

「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。

住みやすさも備えた再開発副都心『大崎』



大崎駅周辺に立ち並ぶ高層オフィスビル

「大崎」は、大崎副都心として再開発地域に指定されてから、近年大型オフィスビルやタワーマンションが次々と立ち並び、数年前と比べ急激に発展を遂げました。

集中して開発された駅東口側は、ビルだけでなく緑豊かな公園も整備されていて、心地よいきれいな街並みが印象的で、目黒川を過ぎると御殿山や池田山といった高輪地区に続く高級住宅街へと続きます。

一方西口側は昔ながらの街並みが今も残り、1戸建ての住宅街を中心に神社や学校などが多く、下町情緒を味わうこともできます。

開発された中で便利なスーパーやカフェなどはきちんと備わっており、また東京最大級の商店街「戸越銀座商店街」までも近く、普段の生活や日用品を買う揃えるにも非常に便利な街です。

山手線沿線で通勤アクセスも快適なことに加え、このように住みやすさも抜群に良いと言われることから、単身者を始め都心暮らしにおいて非常に人気の高い街です。



高層マンション建設が進む再開発工事地域



御殿山の高級住宅街の一角



品川区指定有形文化財の居木神社

長・短距離路線どちらも利用可能で多方面へのアクセス抜群



「JR山手線」が通るので利便性はもちろんいいことに間違いありませんが、他に「湘南新宿ライン」も止まるので、池袋、新宿、渋谷や横浜方面などへのアクセスも快適です。さらに「りんかい線」を使えば、お台場方面へも乗り換えずに行くことができ、千葉方面までのアクセスも非常に便利です。

隣の品川駅を利用すれば新幹線の利用や羽田空港へのアクセスも短時間で可能なので、出張などで遠方に行かれる方にもうってつけの駅と言えるでしょう。

また、五反田駅までは徒歩圏内なので、大崎駅周辺にはない歓楽街や飲食街も足を延ばせば豊富に揃っています。

駅周辺のオフィスビルには駐輪場も用意されているので、駅までの通勤や近距離の移動には自転車も便利です。路線バスも走っているので、生活上の交通に困ることは全くないと言っても過言ではありません。

「大崎」駅周辺の賃貸市場

駅周辺の賃貸物件データをもとに、「大崎」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222円(20㎡で約4,440円)高いことがわかります。

重回帰分析により賃料の下落傾向を見ると、「大崎」は山手線、他複数路線を利用可能な利便性が高いエリアであるにも関わらず、賃料下落傾向は23区平均より緩やかな傾向があります。一方で徒歩分数による賃料の下落傾向は東京

23区平均に比べ強い傾向があり、徒歩10分以上の物件は賃貸競争力は著しく落ちる地域と想定されます。

また、「大崎」では現在でも盛んに再開発が行われているエリアであるため、標準偏差(賃料のばらつき)による割合も23区平均より高く出ています。今後の賃料向上可能性が高いエリアであるといえます。

● 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
大崎	3,561	3,938
23区平均	3,339	3,000

	築年数(年)	標準偏差	最頻値
大崎	21	6	27
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
大崎	-556.9	-604.6	1,883.2	52,311.5	11,477.2
23区平均	-449.3	-705.7	1,771.8	50,510.5	10,544.3

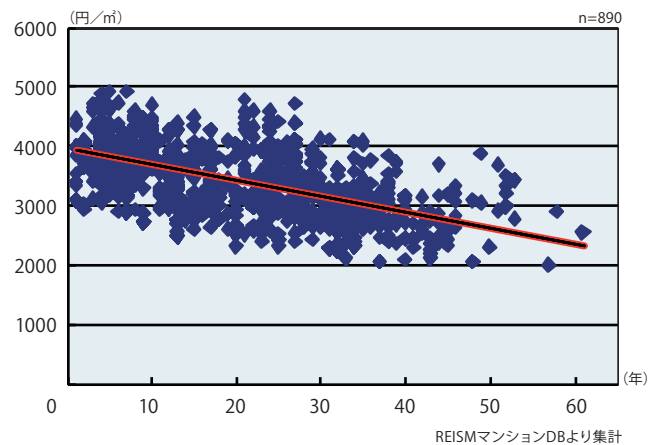
「d.切片」に対する賃料下落率

	b.築年/d.切片	a.徒歩/d.切片	e.標準偏差/d.切片
大崎	-1.16%	-1.06%	21.94%
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)



品川区と大崎周辺の入居者の特徴

東京都ならびに品川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%と比較的多いことがわかります。対象エリアとなる丁目(大崎、北品川、東五反田など)における単身世帯の割合をみても、半数以上が単身者となっており、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32.8%と最も高く、次いで40～59歳の割合が27.5%であり、若い働く単身者がエリアであることが読み取れます。

