



品川駅付近

品川駅を中心に
更なる発展が期待される
将来性豊かな「品川区」。



大井町アトレ



阪急大井町ガーデンズ



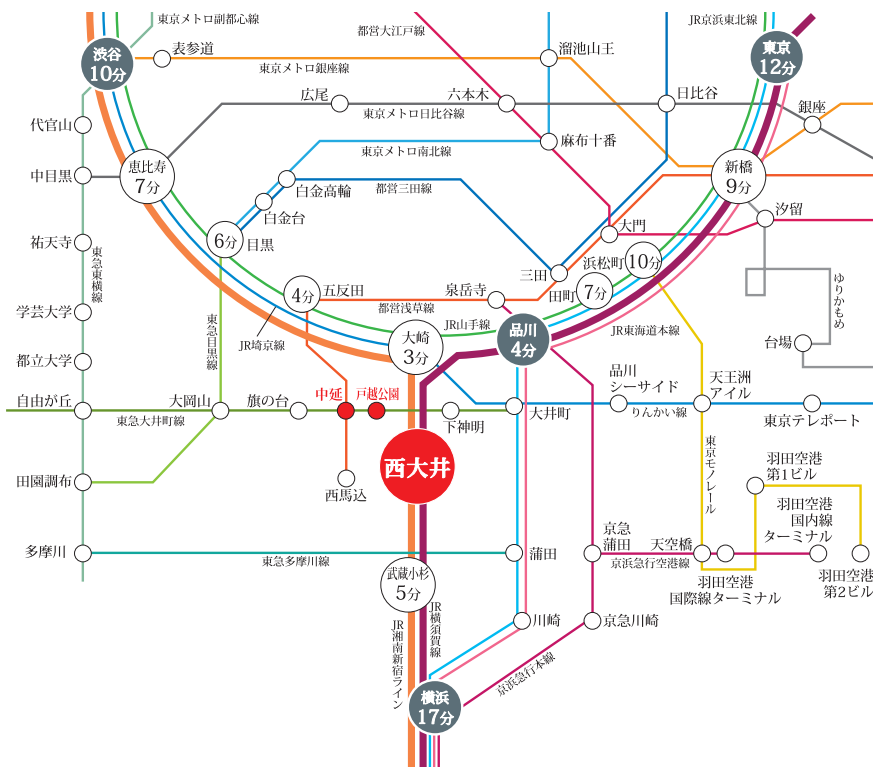
西大井駅

住宅エリアとしても高い評価を受ける品川区・西大井。

品川区にある西大井駅は、昭和61年に横須賀線の品川～新川駅間の新設駅として開業しました。利用者数は開業以来右肩上がりです。2014年の1日平均乗車人員数は15,127人となっています。また電車アクセスに優れ、品川駅へ5分、東京駅へ14分とビッグターミナル駅を利用しやすく、湘

南新宿ラインも利用できる為、渋谷駅へ10分、新宿駅へも16分と快適なフットワークを満喫できます。品川区は「東京23区生活実感ランキング2006」(HOME'Sリサーチ)で東京23区の中で各区住民による総合満足度ナンバーワンに選ばれた、住み心地の良いエリア。特に西大井駅周辺は地域に密着し

た商店が見られますが、主にベッドタウンとして発達しています。品川駅近隣にJR山手線新駅開設が予定されていること、品川駅がリニア中央新幹線の始発駅になることも含め、品川区の資産価値の将来性に注目が集まっています。



TRAIN ACCESS

主要な都心ビッグターミナル駅へ、
快適アクセス。

西大井駅は品川駅、東京駅、新宿駅、渋谷駅など主要な都心ビッグターミナル駅へ、10分台の快適アクセスを満喫できます。特にJR湘南新宿ラインを利用できるので、北は宇都宮・大宮から、都心の新宿・渋谷・恵比寿、南は横浜まで直通アクセスを満喫できることが強みとなっています。学生からビジネスマンまで、幅広い層のニーズを満たす軽快なフットワークを実現しています。

- JR横須賀線・湘南新宿ライン「西大井」駅より
- 「品川」駅へ..... 4分 直通
- ※JR横須賀線利用。
- 「渋谷」駅へ..... 10分 直通
- ※JR湘南新宿ライン利用。
- 「東京」駅へ..... 12分 直通
- ※JR横須賀線利用。
- 「横浜」駅へ..... 17分 直通
- ※JR横須賀線もしくはJR湘南新宿ライン利用。

ますます発展が見込まれる品川区のポテンシャル。

品川区の民力特性を23区と比較すると、高額納税者世帯比率が高く、平均世帯年収も高いことが特徴として挙げられます。西大井駅周辺エリア（半径1km圏）は、品川区の中でも特に住宅エリアとしての特性が高く、借家比率は51.0%と半数以上を占めています。

