

■ 学術と文化のまち、御茶ノ水



御茶ノ水駅（聖橋口）の様子

日本最大の学問の街、御茶ノ水

「御茶ノ水」は、千代田区と文京区をまたいだ場所に位置しています。駅の周辺は、多くのスポーツ用品店や音楽用品店、古本屋などが密集した専門店街で形成されており、多方面から人を集めるコンテンツを持っています。そして、街のどこにいても目に入る明治大学リパティタワーは、街のシンボルの存在として知られ、一般の方も参加できる公開講座は、地元の地域住民たちにも親しまれています。

多くの教育機関や中小規模のオフィスビルが立ち並ぶこのエリアは、昼夜問わず多くの学生やビジネスパーソンで賑わっているため、飲食チェーン店や生活雑貨店なども充実しており、学生をはじめとした単身者に住みやすい街として、人気のエリアとなっています。



御茶ノ水サンクレール商店街



明治大学リパティタワー



専門店がならぶずらん通り

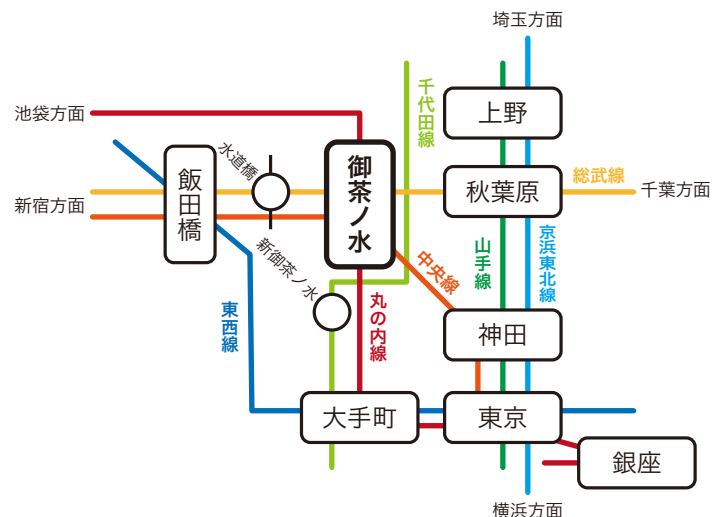


歌にもなっている神田川

■ 秋葉原へ徒歩圏内。さらに複数路線の利用でアクセス良好！

「御茶ノ水」駅は JR 中央線、総武線、東京メトロ丸の内線の 3 路線を利用することができ、JR 線を利用することで新宿・秋葉原方面にスムーズにアクセスできます。

東京メトロ丸の内線を利用することで東京・銀座方面や池袋方面へ、また、徒歩圏内にある新御茶ノ水駅を使えば東京メトロ千代田線を利用することで大手町方面にもアクセスでき、通勤通学だけでなくショッピングにも便利な立地となっています。また、1 駅隣の秋葉原で JR 京浜東北線に乗り換えることで埼玉・横浜方面へ、JR 総武線を使うことで千葉方面へも一本でアクセスできるので、遠出する際にも便利な立地となっています。このように、御茶ノ水は多方面へのアクセスが容易なことから、学生やサラリーマンといった単身者への人気が高い街です。



■ 「御茶ノ水」 駅周辺の賃貸市場

駅周辺の賃貸物件データをもとに、「御茶ノ水」駅とターミナル駅の新宿と比較すると、賃料相場では平米当たり約 95 円(20㎡で約 1,900 円)下がりますが、御茶ノ水エリアにおける賃料価格の上がり下がりふれ幅(ばらつき)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-1.5%と比べて「御茶ノ水」は-0.8%と23区の下落水準より低く(≒20年経過で約16%下落)、築年数が古くとも賃料下落率は緩やかな傾向です。こうしたデータから、「御茶ノ水」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 (16㎡以上30㎡未満)

	賃料単価 (円/㎡)	標準偏差	最頻値
御茶ノ水駅	3,837	474	3,446
秋葉原駅	3,756	355	3,968
新宿	3,932	508	3,594
23区	3,356	614	3,000

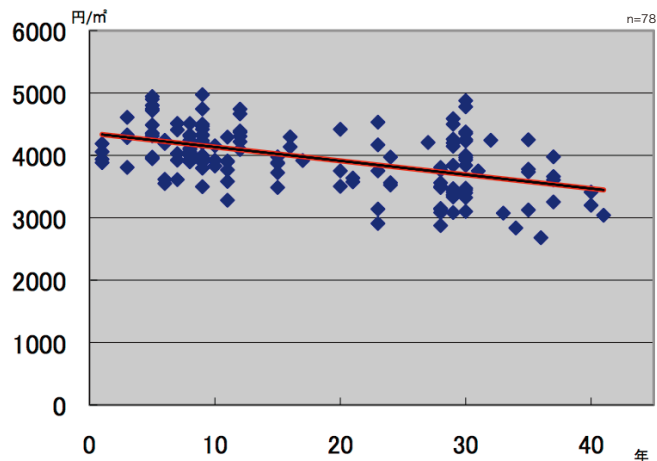
	築年数 (年)	標準偏差	最頻値
御茶ノ水駅	23	7	30
秋葉原駅	14	6	10
新宿駅	22	8	29
23区	19	11	23

■徒歩・築年・面積による賃料の重回帰分析結果一覧 ※築10~30年の物件のみ

	a. 徒歩分数	b. 築年数	c. 面積	d. 切片	b/d
御茶ノ水駅平均	-1874.7	-500.0	1952.9	63714.9	-0.8%
23区平均	-548.1	-745.8	1796.0	50561.9	-1.5%

