

「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。

下町情緒溢れる副都心「亀戸」



「亀戸」駅の北口 駅ビル「アトレ亀戸」が併設されている

東京の東側、江東区に位置する「亀戸」はJR中央・総武線と東武亀戸線の接続駅です。隣駅の「錦糸町」と合わせて東京副都心に指定されています。副都心といっても「亀戸」には江戸時代に創建された「亀戸天神」をはじめとした多くの神社仏閣があり、下町情緒の溢れる街並みです。商店街や裏路地には下町らしいお店が並んでおり、賑やかな繁華街の「錦糸町」と比べ、暮らしやすい街といえるでしょう。

生活面での機能性もとても充実しています。50を超える店が軒を列ねる大型ショッピングモール「サンストリート」や駅ビル「アトレ亀戸」、区役所出張所の他にコンサートホールの入った文化施設「カメラアプラザ」などがあり、便利な施設が揃っています。

古くから門前町として発展してきた「亀戸」は、東京の副都心として様々な開発が進み、下町らしさと新しさの共存した街として発展しています。



ショッピングモール「サンストリート」
年間を通して様々なイベントも開かれる



亀戸天神。学問の神「菅原道真」が祀られている



通りや裏路地には下町らしいお店が並ぶ

「東京」まで10分強、交通手段の選択肢も豊富



「亀戸」駅はJR中央・総武線、東武亀戸線の接続駅になっています。徒歩圏内には都営新宿線「西大島」駅、JR中央・総武線(快速)と東京メトロ半蔵門線を利用可能な「錦糸町」駅もあります。

「亀戸」は秋葉原からJR中央・総武線で下り方面4駅に位置しています。隣駅の「錦糸町」へ出れば総武線(快速)、秋葉原まで出ればJRや東京メトロなどの複数路線を利用することができるため、都心へのアクセスがよく、「新宿」へは22分、「東京」へも17分と、ビジネスエリアに30分以内にアクセスが可能です。

また、南北に明治通り、丸八通り、東西には国道14号(京葉道路)、蔵前橋通りなどの幹線道路もあるため、バスターミナルとしても発達しています。首都高速7号小松川線の錦糸町出入口も至近ですので、休日のレジャーや遠出にも便利です。

「亀戸」周辺の賃貸市場

亀戸駅の賃貸市場を見ていきます。まずは賃料相場から見ていきましょう。亀戸駅の賃料相場と23区平均を比較すると、23区の3,339円/㎡よりやや低い3,237円/㎡です。賃料相場はやや割安感のあるエリアといえます。

次に重回帰分析で「築年数」「徒歩分数」「面積」の3つの変数が賃料にどの程度影響を与えるかを分析します。「■徒歩・築年・面積による賃料の重回帰分析結果一覧」を見てみると、亀戸の単身者物件の賃料は「d.切片」の53,683円からスタートし、

徒歩1分ごとに「a.徒歩」の725円ずつ値下がり、築年数1年ごとに「b.築年」の611円ずつ値下がり、面積1㎡ごとに「c.面積」の1,559円ずつ値上がることがわかります。

これを23区と相対的に比較するために「b.築年/d.切片」「a.徒歩/d.切片」と定義してみると、「b.築年/d.切片」による割合が低いことがわかります。つまり、築年による賃料の下落傾向が23区と比較して小さく、賃料の安定したエリアであるといえます。

● 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
亀戸	3,237	3,477
23区平均	3,339	3,000

	築年数(年)	標準偏差	最頻値
亀戸	26	6	26
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

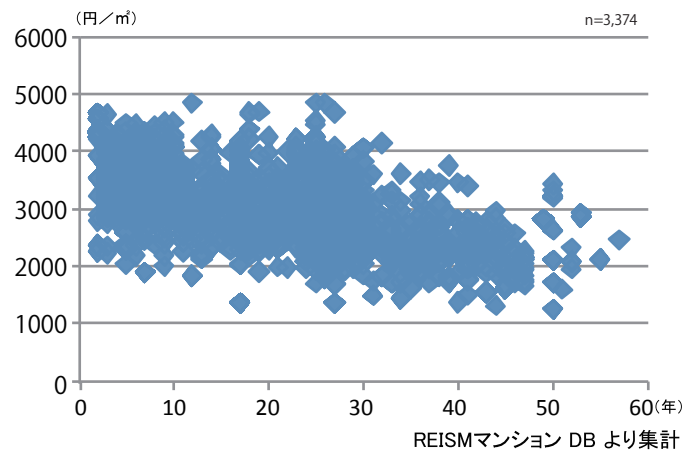
	a.徒歩	b.築年	c.面積	d.切片	e.標準偏差
亀戸	-724.5	-611.1	1558.9	53683.0	10610.7
23区平均	-460.2	-707.4	1,755.7	50,736.4	10,503.3

