中央区の不動産投資

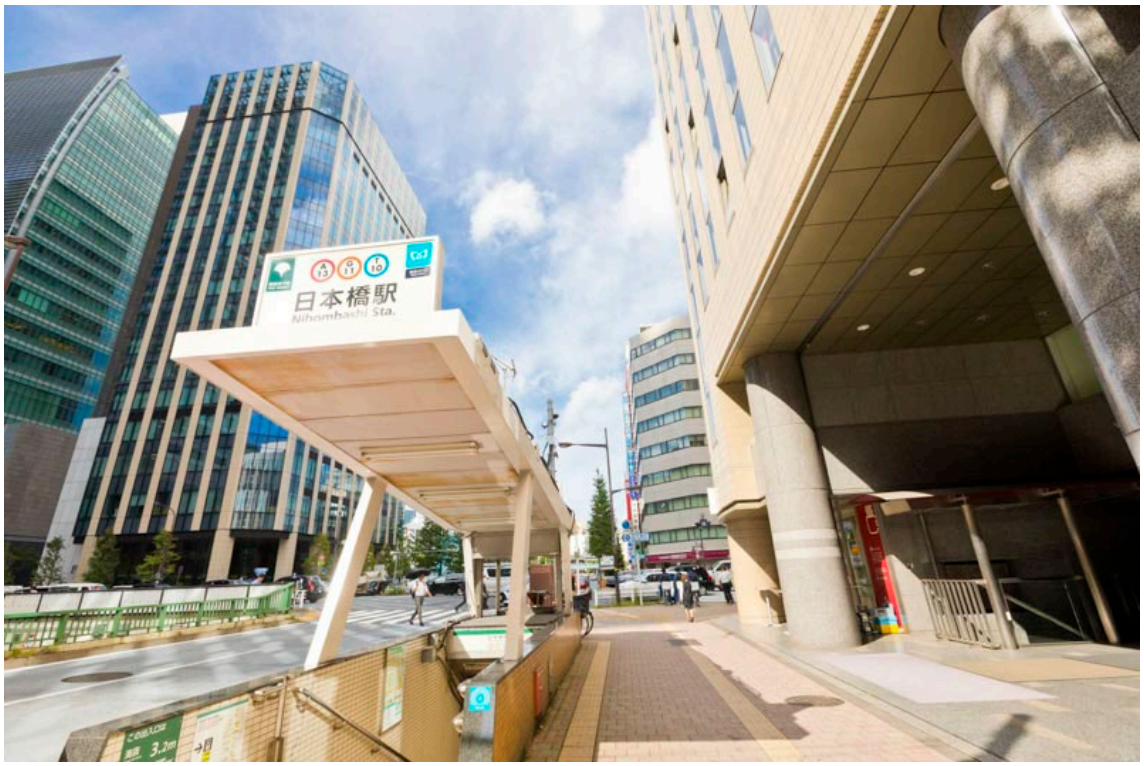
不動産投資コンサル銀座ＭＡＰＥＳＴＡＴＥ株式会社 2026.1.11

「東京都中央区概要と不動産投資」 について、**公式統計ベース（公表データ）** を中心に、投資判断に役立つ形で整理してお答えします。

※写真つき解説は例示として代表的なスポット／建物の画像検索キーワードを併記します。

---

① 名所旧跡（代表 3〜5 か所）



5

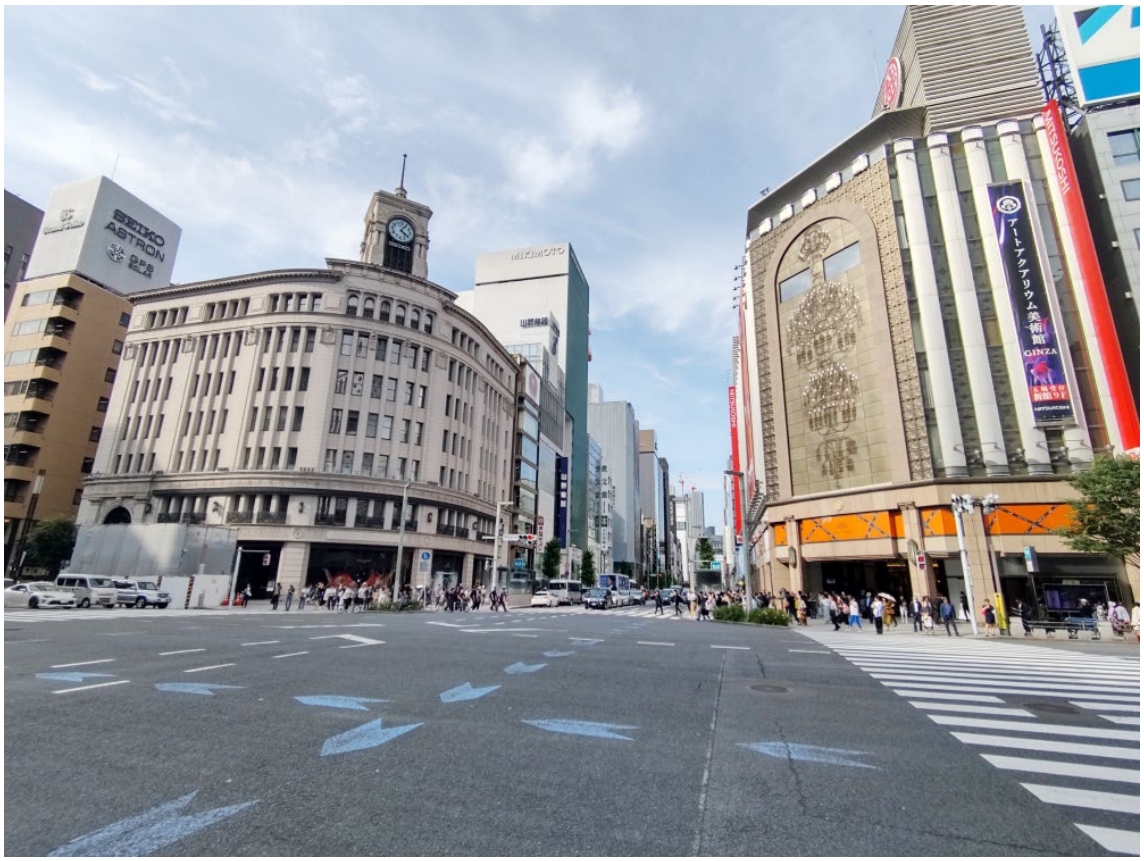
代表的な名所旧跡

1. **日本橋（Historic Nihonbashi Bridge）** — 江戸時代から五街道の起点となった象徴的橋・旧街路地。
2. **築地本願寺** — インド古代様式のモニュメント寺院／歴史的寺院建築。
3. **浜離宮恩賜庭園** — 江戸時代の大名庭園／都会のオアシス。
4. **銀座（歴史的商業エリア）** — 明治〜昭和初期の洋風建築群と商業街並み。
5. **月島・佃島（下町街並みと運河）** — 伝統的な町並みと食文化を今に伝える地域。

中央区は江戸・東京の繁栄を支えた商業・街路の中心地（日本橋・銀座）であり、歴史的建造物・庭園・寺院等が点在します。

---

② 主要駅と再開発


SEIKO
ASTRON
アートアクアリウム美術館
GINZA

主要駅と活性化状況

- **東京駅（八重洲）**
  → **Tokyo Midtown Yaesu** など大規模再開発が進行中（複合オフィス・商業・ホテル・バスターミナル）。
- **銀座駅**
  → 銀座エリア全般でインバウンドと高級商業の需要が継続。
- **日本橋駅**
  → 旧商業中心地の再整備や新商業ビル増加でオフィス・ショップ需要堅調。
- **勝どき駅**
  → 東京湾岸再開発に伴うタワーマンション群が形成。
- **築地市場跡地**
  → **築地エリア再開発** により新商業・住宅導入が進む。

活力・再開発評価

- 東京駅周辺の再開発は世界的な都市競争力強化に直結し、商業・オフィス需要を喚起。
- 勝どき･晴海エリアは湾岸開発により住宅需要が集中し､ファミリー層人気も高い。

---

③ 人口の推移（公式統計）

中央区住民基本台帳 最新値（2026.1.1）

- 総人口：約 **191,015 人**（男性 91,326／女性 99,689）
- 世帯数：108,424 世帯
- 外国人人口：13,594 人前後
  ※詳細な年齢別・地域別も公表あり。

