

最先端カルチャーを生み出す世界的な東京タウンスポット「秋葉原」



秋葉原駅前の電気街

東京千代田区と台東区の境界にある、日本有数の電気街として知られる「秋葉原」は、今となっては電化製品だけでなく、アニメーションやデジタル技術など、日本のオリジナルカルチャーを絶えず生み出し、東京に住む人だけでなく、地方や海外からも多くの人々が訪れる、浅草と並ぶほどの観光地として有名な街です。

近年ではTXつくばエクスプレスの開通とともに、駅周辺に高層の商業ビルが建設されるなど再開発も進み、オシャレなショップやカフェも並ぶ、まさに最先端の街となりつつあります。

JRの高架下にある「2k540 AKI-OKA ARTISAN」は、駐車場、倉庫にしか使われていない場所に、クリエイターと直接話ができるフェイストゥーフェイスの店を誘致し、新たな人の流れを作ったり、繁華街を少し離れば、地元の人が引き継ぐ総菜屋さんが並ぶ下町商店街が残っていたりと、この「秋葉原」は電気街の賑わいだけでなく、周辺を巻き込みながら進化し続けており、今後さらに魅力的な街になることが期待されている注目の街です。



クリエイターが集まる「2k540 AKI-OKA ARTISAN」

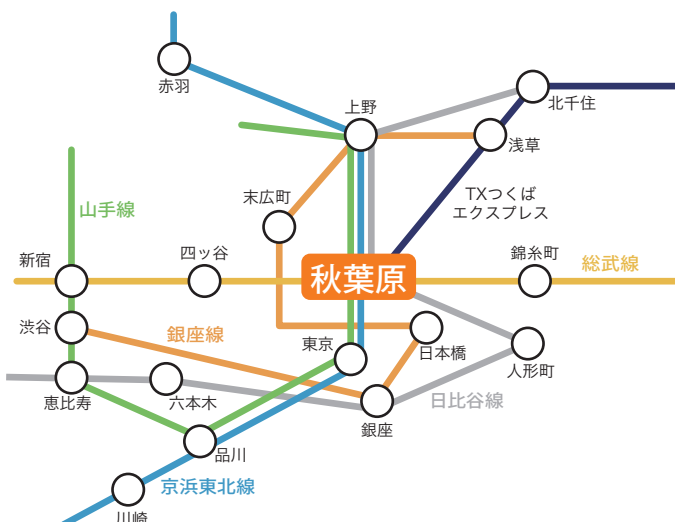


通りには数多くの店が集まる「おかず横丁」



駅前の喧騒を忘れさせる「鳥越神社」

■周辺路線も含むトータル8駅8路線が利用可能で、高い利便性を持つ街



「秋葉原」駅はJRは山手線、京浜東北線、総武線が乗り入れ、最近開通したつくばエクスプレス、さらには東京メトロ日比谷線が通り、都内の主要都市へは乗り換えなくスムーズにアクセスすることができます。

周辺には銀座線の「末広町」や都営新宿線「岩本町」などの他路線の駅も徒歩圏内にあり、トータル8駅8路線が利用可能。

大通りは整備されていて、歩道の広さも十分にあるため、人込みを避ければ自転車の移動も快適な上、バスの運行方面も豊富にあり、自宅まで駅から少し離れていても不便さを感じさせません。

このアクセスの良さは、あらゆる方面の通勤に対応でき、都内で働く多くの単身者から支持される街と言えます。

秋葉原周辺の賃貸市場

駅周辺の賃貸物件データをもとに、「秋葉原」駅と23区の平均を比較すると、賃料相場では平米当たり約500円(20㎡で約10,000円)高いことがわかります。都心の中心・千代田区であること、そして交通利便性の良さから、賃料は東京都内でも高めなエリアです。また、築年数の比較をみると、新しい物件の多いエリアであることもわかります。重回帰分析により賃貸市場の傾向をみると、築年・徒歩分数により賃料への

影響が小さいことがわかります。利用可能な駅が多く、マンションの多くが駅から多少離れたエリアにあるため、徒歩分数による影響が低いと推測されます。また、標準偏差(賃料の振れ幅)も大きいことから、リノベーションをすることにより賃料が向上する可能性の高いエリアといえます。近年再開発も行われ、変化し続ける秋葉原は今後も注目していきたいエリアです。

