

伝統ある高級住宅街と文教地区を持つ、高貴な山手エリア「目白」



落ち着いた印象の目白駅前

文京区と豊島区の区境にある「目白」。駅を降りた通り沿いには商店街があり、チェーン店からどこか懐かしい喫茶店などが混ざり合うように並んでいて、その建物は低層で馴染みやすく、街自体が落ち着いた印象を受けます。

反対側には、由緒正しき「学習院大学」の広大なキャンパスがあり、他にも「川村学園」や「日本女子大学」などの文教都市にふさわしい教育機関も多く、日中は駅周辺に多くの学生が集まります。

学校が多いだけでなく、高台の高級住宅街が集まる「目白台」や、有名ホテル「椿山荘」など景観を重視した建物が集まるためか、繁華街が集まる山手線沿線とは思えない程、自然に恵まれた街でもあります。

また、開けた場所から見える、東京を代表する大都市「池袋」が徒歩圏内のため、ショッピングやレジャーも非常に便利な街です。

閑静な住宅街な上、主要都市へのアクセスも非常に便利な「目白」のロケーションは、都心の中でも非常に人気と言えるでしょう。



日常生活に欠かせない新旧の店が並ぶ商店街



山手線沿いにある高級住宅街



優雅な庭園をもつ「椿山荘」

乗降者数世界上位の駅間に位置する閑静な駅、他路線も利用しながら混雑回避



「目白駅」は山手線の中でも乗降客数が下から2番目に少なく駅構内の混雑も少なく落ち着いた駅ですが、運行本数は多く、「池袋駅」までは1駅2分、「新宿駅」までは3駅6分と、ターミナル駅までのアクセスが非常に便利です。

また、徒歩圏内に東京メトロ副都心線と都電荒川線の2つが乗り入れる「雑司ヶ谷」駅があり、比較的都心間は空いているので、快適に移動いただくことができます。

目白は坂が多いイメージを持たれていますが、高台に向け一方に上がっていくため、細かい坂を持つ地域に比べれば自転車の移動もスムーズです。

電車を利用するまでもない細かい短距離の移動は、「新宿」「池袋」、また練馬方面へ運行している路線バスなどを使い分け、朝夕の通勤ラッシュもうまく回避し、快適な都心生活を楽しんでいただける利便性を持っています。

目白周辺の賃貸市場

駅周辺の賃貸物件データをもとに、「目白」駅と23区の平均を比較すると、賃料単価は23区と類似した傾向があることがわかります。一方、最頻値をみると4,334円/㎡と高い数値を示しており、賃料の高い物件も存在していることがわかります。

重回帰分析による賃貸市場の傾向をみると、築年・徒歩による減価傾向は23区と

類似しています。また、標準偏差（賃料のばらつき）をみても安定した傾向を示しています。

「目白」は閑静な住宅街として人気が高く、今後も安定した賃貸市場が続くと予測されます。

● 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
目白	3,319	4,334
23区平均	3,339	3,000

	築年数(年)	標準偏差	最頻値
秋葉原	22	13	14
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
目白	-464.3	-860.4	1824.1	56549.9	11260.5
23区平均	-460.2	-707.4	1755.7	50736.4	10503.3

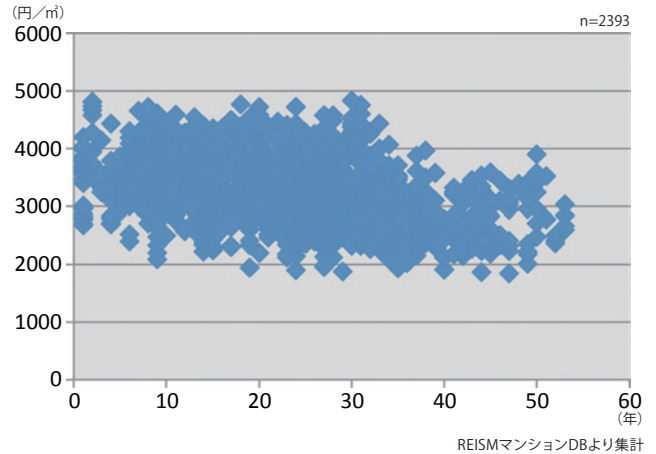
「d.切片」に対する割合

	b.築年/d.切片	a.徒歩/d.切片	e.標準偏差/d.切片
目白	-1.52%	-0.82%	19.91%
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2014年3月末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)



豊島区と目白の人口特性

東京都ならびに豊島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、目白（徒歩15分圏内）における単身世帯の割合をみても、58.13%が単身者となっており、単身者が非常に多いエリアであることがわかります。目白には学習院大学を初めとした各教育機関が集まっており、単身者

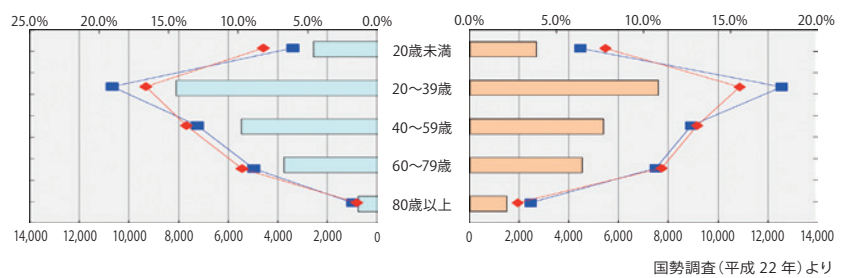
需要が高いものと考えられます。また、対象エリア内の居住者の年齢構成と男女比をみると、男女の比率は半々、年齢帯は20～39歳の割合が高いことがわかります。学生から若い単身者に根強い人気のあることが読み取れます。

