

■ 商業と生活環境が融和したまち『池袋』



「池袋」駅は、生活環境と商業施設の充実したターミナル駅です。都心へのアクセスも良好で、住みやすい便利な町として人気のエリア。

「池袋」駅には、東西で特長の異なる居住エリアが存在します。

● 東口エリア

池袋のなかでも特に代表的な「サンシャインシティ」をはじめ、百貨店、大型書店、大型電気店、繁華街をはじめとする飲食店が多く点在するエリア。駅に近い物件は少ないが、繁華街を抜けたエリアにマンションが多く供給されている。

● 西口エリア

百貨店などの商業施設をはじめ、芸術劇場、立教大学などがあり、東口と比べて落ち着いた雰囲気の街並み。小説やドラマの舞台となった西口駅前公園も区の整備事業によりきれいに整備された。

■ 様々なお店が集まる商業のまち

豊島区は1km²当たりの商店街の数が、台東区に次いで多く、総合スーパーの密度は23区で第1位、オリジナルのパンを製造販売するベーカリーの密度も第1位、と普段の生活に欠かせないお店が沢山あります。東口には西武百貨店、パルコ、サンシャインシティ、ビックカメラ、ヤマダ電機、ジュンク堂書店。サンシャインシティ方面へ延びるサンシャイン60通りには、飲食店、映画館、ゲームセンター等が多く、休日は歩行者天国に。西口方面には東武百貨店、ルミネ池袋(旧称メトロポリタンプラザ)、東京芸術劇場、池袋西口公園。生活必需品からファッション、エンターテイメントに至るまで様々な商店が集まっています。

■ 新宿に次ぎ世界第2位の乗降客数

『池袋』駅の利用者数の1日平均は約271万人で、新宿駅に次いで世界第2位のターミナル駅です。電鉄会社ごとの順位を見ると、JR東日本では新宿駅に次ぐ第2位、東武・西武・東京メトロではそれぞれ第1位の乗客数を誇っています。また、東武線、埼京線、地下鉄の相互乗入運転により『池袋』駅は埼玉方面との玄関口となっており、このことから利用客数の多さを伺い知ることができます。

池袋駅からターミナル駅までの所要時間(乗り換え無し)

5分	新宿	15分	大手町
10分	飯田橋	16分	永田町
11分	渋谷	19分	銀座

利用可能な路線一覧

JR 東日本	東京メトロ	東武鉄道
山手線	丸の内線	東武東上線
埼京線	有楽町線	西武鉄道
湘南新宿線	副都心線	西武池袋線

※上記の所要時間は、各鉄道会社の情報を参考に、おおよその目安とし表記しています。実際と異なる場合がございますので、ご了承下さい。

■ 若い単身者が多い池袋

豊島区は単身者世帯の割合が総数の約55%を占めています。東京都全体では、単身者の割合は約40%なので、比較をすると豊島区は全体的に単身者の割合が高いことがわかります。また、「池袋」駅周辺エリアの住民の年齢層を調べたところ、20歳～39歳の割合は全体の約40%を占め、池袋駅周辺は比較的若い年齢層の方が多く住んでいることが下のデータからみてとれます。さらに、同じく山手線のターミナル駅である「渋谷」や「新宿」と比べ、「池袋」駅は周辺に住宅が多く、昼間人口が高いものの、夜間人口も他のエリアと比べて比較的高いことが特徴です。

豊島区の人口特性

地域	総数	世帯人員 1人	総数に対する 割合	世帯人員 2人以上	総数に対する 割合
東京都	5,747,460人	2,444,145人	42.5%	3,303,315人	57.5%
豊島区	126,308人	70,122人	55.5%	56,186人	44.5%

