

■ 職場にも、休日を過ごすエリアにも近い『八丁堀』



八丁堀にあるマンションのベランダからの風景

オフィス街に並ぶマンションと、 今も残る下町風情の MIX

「八丁堀」は、日本橋や銀座といった商業・オフィスエリアと、月島や勝どきといった港湾エリアから構成されている中央区のなかでほぼ中心に近い位置にあたります。中央区は街が碁盤の目のように区画整理されていて、通り沿いにはオフィスビルやマンション、商業施設が建ち並び、大通から小道に入ると昔ながらの下町風情が残る街並みが今でも見られ、オフィスと居住エリアが共存しているのが八丁堀エリアの特長でもあります。

また、このエリアには、区役所や区の関連施設なども集中しており、桜川公園も近く、少し足を伸ばせば聖路加病院、隅田川沿いのボードウォークなどもあり、住人が生活しやすい環境が整っています。さらに徒歩圏内に、築地市場や日本橋・銀座エリアもあるため、「職住近接」がかなう都内でも数少ないエリアといえます。このような利便に優れた「八丁堀」駅をはじめ周辺の「新富町」駅などは比較的マンションも多いことから、賃貸需要のある人気エリアとなっています。



上場企業の本社ビル



民家を改装した小料理屋

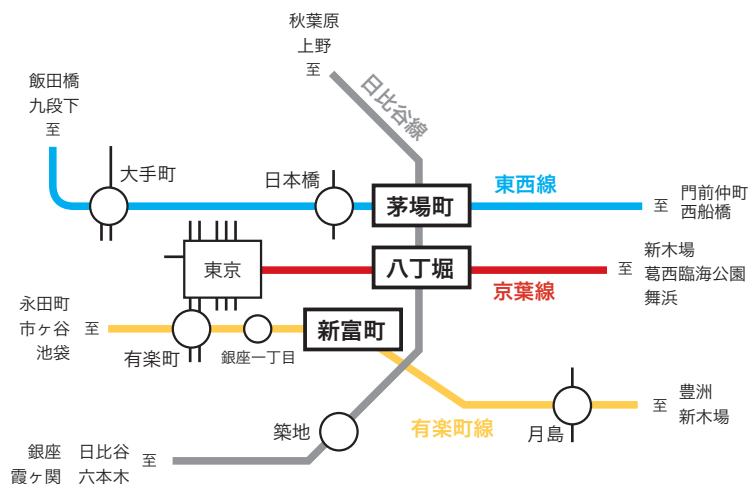


隅田川とボードウォーク



街角には史跡が点在

■ 銀座・日本橋・築地へ徒歩圏。さらに複数路線の利用でアクセス良好！



八丁堀周辺エリアには複数の駅・路線があるため、交通の利便性がとてもよいエリアです。『八丁堀』駅からはJR京葉線利用により、東京ディズニーランドのある「舞浜」や「葛西臨海公園」など、千葉方面へ。また東京メトロ日比谷線では「霞ヶ関」「六本木」など東京の中心街にも乗り換えなしでアクセスできます。そのほか徒歩圏で利用できる「茅場町」駅からは、日比谷線をはじめ東西線も利用可能で「大手町」「飯田橋」へ。『新富町』駅からは有楽町線利用により「永田町」「市ヶ谷」「池袋」方面にも乗り換えなしでアクセスできます。このように交通の環境が整っていることから、仕事で帰宅時間が遅い会社員、企業の社宅やSOHOの需要が高いエリアでもあります。