「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
亀戸	-1.14%	-1.35%	19.77%
23区平均	-1.40%	-0.89%	20.88%

※賃料単価は平均値であり、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。重回帰分析は築10～30年、16㎡以上30㎡未満の物件から算出しています。

■ 単身者向け賃貸物件の賃料単価と築年数(単回帰)



「亀戸」の居住者特性

「亀戸」と亀戸駅のある江東区の居住者特性をみていきましょう。江東区と東京都の世帯構成を比較してみると、江東区はDINKS・家族世帯が多い傾向にあります。一方、亀戸の単身者世帯割合は42.14%と、江東区の中ではやや多いエリアであることがわかります。

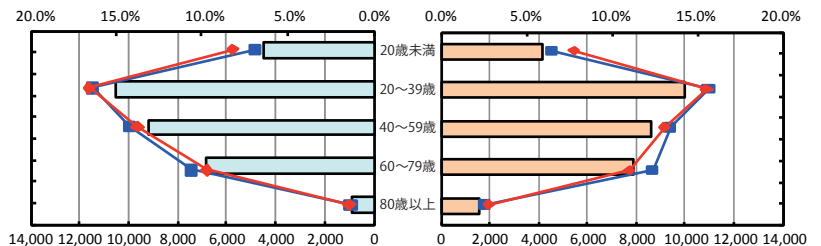
次にエリア内の「年齢構成比と男女比率」を見てみると、男女比率はほぼ半々と性別による差は見られません。年齢別に見てみると男女ともに20-39歳の若い年齢帯が最も多いエリアであることがわかります。居住性が高く、ビジネス街各地へのアクセスも良好なため、若い男女からの需要が高いと推測できます。

■ 単身世帯の比較

地域	総数	世帯人員が1人	総数に対する割合
東京都	6,393,768人	2,922,488人	45.71%
江東区	214,424人	83,086人	38.75%
亀戸	30,918人	13,029人	42.14%

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 — 2015 月 5 月現在 —

REISMでは亀戸エリアでのリノベーション実績があります。

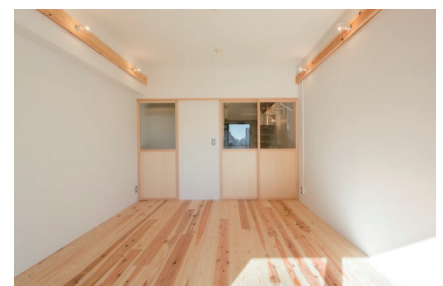
下町情緒を思わせる多くの飲食店が並んでいて、都心で働くひとり暮らしにはもってこいな「亀戸」にピッタリのリノベーション空間「Wasabi」。古民家を思わせる表情豊かな杉板フローリングにガラス建具が「侘び寂び」な雰囲気を持ちながらも、スッキリとしたモダンな要素もミックス。東京都心のお膝元で、日本特有の美意識感じられる落ち着いた生活をご提案しています。

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)。安定した賃貸経営を実現しています。

その他の近隣エリアのリノベーション物件はコチラから

<亀戸エリアでのリノベーション物件>

Wasabi 007 亀戸



借家数(供給)、人口(需要)ともに伸びる江東区

「亀戸」駅は江東区に所在し、区内陸部は古くから住宅地および工業地域として発展してきました。

住宅・土地統計調査「借家数の変化」によると、2008年から5年の間に23区全体で約190千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。江東区を見てみると、供給にあたる借家数は5年の間に約17.6%、空き家数は93.2%増えています。賃貸住宅の供給が高まるなかで、いかに居住者のニーズを捕まえるかが求められるエリアといえます。

