



羽田空港

拡張工事の進む
羽田空港をはじめ
将来性の高い「大田区」。



蒲田駅



昭和大歯科病院



洗足池公園

先進の街並みを結ぶ東急大井町線エリア。

「北千東」駅(きたせんぞくえき)は、2020年の国際便増発に向けて拡張工事の進む羽田空港でも注目されている、東京都大田区に位置する東急大井町線の駅です。「北千東」駅の1日平均乗降客数は2012年以降は増加傾向にあり、2017年度は7,078人となっています。

「北千東」駅周辺には、東急大井町線「大岡山」「旗の台」駅、東急目黒線「洗足」駅、東急池上線「長原」「洗足池」駅などが密集しています。また、環状七号線や中原街道も近く、交通の便に恵まれています。桜の名所として知られる「洗足池公園」は「北千東」駅から徒歩5分と身近な距離にあります。

東急大井町線は「自由が丘」「二子玉川」等の高感度な街に直結しています。また「大井町」駅経由で「品川」駅や湾岸エリアといった、2020年へ向けて再開発の盛んな地域にもアクセス。特に「品川」駅周辺では、JR山手線の新駅「高輪ゲートウェイ」開業を目前に、周辺地域の発展に期待が高まっています。

TRAIN ACCESS

都心の主要駅へ
スムーズ&スピーディなアクセス。



東急大井町線「北千東」駅より

「自由が丘」駅 …… 直通 5分
(東急大井町線利用)

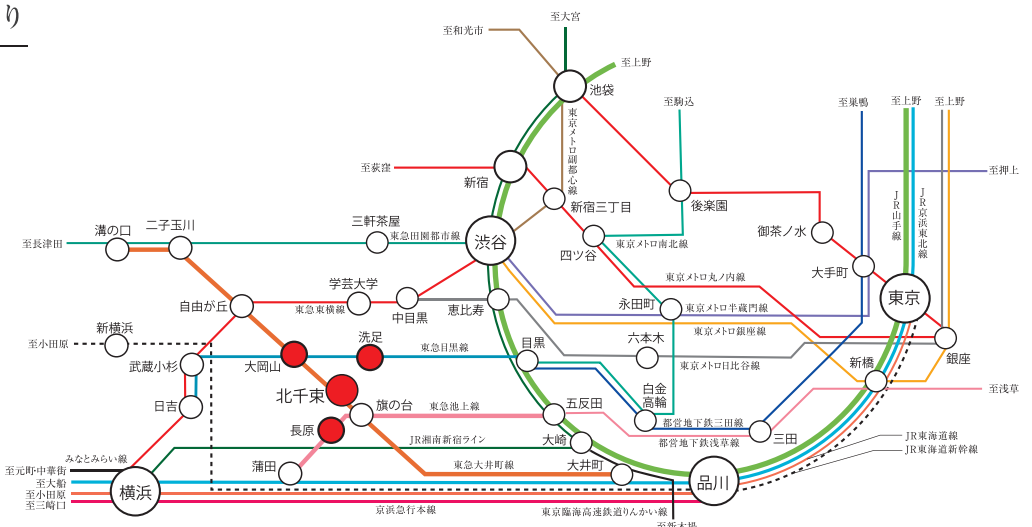
「大井町」駅 …… 直通 8分
(東急大井町線利用)

「五反田」駅 …… 9分
(東急大井町線利用、「旗の台」駅で東急池上線に乗換)

「品川」駅 …… 11分
東急大井町線利用、「旗の台」駅で東急大井町線急行に乗換、
「大井町」駅でJR京浜東北線に乗換)

「渋谷」駅 …… 13分
(東急大井町線利用、「自由が丘」駅で東急東横線特急に乗換)

「東京」駅 …… 20分
(東急大井町線利用、「旗の台」駅で東急大井町線急行に乗換、
「大井町」駅でJR京浜東北線に乗換)



※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。※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1月現在の情報を基に作成しています。※ジョルダン乗換案内調べ(2019年1月1日現在)※掲載の写真は2019年1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

「北千東」駅周辺…………… 52.4%

東京23区平均…………… 50.6%

※データ出所：マキュリー「統計サマリ」

「北千東」駅周辺エリア（駅起点半径800m圏）は、単身世帯総数比率が52.4%以上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。

