

■ 老若男女が集まる街「人形町」



しゃぶしゃぶが有名な高級黒毛和牛専門店

中央区日本橋エリアのほぼ中央に位置する「人形町」。その名の通り、江戸時代に歌舞伎小屋の中村座や市村座があり、薩摩座や人形芝居といった文化芸能が盛んな地域だったようです。日本橋エリアに属する「人形町」は、多くのオフィスや飲食店、住居が共存しており、昔ながらの良き古き下町風景と近代的なオフィスが融合した町並みを形成しています。徒歩圏内に「日本橋」「水天宮前」などの駅があるため、常に多くの人が回遊している、賑わいが絶えないエリアです。特に、このエリアには老舗の飲食店が多く建ち並び、若者からお年寄りまで年齢に関係なく多くの人を呼び込む力を持った街とも言えます。また、近年、再開発の手が及んでいない日本橋地区をはじめとした東京の東側エリアには、多くのクリエイターやアーティストがSOHOなどの活動拠点を構え始めていることから、新しいカルチャーが発信される地域としても注目を集めているエリアです。



歴史の面影が残る人形町駅



大企業のオフィスも多くある



昭和の下町を感じさせる飲食店



品ぞろえのいいスーパーマーケットも

■ 交通の利便性が抜群の人形町！



東京メトロ日比谷線・都営地下鉄浅草線の2路線を使うことができる「人形町」は、オフィス街のある都心までも楽にアクセスできる利便性の高い街です。

都営浅草線を使うことで、「日本橋」や、スカイツリー効果で観光地となった「押上（東京スカイツリー前）」に一本でアクセスすることができます。さらに、東京メトロ日比谷線を使うことで、山手線が通る「秋葉原」、日本屈指の洗練されたエリアである銀座方面にも乗り換えなしで行くことが可能です。徒歩圏内にある「水天宮前」を使えば、「大手町」や「渋谷」方面にも一本でアクセスできる、非常に利便性が高いエリアとなっています。

同エリアは通行道路の幅が広いため、近年、注目を集めている自転車で通勤する人も多くいます。こういった要素から単身者向けの住居が多く建ち、都心で働く男女に人気の居住エリアとして注目されています。

■ 「人形町」 駅周辺の賃貸市場

駅周辺の賃貸物件データをもとに、「人形町」駅と近隣エリアの山手線駅「新橋」を比較すると、賃料相場では平米当たり約 250 円 (20 m² で約 5,000 円) 下がりますが、人形町エリアにおける賃料価格の上がり下がりへのふれ幅(標準偏差)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「人形町」は -1.30% と 23 区の下落水準より低く (=20 年経過で約 26% 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、「人形町」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

	賃料単価 (円/m ²)	標準偏差	最頻値
人形町駅	3,840	367	3,504
秋葉原駅	3,669	432	3,698
新橋駅	4,090	417	3,780
23 区平均	3,356	614	3,000

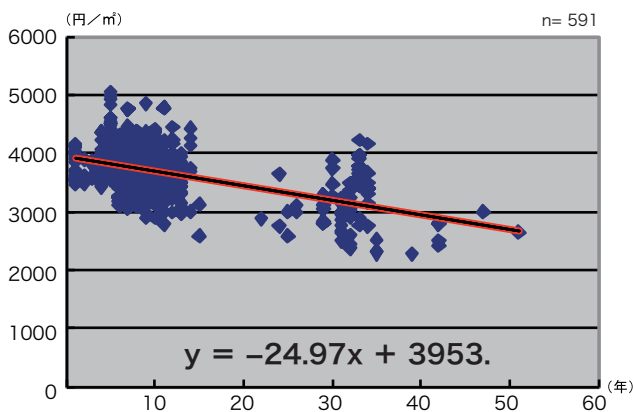
	築年数 (年)	標準偏差	最頻値
人形町駅	13	6	10
秋葉原駅	14	6	10
新橋駅	16	7	13
23 区平均	19	11	23

■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
該当駅	-693	-650	2,147	50,137.64	-1.30%
23 区平均	-548	-746	1,796	50561.88	-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 m²以上 30 m²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)



Revax マンション DB より集計

■ 中央区と人形町の入居者の特徴

東京都ならびに中央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、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(日本橋人形町 1 丁目、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 59.45% となっており、人形町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 37.8% と最も高く、40 歳未満が全体の半分以上を占め、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。

