

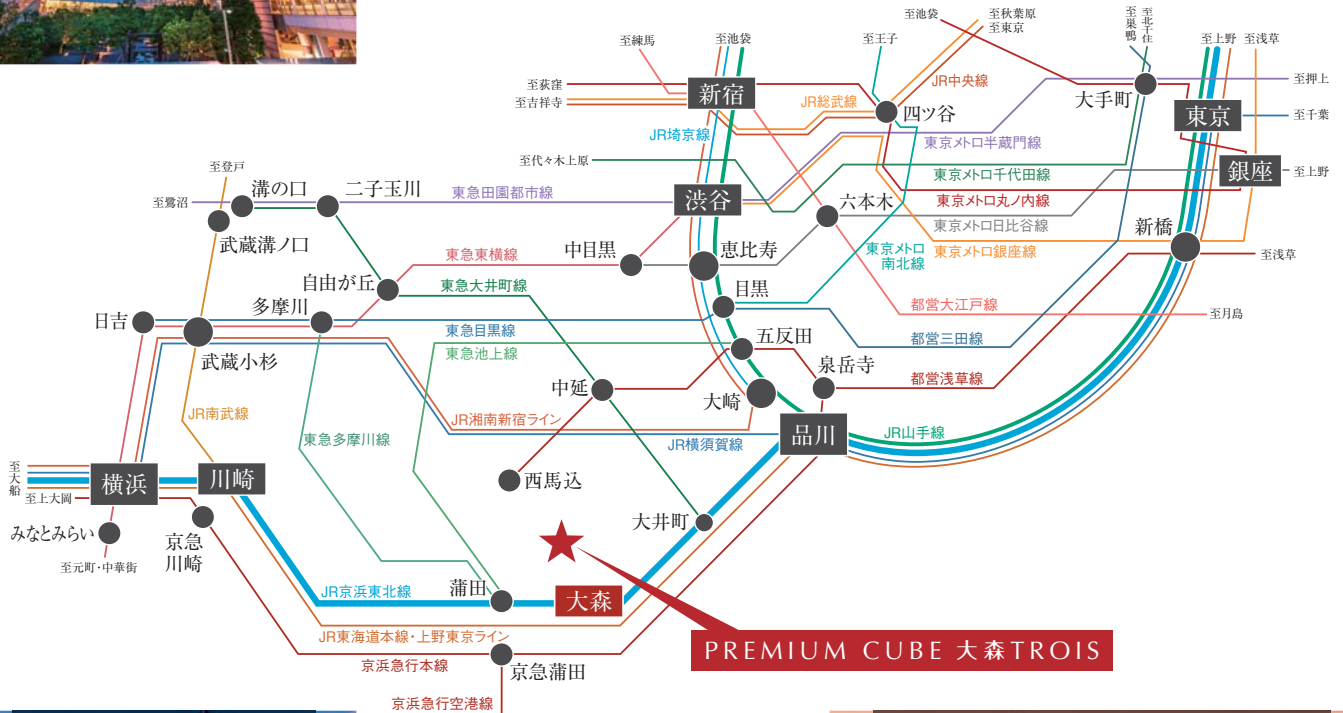


HANEDA AIRPORT 27min.

他路線との接続が充実。JR京浜東北線の機動力

首都圏の交通ネットワークにおいて欠かせない存在のJR京浜東北線。観光や通勤通学はもちろん、空港へのアクセスも良好です。「品川」駅で京急線に乗り換えることで羽田空港へ、「上野」駅でスカイライナーに乗り換えることで成田空港への接続もスムーズです。

また、多くの主要路線と接続しており、「東京」駅～「横浜」駅間で、27路線に乗り換えができます。



PREMIUM CUBE 大森TROIS



YOKOHAMA 20min.



HANEDA AIRPORT 27min.



KAWASAKI 8min.



TOKYO 20min.

羽田空港国際線ターミナル
● 羽田空港国内線ターミナル

JR京浜東北線「大森」駅(西口)まで 徒歩12分(約960m)

■ JR京浜東北線「大森」駅より

- | | |
|--|---|
| 「品川」駅へ…………… 直通 6分
JR京浜東北線利用 | 「川崎」駅へ…………… 直通 8分
JR京浜東北線利用 |
| 「渋谷」駅へ…………… 18分
JR京浜東北線利用、「品川」駅でJR山手線に乗換、
「大崎」駅でJR埼京線に乘換 | 「東京」駅へ…………… 直通 20分
JR京浜東北線利用 |
| 「銀座」駅へ…………… 20分
JR京浜東北線利用、「新橋」駅で東京メトロ銀座線に乘換 | 「横浜」駅へ…………… 20分
JR京浜東北線利用、「川崎」駅でJR東海道線に乘換 |
| 「新宿」駅へ…………… 23分
JR京浜東北線利用、「品川」駅でJR山手線に乘換、
「大崎」駅でJR埼京線に乘換 | 「羽田空港第1・第2ターミナル」駅へ… 27分
JR京浜東北線利用、「品川」駅で京急本線快特に乘換(京急空港線直通) |

※上記の所要時間は通勤時(7:00～9:00)のもので、時間帯により異なります。また乗換・待ち時間を含みます。「ジョルダン」にて算出(2024年11月現在)。
※これらの情報は2024年11月現在のものです。主な駅を掲載しています。※掲載の写真はすべてイメージです。

