

「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。

## 都心のアミューズメントスポット「水道橋」で暮らす



優雅な雰囲気を出す「白金高輪」駅前

東京都千代田区と文京区の境界にある「水道橋」。山手の中心に位置するこのエリアは、東京の経済・政治の中心でもあり、また、御茶ノ水や神保町方面には多く学校施設が集まっており、古書店や専門学校も多く見られる街です。

神田川の北側にある後樂園の一角には東京のシンボルである東京ドームや後樂園遊園地、Laquaなど魅力的なアミューズメントスペースが広がり、平日・休日問わず、外からも多くの方が訪れてきます。そのため駅の周辺には数多くの飲食店が集まり、特に水道橋西通りには価格も抑え目なボリューム満点のお店が集まっているので、周辺のオフィスワーカーにも人気のエリアです。

「訪れる街」としての印象が強い街ではありますが、繁華街らしいエリアは少なく、少し通りを入ると、千代田区ならではの格式高い住宅街から単身者向けのマンションなどもあり、静かで落ち着いた雰囲気の中過ごしていただくことができます。

このように東京の中心で遊びも充実しつつ、生活するにも便利なこのエリアは人気も絶えず、多くの単身者の支持を得ている街と言えるでしょう。



続々とタワーマンションが建設される大通り

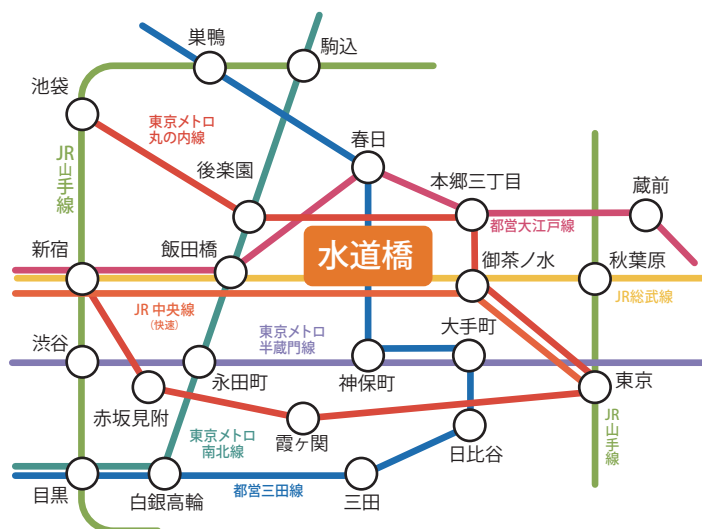


地元暮らしが満喫できる商店街



荘厳な外観が街にピッタリの明治学院大学

## 主要駅を通る路線が乗り入れ、徒歩圏内にいくつもの路線を持つ高いアクセス性



「水道橋」は、JR総武線と地下鉄の都営三田線が乗り入れしていて、千葉、埼玉、神奈川方面などの東西南北あらゆる方面に向かう路線をもつ希少な駅です。

さらに「後樂園」「春日」「神保町」などの周辺駅も徒歩圏内にあり、各路線の利用を含めれば都内であればどんなエリアへもアクセスできる、非常に利便性の高い駅と言えます。

また、都心の中心に位置してなので「新宿」「東京」へも10~15分程度もあれば楽に行くことができます。

JR線に沿うように走る外堀通り、大手町や霞ヶ関に通じる白山通りが交わるため、通勤手段の一つとして自転車の利用も考えれば終電も気にせず、自分の時間ペースで東京生活を充実していただけます。

さすが山手の中心だけあって、アクセス性はこれ以上のものはないと言えるほど、どこへ行くにも抜群に便利と言えるでしょう。

## 「水道橋」周辺の賃貸市場

まずは水道橋駅の賃料相場から見ていきましょう。水道橋駅の賃料相場と23区平均を比較すると、平米当たり約688円(20㎡で約13,760円)高いことがわかります。都心に近く、娯楽施設も充実している水道橋は、23区内でもやや高い賃料水準です。

次に重回帰分析で「築年数」「徒歩分数」「面積」の3つの変数が賃料にどの程度影響を与えるかを分析していきます。「■徒歩・築年・面積による賃料の重回帰分析結果一覧」を見てみると、水道橋の単身者物件の賃料は「d.切片」の28,560円からスタートし、徒歩1分ごとに「a.徒歩」の508円ずつ値下がり、築年数1年ごとに「b.築年」の

●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
水道橋	4,027	3,450
23区平均	3,339	3,000

	築年数(年)	標準偏差	最頻値
水道橋	10	4	10
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
水道橋	-508.1	-818.6	3,334.1	28,560.1	15,185.6
23区平均	-460.2	-707.4	1,755.7	50,736.4	10,503.3

