

■ 若者の街であり続ける『渋谷』

今回ご紹介するのは「渋谷」です。リヴァックスのオフィスもある『渋谷』は、「ハチ公」「スクランブル交差点」「センター街」「109」といったランドマークとなるところが多い街。それは、街に文化・歴史の積み重ねがあることを表しており、歴史の浅いエリアと比べ不動産の値動きが安定する傾向にあります。また、情報番組の街頭インタビューや、ファッション誌のストリートスナップの名所となっているなど、街全体が流行・情報を発信する、都内でも稀有なエリアです。それは、渋谷区が23区のなかで衣類・書籍・楽器の販売額がそれぞれダントツの1位であることと、関連する商業施設や企業が多いことに裏付けられます。そのため23区の中でも単身世帯、20歳～39歳の割合が高く、80年代から今も“若者の街”の代名詞となっています。

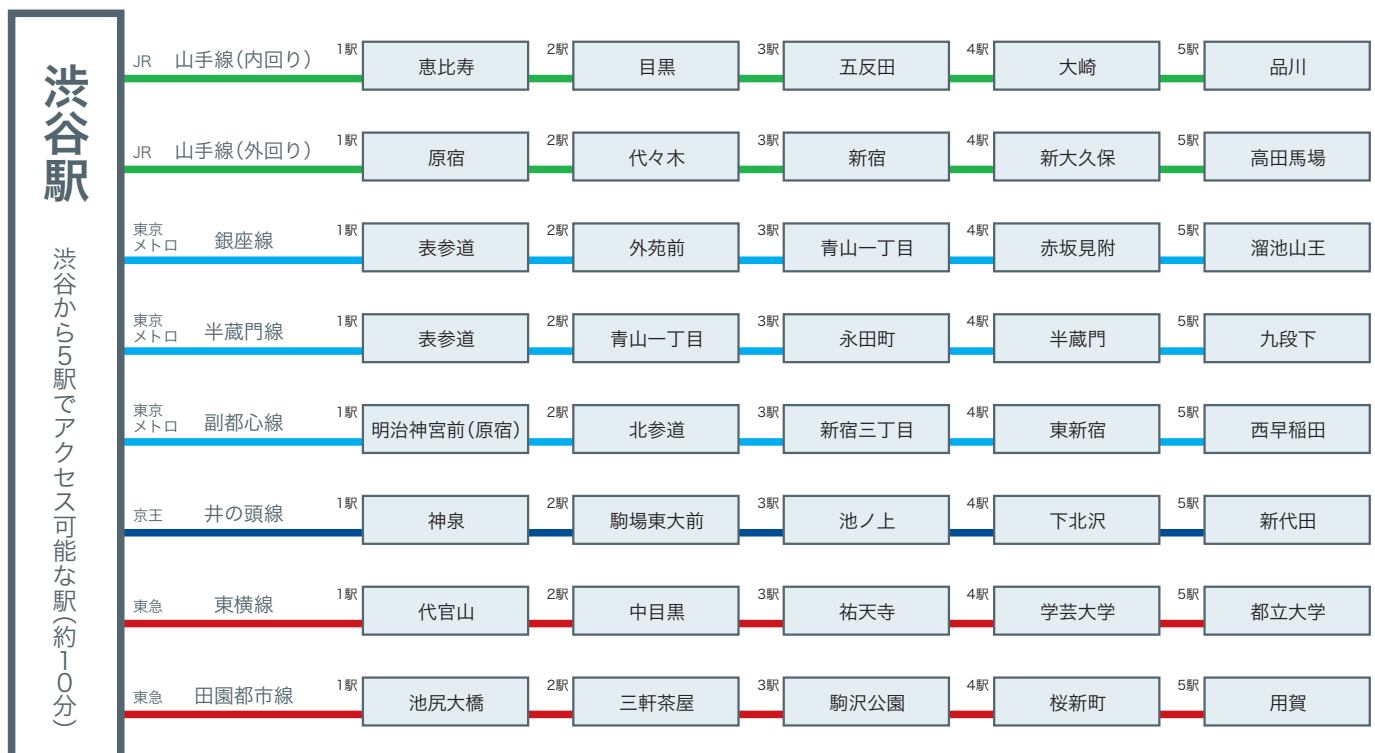
渋谷区の人口特性

総世帯数	単身世帯数	単身世帯割合	渋谷区の人口に対する 20～39歳の割合
111,826 人	63,789 人	57.0%	37.5%

平成 17 年度国勢調査、渋谷区住民基本台帳より

■ 人気路線の発着駅

『渋谷』駅はJR山手線をはじめ、計8路線と様々な電車が行き交います。そのため、渋谷を起点とした交通の便がよく、渋谷から約10分(1駅約2分で計算)で何と38もの駅にアクセスすることができます。