● エリア別 平米賃料単価/築年数 比較一覧表

	賃料単価(円/㎡)	最頻値
秋葉原	3,839	3,984
23区平均	3,339	3,000

	築年数(年)	標準偏差	最頻値
秋葉原	12	10	2
23区平均	21	6	24

● 徒歩・築年・面積による賃料の重回帰分析結果一覧

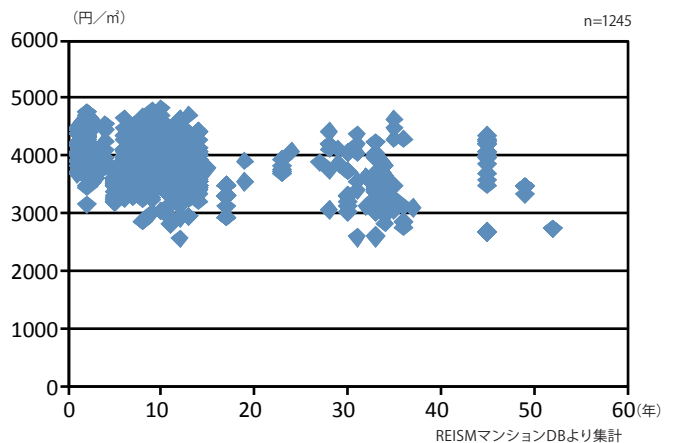
	a.徒歩	b.築年	c.面積	d.切片	e.標準偏差
秋葉原	-198.2	-438.9	2425.8	38467.7	10349.1
23区平均	-460.2	-707.4	1755.7	50736.4	10503.3

「d.切片」に対する割合

	b.築年/d.切片	a.徒歩/d.切片	e.標準偏差/d.切片
秋葉原	-1.14%	-0.52%	26.90%
23区平均	-1.40%	-0.89%	20.88%

※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2014年3月末日現在のデータです。分析は築10～30年、16㎡以上30㎡未満の物件から算出しています。

● 単身者向け賃貸物件の賃料単価と築年数(単回帰)



千代田区と秋葉原の人口特性

東京都ならびに千代田区の人口のうち単身世帯の割合をみると、東京都全体で45.71%に対して、秋葉原(徒歩15分圏内)における単身世帯の割合をみると、52.76%が単身者となっており、単身者が多いエリアであることが

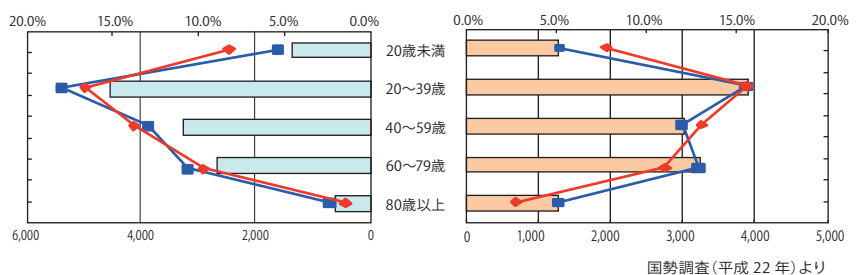
わかります。また、対象エリア内の居住者の年齢構成と男女比をみると、年齢帯は20～39歳の割合が高く、特に男性比率が高くなっています。男性比率が多い理由は電気街だからでしょうか。

● 単身世帯の比較

地域	世帯総数	世帯人員が1人	単身者世帯割合
東京都	6,393,768	2,922,488	45.71%
千代田区	25,560	13,835	54.13%
秋葉原	13,043	6,869	52.67%

国勢調査(平成22年)より

● 年齢構成比と男女比率の比較



国勢調査(平成22年)より

REISM 管理物件— 2014 月 4 月現在 —

REISMでは「秋葉原」エリアのリノベーション実績があります。

「秋葉原」はビジネス街各地へのアクセスが非常により、モノづくりと新しいカルチャーの発信地で有り続ける文化エリアです。

クリエイター系の人達のために、ペイント&釘打ちOK、稼働式棚付きのDIY壁「カスタムウォール」を搭載した「Rough」シリーズを選定しました。

リノベーションをすることにより賃料は約16%向上(弊社査定賃料比)。

その他のエリア内のリノベーション物件はコチラから

Rough 007 神田岩本町



空き家数が増える中で、差別化が求められる千代田区

千代田区は永田町や大手町、丸の内などのオフィス街があるため、23区の中でも住宅の少ない特殊なエリアといえます。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、空き家数も5年間で全体的に増えています。千代田区と

