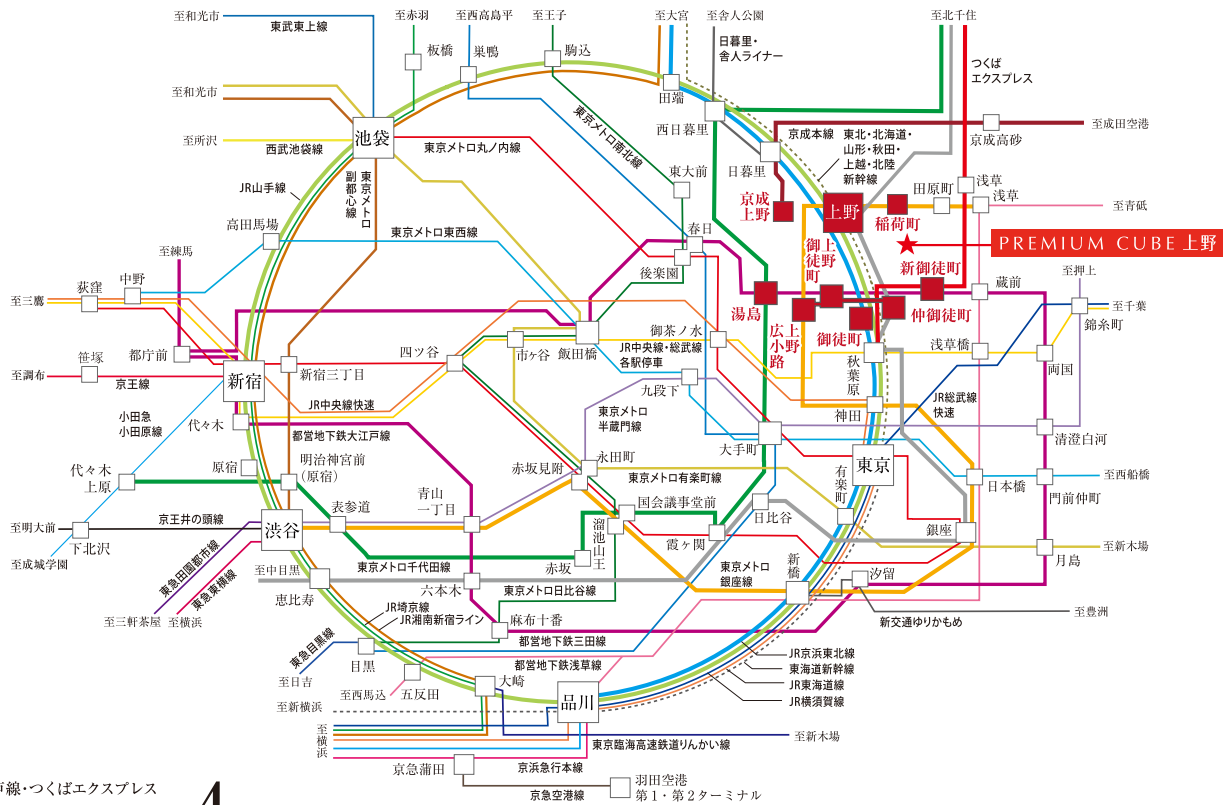


新幹線を含む9駅18路線*1 利用可能な都心を躍動するポジション。



都営地下鉄大江戸線・つくばエクスプレス
「新御徒町」駅 (A1出入口) 徒歩 **4** 分 (約280m)

| | | |
|---|--|---|
| 都営地下鉄大江戸線 「上野御徒町」駅 (A8出入口) 徒歩 6 分 (約480m) | 東京メトロ銀座線・日比谷線 「上野」駅 (3出入口) 徒歩 7 分 (約520m) | 東京メトロ銀座線 「上野広小路」駅 (A5出入口) 徒歩 10 分 (約740m) |
| 東京メトロ銀座線 「稲荷町」駅 (2出入口) 徒歩 7 分 (約500m) | JR山手線・京浜東北線・根岸線 「御徒町」駅 (北口) 徒歩 7 分 (約560m) | 京成本線 「京成上野」駅 (正面口) 徒歩 10 分 (約740m) |
| 東京メトロ日比谷線 「仲御徒町」駅 (3出入口) 徒歩 7 分 (約510m) | JR山手線 他 「上野」駅 (広小路口) 徒歩 8 分 (約620m) | 東京メトロ千代田線 「湯島」駅 (2出入口) 徒歩 13 分 (約1,030m) |

