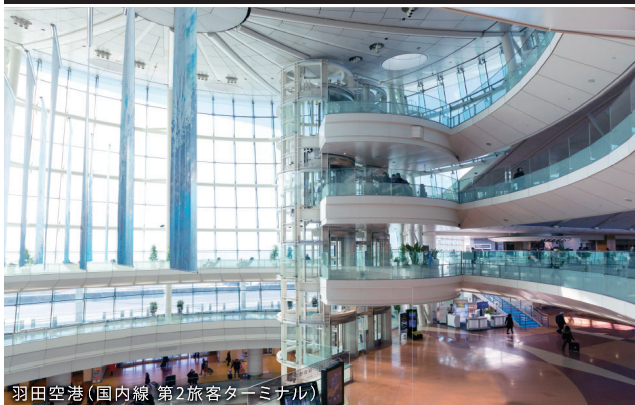


VERITAS INVESTMENT
AREA REPORT

エリア分析レポート Vol.17

武蔵新田



羽田空港(国内線 第2旅客ターミナル)

羽田空港の拡張工事等
豊かな将来性に
期待の高まる「大田区」。



蒲田駅



京急蒲田駅



多摩川ガス橋緑地

大都市へ多彩にアクセス可能な東急多摩川線エリア。

「武蔵新田」駅(むさしにったえき)は、東京都大田区に位置する東急多摩川線の駅です。2017年度の1日平均乗降客数は26,259人と、東急多摩川線の7駅のうち3位の多さで、過去15年間の推移では、緩やかながらも増加傾向にあります。大田区内では羽田空港の拡張工事が進むなど、将来性も豊かなエリアです。

「武蔵新田」駅の周辺には、武蔵新田商店会・商店街、マルエツ、セイジヨー、どらっくばず、鳥忠などの商業施設が点在し、公共施設では大田区役所の矢口特別出張所、矢口区民センター等が整っています。また、多摩川の河川敷にも近く、緑濃い散策コースを楽しむことができます。

東急多摩川線はJR京浜東北線「蒲田」駅と東急東横線「多摩川」駅に接続し、そこから「品川」「渋谷」「新宿」「横浜」といったターミナルへ30分以内でアクセスできます。さらに「羽田空港国際線ターミナル」駅へは27分、「自由が丘」「武蔵小杉」といった洗練された街へも10分圏内で気軽に足を伸ばせます。

