

大井町 不動産市況報告

株式会社小出不動産
都市開発事業部

執行役員 事業部長 **笛田 敬仁**



Point.1

益々便利になる大井町

Point.2

不動産価格もうなぎ登り

大井町について再認識



益々便利になる大井町

大井町は品川区のほぼ中央に位置する好立地！



駅前大型再開発により、ステーションバリューも
向上し国内外への玄関口に一新！

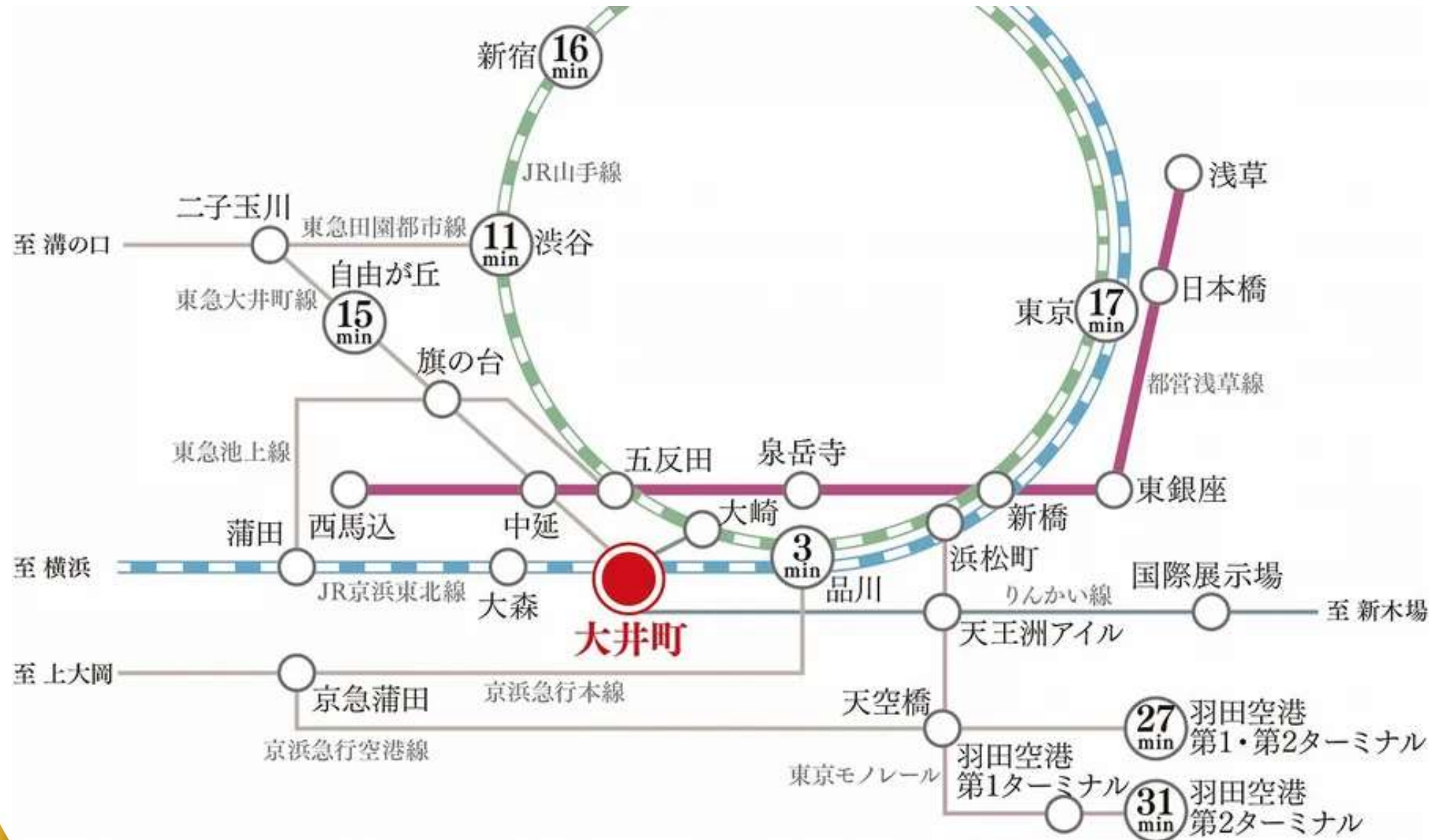
複数路線のアクセスの良さ

駅前再開発により新たな大型商業施設も誘致され、複数路線のアクセスの良さが更に大井町をバリューアップ！

新築不動産購入者 30代～40台前半までの方々の購入条件は都心部へのアクセスインフラが重要視されます。



