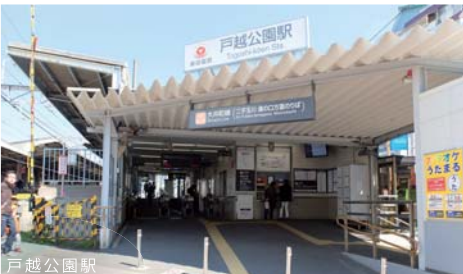


# 戸越公園



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」。



戸越公園駅



戸越公園商店街



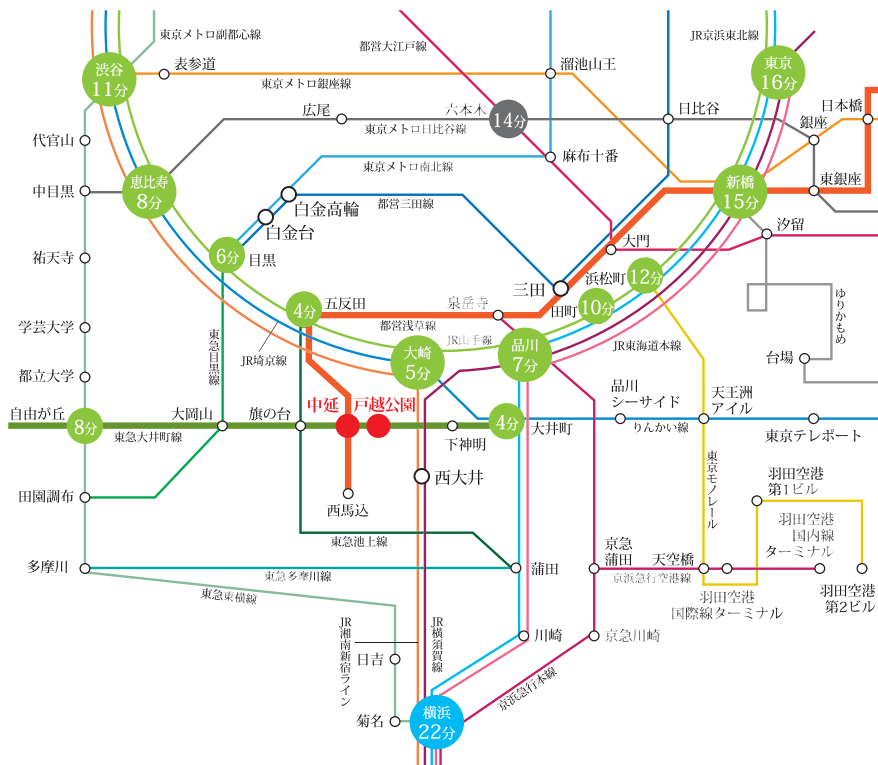
戸越公園

## 住宅エリアとしても高い評価を受ける品川・戸越公園。

品川区にある戸越公園駅は、昭和2年に目黒蒲田電鉄大井町線の開業と同時に、蛇窪駅（へびくぼえき）として開業しました。利用者数は2012年以降増加し、2014年度の1日平均乗車人員数は14,102人となっています。また電車アクセスに優れ、大井町駅へ4分、品川駅へ7分、新橋駅へ15分、東京駅へ16分と利便性

に優れています。ターミナル駅の品川駅・東京駅を利用しやすく、快適なフットワークを満喫できます。品川区は「東京都内生活者実感ランキング(2012年)」において、23区内で3位に選ばれている住み心地の良いエリア。特に戸越公園駅前は地域に密着した2つの商店街もあり、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っていることも含め、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

2路線利用の駅近立地が、  
アクセスパワーを発揮します。

- 「戸越公園」駅より
- 「大井町」駅へ..... 4分 直通  
(東急大井町線利用)
- 「品川」駅へ..... 7分  
(東急大井町線利用、大井町駅よりJR京浜東北線利用)
- 「東京テレポート」駅へ..... 11分  
(東急大井町線利用、大井町駅より東京臨海高速鉄道りんかい線利用)
- 「東京」駅へ..... 16分  
(東急大井町線利用、大井町駅よりJR京浜東北線快速利用)
- 「羽田空港国内線ターミナル」駅へ..... 21分  
(東急大井町線利用、大井町駅よりJR京浜東北線利用、品川駅より京急本線エアポート快特利用)
- 「横浜」駅へ..... 22分  
(東急大井町線利用、大井町駅よりJR京浜東北線利用、川崎駅よりJR東海道本線利用)