*1 9駅18路線: 「稲荷町」駅: 東京メトロ銀座線、「新御徒町」駅: 都営地下鉄大江戸線・つくばエクスプレス、「上野広小路」駅: 東京メトロ銀座線、「上野」駅: JR山手線、京浜東北線・根岸線・宇都宮線 (東北本線)、高崎線・常磐線快速、上野東京ライン (宇都宮線・高崎線・常磐線)、東北・北海道・山形・秋田・上越・北陸新幹線、東京メトロ銀座線、東京メトロ日比谷線、「仲御徒町」駅: 東京メトロ日比谷線、「上野御徒町」駅: 都営地下鉄大江戸線、「御徒町」駅: JR山手線、京浜東北線・根岸線、「京成上野」駅: 京成本線、「湯島」駅: 東京メトロ千代田線

| | | |
|--|--|---|
| JR「上野駅」*2より 「東京」駅へ……………直通 5 分 (5分) JR上野東京ライン利用 | 都営地下鉄大江戸線・つくばエクスプレス「新御徒町」駅より 「浅草」*3駅へ……………直通 2 分 (2分) つくばエクスプレス利用 | JR「御徒町」駅より 「新宿」駅へ…………… 19 分 (22分) JR山手線外回り利用、秋葉原駅よりJR中央線・総武線各駅停車利用、御茶ノ水駅よりJR中央線快速利用 |
| 「品川」駅へ……………直通 16 分 (14分) JR上野東京ライン利用 | 「秋葉原」*3駅へ……………直通 2 分 (2分) つくばエクスプレス利用 | 「渋谷」駅へ…………… 30 分 (31分) JR山手線外回り利用、秋葉原駅よりJR中央線・総武線各駅停車利用、代々木駅よりJR山手線内回り利用 |
| 「池袋」駅へ…………… 17 分 (17分) JR山手線内回り利用 | 「飯田橋」駅へ……………直通 7 分 (7分) 都営地下鉄大江戸線利用 | 東京メトロ「湯島」駅より 「大手町」駅へ……………直通 4 分 (4分) 東京メトロ千代田線利用 |
| 「羽田空港第1・第2ターミナル」駅へ…………… 48 分 (38分) JR上野東京ライン利用、品川駅より京急本線エアポート急行利用 (日中はエアポート快特利用) 東京メトロ「上野駅」より | 「汐留」駅へ……………直通 20 分 (19分) 都営地下鉄大江戸線利用 | 京成本線「京成上野」駅より 「成田空港 (成田第1ターミナル)」駅へ……………直通 44 分 (43分) 京成本線 (成田スカイアクセス線経由) 特急スカイライナー利用 |
| 「銀座」駅へ……………直通 12 分 (11分) 東京メトロ銀座線利用 | 「六本木」駅へ……………直通 30 分 (27分) 東京メトロ日比谷線利用 | |

*掲載の電車所要時間は通勤時 (7:30~9:00)、()内は平日・日中時 (11:30~16:00)の目的駅へ到着する電車を表記しています。所要時間に乗り換え・待ち時間を含んでいます。(ダイヤ改正等により変更になる場合があります。) また、時間帯により多少異なります。(Yahoo!路線情報2023年10月版調べ)
*掲載の路線図は2023年10月現在の情報を基に作成しています。一部路線・駅名は省略しています。*3 つくばエクスプレスの駅となります。

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

「新御徒町」駅周辺... **61.2%**

東京都平均..... 50.2%

※データ出所:「統計サマリ」調べ

「新御徒町」駅周辺エリア(駅起点半径1.0km圏)は、単身世帯総数比率が61.2%という高い数値となっています。東京都平均の50.2%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

「新御徒町」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18,284.2人/km²であり、この数値は東京都の6,425.4人/km²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。