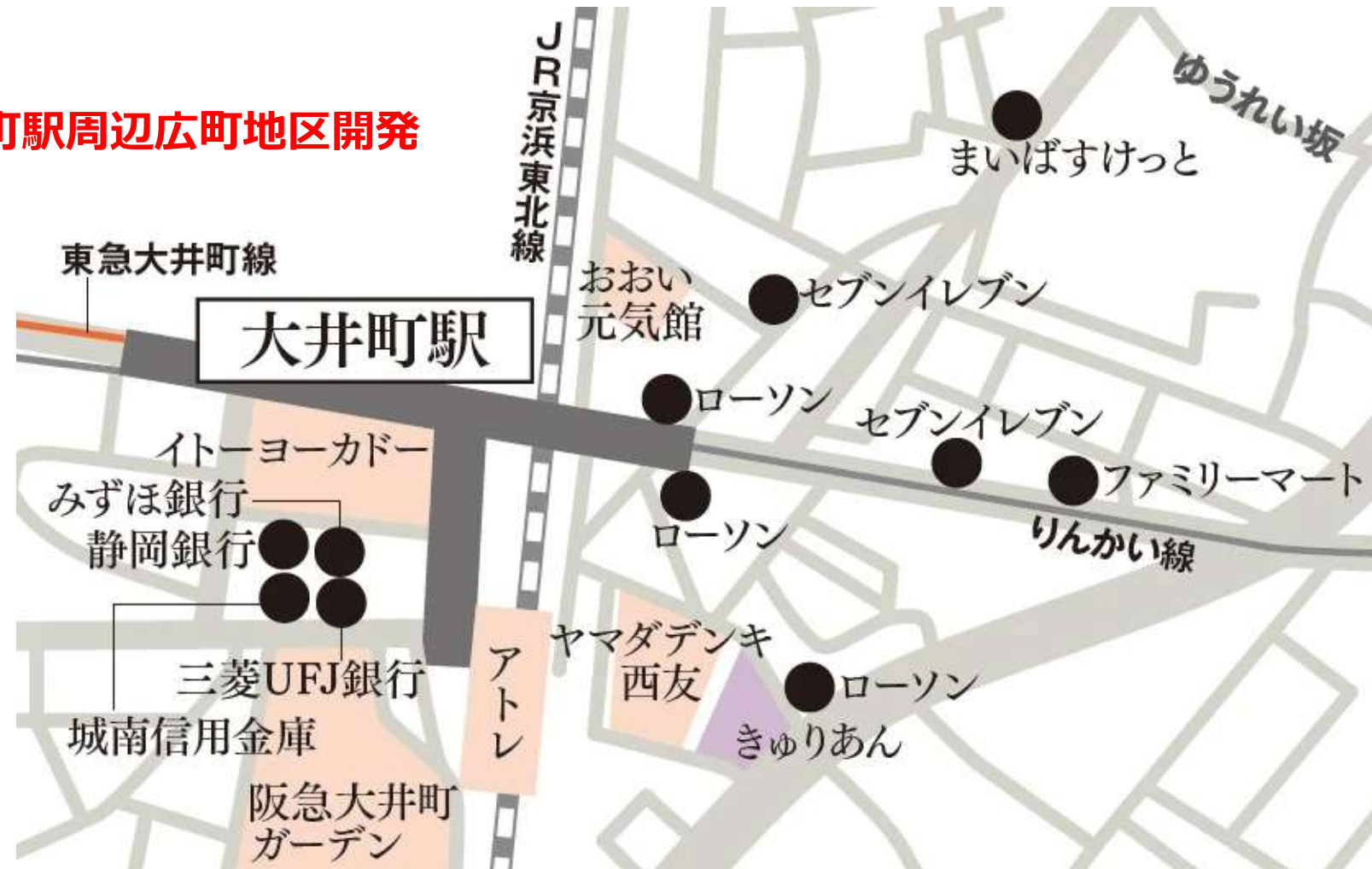
主要駅までのアクセス良好



商業施設の充実も魅力

JR駅直結のアトレをはじめ、大規模スーパーや家電量販店といった商業施設が充実。大井町駅周辺の住民だけでなく、近隣の駅からの買い物客で賑わいを見せています。

大井町駅周辺広町地区開発



公共施設も充実！

駅周辺には約2万㎡の敷地に噴水やテニスコートなどのほか、防災機能も備えた「しながわ中央公園」をはじめに数多くの公園が整備されています。



公園・児童遊園等総括表

●公園

(令和6年4月1日現在)

- 公園は148か所
- 公園・緑地・児童遊園・防災広場・水辺広場・開放広場 等 合計で275か所あります。
- その面積は1,376,996㎡
416,541坪もあります。

