

品川エリアの再開発と魅力について

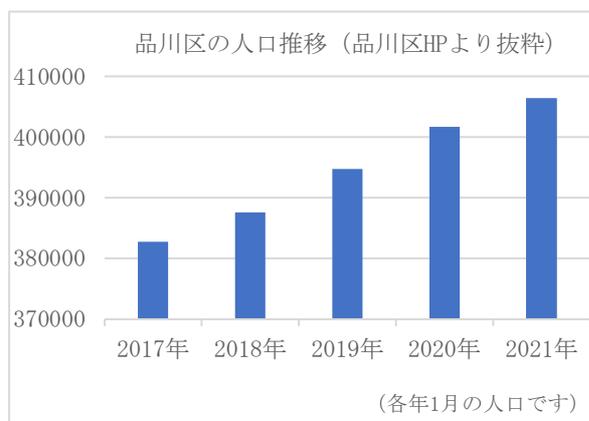
不動産を選ぶ際には「立地」が最重要です。物件の内装や備品は取り換えることができますが、場所を取り換えることはできないからです。今回は、東京都心のうち、今一番活気があると言ってもいい「品川エリア」の魅力をお伝えできればと思います。

- ①コロナ後も人口が大幅増 整備されている交通網
- ②リニア新幹線と高輪ゲートウェイの再開発！
- ③現在と未来の開発はどこへ？

①コロナ後も人口が大幅増 整備されている交通網

品川区は、1998年以降人口が順調に増加しております。特に、コロナ問題が取りざたされている本年1月の時点でも大幅な人口増加がみられます。

- 2017年1月・・・382,761人
- 2018年1月・・・387,622人
- 2019年1月・・・394,700人
- 2020年1月・・・401,704人
- 2021年1月・・・406,404人



品川区は東京都心を通る山手線、京浜東北線、都営浅草線はもちろん、品川・羽田空港・横浜を結ぶ京浜急行線、二子玉川・自由が丘、大岡山などへアクセスできる東急（大井町、目黒）線、湘南新宿ラインなど、多くの路線が整備されていることが特長です。なかでも、2027年に開業予定のリニア新幹線への期待は大きなものといえます。

②リニア新幹線と高輪ゲートウェイエリアの再開発！

品川駅はリニア新幹線の発着駅となる予定で、完成後の利便性が非常に向上します。

品川～名古屋間 現在1時間32分⇒約40分へ

品川～大阪間 現在2時間23分⇒約1時間7分へ

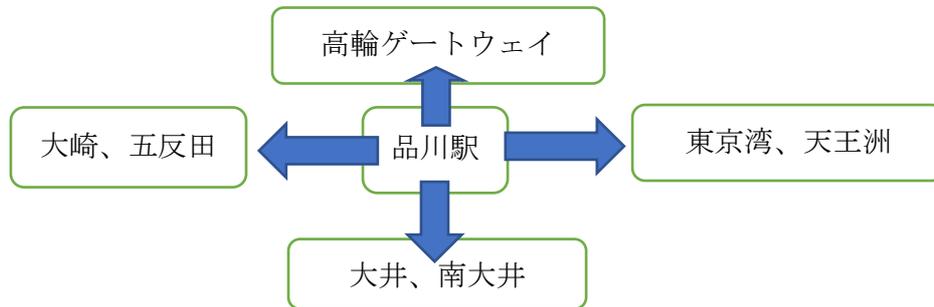
（出典：JR東海HP）



名古屋駅までが東京都心と1時間以内でアクセス可能になることで、中部圏の経済が首都圏と一体化することが見込まれ、経済効果は計り知れないものになると考えられます。（大手コンサルティング会社の試算によると、リニアの開通で東京名古屋間だけでも10.7兆円、大阪まで含むと17兆円の経済効果があると予測されています）

③残る開発可能箇所は??

品川駅周辺は、おおよそ下記の図のようになります。



西側（大崎、五反田エリア）について

大崎はもともと工場地帯でしたが、2015年までに100万平方メートルを軽く超える地域が開発され発展を遂げました。大型自動車学校跡地やソニーの元本社の再開発も終わり、エリアとして円熟期を迎えております。

北側 高輪、高輪ゲートウェイエリア

現在進行形で開発が進んでおります。高輪ゲートウェイ駅前に、敷地面積72,000㎡（東京ドームグラウンド5.5面分）の広さで4棟建ての高層ビルが建築中。住宅や商業施設はもちろん、教育施設や文化創造施設も作られる計画で2024年に開業予定です。かつては車両基地であったエリアが、大きく生まれ変わろうとしています。

東側 東京湾、天王洲アイランドエリア

東京湾と埋立地のエリアです。品川からの距離は近いのですが、陸地の総面積はそこまで大きくはなく、現状開発できる箇所は限定的です。

南側 大井、南大井エリア

JR京浜東北線と京急本線で品川と羽田空港・横浜をつないでいるため、非常に交通利便性の良い地域です。他方、昔ながらの雰囲気を残したエリアも数多く存在し、これからの開発の余地を残していることが大きなポイントです。

大井エリアは9つある商店街や百貨店、大型スーパーや家電量販店といった生活に必要な施設が完備されており、住む方にとって環境の良いエリアと言えるでしょう。

（品川駅周辺は、ファミリーマンションは多い反面単身者・DINKS用の住宅はほとんどなく、品川近辺で働く方の住まいや拠点が求められている状況です。）

以上、品川エリアについてほんの一部ですが魅力をお伝えしました。

品川エリアは1998年の品川駅東側の再開発と、2003年の新幹線駅開業に伴って大きく変貌を遂げました。かつては貨物駅と倉庫が密集していたエリアは、再開発によってオフィスビルに生まれ変わり、ビジネスエリアとして空前の発展を遂げました。

一方で、リニア新幹線が開業するころは品川駅周辺の開発可能な場所はほぼ残っておらず、発展するエリアはより広がっていくものと予想されます。

不動産の立地は、現在の価値と将来性の高さが大きな要素になります。品川エリアの物件にご注目いただき、一つの選択肢にさせていただくこともよろしいと思います。