

## ■ 都内でも有数の利便性に優れた街「池尻大橋」



建設中の「首都高速・大橋ジャンクション」

目黒区と世田谷区をまたがる「池尻大橋」は、渋谷から1駅という好立地に位置しています。中目黒や代官山、下北沢、三軒茶屋、三宿などが近く、これほど多くの人気エリアが生活圏に納まる街めずらしいため、若い世代に非常に人気のある街です。国道246号線や首都高速が通っているため交通量はすごいものですが、1本路地に入れば、そこには生活に必要な品物が揃う昔ながらの商店街や、人気のグルメレストランが点在していたりと、閑静な街並みが広がっています。

また、来年の春を目途に「首都高速・大橋ジャンクション」が完成予定なので、利便性が上がる事によりさらに街の再開発が進み、今後さらなる発展が期待できます。大型マンションも多いため、ファミリー層も増えつつありますが、都内でも有数の抜群なアクセス環境を誇る街なので、若い单身者層が必ず住みたいエリアの一つとして挙げるほど、根強い人気を誇っています。



生活必需品が揃う商店街

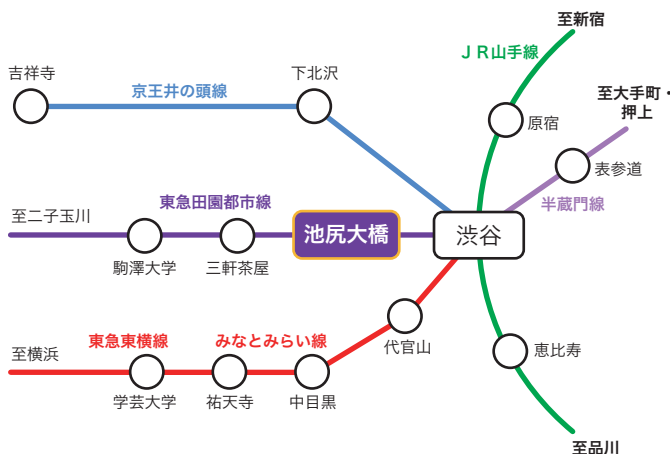


裏路地にある人気のカフェレストラン



通り沿いには大きなスーパーもある

## ■ 交通の利便に恵まれた街



「池尻大橋」は、東急田園都市線で渋谷から1駅目に位置する、とても利便性に優れたエリアです。通勤通学時においても、渋谷駅から東京メトロ半蔵門線にダイレクトに乗り入れているため、乗り換えなしでオフィスエリアのある都心まで楽にアクセスが可能です。また、電車以外にも玉川通りや山手通りなど大きな道路が通っているので、発着便数の多いバスも日常の足として利用することができます。路線図にもある通り「池尻大橋」を囲む中目黒や代官山などの人気エリアにも近いいため、電車、バス、タクシー、自転車、徒歩など目的地に応じて交通機関を選べるのも「池尻大橋」ならではの特権と言えるでしょう。都心でも高い人気を誇り、多くの单身者が利便性の高い環境と都会的な生活を求めて集まるのも納得できるエリアです。

## ■ 「池尻大橋」 駅周辺の賃貸市場

駅周辺の賃貸物件データをもとに、「池尻大橋」駅とターミナル駅の渋谷を比較すると、賃料相場では平米当たり約 578 円 (20 m<sup>2</sup>で約 11,560 円)下がりますが、池尻大橋エリアにおける賃料価格の上がり下がりふれ幅(ばらつき)が小さいことから、比較的安定した賃料相場を維持しているエリアといえます。

また、重回帰分析により築年数に対する平米賃料の減価傾向を見ると、23区平均の-1.48%と比べて「池尻大橋」は-1.40%と23区の下落水準に近く(≒20年経過で約28%下落)、築年数が古くなっても賃料下落率は緩やかな傾向です。こうしたデータから、「池尻大橋」駅周辺の賃料相場は23区内でも経年による家賃下落への影響は比較的小さく、安定していることがわかります。

■エリア別 平米賃料単価/築年数 比較一覧表

|       | 賃料単価 (円/m <sup>2</sup> ) | 標準偏差 | 最頻値   |
|-------|--------------------------|------|-------|
| 池尻大橋駅 | 3,763                    | 390  | 4,286 |
| 渋谷駅   | 4,341                    | 528  | 4,913 |
| 三軒茶屋駅 | 3,628                    | 341  | 3,333 |
| 23区   | 3,356                    | 614  | 3,000 |

|       | 築年数 (年) | 標準偏差 | 最頻値 |
|-------|---------|------|-----|
| 池尻大橋駅 | 22      | 6    | 25  |
| 渋谷駅   | 19      | 7    | 12  |
| 三軒茶屋駅 | 21      | 5    | 22  |
| 23区   | 19      | 11   | 23  |

