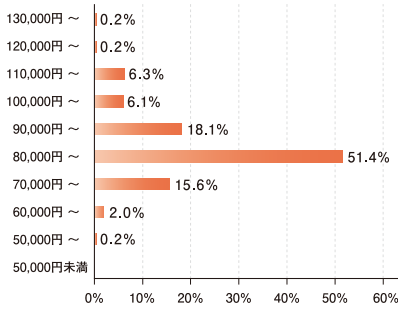
「要町」駅周辺は単身世帯の比率が高く、借家比率も23区の平均に比べ高い水準をキープ。投資用マンションの平均坪単価・平均価格も安定的に上昇していながら、2019年には新規物件の供給がなく、市場の渴望感が醸成されており、ワンルームマンション経営においては良好な条件が整っています。

「要町」駅を最寄りとした賃貸マンション市場

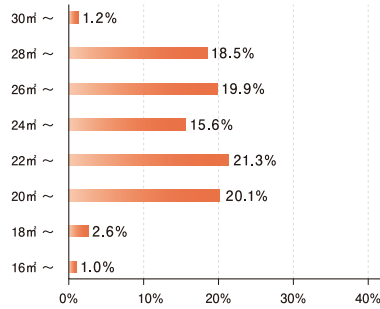
※平均特性:16~30㎡
※2015年以降、築10年まで、駅徒歩10分圏

賃料は8万円台、専有面積は20~23㎡台が約4割。平均㎡単価は3,000万円台で約8割。

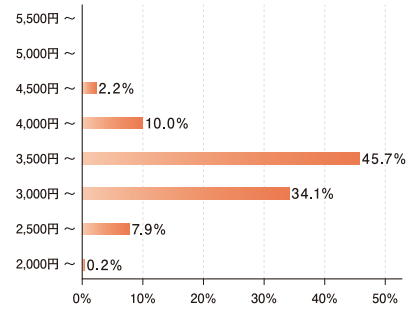
平均賃料 **87,506円**



平均専有面積 **24.73㎡**



平均単価 **3,539円/㎡**



特性

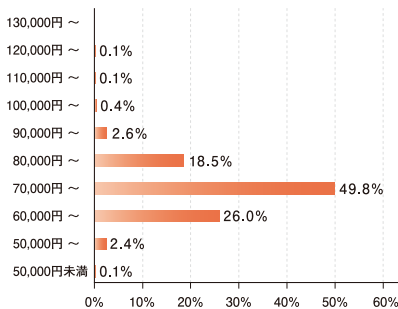
■賃料は8万円台が最多となり、8~9万円台が69.5%となります。■専有面積は20~23㎡台が41.4%を占めています。■㎡単価は3,000円台後半が最多で45.7%。■築年数は築10年が多くを占めており、築浅物件は希少価値が認められます。

板橋区の賃貸マンション市場

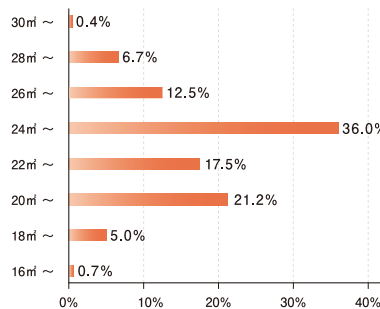
※平均特性:16~30㎡
※2015年以降、築10年まで

賃料は7万円台、専有面積は24~25㎡台が最多。平均㎡単価は3,000円台前半が最多。

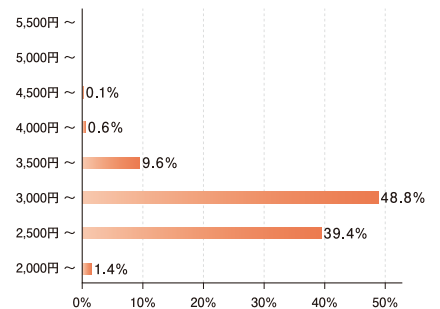
平均賃料 **74,182円**



平均専有面積 **24.08㎡**



平均単価 **3,080円/㎡**



特性

■賃料は7万円台が最多となり、6~7万円台が75.8%となります。■専有面積は24~25㎡台が最多で36.0%、次いで20~21㎡台が21.2%で続きます。■㎡単価は3,000円台前半が最多で48.8%。2,000円台後半~3,000円台で88.2%を占めます。■築年数は築8年~10年が54.1%となっています。