

■ 理想の居住エリア「代々木上原」



駅構内にある商店街は様々な店が入る

渋谷区にある「代々木上原」は、新宿と渋谷の目と鼻の先に位置していますが、都内でも有数の高級住宅街が広がっており、近隣に代々木公園をはじめ街中のいたるところに緑があるため、都心のど真ん中であるという感覚を感じさせない落ち着いた雰囲気のある街です。また、このエリアには多くの著名人が住んでいたり、メディアにも取り上げられるグルメ店やインテリアショップなども多数あるため、理想の居住エリアというイメージで幅広い層に知られている街でもあります。

このような好イメージのある代々木上原には、井の頭通りや山手通りなどの道路が走っており、通り沿いには単身者・ファミリー層向けのマンションが多く建ち並び、大通りから一本入ると、昔からある商店街やカフェ、飲食店など生活に必要な品物が購入できるお店が集中しているため、日常の買い物などにおいては事欠きません。また、必要に応じて都心のショッピングエリアにもすぐアクセスできるので、都会の利便性をフルに活用できるエリアと言えます。このように、立地の利便性、居住環境の魅力などから、都心で働く多くの単身者から絶大な人気を得ています。



緑が多く落ち着いた街並み

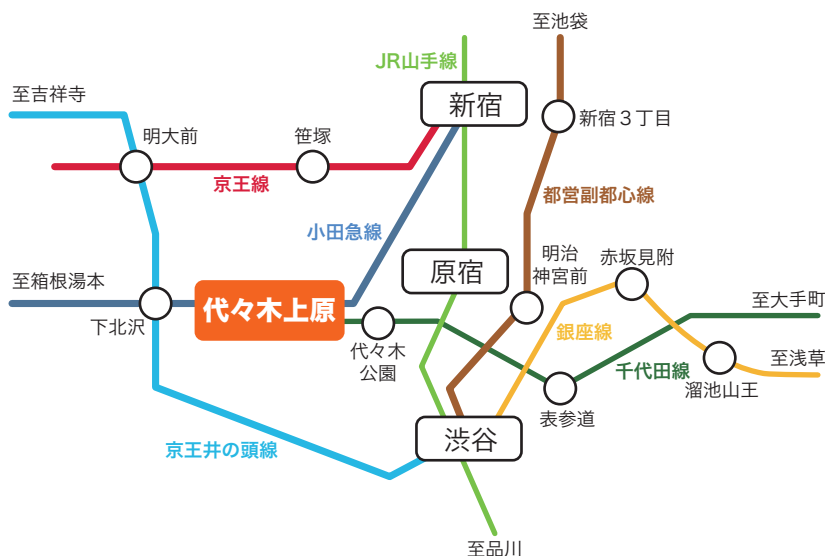


メディアにも取り上げられたグルメ店



駅前の商店街にあるスーパー

■ 交通環境に恵まれた「代々木上原」



「代々木上原駅」は、小田急線と東京メトロ千代田線が乗り入れており、小田急線を利用することで、新宿に5分弱、下北沢を経由することで渋谷にも10分弱でアクセスできます。また、「代々木上原」が発着駅にあたる東京メトロ千代田線を利用することで、表参道・大手町方面にもダイレクトにアクセスができます。これらのように都心へのアクセスがこの上なく快適な環境のため、多少、賃料が高くても、多くの単身者や共働きの夫婦などから絶大な人気があるエリアです。電車以外にも井の頭通りや山手通りが走っているため、バスを日常の交通手段として利用する人も多く、目的に合わせて交通手段を選ぶことができる、便利なエリアと言えます。

■ 「代々木上原」 駅周辺の賃貸市場

駅周辺の賃貸物件データをもとに、「代々木上原」駅と最寄のターミナル駅である「新宿」を比較すると、賃料相場では平米当たり約216円(20㎡で約4,320円)下がりますが、代々木上原エリアにおける賃料価格の上がり下がりへのふれ幅(標準偏差)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-1.48%と比べて「代々木上原」は-1.21%と23区の下落水準より低く(≒20年経過で約24%下落)、築年数が古くなっても賃料下落率は緩やかな傾向です。こうしたデータから、「代々木上原」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

