

古書と文化が交差する文教エリア「神保町」



神保町は東京都千代田区に位置し、古書店街や多くの教育機関が集まる文化的な地域です。近年、再開発や商業施設の増加により、居住環境が向上し、賃貸需要が高まっています。本レポートでは、旧耐震基準で建築された物件の再生による投資機会を探り、収益性を分析します。

周辺施設情報



周辺施設情報

名称	ジャンル
① 神保町駅	駅
② 九段下駅	駅
③ 専修大学	教育施設
④ 共立女子中学・高等学校	教育施設
⑤ 千代田区役所	公共施設
⑥ 警視庁神田警察署	警察署
⑦ 神保町シアター	映画館

名称	ジャンル
⑧ 成城石井神保町店	スーパー
⑨ まいばすけっと神保町駅前店	スーパー
⑩ ココカラファイン神田神保町店	薬局
⑪ マツモトキヨシ	薬局
⑫ ファミリーマートFUNDES神保町	コンビニ
⑬ セブンイレブン神田すずらん通り店	コンビニ
⑭ 北の丸公園	レジャー施設

神保町は、古書店街として知られるだけでなく、周辺には大型商業施設やグルメスポットが多数存在します。「すずらん通り」には個性的な店舗が立ち並び、生活用品から飲食店まで多岐にわたる選択肢があります。また、スーパーやディスカウントストアもあるため、住む人にとって非常に便利な環境です

用途地域



種別	容積率	用途地域の種類	建ぺい率	防火
第一種住居地域	300%	第一種住居地域	60%	防火
第二種住居地域	400%	第二種住居地域	60%	防火
商業地域	500%	商業地域	80%	防火
工業地域	600%	工業地域	80%	防火
工業専用地域	700%	工業専用地域	80%	防火
第一種工業地域	800%	第一種工業地域	80%	防火
第二種工業地域	900%	第二種工業地域	80%	防火
第三種工業地域	1000%	第三種工業地域	80%	防火
第四種工業地域	1200%	第四種工業地域	80%	防火
第五種工業地域	1300%	第五種工業地域	80%	防火

利便性と文化的魅力を活かした
多彩な活用が可能

神保町エリアでは、商業用途地域や第一種・第二種住居地域が広がり、幅広い用途で活用できる特性を持っています。こうした用途地域の柔軟性により、商業施設と住宅の複合開発や、用途変更を伴うリノベーションなど、さまざまなプロジェクトに対応可能です。神保町エリアは、利便性と文化的魅力を兼ね備えた場所として、個人・企業どちらにとっても高い価値を持つエリアです。

地域傾向



文化と歴史が共存する多面的な街の魅力

神保町エリアは、多様な地域特性を持つ街です。人口密度は比較的低いものの、古書店街や大学施設が多く立地し、歴史と学術が交わる独特の雰囲気があります。また、自然地形を活かした坂道や緑豊かなエリアも点在し、住環境としての魅力も高いです。地域全体として、商業地・住宅地・文化エリアが共存しており、地域住民だけでなく観光客や学生にも愛されています。

さらに、近年ではクロスジャンルな店舗の進出や、既存の商業施設のリニューアルも進み、地域の活性化が図られています。伝統的な魅力と新しい文化が融合したこのエリアは、居住地としても事業地としても多くの可能性を秘めています。地域特有の落ち着いた雰囲気の中で、多様な活動が行われる神保町は、訪れる人々に新たな発見と魅力を提供する街です。

建築基準法の遵法性

- | | |
|---------------------|------------|
| ① 延床面積：287.68㎡ | ⑤ 建ぺい率：80% |
| ② 構造：鉄筋コンクリート造・地上5階 | ⑥ 容積率：600% |
| ③ 建築年数：1974年4月 | ⑦ 接道状況：－ |
| ④ 用途地域：商業地域 | ⑧ 法令制限：－ |

特記事項

特になし

人口構成と市場動向

人口構成



引用：不動産チェッカー（令和5年1月時点）

男女が均等に暮らす街、神保町エリア

エリアの人口総数は7,173人（令和5年1月時点）で、神保町駅のある千代田区の人口67,911人の約10%となっています。男女比は、男性49.7%、女性50.3%となっており、若干女性の方が多くはなっていますが、ほとんど差はありません。

