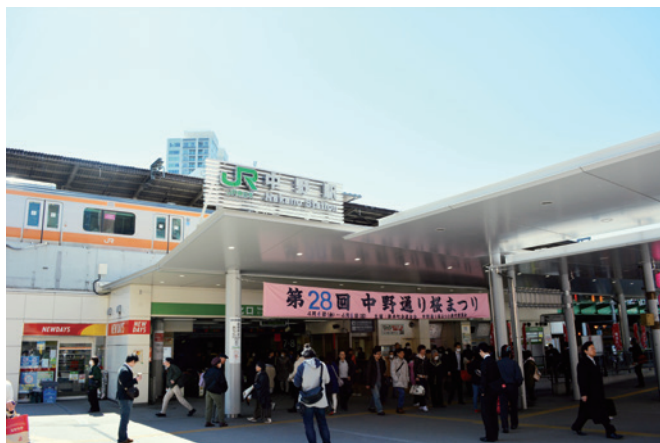


中央線カルチャーの集大成、新旧混ざり合い調和する街「中野」



1日中多くの人が行き交う中野駅前

東京駅から人気の駅が並ぶ中央線の中でも「住んでよかった街」として昔から根強い人気を誇る「中野駅」。中野のシンボルとも言える「サンモール」や「ブロードウェイ」といった巨大な商店街には、ファッションやサブカルチャーのショップが並び、「サンプラザ中野」の周辺には区役所などの公共施設が集まる他、現在では新しくオフィスビルなどが建設されるなど再開発計画が進んでいます。路地を入ると居酒屋を始めとした数多くの飲食店があり、東京の中でもグルメ激戦区としても有名です。

商店街を抜けると閑静な住宅街が広がり、昔からの木造住宅も見かけることもできますが、その駅周辺の利便性からか、単身者向けの賃貸マンションも多く、また、風情ある神社や広い公園も点在していて、休日には散歩など楽しむ穏やかな雰囲気を感じることができます。

「中野」は多くの人を惹きつけてやまない魅力を引き継ぎ、さらに高めている、優れた住環境を持つ街であると言えます。



「ブロードウェイ」へと続く「サンモール」入口

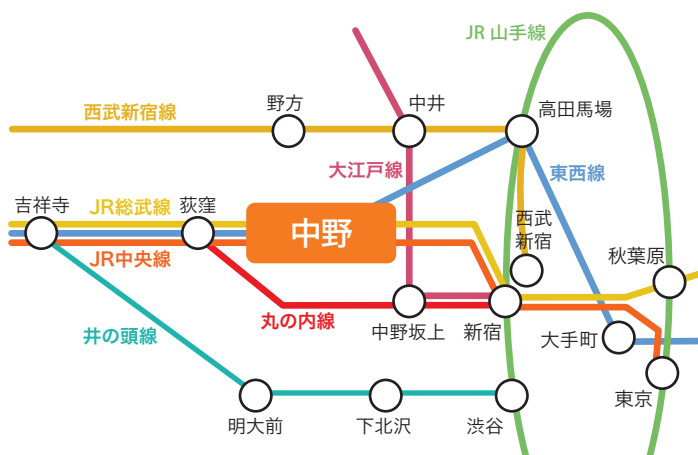


再開発進む「サンプラザ」西側



昔ながらの飲食店が並ぶ路地

新宿まで1駅！各方面の路線も利用可能で、あらゆる交通手段に対応



JR中央線、総武線と東京メトロ東西線が乗り入れする「中野駅」。中央線で新宿から1駅5分程度で行くことができ、東西線では「中野」を始発とする電車も多く、大手町方面へも座って通勤することができます。

また、周辺には他の西武新宿線や丸の内線も徒歩圏内にあり、各方面へアクセス可能です。

また、山手通りや環七、早稲田通りといくつもの主要道路が走っていて、車での移動はもちろん、バスも頻繁に運行していて、さらには自転車の移動も非常にしやすいエリアです。

このようにオフィスまでの通勤も、休日のちょっとしたレジャーも、どこに行くにも不便さを感じず快適に過ごしていただける「中野」は、都心で働く単身者に需要の高いエリアでもあります。

