



品川駅付近



中延商店街（なかのぶスキップロード）



戸越公園中央商店街



武蔵小山商店街パルム

品川エリアの中でも住宅地として評価の高い戸越。

品川区にある戸越駅は、都営地下鉄浅草線の駅。1968年に都営1号線（浅草線の旧線）として開業しました。このエリアには関東有数の長さを誇る「戸越銀座商店街」があり、戸越駅は戸越銀座商店街の中央ゾーンに位置。情緒あふれる賑わいの街並みが特徴です。また戸越駅は1日の平均乗降者数が20,799人で沿線の中では少ない方ですが、2011年以降は増加傾向にあります。

「東京都内生活者実感ランキング（2012年）」において、品川区は23区内で3位に選ばれている住み心地の良いエリア。特に戸越駅は戸越銀座商店街と閑静な住宅街が広がる、充実した生活環境が広がっています。さらに品川駅近隣にJR山手線新駅開設が予定されていることも含め、品川区の資産価値と将来性の高さに注目が集まっています。

TRAIN ACCESS

4駅3路線利用で都心主要エリアにダイレクト。

都営地下鉄浅草線

「戸越」駅より

「五反田」駅へ 直通 2分
(都営地下鉄浅草線利用)

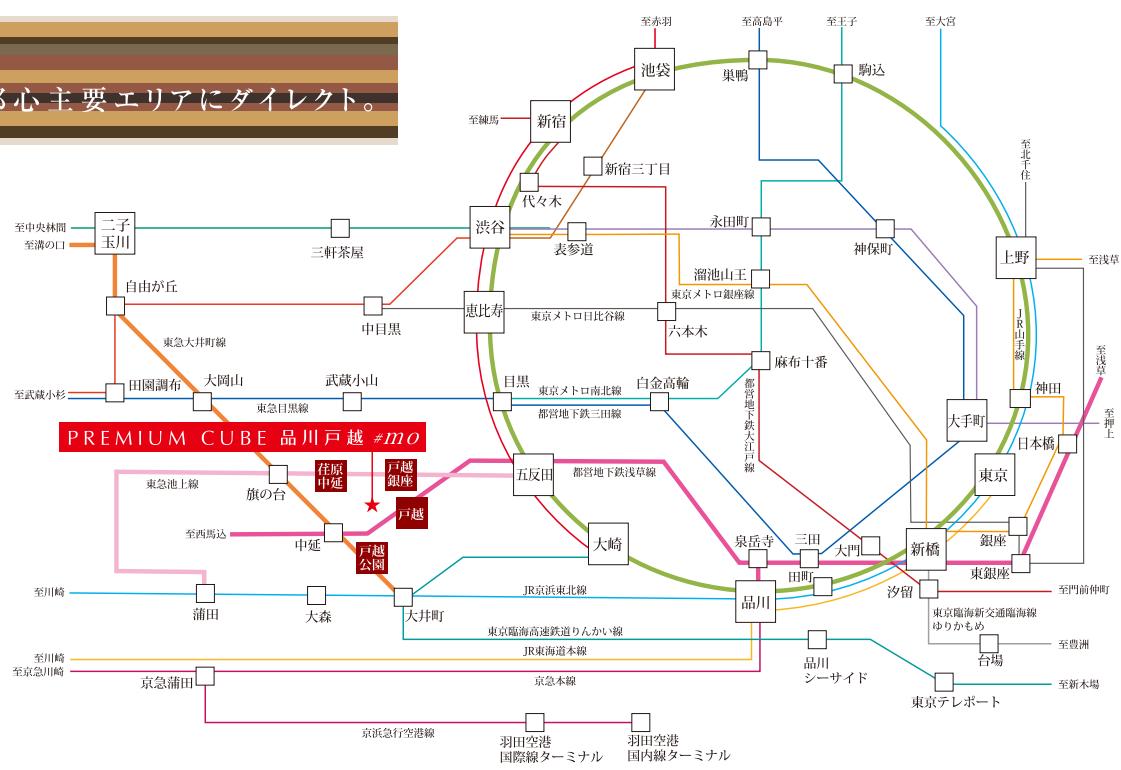
「品川」駅へ..... 7分
(都営地下鉄浅草線利用、「五反田」駅でJR山手線に乗り換)

