

「REISM エリア分析レポート」は、毎月1つの駅を取り上げ、交通アクセス、商業施設、人口など様々な視点から分析し、そのエリアの特長をレポートしています。

## 一度住むと住み続けたくなる街『方南町』



昔ながらの商店街を持つ駅前の方南町交差点

東京23区内で最も緑豊かな杉並区にある「方南町」。環七通りが交わる駅前交差点を起点に、懐かしい下町情緒溢れる老舗の個人商店や大型スーパー、ホームセンターが立ち並ぶ商店街は、大変便利な上、方南町に住む人たちのライフスタイルに非常に身近でアットホームな雰囲気が漂います。

また、ゆったりと歩くことができる幅広い歩道が街中に整備され、「熊野神社」や「和田堀公園」の近くを走る善福寺川沿いは、木陰のベンチで休む人や散歩、スポーツを楽しむ人が行き来し、ゆっくりと流れる時間が都会で働く人にとっての癒しを与えてくれます。

特に有名なスポットを持つわけではなく、知名度はあまり高くありませんが、住みやすさは杉並区の中でも上位にランクし、地元の人たちからとても愛され、二か月に一度は地元祭りが開催されるなど下町の活気溢れる一面も持っています。

都会に程近いロケーションながらも地元感覚になれる方南町は、一度住むと離れられないと単身者に安定した人気を持つ街の一つです。



日常生活に欠かせない大型スーパー



街から見える西新宿の高層ビル群



荘厳な佇まいの熊野神社

## 多種類の交通網に恵まれた利便性豊かな街



方南町は東京メトロ丸ノ内線で新宿まで乗り換えも含め20分程度で行くことができます。始発駅のため座っての移動も可能な上、中野坂上での乗り換えも、ホームが目前なのでストレスを感じません。将来的には直通運転も計画されていて、さらに便利に東京・銀座方面へアクセスできることでしょう。

また、電車の他にも路線バスも充実していて、渋谷、中野、永福町と各方面に向けて運行しています。

そして、都心に近く、メインの道路は坂道も少ない環境なので比較的自転車を利用する方が多く、自転車であれば、環七通りの朝夕の渋滞も気にすることなく、井の頭公園や代々木公園へも30分程度でスムーズに移動することができます。

このようにオフィス街やおしゃれスポットに近いことから、ファミリーから単身者までの幅広い年齢層から支持されていて、これからも継続した人気を集める注目のエリアです。

## 「方南町」駅周辺の賃貸市場

駅周辺の賃貸物件データをもとに、「方南町」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132円(20㎡で約2,640円)低いことがわかります。

重回帰分析により賃料の下落傾向を見ると、「方南町」は築年による賃料下落率、徒歩分数による賃料下落率、ともに23区よりも低いことがわかります。住環境の良いエリアでよく見られる傾向で、非常に安定した市場と言えます。↗

### ● 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
方南町	3,207	3,500
23区平均	3,339	3,000

	築年数(年)	標準偏差	最頻値
方南町	22	5	21
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
方南町	-191.9	-556.4	1,566.4	46,728.3	8,738.8
23区平均	-460.2	-707.4	1,755.7	50,736.4	10,503.3

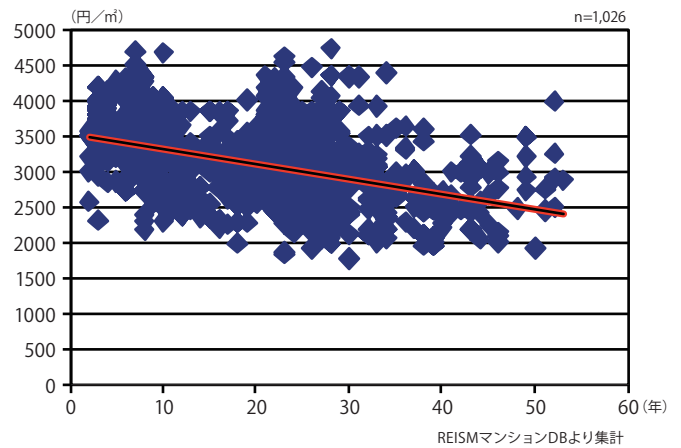
「d.切片」に対する賃料下落率

	b.築年/d.切片	a.徒歩/d.切片	e.標準偏差/d.切片
方南町	-1.19%	-0.41%	18.70%
23区平均	-1.40%	-0.89%	20.88%