TRAIN ACCESS

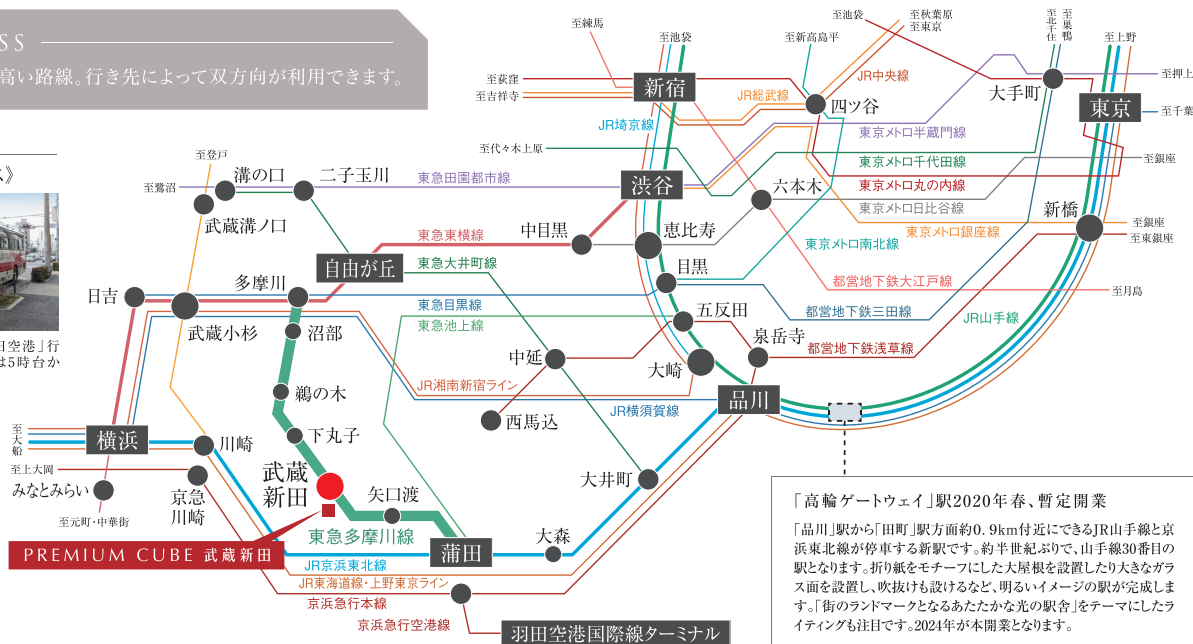
都心をつなぐ利便性の高い路線。行き先によって双方向が利用できます。

Information

《羽田空港直通リムジンバス》



最寄り駅の「武蔵新田」駅より「羽田空港」行きのリムジンバスが出ています。朝は5時から夜は20時台まで運行しています。



「高輪ゲートウェイ」駅2020年春、暫定開業
「品川」駅から「田町」駅方面約0.9km付近にできるJR山手線と京浜東北線が停車する新駅です。約半世紀ぶり、山手線30番目の駅となります。折り紙をモチーフにした大屋根を設置したり大きなガラス面を設置し、吹抜けも設けるなど、明るくイメージの駅が完成します。「街のランドマークとなるあたたかな光の駅舎」をテーマにしたライティングも注目です。2024年が本開業となります。

■ 東急多摩川線「武蔵新田」駅より

- 「自由が丘」駅へ — 10分
東急多摩川線「武蔵新田」駅利用。「多摩川」駅で東急東横線に乗り換え。
- 「品川」駅へ — 14分
東急多摩川線「武蔵新田」駅利用。「蒲田」駅でJR京浜東北線に乗り換え。
- 「渋谷」駅へ — 19分
東急多摩川線「武蔵新田」駅利用。「多摩川」駅で東急東横線に、「自由が丘」駅で有楽町線に乗り換え。
- 「東京」駅へ — 24分
東急多摩川線「武蔵新田」駅利用。「蒲田」駅でJR京浜東北線に乗り換え。
- 「新宿」駅へ — 25分
東急多摩川線「武蔵新田」駅利用。「多摩川」駅で東急東横線に、「渋谷」駅で丸の内線に乗り換え。
- 「武蔵小杉」駅へ — 9分
東急多摩川線「武蔵新田」駅利用。「多摩川」駅で東急目黒線に乗り換え。
- 「横浜」駅へ — 16分
東急多摩川線「武蔵新田」駅利用。「蒲田」駅でJR京浜東北線に乗り換え。
- 「羽田空港国際線ターミナル」駅へ 27分
東急多摩川線「武蔵新田」駅利用。「蒲田」駅でJR京浜東北線根岸線快速に、「品川」駅でエアーポート快特に乗り換え。

※掲載の所要時間は日中平常時のものです。乗換・待ち時間等は含まれておりません。「駅すばあと」(2019年4月 第1版)より。掲載の路線図は、2019年4月現在の情報を基に作成しています。※一部の路線・駅名は省略しています。

エリア別 民力特性

23区平均を上回る
単身世帯総数増減率の高さ

「武蔵新田」駅周辺…………… 13.4%

東京23区平均…………… 9.1%

※データ出所：マーキュリー「統計サマリ」

「武蔵新田」駅周辺エリア(駅起点半径800m圏)は、単身世帯総数増減率が13.4%という高い数値となっています。23区平均の9.1%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。

平均世帯年収、人口密度も23区平均を上回るエリア

「武蔵新田」駅周辺エリアの民力特性は、大田区の平均と比較して平均世帯年収が約17万円高い水準を維持。人口密度は19,961.2人/k㎡であり、この数値は東京23区の14,988.7人/k㎡、大田区の12,111.4人/k㎡に比べ突出して高く、比較的所得に余裕のある世帯が多く居住していることが伺えます。

