

「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。

生活満足度の高い、安定した暮らしが手に入る「雪が谷大塚」



ローカルな雰囲気の雪が谷大塚駅前

東京都大田区にある「雪が谷大塚」は、高級住宅街で有名な田園調布や自然豊かな多摩川に程近く、高級エリアの雰囲気をもちつつも、どこか下町の名残を感じることができます。

駅の目の前にはアットホームな商店街が充実していて、大型のスーパーやレンタルショップ、行列のできる飲食店などが多く並び地元の人たちで賑わっています。

その商店街を抜けると閑静な住宅街が続き、池上線で都心からも近い立地ながら、落ち着いて暮らしていただける、まさに都心の住み心地を追求したらこの街になったと言っても過言ではない程、住む人の満足度も高い街です。

少し足を伸ばせば自由が丘や二子玉川でのショッピングも楽しむことも、自然も存分に楽しむこともできる、利便性と静けさを兼ね備えていて、以前より都心で働く人たちから支持されています。



生活に欠かせない商店街



遅くまで営業しているスーパー



始発駅としても利用可能

通勤の行き帰りも快適。都心へのアクセスを便利にする複数の路線網



「雪が谷大塚」は東急池上線で五反田まで約11分で行くことができ、その五反田駅から山手線や都営浅草線と接続していて、都心へのアクセスが非常に便利。

また、この駅に車庫があり、始発となる電車も多く運行しているので朝座って通勤することができ、また終電もどちらの方面からも「雪が谷大塚」が終着駅となり、運行の利便性も非常に高い駅です。

また、このエリアは周辺の駅が徒歩圏内にあり、隣駅の別の商店街が充実している「石川台」や「御嶽山」、路線が違う東横線などが通る「多摩川」も利用することも可能で、1回の乗り換えがあれば渋谷、新宿、池袋など主要なところへ行くことができます。

アクセス面においても極めて暮らしやすい、住まいとして非常に優れた場所と言えます。

雪が谷大塚周辺の賃貸市場

駅周辺の賃貸物件データをもとに、「雪が谷大塚」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342円(20㎡で約6840円)低いことがわかります。一方、平米賃料単価の最頻値をみると23区と同水準であり、築年の比較一覧をみると新しい建物が多いエリアではないことから、条件の良い物件であれば築年が経っても高い賃料を維持することが可能なエリアであると推測されます。散布図を見ても、20～30年経過した物件でも新築時の賃料を維持している物件が多く

● 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
雪が谷大塚	2,997	3,010
23区平均	3,339	3,000

	築年数(年)	標準偏差	最頻値
秋葉原	23	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
雪が谷大塚	-726.6	-667.2	1861.5	45837.8	11175.2
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
雪が谷大塚	-1.46%	-1.59%	24.38%
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。

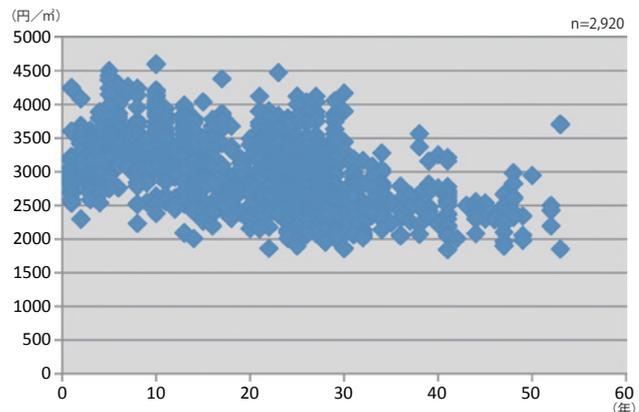
※データは2014年3月末日現在のデータです。分析は築10～30年、16㎡以上30㎡未満の物件から算出しています。

あることがわかります。

全体的な傾向として、重回帰分析により築年による賃料下落傾向をみると、23区と類似した傾向があります。一方、標準偏差の割合をみると23区水準より高く、リノベーションを施すことにより賃料の向上可能性が高いエリアです。

需要と動向をしっかりと見極めることが必要なエリアですが、投資価値のあるエリアと判断できます。

● 単身者向け賃貸物件の賃料単価と築年数(単回帰)



REISMマンションDBより集計

大田区と雪が谷大塚の人口特性

東京都ならびに東京都大田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、雪が谷大塚(徒歩15分圏内)における単身世帯の割合をみると、41.92%が単身者となっています。都心から若干離れているため、単身者はやや少な目です。また、対象エリア内の年齢構成をみると、全体的な