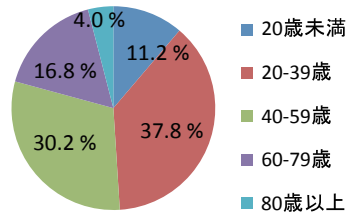
中央区の人口特性

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

人形町周辺エリア (日本橋人形町 1 丁目、 2 丁目など) における単身世帯の割合	59.45%
---	---------------

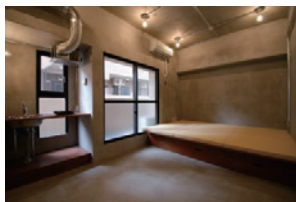
平成22年国勢調査 (総務省統計局) より抜粋



■ Revax販売・管理物件の入居者傾向 (2012年11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。「人形町」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中央区、特に日本橋周辺へ通う企業勤務者が多く、また、都内各地への企業勤務者も見られます。男性と女性の割合はほぼ半々、入居者の4割を20-39歳、3.5割を40-59歳が占めています。

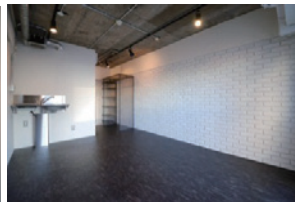
<人形町エリアでのRevax販売・管理物件の一部>



Doma 006 水天宮前
20.28m²
賃料(管理費込) : 89,000円



iCafe 006 小伝馬町
27.36 m²
賃料(管理費込) : 115,000 円



Brick 003 水天宮前
20.15 m²
賃料(管理費込) : 88,000 円

■ 空き家数が増える中で、差別化が求められる中央区

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年間で全体的に増加しています。中央区と隣接する周辺の2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。賃貸住宅の空き家数が増える中で、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

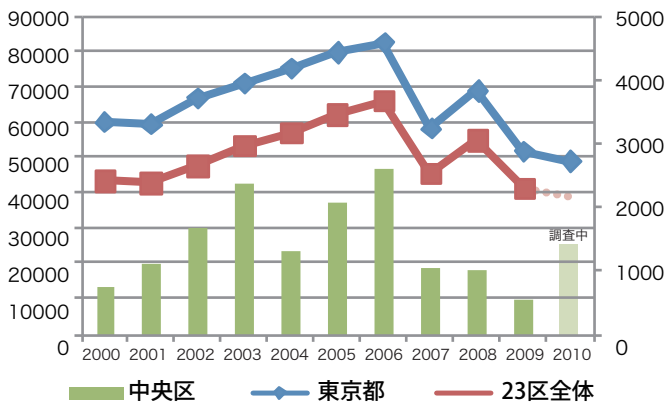
	2003年	2008年	増減	増減率(%)
23区全体	1,946,880	2,092,900	146,020	7.5
中央区	23,000	34,900	11,900	51.7
港区	42,650	61,200	18,550	43.5
千代田区	9,830	11,180	1,350	13.7

空き家となっている賃貸住宅数の変化

	2003年	2008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	8,400	9,800	1,400	16.7
千代田区	2,530	6,230	3,700	146.2

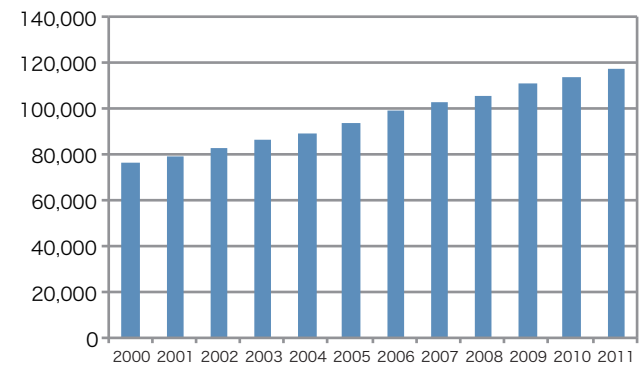
出典：総務省「住宅・土地統計調査」より抜粋

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

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年間での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]

人形町は江戸の中心日本橋にある、歴史と伝統を持った粋な東京の下町です。安産祈願で有名な水天宮を始めとした神社、江戸時代から残る老舗、伝統工芸店が数多く存在しています。季節ごとのお祭りなども盛んに行われており、人形市やべったり市、中でも毎年8月に行われる「せともの市」には各地から大勢の人が訪れ夏の風物詩となっています。また、江戸の中心というだけあって交通機関が発達しており、地下鉄複数路線を利用することで都内各地へ素早くアクセスすることが可能です。

歴史と伝統の残る魅力的な街並み、そして都内各地へのアクセスしやすさから特に都内で働くサラリーマンに人気があり、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>

- ・ 歴史と伝統の残る下町情緒で魅力的な街並み
- ・ 地下鉄複数路線を利用できる交通アクセスのよさ
- ・ 空き家数の増える中、競争力のある質の高い物件が求められる賃貸市場

[次回予定]12月号は、2012年12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