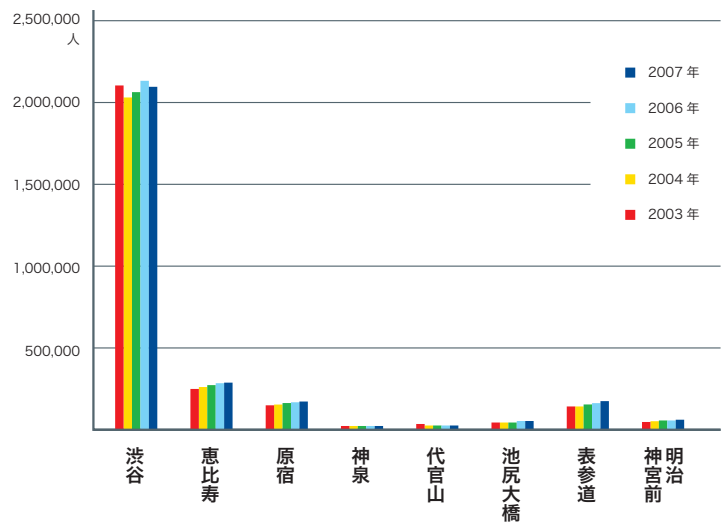


東横線・井の頭線・田園都市線といった人気路線の始発駅なので、それだけ周辺エリアから人が集まりやすく、周辺駅と比べても乗降客数はダントツに多いことがわかります。過去の推移から駅の利用者数は周辺駅を含め増加傾向にあり、2008年には副都心線開通により約58万人/日の利用者数(※東京メトロ2010年公表数値)が増えました。2012年には副都心線と東横線の相互直通運転が開始されるので、ますます利用者が増えることが予想されます。

渋谷駅 各路線の隣駅



渋谷駅 隣駅の利用者数 推移 (2003年 ~ 2007年度)

