

■ 「粋」が残る、住環境に優れた街「門前仲町」



深川不動尊

「門前仲町」は、大手町や東京駅に程近い都会的な環境でありながら、江戸の趣が残る風情のある街です。「富岡八幡宮」とその別当寺「永代寺」の門前町であることからこの地名が付き、門前の参道「深川人情ご利益通り」では、毎月縁日が行われており、にぎやかな下町情緒を楽しむことができます。また、成田山新勝寺の別院として建立された「深川不動尊」も街のもう一つのシンボルとなっており、観光客も多く訪れる活気のあるエリアとなっています。住環境も良好で、駅周辺には使い勝手のいいスーパーなどがある商店街も充実、単身者の生活にも大変便利です。また、隅田川や緑の多い公園などもあり、環境に配慮された落ち着いた町並みとなっています。

このように、風情のある粋な町並みと、利便性の高い良好な住環境を兼ね備え、都会に暮らす単身者に人気の高いエリアといえます。



活気ある商店街

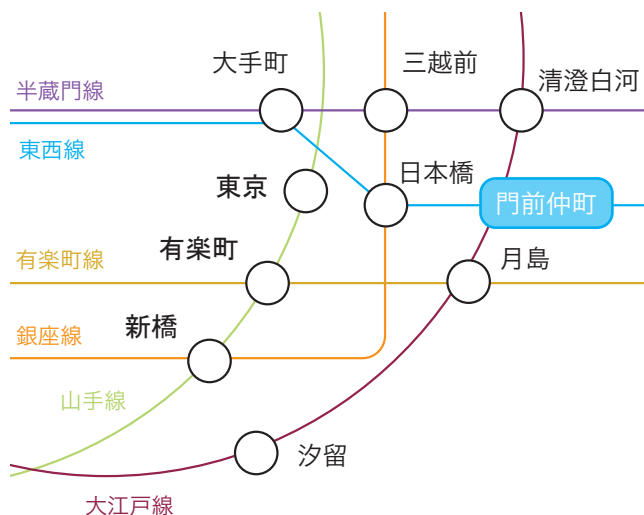


「深川人情ご利益通り」入り口



隅田公園

■ 「大手町」まで5分、主要エリアへのアクセスも良好



「門前仲町」駅は、東京メトロ東西線と都営大江戸線が通っており、都内の主要な駅へのアクセスが快適です。東京東側ターミナルの「東京」や「上野」まで10分圏内、北西部の池袋や渋谷などへも1回の乗り換えで30分以内に移動でき、通勤や出張、休日の移動も非常に快適なエリアです。

また、幹線道路が近くを通過しており、首都高の出入口も近いので、車でのアクセス環境も良好。遠出する場合もどの方向へもストレスなくアクセスできます。また、バス便も充実しているため、ファミリー層から単身者まで、幅広い世代が目的に合わせて交通手段を選ぶ事ができる、利便性が高いエリアと言えます。

■「門前仲町」駅周辺の賃貸市場

駅周辺の賃貸物件データをもとに、「門前仲町」駅と23区の平均を比較すると、賃料相場では平米当たり約200円(20㎡で約4,000円)高いことがわかります。

重回帰分析による賃料の下落傾向を見ると、23区の傾向に比べ「門前仲町」の賃貸市場は築年数と徒歩分数による影響が低いことがわかります。築年、徒歩分数による賃料下落率が緩やかな傾向にあり、また、標準偏差による割合が23区平均より低いいため、賃料のばらつきの小さいことがわかります。古くから続く下町であるため住環境が良く、都心(日本橋・大手町・銀座など)から近く交通の便も良い門前仲町の賃貸市場は、非常に安定した傾向が見て取れます。

■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
門前仲町	3,556	3,980
23区平均	3,356	3,000

