

「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。

丁度よい住み心地の街「荻窪」



「荻窪」駅 ルミネやタウンセブンと直結している

JR中央・総武線、東京メトロ丸の内線が乗り入れる「荻窪」は都内の西側、杉並区に位置しています。

「荻窪」を一言で表すと「丁度よい住み心地の街」といえます。駅の北口と南口で分かれており、どちらも活気のある明るい雰囲気となっています。

北口側は青梅街道沿いに繁華街を形成しており、オフィスビルも連なっています。対して南口側は個性的でおしゃれなお店が多い「すずらん通り商店街」をはじめ複数の商店街を経て、閑静な住宅街へと続きます。

駅から直結してタウンセブンやルミネといった商業施設があるので、食品、洋服、雑貨など何でも揃うため買い物には全く困らず、食事の面でもふらっと立ち寄りたくなるようなお店が駅の周りに点在しています。

丁度よい活気と落ち着きを併せ持つ荻窪は、住めば住むほど街の快適さを実感できる街です。



青梅街道沿いには商店やオフィスが連なる

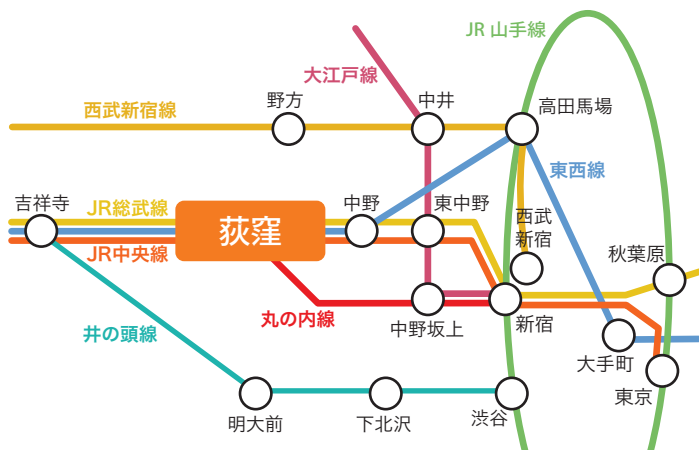


こじんまりとしたお洒落なお店も多い南口商店街



商店街を抜けると閑静な住宅街へ続いている

杉並区唯一のターミナル駅！バス網も充実！



「荻窪」駅は杉並区唯一のターミナルとして、JR総武線、JR中央線、東京メトロ丸の内線を利用することができます。東京メトロ東西線への直通運転を入ると4線を利用することができます。

JR中央線の快速を利用することで、「新宿」へは11分、「東京」へも24分と、ビジネスエリアに30分以内にアクセスが可能です。その他にも東京メトロを利用すれば神楽坂や日本橋へもスムーズにアクセスできるため、通勤・休日ともに非常に便利な駅です。

また、環状八号線や青梅街道などの主要道路が走っているためバス網も高度に発展しており、荻窪を起点として善福寺緑地や西武新宿線「井」駅などの区内各所をバス路線がカバーしています。

オフィスまでの通勤も、休日のちょっとした外出も、どこに行くにも不便を感じずに過ごせる「荻窪」は、都心で働く単身者からの需要が高い駅となっています。

「荻窪」周辺の賃貸市場

まずは荻窪駅の賃料相場から見ていきましょう。荻窪駅の賃料相場と23区平均を比較すると、平均値は23区の3,339円/㎡と同等の3,397円/㎡です。

次に重回帰分析で「築年数」「徒歩分数」「面積」の3つの変数が賃料にどの程度影響を与えるかを分析していきます。「●徒歩・築年・面積による賃料の重回帰分析結果一覧」を見てみると、荻窪の単身者物件の賃料は「d.切片」の54,453円からスタートし、徒歩1分ごとに「a.徒歩」の683円ずつ値下がり、築年数1年ごとに「b.築年」の872円

ずつ値下がり、面積1㎡ごとに「c.面積」の1,873円ずつ値上がることがわかります。

これを23区と相対的に比較するために「b.築年/d.切片」「a.徒歩/d.切片」と定義してみると、徒歩分数（駅からの距離）による賃料への影響がやや大きいエリアであることがわかります。複数路線利用できる「荻窪」ですが、徒歩圏内に他の駅が少なく、近隣エリアに賃料相場の低いエリアが存在することが要因と考えられます。物件数も多いため、希少性のある物件を見極める必要のあるエリアといえます。

