

■ 「赤坂」 駅周辺の賃貸市場

駅周辺の賃貸物件データをもとに、「赤坂」駅とターミナル駅の渋谷を比較すると、賃料相場では平米当たり約 109 円(20 ㎡で約 2,180 円)下がりますが、赤坂エリアにおける賃料価格の上がり下がりふれ幅(ばらつき)が小さいことから、比較的安定した賃料相場を維持しているエリアといえます。

また、重回帰分析により築年数に対する平米賃料の減価傾向を見ると、23 区平均の -1.48% と比べて「赤坂」は -1.44% と 23 区の下落水準に近く(≒20 年経過で約 29% 下落)、築年数が古くなっても賃料下落率は緩やかな傾向です。こうしたデータから、「赤坂」駅周辺の賃料相場は 23 区内でも経年による家賃下落への影響は比較的小さく、安定していることがわかります。

■エリア別 平米賃料単価/築年数 比較一覧表 (16 ㎡以上 30 ㎡未満)

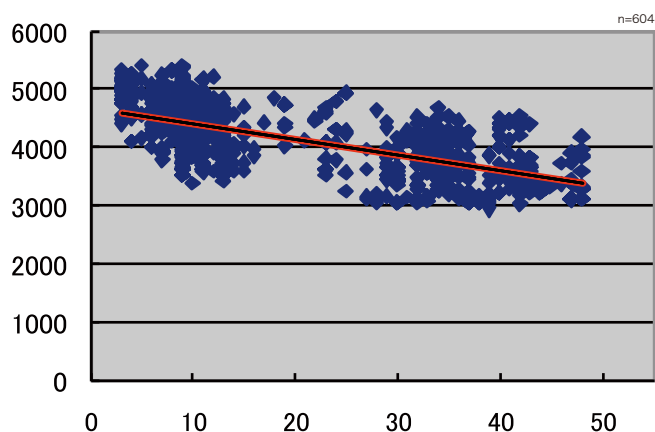
| | 賃料単価 (円/㎡) | 標準偏差 | 最頻値 |
|------|------------|------|-------|
| 赤坂駅 | 4,232 | 350 | 4,324 |
| 渋谷駅 | 4,341 | 528 | 4,913 |
| 表参道駅 | 5,066 | 971 | 6,594 |
| 23 区 | 3,356 | 614 | 3,000 |

| | 築年数 (年) | 標準偏差 | 最頻値 |
|------|---------|------|-----|
| 赤坂駅 | 18 | 8 | 10 |
| 渋谷駅 | 19 | 7 | 12 |
| 表参道駅 | 18 | 7 | 13 |
| 23 区 | 19 | 11 | 23 |

■徒歩・築年・面積による賃料の重回帰分析結果一覧 ※築 10~30 年の物件のみ

| | a. 徒歩分数 | b. 築年数 | c. 面積 | d. 切片 | b/d |
|--------|---------|--------|--------|---------|--------|
| 該当駅 | -818.6 | -335.4 | 3653.6 | 23219.1 | -1.44% |
| 23 区平均 | -548.1 | -745.8 | 1796.0 | 50561.9 | -1.48% |

■単身者向け賃貸物件の賃料単価と築年数 (単回帰) (16 ㎡以上 30 ㎡未満)



※賃料単価は中央値であり、平米数を乗算した価格が必ずしも相場と一致するものではありません。※データは 16 ㎡以上 30 ㎡未満の物件から算出しています。 Revax マンション DB より集計

■ 港区と赤坂周辺の居住者の特長

東京都ならびに港区の人口のうち単身者世帯の割合をみると、東京都全体で 45.71% に対して、港区は 50.91% と比較的高いことがわかります。対象エリアとなる丁目(赤坂 1 丁目、赤坂 2 丁目など)における人口統計資料から単身世帯の割合をみてみると、区の平均を上回る 55.64% となっており、赤坂周辺エリアは一人暮らしの方が多くということがわかります。また、対象エリア内の居住者の年齢構成をみると、20~39 歳の割合が 33.8% と最も高く、40 歳未満が全体の約半分を占め、比較的若い世代の居住割合が多いエリアとなっています。

