

■ 常に住みたい街ランキングの上位に入る街「吉祥寺」



駅前から南口・北口ともに賑わう、名店が並ぶ商店街

武蔵野市に位置する吉祥寺は、東京23区外ではあるものの、常に「住みたい街ランキング」の上位にランクインする街です。井の頭公園をはじめ緑豊かで、中心街から少し歩くと、閑静な住宅街が広がり、単身者からファミリー層にとって住みやすい環境として多くの支持を集めています。駅周辺には、常に賑わいの絶えない商店街や大手家電量販店、デパートなど、街の中心に生活に必要な品が全て揃っているため、とても利便性に優れており、平日、休日問わず多くの人で賑わっています。(現在、駅ビルを建設しているため、ますます便利になり利用価値も高まるでしょう。) また、吉祥寺のある武蔵野市は、行政のサービスレベルもよく、某新聞社の調査によると、行政サービスの充実度においても上位にランクインし、過去に何度か1位になった実績もあります。このように、都心まで電車で楽にアクセスでき、緑豊かで住みやすい「吉祥寺」は、単身者をはじめ多くの層から絶大な人気を誇り、住みやすさにおいても満足度の高い街であると言えます。



井の頭公園

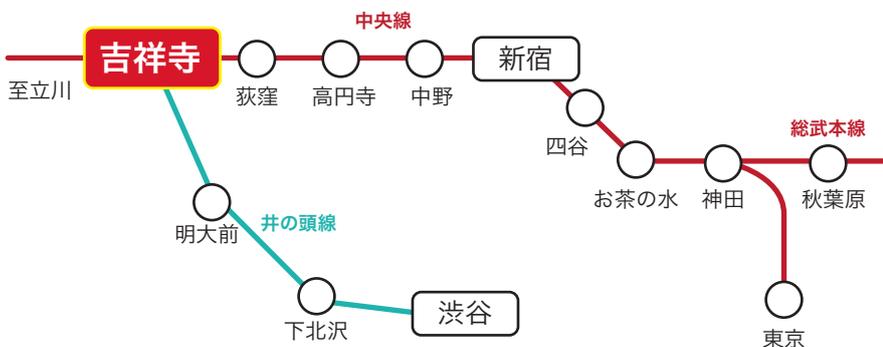


名店が並ぶ商店街



ハモニカ横町

■ 交通の利便性がよい「吉祥寺」



新宿・東京方面には「JR中央線」。御茶ノ水・秋葉原方面には「JR総武線」。渋谷までは「京王井の頭線」。このように吉祥寺には複数の路線が乗り入れており、渋谷や新宿にはわずか15分～20分ほどでアクセスできるため、通勤や通学などにおいてもとても利便性の高い街と言えます。また、吉祥寺駅周辺には、複数の路線バス発着場があるため、バスを日常の移動手段として利用する人も多く、電車以外にも交通便利に優れた環境と言えます。このように、住環境を支える交通環境などが充実していることにより、サラリーマンや学生をはじめとした単身者から住みたい街として絶大な支持を受けています。

■「吉祥寺」駅周辺の賃貸市場

駅周辺の賃貸物件データをもとに、「吉祥寺」駅と沿線にある「西荻窪」を比較すると、賃料相場では平米当たり約160円(20㎡で約3,200円)高いことがわかります。

重回帰分析による賃料の下落傾向を見ると、「吉祥寺」は駅周辺の大型商業施設や個性豊かな商店街、また、その交通利便性の良さから、現在でも活発に商業施設や新築マンションなどが開発されており、築年数、徒歩分数による賃料への影響が高くなっています。一方で、標準偏差による割合をみると、23区平均よりも高いため、賃料設定の許容幅が大きく、リノベーション物件によるバリューアップによる高い賃料設定が可能なエリアということが出来ます。

■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
吉祥寺	3,407	3,500
西荻窪	3,247	3,000
23区	3,356	3,000

	築年数 (年)	標準偏差	最頻値
吉祥寺	22	10	24
西荻窪	22	10	21
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	e.標準偏差
吉祥寺駅平均	-859.9	-877.1	2,174.2	51,325.2	12,328.7
23区平均	-440.5	-729.2	1,910.3	50,640.2	10,280.0

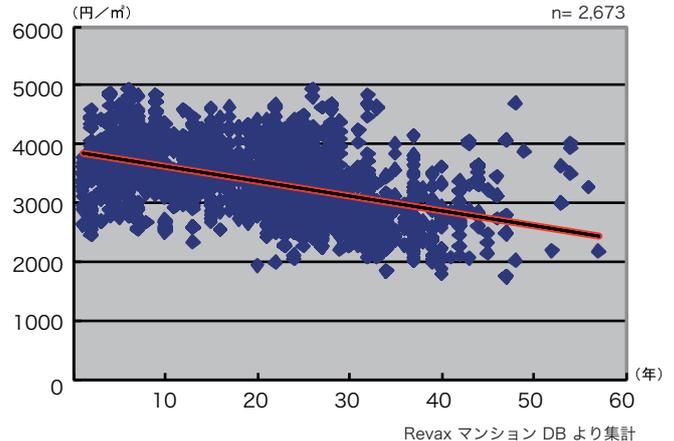
「d.切片」に対する賃料下落率

	b.築年/d.切片	a.徒歩/d.切片	e.標準偏差/d.切片
吉祥寺	-1.71%	-1.68%	24.0%
23区平均	-1.44%	-0.87%	20.3%