エリア別 民力特性

東京都平均を上回る 単身世帯総数比率の高さ

「大森」駅周辺……………56.2%

東京都平均……………50.2%

※データ出所:「統計サマリ」調べ

「大森」駅周辺エリア(駅起点半径1.0km圏)は、単身世帯総数比率が56.2%という高い数値となっています。東京都平均の50.2%と比べても高水準であり、単身者による賃貸需要の伸びが期待されます。

借家世帯比率、人口密度は東京都平均を大きく上回るエリア

「大森」駅周辺の民力特性は、借家世帯比率が高い水準をキープし人口は増加傾向、人口密度では23,107.5人/km²であり、この数値は東京都の6,425.4人/km²に比べ突出しており、単身世帯総数比率の高さを背景に賃貸需要が堅調に維持されるエリアと考えられます。

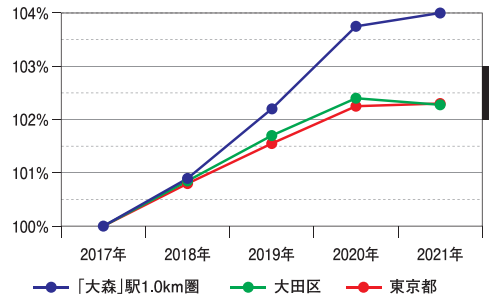
【「大森」駅周辺の民力特性】

	「大森」駅起点半径1.0km圏	大田区	東京都
人口総数(2020年)	118,915人	748,081人	14,047,594人
昼間人口率(2020年)	88.9%	86.6%	110.4%
人口密度/km ² (2020年)	23,107.5人	12,051.8人	6,425.4人
平均年齢(2020年)	44.1歳	44.8歳	44.8歳
借家世帯比率(2020年)	53.2%	54.5%	51.4%
単身世帯総数比率(2020年)	56.2%	53.6%	50.2%
平均世帯年収(2020年)	568.5万円	552.4万円	539.4万円

※データ出所:「統計サマリ」調べ

【人口増減グラフ】

※2017年を100とする



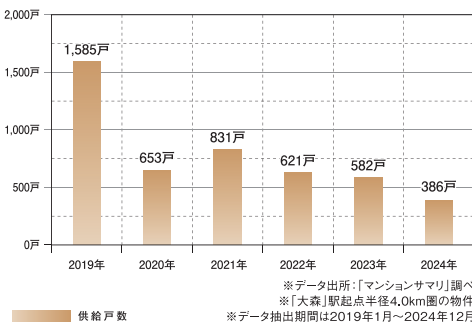
投資用マンション 市場特性

「大森」駅周辺の マンション供給概要

投資用マンションの供給は…
駅起点半径4.0km圏で**113**物件(4,658戸)

2019年は1,500戸超の供給があったが、2020年以降は1,000戸を下回り、微減傾向で推移しています。直近の2024年は300戸台で2019年の約1/4まで減少しています。

【投資用マンション供給戸数の推移】



「大森」駅周辺の 投資用マンション市場の傾向

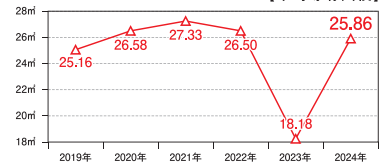
2019~2024年	2019~2024年	2019~2024年
平均専有面積	平均坪単価	平均価格
26.21㎡	428.1万円	3,395万円

2019年以降、当該エリアの平均坪単価は420万円強、平均価格は3,400万円弱で安定して推移しています。また、平均専有面積も26㎡前後で推移しています。(2023年を除く)

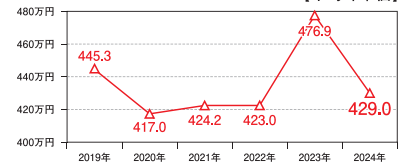
考察

「大森」駅4.0km圏の投資用マンションは、2019年以降は供給量が少ない状況が続いており、2024年は400戸を切る水準まで落ち込んでいます。単身世帯の賃貸需要が高いエリアであることから、今後も投資用マンションへの期待値は高く、投資市場も注目が集まるエリアと言えます。

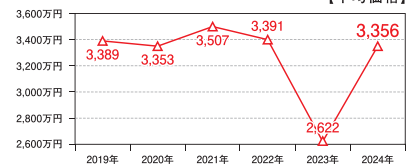
【平均専有面積】



【平均坪単価】



【平均価格】



※データ出所:「マンションサマリ」調べ

総括

■ 利便性と居住性の両面で価値を發揮

JR京浜東北線で都心直結のアクセス力を誇る「大森」駅。駅周辺は「アトレ」や「西友」、「イトーヨーカドー」などの商業施設が充実し生活利便性も高い都市です。少し歩くとも穏やかな住宅街が広がる暮らしやすいライフレーションは、オンとオフをしっかりと区別したい都会人はもちろん、はじめての東京暮らしの地方出身者にとっても馴染みやすい住環境と言えます。

■ 投資用マンション市場の期待値は高い

単身世帯総数比率、平均年齢の低さが平均よりも上回る民力を有する「大森」駅周辺は、ワンルームマンションとしては確かな市場価値があります。人口増加率も平均より高い状況が続く中で、投資用マンションの供給量が少ないという現状は、投資用マンション市場の期待値は大きく、将来性のあるエリアと言えます。