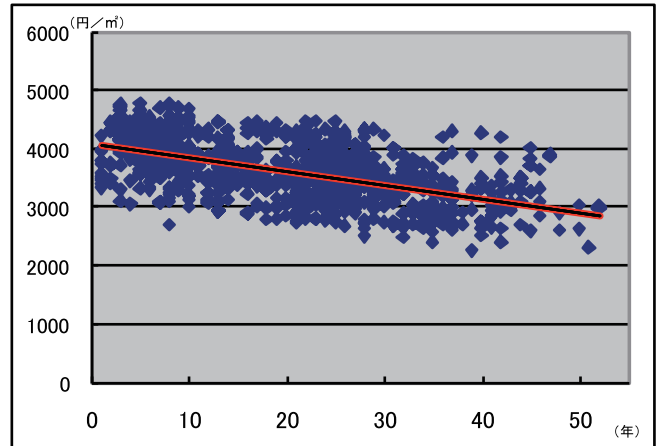
■徒歩・築年・面積による賃料の重回帰分析結果一覧

|       | a.徒歩   | b.築年   | c.面積   | d.切片    | b/d    |
|-------|--------|--------|--------|---------|--------|
| 該当駅   | -480.9 | -537.6 | 2668.8 | 38456.6 | -1.4%  |
| 23区平均 | -548.1 | -745.8 | 1796.0 | 50561.9 | -1.48% |

※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。  
※データは築10~30年、16 m<sup>2</sup>以上 30 m<sup>2</sup>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)

n= 894



Revax マンション DB より集計

## ■ 世田谷区と池尻大橋の入居者の特徴

東京都ならびに世田谷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、世田谷区は49.72%と比較的高いことがわかります。対象エリアとなる丁目(池尻2丁目、3丁目など)における人口統計資料から単身世帯の割合をみてみると、区の平均を上回る53.84%となっており、池尻大橋周辺エリアは一人暮らしの方が多いということがわかります。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36.9%と最も高く、40歳未満が全体の半分以上を占め、比較的若い世代の居住割合が多いエリアとなっています。

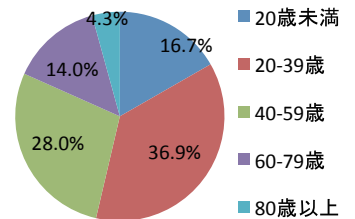
■世田谷区の人口特性

| 地域   | 総数         | 世帯人員<br>1人 | 総数に対する<br>割合 |
|------|------------|------------|--------------|
| 東京都  | 6,393,768人 | 2,922,488人 | 45.71%       |
| 世田谷区 | 448,961人   | 223,216人   | 49.72%       |

国勢調査(平成22年)より

|   |               |
|---|---------------|
| 池尻大橋周辺エリア<br>(池尻2丁目、3丁目・<br>大橋1丁目など)<br>における単身世帯の割合 | <b>53.84%</b> |
|---|---------------|

平成22年国勢調査(総務省統計局)より抜粋



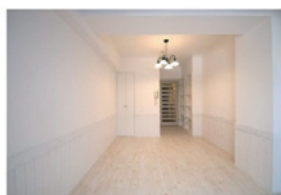
## ■Revax販売・管理物件の入居者傾向 (2012年9月現在)

Revaxでは都内の好立地の中古マンションを投資向けに販売し、賃貸管理を行っています。

「池尻大橋」エリアでも、駅周辺の投資用賃貸マンションの販売・管理物件があり、リノベーション実績もあります。

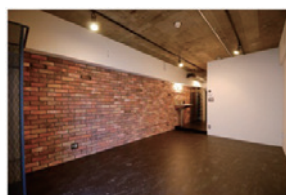
実際に住んでいる方々の傾向をみると、渋谷や池尻大橋へ通う企業勤務者半数以上を占めています。また、女性の割合が7割と多く、入居者の8割を20-39歳が占めています。

<池尻大橋エリアでのRevax販売・管理物件の一部>



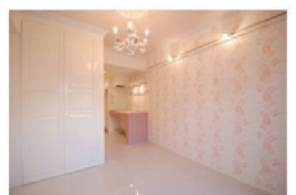
Blanc 003 池尻大橋  
23.07 m<sup>2</sup>

賃料(管理費込) : 94,000円



Brick 002 池尻大橋  
27.06 m<sup>2</sup>

賃料(管理費込) : 108,000円



Rosa 007 池尻大橋  
18.00 m<sup>2</sup>

賃料(管理費込) : 89,000円

# ■ 規模もニーズも大きい世田谷区

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年の間で全体的に減少しています。世田谷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ばらつきがありますが、世田谷区においては、供給にあたる借家数は5年の間に約21.1%増えており、空き家数は6.6%減少しています。供給以上に需要があることがデータからは読み取れ、数字上ではオーナーに有利な状況にも見えますが、ももとの総数が大きいので油断はできません。とはいえ、高いニーズがある点はマンション経営を行う上でとても好ましいエリアであると考えられます。