「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
水道橋	-2.87%	-1.78%	53.17%
23区平均	-1.40%	-0.89%	20.88%

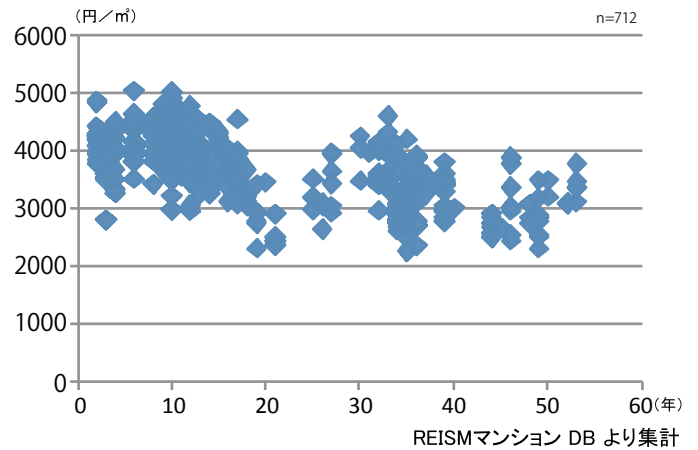
※賃料単価は平均値であり、平米数を乗算した価格が必ずしも相場と一致するものではありません。

※データは2014年3月末日現在のデータです。重回帰分析は築10～30年、16㎡以上30㎡未満の物件から算出しています。

817円ずつ値下がり、面積1㎡ごとに「c.面積」の3,334円ずつ値上がることがわかります。

これを23区と相対的に比較するために「b.築年/d.切片」「a.徒歩/d.切片」と定義してみると、水道橋は両項目とも23区よりも高い影響割合を示しており、また、「e.標準偏差/d.切片」で賃料のばらつき度合を見てみると賃料のばらつき度合が大きいことがわかります。この傾向はビジネス街や繁華街に多い傾向で、駅周辺の商業施設やマンションの開発が要因と考えられます。「水道橋」は高い賃料も許容するエリアであり、希少性の高い物件はより高く貸せる市場といえるでしょう。

■単身者向け賃貸物件の賃料単価と築年数(単回帰)



## 水道橋の居住者特性

「水道橋」と水道橋駅のある千代田区・文京区の居住者特性をみていきましょう。まず、単身世帯の比較をしてみると、水道橋は53.66%が単身者と、千代田区・文京区と類似した傾向があることがわかります。

エリア内の「年齢構成比と男女比率」を見てみると、男女比率はほぼ半々と

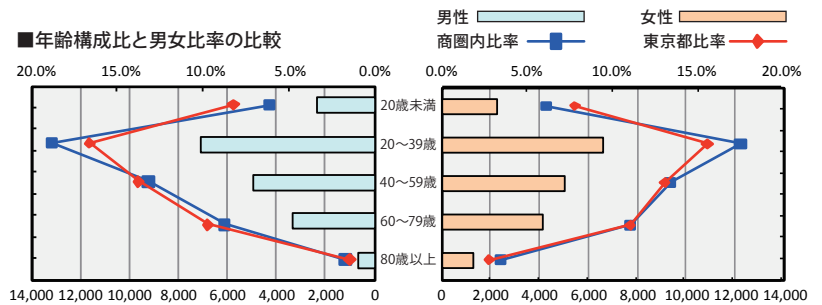
性別による差は見られません。一方、年齢別に見てみると男女ともに20-39歳の若い年齢帯が最も多いエリアであることがわかります。近隣に娯楽施設やオフィス・大学があり、ビジネス街各地へのアクセスも良好なため、若い男女からの需要が高いと推測できます。

■単身世帯の比較

地域	総数	世帯人員が1人	総数に対する割合
東京都	6,393,768人	2,922,488人	45.71%
千代田区	25,560人	13,835人	54.13%
文京区	111,753人	62,296人	55.74%
水道橋	14,153人	7,595人	53.66%

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 — 2015 月 2 月 現在 —

REISMでは水道橋エリアでのリノベーション実績があります。

古きよき日本の風情を感じさせる木製の格子引き戸、フローリングには肌触りのよい無垢の杉板などの和の風情を取り入れながらも、シルバー配管に点在する電球が天井にはしるモダンな要素を取り入れた新しいワビサビ空間に仕上げています。