【品川区プロフィール】

	西大井駅起点 半径1km圏	品川区	23区
単身世帯総数	19,391	104,087	2,223,493
単身世帯総数比率 %/人口総数	26.3	28.5	24.9
単身世帯総数増減率 %/2005年比較	+14.2	+17.2	+21.8
2005年単身世帯総数	16,982	88,828	1,825,773
平均世帯年収:万円	549.0	566.6	526.2
高額納税者数 ^{※1} :人	67	666	19648
高額納税者比 %/世帯数	0.18	0.34	0.43

※1.納税額1,000万円以上(国税調査) ※データ出所:マーカー「統計サマリ」国勢調査

【単身者特性】

23区平均を上回る
単身者世帯比率の高さ

品川区.....28.3%

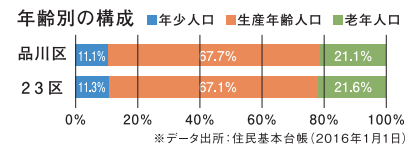
西大井駅周辺.....26.3%

23区平均.....24.9%

※データ出所:マーカー「統計サマリ」国勢調査

品川区の生産年齢人口層は、約67%。

品川区は、23区内平均と比べて生産年齢人口比率が多く、老年人口比率は低くなっています。活動的な年齢層の人口が多いため、ベッドタウンとしての特性が高いにもかかわらず活気のあるエリアとなっています。



※データ出所:住民基本台帳(2016年1月1日)

マンション市場

品川区と西大井駅周辺の供給概況

2011年以降、品川区全域では155物件が供給されていますが、西大井駅近隣ではわずか13物件。西大井駅近隣は借家比率51.0%であることを考慮すると、賃貸マンションは希少性が高いと言えます。

- ① 品川区全域では155物件(9,851戸)のうち投資用は69物件(3,185戸)
- ② 西大井駅1km圏では13物件(450戸)のうち投資用は5物件(213戸)

※データは2011年以降

品川区の投資用物件のトレンド

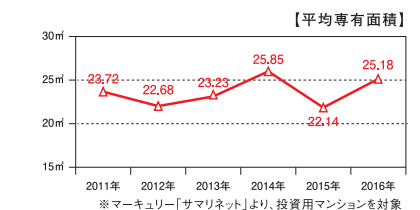
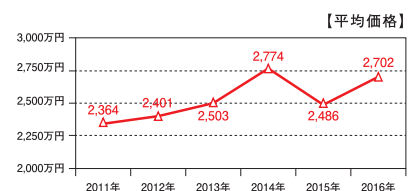
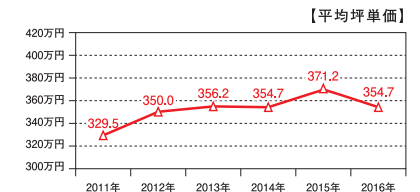
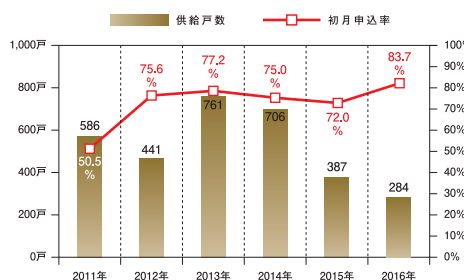
全体的に上昇推移が見られますが、特筆すべきは初月申込率の高さ。2012年以降70%台で推移していますが、JR山手線新駅構想発表後の2016年には83.7%と上昇しています。

- ① 平均坪単価: 上昇推移で@350万円台
- ② 平均価格: 上昇推移で2,700万円台
- ③ 初月申込率: 70%台で推移、2016年は83.7%

※マーカー「サマリネット」より

考察

初月成約率は右肩上がりを見せており、2016年には83.7%となっています。これはJR山手線新駅構想やリニア中央新幹線プロジェクトなど、将来性豊かな開発計画が順調に進んでいることに起因していると考えられます。またベッドタウンとしての認知度も高いことから、高い賃貸ニーズも期待できます。



※マーカー「サマリネット」より、投資用マンションを対象

まとめ

住宅エリアとしての根強い人気

品川区はビジネスエリアとしての認知もあるが、「東京23区生活実感ランキング2006」でナンバーワンに選ばれていることから、住宅特性の高いエリアとして根強い人気があることが伺えます。特に高額納税者世帯比率・平均世帯年収の高さから優良な入居者が多いことが推測され、大型再開発計画の好影響も見込める、将来性豊かなエリアと言えます。

賃貸マンションの希少性の高さ

ベッドタウンでありながら、西大井駅1km圏内に供給された投資用物件はわずか5物件。西大井駅周辺は23区平均と比べても高い単身世帯比率であり、借家率は51%であることを考慮すると、賃貸マンションは希少性の高い物件と言えます。

都心各所へ快適な直通アクセス

品川駅へ5分、渋谷駅へ10分、東京駅へ14分、新宿駅へ16分と、各ビッグターミナル駅へ直通で10分台の快適アクセスが特徴。交通アクセスに優れた立地です。