

「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。

水と緑の潤いを感じられる下町「菊川」



菊川は河川に囲まれており、緑が多く落ち着いた町並み
高い建物がないため、スカイツリーも見える

「菊川」は東京23区の東部、ちょうど「江東区」と「墨田区」の境目に位置しています。

町の東側を運河の大横川、南側を人工河川の小名木川と接しています。川の両側は緑道として整備されており、町全体が水と緑に囲まれて穏やかな町並みを形成しています。華やかなエリアではありませんが、小さな町工場や銭湯などがあり、いわゆる「下町」の気取らないほっと落ち着いた雰囲気が漂っています。

駅前にはこじんまりとまとまっており、オオゼキなどのスーパーやコンビニ、飲食店、クリニック、郵便局など、生活する上で欠かせない施設が一通りそろっています。自転車を使えば東京東エリア屈指の繁華街「錦糸町」もすぐなので、遊びに行くにも買い物に行くにも便利です。

また、徒歩約15分のところに「東京都現代美術館」や隣接の都立木場公園があり、休日にレジャーに出かけるにも最適なエリアです。

利便性と住環境の両方を併せ持つこのエリアは、若い単身者から家族世帯を問わず、幅広い層からの支持を得ています。



時代劇でお馴染み「鬼平」「遠山の金さん」の
屋敷跡のモニュメント



日常生活に欠かせない地域密着型のスーパー



少し足を延ばすと美術館や木場公園がある

新宿まで20分!複数路線とバスで都内各地へアクセス良好!



「菊川」駅は、新宿駅から千葉方面を結ぶ都営新宿線を利用することができます。

「菊川」は急行こそ止まりませんが、ターミナル駅の「新宿」まで乗り換えなしで20分でアクセスが可能です。「新宿」まで出れば、都内を一周できるJR山手線はもちろんのこと、他JR各線、東京メトロ各線、多種多様な路線を利用可能です。

都営新宿線以外にも、半蔵門線が利用可能な「住吉」駅、JR総武線が利用可能な「錦糸町」も徒歩圏内にあるため、住むエリアによっては沿線の選択肢が広がります。

また、駅前には新大橋通りと三ツ目通りが通っているため、バスでの交通網も充実しています。墨田区屈指の繁華街「錦糸町」や、「とうきょうスカイツリー駅」「新橋」「東京駅丸の内」が停留所となっており、「菊川」は交通面でも高い利便性をもっています。

「菊川」周辺の賃貸市場

菊川の賃貸市場を分析していきます。賃料相場・築年数を23区と比較すると、賃料相場は23区の3,339円/㎡に対し、菊川は3,452円/㎡と23区よりもやや高いですが、隣駅の住吉駅や森下駅と比較すると割安なエリアです。

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ているかを分析します。「■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、菊川の単身者物件の月額賃料は「d.切片」の51,277円からスタートし、徒歩1分ごとに「a.徒歩」の71円ずつ値下がり、築年数

1年ごとに「b.築年」の675円ずつ値下がり、面積1㎡ごとに「c.面積」の1,708円ずつ値上がることがわかります。

「賃料に対する影響割合の比較」から菊川駅の傾向を分析すると、築年による賃料への影響は23区よりもやや低く、築年による賃料下落は安定しています。また、賃料のばらつき「e.標準偏差/d.切片」は23区よりも高く、築浅物件が多いことが要因と考えられます。賃料の幅が高いエリアであるため、リノベーションで賃料が改善する可能性の高いエリアです。

● 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
菊川	3,452	3,199
23区平均	3,339	3,000

	築年数(年)	標準偏差	最頻値
菊川	10	7	10
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
菊川	-71.0	-674.5	1,707.5	51,277.3	11,397.4
23区平均	-460.2	-707.4	1,755.7	50,736.4	10,503.3

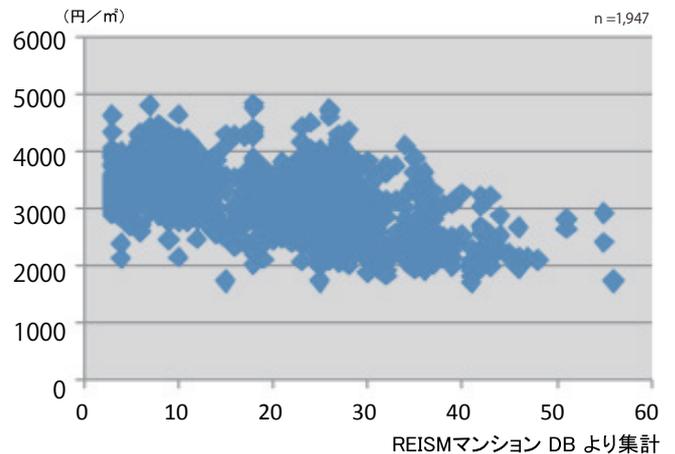
賃料に対する影響割合の比較

	b.築年/d.切片	a.徒歩/d.切片	e.標準偏差/d.切片
菊川	-1.32%	-0.14%	22.23%
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。

■ 賃貸物件の賃料単価と築年数(単回帰)



「菊川」の居住者特性

「菊川」の居住者特性を見ていきます。まずは単身者世帯の比較です。東京都の45.71%に対し、墨田区は44.78%、菊川(徒歩15分圏内)は45.34%と、ともに23区と同水準です。

