

# 不動産の活況さらに続く

# 未開発地裏探訪

## 菊川・清澄・森下編

都心から近距離という利点から住宅地として人気があり、昔ながらの職人文化も色濃く残る墨田区菊川、江東区清澄白河・森下エリア。マンション需要は依然活況であるが、コロナ禍でワークプレイス多様化の今、オフィス需要も高まっている。カフェとアートの街の今後の展開を探る。

### 物件供給は少なく 土地開発は小規模

荒川と隅田川に挟まれた墨田区・江東区。城東エリアと呼ばれる東京23区の東部に位置し、都心のビジネスエリアから

### サテライトオフィス増設



KCT建設部 次長 奥野木 宏一氏

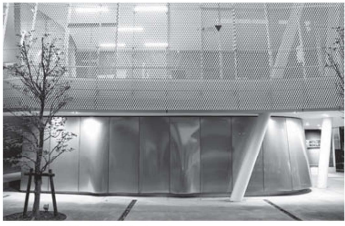
1983年に墨田区菊川町で創業した金属建材メーカーです。千葉県丹津市に工場を建設し本社機能も移転しましたが、菊川の所有地に自社ビルを竣工し、2014年より東京オフィスとしました。昨年10月、東京オフィス敷地内に「サテライト・オフィス」を増築し、オープニング・セレモニーを行いました。ランチングを施したステンレス建材が特徴です。本社・工場の隣に近隣のビルにも親しみを持って頂ければと願っています。