周辺の区を見ると、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、千代田区においては、供給にあたる借家数は5年の間に約13.7%、空き家数は146.2%増えています。総数が少ないため増加数自体はさほど多くありませんが、油断はできません。いかに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

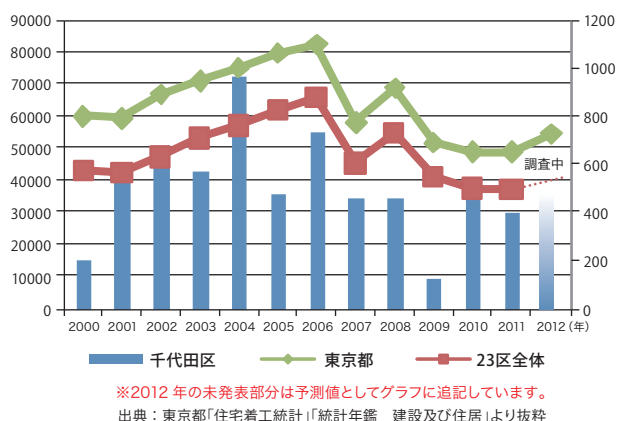
	2003年	2008年	増減	増減率(%)
23区全体	1,946,880	2,092,900	146,000	7.5
千代田区	9,830	11,180	1,350	13.7
港区	42,650	61,200	18,550	43.5
新宿区	82,670	99,390	16,720	20.2
文京区	40,140	42,100	1,960	4.9
台東区	33,490	35,110	1,620	4.8

● 空き家となっている賃貸住宅数の変化

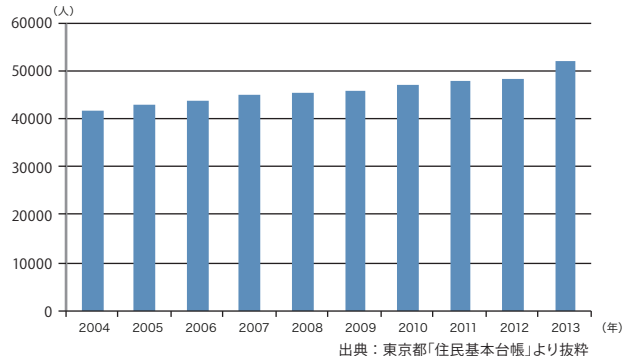
	2003年	2008年	増減	増減率(%)
23区全体	340,130	354,660	14,530	4.3
千代田区	2,530	6,230	3,700	146.2
港区	8,400	9,800	1,400	16.7
新宿区	18,350	17,550	▲800	▲4.4
文京区	6,900	6,240	▲660	▲9.6
台東区	13,610	7,630	▲5,980	▲43.9

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



● 千代田区の人口推移



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。千代田区の供給傾向も東京都や23区との増減と似たような動きを見せています。2011年の数値は公表資料が無いため予測となりますが、全体的な傾向として、東京都・23区とともに2009年、2010年、2011年と連続して過去10年間で最小着工数であり、東京都の2012年は若干

増加していることがわかります。一方、千代田区は2009年が低く、2010年で一旦増加しているものの2011年で減少していることから、2012年は若干減少か横ばい程度と予測できます。

供給は抑えられている傾向とはいえ、空室が増えている千代田区の需給バランスをみると、ニーズのある質の高い物件か否かがカギとなりそうです。

《まとめ》

東京の中でも独特な個性を持っている街「秋葉原」。JRの西側には世界的にも有名な「秋葉原電気街」が存在し、パソコンのハードウェアおよびソフトウェア、無線機器など、専門的な電子部品を取り扱っている店舗が多く立ち並びます。近年では都市再開発により秋葉原駅を中心に多くの複合ビルが建設され、先端文化情報発信の街として

さらなる発展を遂げています。

交通利便性においても複数駅を利用でき、賃貸市場も非常に安定した傾向を示していることから、投資対象地域として魅力的なエリアといえるでしょう。

世界有数の電気街から文化の発信地として変化を続ける「秋葉原」。今後どのような変化をするのか、期待をしたいエリアです。

POINT!

- ① 世界有数の電気街!文化の発信地としての顔も持つ独特な街
- ② 主要な沿線が利用でき、周辺にも複数駅のある交通利便性の良さ
- ③ 相場が高く、安定した賃貸市場

《次回予定》5月号は、2014年5月にREISMホームページに掲載いたします。