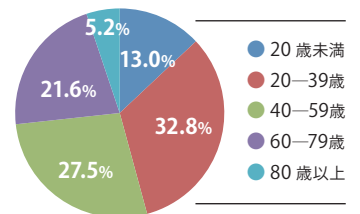
● 品川区の人口特性

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%

国勢調査(平成22年)より

大崎周辺 における単身者の割合	52.61%
大崎、北品川、東五反田など	

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年10月現在 —

実際に大崎に住んでいる方の傾向をみると、勤務地は都心エリアに多く、男女比は男性が6割ほど。年齢別でみると20代後半が大半を占めています。また、社宅としての利用も多く見られました。

ターミナル駅である品川にも隣接しており、大崎も4線利用できる交通利便性の良さから、都内各地で働く若いビジネスマン・ビジネスウーマンからの需要の高さが伺えます。

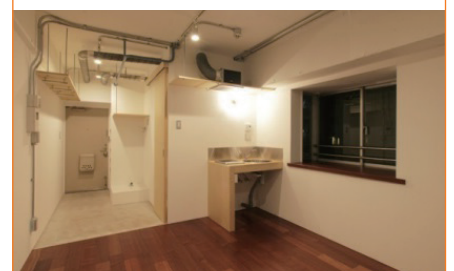
REISMでは「大崎」エリアのリノベーション実績があります。

男女どちらにも受け入れられやすく、都心で働くビジネスマンの癒しとなるような、玄関を開けた瞬間、明るく開放的で落ち着いた空間『Sozai 005 大崎』としてリノベーションを施しました。

周辺エリアのその他のリノベーション物件はコチラから

大崎エリアでのリノベーション物件

Sozai 005 大崎



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、品川区においては、

借家数が上昇し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。

● 居住世帯のある借家数の変化

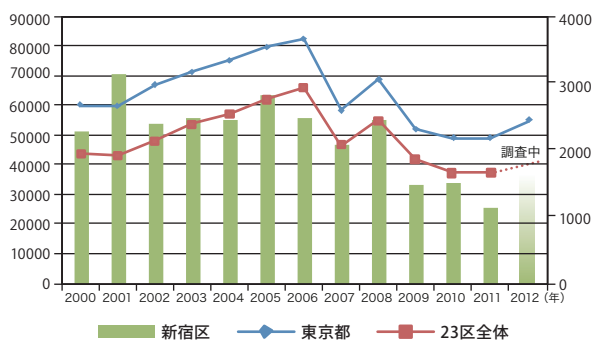
	2003年	2008年	増減	増減率(%)
23区全体	1,946,880	2,092,900	146,020	7.5
品川区	88,640	91,690	3,050	3.4
大田区	141,450	141,620	170	0.1
目黒区	57,920	56,140	▲1,780	▲3.1
渋谷区	52,070	55,950	3,880	7.5
港区	42,650	61,200	18,550	43.5

● 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

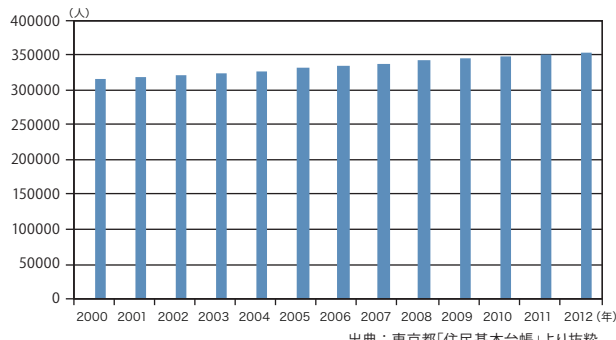
出典：総務省「住宅・土地統計調査」より抜粋

● 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

● 品川区の人口推移



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。品川区の供給傾向も東京都や23区と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年間の最小着工数であり、東京都の2012年は若干増加している

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》

東京都の長期計画に副都心として位置付けられている「大崎」。大崎ニューシティ、大崎ゲートシティを始めとした開発が現在でも進められており、働・住・学・遊などの多様な都市生活に応える複合機能を備えたまちづくりが推進されています。山手線が通っており、りんかい線や

湘南新宿ラインも使える交通利便性の高さもビジネスマンからの支持を集める理由でしょう。

今年9月に発表された基準地価においては、大崎駅周辺の住宅地の地価上昇率が東京都で1位になっており、今後の発展に注目できるエリアです。

POINT!

- ① 駅周辺の再開発による複合都市の形成
- ② 複数路線が乗り入れ、品川と五反田にも隣接した交通利便性の良さ
- ③ 今年発表の基準地価で地価上昇率1位!

《次回予定》11月号は、2013年11月にREISMホームページに掲載いたします。