

第21回 城東地区

2011年9月29日

城東地区

城東地区は皇居の東側一帯、主に、江東区・葛飾区・墨田区・江戸川区をさします。

交通網としては千葉県と繋がるJR総武線や常磐線、中野から西船橋を繋ぐ東京メトロ東西線が走り、丸の内や日本橋、日比谷などの都内有数のビジネスエリアにアクセスが便利です。

東京スカイツリーで注目が集まる押上をはじめお相撲さんの街両国、浅草などが代表的な街で、下町の風情が色濃く残るエリアです。城西・城南地区と比べ、ファミリー世帯や先祖代々その土地で暮らす高齢世帯が多いことが特徴です。



▶ スカイツリー建設で注目の押上駅

押上駅は、京成押上線・都営地下鉄浅草線・東京メトロ半蔵門線・東武伊勢崎線と複数の路線が利用できる駅です。一日の平均乗降客数は18万人とJR各線の上野駅や川崎駅と変わりません。

また、2006年3月に東京スカイツリーの建設地が押上駅と業平橋駅の間に決まり「東京スカイツリータウン」として2012年5月の開業に向けて商業施設、オフィスビルの再開発が進んでいます。建設中の現在でも、観光客数は年間で420万人に達しました。

これは、福岡県と静岡県の総人口に近い数字になります。メディアにも数多く取り上げられ、墨田区ではスカイツリーを観光と防災のシンボルとし、世界一の観光都市を目指していくと発表しています。今後の開発によって更なる発展が期待される駅です。



第21回 城東地区

2011年9月29日

▶ 住みやすい街 亀戸駅

亀戸駅はJR総武線・東武亀戸線2路線が利用可能です。JR利用で秋葉原駅まで9分、東京駅16分のアクセスのよさとアトレやサンストート亀戸、ドン・キホーテなど、生活必需品が揃う大型のショッピングセンターが多く住みやすい街です。

駅前の繁華街を駅前の繁華街をぬけるとすぐ住宅街という環境の良さ、そしてほどよい下町感で温かさを感じる、というバランスの取れた街であることや地元に着したグルメが味わえる店も多く、雑誌「東京ウォーカー（発行元：角川マーケティング）」で**住んでよかった街ランキング29位**にランクインされています。

東武鉄道亀戸駅

JR亀戸駅



アトレ亀戸

都営地下鉄門前仲町駅



東京メトロ門前仲町駅

深川さくらまつり

▶ 住みたい街 門前仲町駅

門前仲町駅は東西線と大江戸線の2路線が通り、駅前には大きな商店街やスーパーが軒を連ねます。東エリアには富岡八幡宮や深川不動尊、さらに東に木場公園、北側に清澄庭園があり落ち着いた住環境が広がります。駅前の人情深川ご利益通りでは、月に三回の祭りが行われ、通年お祭り気分が味わえ、活気的な街です。古くから住む人や年配の人も多いため安全なイメージがあること、東エリアに行くと大きな公園もあることなどから、**住みたい街ランキング26位**にランクインし、一人暮らしの女性からの人気が高まっています。

第21回 城東地区

2011年9月29日

単身世帯の需要について

進学や就職などで上京予定の学生515人を対象に「東京で住みたい街」のアンケート調査をしたところ右の表の結果になりました。(MSN不動産調べ/2010年12月)結果から人気がある、全国の学生から知名度がある駅はほとんど城西・城南地区のエリアに集中しています。また東京都民が選ぶ住みたい街ランキングも吉祥寺や中野、高円寺、下北沢等がランクイン。城東地区は城西・城南地区よりは知名度・人気ともに弱いことがわかります。

順位	街名	順位	街名
1	吉祥寺	11	青山
2	自由が丘	12	目黒
3	新宿	13	三軒茶屋
4	品川	14	中目黒
5	下北沢	15	恵比寿
6	代官山	16	浅草
7	六本木	17	あお台場
8	渋谷	18	東京
9	池袋	19	上野
10	表参道	20	高円寺

MSN不動産より抜粋

城東地区に広がるゼロメートル地帯

江東区、江戸川区、墨田区、葛飾区に海拔ゼロメートル地帯を中心とする低地帯が広がっています。

海拔ゼロメートル地帯とは、海岸付近で地表標高が満潮時の平均海面よりも低い土地のことです(単にゼロメートル地帯とも呼ぶ)。

東京都ではこうした地域で集中豪雨や高潮、台風などの水害時に対処するために、堤防や水門、用排水ポンプなどを整備し対策をとっています。

しかし、東日本大震災では堤防をはるかに越える、想定外の高さの津波が押し寄せ甚大な被害をもたらしました。震災以降、不動産投資のリスクの一つである「自然災害リスク」は他地区と比べてもやや高いと考える投資家も増えてきています。



【東京の低地帯の分布状況】

まとめ

城東地区は比較的、単身世帯よりファミリー世帯が多く、城南・城西地区の路線と比べると単身者に人気の路線・駅が少ないこと、自然災害リスクの高さから1Rマンション投資は城西・城南地区で検討されることをおすすめ致します。