国勢調査（平成17年）より

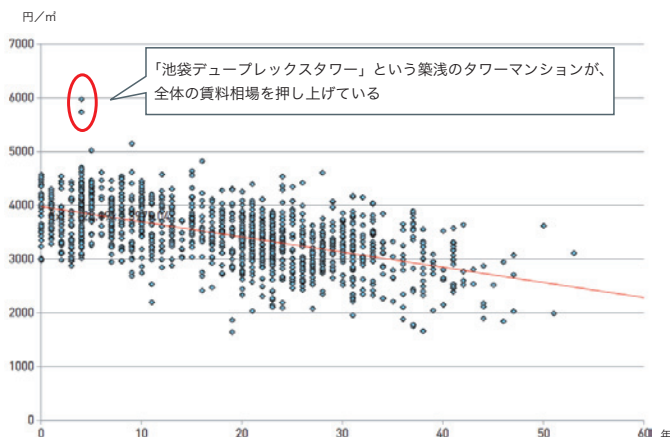
池袋駅周辺丁目エリア (東池袋、西池袋、南池袋) における住民のうち 20歳～39歳の割合	38.4%
--------------------------------------------------------	--------------

豊島区住民基本台帳（平成23年）より抜粋

■ 池袋の賃貸市場

「池袋」駅は単身者向けの賃貸マンションが多く、築年ごとに万遍なく物件があることから、比較的安定して賃貸物件が供給されていることがわかります。2007年に竣工したタワーマンションは戸数も多く、共用部や設備が充実しているため賃料単価の高さが際立っています。西エリアには立教大学、東エリアには徒歩圏ではありませんが沿線を2～3駅いけば東京大学などがある文京地区にアクセス可能で、ターミナル駅でありながらも賃料相場が比較的低く、学生や若い世代の単身者に人気が高いことも特徴のひとつです。

【池袋】単身者向け賃貸物件の賃料単価と築年数（16㎡以上30㎡未満）



エリア別 平米賃料単価/築年数 比較一覧表（16㎡以上30㎡未満）

	賃料単価（円/㎡）	標準偏差	最頻値
池袋	3,473	555	3,333
新宿	4,011	741	4,636
23区	3,104	767	3,000
東京都	2,935	810	2,500

	築年数（年）	標準偏差	最頻値
池袋	19	11	4
新宿	14	12	5
23区	18	11	22
東京都	18	11	22

※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。
※賃料単価、築年傾向ともデータは16㎡以上30㎡未満の物件から算出しています。

Revax マンション DB より集計

■ 便利でお得？池袋の賃貸相場

「池袋」駅は、「新宿」や「渋谷」といった他のターミナル駅と比べてみても、交通アクセスや商業施設などの生活の利便性に遜色がないものの、比較的相場家賃が低いことが、人気の理由のひとつです。Revaxエリア分析レポートのVol.1、Vol.2で紹介した「渋谷」「新宿」それぞれの賃料データも参考にしながら、<駅から徒歩5分以上10分未満、広さ20㎡以上22㎡未満、築6年以上15年未満>という条件で、各駅の平均賃料を算出して比較したところ、下表のとおりとなりました。結果をみても、いかに池袋駅が割安かがわかります。

【駅から徒歩5分以上10分未満、広さ20㎡以上22㎡未満、築6年以上15年未満】

の条件で選定した物件の平均賃料

駅名	池袋駅 対象物件：69件	新宿駅 対象物件：21件	渋谷駅 対象物件：31件
平均賃料	82,177円	88,067円	96,258円

Revax マンション DB より集計

■ 供給数は十分！？物件の質が今後のカギ。

豊島区には、「池袋」駅の他に「目白」「大塚」「巣鴨」と山手線沿線を中心に賃貸ニーズの高い駅が多く存在しています。住宅・土地統計調査によると、「借家数の変化」では平成15年から20年の5年間に23区全体で約14万6千戸の賃貸物件が増えていますが、各区に目を向けてみると、借家数や空き家率の増減にばらつきが見られます。豊島区においては、借家数が減る反面、空き家の数が増えていますので、数字だけを見ると物件の供給が十分あることがわかります。