● 居住世帯のある借家数の変化

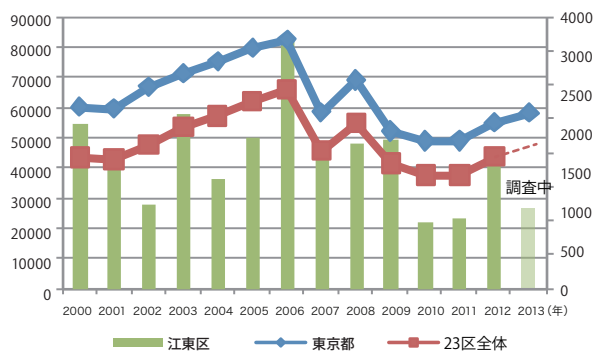
	2008年	2013年	増減	増減率(%)
23区全体	2,092,880	2,283,620	190,740	9.1
江東区	99,630	117,180	17,550	17.6
中央区	34,900	42,560	7,660	21.9
墨田区	50,790	61,730	10,940	21.5
江戸川区	148,870	153,030	4,160	2.8

● 空き家となっている賃貸住宅数の変化

	2008年	2013年	増減	増減率(%)
23区全体	354,660	425,300	70,640	19.9
江東区	7,890	15,240	7,350	93.2
中央区	13,220	6,040	▲7,180	▲54.3
墨田区	5,460	10,320	4,860	89.0
江戸川区	21,290	25,710	4,420	20.8

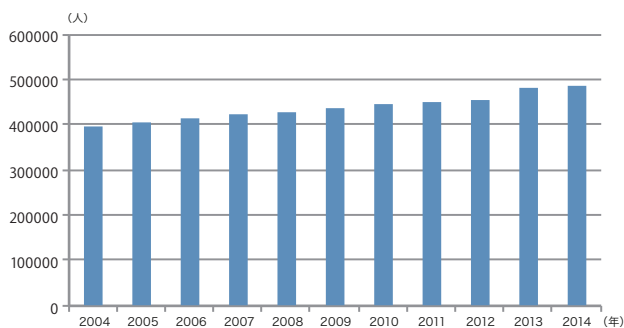
出典：総務省「住宅・土地統計調査」より抜粋

● エリア別 住宅(貸家)着工数の推移



※2013年の未発表部分は予測値としてグラフに追記しています。
出典：東京都「住宅着工統計」「統計年鑑 建設及び住居」より抜粋

● 江東区の人口推移



出典：東京都「住民基本台帳」より抜粋

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。江東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年と増加傾向にあるものの、2013年には増加傾向が緩やかになっており、江東区の供給も2013年は若干の増加に収まると推測

されます。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。

供給は2003年～2006年の間に著しく伸びているものの、2007年以降は抑えられている傾向にあり、江東区は人口推移も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良い影響が期待できます。

《まとめ》

東京の東側、江東区に位置する「亀戸」は、隣駅の「錦糸町」と合わせて東京副都心に指定されています。「亀戸」には江戸時代に創建された「亀戸天神」をはじめとした多くの神社仏閣があり、下町情緒の溢れる街並みです。生活面での機能性もとても充実しており、50を越える店が軒を列ねる大型ショッピングモール「サンストリート」や駅ビル「アトレ亀戸」、区役所出張所の他にコンサートホールの入った文化施設「カメ

リアプラザ」などがあり、下町の雰囲気と便利な施設が揃っています。

不動産市場をみると、賃貸物件は築年による影響を受けにくい一方、江東区の受給バランスはやや供給が多く、いかに居住者のニーズを掴めるかが鍵となります。都の副都心として指定されている「亀戸」は、下町の雰囲気を保ちつつも、様々な開発が進み、とても暮らしやすい街となっています。

POINT!

- ① 神社仏閣の多い下町でありながら、駅ビルや商店街などの商業施設も数多く点在する副都心
- ② 駅だけでなく自動車利用にも便利! バス網も発達
- ③ 単身者需要が高く、安定した賃貸市場

《次回予定》6月号は、2015年6月にREISMホームページに掲載いたします。