

日本橋 浜町

世界有数の知名度を誇る
銀座・日本橋などを抱える
超都心立地「中央区」。



1. 日本橋
2. コレド室町
3. 日本橋三越
4. 水天宮

古くからお屋敷街として発展してきた日本橋浜町。

現在では明治座に代表される観光スポットもいくつか存在し、多方面から観光客も訪れる土地となっています。かつては個人商店が連なる地域でしたが、2000年代以降、日本橋浜町Fタワー内に成城石井セレクトやトルナーレ日本橋浜町内に大丸ビコックが店舗を構えるなど、生活利便性が洗練・向上しています。最近では生活利便性の向上に伴い、マンション投資ニーズだけでなく、ファミリーの実需ニーズも高まっている注目のエリアです。

中央区にある日本橋浜町は、旧日本橋区にあたる日本橋地域内に所在します。江戸時代には広大な武家屋敷や大名の蔵屋敷が存在し、菖蒲海岸もあつたエリアです。その後、明治から昭和へと時が移り、住居表示制度の実施により旧日本橋久松町の一部を吸収し、現在の日本橋浜町となりました。浜町の名前の由来は、昔は海浜の面影を残し浜町の俗称が生じたと言われています。



TRAIN ACCESS

「東日本橋」駅より
「大手町」
駅へ5分

都営浅草線快特利用
「日本橋」駅にて
東京メトロ東西線に乗り換。

「馬喰町」駅より
「東京」
駅へ4分

JR総武本線快速利用。

「人形町」駅より
「銀座」
駅へ9分

東京メトロ日比谷線利用。

多くの地下鉄が
集中し、都心主要駅へ
快適アクセス。

中央区の中でも、日本橋エリアは地下鉄の駅数
が最も多く、少し歩くだけでも多数の駅・路線を利用
できる、利便性の高い立地です。各路線は相互
運転などで数多くの沿線に繋がっており、快適に交通
網を利用できます。都内の主要施設や主要ター
ミナル駅にも短時間でアクセスが可能となっています。
ビジネスマンの集まる大手町駅や新橋駅、東京
駅。また学生が多い市ヶ谷駅、秋葉原駅、他にも銀
座駅など、主要駅まで10分圏内となっています。

東京の中心地とも言える中央区のポテンシャル。

中央区は東京23区の中央に位置しており、日本橋や銀座、八重洲、築地、晴海など、日本国内だけでなく世界有数の知名度を持つエリアを多く抱えています。都心3区(千代田区・港区・中央区)の中で人口増加率を比較すると、現在までと今後の予測でも最も高い数値を誇ります。

【将来人口の増減率】

23区内で2020年の人口増加率が最も高いと予測されています。

第1位 中央区・・・5.38%

第2位 江東区・・・2.53%

第3位 港区・・・2.34%

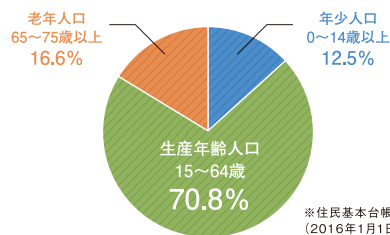
※2012年東京都総務局より

【人口の推移】過去5年で最も人口増加が高いのは中央区。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2011年以降増加数	2011年以降増加率
千代田区	50,587	51,175	52,284	54,160	56,873	58,576	7,989	115.8
中央区	121,961	125,274	128,628	132,610	138,088	142,995	21,034	117.2
港区	227,305	229,017	231,538	235,337	240,585	243,977	16,672	107.3

※住民基本台帳(各年1月1日)より

中央区の生産年齢人口層は、約70%



※住民基本台帳(2016年1月1日)より

中央区は、日本橋、京橋、月島の3エリアに大別され、その中でも最も人口増加率の高い日本橋は、居住特性よりもビジネス特性が強いエリアです。さらに日本橋エリアの中でも最も人口増加数が多いのが日本橋浜町です。京橋・日本橋エリアは昼間人口比率が際だって高いことが特徴となっています(京橋:1,207.5%、日本橋:982.8%)。

マンション市場

中央区全域の供給状況

2011年以降、中央区全域では160物件・12,078戸が供給されており、うち30物件が投資用と称される物件です。中央区160物件のうち、

- ① 都営新宿線「浜町」駅最寄りには13物件
- ② 日本橋浜町アドレスは17物件
- ③ 日本橋浜町1丁目アドレスは2物件

投資用マンション 30物件の特性

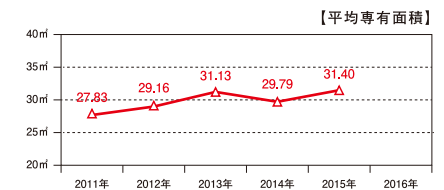
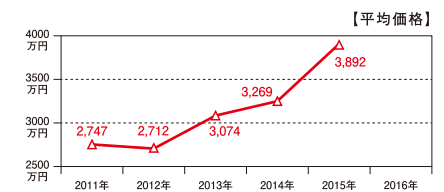
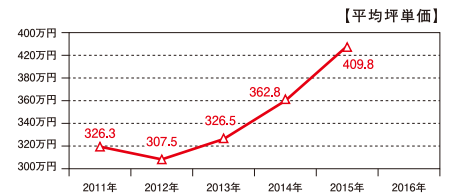
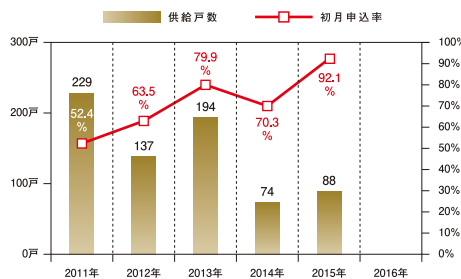
アドレス別の分布としては、日本橋エリアは17物件、京橋エリアは8物件、月島エリアは5物件となっています。その中でも

- ① 都営新宿線「浜町」駅最寄りには4物件
- ② 日本橋浜町アドレスは5物件
- ③ 日本橋浜町1丁目アドレスはなし



考察

初月成約率は右肩上がりを見せており、2015年には92.1%となっています。これはエリア特性として高い需要を示しており、平均専有面積も20㎡後半から30㎡前半を推移していることからシングル向けが主要であるため、高い賃貸ニーズも期待できます。



※マーカー「サマリネット」より

まとめ

人口増加率が多い人気エリア

中央区は、千代田区と並びビジネス特性の強いエリアであるが、2020年の人口増加率は23区で最も高い等、居住特性もあります。また居住区は大きく3つに大別され、日本橋浜町の賦する日本橋エリアは、3エリアの中で人口増加率が最も高い数値を示しています。日本橋浜町エリアは、日本橋エリア22町の中で最も人口が多く、明治座もあること等で観光客も多く訪れます。

成約率が示す高い需要

過去に供給されたマンションの数値では、2015年に初月成約率が90%超を示すなど、常に高い需要が見込まれるエリア。供給戸数の減少とも相まって、市場感度の高さが伺え舞う。

10分圏の快適な交通アクセス

東京まで2km圏の都心立地。各種の最寄り駅から電車で10分圏に主要ターミナル駅があるなど、交通アクセスに優れた立地です。