世帯構成



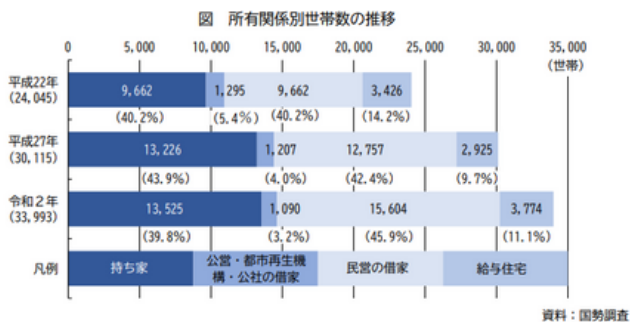
資料：国勢調査

引用：千代田区住宅白書（令和6年3月）

単身世帯の増加が示す都市生活の変化

世帯人員別の世帯数をみると、1人世帯の世帯数が急増し、令和2年は21,076世帯と、平成17年の2.1倍になっています。1人世帯の割合の推移をみると平成27年までは増加していましたが、令和2年は1.5ポイント低下し57.0%になりました。2人以上世帯の世帯数もおおむね増加している一方で、2人世帯、3人世帯、4人世帯、5人以上の世帯の割合は平成27年までは低下傾向でしたが、令和2年はそれぞれわずかながら増加しています。

持ち家比率



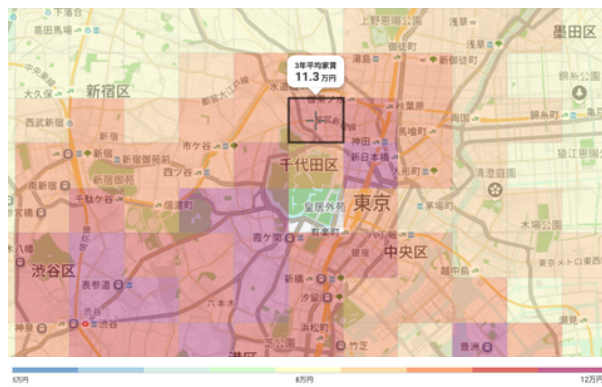
資料：国勢調査

引用：千代田区住宅白書（令和6年3月）

賃貸需要の高まりと持ち家増加

令和2年の主世帯の住宅の所有関係は、持ち家が13,525世帯（39.8%）、民営借家が15,604世帯（45.9%）であり、民営借家が持ち家を約6ポイント上回りました。平成22年からの住宅所有関係別世帯数の推移をみると、持ち家は1.40倍、民営借家は1.61倍と、持ち家及び民営借家に住む世帯数が共に大きく増加しています。

賃料相場

引用：まちしるべ（令和5年4月時点）
(<https://www.machi-shirube.jp/>)

多彩な暮らしに応えるエリア

神保町エリア内の家賃相場（一人暮らし）は9.3万円から15.2万円と幅広く、エリアの平均家賃は11.3万円となっています。この価格帯は、アクセスの良さや生活の利便性を考慮すると非常に魅力的です。また、周辺地域の家賃は10万円から12万円ほどで、周辺エリアと大きな隔たりはありません。

土地分析

● 神保町地域の住民構成と建物利用

神保町エリアは、千代田区の総世帯数38,548世帯の約10%を占める、地域の中核を担うエリアです。人口構成では千代田区全体の67,911人のうち、神保町エリアは多くの住民が生活しており、働く世代から学生まで幅広い層が集う地域となっています。

また、建物構成については旧耐震建物が203棟存在し、その内訳としてマンションが26棟、アパートが1棟、ビルが160棟、その他の建物が16棟確認されています。これらの建物は、居住用途だけでなく商業施設やオフィスとしても利用されており、エリア全体が多用途に対応した環境を提供しています。

