

「REISM エリア分析レポート」は、毎月1つの駅を取り上げ、交通アクセス、商業施設、人口など様々な視点から分析し、そのエリアの特長をレポートしています。

下町文化が色濃く残る古書の街「神田」



大規模な改修工作中的の神田駅

東京23区、千代田区に位置する「神田」は、東京駅の隣駅にありながらも丸の内や八重洲とは違い、小さいオフィスビルや飲食店がいくつも立ち並び、身近なビジネス街の雰囲気を持つエリアです。江戸時代から続くと言われるこの「神田」は、周辺の街名には「神田～町」とつけられた町が多く、また、線路のガード下にある昭和の名残を感じる飲食店や、駅周辺の地元の人によって経営される専門店などを見ても、昔から下町文化を形成しながら愛されてきた街ということが分かります。

神田といえば「古本市」というイメージが強い街で、やはり書店通りには休日ともなると老若男女多くの人で賑わいを見せています。しかし、そこには本だけでなく、格安でおいしいと評判の洋食店も多く、いくつかの店は待ち行列を作るほどの人気を博しています。

近くには皇居や省庁も多いためか、多少雑多なイメージがありながらも周辺の治安は非常によく、今では神田駅も大規模に改修されていて一段とイメージアップされている街なので、東京のビジネス街で働く人から近年支持され始めている街といえます。



休日には多くの人で賑わう数々の古書店

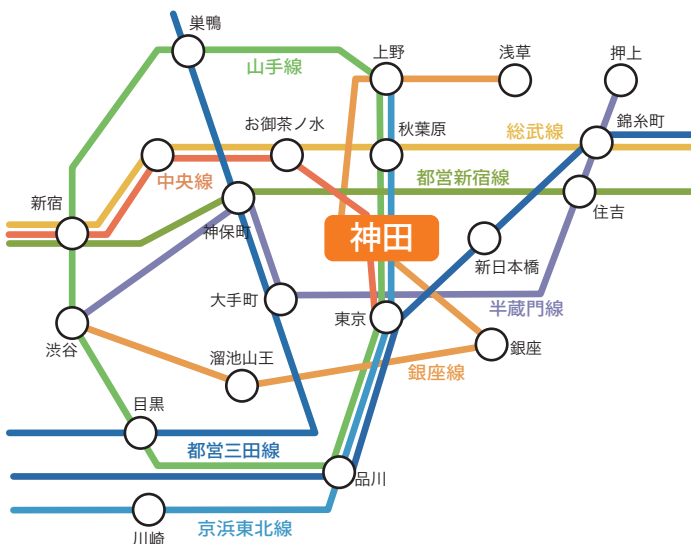


多くの飲食店が並ぶ西口商店街



ガード下の昭和の名残り感じさせる店

「神田」を通る主要路線だけでなく、周辺路線も徒歩圏内で利用可能



「神田駅」はJR中央線や山手線、京浜東北線が通り、さらには地下鉄銀座線も乗り入れ、東京の主要路線へスムーズにアクセスすることができます。

また「大手町」や「神保町」、「新日本橋」など他の路線駅も徒歩圏内で行くことができ、あらゆる方面へストレスなく移動可能です。

「神田」の中心を通る中央通りはいつも多くの交通量がありますが、その脇には細かい路地がいくつも張り巡らされていて、道幅も十分なため、そこを歩き交う自転車も多く見かけることができます。

このため都内近郊から遠方まで、どこに行くにも便利な「神田」は、オンオフどちらも活躍する事間違いなく、都内の生活がメインの単身者から憧れの街として人気が高い街です。

神田周辺の賃貸市場

駅周辺の賃貸物件データをもとに、「神田」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539円(20㎡で約10780円)高いことがわかります。最頻値も4,187円/㎡と高いことから、賃料相場の高いエリアであることがわかります。

重回帰分析による賃貸市場の傾向をみると、築年数による影響が非常に高く出ていますが、これは築20年から30年の物件数が極端に少ないため、10年～30年に限定して見ると数値上は影響が高く出てしまっていると考えられます。グラフで全体の傾向を見ると、築年が経っても賃料の下がりにくい傾向が見て取れます。↗

● エリア別 平米賃料単価/築年数 比較一覧表

	賃料単価(円/㎡)	最頻値
神田	3,878	4,187
23区平均	3,339	3,000

	築年数(年)	標準偏差	最頻値
神田	12	5	10
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
神田	165.0	-1463.7	3676.6	21278.6	12259.5
23区平均	-460	-707	1,756	50,736	10503.3

「d.切片」に対する賃料下落率

	b.築年/d.切片	a.徒歩/d.切片	e.標準偏差/d.切片
神田	-6.88%	0.78%	57.61%
23区平均	-1.40%	-0.89%	20.88%

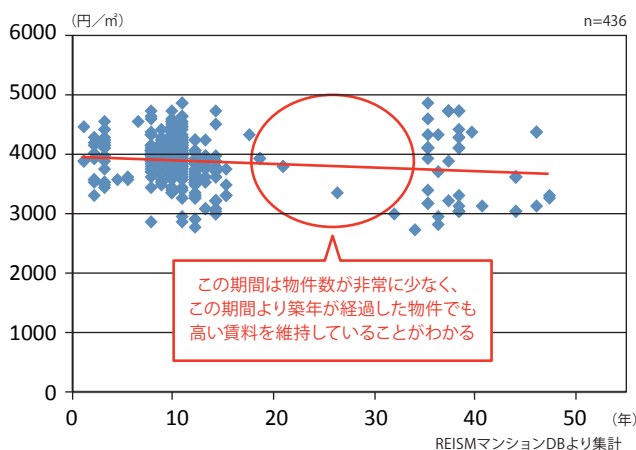
※賃料単価は中央値であり、平米数を乗算した価格が必ずしも相場と一致するものではありません。

