

## ■ 様々な魅力が調和する街「目黒」



JR目黒駅西口

目黒駅はJRや地下鉄の乗り入れはもちろん、城南エリアを走るバス路線のハブ拠点になっており、首都高のインターも近く、交通の利便性が非常に高いエリアです。

駅前には複合商業施設「目黒アトレ1・2」や、目黒通り沿いには多数のインテリアショップが並び、洒落たカフェやレストランも揃うなど、若者に支持されるショップが充実しています。一方、権之助坂商店街などの商店街や「目黒さんま祭り」が毎年開催されるなど、下町の風情も色濃く残っています。また、美術館などの文化的施設、目黒川沿いの桜並木や国立自然教育園などの自然環境にも恵まれ、大鳥居神社や大円寺などの歴史的寺院や長者丸や花房山のような邸宅街など、趣のある風情もありそれらがうまく調和されています。

利便性と良好な住環境の両方を併せ持つこのエリアは、都会で暮らす単身者やDINKSから根強い支持を得ています。



桜並木が続く目黒川



目黒美術館

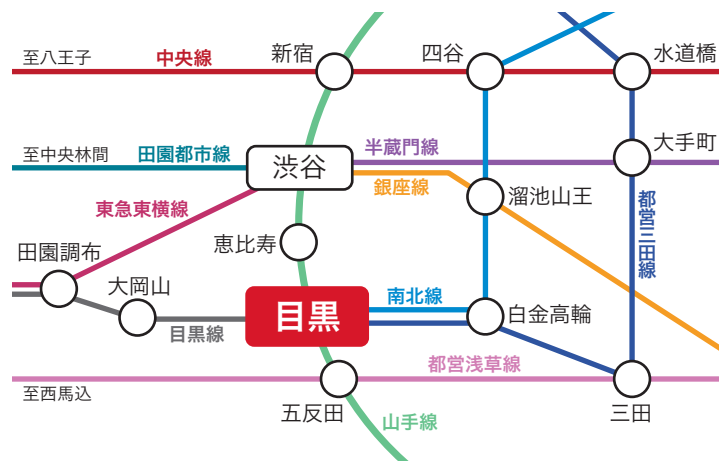


西の市が行われる大鳥神社



目黒通りにはインテリアショップが並び

## ■ 複数路線の利用でアクセス良好「目黒」



「目黒」駅は、山手線、東急目黒線・東京メトロ南北線・都営三田線と、多くの路線を利用することができ、電車でのアクセスが非常に快適なエリアです。この4路線が通っていることで、ビジネスやプライベートで幅広く活用する主要な駅のほとんどへ、乗り換えなく移動することができます。

また、バス便も充実しており、東京タワーや二子玉川などにも一本で行くことができます。

平日の通勤・通学に、土日のプライベートでの外出にも、快適なアクセスで時間を掛けず移動することが出来る、非常に便利なエリアと言えます。

## ■ 「目黒」 駅周辺の賃貸市場

駅周辺の賃貸物件データをもとに、「目黒」駅と沿線にある「品川」駅を比較すると、賃料相場では平米当たり約 220 円(20㎡で約 4,400 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、「目黒」は近年の駅周辺の商業施設やオフィス、マンションの開発により、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区平均よりも高く賃料設定の許容幅が大きいため、リノベーション物件での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
目黒	3,862	3,939
品川	3,641	3,600
23区	3,356	3,000

	築年数 (年)	標準偏差	最頻値
目黒	20	6.5	10
品川	14	6.3	14
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
目黒	-943.5	-1177.1	2,252.0	65,675.3	15,291.7
23区平均	-440.5	-729.2	1,910.3	50,640.2	10,280.0

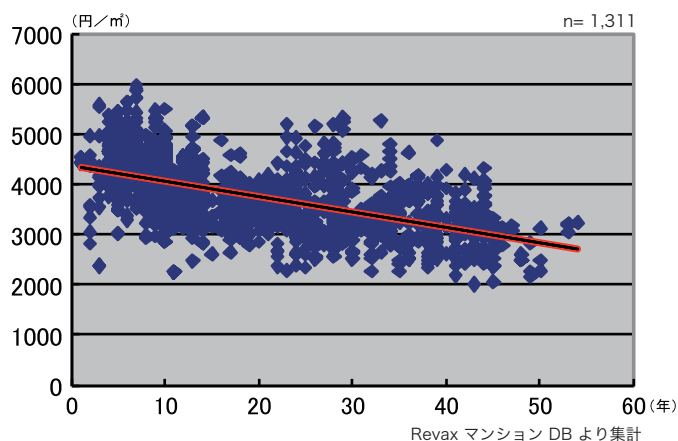
「d.切片」に対する賃料下落率

	b.築年/d.切片	a.徒歩/d.切片	e.標準偏差/d.切片
目黒	-1.79%	-1.44%	23.3%
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)



