

## 緑に恵まれた住宅街「等々力」



構内踏切のあるローカルな雰囲気「等々力」駅

「等々力」は世田谷区内、東急大井町線「自由が丘」と「二子玉川」の間にあります。23区内唯一の渓谷があり、自然に囲まれた閑静な住宅街が魅力です。

「等々力渓谷」は駅から歩いて3分ほどのところに入り口があり、渓谷内は都内とは思えないほど緑豊かな光景が広がっています。木漏れ日と静かで清々しい空気、せせらぎの音と野鳥の音が響く渓谷は都会の喧騒を忘れさせてくれます。特に夏には涼を求めて、若い家族連れから中高年の方まで多くの人々が訪れます。

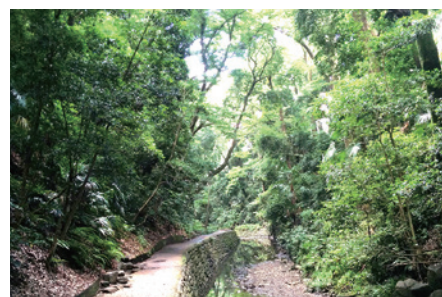
駅前に大きな商業施設はないものの、商店街にはスーパーやドラッグストア、飲食店があります。世田谷区役所の等々力出張所や玉川区民会館もあって、生活するには便利な施設が揃っています。自由が丘、二子玉川界隈を生活圏としているため、ショッピングをするにも困らないのも等々力の大きな魅力です。



日常生活に必要なスーパーなども揃っている



道幅も広く落ち着いた雰囲気住宅街



23区内における唯一の渓谷として東京指定の名勝「等々力渓谷」

## 「大井町」や「渋谷」まで10分強。乗り継ぎ路線の選択肢も豊富



「等々力」駅のある東急大井町線は大井町駅(東京)と多摩川を挟んだ溝の口駅(神奈川)を繋いでいます。沿線には自由が丘や二子玉川などのお洒落な商業施設のある街や、歴史を感じる街、自然が多い街など様々なエリアがあり、快適に暮らせる街並みが多い沿線です。

「等々力」駅は大井町から15分、自由が丘と二子玉川の間に位置しています。等々力駅から東急田園都市線が乗り入れる二子玉川駅まで2駅、東急東横線が乗り入れる自由が丘駅までは3駅となっています。それぞれ半蔵門線、副都心線と直通運転も行っているため、都心方面へもストレスなくアクセスすることができます。

生活環境の良さだけでなく、交通利便性の高さも等々力の魅力の一つといえるでしょう。

## 「等々力」周辺の賃貸市場

等々力駅の賃貸市場を見ていきます。まずは賃料相場から見ていきましょう。等々力駅の賃料相場と23区平均を比較すると、23区の3,339円/m<sup>2</sup>よりやや低い3,253円/m<sup>2</sup>です。賃料相場はやや割安感のあるエリアといえます。

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、等々力の単身者物件の賃料は「d.切片」の52,996円からスタートし、

徒歩1分ごとに「a.徒歩」の686円ずつ値下がり、築年数1年ごとに「b.築年」の778円ずつ値下がり、面積1m<sup>2</sup>ごとに「c.面積」の1,773円ずつ値上がるのがわかります。

これを23区と相対的に比較するために「b.築年/d.切片」と定義してみると、等々力の築年による賃料の下落傾向は23区と類似しています。また、賃料のバラつきを表す「e.標準偏差/d.切片」は23区より大きく、リノベーションによる効果の期待できるエリアといえるでしょう。

### ●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
等々力	3,253	2,596
23区平均	3,339	3,000

	築年数(年)	標準偏差	最頻値
等々力	22	6	22
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

