



注目の豊洲をはじめ  
湾岸エリアの開発で  
期待が高まる「江東区」。



潮見運動公園



潮見さざなみ公園



辰巳の森海浜公園

大規模な再開発が計画される、東京・湾岸エリア。

「潮見」駅(しおみえき)は、築地市場の豊洲移転でも話題となっている東京都江東区に位置するJR京葉線の駅です。JR京葉線のほかに「西船橋」駅からJR武蔵野線に乗り入れる列車も停車します。JR東日本の2017年度の1日平均乗車人員は13,265人となっています。

1990年3月10日の開業以降「潮見」駅周辺には大型マンションが建設され始め、乗車人員は漸増傾向が続いていました。その後、企業移転などで微減しましたが、新たなマンションが建設されたことにより2012年以降回復。また、だいがう証券ビジネスやDMG森精機の移転で再び増加しています。

また、潮見エリアに隣接する豊洲・有明などで、大規模再開発による急激な人口増加などに対応するべく公共施設や病院、商業施設などの整備が急ピッチで進められています。「(仮称)豊洲二丁目駅前地区第一種市街地再開発」や「臨海副都心有明北地区計画」等、今後の更なる発展が期待されています。

TRAIN ACCESS

「東京」駅まで3駅7分。  
都心を自在に操る快適アクセス。



JR京葉線  
「潮見」駅(東口) 徒歩4分(約290m)より

「新木場」駅……………直通 3分  
(JR京葉線利用)

「東京」駅……………直通 7分  
(JR京葉線利用)

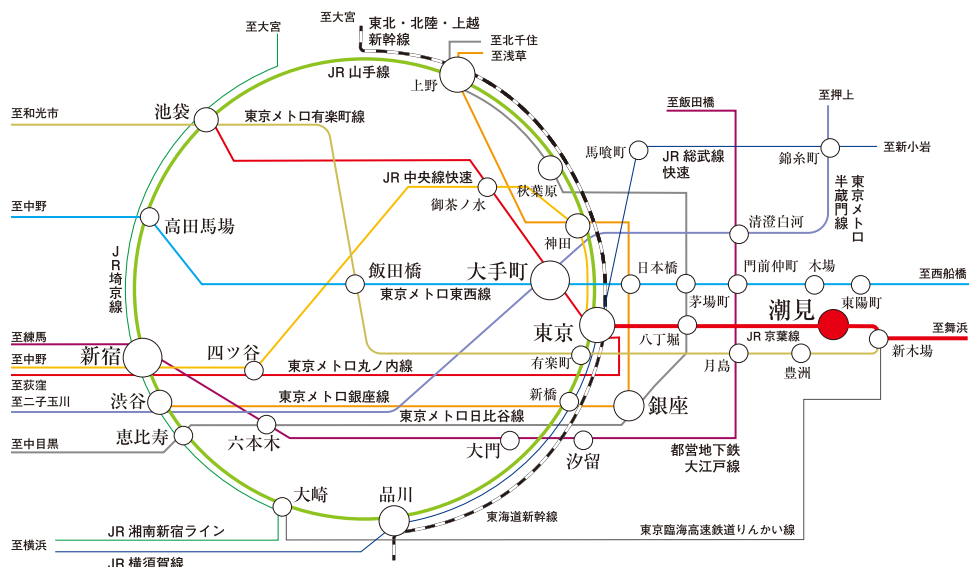
「舞浜」駅……………直通 10分  
(JR京葉線利用)

「銀座」駅……………10分  
(JR京葉線利用、「東京」駅で東京メトロ丸ノ内線乗換)

「新宿」駅……………21分  
(JR京葉線利用、「東京」駅でJR中央線快速乗換)

「渋谷」駅……………27分  
(JR京葉線利用、「新木場」駅で東京臨海鉄道りんかい線/JR埼京線快速乗換)

※表示分数は、日中平常時の標準所要時間です。時間帯により多少異なります。  
※所要時間は待ち時間、乗換時間等は含まれておりません。  
※ジョルダン集換案内調べ(平成30年8月1日現在)



## エリア別 民力特性

### 23区平均を上回る 単身世帯総数増減率の高さ

「潮見」駅周辺……………28.3%

東京23区平均……………9.1%

※データ出所：マーカー「統計サマリ」

「潮見」駅周辺エリア（駅起点半径800m圏）は、単身世帯総数増減率が28%以上という高い数値となっています。23区平均の9%を大幅に上回るため、単身者による賃貸需要の伸びが期待できるエリアといえるでしょう。

### 平均世帯年収、平均年齢の若さも23区平均を上回るエリア

「潮見」駅周辺エリアの民力特性は、東京23区平均と比較して平均世帯年収が約50万円高い水準を維持。借家比率は江東区の平均を超える53.3%、平均年齢は41歳、比較的所得に余裕のある若い世帯が堅調に流入していることが伺えます。