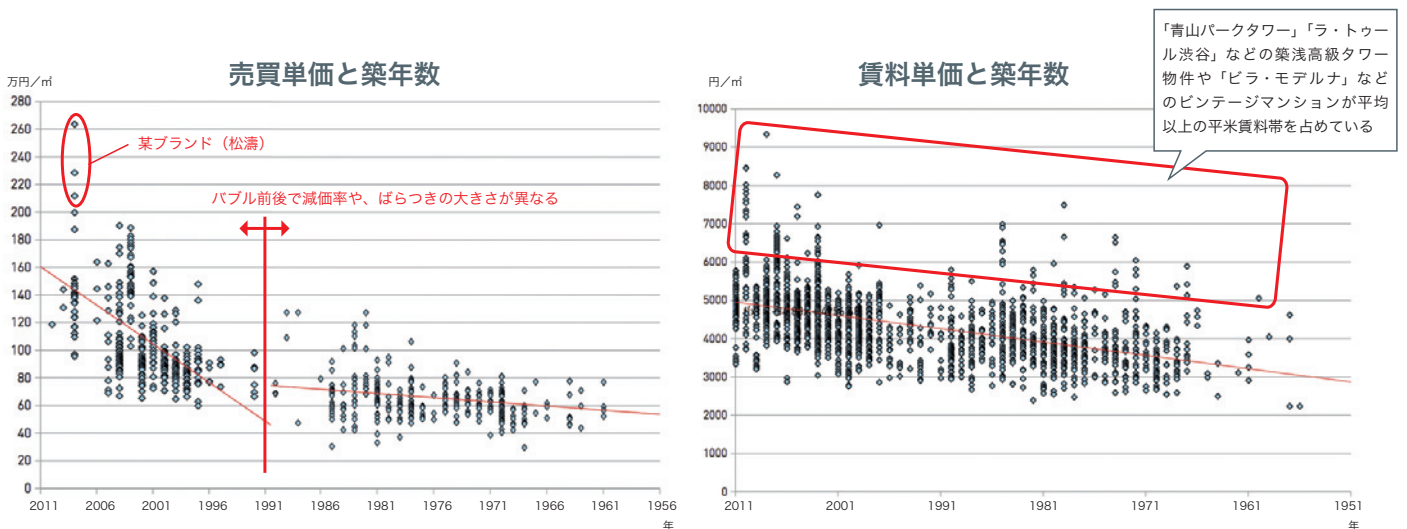


Revax マンション DB より集計

■安定し、バリューアップによる価格上昇も期待できる不動産マーケット

渋谷駅周辺の物件情報のうち売買・賃貸の平米単価と築年数の関係から、経過年数による価格推移を調べました。売買単価では、バブルがはじけた1991年を境に供給が減少し、前後を分析したところ価格の下落率がはっきり変化していることが伺えます。新築・築浅物件には新しさの付加価値(プレミア)が価格に反映されるため、単価が高くなる傾向にあり、それが築年数を経過することである程度落ち着いていきます。購入した時の価格と、仮に将来売却することを想定した場合の価格があまりに下がるのは避けたいところです。そのためにも、とくに渋谷駅のような立地のよいエリアは、ある程度築年数の経過した中古の優良マンションを検討するのが賢い選択といえます。

また、賃料単価を見ると、築年により下がる傾向にある一方、古い物件でも高い賃料単価の物件がいくつか点在していることがわかります。詳しく調べると、設備の充実したタワーマンションやビンテージと呼ばれる古くて味わいのあるデザイナーズ物件であることがわかり、街の特性と相まって、築年数が経ていようと空間に付加価値のある物件に賃貸で暮らすニーズがあり、リノベーション物件による空間のバリューアップの可能性、賃貸ニーズの可能性が高いエリアであることが伺えます。



Revax マンション DB より集計

渋谷駅と23区、東京都の单身者向け(16㎡以上30㎡未満)賃貸物件の平米単価(中央値)を比較すると、東京都・23区それぞれと比べて平米単価が1.3~1.4倍と高く、都内のマーケットのなかでも賃料相場の高さが伺えます。

また、“ばらつき”を表す標準偏差も、物件がピンキリにある23区・東京と比べても同じか少し高いことから、渋谷駅は比較的マーケットが充実している(需要・供給がともにある)ことが伺えます。例えるなら、品揃え豊富な人で賑わっている商店と同じイメージです。取引も活発で、いいものはより高く貸せるエリアであることが特長といえます

エリア別 单身者向け賃貸物件の平米単価と築年数の傾向比較 (16㎡以上 30㎡未満の物件のみ)

	賃料単価 (円/㎡)	標準偏差	築年数 (年)	標準偏差
渋谷	4460	681	14	13
23区	3333	637	19	21
東京都	3190	680	19	20

※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。

Revax マンション DB より集計

また、上のデータから築年数の特長を見てみると、渋谷駅周辺の賃貸物件は、平均築14年となり、東京都全体・23区全体と比べ、比較的新しい物件が多いことがわかります。賃貸向けの築浅物件が相場賃料を押し上げていると考えられます。

【まとめ】

「渋谷」駅周辺は利便性が高く賃貸ニーズがある、しかし物件数が少ないため、価格は賃貸・売買ともに高く、築年数が比較的浅い売買のマーケットを除き、古くなっても価格が下がりにくいエリアです。また、いわゆるターミナル駅として肩をならべる「新宿」や「池袋」「東京」と比べて大きく異なる点は、渋谷に「ファッション・文化の街」という特長があること。そのため周辺エリアにも原宿・代官山・恵比寿・表参道といった知名度が高く魅力的な街が発展し続けています。2012年春には、駅前再開発により大型商業施設の少なかった北口駅前に「渋谷ヒカリエ」(地上34階、地下4階)が完成し、施設利用者(消費者・従業者)が増えることが期待されます。また、2012年度からは東京メトロ副都心線と東急東横線の相互直通運転が始まる予定で、乗降客数の伸びが期待されます。さらなる発展をとげ、ますます需要の伸びが期待できるエリアです。

<ポイント まとめ>

- ・若者が集う「ファッション・文化の街」
- ・人気路線の多い交通利便性の高さ
- ・価格推移の安定した中古マーケット (バブル前の新耐震物件が狙い目)
- ・リノベーションによるバリューアップの賃貸ニーズが期待できる
- ・駅前再開発による周辺エリアの活性化

[次回予定]9月号は、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 : 03-5458-7002
[担当者] 河野 慎平 Mail : s.kouno@revax.co.jp