

AREA REPORT

エリア分析レポート Vol.14

大井町



大井町駅

品川駅周辺開発で
豊かな将来性に
期待が高まる「品川区」。



ヤマダ電機LABI品川大井町店



阪急大井町ガーデン2



イトヨーカドー大井町店

再開発や山手線新駅の新設で注目を集める品川区の一角。

JR京浜東北線と東急大井町線、りんかい線（JR埼京線直通）が乗り入れる「大井町」駅。ビッグターミナルであるJR「品川」駅へは1駅3分と都心へのアクセス性に恵まれ、2017年度の1日平均乗車人員はJR京浜東北線が104,412人、東急大井町線が143,269人、りんかい線は42,961人となっています。

再開発が進む駅前にはスーパーやショッピングセンター、家電量販店、ホテルなどの商業ビルが目立つ一方で、昔ながらの商店街も健在。小規模の飲食店が多く立ち並び、一歩路地裏に入ると昭和レトロな風景も残され、新旧混在した雰囲気がこの街の魅力です。

また、2020年の暫定開業に向けて「品川」駅の隣にJR山手線の新駅が建設されていることや、「品川」駅がリニア中央新幹線の始発駅となることも含め、品川区の将来性や資産価値の向上に期待が集まっています

TRAIN ACCESS

4路線利用可能な
「大井町」駅徒歩9分。
都内・首都圏のビッグタウンへ直通。

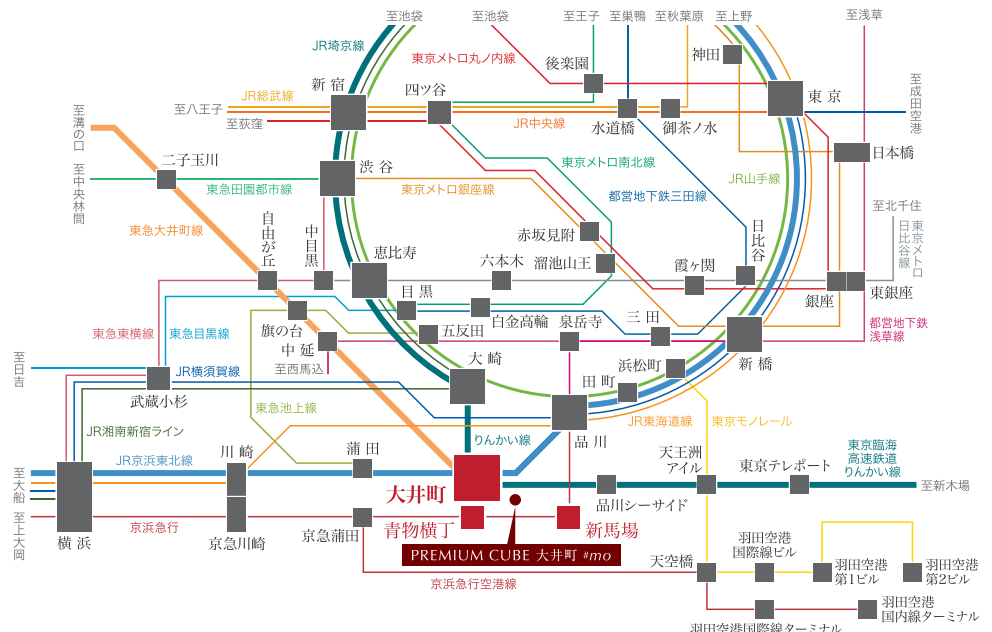
JR京浜東北線、りんかい線、東急大井町線 「大井町」駅より

- 「品川」駅へ……………直通 3分
(JR京浜東北線利用)
- 「大崎」駅へ……………直通 3分
(りんかい線・JR埼京線乗り入れ利用)
- 「恵比寿」駅へ……………直通 7分
(りんかい線・JR埼京線乗り入れ利用)
- 「渋谷」駅へ……………直通 9分
(りんかい線・JR埼京線乗り入れ利用)
- 「川崎」駅へ……………直通 10分
(JR京浜東北線利用)
- 「新橋」駅へ……………直通 11分
(JR京浜東北線利用)
- 「東京」駅へ……………直通 13分
(JR京浜東北線快速利用)
- 「新宿」駅へ……………直通 14分
(りんかい線・JR埼京線乗り入れ利用)
- 「横浜」駅へ……………直通 24分
(JR京浜東北線利用)

京急本線 「青物横丁」駅より

- 「羽田空港国際線ターミナル」駅へ直通 15分
(京急本線エアポート利用)

JR京浜東北線、りんかい線、東急大井町線 | 京急本線 | 京急本線
 「大井町」駅徒歩 9分 (約680m) | 「新馬場」駅徒歩 8分 (約600m) | 「青物横丁」駅徒歩 8分 (約650m)



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

「大井町」駅周辺……58.6%

東京23区平均……50.6%

※データ出所：マーキュリー「統計サマリ」

「大井町」駅周辺エリア(駅起点半径800m圏)は、単身世帯総数比率が58%以上という高い数値となっています。23区平均を8%も上回るため、単身者による多くの賃貸需要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

