

# 森 下



東京都立清澄庭園

優れた交通利便と  
穏やかな住環境が  
調和した街  
「江東区森下」。



ライブ菊川店



新宿駅



浅草寺

## 都心方面へ多彩なルートでスピーディなアクセスを実現

江東区森下は、江東区の北西端に位置し、江戸時代から発展してきた深川地域に属しています。「森下」駅周辺は、「深川神明宮」の門前町として栄えた地で、現在は小規模な店舗が点在する商業地と住宅地が中心のエリアとなっています。「森下」駅は、都営新宿線と都営大江戸線がクロスするターミナルで、都心方面へ

多彩なルートでスピーディにアクセスできる交通利便を誇ります。「森下」駅から南へわずか500mには「清澄白河」駅があり、2つの駅勢圏が重なるエリアでもあります。「清澄白河」駅からは東京メトロ半蔵門線も利用でき、2駅3路線利用で、「浅草」駅へ5分、「上野御徒町」駅へ8分をはじめ、新宿、渋谷、池袋、東京、銀座、品川

までも20分圏内とするアクセス力を実現します。一方で、駅周辺には大規模な集客施設が無いこともあり、等身大で親近感のある街並みが広がり、穏やかな雰囲気にも包まれています。優れたアクセス力を持ちながら、穏やかで落ち着いた住環境が息づく情緒豊かな町が森下という街です。

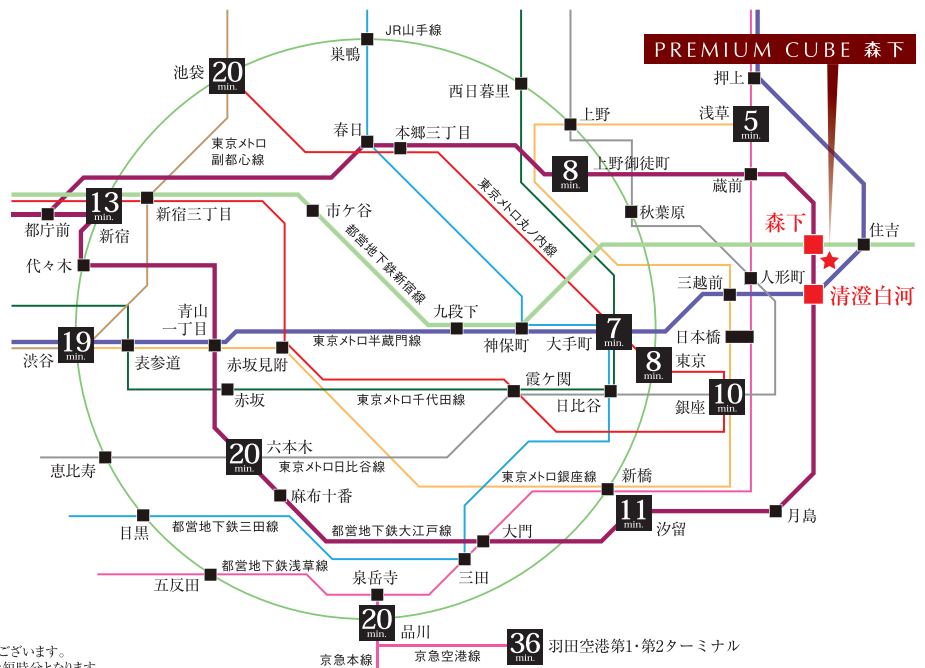
### 都営地下鉄新宿線・都営地下鉄大江戸線「森下」駅より

- 「浅草」駅へ.....5分  
(都営地下鉄大江戸線利用、蔵前駅より都営地下鉄浅草線利用)
- 「上野御徒町」駅へ.....直通8分  
(都営地下鉄大江戸線利用)
- 「新宿」駅へ.....直通13分  
(都営地下鉄新宿線急行利用)
- 「渋谷」駅へ.....19分  
(都営地下鉄新宿線急行利用、神保町駅より東京メトロ半蔵門線利用)
- 「池袋」駅へ.....20分  
(都営地下鉄大江戸線利用、本郷三丁目駅より東京メトロ丸の内線利用)

### 東京メトロ半蔵門線・都営地下鉄大江戸線「清澄白河」駅より

- 「大手町」駅へ.....直通7分  
(東京メトロ半蔵門線利用)
- 「東京」駅へ.....8分  
(東京メトロ半蔵門線利用、大手町駅より東京メトロ丸の内線利用)
- 「銀座」駅へ.....10分  
(東京メトロ半蔵門線利用、三越前駅より東京メトロ銀座線利用)
- 「汐留」駅へ.....直通11分  
(都営地下鉄大江戸線利用)
- 「六本木」駅へ.....直通20分  
(都営地下鉄大江戸線利用)
- 「品川」駅へ.....20分  
(都営地下鉄大江戸線利用、大門駅より都営地下鉄浅草線(京急本線直通)利用)
- 「羽田空港第1・第2ターミナル」駅へ...36分  
(都営地下鉄大江戸線利用、大門駅より都営地下鉄浅草線エアポート快特※京急本線・空港線直通利用)

都営地下鉄新宿線・都営地下鉄大江戸線「森下」駅<sup>[A6エレベーター出入口]</sup> 徒歩3分(約240m)  
東京メトロ半蔵門線、都営地下鉄大江戸線「清澄白河」駅<sup>[A1出入口]</sup> 徒歩7分(約510m)



※所要時間には乗換・待ち時間等は含まれておりません。また時間帯により異なる場合がございます。  
※電車の乗車時間は、YAHOO! JAPAN路線情報(2020年7月現在)をもとにしており、最短時分となります。

