

オシャレと住みやすさが同居する街「学芸大学」



幅広い年齢層が行き交う学芸大学駅前

東京23区内目黒区にある「学芸大学」は、小金井市に移転した学芸大学が駅名の由来で、今は付属高校のみが最寄駅として現存しています。

駅を中心として東西に大きな商店街が広がり、駅の高架下にも「学芸市場」と称された商店など、その数は600軒を超えるほど。生活に必要なモノは駅周辺で全て揃えることができる上、このエリアならではの人気グルメやショップもメディアで数多く紹介され、さらには目黒通りのインテリアショップやオシャレなカフェも点在しているので、都心はもちろん地方からも人が集まってくる注目の街です。

商店街の路地入ると一転、閑静な住宅街が広がり、集合住宅から一軒家まで生活スタイルは様々ですが落ち着いた印象で、住みやすい街として評価されていることが伺えます。

近年では、昔から続く街並みを残しながらリノベーションにより新しくショップとして生まれ変わり、ますます発展を遂げていることから、これからも住み移る人も多く、住みたい街として支持されていくことでしょう。



駅を中心に東西を走る大きな商店街

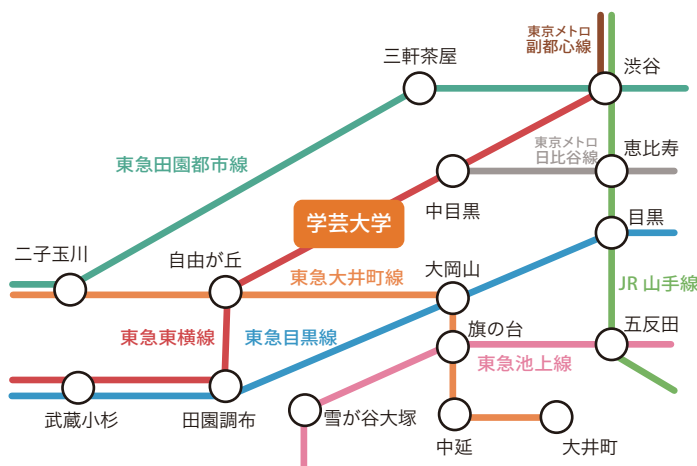


住宅街に佇むオシャレなカフェ



休日の癒しスポット碑文谷公園

東横線と副都心線の直通運転に加え、都心地下鉄への乗り入れも便利



「学芸大学」駅は東急東横線の急行停車駅で、渋谷まで10分程度、横浜や池袋、埼玉方面までも乗り換えなしでアクセスが可能です。

この駅で他の路線が乗り入れはしていませんが、「自由が丘」「田園調布」「中目黒」など都心地下鉄へ直通する駅と隣接しているため、1度の乗り換えであれば東京都内のあらゆる地域へ移動でき、非常に便利と言えます。

また、この駅をはさむように駒沢通りと目黒通り、環七通りが通っていることから、電車でなくても自転車やバスを使って移動する人も多く見かけられます。

このように都心はもちろん、その他多方向へ様々なアクセスを選択できる「学芸大学」は、都心で働く単身者を始め若い人たちから絶大な人気を得ています。

「学芸大学」駅周辺の賃貸市場

駅周辺の賃貸物件データをもとに「学芸大学」駅と23区の平均を比較すると、賃料相場では平米当たり約85円(20㎡で約1,700円)高いことがわかります。

重回帰分析による賃貸市場の傾向をみると、「b.築年/d.切片」の割合が低いことがわかります。つまり、築年による賃料への影響が小さく安定しています。また、

「a.徒歩/d.切片」による影響も23区と同程度であり、安定したマーケットといえます。

「e.標準偏差/d.切片」の割合は23区より若干高い程度ですが、平米単価の最頻値を見ると高い数値を示しており、「e.標準偏差」の数値自体も23区より高いことから、リノベーションでの賃料改善が期待できるエリアといえます。

● エリア別 平米賃料単価/築年数 比較一覧表

	賃料単価(円/㎡)	最頻値
学芸大学	3,424	4,383
23区平均	3,339	3,000

	築年数(年)	標準偏差	最頻値
学芸大学	25	12	25
23区平均	21	6	24

● 徒歩・築年・面積による賃料の重回帰分析結果一覧

	a.徒歩	b.築年	c.面積	d.切片	e.標準偏差
学芸大学	-507.9	-648.9	1915.7	54461.1	11516.2
23区平均	-460.2	-707.4	1755.7	50736.4	10503.3