「大井町」駅周辺エリアの民力特性は、東京23区平均と比較して平均世帯年収が約39万円高い水準を維持。人口密度は23区平均の14,988.7人/km²を上回る21,743.9/km²、人口増加率も2016年には105.3を示すなど、比較的所得に余裕のある世帯が堅調に流入していることが伺えます。

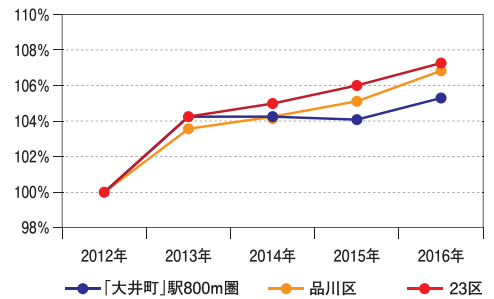
【「大井町」駅周辺の民力特性】

| | 「大井町」駅起点 半径800m圏 | 品川区 | 23区 |
|------------------------------|---------------------|-----------|-------------|
| 人口総数 (2015年) | 44,116人 | 386,855人 | 9,272,240人 |
| 人口増加率 (2015年・2016年比較) | 101.0% | 101.6% | 101.1% |
| 世帯総数 (2015年) | 25,255世帯 | 212,286世帯 | 4,793,594世帯 |
| 単身世帯総数 (2015年) | 14,790世帯 | 116,560世帯 | 2,424,966世帯 |
| 単身世帯総数比率 (2015年) | 58.6% | 54.9% | 50.6% |
| 単身世帯総数増減率 (2010年・2015年比較) | +10.7% | +12.0% | +9.1% |
| 平均世帯年収 (2015年) | 565.6万円 | 566.6万円 | 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



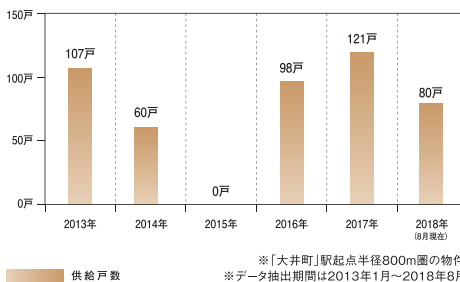
投資用マンション 市場特性

「大井町」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800m圏で9物件(261戸)

2013年以降、「大井町」駅起点半径800m圏では全19物件(1,437戸)が供給されており、うち投資用物件は9物件(261戸)。単身世帯総数比率が58%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】



「大井町」駅周辺の 投資用マンション市場の傾向

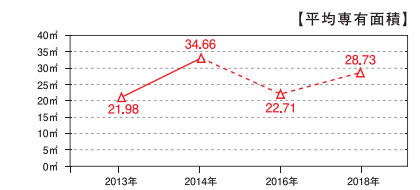
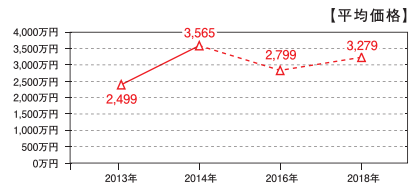
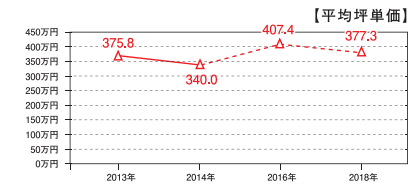
| 平均専有面積 | 平均坪単価 | 平均価格 |
|--------|---------|---------|
| 26.64㎡ | 375.6万円 | 3,027万円 |

※平均値は2013年以降の累計平均

平均坪単価は2018年現在377.3万円。2014年に平均専有面積が上昇したことにより、平均価格も一時的に上昇していますが、その後は大きな変動はなく、比較的堅実に安定した横ばいで推移しています。

考察

「大井町」駅周辺エリアは近年安定的に投資用マンションが供給されており、グラフの数値が示すとおり平均坪単価・平均価格共に微増で推移しています。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。



※データ出所：(株)マーキュリー「サマリネット」
※2015年・2017年は数値の取得ができなかったため破線にて表記。

総括

■ 4路線を使いこなす「大井町」駅

「大井町」駅はJR京浜東北線・東急大井町線・りんかい線(JR埼京線直通)が乗り入れ、駅前には大型の商業ビルが目立つ他、昔ながらの商店街も健全。学生・社会人を問わず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。

■ 1駅4分の「品川」駅の将来性

「品川」駅に近接して2020年に暫定開業するJR山手線の新駅や、「品川」駅を始発とするリニア中央新幹線の計画など、周囲の再開発も含め未来に期待が高まる品川区。この将来性が多くの人への求心力につながります。

■ 安定した賃貸需要獲得に期待

「大井町」駅周辺は単身世帯が多く、世帯年収も比較的高い傾向に。人口も堅調に増加するとともに、駅の乗降人員数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。