● 単身世帯の比較

地域	世帯総数	世帯人員が1人	単身世帯割合
東京都	6,393,768	2,922,488	45.71%
豊島区	166,214	101,067	60.81%
目白	23,595	13,715	58.13%

国勢調査(平成22年)より

● 年齢構成比と男女比率の比較



国勢調査(平成22年)より

REISM 管理物件 — 2014 月 5 月現在 —

REISMでは「目白」エリアのリノベーション実績があります。

閑静な住宅街が広がる目白西に、刺激的なリノベーション。「base 001 目白西」は武骨ながらもそれぞれの素材が融合し、他にはない自分だけの空間演出が楽しめるクリエイティビティをくすぐる空間に仕上がっています。

リノベーションをすることにより賃料は約12%向上（弊社査定賃料比）。安定的な賃貸経営を実現しています。

その他のエリア内のリノベーション物件はコチラから

base 001 目白西



供給数は十分!?! 物件の質が今後のカギ

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。豊島区と周辺各区を見ると、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、豊島区においては、供給に

あたる借家数は5年の間に約2.4%減り、空き家数は7.4%増えています。供給数は減っているにもかかわらず、空家数が増えている状況は、供給過多な状況を表しています。投資物件を選ぶ際は、ニーズのある物件が否かがカギといえます。

● 居住世帯のある借家数の変化

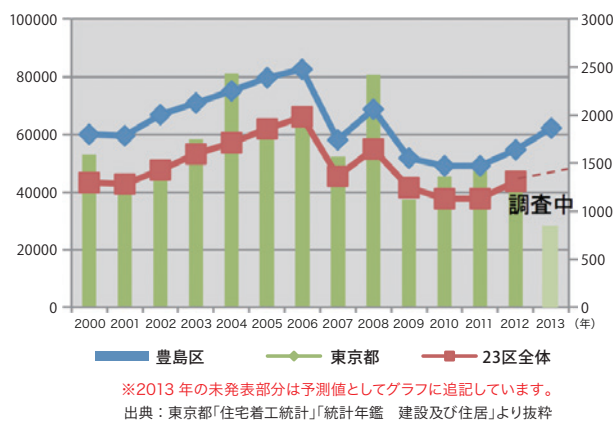
	2003年	2008年	増減	増減率(%)
23区全体	1,946,880	2,092,900	146,000	7.5
豊島区	74,040	72,260	▲1,780	▲2.4
板橋区	139,260	128,900	▲10,360	▲7.4
北区	80,020	89,560	9,540	11.9
文京区	40,140	42,100	1,960	4.9
新宿区	82,670	99,390	16,720	20.2

● 空き家となっている賃貸住宅数の変化

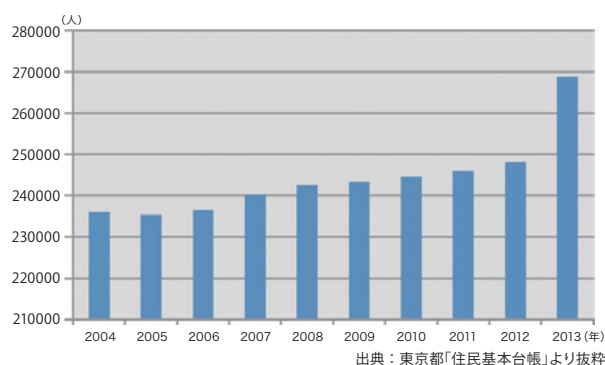
	2003年	2008年	増減	増減率(%)
23区全体	340,130	354,660	14,530	4.3
豊島区	15,530	16,680	1,150	7.4
板橋区	20,100	21,370	1,270	6.3
北区	14,650	12,290	▲2,360	▲16.1
文京区	6,900	6,240	▲660	▲9.6
新宿区	18,350	17,550	▲800	▲4.4

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



● 豊島区の人口推移



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。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。

東京都の傾向として、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、2012年、2013年と増加傾向を示していることから、23区および

豊島区の供給も2013年は増加すると予測できます。

供給過多な状況の中、住宅着工数も増加傾向にあります。豊島区の人口推移は年々伸びているとはいえ、油断はできません。質の高い物件を見極めることが求められるエリアといえます。

《まとめ》

都心の高級住宅街として有名な「目白」。駅前の目白通りから一本入ると緑の多い閑静な住宅街が広がっており、ゆったりとした雰囲気も漂っています。JR目白駅を中心に西側に目白文化村と呼ばれた西武グループが開発した住宅地、東側に尾張徳川家の屋敷跡に整備された『徳川ピレツジ』があります。

周辺には学習院を始めとした各種教育機関もあり、文京地区といっても有名です。また、駅周辺・目白通り沿いには飲食店や銀行などが軒を連ねるのみで娯楽街は存在せず、治安の良さが表れています。

利便性を求める人よりもゆったりとした暮らしを楽しみたい人に愛されている目白は、今後も安定した市場を期待できます。

POINT!

- ① 都心でも有数の高級住宅地! 緑溢れる落ち着いた街並み
- ② 山手線を利用できるため、都内各地への素早いアクセスが可能
- ③ 単身需要は高いが、空家数の増加傾向があり、希少性や差別化が求められる賃貸市場

《次回予定》6月号は、2014年6月にREISMホームページに掲載いたします。