

# 大 崎

VERITAS INVESTMENT  
AREA REPORT

エリア分析レポート Vol.20



品川駅前

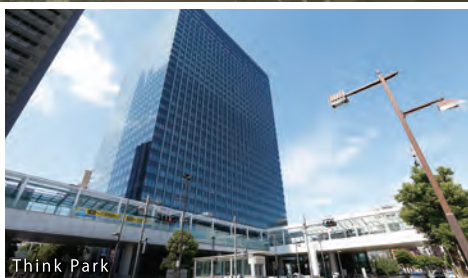
活発な再開発が進む  
輝く未来の象徴  
近未来都市「品川区」。



大崎ニューシティ



ゲートシティ大崎



Think Park

## 洗練と快適に包まれる、東京副都心の一つ「大崎」エリア。

品川区にある大崎駅はJR山手線をはじめ多数の路線が乗り入れる駅で、1901年に日本鉄道品川線の駅として開業した、古い歴史を持つ駅です。その後、大崎駅を中心としたエリアは都市として発展を遂げ、1982年に東京都によって指定された「東京副都心」の一つになり、多彩な都市機能を持つ大型複合施設やオフィスビ

ル・商業施設が登場。ソニーシティや大崎ゲートシティ、大崎プライトコアなどが林立するほか、「大崎駅西口F南地区第一種市街地再開発事業」など大規模な再開発計画が進行しています。洗練された都市機能と、快適な住環境の双方の魅力を併せ持つ都市として発展を続けています。

また品川区は、「高輪ゲートウェイ」駅の新設やニア中央新幹線の開業など、大規模な再開発計画が進み、土地の資産価値と将来性の高さに注目が集まっています。2020年を直近の目標に、飛躍する東京を牽引しようとしています。

### TRAIN ACCESS

JR山手線を筆頭に、6路線※1を徒歩利用圏に、多彩で軽快なマルチアクセスを実現。

※1.JR山手線・湘南新宿ライン・埼京線、りんかい線、東急大井町線、都営地下鉄浅草線

JR山手線・湘南新宿ライン・埼京線、りんかい線「大崎」駅[新西口]より

「大井町」駅へ……………直通 2分

(りんかい線利用)

「品川」駅へ……………直通 3分

(JR山手線利用)

「恵比寿」駅へ……………直通 4分

(JR湘南新宿ライン・埼京線利用)

「渋谷」駅へ……………直通 5分

(JR湘南新宿ライン特別快速利用)

「新宿」駅へ……………直通 10分

(JR湘南新宿ライン特別快速利用)

「東京テレポート」駅へ…直通 11分

(りんかい線利用)

「羽田空港国際ターミナル」駅へ… 17分

(JR山手線利用、品川駅より京急本線エアポート快特(京急空港線直通)利用)

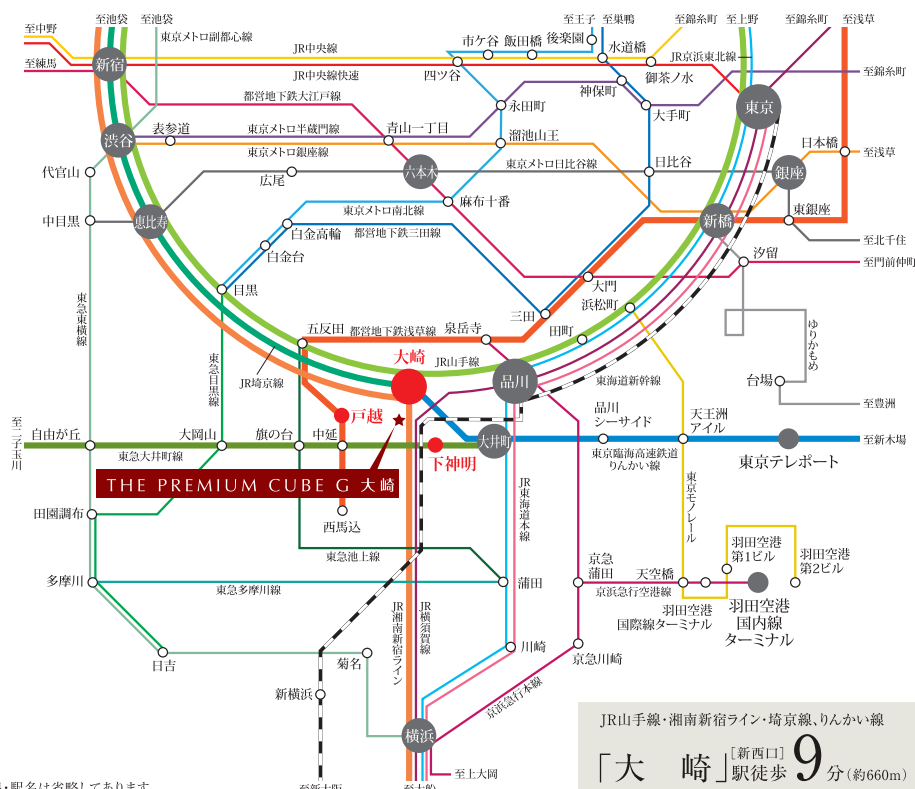
「横浜」駅へ……………直通 18分

(JR湘南新宿ライン特別快速利用)

※掲載の所要時間は日中平常時のものです。乗換・待ち時間は含まれておりません。

※一部の路線・駅名は省略してあります。

※掲載の地図・路線図は2019年10月現在の情報を基に作成しています。一部の路線・駅名は省略してあります。



JR山手線・湘南新宿ライン・埼京線、りんかい線  
「大崎」駅徒歩 9分(約660m)

