

■ 落ちつきのある文教のまち「江戸川橋」



文教エリアの落ち着いた街並み

文京区に位置する「江戸川橋」。都内随一の文教地区であるこのエリアは、日本の最高学府・東京大学をはじめ多くの教育機関が点在しており、都心にあるにもかかわらず落ち着いた雰囲気を醸成しています。このエリアのメインストリートでもある新目白通り沿いには多くのオフィスビルが並び、たくさんのビジネスパーソンが回遊しているエリアですが、一本路地に入ると、生活に必要なものがすべて揃う商店街や、レストラン・カフェなどの飲食店が集まっており、新目白通りの交通量からは想像がつかないほど閑静な街並みが広がっています。

また、駅前には飲食チェーン店も多く、利便性と住環境の両方を併せ持つこのエリアは、ビジネスマン・学生を問わず、都会で暮らす単身者から根強い支持を得続けています。

*文教地区…教育・文化上の環境を損なうような施設の建設が制限されている地区



新目白通り沿いには企業のオフィスが並ぶ



生活必需品が揃う商店街

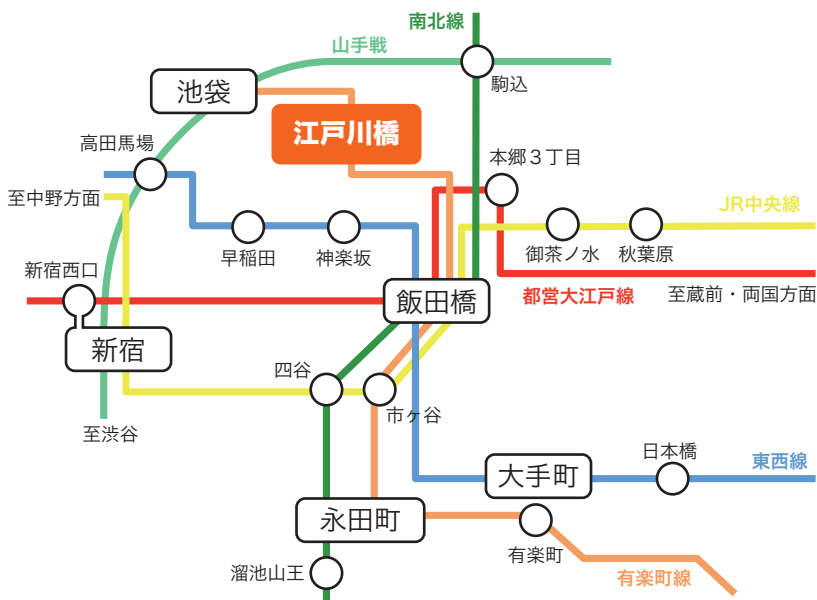


路地裏にあるカフェ



駅前には多くの飲食チェーン店がある

■ 都心まで一本、さらに複数路線の利用可能でアクセス良好！



「江戸川橋」は東京メトロ有楽町線を利用することで、山手線が通る「池袋」や、「永田町」「有楽町」といった、オフィス・ショッピングエリアに乗り換えなしで行くことが可能です。また、徒歩圏内にはグルメの名店が集まる「神楽坂」もあり、充実した居住環境が整っています。さらに、「神楽坂」から東西線を使えば、「大手町」「日本橋」といったビジネスエリア方面や、JR線が乗り入れている「中野」など郊外のエリアにもアクセスできるため、通勤・通学などにおいて高い利便性があることが分かります。

このように、都内の多方面に簡単にアクセスできる「江戸川橋」は、居住環境と利便性の両方を兼ね備えた、都会で働く単身者にとって最適なエリアといえるでしょう。

■ 「江戸川橋」 駅周辺の賃貸市場

駅周辺の賃貸物件データをもとに、「江戸川橋」駅と最寄のターミナル駅である「池袋」を比較すると、平米当たりの賃料相場は約 231 円(20㎡で約 4,620 円)高く、賃料価格の上がり下がりふれ幅(標準偏差)は同水準と、類似した傾向が見られます。

また、重回帰分析により平米賃料の減価傾向を見ると、「江戸川橋」駅周辺の築年数に対する減価率は 23 区平均と同程度の緩やかな傾向を示しており、徒歩分数に対する賃料下落率は 23 区よりも低いことから、賃料の急激な下落は想定しにくく、安定した賃料相場を維持しているエリアといえます。