地域（町丁目）	地区・地域区分	世帯数	人口：総数	人口：男	人口：女	旧耐震合計	マンション	アパート	ビル	その他
一ツ橋二丁目	神保町	35 世帯	50 人	28 人	22 人	3 棟	0	0	2	1
神田神保町一丁目	神保町	961 世帯	1,571 人	736 人	835 人	50 棟	4	1	44	1
神田神保町二丁目	神保町	748 世帯	1,092 人	597 人	495 人	27 棟	2	0	20	5
神田神保町三丁目	神保町	365 世帯	586 人	298 人	288 人	16 棟	3	0	13	0
神田三崎町一丁目	神保町	13 世帯	24 人	12 人	12 人	3 棟	0	0	3	0
神田三崎町二丁目	神保町	252 世帯	497 人	244 人	253 人	39 棟	5	0	27	7
神田三崎町三丁目	神保町	296 世帯	438 人	216 人	222 人	14 棟	1	0	13	0
西神田一丁目	神保町	45 世帯	94 人	50 人	44 人	2 棟	0	0	2	0
西神田二丁目	神保町	381 世帯	673 人	320 人	353 人	16 棟	5	0	9	2
西神田三丁目	神保町	214 世帯	386 人	193 人	193 人	2 棟	0	0	2	0
神田猿樂町一丁目	神保町	235 世帯	527 人	260 人	267 人	9 棟	2	0	7	0
神田猿樂町二丁目	神保町	431 世帯	630 人	358 人	272 人	11 棟	1	0	10	0
神田猿樂町一丁目	神保町・万世橋	85 世帯	114 人	64 人	50 人	3 棟	1	0	2	0
神田猿樂町二丁目	神保町・万世橋	351 世帯	491 人	190 人	301 人	8 棟	2	0	6	0
合計		4,412 世帯	7,173 人	3,566 人	3,607 人	203 棟	26	1	160	16

引用：不動産チェッカー（令和5年1月時点）

● 神保町駅の坪単価 / 変動率

神保町駅（じんぼうちょうえき）の直近の地価は、公示地価の平均値が280万6400円/m²（2024年〔令和6年〕）、坪単価は927万7355円/坪であり、変動率は+9.21%の上昇です。基準地価の平均値が179万0000円/m²（2024年〔令和6年〕）、坪単価は591万7355円/坪であり、変動率は+14.74%の上昇です。地価総平均は263万7000円/m²（2024年〔令和6年〕）、坪単価は871万7355円/坪であり、変動率は+10.13%の上昇です。

神保町駅 過去10年公示時価、基準時価の総平均

2015年〔平成27年〕	179万0000円/m ²	591万7355円/坪	+5.97%
2016年〔平成28年〕	210万6000円/m ²	696万1983円/坪	+7.26%
2017年〔平成29年〕	197万7500円/m ²	653万7190円/坪	+7.07%
2018年〔平成30年〕	212万8333円/m ²	703万5812円/坪	+8.33%
2019年〔令和元年〕	229万7500円/m ²	759万5041円/坪	+8.99%
2020年〔令和2年〕	247万0833円/m ²	816万8044円/坪	+7.72%
2021年〔令和3年〕	239万6333円/m ²	792万1763円/坪	-2.90%
2022年〔令和4年〕	236万7166円/m ²	782万5344円/坪	-1.01%
2023年〔令和5年〕	242万7666円/m ²	802万5344円/坪	+3.19%
2024年〔令和6年〕	263万7000円/m ²	871万7355円/坪	+10.13%

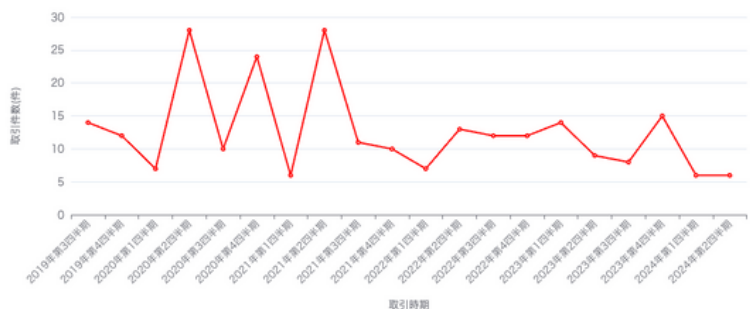
出典：土地代データ
(<https://tochidai.info/area/jinbocho/>)