中野周辺の賃貸市場

駅周辺の賃貸物件データをもとに、「中野」駅と23区の平均を比較すると、賃料相場は23区平均と同水準であることがわかります。

重回帰分析により中野エリアの特徴をみると、都心に近く需要が高いため、築年による下落率は23区平均と同水準と安定している一方、徒歩分数による賃料下落率はやや高いことがわかります。↗

賃料のばらつき(標準偏差)による割合は28.62%と非常に高い値です。中野駅での再開発計画に加え、隣駅の東中野での再開発の影響も考えられます。リノベーションでの賃料向上可能性が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
中野	3,341	3,000
23区平均	3,339	3,000

	築年数(年)	標準偏差	最頻値
中野	24	15	24
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
中野	-611.5	-581.1	2219.2	44808.7	12826.4
23区平均	-460.2	-707.4	1755.7	50736.4	10503.3

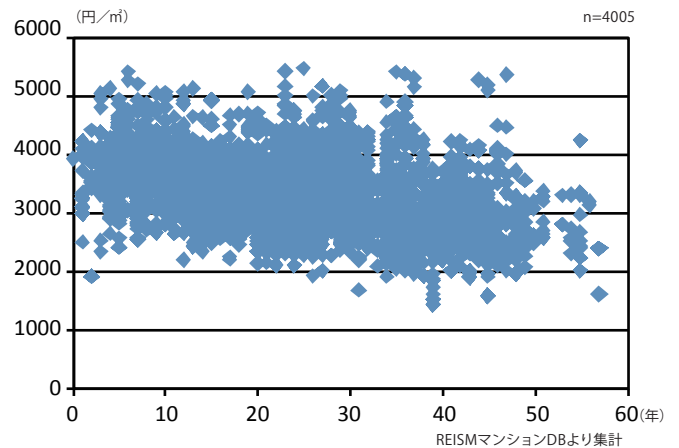
「d.切片」に対する割合

	b.築年/d.切片	a.徒歩/d.切片	e.標準偏差/d.切片
中野	-1.30%	-1.36%	28.62%
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2013年10月31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)



中野区と中野の人口特性

東京都ならびに中野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、中野(徒歩15分圏内)では62.46%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

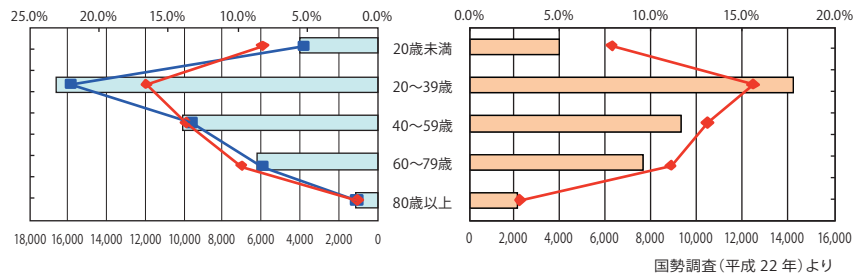
居住者の年齢構成と男女比をみると、年齢帯は20～39歳の割合が高く、特に男性の比率が高くなっています。若い働く世代の需要が高いエリアであることが読み取れます。

● 単身者世帯の比較

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%
中野区	184,267	110,807	60.13%
中野	44,838	28,006	51.05%

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3月現在 —

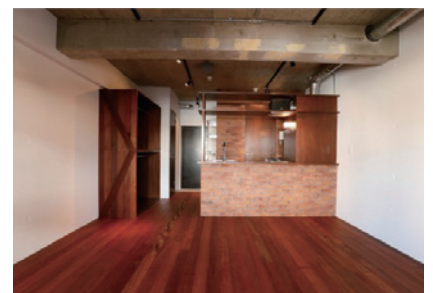
REISMでは「中野」エリアのリノベーション実績があります。都心へのアクセスが抜群で、男性が多い「中野」エリア。やや男性よりのコンセプト『Brick』を選定しました。室内に貼られた赤茶色のブリックタイルが少し大人なムード醸し出しています。