●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
荻窪	3,397	4,046
23区平均	3,339	3,000

	築年数(年)	標準偏差	最頻値
荻窪	12	6	12
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

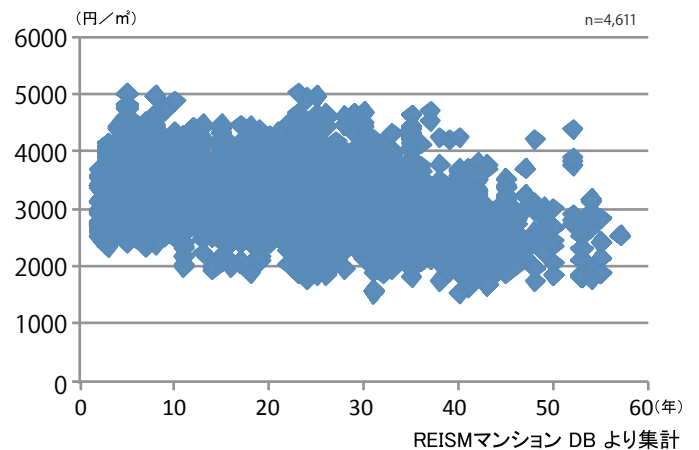
	a.徒歩	b.築年	c.面積	d.切片	e.標準偏差
荻窪	-682.9	-872.4	1,873.2	54,453.0	11,383.5
23区平均	-460.2	-707.4	1,755.7	50,736.4	10,503.3

「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
荻窪	-1.60%	-1.25%	20.91%
23区平均	-1.40%	-0.89%	20.88%

※賃料単価は平均値であり、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。重回帰分析は築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)



荻窪の居住者特性

「荻窪」と荻窪駅のある杉並区の居住者特性をみていきましょう。まず、単身者世帯の比較をしてみると、荻窪の単身者割合は56.25%と比較的高いことがわかります。

次にエリア内の「年齢構成比と男女比率」を見てみると、男女比率はほぼ

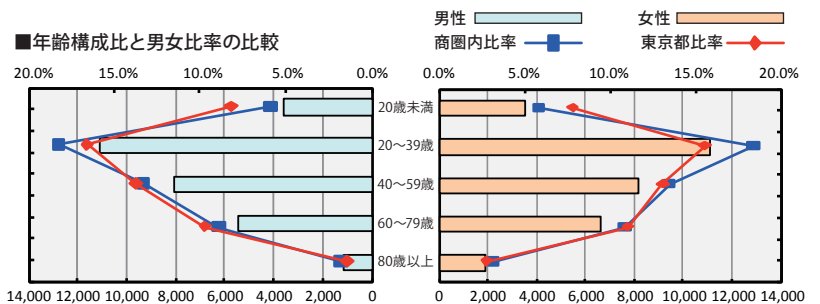
半々と性別による差は見られません。一方、年齢別に見てみると男女ともに20-39歳の若い年齢帯が最も多いエリアであることがわかります。居住性が高く、ビジネス街各地へのアクセスも良好なため、若い男女からの需要が高いと推測できます。

■単身者世帯の比較

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%
杉並区	302,805人	170,950人	56.46%
荻窪	33,476人	18,834人	56.26%

国勢調査(平成22年)より

■年齢構成比と男女比率の比較



REISM 管理物件 — 2015 月 4 月現在 —

REISMでは荻窪エリアでのリノベーション実績があります。

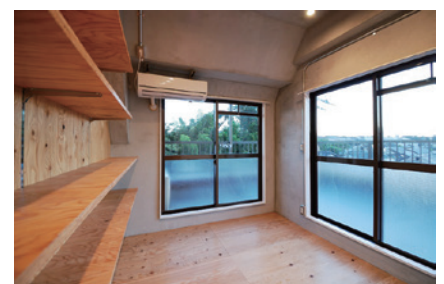
閑静な住宅地・荻窪の善福寺川沿いにあるマンションの最上階。ペイントや釘打ちできる「カスタムウォール」を壁一面に設置。雑貨から洋服まで自分好みの棚をつくって魅せる収納ディスプレイをお楽しみいただけます。晴れた日には特大L字バルコニーから富士山も展望できるちょっとご機嫌な1Rです。