	賃料単価 (円/㎡)	標準偏差	最頻値
代々木上原	3,712	563	3,476
新宿	3,928	771	3,470
下北沢	3,500	545	3,333
23区	3,356	614	3,000

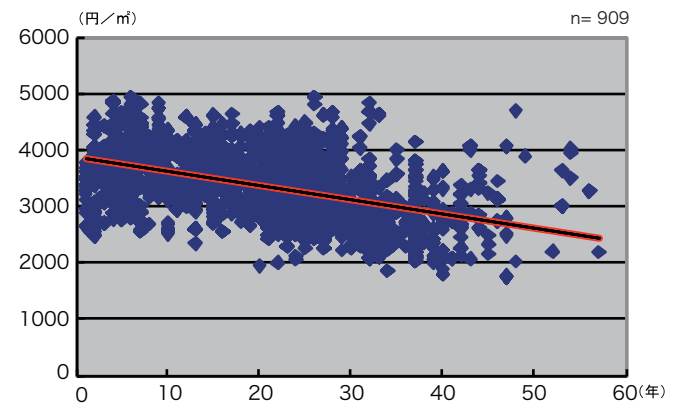
	築年数 (年)	標準偏差	最頻値
代々木上原	20	11	27
新宿	18	12	6
下北沢	21	11	22
23区	19	11	23

■徒歩・築年・面積による賃料の重回帰分析結果一覧

	a.徒歩	b.築年	c.面積	d.切片	b/d
代々木上原平均	-648.2	-713.6	2,630.6	43,911.4	-1.21%
23区平均	-548.1	-745.8	1,796.0	50,561.9	-1.48%

※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

■ 渋谷区と代々木上原周辺の入居者の特徴

東京都ならびに渋谷区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、渋谷区は62.31%と比較的高いことがわかります。対象エリアとなる丁目(上原一丁目、二丁目等)における単身世帯の割合をみると、55.71%と単身者が半数以上を占めています。また、区の平均62.31%と比較すると、渋谷区内では比較的家庭層の多いエリアであることがわかります。

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34.3%と最も高く、約半数を40歳未満が占めていることから、比較的若い世代の割合が多い傾向となっています。

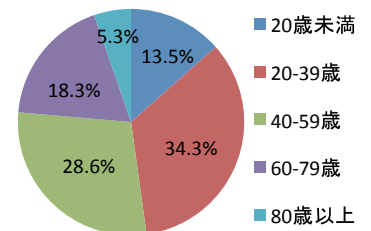
渋谷区の人口特性

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%
渋谷区	123,746人	77,105人	62.31%

国勢調査(平成22年)より

代々木上原周辺エリア (上原一丁目、二丁目等) における単身者割合	55.71%
---	---------------

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12月現在)

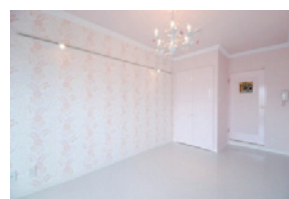
Revaxでは都内の好立地の中古マンションを投資向けに販売し、賃貸管理を行っています。「代々木上原」エリアでも、駅周辺の投資用賃貸マンションの販売・管理物件があり、リノベーション実績もあります。

実際に住んでいる方々の傾向をみると、年齢は前項の居住者傾向で最も割合が高かった20～39歳が約9割を占め、沿線企業への勤務者が多く見受けられます。

<代々木上原エリアでのRevax販売・管理物件の一部>



Doma 005 代々木上原
25.88㎡
賃料(管理費込) : 110,000円



Rosa 006 代々木上原
19.79㎡
賃料(管理費込) : 97,000円



Anti 013 代々木上原
20.96㎡
賃料(管理費込) : 97,000円

■ 空き家率が低下している渋谷区

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年の間で全体的に増加しています。渋谷区と隣接する周辺の7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、渋谷区においては、借家数が増えているのに対して、空き家数が減少していることがわかります。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。他の区と比較すると総数が少ない中での傾向ですが、こうしたニーズがあること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