※データは2013年10月31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。

また、徒歩分数による影響は23区平均よりも低いことがわかります。周辺に複数駅があるため交通利便性が良く、賃料が駅からの距離の影響を受けにくいと考えられます。

また、標準偏差は23区平均よりも高い数値です。2011年のレポートでは標準偏差が小さく出ていましたが、ここ数年開発が行われ、賃料のばらつきが大きくなってきていると考えられます。

● 単身者向け賃貸物件の賃料単価と築年数(単回帰)



千代田区と神田の人口特性

東京都ならびに神田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、神田(徒歩15分圏内)における単身世帯の割合をみても、55.54%と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↗

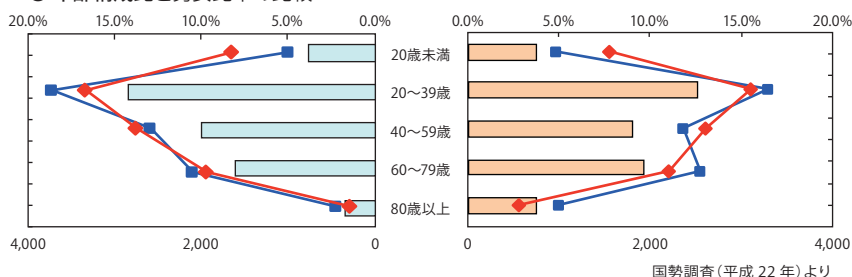
居住者の年齢構成と男女比をみると、男女の比率は半々、年齢帯は20～39歳の割合が高く、20歳未満は比較的少ないことがわかります。若いサラリーマンからの需要が高いエリアであることが読み取れます。

● 単身世帯の比較

地域	世帯総数	世帯人員が1人	単身世帯割合
東京都	6,393,768	2,922,488	45.71%
千代田区	25,560	13,835	54.13%
神田	8,227	4,569	55.54%

国勢調査(平成22年)より

● 年齢構成比と男女比率の比較



REISM管理物件 — 2014月2月現在 —

REISMでは「神田」エリアのリノベーション実績があります。

ビジネス街各地へのアクセスが非常に良く、若いサラリーマンからの支持が高い神田。昔からモノづくりが盛んで、今も新たなカルチャー発信施設が続々と誕生する注目の文化エリアです。そんな土地柄のため、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

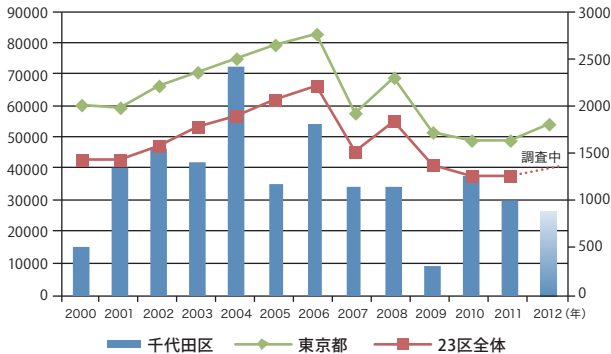
	2003年	2008年	増減	増減率(%)
23区全体	1,946,880	2,092,880	146,020	7.5
千代田区	23,000	11,180	1,350	13.7
港区	42,650	61,200	18,550	43.5
新宿区	82,670	99,390	16,720	20.2
文京区	40,140	42,100	1,960	4.9
台東区	33,490	35,110	1,620	4.8

● 空き家となっている賃貸住宅数の変化 テキスト

	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

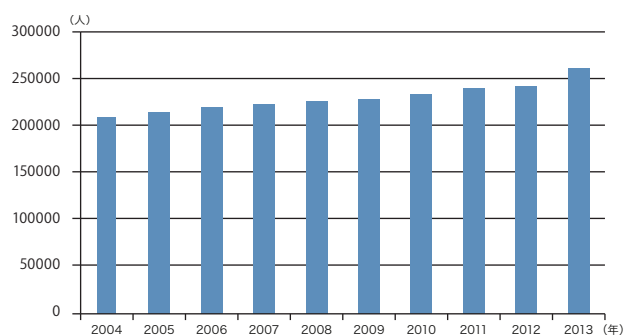
● エリア別 住宅(貸家)着工数の推移



※2012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

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り、東京都の2012年は

● 千代田区の人口推移



出典：東京都「住民基本台帳」より抜粋

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が否かがカギとなりそうです。

《まとめ》

東京23区のうち「主要5区」とされる千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区の中央に位置する千代田区。オフィス立地として抜群の利便性を秘めています。神田エリアも以前レポートした2011年からオフィス街として日々変化してきましたが、昔から残る下町情緒は変わっていません。2013年に竣工した「ワテラス(和+テラス)」の名前が示す通り、歴史と文化の融合を目指した街づくりが行われています。新旧の混在

した個性溢れるオフィス街として、今後も目が離せないエリアです。

一方で千代田区は2010年、2011年と供給が多く、差別化された競争力のある物件を選ぶ必要が他のエリア以上に求められます。立地は申し分ないエリアなので、今後の動向を注視し、希少性のある物件を選ぶことがカギといえるでしょう。

POINT!

- ① 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
- ② 都心にありながらも下町情緒の溢れた街並み。歴史と文化の融合を目指した街づくり計画
- ③ ポテンシャルが高い反面、競争力のある物件が求められる賃貸市場

《次回予定》3月号は、2014年3月にREISMホームページに掲載いたします。