推移・将来推計（公的資料）

- 中央区ではマンション開発等により人口が増加傾向。
- 将来推計では 2029 年に 22 万人超の見込みあり（資料ベース）。

➡ **評価:** 都心立地・再開発により若年～中堅層の居住人口増加が続くと推計（公式推計ベース）。

---

④ 平均所得額（区別）

東京都 23 区内の平均給与の傾向

- 公的総務データ等から、中央区の平均給与は 23 区でも **高位ランク（例えば 9 位～10 位台）** の推計値あり（住民所得ベース調査）。

➡ **評価:** 中央区在住者の所得水準は東京都の中央値～上位層に位置。

※区ごとの最新統計は国税庁･都統計年報等をご参照ください（本回答では公開サイトベー

スを引用)。

---

⑤ 産業構造と主要企業（代表）

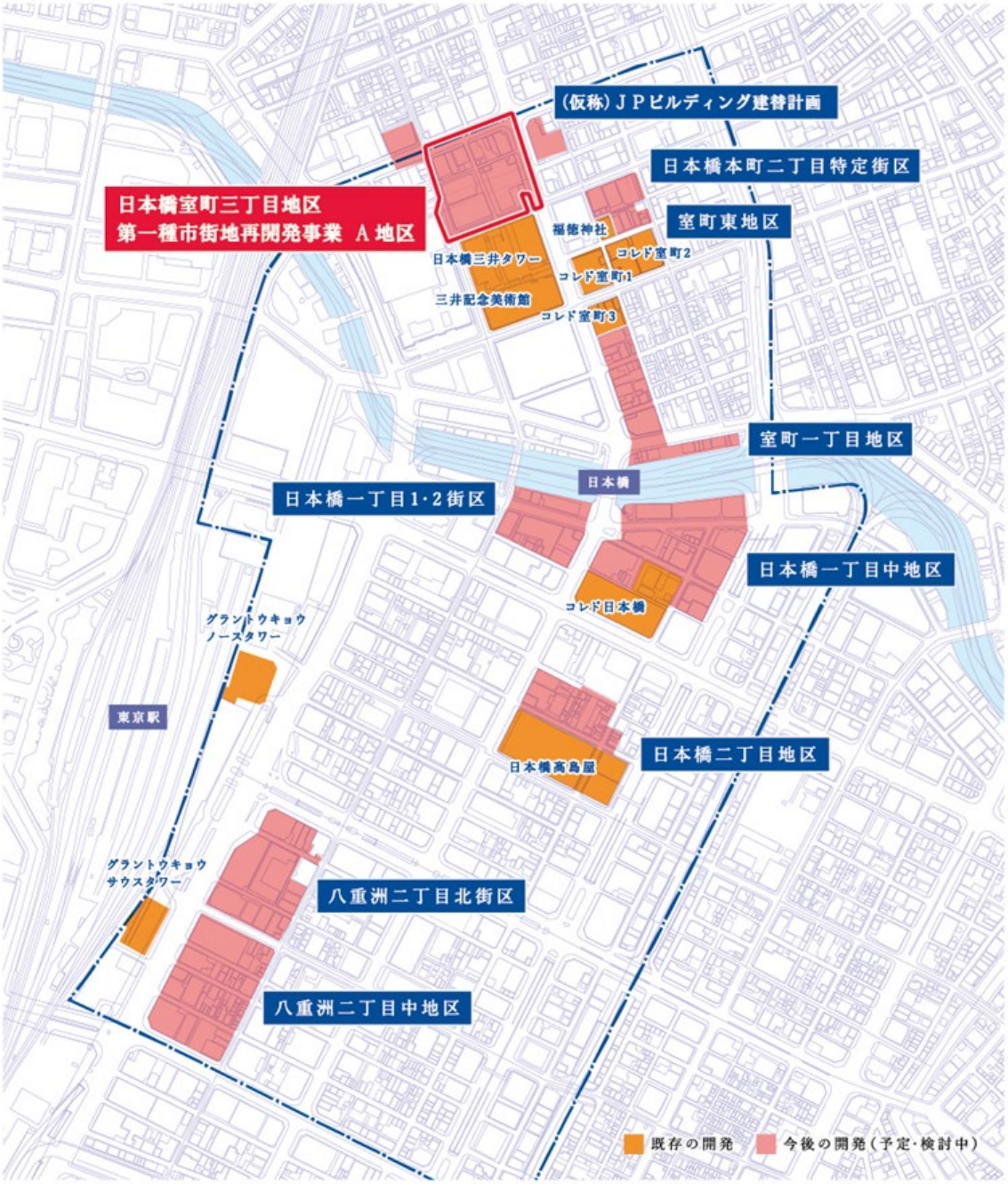
産業構造の特徴

- 中央区は日本橋・京橋を中心とした **金融・商業・卸売・サービス産業** が主要。
- 日本の株式市場を代表する **東京証券取引所（兜町）** を擁し金融機能が集中。

