

■ エネルギッシュな魅力が詰まった街「御徒町」



アメヤ横丁

「御徒町」は、美術館や動物園など様々な文化施設を有する上野と、巨大な電気街・秋葉原の中間に位置し、様々な雰囲気が出会う街です。

上野方面から続く有名なアメヤ横丁は、新鮮な魚介類や衣服、雑貨、調味料などあらゆるものが売られており、国籍を問わず多くの人々が買い物に訪れます。また、駅の西側、上野広小路の駅近くには、老舗デパートの松坂屋があり、その先には学問の神様として有名な湯島天神があり、落ち着いた雰囲気を出しています。

一方、駅の東側には首都高速と国道4号線が走っており、企業ビルが並び近代的な雰囲気を見せています。さらに、秋葉原へ向かう高架下には、「ものづくり」をテーマとした工房と店舗が一体となった個性的なショップやギャラリーが連なる「2k540 AKI-OKA ARTISAN (ニーケーゴーヨンマル アキオカ アルチザン)」が伸び、新たな人の流れが生まれています。

このような色々な魅力が出会う街として、またアクセスにも優れた生活に便利な街として、単身者からの根強い人気のあるエリアといえます。



商店街のほか老舗デパートも



昭和通りを越えると企業ビルが立ち並ぶ



「ものづくり」をテーマとしたショッピングストリート

■ 複数路線の利用が可能、主要エリアへのアクセスも良好



御徒町は、JR「御徒町駅」を囲むように、日比谷線「仲御徒町駅」、大江戸線「新御徒町駅」「上野御徒町駅」と、御徒町と名のつく駅が3つもあります。また、徒歩圏内で利用できる路線としてさらに銀座線、千代田線があり、多くの路線を利用することができます。そのことによって、「東京」、「日本橋」、「池袋」、「新宿」、「渋谷」などの主要エリアへ乗り換えなしで移動できるので、通勤や通学、プライベートで利用するほとんどの場所へ電車で快適に移動できます。

また、都心立地で首都高の出入口も近いので、車でのアクセス環境も良好。終電を逃した際のタクシー利用も気軽にでき、週末のレジャーの楽しみの幅も広がります。

■「御徒町」駅周辺の賃貸市場

駅周辺の賃貸物件データをもとに、「御徒町」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276円(20㎡で約5,520円)高いことがわかります。

重回帰分析による賃料の下落傾向を見ると、23区の傾向に比べ「御徒町」の賃貸市場は築年による割合が低く、比較的緩やかな傾向です。また、標準偏差による割合が23区平均より低いため、賃料のばらつきの小さい安定しているエリアであることがわかります。

一方で徒歩分数による賃料の下落傾向は東京23区平均に比べ強い傾向があり、徒歩10分以上の賃貸物件は賃貸競争力は著しく落ちる地域と想定されます。

■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
御徒町	3,632	3,329
23区平均	3,356	3,000

	築年数 (年)	標準偏差	最頻値
御徒町	23	6	30
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	e.標準偏差
御徒町	-971.3	-470.5	1,170.1	69,584.5	8,184.2
23区平均	-440.5	-729.2	1,910.3	50,640.2	10,280.0

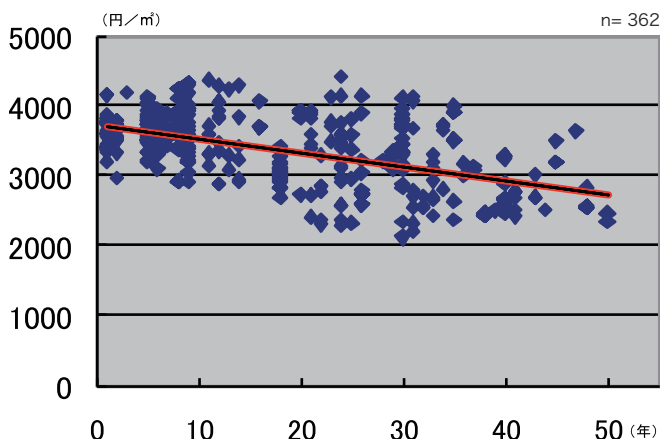
「c.切片」に対する賃料下落率

	b.築年/d.切片	a.徒歩/d.切片	e.標準偏差/d.切片
御徒町	-0.68%	-1.40%	11.76%
23区平均	-1.44%	-0.87%	20.30%

※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)



Revax マンション DB より集計

■台東区と御徒町周辺の入居者の特徴

東京都ならびに御徒町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、台東区は50.96%と23区を上回る割合となっています。また、対象エリアとなる丁目(台東区台東1丁目～6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55.09%となっており、御徒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歳～39歳の割合が約31%と最も高く、次いで40歳～59歳が約26%となっており、比較的若い世代が多い傾向となっています。

