



川崎駅付近

着々と充実する都市機能。  
その進化に目が離せない  
躍動拠点、「川崎」。

## 1日の平均乗車人員数20万人を超える、京浜エリアの核都市。

JR東海道本線、上野東京ライン、京浜東北線、南武線が乗り入れ、巨大地下街「アゼリア」で京急本線「京急川崎」駅と連結するJR「川崎」駅。西口エリアには巨大ショッピングモール「ラゾーナ川崎プラザ」やシンフォニーホールを備えた「ミューザ川崎」などのランドマーク

が所在し、「アトレ川崎」「川崎ルフロン」「ラ・チッタデッラ」などの商業&アミューズメント施設が集積する東口エリアと一体となり、一大ショッピング&エンタメシティとして進化を遂げてきました。2013年には東芝グループの新事業拠点となる「ラゾーナ川崎東芝ビル」、2016年

には「京急川崎」駅ビル「ウイング川崎」の開業などにより、さらにその求心力を高めています。1日平均乗車人員数は20万7,725人、JR東海道本線に限れば「東京」「横浜」「品川」「新橋」に次ぐ第5位の乗車人員を誇るこの街の躍動に、今後も目が離せそうにありません。

## データが実証する数々のNo.1。活気と将来性に満ちた150万人シティ、川崎。

財政力指数 No.1※1  
1.00

全国の政令指定都市の中で、川崎市は平成26年度まで4年連続で最も財政力指数が高い市にランキングされています。

平均年齢 No.1  
41.5歳

川崎市の平均年齢は41.5歳で、全国の政令指定都市の中で平均年齢が一番低い市となっています。

人口自然増加率 No.1※2  
0.29%

川崎市 0.29%  
東京都区部 0.05%  
全国の政令指定都市で最も人口増加率が高い川崎市。都市利便性と豊かな自然が調和した環境に多くの人が魅力を感じています。

市内の駅で乗降数 No.1  
207,725人

JR「川崎」駅は市内全駅の中で最も1日平均乗降数の多い駅。「川崎」駅にはJR・私鉄を含め5つの路線が運行しています。

※1: 財政力指数とは地方交付税法の規定に基づき、一定の方式により算定した収入額(基準財政収入額)を支出額(基準財政需要額)で割った値の過去3年間の平均値です。値が大きいくほど、財政力があることになり、単年度の値が1を超えると、その年度は普通交付税が交付されません。※2: 平成26年人口自然増加数(出生数-死亡数)÷人口(平成26年10月1日現在)×100【参考データ】財政力指数No.1:川崎市ホームページ「税制状況資料集」より、平均年齢No.1、人口増加率No.1:川崎市総務企画局情報管理部統計情報課「平成26年版 大都市データランキング カワサキをカイセキ」より、市内の駅で乗降数No.1:各鉄道会社ホームページより。