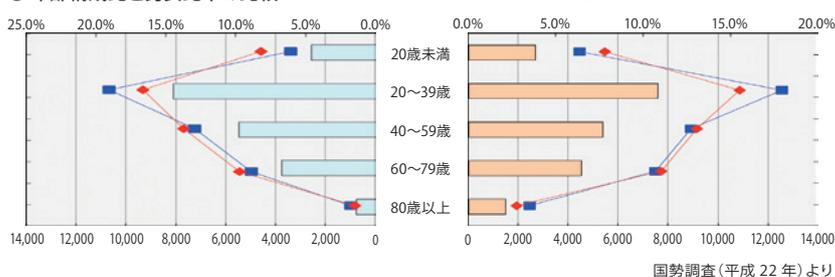
傾向としては20歳～39歳の年齢帯が多く、男女比では女性の方がやや多いことがわかります。住環境の良い住みやすいエリアであるため、落ち着いた雰囲気を求める女性に好まれる傾向があるようです。

● 単身世帯の比較

地域	世帯総数	世帯人員が1人	単身者世帯割合
東京都	6,393,768	2,922,488	45.71%
大田区	345,608	165,612	47.9%
雪が谷大塚	30,866	12,940	41.92%

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 — 2014年6月現在 —

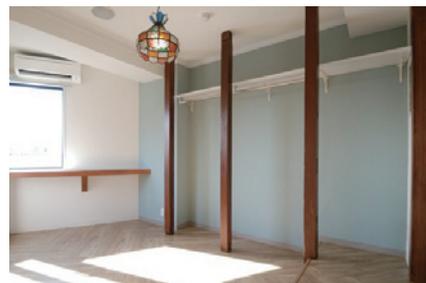
REISMでは「雪が谷大塚」エリアのリノベーション実績があります。

都心からはやや離れた場所にある「雪が谷大塚」。多摩川も近く、どことなくゆるやかで落ち着いた雰囲気のある街です。女性が多いエリアですので、森に佇む古民家のようなやさしげな空間「forRest 001 多摩川」としてリノベーションを施しました。

リノベーションをすることにより賃料は約15%向上(弊社査定賃料比)。また、入居者の入れ替えのタイミングでも賃料は上昇しており、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

forRest 001 多摩川



需給バランスに優れ、人口も増加している大田区

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、空き家数も5年の間で全体的に増えています。大田区と周辺の区を見ると、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、大田区においては、供給にあたる借家数は5年間でほぼ変わらず、空き家数も6%と小幅増加に収まっています。需給バランスは非常に良いエリアであると言えるでしょう。

● 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
大田区	141,450	141,620	170	0.1
品川区	88,640	91,690	3,050	3.4
目黒区	57,920	56,140	▲1,780	▲3.1
世田谷区	192,860	233,480	40,620	21.1

● 空き家となっている賃貸住宅数の変化

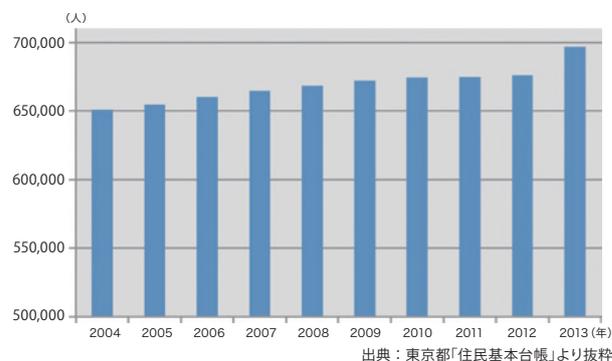
	2003年	2008年	増減	増減率(%)
23区全体	340,130	354,660	14,530	4.3
大田区	27,950	29,620	1,670	6.0
品川区	15,370	12,690	▲2,680	▲17.4
目黒区	7,300	21,860	14,560	199.5
世田谷区	23,900	22,320	▲1,580	▲6.6

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



● 大田区の人口推移



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。大田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、2013年と増加傾向を示していることから、大田区の供給も2013年は増加すると予測できます。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。

大田区の人口推移をみると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好影響が期待できます。

《まとめ》

都心から程よく離れたところにある「雪が谷大塚」。住環境が非常に良く、ゆったりとした自分らしい暮らし方を好む方に愛されている町です。その治安の良さから、女性に好まれる傾向があるようです。また、田園調布せせらぎ公園や多摩川など、充実した緑地環境も魅力の一つです。

賃貸市場をみると、賃料相場は23区平均と比較して低いエリアではありますが、競争力の高い物件であれば賃料を維持しやすいエリアでもあります。競争力のある物件であるかどうかをしっかりと見極め、希少性のある物件を選ぶ知識が必要になるエリアです。

POINT!

- ① 田園調布せせらぎ公園や多摩川など、充実した緑地環境
- ② 昔ながらの商店街と住環境の良い落ち着いた街並み
- ③ 賃料相場は若干低いが、希少性のある物件であれば賃料維持しやすい賃貸市場

《次回予定》7月号は、2014年7月にREISMホームページに掲載いたします。