

第19回 ～城南エリアのマンション投資～

2011年9月15日

■城南エリアでのマンション投資

弊社では東京都で中古ワンルームマンション投資をすることをお勧めしています。

貸家業として投資を行う場合、人の多い場所でスタートすることが必要です。そのため、今後も単身者人口の増加が見込まれ、多様な賃貸需要のある東京は投資を行うに最適の場所です。

その中でも城南エリアは交通網の発達、生活の利便性などから23区の中でも特に人気が高く、長期に渡って賃貸需要を見込めます。

東京都の中でも空室リスク、賃料の下落リスクなどを大幅に軽減できる投資価値の高いエリアです。

▶ 城南エリアの魅力

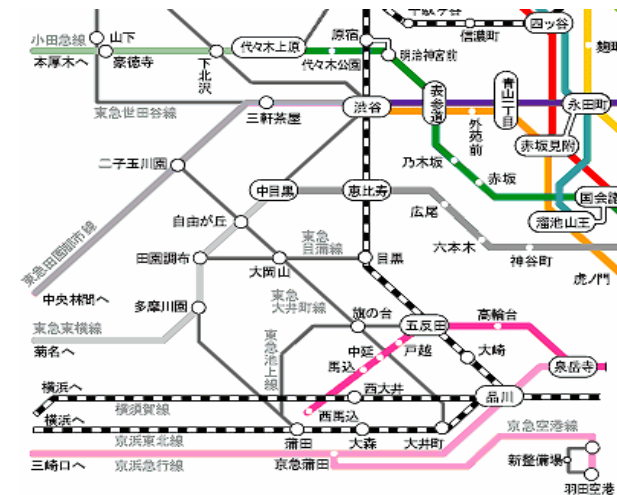
城南エリアとは大田区・品川区・世田谷区・目黒区の4区を指します。

このエリアの魅力は、**東急東横線・田園都市線、小田急線、京浜急行線**など各私鉄から山手線への主要駅(新宿、渋谷、品川など)へ抜群にアクセスが良い点にあります。

特に東急東横線は日比谷線、東急田園都市線は半蔵門線、小田急線は千代田線と地下鉄と直通になっているため都心全域へのアクセスがよいことに加えて、渋谷、品川を基点として神奈川方面へのアクセスも容易であることが大きな魅力です。

また、都心近くにありながら自然を多く残す環境にあるため住環境も良く、利便性と暮らしやすさを兼ね備えたエリアといえます。

アクセス面、生活環境の良好さは快適な都市生活を求める方にとって不可欠な要素であり、城南エリアの魅力を高めているといえます。



第19回 ～城南エリアのマンション投資～

2011年9月15日

■城南エリアの賃貸需要

城南エリアは多くの学校や企業が集まり、様々な賃貸需要を生み出しています。

▶ 学生層の需要

城南エリアでは東京大学駒場キャンパス(目黒区)をはじめとして有名大学が数多くあります。

地方から上京した学生や実家から通うことの難しい学生のほとんどは、賃貸マンションに住んでいます。家を借りる人にとって最も重視することは【家賃】であり、次いで【場所】となっています(表1参照)。

城南エリアでは都心部へ向かう交通網が発達しているためアクセスが良く、比較的賃料を抑えられる大田区や世田谷区(表2参照)は学生層に非常に人気のあるエリアです。

▶ 社会人の需要

オフィスが集中する山手線沿線や内側は比較的賃料が高く、一般的な単身者や学生には大きな負担となります。

そのため、都心部よりも賃料が低く、山手線へのアクセスの良い私鉄の需要が多くなります。

また、品川・渋谷・新宿などオフィス街としての機能が高いエリアに繋がる**京浜急行線、東急東横線・田園都市線、小田急線**などは人気の路線です。

城南エリアでは上記路線が利用しやすいためオフィスへのアクセスも良く、都心部に比べて賃料が低いことから(表2参照)社会人から多くの賃貸需要が見込めます。

その他に企業による借上げ社宅としての1Rマンション需要が多く、ウィークリー・マンスリーマンションとしての使い方などから、社会人のみならず企業法人からの需要も期待できることも魅力です。

表1 「一人暮らしの実状と部屋探しについて」インターネットによるアンケート調査 <2010年 アットホーム株式会社>

1位	賃料
2位	学校・職場から近い
3位	沿線
4位	最寄り駅から近い

表2 23区ワンルームマンション平均賃料 単位：万円 <23年9月Home`S家賃相場調べより抜粋>

地域	平均賃料	地域	平均賃料
葛飾区	5.55	世田谷区	7.14
足立区	6.06	江東区	7.89
江戸川区	6.14	文京区	8.36
練馬区	6.4	品川区	8.12
板橋区	6.28	新宿区	7.98
北区	6.74	台東区	7.76
荒川区	6.99	目黒区	8.89
杉並区	6.67	中央区	10.13
大田区	6.85	渋谷区	10.1
中野区	6.71	千代田区	10.06
豊島区	7.03	港区	11.68
墨田区	7.36	23区平均	7.69

