

「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。

## 東京の人気スポットが徒歩圏内、落ち着いた環境も備えた住みやすさ抜群の「新富町」



オフィスビルが立ち並ぶ「新富町」駅

東京都中央区にある「新富町」は、世界に誇る日本の繁華街「銀座」や東京の台所として早朝から賑わう「築地」、もんじゃ街として有名で近年は再開発が進む「月島」など東京有名スポットを徒歩圏内とする、まさに有名エリアの小脇にたたずむ知る人ぞ知る名エリアです。

駅の周辺には「中央区役所」や「聖路加国際病院」など生活に便利な公共施設も揃っているため、都心に近いこともさることながら、その暮らしやすさが注目され、近年では単身者からファミリー向けのマンションが続々と建設され、移り住む人も年々増えています。

街を散策すると、下町情緒感じる昔ながらの古民家の佇まいや、緑豊かな公園で休憩したり、子供と遊んだりする様子は落ち着いた雰囲気にも満ちていて、暮らすにはもってこいのエリアです。

その住みやすさからか、このエリアで希望の物件が空く機会は少ないと言われていて、都心で働く人たちから支持されていると言えるでしょう。



緑豊かな聖路加国際病院



自転車も走りやすい、ゆとりある道幅



海の香りも漂う隅田川沿い

## 徒歩圏内にある複数の駅が利用可能、近隣はもちろん関東近郊へも便利なアクセス



「新富町」駅は東京メトロ有楽町線が通り、オフィス集まる「市ヶ谷」やショッピングの街「池袋」、レジャースポットの「豊洲」へ乗り換えなしで行くことができ、その先は西武池袋線や東武東上線と相互乗り入れを行っています。

また徒歩圏内に、日比谷線「築地」、都営浅草線「東銀座」、JR京葉線「八丁堀」などの複数路線が徒歩圏内にあり、行先に応じて色々な路線を使うことも可能です。

また、首都高速を始め、「新大橋通り」が交わり交通量が非常に多い街ですが、歩道幅は充分すぎるほどゆとりとしているため自転車での行き来もスムーズで、自転車があれば東京・日本橋エリアへのアクセスも可能にしてくれます。

街の住み心地に加え、通勤にも、休日の遊びにも、どちらにも高い利便性を誇るアクセス環境もこの街の人気の一つです。

## 新富町周辺の賃貸市場

駅周辺の賃貸物件データをもとに、「新富町」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424円(20㎡で約8,480円)高いことがわかります。

重回帰分析による賃貸市場の傾向をみると、新富町は築年による下落率・駅からの距離による下落率・賃料のばらつき(標準偏差)のすべてに置いて、23区よりも大きい傾向があります。近年の再開発の影響により築年と徒歩の影響が

大きく、賃料のばらつきも大きくなっているものと考えられます。築年数比較表、賃料単価と築年数(分布図)からも近年になって物件数が増えているエリアであることが読み取れます。

リノベーションをすることにより、賃料が向上する可能性の高いエリアといえるでしょう。

### ● 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
新富町	3,763	3,953
23区平均	3,339	3,000

	築年数(年)	標準偏差	最頻値
新富町	9	7	9
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
新富町	-1883.7	-814.5	2918.5	40912.0	14309.4
23区平均	-460.2	-707.4	1755.7	50736.4	10503.3

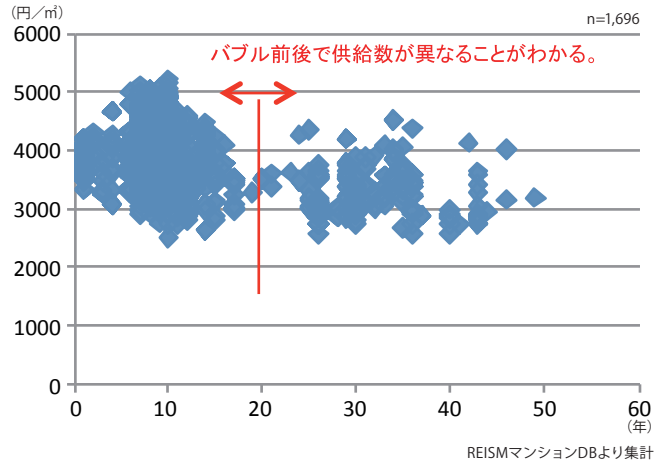
「d.切片」に対する割合

	b.築年/d.切片	a.徒歩/d.切片	e.標準偏差/d.切片
新富町	-1.99%	-4.60%	34.98%
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2014年3月末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。

### ● 単身者向け賃貸物件の賃料単価と築年数(単回帰)



## 中央区と新富町の人口特性

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、新富町(徒歩15分圏内)における単身世帯の割合をみると、62.10%が単身者となっており、単身者が非常に多いエリアであることがわかります。

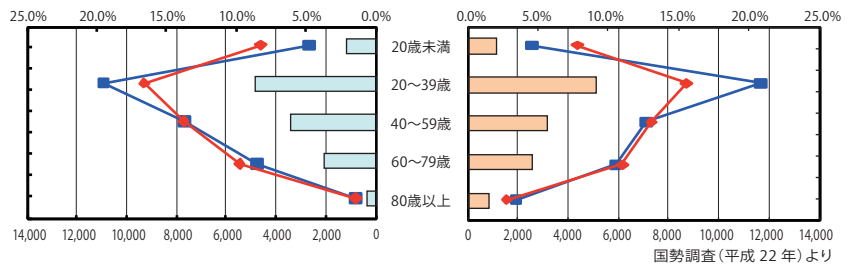
また、対象エリア内の居住者の年齢構成と男女比をみると、20～39歳の割合が非常に高く、20歳未満は少ないことがわかります。都心のビジネス街に近いエリアであるため、若い単身者需要の高いエリアであると分析できます。