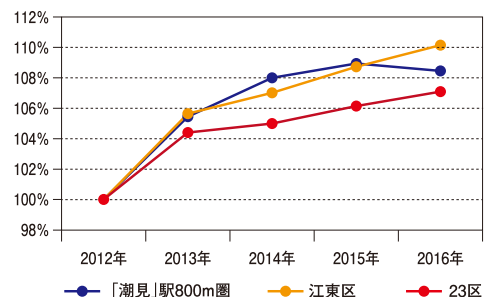
#### 【「潮見」駅周辺の民力特性】

	「潮見」駅起点半径800m圏	江東区	23区
人口総数(2015年)	16,226人	498,109人	9,272,240人
昼間人口率(2015年)	152.3%	106.1%	127.0%
人口密度/km <sup>2</sup> (2015年)	10,673.3人	13,124.9人	14,988.7人
平均年齢(2015年)	41.3歳	43.5歳	44.0歳
借家比率(2015年)	53.3%	48.4%	52.7%
単身世帯総数増減率(2010年・2015年比較)	28.3%	28.4%	+9.1%
平均世帯年収(2015年)	576.9万円	543.3万円	526.2万円

※データ出所：マーカー「統計サマリ」

#### 【人口増減グラフ】

※2012年を100とする



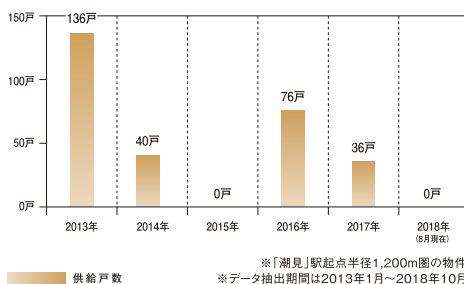
## 投資用マンション 市場特性

### 「潮見」駅周辺の 投資用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1,200m圏で6物件(284戸)

2013年以降、「潮見」駅起点半径1,200m圏では全15物件(1,778戸)が供給されており、うち投資用物件は6物件(284戸)。借家比率が53%超というエリア特性を考慮すれば、ワンルームマンションのニーズはまだ高いといえます。

#### 【投資用マンション供給戸数の推移】



### 「潮見」駅周辺の 投資用マンション市場の傾向

平均専有面積 **25.90m<sup>2</sup>**  
平均坪単価 **332.9万円**  
平均価格 **2,609万円**

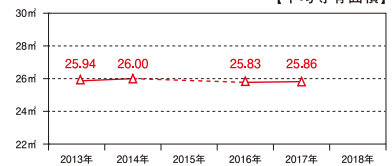
※平均値は2013年以降の累計平均

平均坪単価は2017年現在370.6万円。2013年の306.0万円から大幅に上昇しています。それに伴い、平均価格も2,897万円と、2013年の2,402万円から約500万円のアップ。平均専有面積は堅実に横ばいで推移しています。

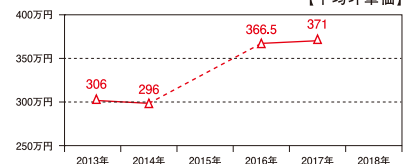
#### 考察

「潮見」駅周辺エリアは年に約1棟のペースで投資用マンションが供給されており、平均坪単価・平均価格共に上昇傾向にあります。比較的所得の高い、若い単身世帯が多いという民力特性もふまえると、今後も賃貸需要が期待でき安定した資産価値の上昇も期待できることを物語っています。

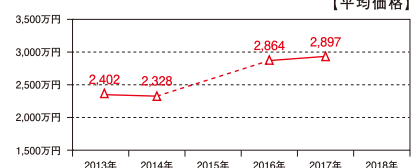
#### 【平均専有面積】



#### 【平均坪単価】



#### 【平均価格】



※データ出所：(株)マーカー「サマリネット」  
※2015年は数値の取得ができないため破線・空白にて表記。

## 総括

### ■ 「東京」へ直通7分の「潮見」駅

「潮見」駅からはJR京葉線利用で「東京」駅へ7分。駅前にはマルエツをはじめ生活施設が整い、利便性に優れる一方、潮見運動公園や潮見さざなみ公園といった景観にも恵まれ、あらゆる世代から賃貸需要を獲得できるエリアといえます。

### ■ 再開発の進む湾岸エリアに隣接

築地ブランドを受け継ぐ豊洲市場をはじめ、再開発によって魅力を増す湾岸エリア。2020年の会場として注目される「新木場」や、都心と下町の魅力が融合する「木場」など、江東区ならではの豊かな将来性が確かな求心力につながります。

### ■ 安定した賃貸需要獲得に期待

「潮見」駅周辺は単身世帯が多く、世帯年収も比較的高い傾向に。若い世代の人口も堅実に増加すると共に、駅の乗降人員数も安定的に上昇しているなど、ワンルームマンション経営においては良好な条件が整います。