リノベーションをすることにより賃料は約18%向上(弊社査定賃料比)
2010年の竣工時から賃料は落ちることなく、安定した賃貸経営を実現しています。

その他の近隣エリアのリノベーション物件はコチラから

<荻窪エリアでのリノベーション物件>

Rough005 荻窪



借家数(供給)、人口(需要)ともに伸びる杉並区

「荻窪」駅は杉並区に所在し、杉並区は高円寺や阿佐ヶ谷、井荻など、主に住宅地として表情をもっています。

住宅・土地統計調査「借家数の変化」によると、2008年から5年の間に23区全体で約190千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。杉並区を見てみると、供給にあたる借家数は5年の間に約3.7%、空き家数は19.8% 増えています。賃貸住宅の供給が高まるなかで、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

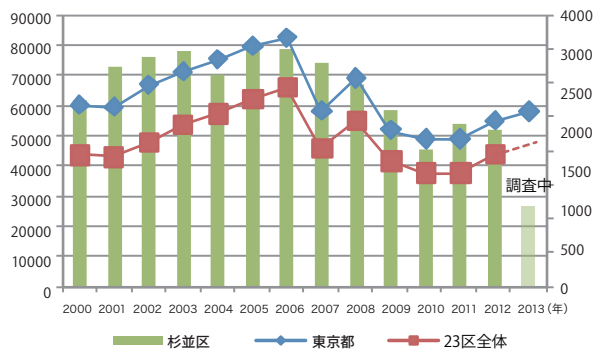
	2008年	2013年	増減	増減率(%)
23区全体	2,092,880	2,283,620	190,740	9.1
杉並区	151,240	156,840	5,600	3.7
練馬区	129,990	166,270	36,280	27.9
中野区	111,500	103,610	▲7,890	▲7.1
渋谷区	55,950	61,220	5,270	9.4

● 空き家となっている賃貸住宅数の変化

	2008年	2013年	増減	増減率(%)
23区全体	354,660	425,300	70,640	19.9
杉並区	22,270	26,680	4,410	19.8
練馬区	23,860	26,830	2,970	12.4
中野区	12,220	23,920	11,700	95.7
渋谷区	9,620	13,590	3,970	41.3

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

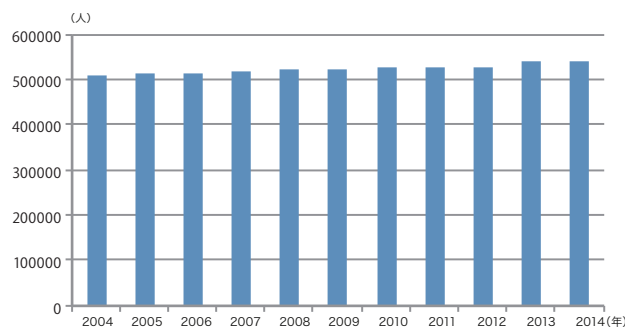


※2013年の未発表部分は予測値としてグラフに追記しています。
出典：東京都「住宅着工統計」「統計年鑑 建設及び住居」より抜粋

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。杉並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。

東京都の着工数は2011年、2012年と増加傾向にあるものの、2013年には増加傾向が緩やかになっており、杉並区の供給も2013年は若干の増加に収まると推測

● 杉並区の人口推移



出典：東京都「住民基本台帳」より抜粋

されます。また、2014年には消費増税の影響で供給数の増加傾向は一旦落ち着くと予想され、市況は中古市場へとシフトしていくものと考えられます。

供給は2003年～2006年の間に著しく伸びているものの、2007年以降は抑えられている傾向にあり、杉並区は人口推移も年々伸びていることから、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良い影響が期待できます。

《まとめ》

「荻窪」は杉並区唯一のターミナル駅であり、駅の北口と南口のどちらも活気のある明るい雰囲気となっています。

北口側は青梅街道沿いに繁華街を形成しており、オフィスビルも連なっています。対して南口側は個性的でおしゃれなお店が多い「すずらん通り商店街」をはじめ複数の商店街を経て、閑静な住宅街へと続いています。

杉並区唯一のターミナル駅だけあって、JR中央・総武線、東京メトロ丸の内線・東西線が利用でき、バス網も充実しています。

居住性と交通利便性の高い荻窪は単身者からの需要が高く、今後も安定した不動産価値の期待できるエリアといえそうです。

POINT!

- ① 杉並区唯一のターミナル駅! 丁度良い規模の商店街
- ② JR 中央線 / 総武線、東京メトロ丸の内線 / 東西線と 4 線利用可能! バス網も充実
- ③ 単身者需要が高く、今後も安定した不動産価値への期待

《次回予定》5月号は、2015年5月にREISMホームページに掲載いたします。