### TRAIN ACCESS

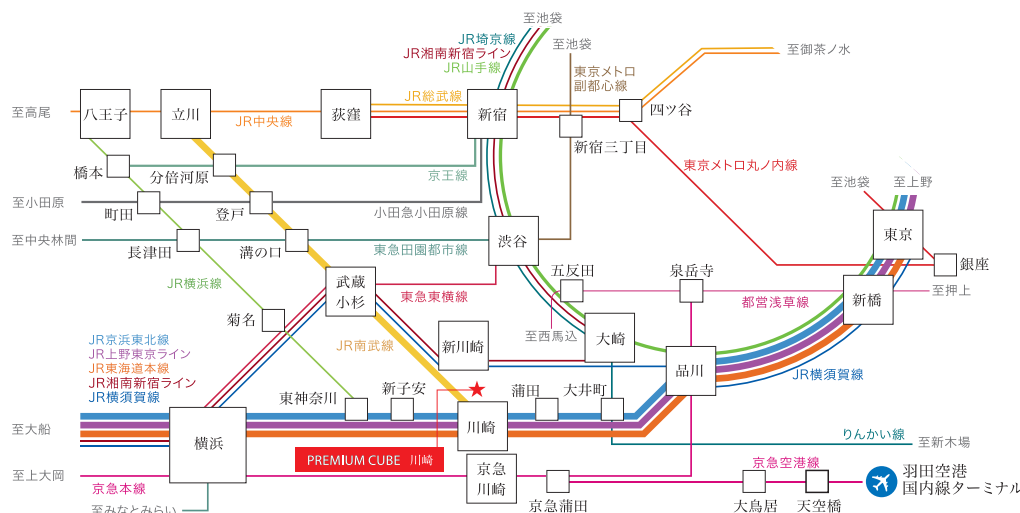
2駅から都心へ直通スピーディ、  
毎日の通勤にゆとりを生む  
好アクセス。

#### JR「川崎」駅より

- 「横浜」駅へ…直通 7分  
JR東海道本線利用
- 「品川」駅へ…直通 8分  
JR上野東京ライン利用
- 「新橋」駅へ…直通 13分  
JR上野東京ライン利用
- 「東京」駅へ…直通 17分  
JR上野東京ライン利用
- 「渋谷」駅へ…直通 20分  
JR上野東京ライン利用、「品川」駅でJR山手線に乗り換え
- 「上野」駅へ…直通 22分  
JR上野東京ライン利用
- 「新宿」駅へ…直通 27分  
JR上野東京ライン利用、「品川」駅でJR山手線に乗り換え
- 「池袋」駅へ…直通 36分  
JR上野東京ライン利用、「品川」駅でJR山手線に乗り換え

#### 京急本線「京急川崎」駅より

- 「羽田空港国内線ターミナル」駅へ…10分  
京急本線快特利用、「京急蒲田」駅で京急空港線快特に乗り換え
- 「銀座」駅へ…20分 「押上」駅へ…直通35分  
京急本線快特利用、「新橋」駅で東京メトロ銀座線に乗り換え 京急本線快特利用
- 「日本橋」駅へ…直通23分  
京急本線快特利用
- 「浅草」駅へ…直通31分  
京急本線快特利用



JR東海道本線、上野東京ライン、京浜東北線、南武線  
「川崎」駅西口まで  
徒歩 10分 (約780m)

京浜急行  
「京急川崎」駅西口まで  
徒歩 11分 (約880m)

※表示分数は日中平常時の標準所要時間です。  
※時間帯により所要時間は多少異なります。  
※乗換え・待ち時間は含まれておりません。  
※掲載の徒歩分数・距離は全て現地からのものです。  
徒歩分数は80mを1分とし、小数点以下を切り上げています。  
※掲載の情報は平成29年6月現在のものです。

## エリア別 民力特性

単身世帯総数比率**53.6%**

借家比率**57.0%**

### 【川崎エリア民力特性】

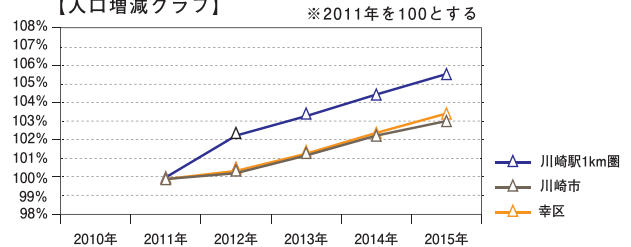
	「川崎」駅起点 半径1km圏	幸区	川崎市
人口総数	82,683人	154,212人	1,425,327人
世帯総数	44,488世帯	70,581世帯	660,337世帯
単身世帯総数	23,831世帯	28,153世帯	280,606世帯
単身世帯総数比率(%)	53.6%	39.9%	42.5%
単身世帯総数増減率(%) ※2005年-2010年比	+37.6%	+24.8%	+19.6%
平均世帯人員(人)	1.8人	2.2人	2.1人
借家比率(%)	57.0%	48.0%	50.0%
平均世帯年収(万円)	497.5万円	523.8万円	536.1万円
昼間人口率(%)	162.0%	85.4%	78.1%