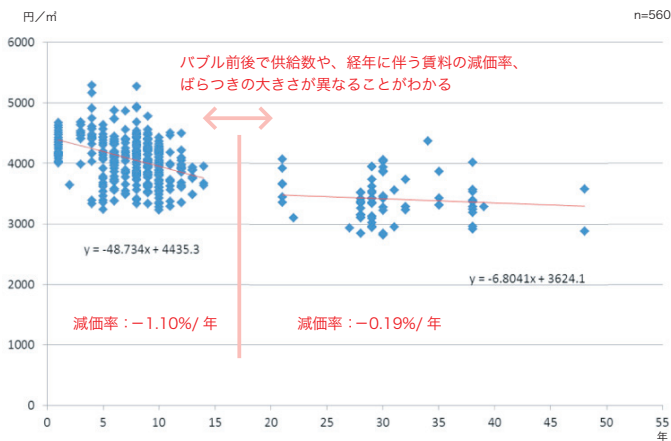
■「八丁堀」駅周辺の賃貸市場

「八丁堀」駅周辺の賃貸物件データを分析したところ、築年数と賃料単価の推移は、バブルが崩壊した20年前を境に、物件供給数が減少している傾向にあり、そのため築20年以降の物件でも、経年による価格下落の割合が低い傾向がみられます。こうしたデータから、「八丁堀」駅周辺の賃料相場は、他のエリアと比べても、経年による家賃下落への影響は小さく安定していることがわかります。

平米賃料単価をみると、23区全体のデータと比べても「八丁堀」駅の平均賃料は高く、標準偏差(ばらつき)が小さいことから、他のエリアに比べて、価格の上がり下がりのふれ幅が小さいということがいえます。

八丁堀に近い銀座エリア・有楽町駅と比較すると、賃料相場では平米当たり約240円(20㎡で約4,800円)の差があるものの、東京都内の他エリアと比べると、どちらも高い水準を維持していることがわかります。また、築年数に対して、平米賃料の減価傾向を築21年～48年の物件データに絞り込み、重回帰分析したところ、23区平均の-0.53%と比べて「八丁堀」は-0.57%と、23区の下落水準に近く(≒20年経過で約1割下落)、築年数が古くなくても賃料の下落率は緩やかなエリアであるということがいえます。

■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。

■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
八丁堀駅	4,003	427	4,251
有楽町駅	4,245	564	4,245
23区	3,356	614	3,000

	築年数 (年)	標準偏差	最頻値
八丁堀駅	9	9	9
有楽町駅	7	9	7
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21～48年の物件のみ

	a. 徒歩分数	b. 築年数	c. 面積	d. 切片	b/d
八丁堀駅平均	-873.9	-232.1	2043.1	40661.8	-0.57%
23区平均	-628.7	-206.0	1714.0	38972.9	-0.53%

Revax マンション DB より集計

■中央区と八丁堀周辺の居住者の特長

東京都ならびに中央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、中央区は52.72%と比較的高いことがわかります。対象エリアとなる丁目(八丁堀、新富、入船、湊)における人口統計資料から単身世帯の割合をみると、区の平均を上回る58.59%となっており、八丁堀周辺エリアは一人暮らしの方が多いた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41.5%と最も高く、40歳未満が過半数を占めています。銀座や日本橋といった近隣エリアと比べて単身者向けのマンションも多く建っていることから、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。

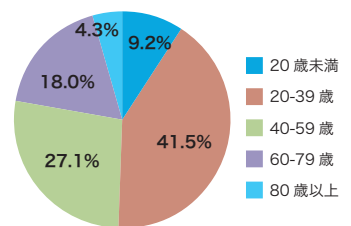
中央区の人口特性

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%
中央区	67,981人	35,837人	52.72%

国勢調査(平成22年)より

八丁堀周辺エリア (八丁堀、新富、入船、湊など) における単身者の割合	58.59%
---	---------------

平成22年国勢調査(総務省統計局)より抜粋

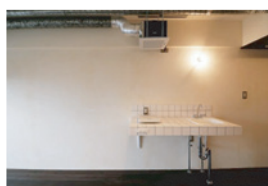


■Revax販売・管理物件の入居者傾向 (2012年4月現在)

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。「八丁堀」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、年齢は前項の居住者傾向で最も割合が高かった20～39歳が約7割を占めています。また日本橋、銀座といったオフィスエリアへ近いことから企業の社宅契約が多い傾向がみられました。

八丁堀エリアでのRevax販売・管理物件の一部



Anti 002 八丁堀
25.35㎡
賃料(管理費込): 96,000円
入居中



blanc 009 八丁堀
25.35㎡
賃料(管理費込): 99,000円
入居中



iCafe 001 新富町
25.96㎡
賃料(管理費込): 101,000円
入居中

■ 需要、供給ともに伸びる中央区

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、同調査による「空き家の変化」を見ると、空き家数も5年の間で全体的に増えています。中央区と周辺の港区・千代田区を見ると、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、中央区においては、借家数・空き家数ともに増えていることが分かります。賃貸住宅の供給が高まるなかで、いかに居住者のニーズを捕まえるか、より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