居住世帯のある借家数の変化

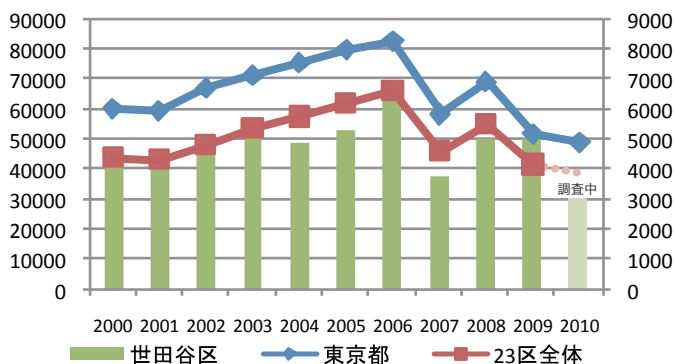
|             | 2003年          | 2008年          | 増減            | 増減率(%)      |
|-------------|----------------|----------------|---------------|-------------|
| 23区全体       | 1,946,880      | 2,092,900      | 146,020       | 7.5         |
| <b>世田谷区</b> | <b>192,860</b> | <b>233,480</b> | <b>40,620</b> | <b>21.1</b> |
| 杉並区         | 132,310        | 151,240        | 18,930        | 14.3        |
| 渋谷区         | 52,070         | 55,950         | 3,880         | 7.5         |
| 目黒区         | 57,920         | 56,140         | ▲1,780        | ▲3.1        |
| 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       | 340,160       | 354,670       | 14,510        | 4.3         |
| <b>世田谷区</b> | <b>23,900</b> | <b>22,320</b> | <b>▲1,580</b> | <b>▲6.6</b> |
| 杉並区         | 21,300        | 22,270        | 970           | 4.6         |
| 渋谷区         | 9,980         | 9,620         | ▲360          | ▲3.6        |
| 目黒区         | 7,300         | 21,860        | 14,560        | 199.5       |
| 大田区         | 27,950        | 29,620        | 1,670         | 6.0         |

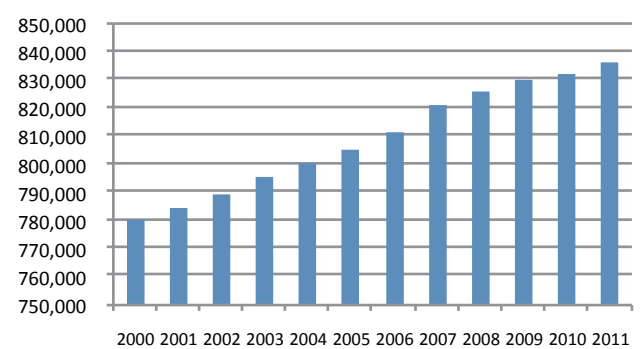
出典：総務省「住宅・土地統計調査」より抜粋

エリア別 住宅（貸家）着工数の推移



※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

世田谷区の人口推移



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。世田谷区の供給傾向も東京都や23区と類似した動きを見せています。2010年の数値は公式資料がないため予測となりますが、全体的な傾向として、2003年から2006年までは比較的多く着工している一方、東京都・23区ともに2007年、2009年、2010年と過去10年間見て比較的小さい着工数であることから、世田谷区の供給も2010年は比較的低い状況であると予測できます。

それなりに戸数、供給、需要のあるエリアだからこそ、競合物件の中から入居候補者にできるだけ早く選ばれる物件であることが、安定した不動産経営をする上でのポイントといえそうです。

## 【まとめ】

「池尻大橋」は若者に人気の東急田園都市線「渋谷」と「三軒茶屋」の間にあり、都心至近ながらも周辺には閑静な住宅街が広がっています。周辺住民の憩いの場となっている世田谷公園、お洒落なお店も点在する三宿通り沿いなど、周辺環境もとても充実しています。また、中央環状新宿線大橋ジャンクションの建設、大橋地区第2種市街地再開発事業により地上25階と地上41階のビルが建設されることでエリアに活気が生まれることが想定されます。大型商業施設などはありませんが、「渋谷」「三軒茶屋」から1駅という利便性、そして住環境の良さから特にサラリーマンや学生に人気があり、不動産価格・賃料などにおいて、安定した価値を保つことが期待できそうです。

### <ポイント まとめ>

- ・ 「渋谷」「三軒茶屋」から1駅という利便性と、住環境の良さ
- ・ 大橋JCTの建設と大橋地区第2種市街地再開発事業による周辺エリアの活性化
- ・ 需要・供給ともに伸び、特に単身者需要の多い活発な賃貸市場

【次回予定】11月号は、2012年11月に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: 03-5458-7002  
河合 祐斗 (カワイ ユウト) Mail: info@revax.co.jp