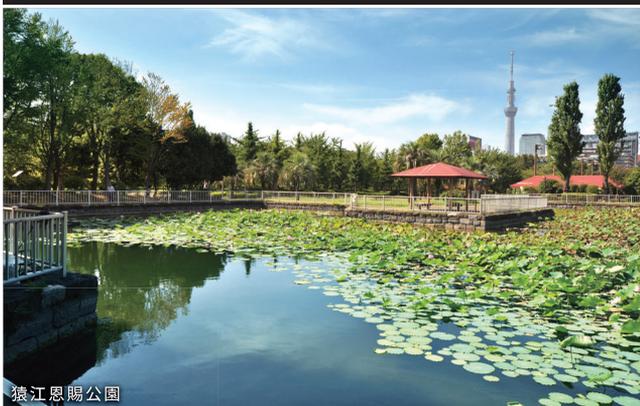


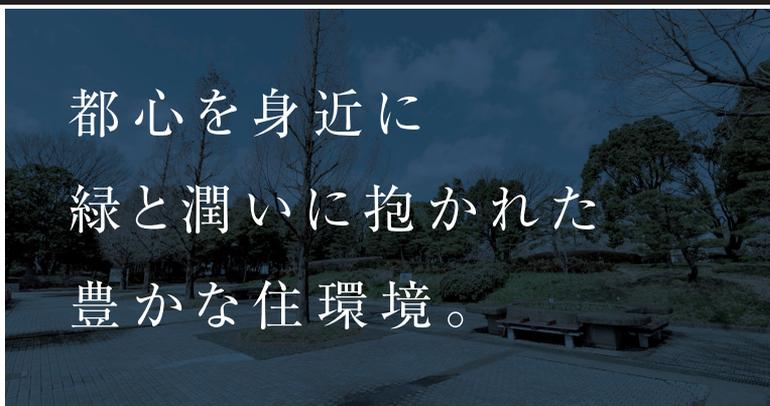
VERITAS INVESTMENT
AREA REPORT

エリア分析レポート Vol.18

西大島



猿江恩賜公園



都心を身近に
緑と潤いに抱かれた
豊かな住環境。



北斎通り



アトレ亀戸



アリオ北砂

新宿直結、水と緑の風景が交差する「西大島」

都営地下鉄新宿線「西大島」駅は、「大手町」駅へ11分、「新宿」駅へ18分と都心ビジネスゾーンを身近に利用できるエリアです。また「日本橋」駅、「東京」駅、「秋葉原」駅など名だたる主要駅も気軽に利用できるため、ビジネスのみならずレジャーも充実した暮らしを満喫できます。

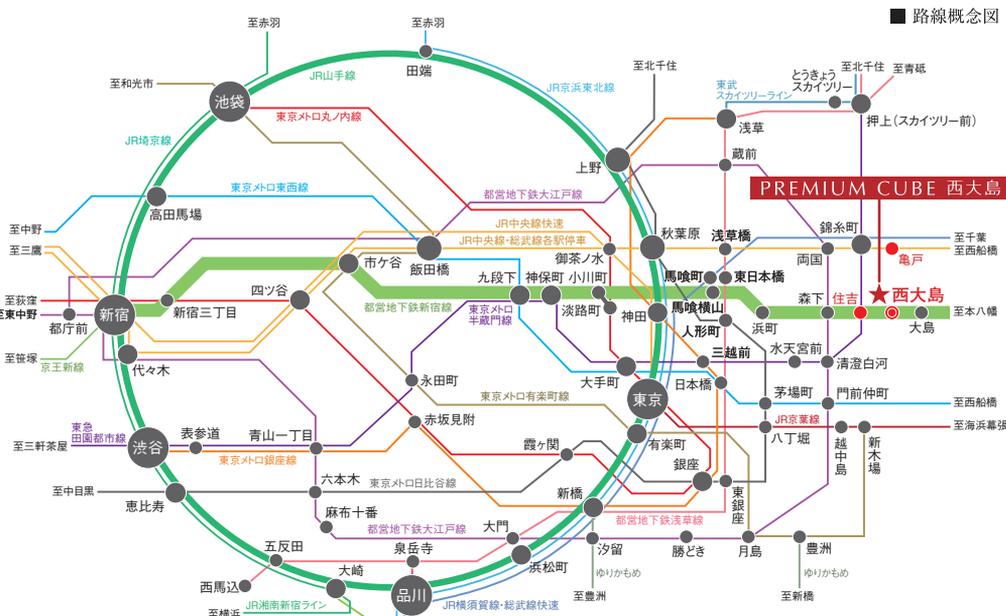
西大島エリアは江戸時代に運河として活躍した横十間川や小名木川、明治政府御用達の貯木場だった猿江恩賜公園など、水と緑の風景が交差する穏やかな住環境が広がっています。周辺には古くからの戸建が多く、治安も良く生活利便施設も充実。ファミリー層も多く住む穏やかな住宅地となっています。