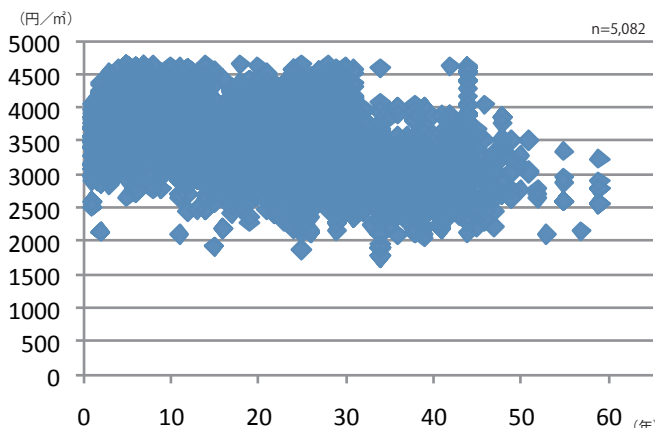
「d.切片」に対する割合

	b.築年/d.切片	a.徒歩/d.切片	e.標準偏差/d.切片
学芸大学	-1.19%	-0.93%	21.15%
23区平均	-1.40%	-0.89%	20.88%

※賃料単価は平均値であり、平米数に乗算した価格が必ずしも相場と一致するものではありません。

※データは2014年3月末日現在のデータです。重回帰分析は築10～30年、16㎡以上30㎡未満の物件から算出しています。

● 賃料単価と築年数(単回帰)



REISM マンション DB より集計

目黒区と学芸大学駅周辺の人口特性

東京都ならびに目黒区区の人口のうち単身世帯の割合をみると、東京都全体で45.71%に対して、学芸大学駅(徒歩15分圏内)は46.78%と、類似した傾向があることがわかります。また、対象エリア内の居住者の年齢構成と男女比をみると、年齢帯は

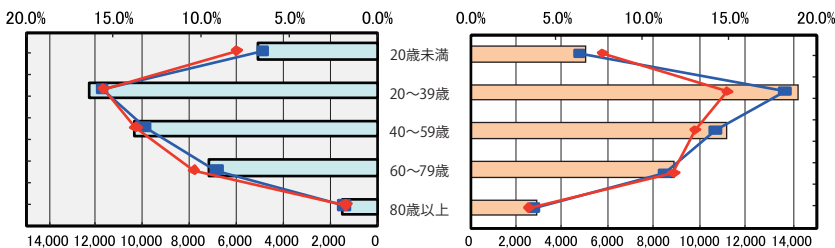
20～39歳の高く、男女比は女性の比率がやや多いことがわかります。住環境が良いエリアであるためファミリー層が多く、女性の需要が高いエリアであると推察されます。

● 単身世帯の比較

地域	世帯総数	世帯人員が1人	単身世帯割合
東京都	6,393,768	2,922,488	45.71%
目黒区	138,028	64,055	46.41%
学芸大学	41,426	19,378	46.78%

国勢調査(平成22年)より

● 年齢構成比と男女比率の比較



国勢調査(平成22年)より

REISM 管理物件 — 2014年10月現在 —

REISMでは「学芸大学」エリアのリノベーション実績があります。

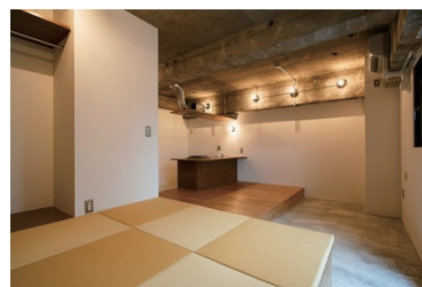
落ち着いた街並みと個性的なお店が点在している「学芸大学」。そんな街並みにマッチした、和とモダンテイストが融合したコンセプト“Doma”シリーズに リノベーションを施しました。4本の幹線道路に囲まれ、自転車を使えば近隣の林試の森公園や駒沢公園などへもアクセスしやすい立地ですので、室内にお気に入りの自転車を室内に置けるようゆとりあるプランに仕上げています。

リノベーションすることにより、賃料は約11.5%上昇。(弊社査定賃料比)

その他のエリア内のリノベーション物件はコチラから

<学芸大学エリアでのリノベーション物件>

Doma 012 学芸大学



空き家数が増える中で、差別化が求められる目黒区

住宅・土地統計調査「借家数の変化」によると、2003年から5年の間に23区全体で約146千戸の賃貸物件が増え、同調査による「空き家の変化」を見ると、空き家数は5年の間で全体的に増加しています。目黒区と隣接する周辺の4区を見ると、各区に

よって借家数や空き家率の増減にはばらつきがありますが、目黒区においては、空き家数が大幅に増加していることがわかります。供給が減少傾向とはいえ、空き家数が増えている中で、いかに居住者のニーズを捕まえるかが求められるエリアといえます。