※賃料単価は中央値であり、平米数を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2013年10月31日現在のデータです。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。

### ● 単身者向け賃貸物件の賃料単価と築年数(単回帰)



## 杉並区と方南町周辺の入居者の特徴

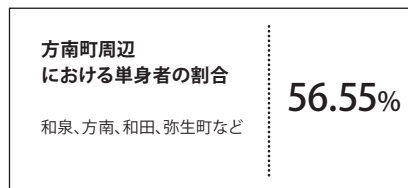
東京都ならびに杉並区の人口のうち単身者世帯の割合をみると、東京都全体で45.71%に対して、杉並区は56.46%と比較的多いことがわかります。対象エリアとなる丁目(和泉、方南、和田、弥生町など)における単身世帯の割合をみると、半数以上が単身者となっており、単身者が多いエリアであることが

わかります。また、対象エリア内の居住者の年齢構成をみると、20～39歳の割合が30.8%と最も高く、次いで40～59歳の割合が26.4%であり、若い働く単身者がエリアであることが読み取れます。

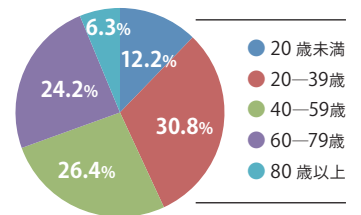
### ● 杉並区の人口特性

地域	総数	世帯人員が1人	総数に対する割合
東京都	6,393,768人	2,922,488人	45.71%
杉並区	302,805人	170,950人	56.46%

国勢調査(平成22年)より



平成22年国勢調査(総務省統計局)より抜粋



## REISM 管理物件と入居者の傾向 — 2013年11月現在 —

実際に方南町に住んでいる方の傾向をみると、勤務地は新宿や御茶ノ水など、方南町と同じ丸ノ内沿線に多く、男女比は女性が6割ほど。年齢別でみると20代の学生から企業勤務者が多く見られました。

周辺の住環境の良さと緑の多い落ち着いた街並みが女性からの支持が厚い理由でしょうか。

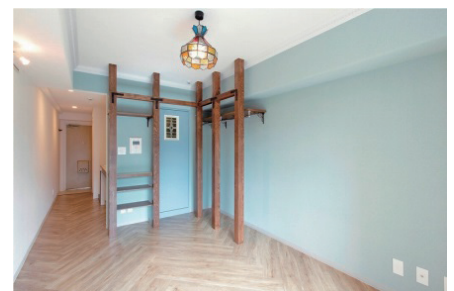
REISMでは「方南町」エリアのリノベーション実績があります。

都心から少し離れた地。充実の住環境と緑の多い落ち着いた街並み。森にたたずむ古民家のような、長居したくなる安らげる場所『forRest 004 方南町』としてリノベーションを施しました。

周辺エリアのその他のリノベーション物件はコチラから

＜方南町エリアでのリノベーション物件＞

forRest 004 方南町



## 借家数(供給)、人口(需要)ともに伸びる杉並区

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、空き家数も5年の間で全体的に増えています。杉並区と周辺の世田谷区・中野区・練馬区を見ると、各区によって借家数や空き家率の増減にばらつきがありますが、杉並区に

おいては、供給にあたる借家数は5年の間に約14.3%、空き家数は4.6%増えています。賃貸住宅の供給が高まるなかで、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