内訳	区分	品川区全体			品川地区			大崎地区		
		数 カ所	面積 (㎡)	一人あたりの面積* (㎡/人)	数 カ所	面積 (㎡)	一人あたりの面積 (㎡/人)	数 カ所	面積 (㎡)	一人あたりの面積 (㎡/人)
A	公園	148	520,812.59	1.27	46	142,387.32	1.84	19	27,642.27	0.40
B	緑地	4	795.46		1	156.41		2	545.85	
公園計		152	521,608.05		47	142,543.73		21	28,188.12	
C	児童遊園	70	60,232.69	0.15	9	7,165.84	0.09	11	4,448.38	0.06
児童遊園計		70	60,232.69		9	7,165.84		11	4,448.38	
D	防災広場	40	16,102.03	0.15	2	1,050.92	0.17	2	471.01	0.06
E	水辺広場	11	45,380.47		8	12,055.21		1	3,441.68	
F	開放広場	2	929.05		1	376.48		0	0.00	
特定児童遊園計		53	62,411.55		11	13,482.61		3	3,912.69	
区立公園計		275	644,252.29	1.57	67	163,192.18	2.11	35	36,549.19	0.52
G	都立公園	2	218,348.36	1.79	0	0.00	0.00	0	0.00	0.00
H	都立海上公園	6	514,395.88		0	0.00		0	0.00	
都立公園計		8	732,744.24		0	0.00		0	0.00	
合計		283	1,376,996.53	3.36	67	163,192.18	2.11	35	36,549.19	0.52

◆便所

内訳	区分	数 棟	身障者・ バリアフリー トイレ		数 棟	身障者・ バリアフリー トイレ		数 棟	身障者・ バリアフリー トイレ	
			(内数)	男女共用 (内数)		(内数)	男女共用 (内数)		(内数)	男女共用 (内数)
a	公衆便所	35	17	9	8	4	3	3	2	0
b	公園便所	108	54	29	34	15	7	12	5	3
c	児童遊園便所	21	6	8	2	0	1	2	1	0
d	開放広場便所	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計		164	77	46	44	19	11	17	8	3

備考: 1) 上記総括表内の地区別内訳は住居表示に基づく地区分けにより集計しているため、地域活動課各地域センターの管内ごとの合計数とは一致しない。

2) 令和6年4月1日現在の品川区の人口(品川区住民基本台帳による) 410,260 人
 品川地区 ----- 77,370 人、 大崎地区 ----- 70,330 人、
 大井地区 -----105,538 人、 荏原地区 ---- 145,434 人、 八潮地区 ----- 11,588 人
 ※法律の改正にともない、上記の人口は日本人および外国人の総数である。

3) 令和5年7月1日現在の品川区の面積 22.85 km²

広町地区開発の名称が

「**OIMACHI TRACKS(大井町トラックス)**」と決定しました。
2026年3月のまちびらきに向け、JR東日本グループ初のサービス
レジデンス、開放的なアウトモール型商業施設などをオープンする。