駅周辺にはアリオ、ダイエー、まいばすけっとをはじめ、多数の生活利便施設が揃い、良好な住環境を形成しています。都心直結の利便性を誇りつつ、周辺は水と緑のうるおいに憩う、ビジネスマンから学生まで幅広い層の期待に応える立地です。

TRAIN ACCESS | 都心を幅広く駆け巡る自在なアクセスは日常を魅了し、ゆとりの時間をもたらす。

都営地下鉄新宿線「西大島」駅より

- 「大手町」駅へ 11分
都営地下鉄新宿線利用。「住吉」駅で東京メトロ半蔵門線に乗り換え。
- 「東京」駅へ 11分
都営地下鉄新宿線利用。「馬喰横山」駅より「馬喰町」駅まで徒歩、JR横須賀線・総武線快速に乗り換え。
- 「日本橋」駅へ 9分
都営地下鉄新宿線利用。「馬喰横山」駅より「東日本橋」駅まで徒歩、都営浅草線エアーポート快特に乗り換え。
- 「品川」駅へ 20分
都営地下鉄新宿線利用。「馬喰横山」駅より「馬喰町」駅まで徒歩、JR横須賀線・総武線快速に乗り換え。
- 「新宿」駅へ 18分
都営地下鉄新宿線利用。「森下」駅で急行に乗り換え。
- 「永田町」駅へ 15分
都営地下鉄新宿線利用。「森下」駅で急行に乗り換え、「神保町」駅で東京メトロ半蔵門線に乗り換え。
- 「銀座」駅へ 14分
都営地下鉄新宿線利用。住吉駅で東京メトロ半蔵門線に乗り換え、「三越前」駅で東京メトロ銀座線に乗り換え。
- 「渋谷」駅へ 23分
都営地下鉄新宿線利用。「森下」駅で急行に乗り換え、「神保町」駅で東京メトロ半蔵門線に乗り換え。



■ 路線概念図

※掲載の所要時間は日中平常時のものです。乗換・待ち時間は含まれておりません。
※掲載の地図・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。※掲載の写真は2019年3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 単身世帯総数増減率の高さ

「西大島」駅周辺・・・24.2%

東京23区平均……………9.1%

※データ出所：マーキュリー「統計サマリ」

「西大島」駅周辺エリア(駅起点半径800m圏)は、単身世帯総数増減率が24.2%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。

単身世帯が特に多く、賃貸ニーズが期待できるエリア

「西大島」駅周辺エリアの民力特性は、東京23区の単身世帯総数増減率が9.1%に対し24.2%と大幅に高くなっており、単身世帯総数は11,918世帯となっています。賃貸マンションの代表的な顧客層となる単身世帯が増加傾向にあり、賃貸需要を堅実に支えています。