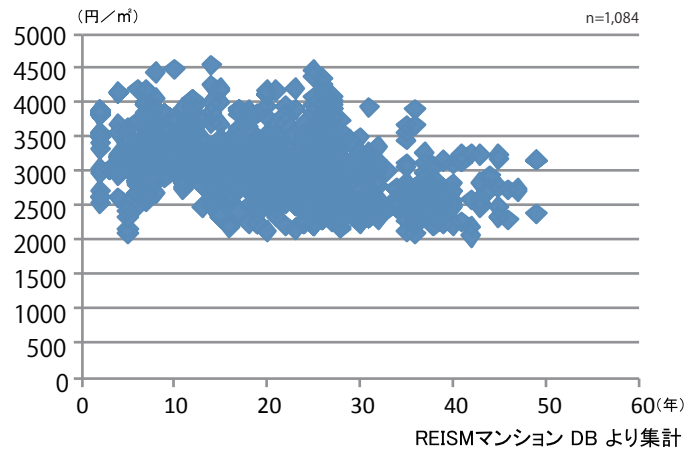
	a.徒歩	b.築年	c.面積	d.切片	e.標準偏差
等々力	-686.0	-777.5	1773.2	52996.1	12083.7
23区平均	-460.2	-707.4	1,755.7	50,736.4	10,503.3

「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
等々力	-1.47%	-1.29%	22.80%
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)



## 「等々力」の居住者特性

「等々力」と等々力駅のある世田谷区の居住者特性をみていきましょう。世田谷区と東京都の世帯構成を比較してみると、世田谷区は単身者が49.72%と、単身者の多い傾向にあります。一方、等々力の単身者世帯割合は41.77%とDINKS・家族世帯の多い傾向にあります。

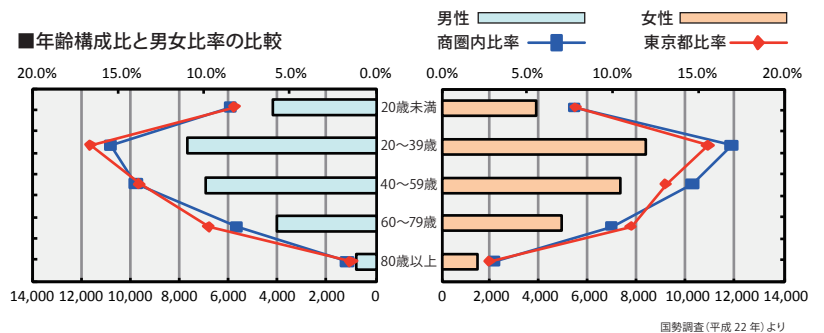
次にエリア内の「年齢構成比と男女比率」を見てみると、男女比率はやや女性のほうが多く、年齢別に見てみると男女ともに20-39歳の若い年齢帯が最も多いエリアであることがわかります。住環境の良い住みやすいエリアであるため、女性や家族世帯の多い傾向にあると分析できます。

### ■単身世帯の比較

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%
世田谷区	448,961人	223,216人	49.72%
等々力	23,071人	9,637人	41.77%

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 — 2015 月 6 月現在 —

REISMでは等々力エリアでのリノベーション実績があります。

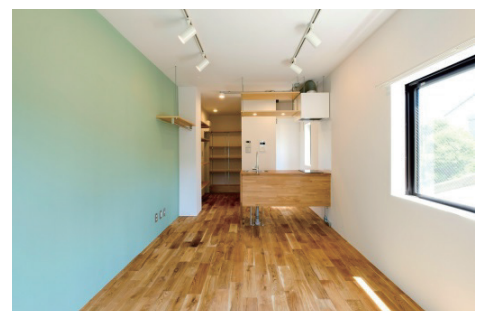
<等々力エリアでのリノベーション物件>

### Plain 016 等々力

都区内唯一の自然渓谷の「等々力渓谷」が広がる等々力エリアのリノベーションには、淡いグリーンをカラーリングに使用。フローリング材は色調が美しいアカシアを使い、自然の清々しさと暖かみを感じられる空間に仕上げました。