● 過去5年間の土地取引件数と価格動向

神田神保町エリアでは、過去5年間の取引件数は時期によって変動が見られ、取引価格や坪単価にも一定のトレンドが浮かび上がっています。特に旧耐震物件が多く存在するこのエリアでは、築年数や建物の構造が価格に与える影響が大きいことが特徴です。

データによると、取引価格は約5700万円～11億円の範囲で推移しており、特に築年数が新しい物件や敷地面積が広い物件ほど高値で取引されています。一方で、旧耐震基準に該当する物件は、リノベーションや活用次第で付加価値を高められるため、投資先としての注目度が高いことがうかがえます。

東京都千代田区神田神保町の土地取引件数の推移



出典：国土交通省 不動産情報ライブラリ
(<https://www.reinfolib.mlit.go.jp/>)

運用シュミレーション：CASE1

レストラン・貸しテナント・賃貸住居を
組み合わせたケース

物件情報：武田ビル（287.68㎡、価格2.5億円）
総投資額：1億円
月額賃料：月額10万円
空室率：15.2%(2023年 千代田区平均)
年間収入：1,680万円
表面利回り：約6.7%

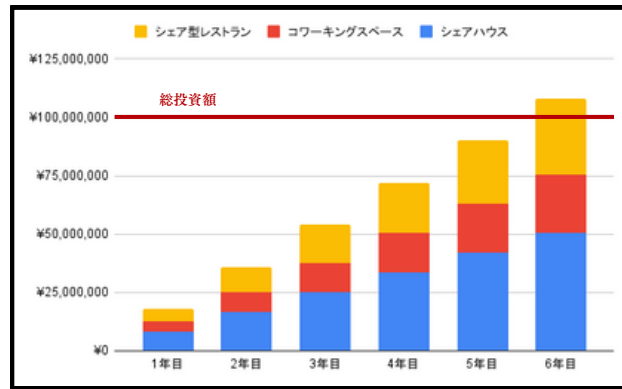
改修後運用イメージ

5F	シェアハウス	月間70万円
4F		
3F		
2F	コワーキングスペース	月間35万円
1F	シェア型レストラン	月間45万円

月間賃料収入合計：140万円→年間1,680万円（見込）

※空室率15.2%を考慮

収益イメージ



改修費用1億円を約6年で回収

1F：シェア型レストラン

1階は、52.43㎡から59.10㎡の面積を活かし、シェア型レストランとして貸し出すことを想定しています。貸出料設定は売上変動賃料（最低賃料45万円）とし、地域の飲食需要に応じた柔軟な運用を可能にしました。カフェやレストラン利用者の交流の場として、地元住民や観光客の集客を目指します。

2F：コワーキングスペース

2階は、地域企業や個人向けのコワーキングスペースとして再設計します。月額35万円の貸出料設定で、柔軟な働き方をサポートするスペースとして需要を見込みます。交通アクセスの良さを活かし、ビジネスニーズに対応します。

3~5F：シェアハウス

2階のオーナー宅をシェアハウスへ転用。地域の短期滞在者や観光客向けの宿泊施設として再設計し、月額70万円の収益を見込んでいます。快適で交流が楽しめる環境を提供します。

現在



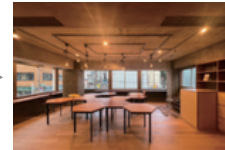
改修後イメージ



現在



改修後イメージ



現在



改修後イメージ



1階をシェア型レストラン、2階をコワーキングスペース、3~5階をシェアハウスとして運用することで、地域の多様なニーズに応える計画です。シェア型レストランでは、最低月賃料を設けることで安定した収益を確保しつつ、地元住民や観光客に親しまれる空間づくりを目指します。コワーキングスペースは、交通の利便性を活かし、リモートワークやビジネス利用の需要に応えます。また、シェアハウスでは居住空間を提供することで、長期的な安定収益を見込んでいます。