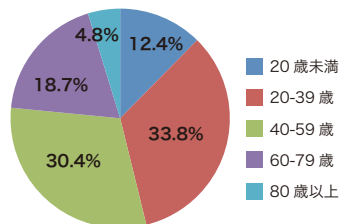
文京区の人口特性

| 地域 | 総数 | 世帯人員 1 人 | 総数に対する 割合 |
|-----|------------|-------------|--------------|
| 東京都 | 6,393,768人 | 2,922,488人 | 45.71% |
| 港区 | 110,113人 | 56,064人 | 50.91% |

国勢調査(平成 22 年)より

| | |
|--|--------|
| 赤坂周辺エリア (赤坂 1 丁目、2 丁目など) における単身世帯の割合 | 55.64% |
|--|--------|

平成 22 年国勢調査(総務省統計局)より抜粋



■ Revax販売・管理物件の入居者傾向 (2012年8月現在)

Revaxでは都内の好立地の中古マンションを投資向けに販売し、賃貸管理を行っています。「赤坂」エリアでも、駅周辺の投資用賃貸マンションの販売・管理物件があり、リノベーション実績もあります。

実際に住んでいる方々の傾向をみると、赤坂エリアや青山などに通う企業勤務者半数以上を占めています。また、男性の割合が7割と多く、入居者の8割を20-39歳が占めています。

赤坂エリアでのRevax販売・管理物件の一部



Union 002 赤坂
21.90㎡
賃料(管理費込) : 103,000 円



Doma 007 赤坂
23.95 ㎡
賃料(管理費込) : 117,000 円



WALL 赤坂
40.40 ㎡
賃料(管理費込) : 170,000 円

■ 借家数(供給)、人口(需要)ともに伸びる港区

住宅・土地統計調査「借家数の変化」によると、2003年から5年の間に23区全体で約146千戸の賃貸物件が増え、同調査による「空き家の変化」を見ると、空き家数は5年の間で全体的に減少しています。港区と、隣接する周辺の6区を見ると、各区によって借家数や空き家率の増減にばらつきがありますが、港区においては、供給にあたる借家数は5年の間に約43.5%増えており、空き家数も16.7%増えています。賃貸住宅の供給が高まる中で、いかに居住者のニーズを捕まえるかが求められるエリアといえます。

居住世帯のある借家数の変化

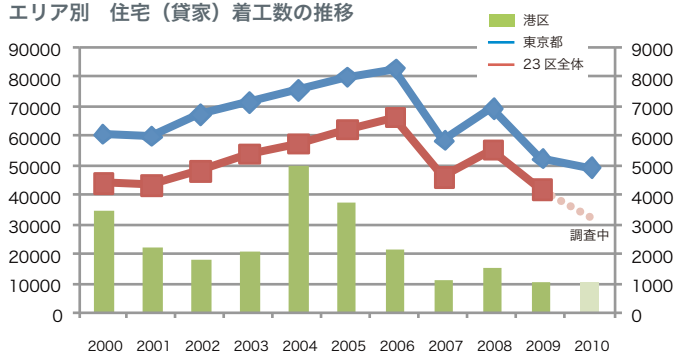
| | 2003年 | 2008年 | 増減 | 増減率(%) |
|-------|-----------|-----------|---------|--------|
| 23区全体 | 1,946,880 | 2,092,900 | 146,020 | 7.5 |
| 港区 | 42,650 | 61,200 | 18,550 | 43.5 |
| 品川区 | 88,640 | 91,690 | 3,050 | 3.4 |
| 目黒区 | 57,920 | 56,140 | ▲1,780 | ▲3.1 |
| 渋谷区 | 52,070 | 55,950 | 3,880 | 7.5 |
| 新宿区 | 82,670 | 99,390 | 16,720 | 20.2 |
| 千代田区 | 9,830 | 11,180 | 1,350 | 13.7 |
| 中央区 | 23,000 | 34,900 | 11,900 | 51.7 |