OIMACHI
TRACKS

オフィスタワー「BUSINESS TOWER」と ホテル・住宅タワー「HOTEL & RESIDENCE TOWER」 で構成されます。



TOHO CINEMAS®

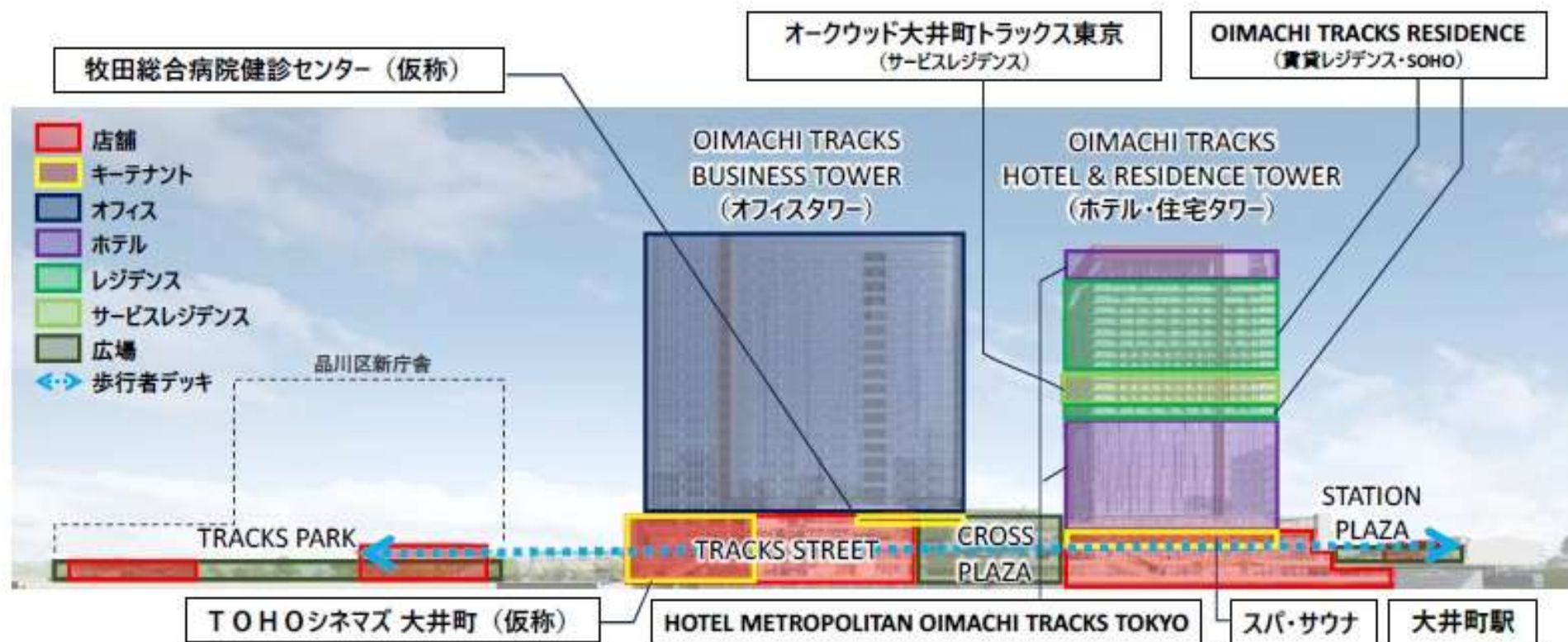


図6 施設構成図 (断面イメージ)

緊急災害の発生時には 屋内に約3,000人の帰宅困難者 受け入れスペースを確保



大井町駅と直結した商業施設
この完成度が大井町駅のバリューアップ
評価となる事でしょう。



**4階・5階も商業施設となります。
インバウンド需要も期待できる
開発スケールで商業価値アップ**



オークウッド大井町トラックス東京が入る 「OIMACHI TRACKS HOTEL & RESIDENCE TOWER」

OIMACHI
TRACKS



オークウッド社とは？

世界13カ国にて、ビジネスや観光、短期から長期滞在までの、プライベートな空間と高品質なホテルサービスの快適さを兼ね備えたサービスアパートメントを提供する法人
(本社：シンガポール)