▲幹線道路沿いも個人店舗やマンションが多い



▲商店街には「ゆったり楽しいショッピング」のフレーズ

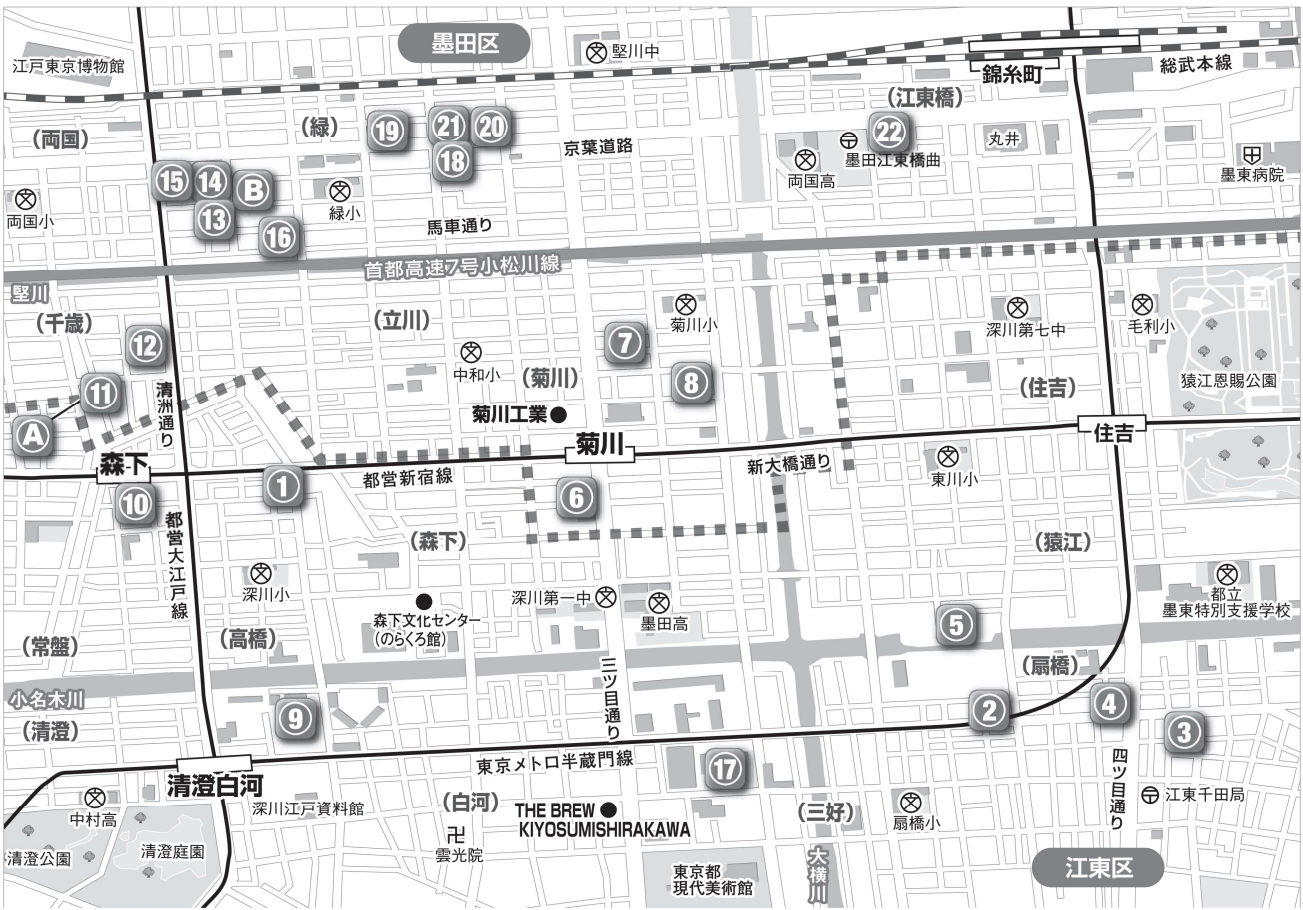


▲菊川工業 東京オフィス

昔からの地にあった電気メーターの工場も、99年竣工して、事務所と同居も兼ねており、アートの探求エリアといった面もあるが、コロナ禍で動きが大きく変わったこともあり、今後はシェアオフィスやコワーキングスペースも導入する。また、外観のタイルを残す等、希望に沿えるように工夫を重ね、再利用できるプランを提案している。THE BREW K IYOSUMISHIRAKAWAがオープンしました。地下1階から地上3階までの4フロアを1社が使用し、残りの2フロアを6区画に分割。偶然ですが、元が工場という強味で、十分な広さや天井高、リフト使用を希望されていた人工衛星を開発する企業様の条件にもぴったりです。現在、デザイナーやパレル関係の方などにもご利用いただいています。敷地内の通りに面する角に、顔となるものを作り、率におさまる店舗を増やしました。近隣の方に、1階建てでベトナム料理店に入居していただきます。

便利なエリア。昔からお住いのお年寄りも多く、周囲の環境は変わらず落ち着いた雰囲気ですが、近年、空いた土地に小規模なマンションなどが建ち始めた印象です。当社東京オフィスの隣も新しい建物が増え、飲食店舗がオープンしました。昨年10月、東京オフィス敷地内に「サテライト・オフィス」を増築し、オープニング・セレモニーを行いました。ランチングを施したステンレス建材が特徴です。本社・工場の隣に近隣のビルにも親しみを持って頂ければと願っています。

セオも長く、営業拠点としても便利なエリアとして、工場兼住宅の建物も少なくない。高齢化による後継者不足などで廃業するケースも多く、築古アパは電中アクセスも、また新大橋通り、首都高も通じており、住宅エリアではあるが、最近ではシェアオフィスへの転用という新しい需要が生まれている。2019年にオープンしたTHE BREW K IYOSUMISHIRAKAWA(ザ・ブリューキヨスミシラカワ)は、スタートアップにもぴったりです。現在、デザイナーやパレル関係の方などにもご利用いただいています。敷地内の通りに面する角に、顔となるものを作り、率におさまる店舗を増やしました。近隣の方に、1階建てでベトナム料理店に入居していただきます。