居住世帯のある借家数の変化

	平成15年	平成20年	増減	増減率(%)
23区全体	1,946,880	2,092,900	146,020	7.5
豊島区	74,040	72,260	▲1,780	▲2.4
新宿区	82,670	99,390	16,720	20.2
北区	80,020	89,560	9,540	11.9
文京区	40,140	42,100	1,960	4.9
練馬区	138,380	129,990	▲8,390	▲6.1
板橋区	139,260	128,900	▲10,360	▲7.4

空き家となっている賃貸住宅数の変化

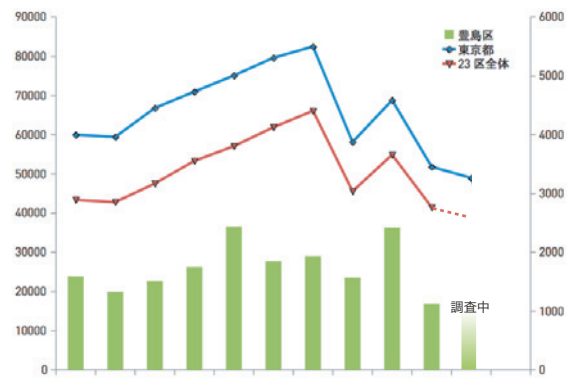
	平成15年	平成20年	増減	増減率(%)
23区全体	340,160	354,670	14,510	4.3
豊島区	15,530	16,680	1,150	7.4
新宿区	18,350	17,550	▲800	▲4.4
北区	14,650	12,290	▲2,360	▲16.1
文京区	6,900	6,240	▲660	▲9.6
練馬区	25,220	23,860	▲1,360	▲5.4
板橋区	20,100	21,370	1,270	6.3

出典：総務省「住宅・土地統計調査」より抜粋

また、エリア別に貸家の住宅着工数を見ると、東京都ならびに23区は増減の傾向に波があるものの、各年の動きは相関していることを読み取れます。豊島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。公表資料の無い2010年以降の数値を予測することは難しいですが、2000年からの全体的な傾向として、2004年と2008年で比較的多く着工している一方、東京都・23区全体ともに2009年、2010年と連続して過去10年間での最小着工数であることから、豊島区の供給も比較的低い状況であると予測できます。

供給が抑えられている傾向とはいえ空室が増えている豊島区の需給バランスを見ると、需要のある物件か否かが今後のカギとなりそうです。すなわち、質の高い物件に人気が集まると予測できます。

エリア別 住宅（貸家）着工数の推移



※2010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

【まとめ】

「池袋」駅周辺エリアは、まちづくりにおける重点的な整備・開発エリアとして位置づけられており、中・長期的にさまざまな計画が検討されています。中でも、豊島区役所の移転と併せた「南池袋地区再開発事業」では、廃校になった小学校の跡地を中心に約8,000㎡の敷地に、低層部分は豊島区役所、中～高層部が住宅という49階建てのマンションが平成26年の竣工を目標に建設される予定です。移転に伴い池袋駅徒歩5分と好立地の旧豊島区役所の跡地を民間が開発する予定とのことで、そのほかの緑道整備などと併せて暮らしやすいエリアへとアップデートし続けています。

「池袋」駅周辺エリアは、資産としても将来性が期待できる地域と言えますが、空き家数の増加傾向を見ると、今後、賃貸物件には増々競争力が求められると予測できます。

<ポイント まとめ>

- ・ 新宿駅に次ぐ世界第2位の乗降客数を誇るターミナル駅、交通アクセス性の良さ
- ・ 高密度に集積した商業施設が生む生活利便性の高さ
- ・ 賃貸需要が高く、物件数も多い活発な賃貸市場で求められる的確な入居者ニーズ
- ・ 豊島区を中心地として発展が後押しされる、駅周辺開発による将来性

【次回予定】11月号は、11月上旬にRevaxホームページに掲載いたします。

レポートに関するお問合せ

リヴァックス株式会社 〒150-0031 東京都渋谷区桜丘町 13-3 Tel : 03-5458-7001
 [担当者] 河野 慎平 Mail : info@revax.co.jp