※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㎡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)



■武蔵野市と吉祥寺周辺の入居者の特徴

東京都ならびに武蔵野市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、武蔵野市は50.02%と比較的高いことがわかります。対象エリアとなる丁目(吉祥寺南町1丁目、2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、市の平均を上回る52.14%となっており、吉祥寺周辺エリアは一人暮らしの方が多く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。

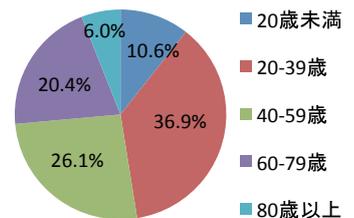
■武蔵野市の人口特性

地域	総数	世帯人員 1人	総数に対する 割合
東京都	6,393,768人	2,922,488人	45.71%
武蔵野市	71,228人	35,631人	50.02%

国勢調査(平成22年)より

吉祥寺周辺エリア (吉祥寺南町1丁目・2丁目、 吉祥寺本町1丁目等) における単身世帯割合	52.14%
--	--------

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 (2013年2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。「吉祥寺」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、中央線沿いの企業勤務者が多く、また、吉祥寺付近の大学に通う学生も見られます。男性と女性の割合は女性の割合が6割とやや多く、20～39歳の年齢帯が7割以上と、若い世代が多くを占めています。

<吉祥寺エリアでのRevax販売・管理物件の一部>



blanc 002 吉祥寺
20.07㎡
賃料(管理費込) : 93,000円



sozai 001 西荻窪
21.42㎡
賃料(管理費込) : 78,000円



Organic 002 吉祥寺
25.19㎡
賃料(管理費込) : 105,000円

■ 需要と供給の均衡が取れている武蔵野市

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。武蔵野市と隣接する周辺の2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、武蔵野市においては、借家数・空き家数ともに増加していますが数値・割合ともに増加幅は小さく抑えられています。総数が少ない中での傾向ですが、需要と供給の均衡が取れた安定した状態であることがわかります。不動産経営を行う上で安定性という点では魅力的なエリアといえますが、同じ情勢が続くかどうか、変化した場合にどう対応するかが将来の課題といえます。

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
武蔵野市	35,720	35,920	200	0.6
練馬区	138,380	129,990	▲ 8,390	▲ 6.1
杉並区	132,310	151,240	18,930	14.3

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
武蔵野市	5,240	5,330	90	1.7
練馬区	25,220	23,860	▲ 1,360	▲ 5.4
杉並区	21,300	22,270	970	4.6

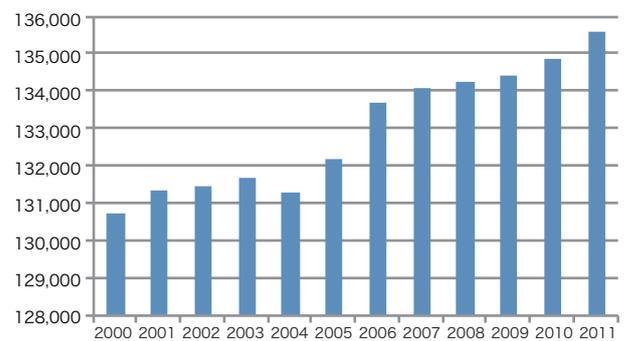
出典：総務省「住宅・土地統計調査」より抜粋

エリア別 住宅（貸家）着工数の推移



※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

武蔵野市の人口推移



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。武蔵野市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ることから、武蔵野市の供給も2011年は比較的低い状況であると予測できます。

需要と供給の均衡が取れている武蔵野市においては、今後供給が低く抑えられる一方、人口推移が年々伸びていることから需要が高まり、不動産価値において賃料の安定や上昇、価格下落率の低下などが期待できます。

[まとめ]

吉祥寺は東京23区外ではあるものの、駅周辺の大型商業施設や個性豊かな商店街を始め、緑豊かな住環境の良さ、中央線・井の頭線を利用できる交通利便性から常に住みたい街ランキングのトップを飾っており、都内に通勤通学している単身者から学生に絶大な支持を受けています。

さらに現在、吉祥寺駅では駅ビルが改築中であり、今後も吉祥寺駅前の再開発が計画されているなど、益々魅力的なエリアに変化していきます。再開発でエリアの魅力が高まり活性化すれば、住まいの需要も高まり、将来的な賃料や価格といった不動産の価値にも期待できます。

<ポイント まとめ>

- ・ 駅周辺の商業施設や駅バス複数路線を利用できる利便性と、緑豊かで住みやすい街並み
- ・ 需要と供給の均衡が取れた安定した市場
- ・ 再開発によるエリアのさらなる活性化と不動産価値への好影響の期待

[次回予定]4月号は、2013年4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