# コロナ禍の働き方、変革に柔軟対応

## 開発プロジェクト一覧

名称	建築敷地の地名地番	建築主/施工	延床面積・敷地面積/規模	用途	完了予定
① (仮称)江東区森下2丁目計画新築工事	東京都江東区森下2-8-2,3,7,8,11,20	がどー工房/スターツCAM	2374.70㎡・408.66㎡/地上13階	共同住宅・店舗	2021年5月28日
② 個人様邸 新築工事	東京都江東区扇橋1丁目11番21	個人/旭化成ホームズ	201.04㎡・74.12㎡/地上4階	長屋	2021年3月29日
③ (仮称)ガーラ住吉	東京都江東区扇橋2丁目14-7他9筆	エフ・ジェー・ネクスト/未定	2757.90㎡・504.21㎡/地上12階地下1階	共同住宅(74戸)	2023年11月下旬
④ (仮称)扇橋2丁目PJ共同住宅新築工事	東京都江東区扇橋2丁目5-15、-16、-17	エムアイランド/イズアーク	512.40㎡・135.90㎡/地上5階	共同住宅	2021年6月30日
⑤ 高橋鉄興株式会社邸 新築工事	東京都江東区扇橋1丁目11番26及び28	高橋鉄興/旭化成ホームズ	620.93㎡・206.25㎡/地上4階	店舗(1戸)+共同住宅(13戸)	2021年4月20日
⑥ (仮称)墨田区菊川2丁目計画 新築工事	東京都墨田区菊川2丁目2番9,20	大阪ガス都市開発/石黒建設	1414.66㎡・223.64㎡/地上12階	共同住宅・店舗	2022年1月31日
⑦ (仮称)立川4丁目マンション 新築工事	東京都墨田区立川4丁目14番1,4	住協/未定	1682.61㎡・270.1㎡/地上12階	共同住宅	2022年7月31日
⑧ (仮称)菊川3丁目マンション新築工事	東京都墨田区菊川3丁目13番17	竹徳/竹徳	1415.17㎡・372.04㎡/地上7階	共同住宅	2021年4月30日
⑨ ケイインターナショナルスクール新校舎整備工事	東京都江東区白川1丁目1番地14	ケイインターナショナルスクール/未定	9950㎡・6875.29㎡/地上7階	学校(各種学校)	2022年12月31日
⑩ (仮称)江東区森下1丁目ビル新築工事	東京都江東区森下1丁目8-3	アロー企画/地建工業	547.41㎡・104.55㎡/地上8階	事務所	2021年12月31日
⑪ (仮称)江東区新大橋3丁目マンション新築工事	東京都江東区新大橋3丁目7-11,7-42	キョエステート/内田工務店	574.41㎡・117.70㎡/地上10階	共同住宅	2021年10月31日
⑫ (仮称)墨田区千歳3丁目マンション新築工事	東京都墨田区千歳3丁目8番2,4	BRI/松下産業	1861.13㎡・331.12㎡/地上12階	共同住宅	2021年11月15日
⑬ (仮称)緑1丁目2番マンション新築工事	東京都墨田区緑1丁目30番20,21,22,24	ウラタ/ウラタ	1953.51㎡・407.55㎡/地上11階	共同住宅	2022年2月28日
⑭ (仮称)緑一丁目ビル	東京都墨田区緑町一丁目1番1	ジャパン・エンタープライズ/生和コーポレーション	1695.89㎡・203.40㎡/地上12階	店舗・共同住宅	2021年7月15日
⑮ (仮称)墨田区緑一丁目計画	東京都墨田区緑一丁目2番1,2番2	三井不動産レジデンシャル/村中不動産	3077.00㎡・386.46㎡/地上13階	共同住宅・店舗	2022年10月7日
⑯ (仮称)両国Ⅳ PJ	東京都墨田区緑1丁目26-12,13,14,15,41	ディア・ライフ、アリエプラス・ワン/未定	1105.88㎡・234.65㎡/地上9階	共同住宅	2022年7月29日
⑰ (仮称)江東区三好4丁目計画 新築工事	東京都江東区三好4-5-18,32	三井不動産レジデンシャル/南海辰村建設	2035.26㎡・519.12㎡/地上8階	共同住宅	2021年3月31日
⑱ (仮称)野水様緑3丁目計画 新築工事	東京都墨田区緑3-4-4	野水不動産/スターツCAM	1111.64㎡・149.27㎡/地上12階	共同住宅	2021年9月24日
⑲ (仮称)PJ両国Ⅲ計画	東京都墨田区緑三丁目3-5の1部、3-6の1部、3-8の1部、3-12の1部、3-13,3-14の1部、3-22,3-23	野村不動産/植木組	3840.59㎡・558.18㎡/地上13階	共同住宅	2021年12月20日
⑳ (仮称)墨田区緑3丁目16計画B棟新築工事	東京都墨田区緑3丁目5-2他4筆	京急不動産/鉄健建設	1085.67㎡・158.27㎡/地上11階	共同住宅	2022年10月31日
㉑ (仮称)墨田区緑3丁目新築工事	東京都墨田区緑3丁目7番3他	グッドコムアセット/三幸工務店	4273.28㎡・646.44㎡/地上12階	共同住宅	2022年9月30日
㉒ (仮称)錦糸町プロジェクト新築工事	東京都墨田区江東橋2丁目6番地9	トーンパートナーズ/第一ヒューテック	1999.95㎡・223.64㎡/地上14階	共同住宅	2021年6月16日