2022年1月14日にはホテルライセンス型サービスアパートメント「オークウッドホテル&アパートメンツ麻布」(東京都港区)を三井不動産と開発



**26階のルーフトップバーが配置されます。
ここからの眺望は実に期待できます。**



最近のサウナブースも取り入れ
大型のSPAも用意されます。



ビジネスマンの拠点となるべく
シェアラウンジも用意され新しい
ビジネスの潮流が生まれます。



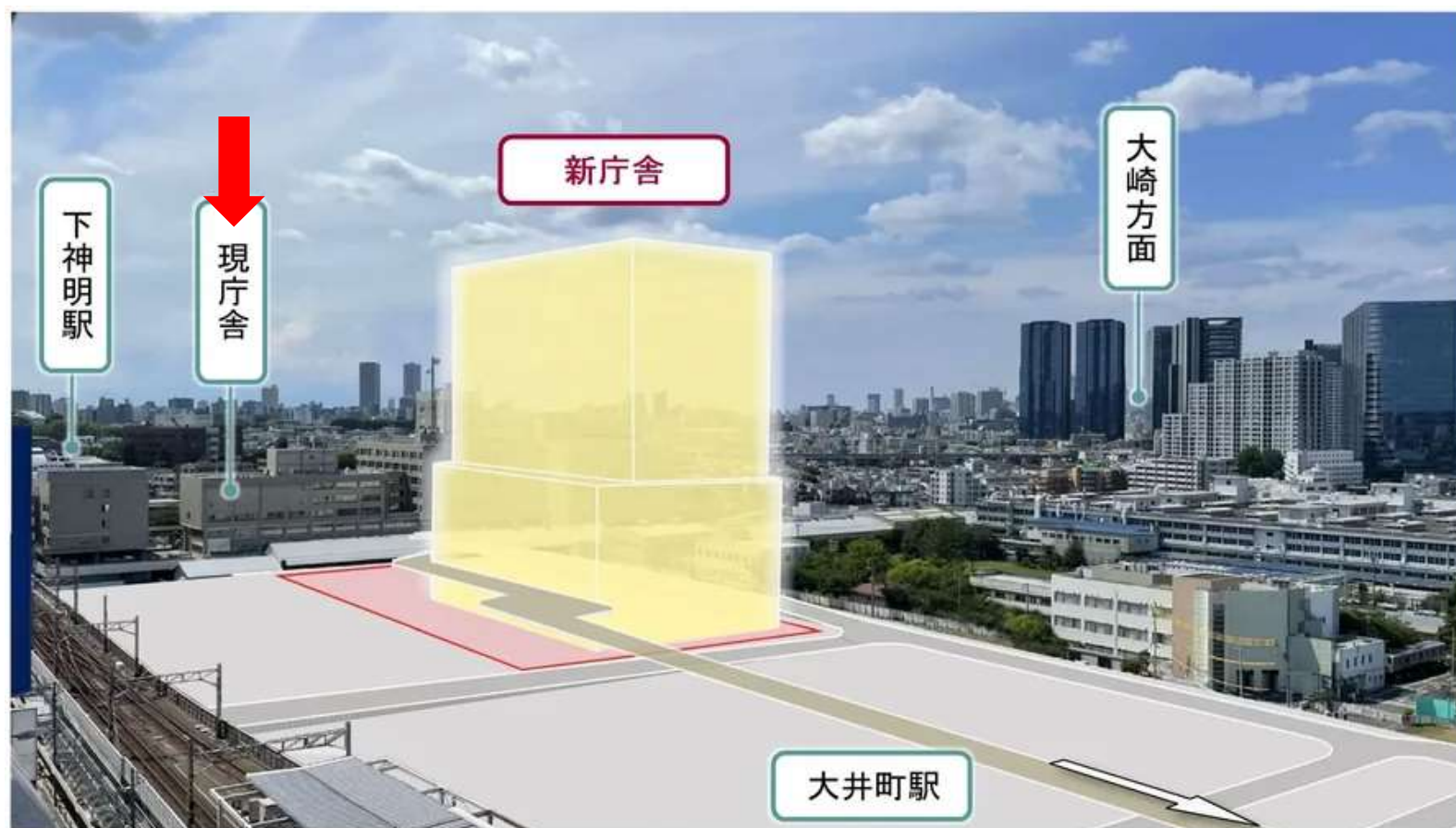
OIMACHI
TRACKS

新庁舎はこちらです！

新庁舎の想定規模

建物床面積：約60,000平方メートル

(現庁舎は約46,000平方メートル)