第19回 ～城南エリアのマンション投資～

2011年9月15日

■各区の特徴1

▶ 大田区の特徴

大田区は、東京23区の中でも最大の面積を誇る地区です。東京都内にある工場の1割が集まっているといわれ、特に沿岸部は工業地域として発展しています。交通網が発達しており、住宅も密集しています。オフィスも多く賑やかな蒲田や高級住宅街の田園調布などがある一方で多摩川や洗足池など、緑も豊かな環境を残しています。京浜急行線や東海道本線により神奈川県へのアクセスもよいことから、多くの人が集まるエリアです。



蒲田駅



大森ふるさとの海浜公園



田園調布駅 現行駅舎



洗足池

▶ 品川区の特徴

品川区は、多くの企業が拠点を構えるオフィス街としての機能を備えています。山手有数の高級住宅地池田山や御殿山と昔ながらの情緒ある戸越商店街など古い町並みも多く残る古きと新しきが共存する街でもあります。東海道新幹線や山手線・東海道線・京浜急行線といった主要の路線が交わる『品川』駅は、交通の中心として非常に利便性の高い地域です。



品川駅構内 ecute



戸越銀座商店街



ねむの木の庭(旧正田邸)



林試の森公園

第19回 ～城南エリアのマンション投資～

2011年9月15日

■各区の特徴2

▶ 世田谷区の特徴

世田谷区は23区中最大の人口を誇っています。その人口は、80万人を超えるほどで23区のうち、約10%の人が集中しています。多摩川や等々力溪谷はじめ豊かな自然が残っており、成城や奥沢等の高級住宅地があります。渋谷を基点とする**東急東横線・田園都市線**、新宿を基点とする**小田急線**など首都圏へのアクセスの良さから学生や単身者などの賃貸需要が集中し、非常に人気のあるエリアです。



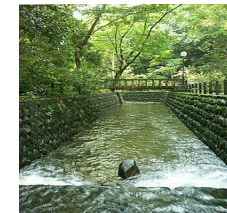
三軒茶屋駅 商店街



多摩川



春の砧公園



谷沢川 等々力溪谷

▶ 目黒区の特徴

目黒区は、東京23区の西南部に位置し、東急線を始めとした交通機関の発達に伴って都市化してきました。東急東横線のなかでも特に人気のある**自由ヶ丘**は、都内でも屈指の人気を誇る街で、緑も多くオシャレなショップや飲食店が並んでいます。また、男女共に単身率が高く、単身者向けの物件が多いことも特徴のひとつです。



自由が丘駅



駒場公園(旧前田侯爵邸洋館)



春の目黒川



瀧泉寺 目黒不動尊 大本堂

第19回 ～城南エリアのマンション投資～

2011年9月15日

■城南エリアの人口

城南エリアは東京都の中でも特に人の多い地域です(表1参照)。23区の住む人のうち、実に約25%がこのエリアに集中しています。

人口の多いエリアでは賃貸需要も多くなるため、空室のリスクを軽減することに繋がります。

また、家賃の下落、資産価値の低下を防止できるため、リスクを抑えた安全なマンション投資が可能になります。

▶ 城南エリアのまとめ

城南エリアは下記のような特徴があります。

- ◇ 23区で最も人口の多いエリア
- ◇ JR各線、東急線、小田急線など利用人口の多い路線が集中
- ◇ 学生、社会人、企業など幅広い賃貸需要を見込める

豊かな自然と利便性の高い街並みが共存する城南エリアは多くの賃貸需要を見込める条件が揃っています。

東京都での安全なマンション投資を可能にする条件を備えたエリアといえます。

表1 東京23区の人口数 単位：人
 <東京都統計局 23年東京都人口より抜粋>

地域	人口	地域	人口
千代田区	47,887	渋谷区	196,910
中央区	116,930	中野区	298,571
港区	205,599	杉並区	527,133
新宿区	283,819	豊島区	246,029
文京区	191,194	北区	317,929
台東区	168,396	荒川区	188,968
墨田区	240,380	板橋区	517,404
江東区	450,950	練馬区	693,368
品川区	351,350	足立区	644,448
目黒区	254,185	葛飾区	435,253
大田区	674,920	江戸川区	654,537
世田谷区	835,819	23区総数	8,541,979

最後に

不動産投資は賃貸需要の多いエリアでスタートすることが望めます。東京の中でもさらにエリアを絞ったマンション投資を行うことで、より安定した資産運用が可能になります。投資を失敗しないためにも物件があるエリアの特徴をよく理解し、最適な投資を行いましょう。