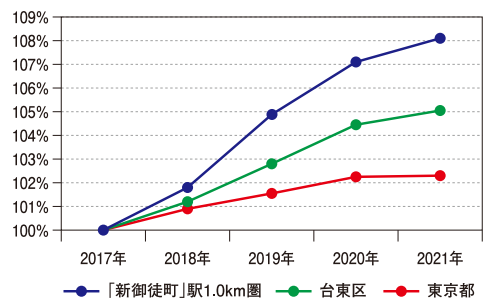
【「新御徒町」駅周辺の民力特性】

| | 「新御徒町」駅起点半径1.0km圏 | 台東区 | 東京都 |
|------------------------------|-------------------|-----------|-------------|
| 人口総数(2020年) | 91,141人 | 211,444人 | 14,047,594人 |
| 昼間人口率(2020年) | 276.7% | 149.3% | 110.4% |
| 人口密度/km ² (2020年) | 18,284.2人 | 20,960.2人 | 6,425.4人 |
| 平均年齢(2020年) | 43.7歳 | 45.7歳 | 44.8歳 |
| 借家比率(2020年) | 54.1% | 50.6% | 51.4% |
| 単身世帯総数比率(2020年) | 61.2% | 59.0% | 50.2% |
| 平均世帯年収(2020年) | 599.0万円 | 551.1万円 | 539.4万円 |

※データ出所:「統計サマリ」調べ

【人口増減グラフ】

※2017年を100とする



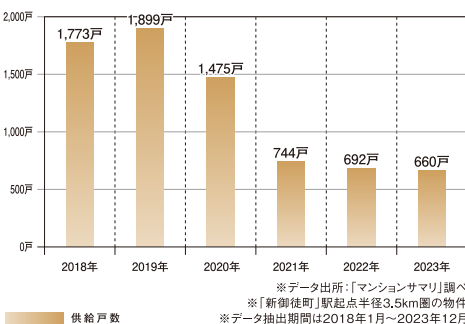
投資用マンション 市場特性

「新御徒町」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3.5km圏で**190**物件(7,243戸)

2018年以降、「新御徒町」駅起点半径3.5km圏では、投資用物件が全190物件・7,243戸供給。2020年以降は減少傾向が顕著で、2023年は660戸となっています。

【投資用マンション供給戸数の推移】



「新御徒町」駅周辺 投資用マンション市場の傾向

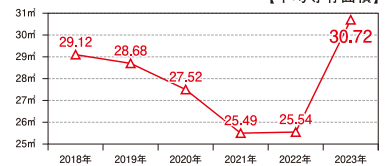
| 2018~2023年 | 2018~2023年 | 2018~2023年 |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| 平均専有面積 | 平均坪単価 | 平均価格 |
| 28.13 m ² | 414.0 万円 | 3,523 万円 |

平均専有面積および平均価格は2023年、直近6年間で最大を記録する一方で、平均坪単価は2021年の最高値から2022年、2023年と微減傾向が続いています。

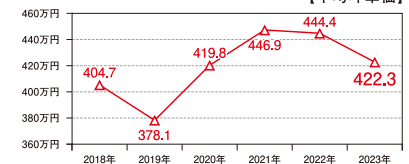
考察

「新御徒町」駅3.5km圏の投資用マンションは、2019年をピークに減少傾向が続き、2023年は2019年の約35%まで落ち込んでいます。平均坪単価、平均価格は上昇傾向にある中で、高い単身世帯比率を背景に、今後も単身者向けの投資用マンションは市場価格の高まりが期待されます。

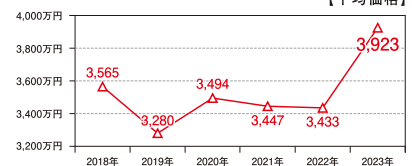
【平均専有面積】



【平均坪単価】



【平均価格】



総括

■ こだわりの東京ライフのニーズにマッチ

「新御徒町」駅周辺は、ビッグターミナル「上野」駅徒歩圏内でもあり、多数路線を利用できる圧倒的なアクセス力を誇りながら、喧噪とは一線を画した穏やかな街並みが広がるロケーションにあります。優れた交通利便と穏やかな住環境が調和した暮らしは、プライベートを大切にしたいこだわりの東京ライフのニーズにマッチします。

■ 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「新御徒町」駅周辺は、ビッグターミナル・上野駅勢圏にあり、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、投資用マンション市場の期待値は大きく、将来性のあるエリアと言えます。