## 解体プロジェクト一覧

名称	発注者/施工	敷地の位置	延床面積/階数	工事予定期間
Ⓐ (仮称)池端マンション解体工事	内田工務店/明幸	東京都江東区新大橋3-18-5	287.31㎡/地上4階	2020年12月21日~2021年3月6日
Ⓑ 上野印刷所両国ビル解体工事	個人/ウイング	東京都墨田区緑1-12-14	123.21㎡/地上3階	2020年12月15日~2021年4月30日



▲とちの児童遊園の改修工事も進む

## エリア現状

エリア	備考	エリア	備考
墨田区菊川	都営新宿線「菊川」駅上を三つ目通りと新大橋通りの交差点を中心とし、大通り沿いは店舗も多い。	江東区清澄、白河	タワーマンションも多いエリア。東京都美術館、深川江戸資料館、また個性的なカフェも多く「アートとカフェの街」の中心。
墨田区緑、立川	閑静な住宅街で築古建物が建て替え時期を迎え、新築マンション建設が今後も続くと思われる。	江東区森下、高橋	清洲通りを挟む住宅・商店街エリア。高橋(たかはし)商店街は「のらくロード」と呼ばれる。森下文化センターには「のらくる館」がある。

**人気エリアでマンション相場上昇**  
ハワストラ  
錦糸町店  
佐藤 真美子氏

住居地として非常に人気の高いエリアで、したが、コロナ禍で更に住宅市況は活況になっており、資金は住宅を向かっているように見えます。今までは都心へのアクセスが良ければ手狭でも売れていました。が、コロナ禍により、

ワークスペースを望む声も増えています。家と向き合ってきた層が売れています。家と向き合ってきた層が売れています。家と向き合ってきた層が売れています。

**今後高まるかシェアオフィス需要**  
**エリアの特性生かす物件有利に**

ワークスペースを望む声も増えています。家と向き合ってきた層が売れています。家と向き合ってきた層が売れています。家と向き合ってきた層が売れています。

●14面からつく  
キングプレイスの需要が高まるとみられる。菊川・清澄・森下エリアはフリーランスのクリエイターのほか、都心の大企業へ移る層も多い。中小・零細よりも大企業ほどテレワークのどちらにも柔軟に切り替えていく傾向があるが、テレワーク拡大により、このエリアでの自宅近くの

▲シェアオフィス「THE BREW Kiyosumishirakawa」  
も上昇傾向にあるが、新たなオフィス需要も出てきている。要も、過性ではなく、社会の変化に伴って発生したものだ。ウイズコロナ・アフターコロナは数年単位で続く可能性もあり、コロナ前の毎日通勤に戻ることは考えにくい。通勤・テレワークのどちらにも柔軟に切り替えていく傾向があるが、テレワーク拡大により、このエリアでの自宅近くの

**クリエーターと相性の良いエリア**  
リアルケイト  
事業本部 企画営業部 部長 井上 陽平氏

都心部の築古オフィスの再生事業をしており、都内でスターアップ向けクリエイティブオフィスを約60棟手掛けています。2019年8月、「清澄白河」駅から徒歩約6分の立地にスタートアップ企業や個人クリエイターをターゲットとしたシェアオフィス「THE BREW Kiyosumishi Rakawa」をオープンしました。地上5階地下1階、延床約1400㎡の建物をリノベーション。稼働率100%で入居していただきました。清澄白河へは初進出でした。このあたりはクリエイターと非常に相性の良いエリアだと思います。モブツクリエリアですから、職人気質を持つ方々に入居していただきたい。



▲東京都現代美術館は一昨年リニューアルオープン

