

2019年7月16日

株式会社 リクルート 住まいカンパニー

～SUUMO住みたい街ランキング2019 関東版 番外編～
**「2020年の東京オリンピックの時
 人気が出ていそうな街ランキング」発表！**
オリンピック会場に近い湾岸エリアの街が上位に集中！
新築マンション価格もこの6年で大幅に上昇！

株式会社リクルート住まいカンパニー（本社：東京都港区 代表取締役社長：浅野 健）では、関東（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県・茨城県）に居住している人を対象に実施したWEBアンケート形式による「SUUMO住みたい街ランキング2019関東版 番外編」として「2020年の東京オリンピックの時人気が出ていそうな街ランキング」を集計しましたので、概要をご報告いたします。

■2020年の東京オリンピックの時人気が出ていそうな街(駅)ランキング

（関東全体／3つまでの限定回答）N=7000

順位 2019	駅名 (代表的な沿線名)	得点 2019	新築分譲マンション価格	
			70㎡換算 (現在)	70㎡換算 (2013)
1位	豊洲(東京メトロ有楽町線)	514	6695万円	5121万円
2位	品川(JR山手線)	244	1億2279万円	6532万円
3位	東京(JR山手線)	205	8295万円	6164万円
4位	渋谷(JR山手線)	192	1億6615万円	8296万円
5位	新宿(JR山手線)	120	9130万円	—
6位	浅草(東京メトロ銀座線)	95	6022万円	5052万円
7位	月島(東京メトロ有楽町線)	81	7694万円	6721万円
8位	銀座(東京メトロ銀座線)	80	1億1536万円	6373万円
9位	勝どき(都営大江戸線)	77	8265万円	5785万円
10位	田町(JR山手線)	62	7884万円	6308万円
	代々木(JR山手線)	62	1億313万円	—

※代表的な沿線名は総合ランキングと統一

※分譲マンション価格データ提供：東京カンテイ

●現在：2017年1月～2018年12月の2カ年に新規分譲されたもの

●2013：2013年1月～12月の1カ年に新規分譲されたもの

専有面積30㎡未満、事務所・店舗用途のものは除く

分譲戸数が1桁のものはデータ僅少により非採用（2013の新宿、代々木）

注釈）70㎡換算…平均物件価格と平均面積から算出した平均㎡価格を70倍したもの

現在、2020年の東京オリンピック開催に向けて競技会場がある街を中心に再開発が進んでいるが、今回のランキングでは、競技会場に近い湾岸エリアから「豊洲」「月島」「勝どき」がトップ10にランクイン。また、競技会場ではないものの、多くの開発が計画・進行中の「東京」「渋谷」「田町」もランクインする結果となった。

こうした大規模開発が行われている街はそれに伴い、新築分譲マンション価格も、東京でのオリンピック開催が決定した2013年と比較すると上昇している。特に1位の豊洲は、新築分譲マンション価格（70㎡換算）が2013年と比較すると約1500万円アップ、2位の品川では、約6000万円もアップしている。

【本件に関するメディア掲載・取材に関するお問い合わせ先】
 株式会社リクルート住まいカンパニー 経営管理室 カンパニー・コミュニケーショングループ
 メール：sumai_press@r.recruit.co.jp 電話：03-6835-5290

1位は湾岸都市開発の先駆け、豊洲

1位の豊洲は、東京オリンピックの会場が集積する有明エリアにも近く、再開発が進むエリア。2020年完成予定の「豊洲二丁目駅前地区第一種市街地再開発事業」では、オフィス、商業施設、ホテルなどが入居するミクスْتُユースの大規模複合ビルが建設されている。既存の「ららぽーと豊洲」や「豊洲公園」、「豊洲シビックセンター」などとデッキやブリッジで接続される予定で、回遊性が高まりさらなるにぎわいの創出に期待がかかる。また、災害時に備えた帰宅困難者の一時滞在施設も整備される予定だ。