※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。

■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)



Revax マンション DB より集計

■ 文京区と御茶ノ水周辺の居住者の特長

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(湯島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69.92%となっており、御茶ノ水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40.9%と最も高く、40歳未満が全体の約半分以上を占め、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。

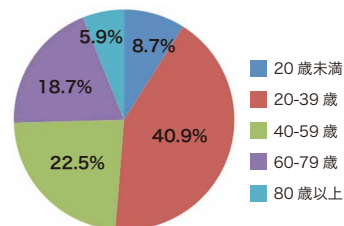
文京区の人口特性

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	1,111,753人	62,296人	55.74%

国勢調査(平成22年)より

御茶ノ水周辺エリア (湯島1丁目、2丁目など) における単身世帯の割合	69.92%
---	---------------

平成22年国勢調査(総務省統計局)より抜粋

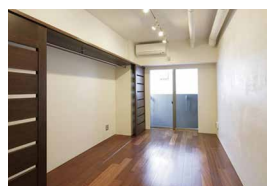


■ Revax販売・管理物件の入居者傾向 (2012年7月現在)

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。「御茶ノ水」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、御茶ノ水エリアや本郷などに通う学生あるいは企業勤務者が半数以上を占めています。また、女性の割合が6割と多く、入居者の8割を20-39歳が占めています。

御茶ノ水エリアでのRevax販売・管理物件の一部



sozai 006 御茶ノ水
22.17m²
賃料(管理費込): 100,000円



Plain 001 湯島
20.62m²
賃料(管理費込): 90,000円

■ 借家数(供給)、人口(需要)ともに伸びる文京区

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年の間で全体的に減少しています。文京区と、隣接する周辺の5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、文京区においては、供給にあたる借家数は5年の間に約4.9%増えている一方、空き家数は9.6%減っています。賃貸住宅の供給・需要が高まるなかで、いかに居住者の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

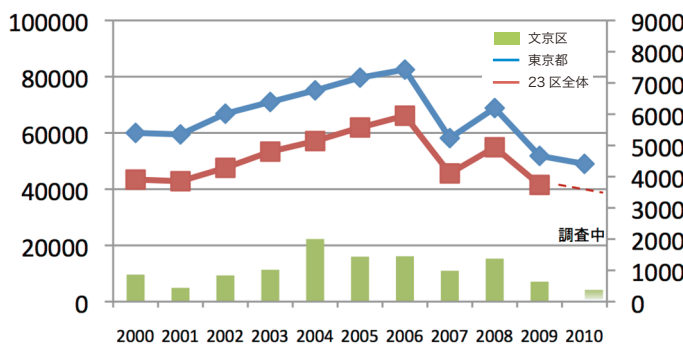
	2003年	2008年	増減	増減率(%)
23区全体	1,946,880	2,092,900	146,020	7.5
文京区	40,140	42,100	1,960	4.9
新宿区	82,670	99,390	16,720	20.2
豊島区	74,040	72,260	▲1,780	▲2.4
北区	80,020	89,560	9,540	11.9
台東区	33,490	35,110	1,620	4.8
千代田区	9,830	11,180	1,350	13.7

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

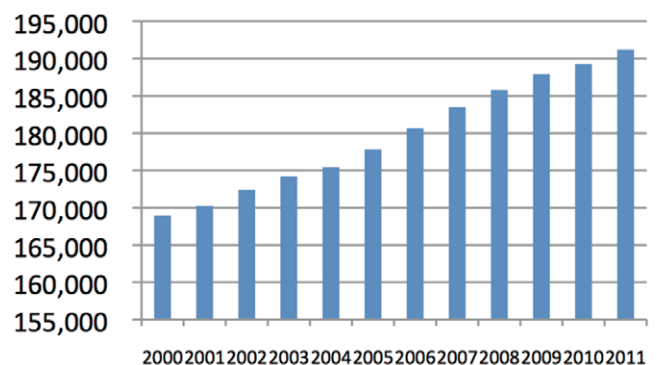
出典：総務省「住宅・土地統計調査」より抜粋

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が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。2010年の数値は公式資料がないため予測となりますが、全体的な傾向として、2004年から2006年までは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年間での最少着工数であることから、文京区の供給も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年～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、文京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良い影響が期待できます。

【まとめ】

御茶ノ水周辺エリアは明治大学、東京医科歯科大学、順天堂大学などの大学や専門学校、予備校が集る日本国内最大の学生街として知られています。また、江戸の総鎮守・神田明神、湯島聖堂、ニコライ堂等を始めとする宗教施設、有名病院等が、更に国内最大の書店街・楽器店街・スポーツ店街、多くの食通を惹き付ける老舗名店街等も内包、隣接するなど、名所を多く抱える広範な文化ゾーンを形成しています。

文京区と千代田区をまたいだ場所に位置する御茶ノ水は都心へのアクセスが便利なことから、特に学生やサラリーマンといった単身者に人気があり、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>

- ・ 商業、ビジネス、学生街、歴史的建造物といった多様な文化を内包する街
- ・ JR中央線、総武線、丸ノ内線が利用できる利便性の良さ
- ・ 学生、社会人ともに単身者世帯の賃貸需要が高いエリア

[次回予定] 9月号は、2012年9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] ResearchDept. 河合 祐斗 (カワイ ユウト) Mail: info@revax.co.jp