	築年数 (年)	標準偏差	最頻値
門前仲町	21	6	10
23区平均	19	11	23

■徒歩・築年・面積による賃料の重回帰分析結果一覧

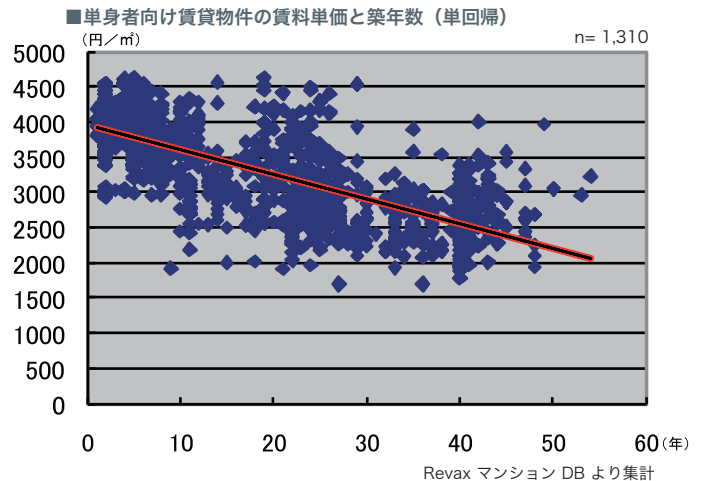
	a.徒歩	b.築年	c.面積	d.切片	e.標準偏差
門前仲町	-384.9	-943.6	1,280.5	71,023.3	10,838.0
23区平均	-548.1	-745.8	1,796.0	50,561.9	10,280.0

「d.切片」に対する賃料下落率

	b.築年/d.切片	a.徒歩/d.切片	e.標準偏差/d.切片
門前仲町	-1.33%	-0.54%	15.26%
23区平均	-1.44%	-0.87%	20.30%

※賃料単価は中央値であり、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。

※データは築10～30年、16㎡以上30㎡未満の物件から算出しています。



■江東区と門前仲町周辺の入居者の特徴

東京都を江東区の単身者世帯の割合をみると、東京都全体の45.71%に対して江東区は38.75%と比較的低い割合ですが、対象エリアとなる丁目(江東区門前仲町1丁目、2丁目など)においては区の平均、東京都の平均を上回る55.49%となっており、江東区の中でも単身者が多いエリアであることがわかります。また、対象エリア内の居住者の年齢構成をみると、20～39歳の割合が33.7%と最も高く、次いで40～59歳の割合が27.6%であり、働く単身者の多いエリアであることが読み取れます。

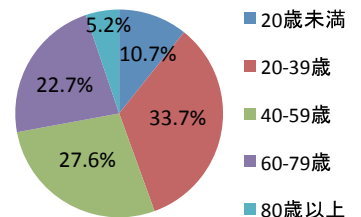
■江東区の人口特性

地域	総数	世帯人員 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%

国勢調査(平成22年)より

門前仲町 (江東区門前仲町1丁目、 2丁目永代、福住等) における単身者の割合	55.49%
--	---------------

平成22年国勢調査(総務省統計局)より抜粋



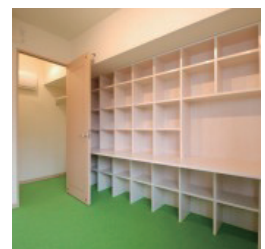
■Revax販売・管理物件の入居者傾向 (2013月6月現在)

<門前仲町エリアでのRevax販売・管理物件の一部>

Revaxでは都内の好立地の中古マンションを投資向けに販売し、賃貸管理を行っています。「門前仲町」エリアでも、駅周辺の投資用賃貸マンションの販売・管理物件があり、リノベーション実績もあります。実際に住んでいる方々の傾向をみると、都心方面(銀座・大手町など)への企業勤務者が多くみられます。男性と女性の割合は等しく、年齢別でみると20～39歳が大半を占め、都心で働く若い世代の需要が高いエリアであることがわかります。



Union 006 門前仲町
面積：20.69㎡
賃料(管理費込)：85,000円



Hondana 005 門前仲町
面積：26.83㎡
賃料(管理費込)：105,000円

■空き家率が低下している江東区

住宅・土地統計調査「借家数の変化」によると、2003年から5年の間に23区全体で約146千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、空き家数は5年間で全体的に増加しています。江東区と隣接する周辺の3区を見ると、各区によって借家数や空き家率の増減にばらつきがありますが、江東区においては、借家数が上昇しているのに対して空き家数が減少していることが分かります。つまり供給以上に需要があることがデータからは読み取れます。需給バランスの観点からみると、区全体としては単身者割合が低いため、交通利便性の高いエリアなどの単身者に人気の高いエリアを選定する必要性はあるものの、供給以上に需要がある江東区は、マンション経営を行う上で好ましいエリアであると言えます。

