

ハイクラスな住み心地と利便性を兼ね備えた街『市ヶ谷』



主要路線が交わり、多くの人が行き来する JR 市ヶ谷駅前

新宿区と千代田区の境界で、山手線の内側ほぼ中心に位置する「市ヶ谷」は、各省庁やオフィスを始め、大学や専門学校も多く、日中は老若男女、多くの人が行き交う都心エリアです。一方で大通りを入ると昔ながらの情緒を感じる建物が多く残りつつも、その周辺には高級住宅が立ち並んでおり、賑やかなオフィスエリアと閑静な住宅街が共存しています。

また、このエリアの徒歩圏内には、神田川沿いの広々とした歩道や靖国神社、皇居など自然あふれるスポットも多く、休日にはゆっくりとした時間を過ごし、オンとオフどちらの雰囲気も楽しむことができます。このような都心の利便性を感じながらも、生活しやすい住環境に、都心で働く人たちからの賃貸需要も比較的多い人気のエリアとなっています。



線路沿いを緩やかに流れる神田川



大通りをつつ入ると広がる高級住宅街



徒歩圏内にある靖国神社

複数路線の利用でアクセス良好!



市ヶ谷から八王子や千葉などの東西方面へはJR中央・総武線や都営新宿線、池袋や麻布など南北方面には東京メトロ有楽町線や南北線、というように複数の路線が乗り入れしており、東京都区内の主要な駅には乗り換えなしで移動することができます。

また、路線バスも各方面に走っており、電車路線ではカバーできていない高田馬場や新橋方面へも快適に移動することができます。

このように、通勤・通学を始め様々な生活シーンでもストレスを全く感じさせない利便性は、東京都内の中でもトップクラスを誇ると言える為、学生やサラリーマンなど多くの単身者から支持を受け続けているエリアです。

「市ヶ谷」駅周辺の賃貸市場

駅周辺の賃貸物件データをもとに、「市ヶ谷」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425円(20㎡で約8,500円)高いことがわかります。

重回帰分析による賃料の下落傾向を見ると、23区の傾向に比べ「市ヶ谷」の賃貸市場は築年数と徒歩分数による影響が低いことから、賃料の下落傾向が緩やかであることがわかります。また、標準偏差による割合をみると、23区

平均より高いため、賃料設定の許容幅が大きく、リノベーションでのバリューアップにより高い賃料設定が可能なエリアということが出来ます。

交通利便性が高く、学生街・ビジネス街として栄えている市ヶ谷は需要が高く、安定したリノベーション経営を行うことが可能なエリアであると推測できます。

● エリア別 平米賃料単価/築年数 比較一覧表

	賃料単価(円/㎡)	最頻値
市ヶ谷	3,781	3,958
23区平均	3,356	3,000

	築年数(年)	標準偏差	最頻値
市ヶ谷	19	7	10
23区平均	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	e.標準偏差
市ヶ谷	-396.5	-522.4	2,023.1	51,212.6	13,098.0
23区平均	-548.1	-745.8	1,796.0	50,561.9	10,280.0

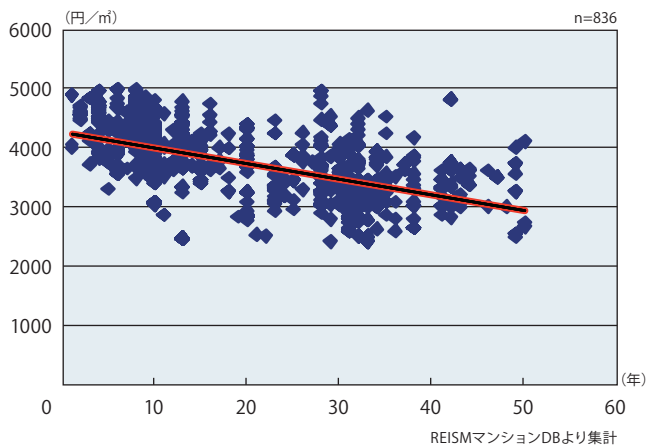
「d.切片」に対する賃料下落率

	b.築年/d.切片	a.徒歩/d.切片	e.標準偏差/d.切片
市ヶ谷	-1.02%	-0.77%	25.57%
23区平均	-1.44%	-0.87%	20.30%

※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)



新宿区と市ヶ谷周辺の入居者の特徴

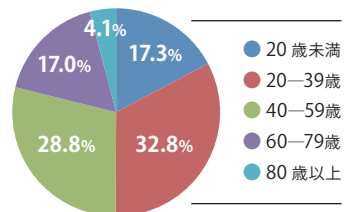
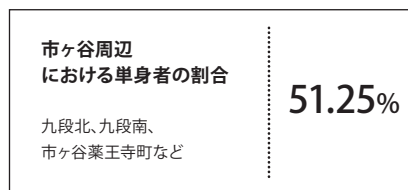
東京都を新宿区の単身世帯の割合をみると、東京都全体の45.71%に対して、対象エリアとなる丁目(九段北、九段南、市ヶ谷薬王寺町など)においては51.25%と比較的単身者が多いエリアであることがわかります。また、対象

エリア内の居住者の年齢構成をみると、20～39歳の割合が32.8%と最も高く、次いで40～59歳の割合が28.8%であり、働く単身者の多いエリアであることが読み取れます。

● 新宿区の人口特性

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%
新宿区	195,434人	121,861人	62.35%