さらに、オリンピック後の2021年には「豊洲地区1-1街区開発計画」が完成予定で、豊洲駅前に48階建てのマンションを開発中。総戸数は1000戸を超え、スーパーマーケットと保育所を併設し、緑化空間も整備した複合開発となる。

そうした居住地の拡充に伴い、交通アクセスの向上も見込まれている。2018年11月に開通した環状2号線(※)は、東京都千代田区から港区、中央区などを経て江東区有明までのアクセスを向上させた。オリンピック時から、この環状2号線に東京初となる「BRT」と呼ばれるバス路線の走行も予定されている。また、これはまだ10～20年も先の構想であるが、銀座から臨海部をつなぐ地下鉄の整備の方針を都が発表している。もしこの地下鉄が完成すれば、豊洲を含む臨海部の価値はさらに高まるだろう。

※環状2号線…江東区有明を起点として中央区、港区、新宿区、文京区を経由して、千代田区神田佐久間町に至る全長約14kmの都市計画道路



▲再開発進む豊洲（弊社撮影）

ビジネス拠点として期待が高まる品川・田町エリア

2位にランクインした品川と10位にランクインした田町は、国家的プロジェクトで注目が集まるエリアだ。羽田空港へのアクセスが良く、2027年に開業予定のリニア中央新幹線の始発駅となる品川駅。国や東京都は、品川駅～田町駅周辺を大手町や丸の内と並ぶ拠点と位置づけ、国際ビジネス・文化都市の形成を目指している。その一環として、2018年に駅名が決定した山手線新駅「高輪ゲートウェイ駅」周辺での大規模開発が挙げられる。高輪ゲートウェイ駅周辺では、オフィス、商業施設、住宅などの開発が予定されており、2020年に暫定開業、その4年後に街開きをする予定だ。あわせて、隣接する京浜急行・都営地下鉄の泉岳寺駅もホームの拡幅やコンコースの拡張など大規模改良の計画があるほか、京急品川駅を地上化する計画も検討されている。これらの開発によって、品川・田町のビジネス拠点価値は、さらに上がっていくだろう。



▲高輪ゲートウェイ駅（PIXTA）

1000戸級の大規模マンションが複数誕生予定の月島・勝どきエリア

7位の月島は、下町風情の残るエリア。そんなエリアがタワーマンション街に変貌しつつある。月島一丁目地区では、「ミッドタワーグランド」が2020年10月に竣工予定。さらに、月島西仲通り商店街（通称、月島もんじゃストリート）に面する月島三丁目北地区では、地上59階建てのタワーマンションが建設される。約1120戸の住宅のほか、低層部分には店舗や保育所、高齢者施設等が入る計画だ。このほかにも、佃二・三丁目地区では、老朽化した木造建築物も多く防災面の課題等から再開発計画として大規模商業施設・タワーマンション・ホテルを併設した複合施設の建設も視野に入っている。

9位の勝どきは、駅の拡張工事が進行中で、豊洲同様「BRT」などバス路線の整備も進んでいる。新橋から勝どき、晴海、有明を結ぶ予定で、オリンピック開催の2020年度はプレ運行を行い、2022年度には本格運行開始を目指している。選手村跡地のマンション「晴海フラッグ」から最寄りとなる晴海五丁目にも、停留所の建設が予定されているようだ。さらに、交通利便性の向上に加え、勝どき～月島エリアで最大規模となる「勝どき東地区第一種市街地再開発事業」も計画されている。2028年度までに地上58階のタワーマンションを含む3棟の高層ビルが建設予定で、勝どきエリアのさらなる発展にも期待がかかる。

13位の有明にも注目

トップ10に入っていないが、13位の有明駅含む有明も注目のエリアだ。五輪後に1万5000席の規模のスポーツ・文化発信拠点となる「有明アリーナ」をはじめ、「有明アーバンスポーツパーク」や「有明テニスの森公園」など、数多くの五輪レガシーが今後の街づくりに活かされる。すでに住宅や商業施設の開発も活発だが、新たにタワーマンションのほか、イベントホールやホテルなどを含む複合開発が計画されていて、知名度の向上や今後の人気上昇が見込まれる。現在、このエリアへの交通網がゆりかもめかりんかい線のみで都心からのアクセスに課題はあるものの、今後地下鉄構想や交通網整備にも期待がかかる。