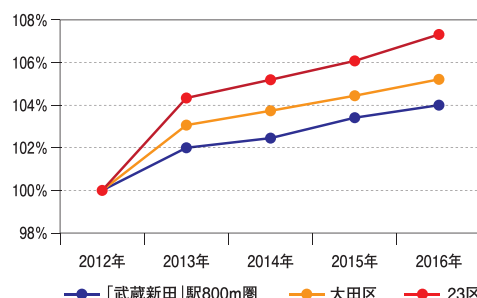
【「武蔵新田」駅周辺の民力特性】

	「武蔵新田」駅起点半径800m圏	大田区	東京23区
人口総数(2015年)	41,054人	717,052人	9,272,240人
人口増加率(2015年)	100.5%	100.7%	101.1%
人口密度/k㎡(2015年)	19,961.2人	12,111.4人	14,988.7人
単身世帯総数(2015年)	10,135世帯	189,143世帯	2,424,966世帯
単身世帯総数比率(2015年)	48.9%	51.0%	50.6%
単身世帯総数増減率(2010年-2015年)	+13.4%	+14.2%	+9.1%
平均世帯年収(2015年)	526.7万円	509.4万円	526.2万円

※データ出所：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



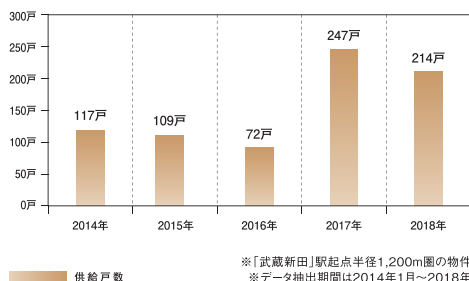
投資用マンション 市場特性

「武蔵新田」駅周辺の
投資用マンション供給概要

投資用マンションの供給は…
駅起点半径1,200m圏で19物件(759戸)

2014年以降、「武蔵新田」駅起点半径1,200m圏では全28物件(1,095戸)が供給されており、うち投資用物件は19物件(759戸)。単身世帯総数増減率が+13.4%というエリア特性を考慮すれば、ワンルームマンションのニーズはまだ高いといえます。

【投資用マンション供給戸数の推移】



※「武蔵新田」駅起点半径1,200m圏の物件
※データ抽出期間は2014年1月~2018年

「武蔵新田」駅周辺の
投資用マンション市場傾向

平均専有面積 27.32㎡
平均坪単価 331.8万円
平均価格 2,742万円

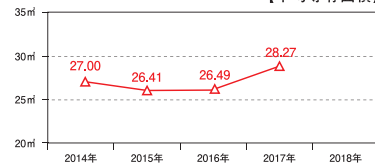
※平均値は2014年以降の累計平均

2014年~2018年累計の平均坪単価は331.8万円。297.2万円から大幅に上昇しています。それに伴い、平均価格も2,742万円と、2014年の2,428万円から約314万円のアップ。平均専有面積は堅実に横ばいで推移しています。

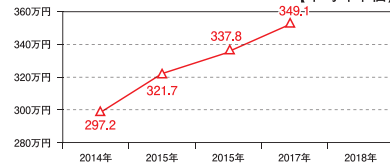
考察

「武蔵新田」駅周辺エリアは年に約3棟のペースで投資用マンションが供給されており、平均坪単価・平均価格共に上昇傾向にあります。比較的所得の高い単身世帯が多いという民力特性もふまえると、今後も賃貸需要が期待でき安定した資産価値の上昇も期待できることを物語っています。

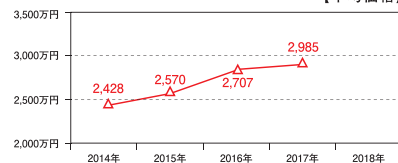
【平均専有面積】



【平均坪単価】



【平均価格】



※データ出所：(株)マーキュリー「サマリネット」
※2018年は数値の取得ができなため空白にて表記。

総括

■ 東急多摩川線「武蔵新田」駅

「武蔵新田」駅からは東急多摩川線利用で「蒲田」駅へ直通5分。「蒲田」駅経由で「品川」駅、「多摩川」駅経由で「渋谷」駅へのアクセスも良好。駅周辺は閑静で、多摩川河川敷の景観も程近く、あらゆる世代から賃貸需要を獲得できるエリアです。

■ 再開発の進むエリアに近接

大田区は2020年へ向けて拡張工事の進む羽田空港を擁し、将来性に期待が持てるエリア。また、新駅「高輪ゲートウェイ」の完成へ注目が集まる「品川」駅周辺や、再開発の進む「渋谷」駅方面にも気軽に足を運べる、恵まれたポジションです。

■ 安定した賃貸需要獲得に期待

「武蔵新田」駅周辺は単身世帯が多く、世帯年収も比較的高い傾向に。駅の乗降人員数も安定的に増加し、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るなど、ワンルームマンション経営においては良好な条件が整います。