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



## 借家数(供給)、人口(需要)ともに伸びる世田谷区

「等々力」駅の所在する世田谷区は東京23区の南西部に位置し、都区の中では都心からは遠い場所にあります。「成城」に代表される閑静な住宅街の多いのが特徴です。

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。世田谷区を見てみると、供給にあたる借家数は5年の間に約7.9%減っているのに対し、空き家数は約38.3%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

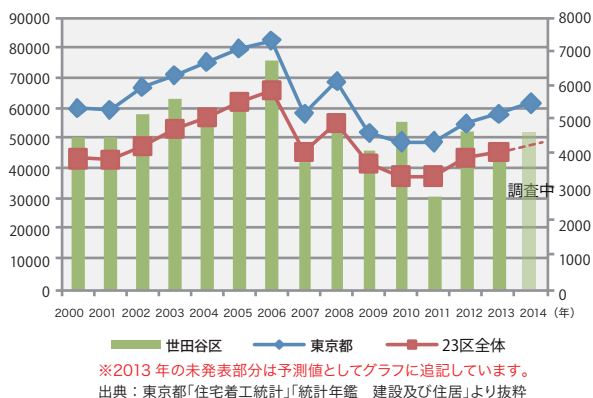
	2008年	2013年	増減	増減率(%)
23区全体	2,092,880	2,283,620	190,740	9.1
世田谷区	233,480	214,940	▲18,540	▲7.9
杉並区	151,240	156,840	5,600	3.7
渋谷区	55,950	61,220	5,270	9.4
目黒区	56,140	64,380	8,240	14.7

### ● 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
世田谷区	22,320	30,870	8,550	38.3
杉並区	22,270	26,680	4,410	19.8
渋谷区	9,620	13,590	3,970	41.3
目黒区	21,860	11,250	▲10,610	▲48.5

出典：総務省「住宅・土地統計調査」より抜粋

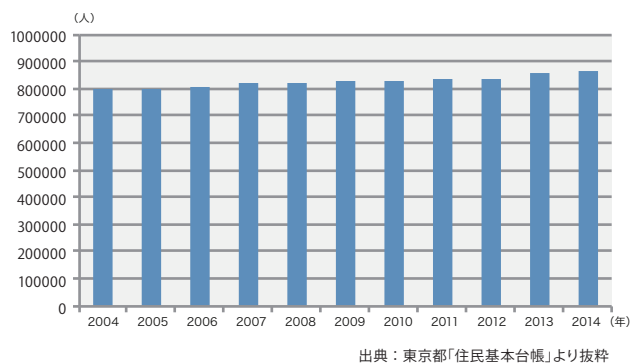
### ● エリア別 住宅(貸家)着工数の推移



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。世田谷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。

東京都および世田谷区の着工数は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、世田谷区の供給も2014年は若干の

### ● 世田谷区の人口推移



増加に収まると推測されます。また、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、世田谷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》

東京の南西、世田谷区に位置する「等々力」は東急大井町線「自由が丘」と「二子玉川」の間にあります。23区内唯一の溪谷があり、自然に囲まれた閑静な住宅街が魅力です。溪谷は都心の喧騒を忘れさせてくれるオアシスとして数多くの人を訪れます。

生活環境では駅前に大きな商業施設はないものの、商店街にはスーパーやドラッグストア、飲食店もあって生活するには便利な施設が揃っています。交通利便性も高く、沿線に複数路線利用ができるため、通勤・通学

には困りません。

不動産市場をみると、リノベーションによる賃料向上可能性が期待できる一方、世田谷区の受給バランスはやや供給が多いためいかに居住者のニーズを掴めるかが鍵となります。

その住環境の良さから単身者から家族世帯まで幅広い層に人気がある「等々力」は、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 東京23区唯一の溪谷「等々力溪谷」がある緑豊かな環境
- ② 生活に便利な施設が点在する住みやすい街並み
- ③ 都内各所への素早いアクセスが可能な交通手段

《次回予定》7月号は、2015年7月にREISMホームページに掲載いたします。