リノベーションをすることにより賃料は約10%向上(弊社査定賃料日)  
2011年の竣工時から賃料は落ちることなく、安定した賃貸経営を実現しています。

その他の近隣エリアのリノベーション物件はコチラから

<水道橋エリアでのリノベーション物件>

Wasabi 004 神保町



## 供給物件のなかで、より差別化が求められる千代田区

「水道橋」駅はちょうど文京区と千代田区の境に存在しており、「水道橋」駅の他にも「御茶ノ水」「飯田橋」「神保町」などをはじめ賃貸ニーズの高い駅が多く存在しています。

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。文京区および千代田区を見ると、供給にあたる借家数は伸びているにもかかわらず、文京区と千代田区の合算で空家数は約32%増えています。文京区と比較すると千代田区は物件数事態も少ないエリアですが、賃貸住宅の供給が高まるなかで、いかに居住者のニーズを捕まえるかがカギとなるエリアといえます。

### ● 居住世帯のある借家数の変化

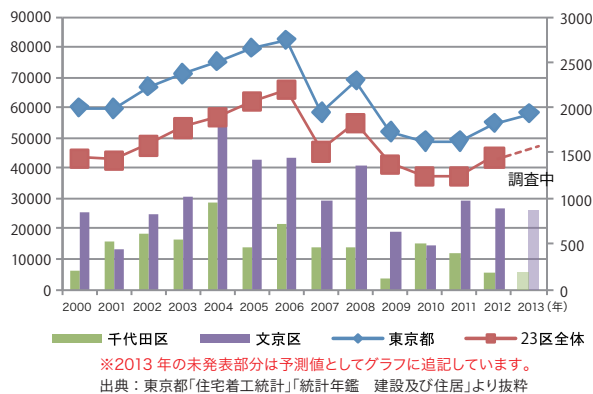
	2003年	2008年	増減	増減率(%)
23区全体	1,946,880	2,092,900	146,000	7.5
千代田区	9,830	11,180	1,350	13.7
文京区	40,140	42,100	1,960	4.9
新宿区	82,670	99,390	16,720	20.2
港区	42,650	61,200	18,550	43.5
台東区	33,490	35,110	1,620	4.8

### ● 空き家となっている賃貸住宅数の変化

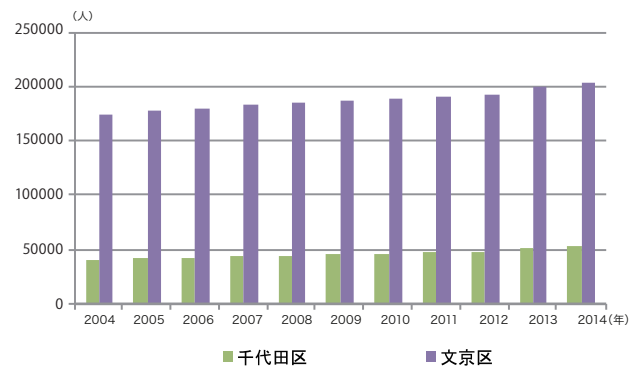
	2003年	2008年	増減	増減率(%)
23区全体	340,130	354,660	14,530	4.3
千代田区	2,530	6,230	3,700	146.2
文京区	6,900	6,240	▲660	▲9.6
新宿区	18,350	17,550	▲800	▲4.4
港区	8,400	9,800	1,400	16.7
台東区	13,610	7,630	▲5,980	▲43.9

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



### ● 港区の人口推移



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・千代田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。

東京都の着工数は2011年、2012年と増加傾向にあるものの、2013年には増加傾向が緩やかになっており、文京区・千代田区の供給も2013年は若干の増加に

収まると推測されます。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。

供給が2003年～2006年の間に著しく伸びているものの、今後供給が調整され、両区ともに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》

「水道橋」駅は実にさまざまな表情を持っています。日本大学、専修大学、中央大学などのキャンパスがあり、学生の街の顔を持つと同時に、東京ドームやドームシティアトラクションズ、ラクーアなどのレジャー施設があり、週末にはレジャーを楽しむ人であふれます。

また、自身もオフィス街であると同時に、JR中央総武線・都営三田線「水道橋」駅をはじめ、近隣に「後樂園」や「神保町」、「飯田橋」、

「御茶ノ水」駅など、複数路線・駅を利用することができ、都内各地のオフィス街へのアクセスも良好です。

都心へのアクセスも良く、学生街・繁華街・オフィス街としての様々な顔も持つため需給バランスに優れているため、「水道橋」は今後の不動産価値も安定した傾向を保つことが期待できそうです。

### POINT!

- ① 「東京ドーム」や「ラクーア」などをはじめとした都心のレジャースポット!
- ② 高い賃料相場とリノベーションの需要感度の良さ
- ③ 中央総武線と三田線、その他周辺に複数駅のある交通利便性の良さ

《次回予定》3月号は、2015年3月にREISMホームページに掲載いたします。