

「REISM エリア分析レポート」は、毎月1つの駅を取り上げ、交通アクセス、商業施設、人口など様々な視点から分析し、そのエリアの特長をレポートしています。

## 都心に近くずっと住み続けられる街『武蔵小山』



2010年に完成した駅ビルを有する武蔵小山駅

東京都品川区に位置する「武蔵小山」。駅を出てすぐ目の前にある商店街は、東京最大級の長さを誇り、その長さは別路線駅の戸越銀座の商店街まで続きます。生活するための必需品や飲食店など多くのお店が集まっていて、物価の安さにも驚かされます。そのため休日ともなるとこの商店街は多くの人で賑わい、活気を見せています。

また反対側は、閑静な住宅街で所々に個人商店がのんびりとした雰囲気を出していて、住宅街を少し歩くと自然豊かな林試の森公園が広がり、ゆっくりとした時間を感じながら木々に囲まれた道を散歩している人も見かけることができます。

このように「武蔵小山」は住みやすさに特化した街で、この街の魅力に惹かれ一度この街に住んだ人はこの先もずっと住み続けるとも言われていることから、都心で働く多くの単身者に支持を得ています。



多くの人で賑わう武蔵小山商店街「パルム」



多くの木々に囲まれた林試の森公園



広々とした駅前ロータリー

## 近隣沿線複数利用可能！便利な都心生活



「武蔵小山」は東急目黒線が利用でき、急行停車駅のためJR山手線が通る「目黒」まで一駅で行くことができます。そのため「新宿」や「品川」までのアクセスも非常によく、また目黒線が都営三田線や南北線と乗り入れしていることもあり、「麻布十番」などの都心までのアクセスもストレスを感じさせません。

周辺の駅も多くの路線と交わっていて、東京都心だけでなく、「横浜」方面へも乗り換え1回あれば行くことができるので、ビジネスにもプライベートにも抜群の利便性を誇っています。

また、駅前のロータリーからはバスも運行しているため、周辺の細かい移動にも対応してくれます。

このように「武蔵小山」は居住環境も交通アクセスも利便性を兼ね備えた、都心生活を送る単身者には最適なエリアと言えるでしょう。

## 「武蔵小山」駅周辺の賃貸市場

駅周辺の賃貸物件データをもとに、「武蔵小山」駅と23区の平均を比較すると、賃料相場では平米当たり約148円(20㎡で約2,960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、23区の傾向に比べ「武蔵小山」の賃貸市場は築年数と徒歩分数による影響が低いことから、築年、徒歩分数による

賃料下落率が緩やかな傾向があります。また、標準偏差による割合は23区平均より若干高く、今後も再開発が計画されていることから、「武蔵小山」はリノベーションでのバリューアップによる賃料向上可能性の高いエリアといえます。

### ● 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
武蔵小山	3,504	3,500
23区平均	3,356	3,000

	築年数(年)	標準偏差	最頻値
武蔵小山	21	5	25
23区平均	19	11	23

### ● 徒歩・築年・面積による賃料の重回帰分析結果一覧

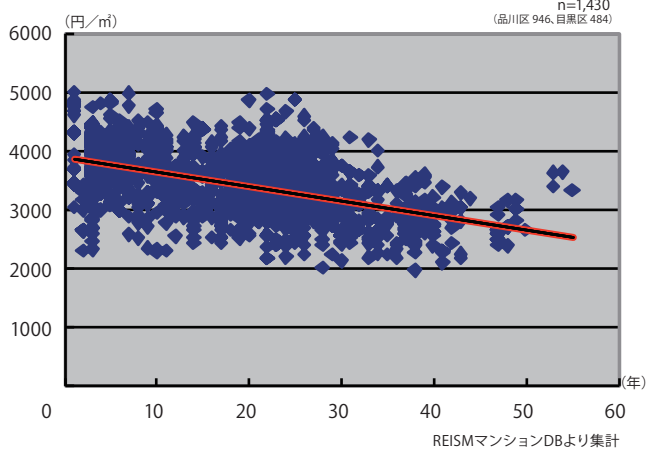
	a.徒歩	b.築年	c.面積	d.切片	e.標準偏差
武蔵小山	-126.7	-451.6	1,770.1	45,552.2	9,874.0
23区平均	-548.1	-745.8	1,796.0	50,561.9	10,280.0

「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
武蔵小山	-0.99%	-0.28%	21.68%
23区平均	-1.44%	-0.87%	20.30%

※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)



## 品川区と武蔵小山周辺の入居者の特徴

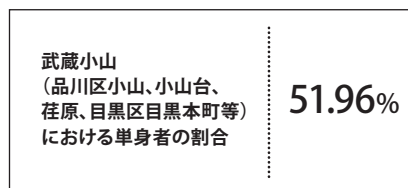
東京都ならびに品川区・目黒区の人口のうち単身者世帯の割合をみると、東京都全体で45.71%に対して、品川区は53.07%、目黒区は46.41%と比較的多いことがわかります。対象エリアとなる丁目(品川区小山、小山台など)における単身世帯の割合をみてみると、東京都の平均を上回る51.96%となっており、

単身者が多いエリアであることがわかります。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35.7%と最も高く、次いで40～59歳の割合が26.2%であり、単身者の多いエリアであることが読み取れます。

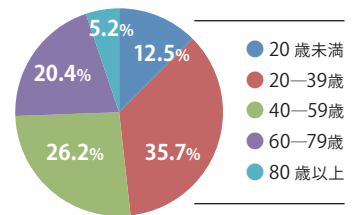
### ● 品川区・目黒区の人口特性

地域	総数	世帯人員が1人	総数に対する割合
東京都	6,393,768人	2,922,488人	45.71%
品川区	196,132人	104,081人	53.07%
目黒区	138,028人	64,055人	46.41%