■エリア別 平米賃料単価/築年数 比較一覧表

	賃料単価 (円/㎡)	標準偏差	最頻値
江戸川橋	3,687	521	4,534
池袋	3,456	504	3,333
23区平均	3,356	614	3,333

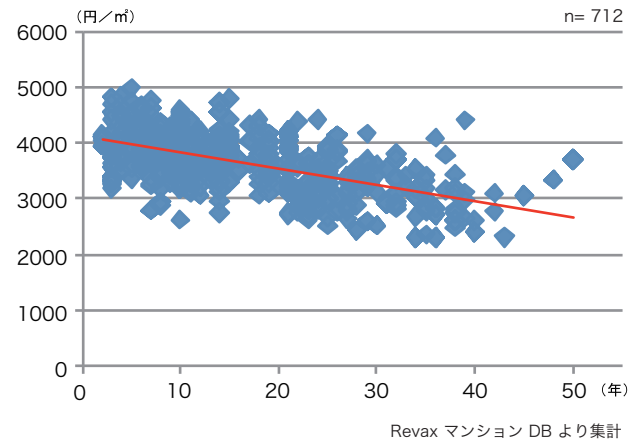
	築年数 (年)	標準偏差	最頻値
江戸川橋	16	10	10
池袋	20	11	5
23区平均	19	11	23

■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	b/d
江戸川橋	-432.9	-867.2	1721.6	57883.4	-1.50%
23区平均	-548.1	-745.8	1,796.0	50,561.9	-1.48%

※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 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)



■ 文京区と江戸川橋周辺の入居者の特徴

東京都ならびに文京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、文京区は 55.74% と比較的高いことがわかります。対象エリアとなる丁目(関口一丁目、二丁目等)における単身世帯の割合をみると 55.05% となっており、区全体の傾向と同じく半数以上が単身世帯となっています。

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 35.1% と最も高く、約半数を 40歳未満が占めていることから、比較的若い世代の割合が多い傾向となっています。

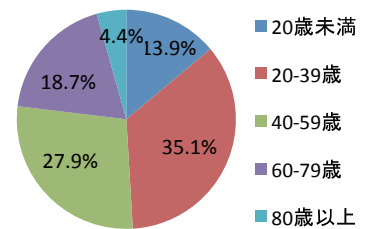
文京区の人口特性

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%
文京区	111,753人	62,296人	55.74%

国勢調査(平成22年)より

江戸川橋周辺エリア (関口一丁目、二丁目等) における単身者割合	55.05%
----------------------------------------	---------------

平成22年国勢調査(総務省統計局)より抜粋

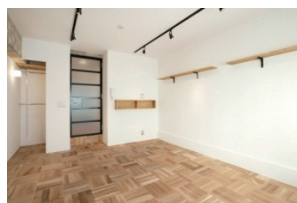


■ Revax販売・管理物件の入居者傾向 (2012年12月現在)

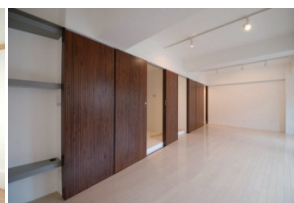
Revaxでは都内の好立地の中古マンションを投資向けに販売し、賃貸管理を行っています。「江戸川橋」エリアでも、駅周辺の投資用賃貸マンションの販売・管理物件があり、リノベーション実績もあります。

実際に住んでいる方々の傾向をみると、20~39歳の割合が最も高く、全体の約7割を占めています。近隣企業や有楽町線沿線企業へ通勤される方が半数以上と多く見受けられ、交通アクセスや生活環境の良さによる需要の高さが伺えます。

<江戸川橋エリアでのRevax販売・管理物件の一部>



Union 001 江戸川橋
31.87㎡
賃料(管理費込) : 103,000円



WALL 江戸川橋
51.76㎡
賃料(管理費込) : 158,000円



Union 003 神楽坂
36.60㎡
賃料(管理費込) : 123,000円

■ 空き家率が低下している文京区

住宅・土地統計調査「借家数の変化」によると、平成15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、「空き家の変化」によると空き家も5年の間で全体的に増えています。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、文京区をみると、借家数が上昇しているのに対して空き家数が減少していることが分かります。つまり供給以上に需要があることがデータからは読み取れます。他の区と比較すると総数が少ない中での傾向ですが、こうした高いニーズがある点はマンション経営を行う上でとても好ましいエリアであると考えられます。