主要企業（例）

以下は代表的企業が拠点を置くエリア（詳細は最新企業リスト参照可）

1. 東京証券取引所（兜町）
2. 三越伊勢丹（日本橋）
3. 三井不動産（室町）
4. みずほ銀行 本社（日本橋）
5. 三菱 UFJ 銀行 支店群（中央区内多数）
6. 野村証券（中央区内支店）
7. 大和証券本社
8. 丸紅東京オフィス
9. 住友商事 東京オフィス
10. 東京海上日動火災保険 等



5

➡ **評価:** 中央区は金融・商社・卸売・商業の核的機能をもつ。

---

⑥ 土地価格の現状と推移

地価公示（2025 年度）指標

- 平均地価：約 ¥9,202,857/㎡
- **最高地点：銀座 4-5-6 約 ¥60,500,000/㎡**（商業地超高額）

動向（2015〜2025）

- 中央区は都心拠点として地価が長期的に上昇トレンド（詳細は年次データ集計で確認可能）。

➡ **評価:** 銀座を筆頭に商業地価は東京都でも最高水準。将来的にも希少性を背景に下支え強い。

---

⑦ マンション価格の推移と予測

現状（市場データベース推計）

- 中央区のマンション価格は中古でも **約 1.6 億円前後（70 ㎡想定）** と高騰。

エリア別傾向

- 銀座＞日本橋＞築地＞月島＞勝どき（おおよそ価格帯順）で高い傾向あり。

予測

- 需要は都心立地・オフィス雇用回復・再開発進行で堅調維持予測（市場予測データによる）。

※最新取引データは不動産業界統計をご参照ください。

---

⑧ 収益不動産の収益率変動（推計）

※公的統計では特定区分の利回りデータは限定的ですが、業界資料により、

- **中央区は投資用不動産の価格が高いため利回りは 23 区内で低い傾向** が指摘されています。
- 地価・マンション価格が高い区の投資利回りが他区より低くなるのが一般的。

➡ 価格水準が高い銀座・日本橋などが利回りが最も低い（= 価格が高い）地域として理解可能。

---

⑨ オフィス賃料・空室率

業界動向（推計）

- 都心 5 区（千代田・中央・港等）はオフィス空室率が **低水準 3〜5%台** の継続傾向。

賃料水準

- 再開発オフィス（東京駅・日本橋等）は高い賃料を維持しているものの、リモート勤務潮流等で需給の変動が見られる業界観測あり。

---

⑩ 不動産投資の現状と将来性

強み（公式統計・市場動向）

- 都心・金融中心地で需給強い
- 地価・マンション価格の堅調上昇
- 再開発による付加価値向上

リスク

- 高価格帯ゆえ利回り低下圧力
- 国内人口減少・働き方変化の影響

➡ 投資対象としては「安全性重視なら商業地・オフィス」「利回り重視なら湾岸住宅等」を分けて検討が一般的とされています。

---

⑪ 再開発予定地・用途地域を踏まえたエリア分析

有望エリア（例）

- **東京駅八重洲周辺**（大規模複合開発進行）
- **日本橋エリア**（商業・オフィス再整備進行）
- **勝どき・晴海湾岸**（住宅・物流アクセス良）
- **築地市場跡地周辺**（用途見直し中）

➡ 投資対象の選定は「用途地域・人口構造・インフラ整備計画」を区都市計画データ等で併せて確認することが推奨されます。

---

⑫ 成長性総括（統計ベース）

結論:

中央区は東京都心の経済・商業機能の中核として、再開発・人口増・商業集積が継続しており、長期的な資産価値下支え力が強い都市構造にあると統計的に判断できます。

ただし、価格上昇や低利回りという投資課題も同時に存在します。

必要であれば、項目別に **データ表／グラフ化用統計数値（年次推移）** を整理した資料にまとめ直すことも可能です。希望の形式（PDF、Excel、比較表など）をお知らせください。