## エリア別 民力特性

### 東京都平均を上回る 単身世帯総数比率の高さ

「森下」駅周辺…………… 54.1%

東京都平均…………… 47.3%

※データ出所:「統計サマリ」調べ

「森下」駅周辺エリア(駅起点半径1km圏)は、単身世帯総数比率が54.1%という高い数値となっています。東京都平均の47.3%と比べても高水準であり、単身者による賃貸需要の伸びが期待されます。

### 借家比率、人口密度は東京都平均を上回るエリア

「森下」駅周辺の民力特性は、借家比率が高い水準をキープし人口は増加傾向、人口密度では21,843.6人/km<sup>2</sup>であり、この数値は東京都の6,188.1人/km<sup>2</sup>、江東区の11,128.6人/km<sup>2</sup>に比べ突出しており、単身世帯総数比率の高さを背景に賃貸需要が堅調に維持されるエリアと考えられます。

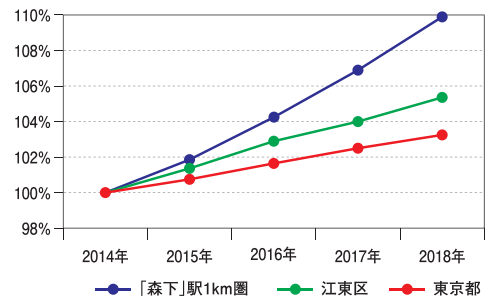
#### 【「森下」駅周辺の民力特性】

	「森下」駅起点 半径1km圏	江東区	東京都
人口総数 (2015年)	96,476人	498,109人	13,515,271人
昼間人口率 (2015年)	127.7%	113.8%	114.7%
人口密度 / km <sup>2</sup> (2015年)	21,843.6人	11,128.6人	6,188.1人
平均年齢 (2015年)	42.2歳	43.5歳	44.2歳
借家比率 (2015年)	53.2%	48.4%	50.2%
単身世帯総数比率 (2015年)	54.1%	43.8%	47.3%
平均世帯年収 (2015年)	569.3万円	548.2万円	522.2万円

※データ出所:「統計サマリ」調べ

#### 【人口増減グラフ】

※2014年を100とする



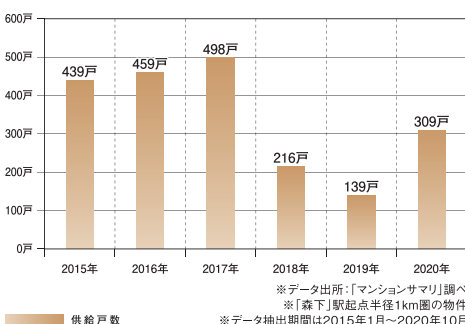
## 投資用マンション 市場特性

### 「森下」駅周辺の マンション供給概要

投資用マンションの供給は…  
駅起点半径1km圏で**56**物件(2,060戸)

2015年以降、「森下」駅起点半径1km圏では、投資用物件が全56物件(2,060戸)供給されており、増え続ける単身世帯のニーズに対して、供給が追いついていない状況です。

#### 【投資用マンション供給戸数の推移】



### 「森下」駅周辺の 投資用マンション市場の傾向

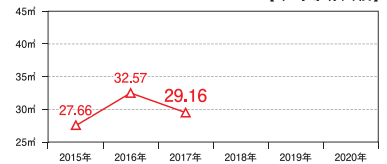
2015~2020年 平均専有面積	2015~2020年 平均坪単価	2015~2020年 平均価格
29.54㎡	357.4万円	3,194万円

2017年の平均坪単価は386.3万円。2015年の355.9万円から上昇しています。それに伴い、平均価格も2015年の2,978万円から2017年には3,408万円と大幅アップ。平均専有面積は29㎡を中心に推移しています。

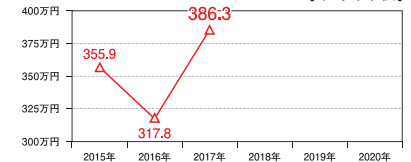
#### 考察

「森下」駅エリアは約6年間で56物件の投資用マンションが供給されており、平均坪単価・平均価格共に上昇しています。これは増え続ける単身世帯による需要に、供給が応え続けることによって市場が豊かに醸成され、安定した投資市場が形成されていることを物語っています。

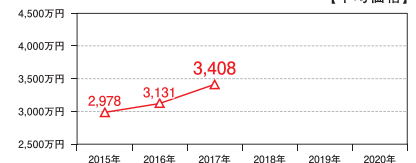
#### 【平均専有面積】



#### 【平均坪単価】



#### 【平均価格】



※データ出所:「マンションサマリ」調べ  
※2018年、2019年、2020年は数値が取得できないため空白にて表記

## 総括

### ■ 利便性と居住性の両面で価値を發揮

都心に近く、交通利便も良い居住エリアでありながら、駅周辺には大規模な施設もなく、下町情緒が息づく和やかな「森下」駅周辺。治安の良さも定評があり、女性の一人暮らしでも安心して選べる街です。オンとオフをしっかりと区別したい都会人はもちろん、はじめての東京暮らしの地方出身者にとっても馴染みやすい住環境と言えます。

### ■ 投資用マンション市場の期待値は高い

単身世帯総数比率、平均年齢の低さが平均よりも上回る民力を有する「森下」駅周辺は、ワンルームマンションとしては確かな市場価値があります。人口増加率も平均より高い状況が続く中で、投資用マンションの供給量が少ないという現状は、投資用マンション市場の期待値は大きく、将来性のあるエリアと言えます。