次に年齢構成比と男女比率を見てみると、男女比率はほぼ変わりません。

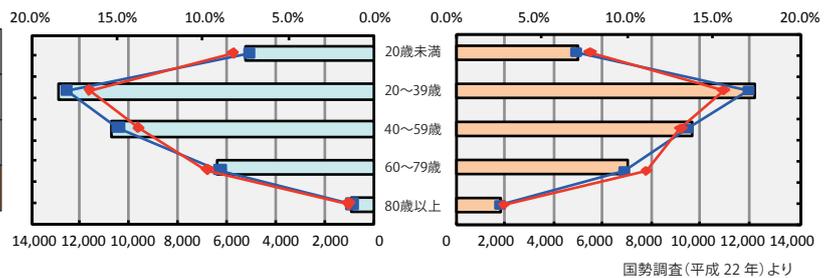
年齢構成比を見てみると20-39歳の年齢層は23区よりも高く、若い世代の多いエリアであることがわかります。交通利便性もよく、賃料相場も周辺駅より割安なため、若い単身者や家族世帯から人気があることが、居住者特性からも読み取ることができます。

■ 単身者世帯の比較

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%
墨田区	120,797人	54,096人	44.78%
菊川	34,918人	15,830人	45.34%

国勢調査(平成22年)より

■ 年齢構成比と男女比率の比較



国勢調査(平成22年)より

REISM 管理物件 — 2016 月 10 月現在 —

REISMでは菊川エリアでのリノベーション実績があります。

墨田区らしい職人気質あふれる工房や昭和イズム漂う銭湯など、新しく懐かしい発見ができる「菊川」に誕生したオトナ秘密基地空間「base」。無垢材の表情むき出しのオールドチェスナットの床に、存在感あるブリキトタンのウォール。散りばめられたタイポグラフィで、ちょっとした遊びを感じる創作Labです。

リノベーションをすることにより賃料は約17%向上(リズム査定/平米賃料比)

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

<菊川でのリノベーション物件>

base 005 菊川



借家数(供給)、人口(需要)ともに伸びる墨田区

「菊川」駅の所在する墨田区は東京23区はやや北東側に位置しています。「両国」や「押上」などの下町が多く、全国的に有名な「東京スカイツリー」も墨田区に存します。

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。墨田区を見てみると、供給にあたる借家数は5年の間に21.5%増加し、空き家数は89.0%増加しています。

● 居住世帯のある借家数の変化

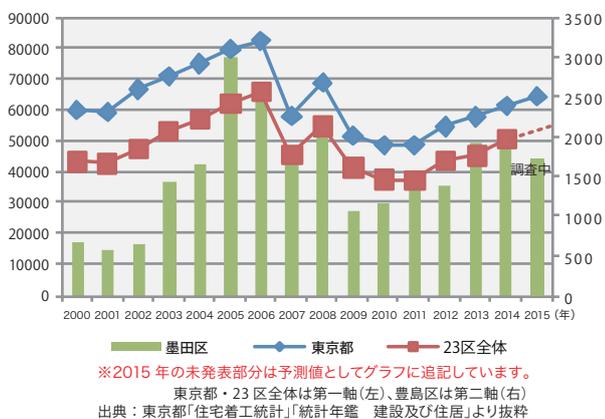
	2008年	2013年	増減	増減率(%)
23区全体	2,092,880	2,283,620	190,740	9.1
墨田区	50,790	61,730	10,940	21.5
江東区	99,630	117,180	17,550	17.6
中央区	34,900	42,560	7,660	21.9
台東区	35,110	43,370	8,260	23.5
葛飾区	77,420	84,140	6,720	8.7

● 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
墨田区	5,460	10,320	4,860	89.0
江東区	7,890	15,240	7,350	93.2
中央区	13,220	6,040	▲7,180	▲54.3
台東区	7,630	7,670	40	0.5
葛飾区	15,670	19,020	3,350	21.4

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



● 墨田区の人口推移



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。墨田区の供給傾向も東京都や23区増減と似たような動きを見せ、2000年頃から着工数の増加が見られ、2006年以降は低い水準で抑えられていることがわかります。2009年以降はまた

増加傾向がうかがえ、2015年も東京都と同じく増加傾向と予測できます。

墨田区は今後も人口の増加が予測されていますが、油断はできません。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。

《まとめ》

町の東側を運河の大横川、南側を人工河川の小名木川と接している「菊川」は、町全体が水と緑に囲まれた穏やかな町並みを形成しています。華やかなエリアではありませんが、小さな町工場や銭湯などがあり、いわゆる「下町」の気取らないほっと落ち着く雰囲気が漂っています。駅前にはこじんまりとまとまっており、スーパーやコンビニ、飲食店など、生活する上で欠かせない施設がそろっています。

不動産市況に目を向けると、賃料相場は23区平均と比較してやや高め、築年による賃料下落の影響は同水準です。一方、賃料のばらつきを表す標準偏差の割合は高く、リノベーションで賃料の改善する可能性の高いエリアですが、供給が増える中でいかに居住者のニーズを捕まえるか、今後の変化にどう対応するかがカギとなるエリアです。

POINT!

- ① 河川が多く、水と緑の潤いを感じられる良質な住環境
- ② 複数路線とバスも使える交通利便性の良さ
- ③ 供給物件が増え、居住者のニーズを捕まえることが必要な賃貸市場

《次回予定》11月号は、2016年11月にREISMホームページに掲載いたします。