ランキング結果全体（得点が20点以上）

■2020年の東京オリンピックの時人気が出ていそうな街(駅)ランキング（関東全体／3つまでの限定回答）

順位			駅名 (代表的な沿線名)	得点		
2019	2018	2017		2019	2018	2017
1位	1位	1位	豊洲(東京メトロ有楽町線)	514	594	397
2位	2位	3位	品川(JR山手線)	244	257	97
3位	3位	2位	東京(JR山手線)	205	232	146
4位	4位	3位	渋谷(JR山手線)	192	189	97
5位	6位	8位	新宿(JR山手線)	120	138	60
6位	5位	6位	浅草(東京メトロ銀座線)	95	143	88
7位	7位	7位	月島(東京メトロ有楽町線)	81	136	84
8位	8位	5位	銀座(東京メトロ銀座線)	80	130	91
9位	9位	9位	勝どき(都営大江戸線)	77	122	58
10位	18位	17位	田町(JR山手線)	62	59	35
	13位	27位	代々木(JR山手線)	62	72	26
12位	10位	10位	新木場(東京メトロ有楽町線)	57	94	54
13位	12位	13位	台場(新交通ゆりかもめ)	54	75	38
	15位	12位	有明(新交通ゆりかもめ)	54	62	51
15位	11位	11位	秋葉原(JR山手線)	49	83	53
16位	16位	18位	浜松町(JR山手線)	45	61	34
	30位	39位	大崎(JR山手線)	45	39	16
	19位	13位	原宿(JR山手線)	45	55	38
	14位	43位	横浜(JR京浜東北線)	45	63	14
20位	21位	23位	押上(東京メトロ半蔵門線)	41	52	28
21位	38位	27位	新橋(JR山手線)	38	30	26
	24位	23位	上野(JR山手線)	38	50	28
23位	33位	18位	新豊洲(新交通ゆりかもめ)	37	36	34
24位	34位	21位	池袋(JR山手線)	33	33	30
	22位	48位	武蔵小杉(東急東横線)	33	51	12
26位	17位	16位	お台場海浜公園(新交通ゆりかもめ)	32	60	36
27位	24位	20位	汐留(新交通ゆりかもめ)	31	50	31
	26位	22位	東雲(りんかい線)	31	45	29
	46位	*	大宮(JR京浜東北線)	31	25	*
30位	30位	29位	辰巳(東京メトロ有楽町線)	30	39	24
31位	22位	29位	有楽町(JR山手線)	29	51	24
	20位	13位	表参道(東京メトロ銀座線)	29	53	38
33位	39位	39位	門前仲町(東京メトロ東西線)	27	29	16
	67位	*	和光市(東武東上線)	27	13	*
35位	57位	48位	葛西(東京メトロ東西線)	25	17	12
	29位	23位	天王洲アイル(りんかい線)	25	41	28
37位	43位	43位	大井町(JR京浜東北線)	23	28	14
	65位	53位	江ノ島(江ノ島電鉄線)	23	14	10
39位	35位	32位	六本木(東京メトロ日比谷線)	22	31	23
	35位	32位	国際展示場(りんかい線)	22	31	23
41位	27位	35位	恵比寿(JR山手線)	21	43	22
	35位	54位	北千住(東京メトロ日比谷線)	21	31	9
	56位	100位	さいたま新都心(JR京浜東北線)	21	18	3
44位	74位	*	浦和(JR京浜東北線)	20	11	*