「渋谷」駅へ..... 9分
(都営地下鉄浅草線利用、「五反田」駅でJR山手線に乗り換)

「新橋」駅へ 直通 13分
(都営地下鉄浅草線利用)

「新宿」駅へ..... 16分
(都営地下鉄浅草線利用、「五反田」駅でJR山手線に乗り換)

「東京」駅へ..... 17分
(都営地下鉄浅草線利用、「新橋」駅でJR山手線に乗り換)



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区と比較してみると、年齢別の構成など、比較的23区と類似した特性をもっており、平均世帯年収は23区平均を上回っています。戸越駅周辺エリア（半径500m圏）は単身世帯比率が半数以上を占めており、平均世帯年収は、品川区平均よりはやや低くなりますが、23区平均を上回っております。

【品川区プロフィール】

	戸越駅起点 半径500m圏	品川区	23区
単身世帯総数	15,366	104,087	2,223,493
単身世帯総数比率 %/世帯総数	57.3	53.1	49.1
単身世帯総数増減率 %/2005年比較	+17.4	+17.2	+21.8
2005年単身世帯総数	13,093	88,828	1,825,773
平均世帯年収:万円	545.7	566.6	526.2
高額納税者数 ^{*1} :人	37	666	19,648
高額納税者比 %/世帯数	0.14	0.34	0.43

※1. 納税額1,000万円以上(国勢調査) ※データ出所:マーキュリー「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。

【単身者特性】

23区平均を上回る 単身世帯比率の高さ

品川区 53.1%

戸越駅周辺 57.3%

23区平均 49.1%

※データ出所:マーキュリー「統計サマリ」国勢調査



※データ出所:住民基本台帳(2016年1月1日)

マンション市場

品川区と戸越駅周辺の供給概況

2012年以降、品川区全域では152物件が供給されていますが、戸越駅近隣ではわずか34物件(投資用22物件)。戸越駅近隣は単身世帯総数比率が57.3%であることを考慮すると、賃貸(1ルーム)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152物件(9,248戸)

うち投資用は74物件(3,312戸)

②戸越駅1km圏では34物件(2,132戸)

戸越駅最寄で投資用は22物件(896戸)

※データは2012年以降

考 察

平均坪単価や平均販売価格は2012年以降を見ると、2016年が最も高い数値になっており、また供給戸数も2015年から大幅に増えています。このことからも投資用マンション市場において、品川区エリアの人気、注目度の高さを現しております。

品川区の投資用物件のトレンド

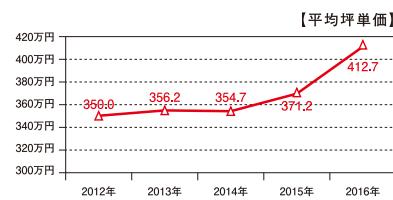
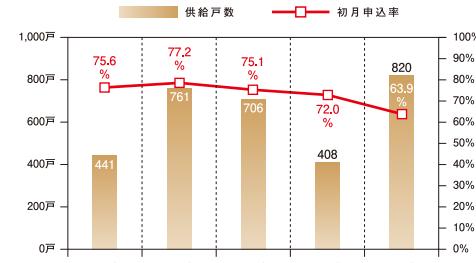
販売価格・坪単価など上昇推移が見られます、特筆すべきは初月申込率の高さ。2012年以降70%前後で推移しています。JR山手線新駅構想発表後の2016年には供給戸数がアップしています。

①平均坪単価:上昇推移@368.9万円

②平均価格:上昇推移@2,600万円台

③平均初月申込率:72.7%

※マーキュリー「サマリネット」より



※マーキュリー「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。平均世帯年収が23区平均よりも高く、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。

■ 賃貸マンションの需要の高さ

ベッドタウンでありながら、戸越駅1km圏内に供給された投資用物件は過去5年間で22物件。初月申込率が2012年~2016年の5年間で平均72.7%であることを考慮すると、賃貸マンションの需要が高水準をキープしていることが伺えます。

■ 都心各所へ快適アクセス

品川駅へ7分、渋谷駅へ9分、東京駅へ17分とビッグターミナル駅への快適アクセスが特徴。交通アクセスに優れた立地が、ベッドタウンとしての需要を支えています。