隣接して計画される品川区新庁舎と連携した「一体的なまちづくり」に取り組む

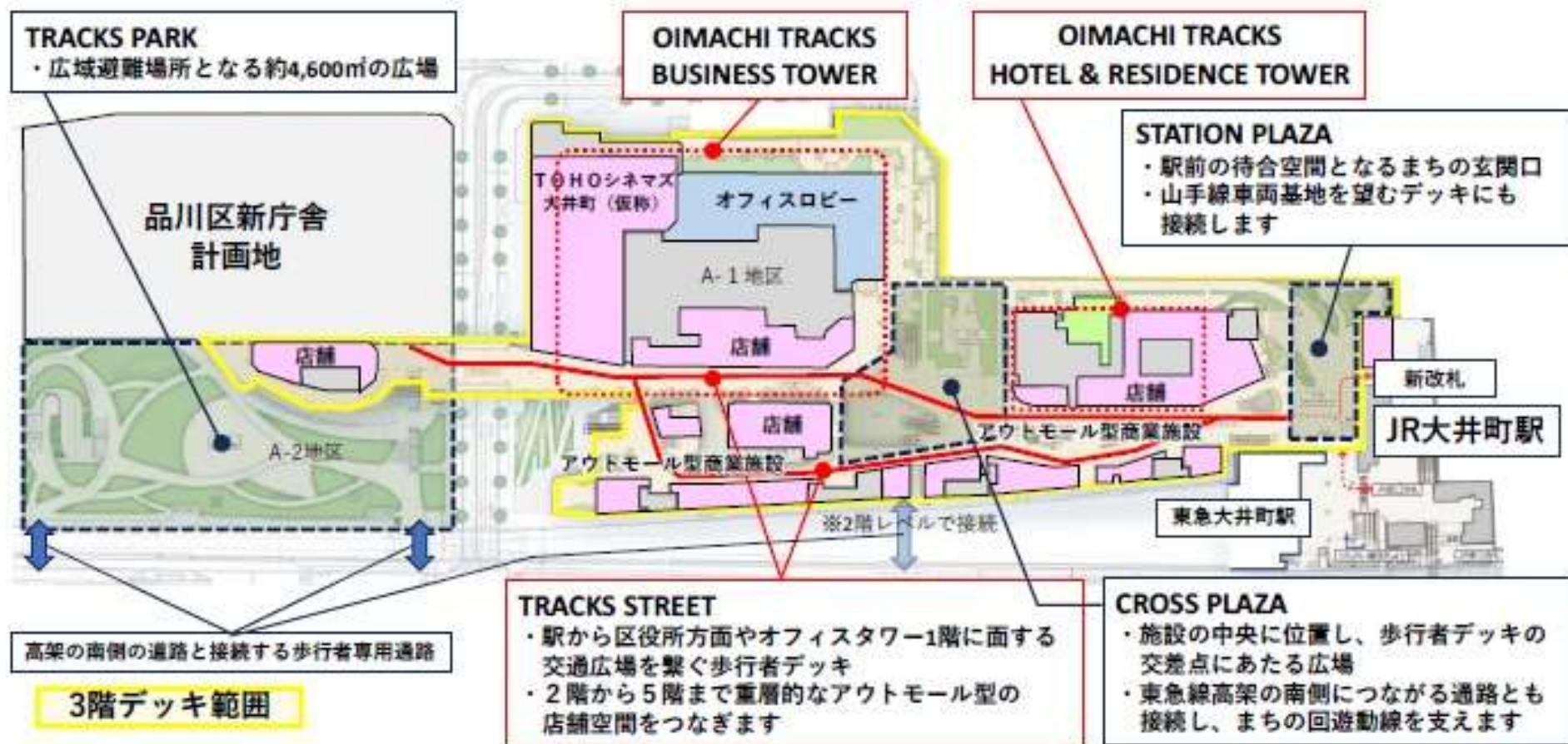
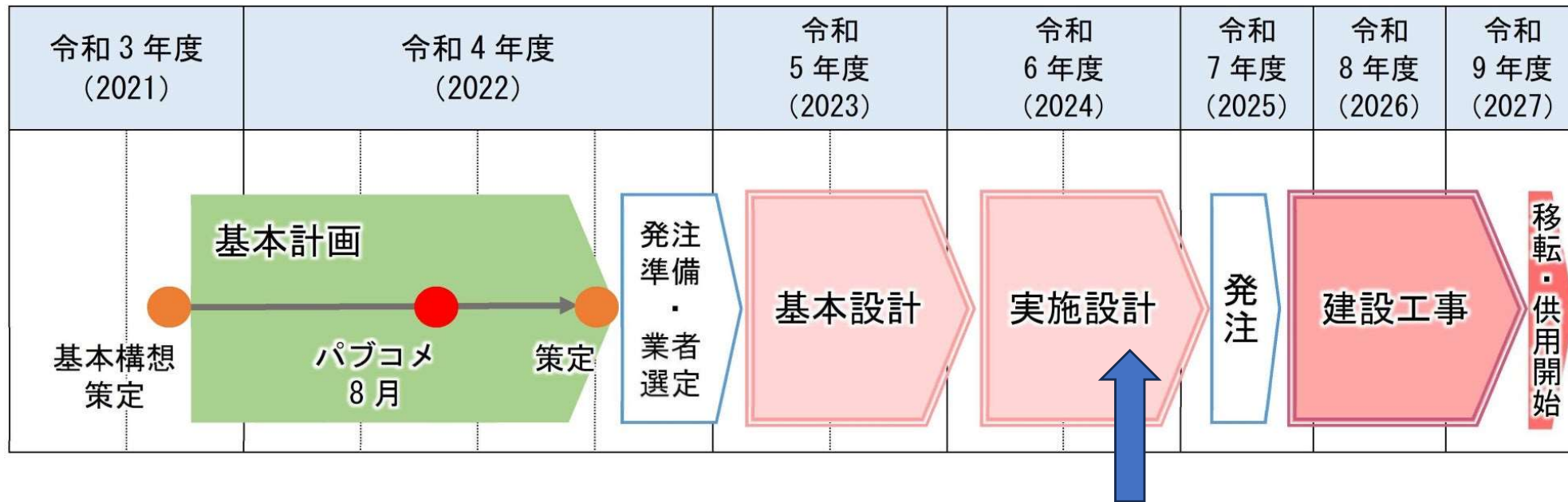


図2 施設構成図 (3階デッキ平面図※一部1階を表現)

もう少し時間はかかります。



- ・令和4（2022）年度に、基本計画が策定されました。
- ・令和5（2023）年度から令和6（2024）年度にかけて設計がスタートし、現在では実施設計が行われていると思います。。
- ・令和7（2025）年度から建設工事の開始予定。

不動産価格もうなぎ登り



大井町駅大井町の土地相場

大井町駅全体の土地価格相場はズバリ！

368.7万円 / 坪

(2024年8月現在 28件の売り物件がありました。)