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。

戸越公園駅周辺エリア(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、単身世帯比率も高いことから借家比率は55.8%と半数以上を占めています。

【品川区プロフィール】

	戸越公園駅起点 半径1km圏	品川区	23区
単身世帯総数	23,082	104,087	2,223,493
単身世帯総数比率 %/世帯総数	54.7	53.1	49.1
単身世帯総数増減率 %/2005年比較	+35.9	+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	531.9	566.6	526.2
高額納税者数 <sup>※1</sup> :人	50	666	19648
高額納税者比 %/世帯数	0.12	0.34	0.43

※1.納税額1,000万円以上(国勢調査) ※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.....53.1%

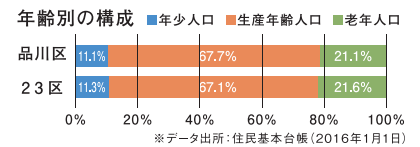
戸越公園駅周辺.....54.7%

23区平均.....49.1%

※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区内平均と比べても年齢別の構成や昼間人口等は同等以上の特性となっています。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。



マンション市場

品川区と戸越公園駅周辺の供給概況

2011年以降、品川区全域では163物件が供給されていますが、戸越公園駅近隣ではわずか23物件。戸越公園駅近隣は借家比率55.8%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163物件(10,001戸)のうち投資用は74物件(3,375戸)
- ② 戸越公園駅1km圏では23物件(1,015戸)戸越公園駅最寄で投資用は2物件(62戸)

※データは2011年以降

品川区の投資用物件のトレンド

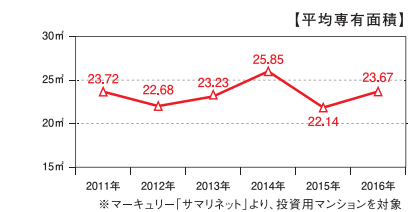
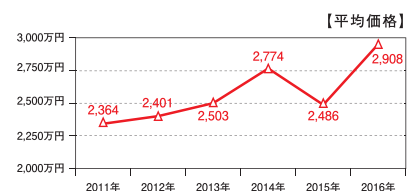
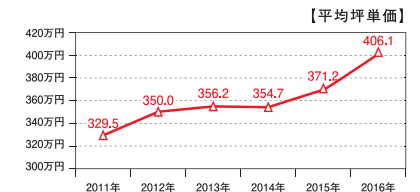
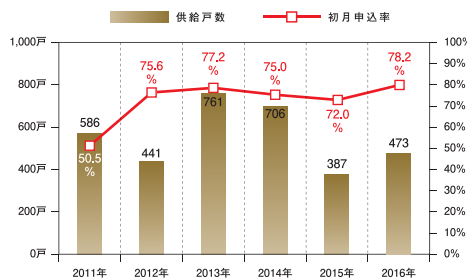
販売価格・坪単価など上昇推移が見られますが、特筆すべきは初月申込率の高さ。2012年以降70%台で推移していますが、JR山手線新駅構想発表後の2016年には78.2%と上昇しています。

- ① 平均坪単価: 上昇推移で@400万円台
- ② 平均価格: 上昇推移で2,900万円台
- ③ 初月申込率: 70%台で推移、2016年は78.2%

※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78.2%となっています。これはJR山手線新駅構想や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。



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、「東京都内生活者実感ランキング(2012年)」において、23区内では3位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、戸越公園駅1km圏内に供給された投資用物件はわずか2物件。戸越公園駅周辺は23区平均と比べても高い単身世帯比率であり、借家率は55.8%であることを考慮すると、賃貸マンションは需要が多い物件と言えます。

都心各所へ快適アクセス

大井町駅へ4分、品川駅へ7分、東京駅へ16分とビッグターミナル駅へ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。