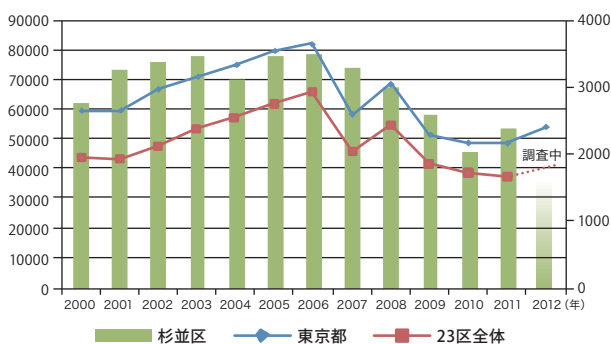
	2003年	2008年	増減	増減率(%)
23区全体	1,946,880	2,092,900	146,020	7.5
杉並区	132,310	151,240	18,930	14.3
練馬区	138,380	129,990	▲ 8,390	▲ 6.1
中野区	89,680	111,500	21,820	24.3
世田谷区	192,860	233,480	40,620	21.1

### ● 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	340,160	354,670	14,510	4.3
杉並区	21,300	22,270	970	4.6
練馬区	25,220	23,860	▲ 1,360	▲ 5.4
中野区	14,060	12,220	▲ 1,840	▲ 13.1
世田谷区	23,900	22,320	▲ 1,580	▲ 6.6

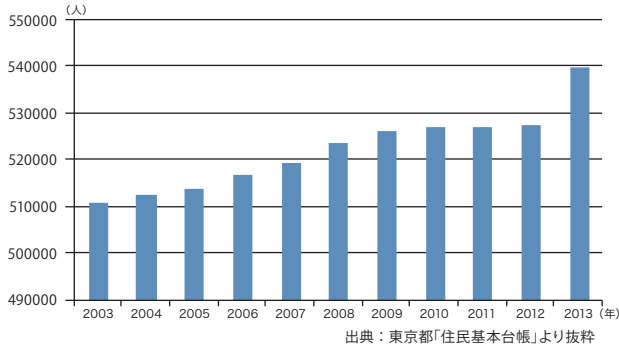
出典：総務省「住宅・土地統計調査」より抜粋

### ● エリア別 住宅(貸家)着工数の推移



※2012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

### ● 杉並区の人口推移



出典：東京都「住民基本台帳」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。杉並区の供給傾向も東京都や23区の増減と似たような動きを見せています。2011年の数値は公表資料が無いため予測となりますが、全体的な傾向として、東京都・23区ともに2009年、2010年、2011年と連続して過去10年間での最小着工数であり、東京都の2012年は若干

増加していることから、杉並区の供給も2012年は横ばいか若干増加すると予測できます。

供給が低く抑えられている中、杉並区の人口推移は年々伸びていることから、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》

都心から少し外れた場所にある『方南町』。丸の内線の終点駅なので、朝は座りながら出勤。丸の内線での出勤は「新宿」や「東京」「銀座」といった主要ビジネスエリアへ乗り換え1回でアクセスが可能です。休日は駅前商店街で買い物や地域イベントに参加したり、緑溢れる善福寺川沿いを散歩やジョギングしたり。『方南町』はそんなゆったりとした分自

らしい生活を楽しみたい人に愛されている町です。

現在、方南町では、駅前の公務員宿舍方南町住宅跡地の開発事業も進められており、池袋から方南町までの直通運転も計画されています。方南町から直通運転が開始すれば、ますます利便性が高まります。今後の地域の活性化に期待のできるエリアといえるのではないのでしょうか。

### POINT!

- ① 駅前跡地の再開発事業と丸の内方南支線の直通運転計画
- ② 住環境の良さと緑溢れる落ち着いた街並み
- ③ 単身者世帯が多く、賃料相場の安定した市場

《次回予定》12月号は、2013年12月にREISMホームページに掲載いたします。