国勢調査(平成22年)より

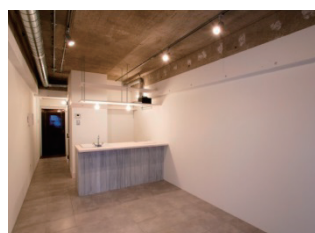


REISM 販売・管理物件の入居者傾向 — 2013年7月現在 —

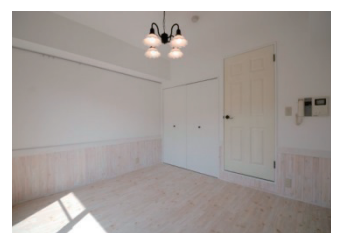
REISMでは都内の好立地の中古マンションを投資向けに販売し、賃貸管理を行っています。「市ヶ谷」エリアでも、駅周辺の投資用賃貸マンションの販売・管理物件があり、リノベーション実績もあります。

実際に住んでいる方々の傾向をみると、新宿方面や市ヶ谷・飯田橋エリアなどへの企業勤務者、近隣の学生が多くみられます。男性と女性の割合は等しく、年齢別でみると20～39歳が大半を占め、都心へ通勤通学する若い世代の需要が高いエリアであることがわかります。

● 市ヶ谷エリアでのREISM販売・管理物件の一部



blanc 012 市ヶ谷
面積:26.46㎡(壁芯)
賃料:97,000円(管理費含む)



blanc 006 市ヶ谷
面積:22.16㎡(壁芯)
賃料:95,000円(管理費含む)

借家数(供給)、人口(需要)ともに伸びる新宿区

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年の間で全体的に減少しています。新宿区と、隣接する周辺の6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、

新宿区においては、供給にあたる借家数は5年の間に約20.2%増えている一方、空き家数は4.4%減っています。数字上ではオーナーに有利な状況にも見えますが、もともとの総数が大きいので油断できません。とはいえ、高いニーズがある点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考えられます。

● 居住世帯のある借家数の変化

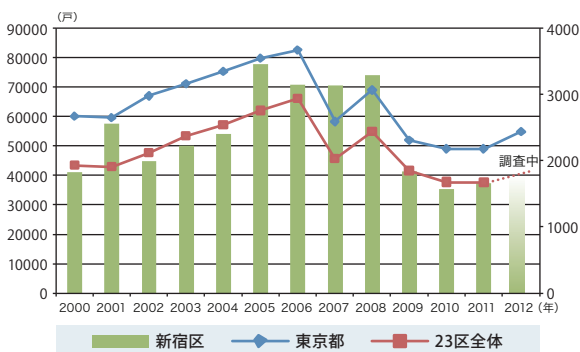
	2003年	2008年	増減	増減率(%)
23区全体	1,946,880	2,092,900	146,020	7.5
新宿区	82,670	99,390	16,720	20.2
渋谷区	52,070	55,950	3,880	7.5
中野区	89,680	111,500	21,820	24.3
豊島区	74,040	72,260	▲1,780	▲2.4
文京区	40,140	42,100	1,960	4.9
千代田区	9,830	11,180	1,350	13.7
港区	42,650	61,200	18,550	43.5

● 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
新宿区	18,350	17,550	▲800	▲4.4
渋谷区	9,980	9,620	▲360	▲3.6
中野区	14,060	12,220	▲1,840	▲13.1
豊島区	15,530	16,680	1,150	7.4
文京区	6,900	6,240	▲660	▲9.6
千代田区	2,530	6,230	3,700	146.2
港区	8,400	9,800	1,400	16.7

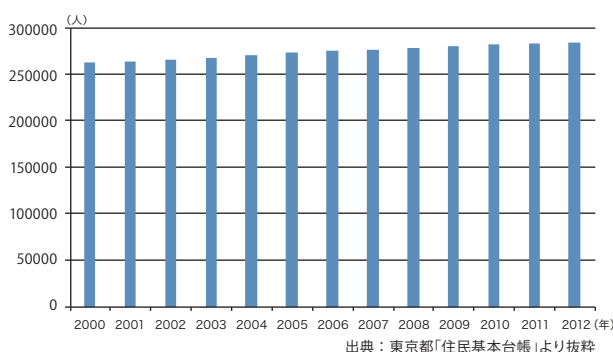
出典：総務省「住宅・土地統計調査」より抜粋

● エリア別 住宅(貸家)着工数の推移



※2012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

● 新宿区の人口推移



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。新宿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。2012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り、東京都の

2012年は若干増加していることから、新宿区の供給も2012年は横ばいか若干増加すると予測できます。

供給より需要の多い新宿区においては、今後供給が低く抑えられる一方、人口推移が年々伸びていることから需要が高まり、不動産価値において価格下落率の低下や賃料の安定などが期待できます。

《まとめ》

市ヶ谷はJR総武線のほか東京メトロ有楽町線と南北線、そして都営地下鉄新宿線の4路線を利用することで、新宿・池袋・六本木・銀座・秋葉原などの繁華街へも、永田町や霞ヶ関・溜池山王といったビジネス街へも、ダイレクトアクセスが可能な好立地な町です。また、市ヶ谷自身もビジネス街・学生街としての顔を持ち、また、外濠公園や北の丸公園

などの緑あふれるスポットに恵まれているのも特徴と言えます。

都心へのアクセスも良く、大学・オフィス街としての顔も持つため需給バランスに優れているため、市ヶ谷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 周辺に大学やオフィスが多く、需給バランスに優れた町
- ② 4路線を利用することにより、都内各地への素早いアクセスが可能
- ③ 外濠公園や北の丸公園など、都心ながらも緑あふれるスポットの多さ

《次回予定》8月号は、2013年8月にREISMホームページに掲載いたします。