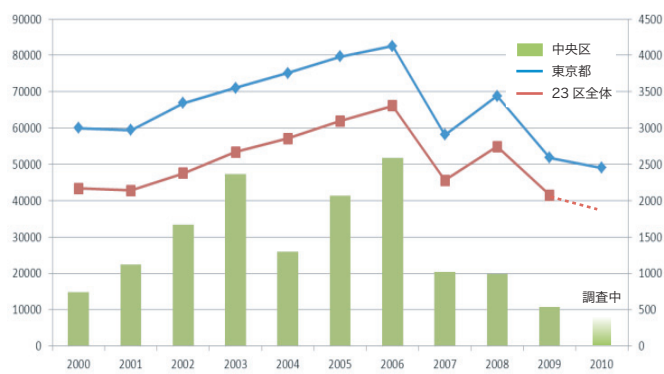
	平成15年	平成20年	増減	増減率(%)
23区全体	1,946,880	2,092,900	146,020	7.5
中央区	23,000	34,900	11,900	51.7
港区	42,650	61,200	18,550	43.5
千代田区	9,830	11,180	1,350	13.7

空き家となっている賃貸住宅数の変化

	平成15年	平成20年	増減	増減率(%)
23区全体	340,160	354,670	14,510	4.3
中央区	2,930	13,220	10,290	351.2
港区	2,530	6,230	3,700	146.2
千代田区	8,400	9,800	1,400	16.7

出典：総務省「住宅・土地統計調査」より抜粋

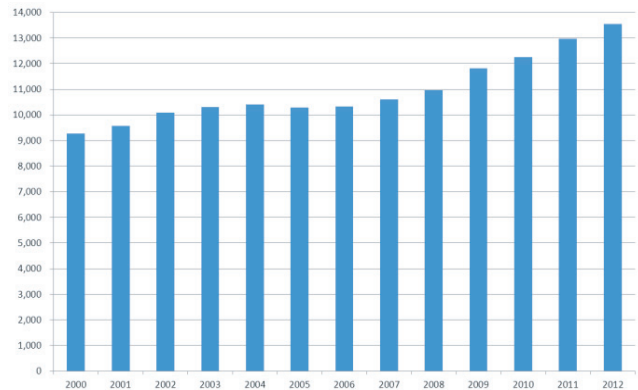
エリア別 住宅（貸家）着工数の推移



※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

中央区の人口推移



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。中央区の供給傾向も東京都や23区の増減と似たような動きを見せています。2010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、2003年と2006年で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年間で最小着工数であることから、中央区の供給も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15～20年(2003年～2008年)の間に著しく伸びているものの、今後供給が減り、中央区の人口推移も年々伸びていることから、需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好影響が期待できます。

【まとめ】

八丁堀のある中央区は、銀座や日本橋など、人を呼び込む、集客力のあるエリアが揃っています。さらに都市計画により土地の高度利用を推進していることから、2010年10月にオープンした「コレド室町」のある「日本橋室町東地区開発」をはじめ、月島、勝どき、晴海エリアでも再開発計画が盛んに行われています。最近でも「松坂屋銀座店」を含む「銀座六丁目10地区第一種市街地再開発事業」や、八丁堀周辺エリアでも土地の高度利用を図る開発事業が計画され、年々街が変化していきます。中央区は23区のなかでも千代田区・新宿区・港区・品川区と並んで再開発事業が多く、今後も再開発でエリアの魅力が高まり活性化すれば住まいの需要も高まり、将来的な賃料・価格といった不動産の価値に期待できます。

<ポイント まとめ>

- ・都心へ放射上に伸びる地下鉄複数路線の利用と、日本橋・銀座エリアへ歩いて行けるアクセスのよさ
- ・経年に伴う賃料下落率のゆるやかな推移(急な下落リスクの低さ)
- ・再開発によるエリアの活性化と不動産価値への好影響の期待

[次回予定]6月号は、6月上旬に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] 河野 慎平 Mail : info@revax.co.jp