改修後の月間賃料収入は140万円（年間1,680万円、税込）を想定しており、表面利回りは約8.25%で、投資額1億円の回収は約6年を見込んでいます。この計画により、物件の収益性向上だけでなく、地域全体の価値を高めることを目指しています。

運用シュミレーション：CASE2

● 貸しテナントと住居を組み合わせたケース

物件情報：武田ビル（287.68㎡、価格2.5億円）
総投資額：7,500万円
月額賃料：月額32.6万円(平均)
空室率：15.2%(2023年 千代田区平均)
年間収入：1,658万円
表面利回り：約6.6%

改修後運用イメージ

5F	賃貸住宅	月間20万円
4F	賃貸住宅	月間23万円
3F	貸事務所	月間40万円
2F	貸事務所	月間40万円
1F	貸事務所	月間40万円

月間賃料収入合計：138万円→年間1,656万円（見込）

※空室率15.2%を考慮

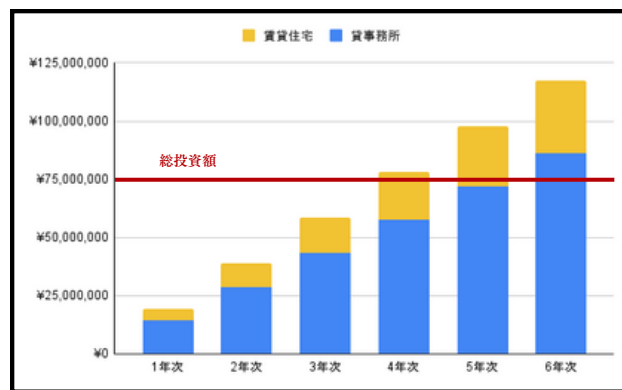
1F~3F：貸事務所（オフィス利用）

1階から3階は、52.43㎡から59.10㎡の面積を活かし、小規模オフィスとして貸し出すことを想定しています。
賃料設定は、神保町エリアのオフィス賃料相場（1坪あたり約24,319円）に基づき、月額40万円としました。オフィス利用では交通アクセスの良さや地域の利便性が高いため、安定した需要が期待されます。（参考：「chintai-jimusho.com」より）

4F~5F：賃貸住宅

4階と5階は、それぞれ61.20㎡と48.50㎡の面積を活用し、住居として貸し出すことを想定しています。
4階は1LDKまたは2DKとして、月額23万円の設定としました。また、5階は1LDKとして、月額20万円を想定しています。これらの賃料は、神保町エリアの住居賃料相場に基づき設定しており、都市型ライフスタイルを好む単身者や夫婦をターゲットにしています。（参考：LIFULL HOME'S「神保町駅エリアの賃料相場」より）

収益イメージ

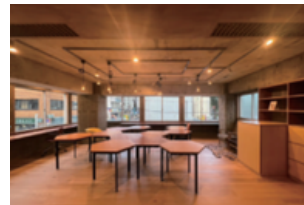


改修費用7,500万円を約4年で回収

現在



改修後イメージ



現在



改修後イメージ



1階から3階を小規模オフィス利用、4階と5階を住居利用とすることで、神保町エリアの強みを活かした収益モデルを構築します。オフィス部分は、交通アクセスや地域の利便性を評価するテナントに向けて月額40万円の賃料で貸し出し、安定した需要を見込む計画です。一方、住居部分は都市型ライフスタイルを好む単身者や夫婦をターゲットに、4階を月額23万円、5階を月額20万円で貸し出すことを想定しています。この賃料設定に基づく年間家賃収入は1,656万円見込み（空室率15.2%考慮）となり、総投資額7,500万円を約4年で回収可能と試算されます。この回収期間は、不動産投資において比較的短期間であり、早期の利益確保が期待できます。また、用途をオフィスと住居に分けることで、多様なニーズに対応しながら収益を最大化する柔軟性を持たせています。特に神保町エリアは、オフィスエリアとしての利便性と居住エリアとしての住みやすさを兼ね備えており、両用途において高い需要を見込める立地です。この計画により、安定した収益を得ながら、改修費用を短期間で回収できる運用モデルです。