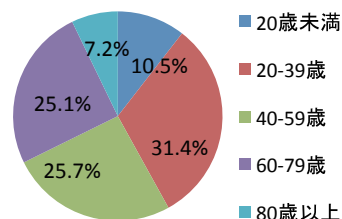
■台東区の人口特性

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%
台東区	95,413人	48,621人	50.96%

国勢調査(平成22年)より

御徒町 (台東区上野1丁目～6丁目、 台東1丁目～4丁目、 東上野1丁目～7丁目など) における単身者の割合	割合
	55.09%

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 (2013年5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。「御徒町」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、神保町や神田など都心方面の企業勤務者が多く見られます。男性と女性の割合は男性の割合が7割と多く、また、年齢別でみると20～39歳の年齢帯が7割以上と若い世代が多くを占めています。

<御徒町エリアでのRevax販売・管理物件の一部>



Anti 007 御徒町
専有面積：23.98㎡
賃料(管理費込)：85,000円



Wasabi 005 御徒町
専有面積：23.98㎡
賃料(管理費込)：85,000円



Rough 004 上野
専有面積：22.45㎡
賃料(管理費込)：90,000円

■23区のうち最も空家率が低下している台東区

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、台東区をみると、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。数字上ではオーナーに有利な状況にも見えますが、もとの総数が大きいので油断できません。とはいえ、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

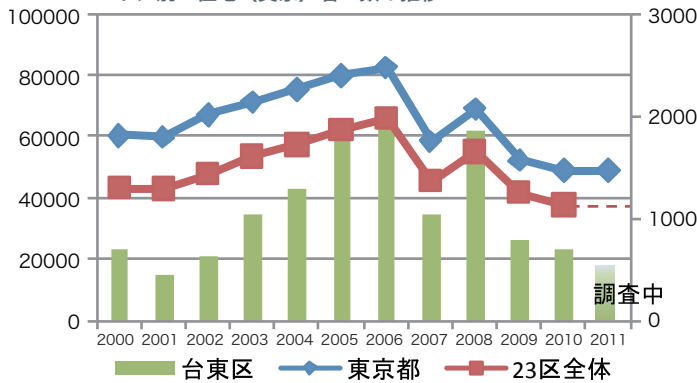
	2003年	2008年	増減	増減率(%)
23区全体	1,946,880	2,092,900	146,020	7.5
台東区	33,490	35,110	1,620	4.8
中央区	23,000	34,900	11,900	51.7
千代田区	9,830	11,180	1,350	13.7
文京区	40,140	42,100	1,960	4.9
荒川区	36,100	39,490	3,390	9.4

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
台東区	13,610	7,630	▲5,980	▲43.9
中央区	2,930	13,220	10,290	351.2
千代田区	2,530	6,230	3,700	146.2
文京区	6,900	6,240	▲660	▲9.6
荒川区	8,340	10,080	1,740	20.9

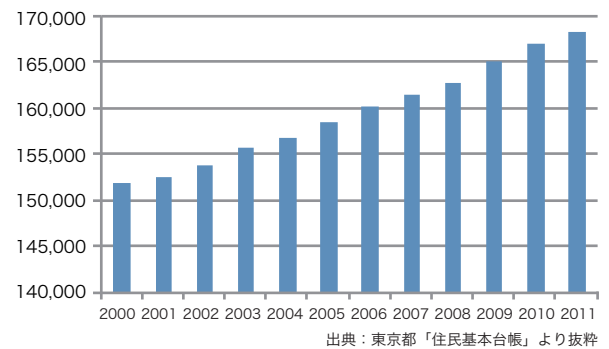
出典：総務省「住宅・土地統計調査」より抜粋

エリア別 住宅（貸家）着工数の推移



※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

台東区の人口推移



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。台東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。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、台東区の供給も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台東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ことが期待できます。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】

北側「上野」方面に向かって伸びる「アメヤ横丁」、西側には学問の神様として有名な「湯島天神」、南側には世界有数の電気街「秋葉原」、東側には下町風情の溢れる住宅街「御徒町」の魅力はこれらの異なった街並みが渾然一体となった奥深さです。山手線、京浜東北線、銀座線、日比谷線、大江戸線が通り、周辺の千代田線や総武線の駅までも徒歩で行ける利便性の高さも人気の要因と言えるでしょう。

利便性も高く、様々な魅力の混在した奥深い街「御徒町」は、不動産価格・賃料などにおいても、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>

- ・ 東西南北に広がる魅力あふれる街並み
- ・ JRや地下鉄など、7路線を利用することのできる利便性
- ・ 単身世帯が多く、需要の高い安定した賃貸市場

[次回予定]6月号は、2013年6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