低層住居専用地域相場 369.3万円/坪

それ以外の住居専用地域 363.9万円/坪

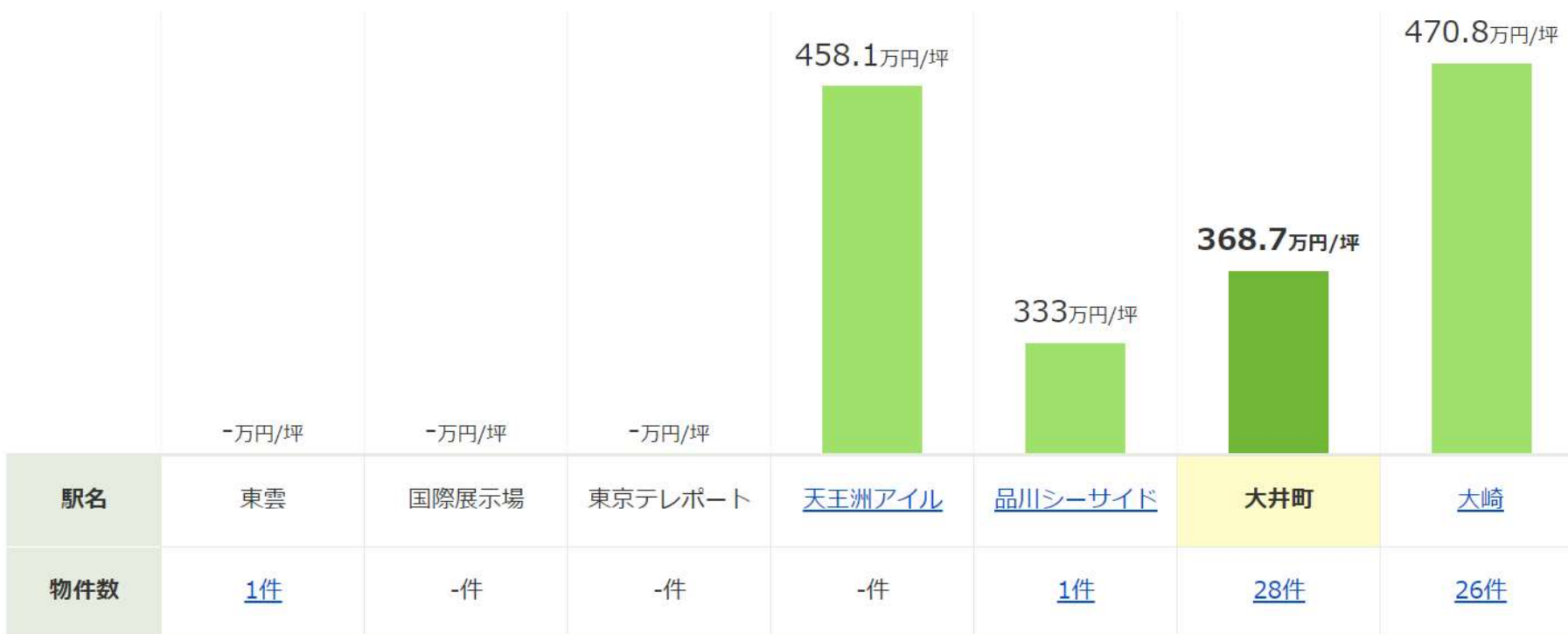
JR京浜東北線の土地相場



大森・蒲田と比較しても大幅に価格が高くなったと認識できます。

りんかい線の土地相場

SUUMOから資料抜粋



大崎駅も駅前再開発から一気に不動産価格は高くなりました。
大井町の不動産価格も大崎の価格に牽引されると推察します。

現在販売中の 大井町アドレス物件.1

大井6丁目 売地



JR京浜東北線 大井町駅 徒歩18分
JR横須賀線 西大井駅 徒歩17分
京急急行線 立会川駅 徒歩16分

土地建物
総額想定 **11,000**万円

当店
オススメ

- ★公道・私道の東南角地
- ★日当りの大変良い土地
- ★整形地にて建築プランのしやすい土地
- ★130㎡近い4LDK建築可能



土地面積約 24.7坪の東南角地
人気エリアでこの土地面積は
大変希少性が高い!!

現在販売中の 大井町アドレス物件.1 アクセス図



J R 横須賀線
「西大井駅」 徒歩17分

J R 京浜東北線
「大井町駅」 徒歩18分

京浜急行線
「立会川駅」 徒歩16分

J R 京浜東北線
「大森駅」 徒歩15分

現地

現在販売中の 大井町アドレス物件.2

大井5丁目 1棟投資マンション



JR京浜東北線 大井町駅 徒歩18分
JR横須賀線 西大井駅 徒歩13分
京急急行線 立会川駅 徒歩19分

15,800万円

有効宅地面積 約203.9㎡
約61.4坪

当店
オススメ

- ★平成22年から弊社管理。稼働率がよく空室の少ない物件です。
- ★室内修繕履歴も保管済。
- ★管理体制良好。



賃貸10室満室稼働中
表面確定利回り

6.57%

現在販売中の 大井町アドレス物件.2 アクセス図



J R 京浜東北線
「大井町駅」 徒歩18分

J R 横須賀線
「西大井駅」 徒歩13分

現地

小出不動産分譲済み 【大井4丁目 O Project】

今年8月
完売



- 平均坪面積 約16坪 3区画
- 商業地域 80%・400%、防火地域
- 前面道路は約3.0~4.0m私道



池上通りの拡幅計画道路から30m以内の商業地域でありながら、池上通り沿いではなく住宅地側のため、車輛の騒音・振動も遮られ、住宅向けであったことがポイント。住宅地と同じ土地分譲坪単価でありながら、建築基準法上の斜線制限を受けずに、建物床面積を多く設計できるメリットがありました。