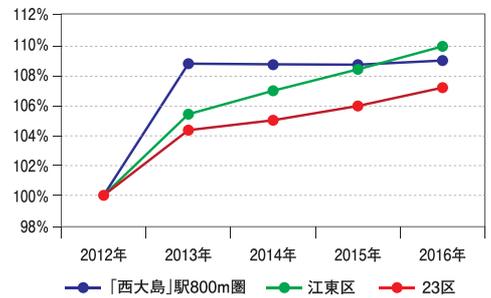
【「西大島」駅周辺の民力特性】

	「西大島」駅起点 半径800m圏	江東区	東京23区
人口総数 (2015年)	51,194人	498,109人	9,272,240人
人口増加率 (2015年)	100.3%	101.5%	101.1%
人口密度 / km ² (2015年)	25,171.5人	13,124.9人	14,988.7人
単身世帯総数 (2015年)	11,918世帯	106,682世帯	2,424,966世帯
単身世帯総数比率 (2015年)	55.9%	48.4%	50.6%
単身世帯総数増減率 (2010年・2015年)	+24.2%	+28.4%	+9.1%
平均世帯年収 (2015年)	517.7万円	543.3万円	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



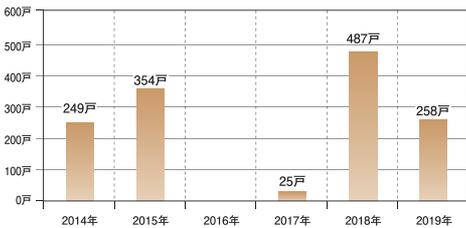
投資用マンション 市場特性

「西大島」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…
駅起点半径1,200m圏で26物件(1,373戸)

2014年以降、「西大島」駅起点半径1,200m圏では、全36物件(2,209戸)が供給されており、うち投資用物件は26物件(1,373戸)。増え続ける単身世帯のニーズに応じて、拡張傾向にあります。

【投資用マンション供給戸数の推移】



※「西大島」駅起点半径1,200m圏の物件

※データ抽出期間は2014年1月～2019年9月中旬

「西大島」駅周辺 投資用マンション市場の傾向

平均専有面積 27.02㎡
平均坪単価 347.1万円
平均価格 2,837万円

※平均値は2014年以降の累計平均

2019年の平均坪単価は400.3万円。2014年の315.7万円から大幅に上昇しています。それに伴い、平均価格も2014年の2,576.2万円から2019年には3,093.3万円と大幅アップ。平均専有面積は25～26㎡を中心に推移しています。

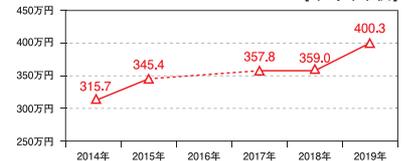
考察

「西大島」駅エリアは約6年間で26物件の投資用マンションが供給されており、平均坪単価・平均価格共に大幅に上昇しています。これは増え続ける単身世帯による需要に、供給が応え続けることによって市場が豊かに醸成され、安定した投資市場が形成されてい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」

※2016年は数値の取得ができなため破線にて表記。

※データ抽出期間は2014年1月～2019年9月中旬

総括

■ 都心直結「西大島」駅

都営新宿線を利用することで、「新宿」駅や「九段下」駅へ直通アクセスを満喫できる、都心直結駅。さらに「東京」駅や「大手町」駅、「秋葉原」駅など名だたる主要駅へも快適なアクセスを誇ることから、ビジネスからレジャーまで、幅広いニーズに応えるアドレスです。

■ 水と緑、利便性の高い住環境

都心直結でありながら、緑豊かな公園や水のうをおい身近に暮らせる、穏やかな住環境が広がるエリア。東京中核エリアを使いこなしつつ、オフには心安らぐひとときを過ごせる、贅沢なボジションです。

■ 増え続ける賃貸ニーズ

「西大島」駅周辺エリアは単身世帯が大幅な増加傾向にあり、市場も拡張傾向にあります。さらに駅の平均乗降人員は年々増加し、投資用マンションの平均坪単価・平均価格も上昇傾向にあるなど、マンション経営において良好な条件が整っています。