居住世帯のある借家数の変化

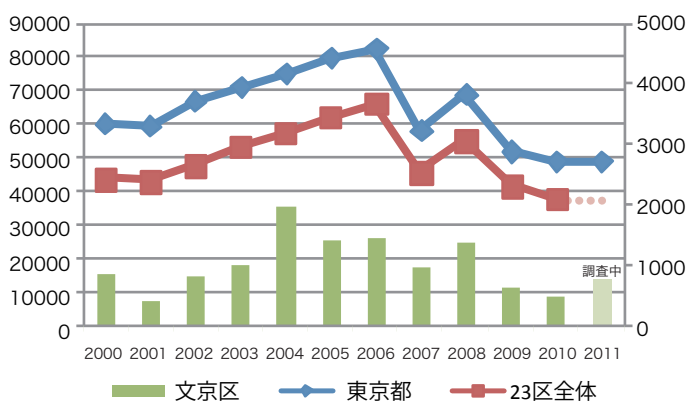
	2003年	2008年	増減	増減率(%)
23区全体	1,946,880	2,092,900	146,020	7.5
文京区	40,140	42,100	1,960	4.9
新宿区	82,670	99,390	16,720	20.2
豊島区	74,040	72,260	▲1,780	▲2.4
北区	80,020	89,560	9,540	11.9
台東区	33,490	35,110	1,620	4.8
千代田区	9,830	11,180	1,350	13.7

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
文京区	6,900	6,240	▲660	▲9.6
新宿区	18,350	17,550	▲800	▲4.4
豊島区	15,530	16,680	1,150	7.4
北区	14,650	12,290	▲2,360	▲16.1
台東区	13,610	7,630	▲5,980	▲43.9
千代田区	2,530	6,230	3,700	146.2

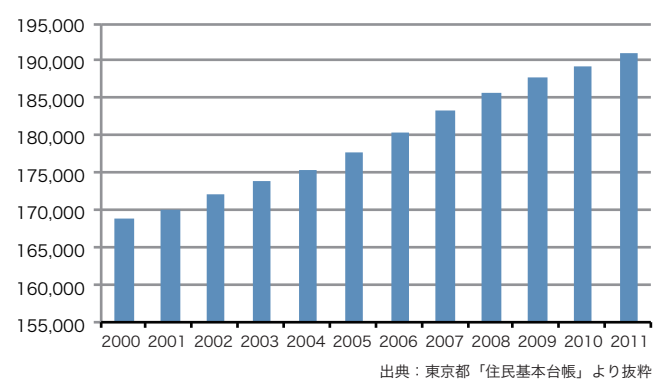
出典：総務省「住宅・土地統計調査」より抜粋

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

文京区の人口推移



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をグラフから読み取ることができます。文京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。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、2006年と2008年で比較的多く着工している一方、東京都と23区ともに2009年、2010年、2011年と連続して過去10年間での最小着工数であることから、文京区の供給も2011年は比較的低い状況であると予測できます。

供給が増えて、需要がそれ以上に伸びている文京区の需給バランスを見ると、人気物件は希少価値が高くなり、空室や家賃下落リスクは低くなるのが期待できます。収益性という点でも魅力的なエリアといえますが、同じ情勢が続くかどうか、変化した場合にどう対応するかが将来の課題といえます。

【まとめ】

駅前を流れる神田川に架かっている江戸川橋が、駅名の由来になっています。神田川沿いの一面には桜の名所である江戸川公園が広がり、また、早稲田大学へと続く早大通りにはケヤキ並木があり、新緑や紅葉など四季折々の彩りが、行き交う人々を楽しませています。最寄り駅である「江戸川橋」駅は、有楽町線が乗り入れており「池袋」から「有楽町」まで乗り換えなしでアクセスが可能です。また、隣駅の「飯田橋」へ出ればJR山手線中央総武線、東京メトロ南北線・東西線が利用できる便利なエリアです。

「池袋」や都心方面へ素早くアクセスでき、その住環境の良さから特に都心で働くサラリーマンに人気があり、不動産価格・賃料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>

- ・ 都内各所への素早いアクセスが可能な交通手段
- ・ 緑地環境の充実した住環境の良さ
- ・ 需給バランスが良く、安定し将来性のある賃貸不動産市場

[次回予定]2月号は、2013年2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: 03-5458-7002
河合 祐斗 (カワイ ユウト) Mail: info@revax.co.jp