リノベーションをすることにより賃料は約14%↗

向上(弊社査定賃料比)。入居者の入れ替えはあったものの、賃料は下がること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

Brick 014 高円寺



借家数が増え、空家数が減少している中野区

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年間で全体的に増えています。中野区の借家数と空家数の推移を見ると、借家数は増えている一方、空家数は減少しています。供給以上に需要が

あることが読み取れ、投資家にとって是有利なエリアであるように見えますが、油断はできません。人口推移は他の区と比較して伸び率が低く、今後の動向に注意する必要があるエリアでもあります。

● 居住世帯のある借家数の変化

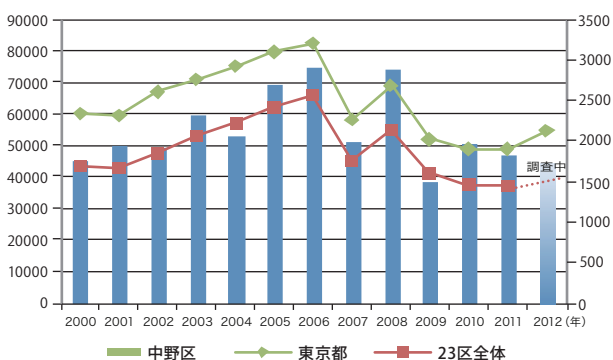
	2003年	2008年	増減	増減率(%)
23区全体	1,946,880	2,092,900	146,020	7.5
中野区	89,680	111,500	21,820	24.3
渋谷区	52,070	55,950	3,880	7.5
杉並区	132,310	151,240	18,930	14.3
練馬区	138,380	129,990	▲ 8,390	▲ 6.1
新宿区	82,670	99,390	16,720	20.2

● 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
中野区	14,060	12,220	▲ 1,840	▲ 13.1
渋谷区	9,980	9,620	▲ 360	▲ 3.6
杉並区	21,300	22,270	970	4.6
練馬区	25,220	23,860	▲ 1,360	▲ 5.4
新宿区	18,350	17,550	▲ 800	▲ 4.4

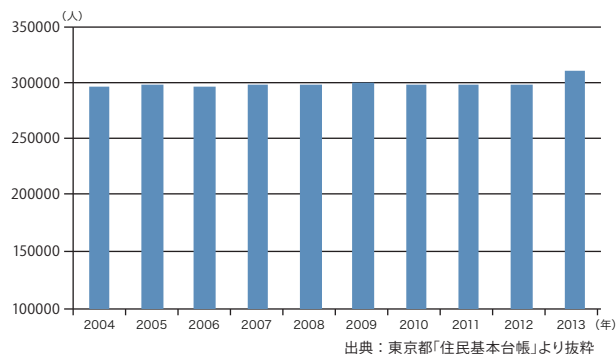
出典：総務省「住宅・土地統計調査」より抜粋

● 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

● 中野区の人口推移



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。中野区の供給傾向も東京都や23区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、中野区の供給も2012年は横ばいか若干増加すると予測できます。

今後も供給は低い傾向が続くと予測でき、再開発計画や大学キャンパスの建設も進められているため、今後に期待のできるエリアといえるのではないのでしょうか。

《まとめ》

都心に直結した利便性の高い『中野駅』。日本一のビッグターミナルである「新宿」まで中央線快速で4分、東西線を使えば「大手町」や「日本橋」などの都心方面へも乗り換えなしでアクセスすることができ、利便性は抜群です。

駅前では、再開発が計画されており、2006年のまちづくりブランド

デザインに始まり、現在では2050年の中野を見据え、当初の20年間(2012年～2031年)までの計画と非常に長期的、かつ広域的な計画がなされています。その面積は約110ヘクタールと非常に広域にわたります。

若いサラリーマンの需要が非常に高く、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。

POINT!

- ① 中央線と東西線を利用できる抜群の交通利便性
- ② 単身者需要が非常に高く、安定した賃貸市場
- ③ 2 駅周辺の非常に広域な再開発による街の活性化

《次回予定》4月号は、2014年4月にREISMホームページに掲載いたします。