※データ出所：マーキュリー「サマリネット」

シングルライフの舞台として  
多くの人を選ぶ「川崎」駅半径1km圏。

「川崎」駅半径1kmエリアの人口総数は2011年～2015年で約5%増加しています。単身者比率は53.6%となっており、幸区および川崎市全体と比較しても比率の高いエリアであり、その増加率と借家比率も高いのが特徴です。また、昼間人口率も162.0%と高いことから、「川崎」駅周辺エリアは多くの単身者が生活拠点として選ぶ場であり、多くの賃貸需要の獲得が期待できる特性を有しています。

【人口増減グラフ】



## 投資用マンション 市場特性

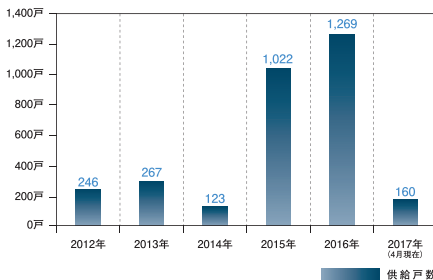
### 「川崎」駅周辺の マンション供給概要

2012年以降、「川崎」駅を最寄駅とするマンションは全86物件(7,256戸)。うち投資用マンションは44物件(3,087戸、※集計対象1,929戸)となっており、2015年以降の供給意欲の高まりが顕著になっています。

2015年の供給数は、前年比約8.3倍

### 【投資用マンション供給戸数の推移】

※「川崎」駅を最寄駅とする物件



### 「川崎」駅周辺の 投資用マンション市場の動向

平均坪単価は2012年以降上昇推移。2016年は@369.3万円に上昇。平均価格は2013年～2016年で2,200～2,300万円台を推移。2015年の2,341万円がトップとなっております。

平均専有面積  
21.62㎡

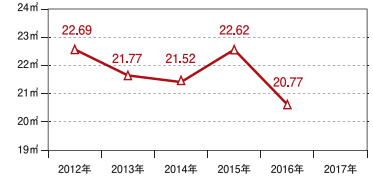
平均坪単価  
350.8万円

平均価格  
2,294万円

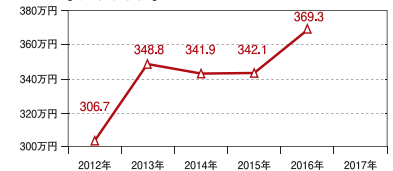
### 考察

「川崎」駅周辺の投資用マンション市場は、2015年以降の供給戸数の急増に見られるように、**単身世帯からの需要の高さ**を表しています。駅周辺のショッピング&エンタメ施設を利用しやすい立地はもちろん、都内へ、横浜へ、さらには国際化が進む羽田空港へもアクセスしやすい**ロケーション**が「川崎駅ブランド」の人気を支えています。

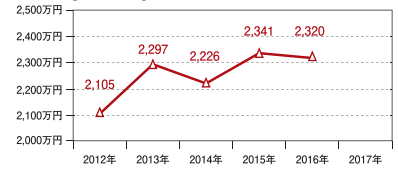
【平均専有面積】



【平均坪単価】



【平均価格】



※データ出所：マーキュリー「サマリネット」

## 総括

### ■ 都市居住嗜好者に高い訴求力のある街。

「川崎」駅の1日平均乗車人員数は20万7,725人(2015年度)で、JR東日本内で11位。さらにJR東海道本線に限定すれば「東京」「横浜」「品川」「新橋」など、首都圏有数のビッグターミナルに次ぐ第5位に。都心や横浜への素早いアクセスを叶えるほか、再開発による商業利便性の向上やビジネス拠点としての人気も高まり、「訪れる街」として、そして「暮らす街」としての存在感をますます高めています。

### ■ 単身者比率が高く、住宅需要の増加も顕著に。

川崎駅周辺エリア(半径1km圏)の単身者比率は53.6%で幸区・川崎市、さらには東京23区平均と比較しても高く、単身世帯の増加率と借家比率も高いエリアです。近年投資用マンションの供給戸数も飛躍的に増加していることを考慮すると、賃貸マンションの需要は大きく高まっているといえます。