## ■ 目黒区と目黒周辺の入居者の特徴

東京都ならびに目黒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、目黒区は 46.41% と 23 区と同水準であることがわかります。一方、対象エリアとなる丁目(目黒区 1丁目~4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 48.57% となっており、目黒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 34.4% と最も高く、40歳未満が全体の半数近くを占め、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。

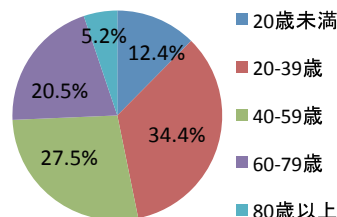
### ■目黒区の人口特性

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%
目黒区	138,028人	64,055人	46.41%

国勢調査 (平成 22 年) より

目黒駅周辺エリア (目黒1丁目~4丁目、 下目黒1丁目~3丁目等) における単身世帯割合	<b>48.57%</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 (2013年4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。「目黒」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、山手線、目黒線沿いの企業勤務者が多く見られます。男性と女性の割合は男性の割合が7割と多く、また、年齢別でみると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。

### <目黒エリアでのRevax販売・管理物件の一部>



Doma 011 目黒  
31.09㎡  
賃料 (管理費込) : 129,000円



Sozai 003 目黒  
32.53㎡  
賃料 (管理費込) : 135,000円



iCafe 004 目黒  
32.53㎡  
賃料 (管理費込) : 135,000円

# ■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ばらつきがありますが、目黒区においては、空き家数が増え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

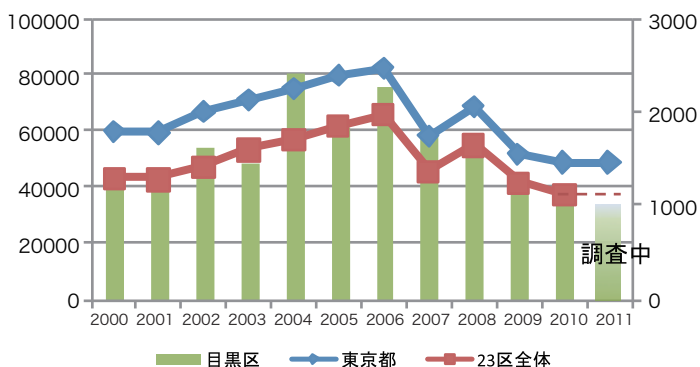
	2003年	2008年	増減	増減率(%)
23区全体	1,946,880	2,092,900	146,020	7.5
目黒区	57,920	56,140	▲1,780	▲3.1
渋谷区	52,070	55,950	3,880	7.5
港区	42,650	61,200	18,550	43.5
品川区	88,640	91,690	3,050	3.4
世田谷区	192,860	233,480	40,620	21.1

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
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
世田谷区	23,900	22,320	▲1,580	▲6.6

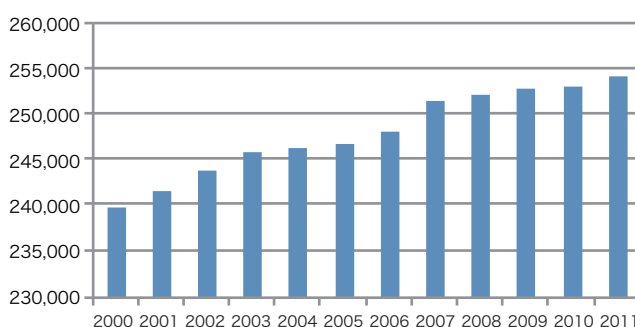
出典：総務省「住宅・土地統計調査」より抜粋

エリア別 住宅（貸家）着工数の推移



※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

目黒区の人口推移



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。目黒区の供給傾向も東京都や23区と同様の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、目黒区の供給も2011年は比較的低い状況であると予測できます。今後人口が増え、供給数が減らされることにより、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】

もともとお洒落な街として人気のあった目黒ですが、2000年に地下鉄目黒駅開通、さらに2003年にはオフィスと商業の複合施設『JR東急目黒ビル』が完成し、JR目黒駅周辺はその表情を変えました。歴史的寺院や美術館、目黒会館などの文化施設も揃っており、また、国立自然教育園や目黒川沿いの並木道等の緑地環境も充実しています。

魅力的な街並みと環境の良さ、そして4線利用可能な利便性の良さから都心に働くサラリーマンに人気がある目黒。需要と供給のバランスなど課題もありますが、目黒駅では再開発も計画されており、今後もエリアの活性化に期待できそうです。

### <ポイント まとめ>

- ・ 近年の再開発によるエリアの活性化
- ・ 歴史的建築物や緑地環境も多い住環境の良さから、若者に人気のお洒落な街
- ・ 4線利用可能な利便性の高いエリア

[次回予定]5月号は、2013年5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