● 居住世帯のある借家数の変化

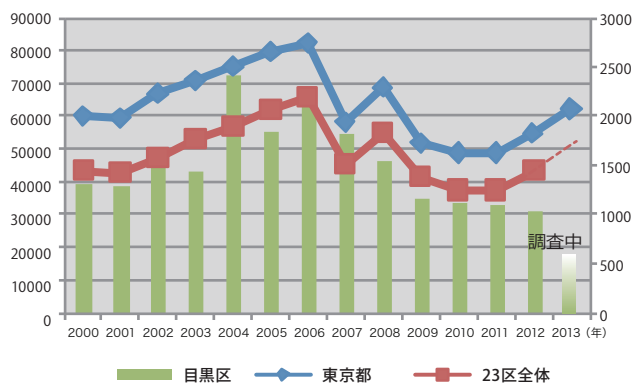
	2003年	2008年	増減	増減率(%)
23区全体	1,946,880	2,092,880	146,000	7.5
目黒区	57,920	56,140	▲1,780	▲3.1
渋谷区	52,070	55,950	3,880	7.5
港区	42,650	61,200	18,550	43.5
品川区	88,640	91,690	3,050	3.4
大田区	141,450	141,620	170	0.1

● 空き家となっている賃貸住宅数の変化

	2003年	2008年	増減	増減率(%)
23区全体	340,130	354,660	14,530	4.3
目黒区	7,300	21,860	14,560	199.5
渋谷区	9,980	9,620	▲360	▲3.6
港区	8,400	9,800	1,400	16.7
品川区	15,370	12,690	▲2,680	▲17.4
大田区	27,950	29,620	1,670	6.0

出典：総務省「住宅・土地統計調査」より抜粋

● エリア別 住宅(貸家)着工数の推移

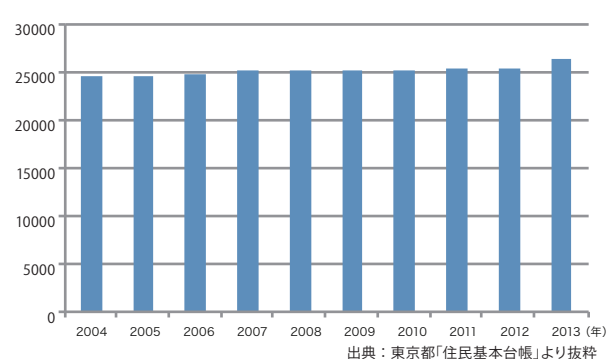


■ 目黒区 ■ 東京都 ■ 23区全体

※2013年の未発表部分は予測値としてグラフに追記しています。
出典：東京都「住宅着工統計」統計年鑑 建設及び住居より抜粋

エリア別に貸家の住宅着工数を見ると、東京都と23区の各年の増減は相関していることがグラフから読み取ることができます。目黒区の供給傾向も東京都や23区との増減と似たような動きを見せています。全体的な傾向として、東京都・23区ともに2009年～2011年と連続して過去10年間と比較して着工数は抑えられている一方、2012年からは増加傾向を示しています。23区・目黒区の供給も2013年は若干

● 目黒区の人口推移



出典：東京都「住民基本台帳」より抜粋

増加すると予測できます。また、2014年には消費税の影響で供給数の増加傾向は一旦落ち着くと予想され、市況は中古市場へとシフトしていくものと考えられます。

また、目黒区の人口推移は増加傾向を示しており、学芸大学駅周辺地区整備構想なども策定されています。物件の供給数も抑えられていることから、需給バランスの回復により不動産価値にも価格下落率の低下など好影響が期待できます。

《まとめ》

渋谷から東急東横線の急行で1駅わずか7分、4本の幹線道路に囲まれた交通利便性。大規模なお店はないけれども、個性的なお店や飲食店など、生活に必要なものまで揃う駅周辺の商店街。そして、駅周辺の活気ある感じとは違う、落ち着いた雰囲気のある目黒通り沿いや住宅街。住民の暮らしやすさを大切に「学芸大学」駅は、単身者からファミリー層まで人気のエリアです。

目黒区の策定した「学芸大学駅周辺地区整備構想」でも『生活を大切にすること』を念頭にし、これからも多くの人々が魅力を感じる生活地区拠点として続いていくことでしょう。急激なエリアの発展・活性化が期待できるとは言えませんが、より街の魅力を高める取り組みとして、今後も期待できるのではないのでしょうか。

POINT!

- ① 渋谷駅から急行で1駅、7分。そして4本の幹線道路に囲まれた交通利便性。
- ② 活気溢れる商店街と住環境の良さから、単身者からファミリー層まで人気のエリア!
- ③ 目黒区と住民が協力した『生活を大切にする』街づくりの将来性

《次回予定》11月号は、2014年11月にREISMホームページに掲載いたします。