N=7000

※複数路線が乗り入れている駅の代表的な沿線は、回答時に選択された路線のうち最も多い得点を獲得した路線を表示

※2019年の「東京オリンピックの時人気が出ていそうな街」は得点が20点以上の駅を掲載

※2017・2018年は100位までの駅を掲載。101位以下は順位・得点ともに「*」として表示

調査概要

■ 調査方法の変更について

住みたい街ランキング調査は、2010年に開始して以来2011年を除いて毎年実施してきましたが、昨年の調査からは統計の精度を向上させるため、調査母数を3996件→7000件に増やし、標本抽出方法を従来の「世帯構成（ライフステージ）×性別による均等割付」から「都道府県×性別×年代による人口分布割付」に変更いたしました。また駅を選択方法を「沿線→駅」→「都道府県→沿線→駅」と昨年「都道府県」選択を追加しました。調査方法を変更しているために、2017年の得点や順位は参考値としてご覧ください。

- 調査目的 関東圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県）の住みたい街（駅）や自治体を明らかにすること。またその選択理由を把握すること。
- 調査対象 関東圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県）在住の20歳～49歳の男女。平成27年国勢調査の構成に合わせて、都道府県×性別×年代で以下のように割付けた。

		東京都	神奈川県	埼玉県	千葉県	茨城県	計
男性	20代	366	225	172	141	64	968
	30代	458	277	212	177	81	1,205
	40代	501	344	265	220	95	1,425
女性	20代	356	205	162	132	57	912
	30代	439	261	200	169	74	1,143
	40代	483	323	246	207	88	1,347
計		2,603	1,635	1,257	1,046	459	7,000

- 調査方法 インターネットによるアンケート調査
- ・「住みたい駅」は、画面上にプルダウンリストを3つ設置し、都道府県→沿線→駅の順で選択肢を絞り込む形。「住みたい自治体」は、都道府県→自治体の順で選択肢を絞り込む形。
 - ※一昨年まで「沿線→駅」という順の絞り込み。昨年「都道府県」を追加した
 - ・「住みたい駅」の対象駅は、1都4県（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県）にある駅（新幹線の単独駅の本庄早稲田を除く）が対象。
 - ・「住みたい自治体」の対象は1都4県（同上）のすべての自治体（「市区郡」まで。町村名は除く）が対象。
- 調査期間 スクリーニング調査：2018年12月17日（月）～2019年1月11日（金）
本調査：2019年1月4日（金）～2019年1月11日（金）
- スクリーニング調査対象数：299,235人 スクリーニング調査回収数：38,949人
 - 本調査有効回答数：7,000人
- （昨年）本調査期間：2018年1月5日（金）～2018年1月18日（木）
- 調査実施機関 株式会社マクロミル

<本ランキング得点の算出方法>

- Q. 2020年の東京オリンピックの時期に人気が出ていそうだと思う街（駅）はどこですか。（3つまで）
- 1つめ、2つめ、3つめとして、街（駅）を最大3つまで回答してもらい、重みづけはせずその合計数でランキングを作成した。

調査概要

「一昨年（2017年）調査概要」

- **調査対象** 関東圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県）在住の20歳～49歳の男女。
世帯構成（ライフステージ）×性別で、以下のように割付けた。

	シングル	DINKS	ファミリー	計
男性	666	666	666	1,998
女性	666	666	666	1,998
	1,332	1,332	1,332	3,996

※都県ごとの割付は実施せず

「一昨年（2017年）調査対象者の世帯構成の定義」

◆ シングル

- ・ 配偶者がいない
- ・ 子ども・孫が同居していない
- ・ 一人暮らし（同居家族・同居人はいない）、もしくは、
父・母／義父・義母、祖父・祖母／義祖父・義祖母、兄弟／姉妹と同居
- ・ 就業状況は問わない

◆ DINKS

- ・ 配偶者が同居している
- ・ 配偶者以外の同居人はいない
- ・ 夫婦ともに就業中

◆ ファミリー

- ・ 配偶者が同居している
- ・ 子どもが同居している
- ・ 配偶者と子ども以外の同居人は問わない
- ・ 就業状況は問わない

■ **都県別回答者数**

[東京都]1,576人、[神奈川県]1,006人、[埼玉県]649人、[千葉県]578人、[茨城県]187人

- **調査方法** インターネットによるアンケート調査

■ **調査期間**

本調査期間：2017年1月21日（土）～2017年1月26日（木）

- **調査実施機関** 株式会社マクロミル