5,880万円~7,080万円 (坪単価約412~430万円)にて、分譲販売前に完売致しました。

小出不動産分譲済み 【大井4丁目 O Project】 アクセス図



J R 京浜東北線
「大井町駅」 徒歩13分

J R 横須賀線
「西大井駅」 徒歩14分

現地

小出不動産分譲済み 【大井5丁目 U Project】

今年3月
完売



- 平均坪面積 約15.8坪 2区画
- 第1種中高層住居地域 60%・200%
準防火地域
- 前面道路は約4.0m公道



住宅地としては、大井3・4丁目の同じくらい人気。
閑静な住宅地に「総額7,500万円」で注文住宅が建てられる！をコンセプトに分譲。
人気の区立大井第一小学校学区という事もあり、即完売。

A・B区画共に 4,980万円 (坪単価約300～332万円)分譲販売前に完売致しました。

小出不動産分譲済み 【大井5丁目 U Project】 アクセス図



小出不動産分譲済み 【大井7丁目 H Project】

今年4月
完売



- 平均坪面積 約27.8坪 1区画
- 第1種低層住居専用地域 60%・150%
準防火地域
- 前面道路は約4.0m公道



閑静な低層住宅地としては人気の大井7丁目！
東側が隣地通路・南側は隣地庭のため日当たりが大変良い。
北側が道路のため、北側斜線制限を受けづらく建築しやすい。ガレージ付130㎡4LDK

9,280万円（坪単価約333万円）、更地後、即時完売致しました。

小出不動産分譲済み 【大井7丁目 H Project】 アクセス図



J R 横須賀線
「西大井駅」 徒歩12分

J R 京浜東北線
「大井町駅」 徒歩22分

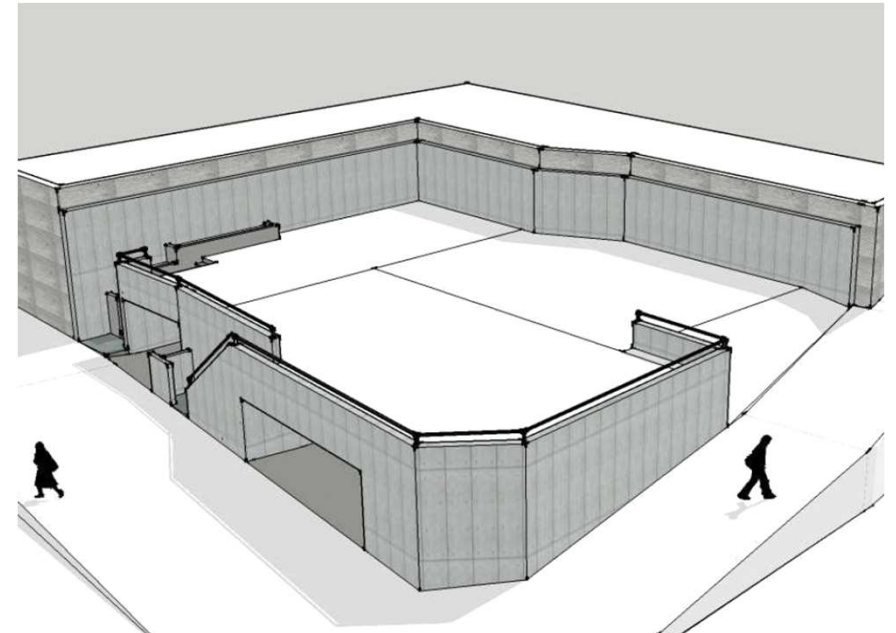
現地

J R 京浜東北線
「大森駅」 徒歩11分

分譲予定物件

山王蘇峰公園Project

来年1月
公開予定



弊社の擁壁施工ノウハウを活かした、日当たり・通風・環境 最高の分譲地



大田区により大切な文化財と共に緑豊かな住環境の保存が謳われるエリア、山王1丁目。
その歴史ある蘇峰公園を目の前にした土地。
道路よりも宅地は高く、自宅からの景色は緑と太陽！理想の分譲地と言えます。

土地建物総額 約15,000万円台～ の3区画を分譲予定

分譲予定物件

山王蘇峰公園Project アクセス図



区立山王小学校

J R 大森駅

山王草堂記念館
(蘇峰公園)

土地情報求む

大井町界隈での**宅地開発実績No.1**の小出不動産では**土地情報**を**募集**しております。

当社では**常に20名以上の購入希望顧客**が登録していますので、土地仕入れ価格も他社より高額査定で購入しています。

ご紹介頂き成約に至った場合は、**海外旅行ペア旅行券10万円相当**を贈呈します。