居住世帯のある借家数の変化

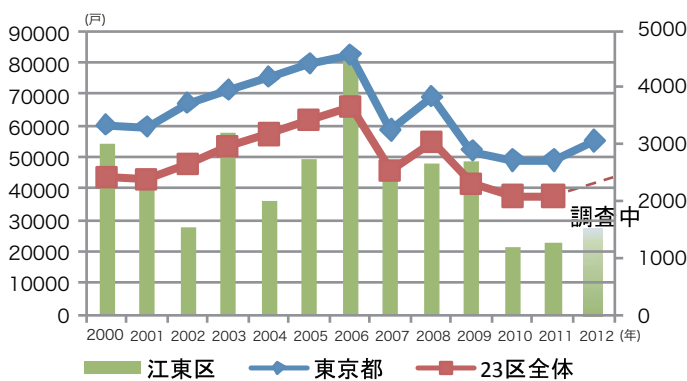
	2003年	2008年	増減	増減率(%)
23区全体	1,946,880	2,092,900	146,020	7.5
江東区	88,910	99,630	10,720	12.1
中央区	23,000	34,900	11,900	51.7
墨田区	44,210	50,790	6,580	14.9
江戸川区	147,040	148,870	1,830	1.2

空き家となっている賃貸住宅数の変化

	2003年	2008年	増減	増減率(%)
23区全体	340,160	354,670	14,510	4.3
江東区	10,640	7,890	▲2,750	▲25.8
中央区	2,930	13,220	10,290	351.2
墨田区	6,010	5,460	▲550	▲9.2
江戸川区	18,430	21,290	2,860	15.5

出典：総務省「住宅・土地統計調査」より抜粋

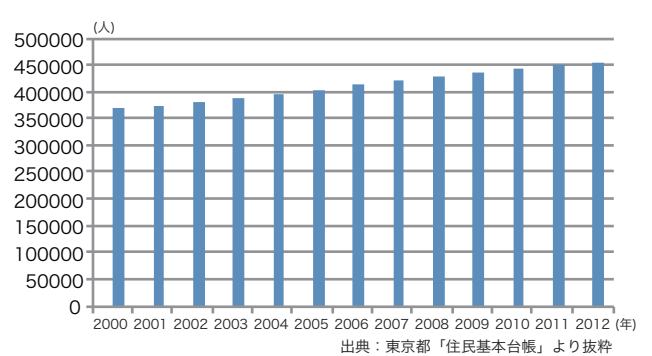
エリア別 住宅（貸家）着工数の推移



※2012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区と同様の動きを見せています。2012年の数値は公表資料が無いため予測となりますが、全体的な傾向として、東京都・23区ともに2009年、2010年、2011年と連続して過去10年間で最小着工数であり、東京都の2012年は若干増加していることから、江東区の供給も2012年は横ばいか若干増加すると予測できます。

供給より需要の多い江東区においては、今後供給が低く抑えられる一方、人口推移が年々伸びていることから需要が高まり、不動産価値において賃料の安定や上昇、価格下落率の低下などが期待できます。

[まとめ]

門前仲町は富岡八幡宮・深川不動堂などの社寺を抱え、江戸時代から門前町として栄えてきました。大規模商業施設はないものの、充実した商店街や毎月行われる深川縁日、地域のお祭りなど、地域の活動が活発に行われています。

近年でこそ駅周辺の開発により近代的な建物も多く見られるようになりましたが、下町情緒あふれる街並みと調和が取れており、門前仲町を益々魅力的な街並みへと変化させています。

都心からも近く交通利便性も高い門前仲町は、都心で働くサラリーマンから根強い人気があり、需給バランスにも優れているため、今後の不動産価値も安定した傾向を保つことが期待できそうです。

<ポイント まとめ>

- ・ 近代的な雰囲気と調和の取れた魅力的な下町。
- ・ 都心に近くオフィス街へのアクセスも良好。サラリーマンからの根強い人気。
- ・ 需給バランスが良く、非常に安定した傾向の賃貸市場。

[次回予定]7月号は、2013年7月にREISMホームページに掲載いたします。

レポートに関するお問合せ

リヴァックス株式会社 〒150-0031 東京都渋谷区桜丘町13-3 Tel : 03-5458-7002
河合 祐斗 (カワイ ユウト) Mail : info@reism.co.jp