空き家となっている賃貸住宅数の変化

| | 2003年 | 2008年 | 増減 | 増減率(%) |
|-------|---------|---------|--------|--------|
| 23区全体 | 340,160 | 354,670 | 14,510 | 4.3 |
| 港区 | 8,400 | 9,800 | 1,400 | 16.7 |
| 品川区 | 15,370 | 12,690 | ▲2,680 | ▲17.4 |
| 目黒区 | 7,300 | 21,860 | 14,560 | 199.5 |
| 渋谷区 | 9,980 | 9,620 | ▲360 | ▲3.6 |
| 新宿区 | 18,350 | 17,550 | ▲800 | ▲4.4 |
| 千代田区 | 2,530 | 6,230 | 3,700 | 146.2 |
| 中央区 | 2,930 | 13,220 | 10,290 | 351.2 |

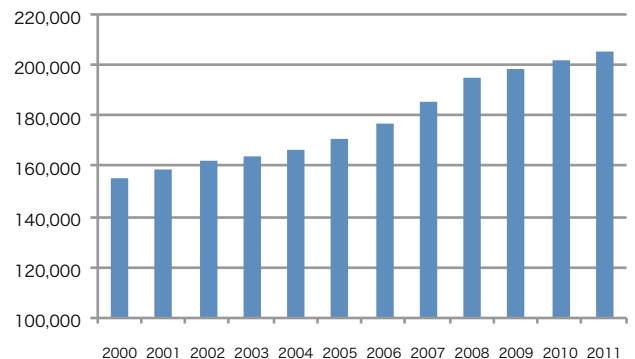
出典：総務省「住宅・土地統計調査」より抜粋

エリア別 住宅(貸家)着工数の推移



※2010年の未発表部分は予測値としてグラフに追記しています。
出典：東京都「住宅着工統計」「統計年鑑 建設及び住居」より抜粋

港区の人口推移



出典：東京都「住民基本台帳」より抜粋

エリア別に貸家の住宅着工数を見ると、東京都と23区の各年の増減は相関していることがグラフから読み取ることができます。港区の供給傾向も東京都や23区と似たような動きを見せています。2010年の数値は公式資料がないため予測となりますが、全体的な傾向として、2004年から2006年までは比較的多く着工している一方、東京都・23区ともに2009年、2010年と連続して過去10年間での最少着工数であることから、港区の供給も2010年は比較的低い状況であると予測できます。供給が平成15年～18年(2003年～2006年)の間に著しく伸びているものの、今後供給が減り、港区の人口推移も年々伸びていくことから、供給バランスの回復により、不動産価値にも価格下落率の低下など良い影響が期待できます。

【まとめ】

赤坂周辺エリアは古くから高級な繁華街として高級料亭などが多く集い、現在では企業の本社や支社が集うオフィス街として発展しています。ライブハウスや劇場、美術館なども多く、近年では赤坂サカス、東京ミッドタウン等の再開発もあり、街は益々華やかさを呈しています。また、周辺には大使館も多く、国際色豊かな街としても有名です。

港区に位置する赤坂は街自体がビジネス街・繁華街として栄えており、その利便性から特にサラリーマンの単身者に人気があり、不動産価格・賃料などにおいて、安定した価値を保つことが期待できそうです。

<ポイント まとめ>

- ・ 企業の本社や支社が多く集うビジネス街
- ・ 古くから続く繁華街。大使館が多く、国際色豊かな街
- ・ 高く安定した相場賃料と、物件数もニーズも多い活発な賃貸市場

[次回予定] 10月号は、2012年10月にRevaxホームページに掲載いたします。

レポートに関するお問合せ

リヴァックス株式会社 〒150-0031 東京都渋谷区桜丘町13-3 Tel: 03-5458-7001
[担当者] ResearchDept. 河合 祐斗 (カワイ ユウト) Mail: info@revax.co.jp