平均世帯年収、人口密度も23区平均を上回るエリア

「北千東」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52万円高い水準を維持。人口密度は17,680.6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。

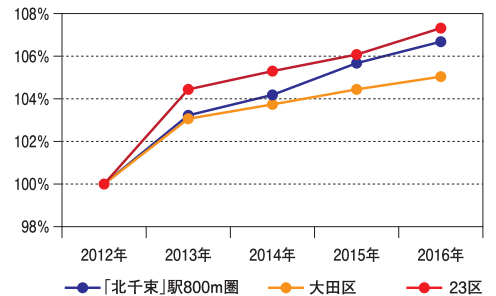
【「北千東」駅周辺の民力特性】

	「北千東」駅起点半径800m圏	大田区	東京23区
人口総数(2015年)	36,190人	717,052人	9,272,240人
人口増加率(2015年)	101.0%	100.7%	101.1%
人口密度/k㎡(2015年)	17,680.6人	12,111.4人	14,988.7人
単身世帯総数(2015年)	10,124世帯	189,143世帯	2,424,966世帯
単身世帯総数比率(2015年)	52.4%	51.0%	50.6%
単身世帯総数増減率(2010年-2015年)	+9.3%	+14.2%	+9.1%
平均世帯年収(2015年)	561.8万円	509.4万円	526.2万円

※データ出所：マキュリー「統計サマリ」

【人口増減グラフ】

※2012年を100とする



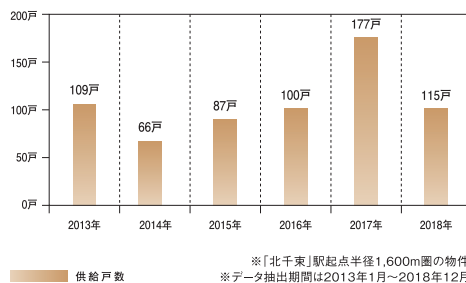
投資用マンション 市場特性

「北千東」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1,600m圏で18物件(654戸)

2013年以降、「北千東」駅起点半径1,600m圏では全52物件(1,569戸)が供給されており、うち投資用物件は18物件(654戸)。単身世帯総数比率が52%超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】



※「北千東」駅起点半径1,600m圏の物件
※データ抽出期間は2013年1月～2018年12月

「北千東」駅周辺の
投資用マンション市場の傾向

平均専有面積	平均坪単価	平均価格
26.41㎡	362.2万円	2,894万円

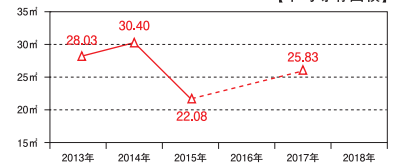
※平均値は2013年以降の累計平均

2013年～2018年累計の平均坪単価は362.2万円。2013年の298.5万円から大幅に上昇しています。それに伴い、平均価格も2,894万円と、2013年の2,531万円から約360万円のアップ。平均専有面積は堅実に横ばいで推移しています。

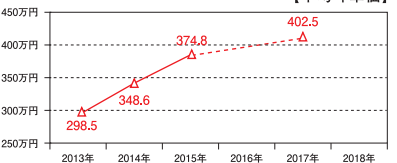
考察

「北千東」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。

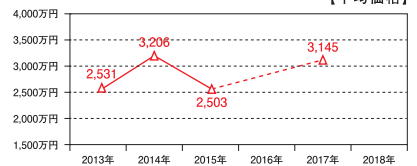
【平均専有面積】



【平均坪単価】



【平均価格】



※データ出所：(株)マキュリー「サマリネット」
※2016年、2018年は数値の取得ができなかったため破線・空白にて表記。

総括

■ 東急大井町線「北千東」駅

「北千東」駅からは東急大井町線利用で「自由が丘」駅へ直通5分。「大井町」駅経由で「品川」駅や都心方面へのアクセスも良好。駅周辺は閑静で、洗足池公園といった景観にも恵まれ、あらゆる世代から賃貸需要を獲得できるエリアといえます。

■ 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、2020年の会場となる湾岸エリア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

「北千東」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。