## エリア別 民力特性

### 23区平均を上回る 単身世帯総数増減率の高さ

「大崎」駅周辺…………… 9.6%

東京23区平均…………… 9.1%

※データ出所：マーキュリー「統計サマリ」

「大崎」駅周辺エリア（駅起点半径800m圏）は、単身世帯総数増減率が9.6%という高い数値となっています。23区平均の9.1%と比べても高水準であり、単身者による賃貸需要の伸びが期待できるエリアといえるでしょう。

### 単身世帯が多く、平均世帯年収の高いエリア

「大崎」駅周辺エリアの民力特性は、東京23区の単身世帯総数増減率が+9.1%に対し+9.6%と高くなっており、単身世帯総数は11,677世帯となっています。また平均世帯年収においても623.5万円と、東京23区平均に比べて高い水準を維持。人口総数も上昇しており、2015年から2016年にかけて大幅に増え、その後も上昇傾向にあります。

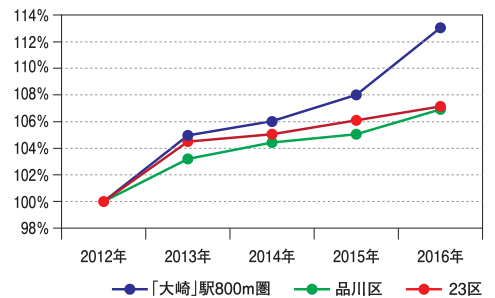
#### 【「大崎」駅周辺の民力特性】

	「大崎」駅起点 半径800m圏	品川区	東京23区
人口総数 (2015年)	40,933人	386,855人	9,272,240人
人口増加率 (2015年・2016年比較)	104.9%	101.6%	101.1%
単身世帯総数 (2015年)	11,677世帯	116,560世帯	2,424,966世帯
単身世帯総数比率 (2015年)	52.3%	54.9%	50.6%
単身世帯総数増減率 (2010年・2015年)	+9.6%	+12.0%	+9.1%
平均世帯年収 (2015年)	623.5万円	566.6万円	526.2万円
高額納税者比 (%・世帯数)	0.53%	0.31%	0.41%

※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



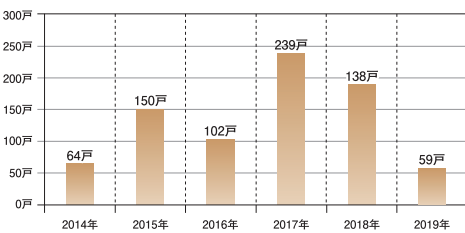
## 投資用マンション 市場特性

### 「大崎」駅周辺の 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1,000m圏で19物件(752戸)

2014年以降、「大崎」駅起点半径1,000m圏では、全29物件(1,137戸)が供給されており、うち投資用物件は19物件(752戸)。増え続ける単身世帯のニーズに対して、供給が追いついていない状況です。

#### 【投資用マンション供給戸数の推移】



※「大崎」駅起点半径1,000m圏の物件

※データ抽出期間は2014年1月～2019年11月下旬

### 「大崎」駅周辺の 投資用マンション市場の傾向

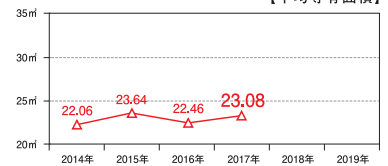
2017年 平均専有面積 23.08㎡	2017年 平均坪単価 464.2万円	2017年 平均価格 3,241.3万円
---------------------------	---------------------------	----------------------------

2017年の平均坪単価は464.2万円。2014年の374.5万円から大幅に上昇しています。それに伴い、平均価格も2014年の2,499.3万円から2017年には3,241.3万円と大幅アップ。平均専有面積は22～23㎡を中心に推移しています。

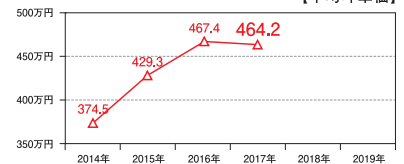
#### 考察

平均坪単価、平均価格ともに2017年に過去の平均を大きく上回る数値となっています。これは「高輪ゲートウェイ」駅建設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認知され、土地の資産価値や将来性に対し、大きな期待が寄せられていることの証左と言えるでしょう。

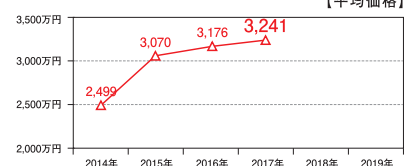
#### 【平均専有面積】



#### 【平均坪単価】



#### 【平均価格】



※データ出所：(株)マーキュリー「サマリネット」

※2018年、2019年は数値の取得ができないため空白にて表記。

## 総括

### ■ 豊かな将来性と注目度の高さ

品川区は国家戦略特区に指定され大規模再開発も進んでおり、さらに大崎エリアは東京副都心の一つとして洗練された都市環境が形成されている地域です。また「SUUMO住みたい自治体ランキング2019※」において6位に選ばれ、昨年の8位から順位上昇。住環境が整った街として評価されているため、将来に渡って高い賃貸ニーズが期待できます。※リクルート住まいカンパニー調べ

### ■ 右肩上がりの資産価値

大崎駅圏に供給されたマンションは、2012年以降は平均専有面積の変化が少ないにもかかわらず、2017年に平均価格が高騰しています。これは利便性も人気も高いJR山手線沿線であること、注目を集める再開発などの影響による品川エリアへの期待の高さが窺える結果です。