### ● 単身世帯の比較

地域	世帯総数	世帯人員が1人	単身者世帯割合
東京都	6,393,768	2,922,488	45.71%
中央区	67,981	35,837	52.72%
新富町	14,823	9,205	62.10%

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年7月現在 —

REISMでは「新富町」エリアのリノベーション実績があります。

都心ビジネス街へほど近い「新富町」は、働き盛りの20～39歳の単身者が多いエリアです。少し大人でモダンな空間を提供すべく、幾何学模様のパーケットがインテリ的な“Union”シリーズとしてリノベーションを施しました。

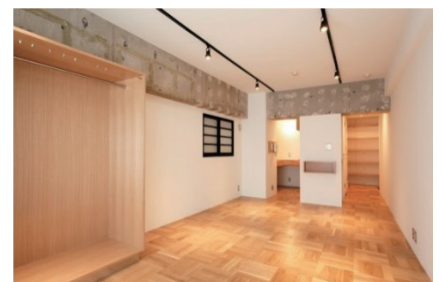
リノベーションをすることにより賃料は約8.4%向上(弊社査定賃料比)。

入居者の入れ替えもなく、安定的な賃貸経営を実現しています。

その他のエリア内のリノベーション物件はコチラから

<新富町エリアでのリノベーション物件>

### Union 004 新富町



## 借家数・空家数が増える中、差別化の求められる中央区

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、空き家数も5年の間で全体的に増えています。中央区と周辺の港区・千代田区などを見ると、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、

総数こそ少ないものの借家数・空き家数ともに増えていることが分かります。賃貸需要があるなかでいかにニーズを捕まえるかが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

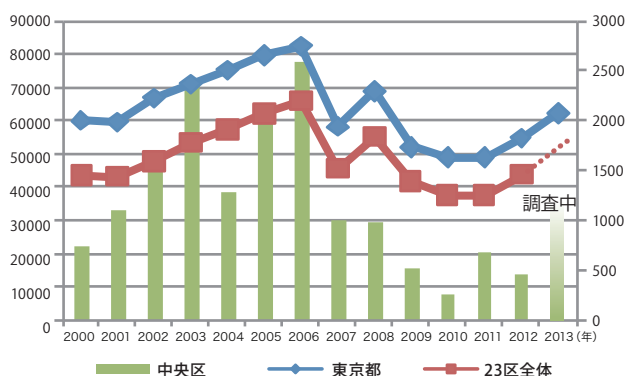
	2003年	2008年	増減	増減率(%)
23区全体	1,946,880	2,092,880	146,000	7.5
中央区	23,000	34,900	11,900	51.7
港区	42,650	61,200	18,550	43.5
千代田区	9,830	11,180	1,350	13.7

● 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	340,130	354,660	14,530	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

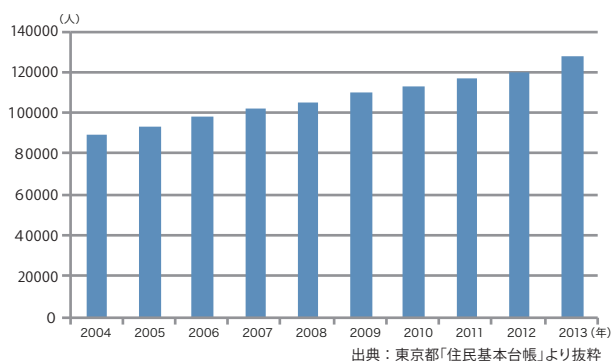
出典：総務省「住宅・土地統計調査」より抜粋

● エリア別 住宅(貸家)着工数の推移



※2013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。全体的な傾向として、東京都・23区ともに2009年～2011年と連続して過去10年間と比較して着工数は抑えられている一方、2012年からは増加傾向を示しています。23区・中央区の供給も2013年は若干

増加すると予測できます。また、2014年には消費税の影響で供給数の増加傾向は一旦落ち着くと予想され、市況は中古市場へとシフトしていくものと考えられます。

中央区の人口推移をみると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》

「新富町」のある中央区は、銀座や日本橋など、人を呼び込む、集客力のあるエリアが揃っています。2010年10月にオープンした「コレド室町」のある「日本橋室町東地区開発」をはじめ、最近では「松坂屋銀座店」を含む「銀座六丁目10地区第一種市街地再開発事業」や、新富町周辺エリアでも

再開発が計画されています。中央区は23区のなかでも千代田区・新宿区・港区・品川区と並んで再開発事業が多く、今後も再開発でエリアの魅力が高まり活性化すれば住まいの需要も高まり、将来的な賃料・価格といった不動産の価値に期待できます。

### POINT!

- ① 都心ビジネス街・繁華街へ近く、住環境も良いことから、単身者需要の高いエリア!
- ② 有楽町線・日比谷線・浅草線など、複数路線を利用できる交通利便性の高さ
- ③ 高い賃料相場と周辺再開発によるエリアの活性化

《次回予定》8月号は、2014年8月にREISMホームページに掲載いたします。