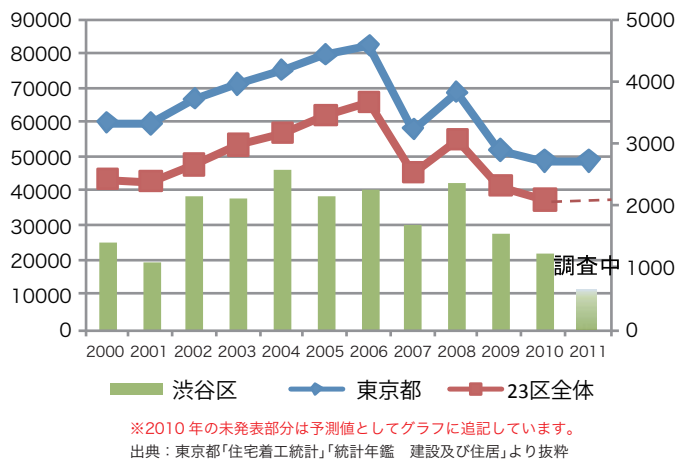
	2003年	2008年	増減	増減率(%)
23区全体	1,946,880	2,092,900	146,020	7.5
渋谷区	52,070	55,950	3,880	7.5
杉並区	132,310	151,240	18,930	14.3
中野区	89,680	111,500	21,820	24.3
新宿区	82,670	99,390	16,720	20.2
港区	42,650	61,200	18,550	43.5
品川区	88,640	91,690	3,050	3.4
目黒区	57,920	56,140	▲1,780	▲3.1
世田谷区	192,860	233,480	40,620	21.1

空き家となっている賃貸住宅数の変化

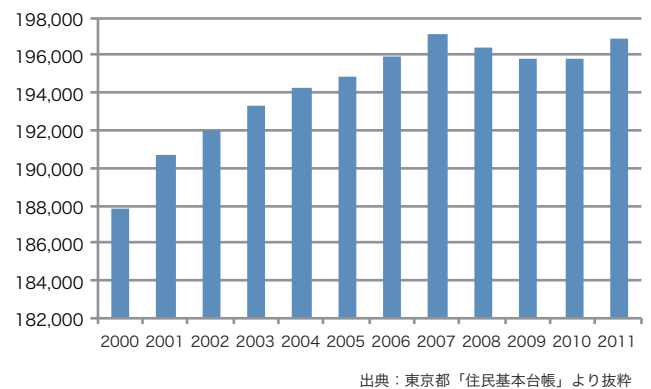
	2003年	2008年	増減	増減率(%)
23区全体	340,160	354,670	14,510	4.3
渋谷区	9,980	9,620	▲360	▲3.6
杉並区	21,300	22,270	970	4.6
中野区	14,060	12,220	▲1,840	▲13.1
新宿区	18,350	17,550	▲800	▲4.4
港区	8,400	9,800	1,400	16.7
品川区	15,370	12,690	▲2,680	▲17.4
目黒区	7,300	21,860	14,560	199.5
世田谷区	23,900	22,320	▲1,580	▲6.6

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



渋谷区の人口推移



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。渋谷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、東京都・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、渋谷区の供給も2011年は比較的低い状況であると予測できます。渋谷区の需給バランスをみると、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のが期待できます。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】

小田急小田原線、東京メトロ千代田線が乗り入れている代々木上原。南側には都内の中でも有数の高級住宅が立ち並んでおり、代々木公園をはじめ街中には緑が多く、落ち着いた雰囲気のある町です。駅周辺には商店街が広がっており、北側にある上原銀座商店街では毎月第3日曜に「朝市」が行われており、下町のような雰囲気も覗かせてくれます。

小田急線を使えば「新宿」へ、千代田線を使えば都心方面へ直接アクセスできることから特に都心で働くサラリーマンに人気があり、不動産価格・賃料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>

- ・ 小田急線、千代田線、バス等、充実した交通手段
- ・ 駅前商店街や商業施設、緑地環境の充実した住環境の良さ
- ・ 需給バランスが良く、安定し将来性のある賃貸不動産市場

[次回予定]1月号は、2013年1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