国勢調査(平成22年)より



平成22年国勢調査(総務省統計局)より抜粋

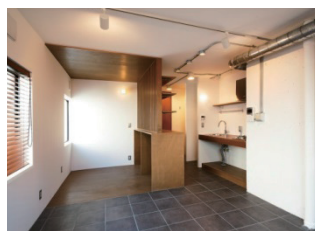


## REISM 販売・管理物件の入居者傾向 — 2013月8月現在 —

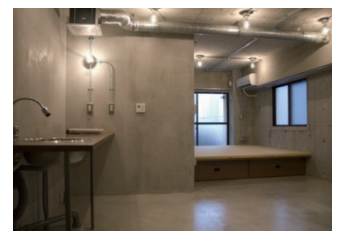
REISMでは都内の好立地の中古マンションを投資向けに販売し、賃貸管理を行っています。「武蔵小山」エリアでも、駅周辺の投資用賃貸マンションの販売・管理物件があり、リノベーション実績もあります。

実際に住んでいる方々の傾向をみると、4線利用可能な「目黒駅」へ乗り換えなしでアクセスできるため、都内各地への勤務者が多く見られます。男性と女性の割合は男性が7割ほどで、年齢別でみると30代が大半を占め、都心で働く若い世代の需要が高いエリアであることがわかります。

### ● 武蔵小山エリアでのREISM販売・管理物件の一部



Organic 006 武蔵小山  
面積:26.69㎡  
賃料(管理費込):100,000円



Doma 003 武蔵小山  
面積:26.58㎡  
賃料(管理費込):96,000円

## 空き家率が低下している品川区

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。品川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、

### ● 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
品川区	88,640	91,690	3,050	3.4
大田区	141,450	141,620	170	0.1
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

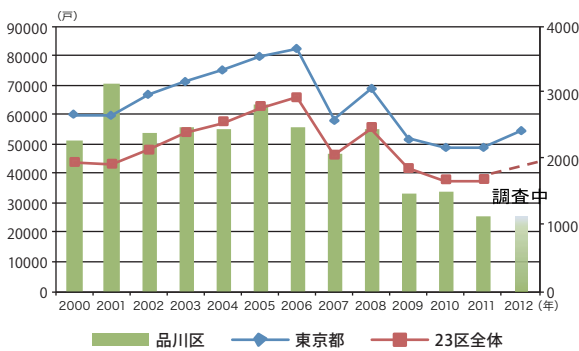
品川区においては、借家数が増えているのに対して空き家数が減少していることが分かります。つまり供給以上に需要があることがデータからは読み取れます。需給バランスの観点からみると、物件総数も比較的多く、供給以上に需給がある品川区は、マンション経営を行う上で好ましいエリアといえます。

### ● 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
品川区	15,370	12,690	▲2,680	▲17.4
大田区	27,950	29,620	1,670	6.0
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

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

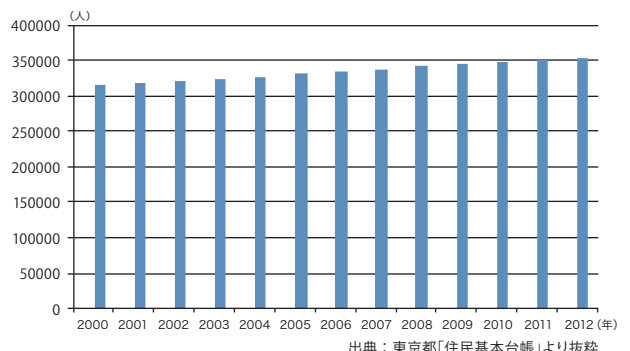


※2012年の未発表部分は予測値としてグラフに追記しています。  
出典：東京都「住宅着工統計」「統計年鑑 建設及び住居」より抜粋

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。品川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。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年間で最小着工数であり、東京都の2012年は若干増加して

※武蔵小山エリアは品川区の物件数のほうが多いため、品川区における分析を行っています。

### ● 品川区の人口推移



出典：東京都「住民基本台帳」より抜粋

いることから、品川区の供給も2012年は横ばいか若干増加すると予測できます。

供給より需要の多い品川区においては、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、空室や家賃下落リスクは低くなることを期待できます。収益性という点でも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。

## 《まとめ》

武蔵小山駅周辺には5つの商店街があり、中でも駅前から東側に伸びる武蔵小山商店街PALMは東京都内では最長の800mのアーケードと約250店舗を有しています。2010年9月には武蔵小山駅上に駅ビルが完成し、現在でも駅前地区の再開発が計画されているなど、ますます魅力的な街並みへと変化していきます。また、林試の森公園や武蔵小山

緑道公園などの緑地環境は、生活に更なる豊かさをもたらしてくれます。

都心のターミナル「目黒」駅から急行で1駅という好立地、駅前には商店街が多く利便性も高い「武蔵小山」。需給バランスも良く、再開発も予定されていることから、エリアの活性化と不動産価格・賃料において安定した価値を保つことが期待できそうです。

POINT!

- ① 駅周辺の商店街と緑豊かで住みやすい街並み
- ② 需給バランスが良く安定した賃貸市場
- ③ 再開発によるエリアのさらなる活性化と不動産価値へも好影響の期待

《次回予定》9月号は、2013年9月にREISMホームページに掲載いたします。