

■ 新宿に近くて住みやすいまち『新宿御苑前』



多くの人の憩いの場となっている新宿御苑

「新宿御苑前」は、地名のとおり「新宿御苑」の敷地がエリア南一帯に広がり、四季折々の植物や芝生広場でのピクニックが楽しめるとあって、周辺にお住まいの方はもちろん、多くの散策客で年中賑わっております。

また、百貨店や商業施設が並ぶ東新宿エリアに歩いてアクセスできることから、平日・週末の飲食や、休日の買い物・映画鑑賞も徒歩でアクセスできる、大変便利な立地です。

また、日本一の乗降客数を誇る新宿駅の周辺には企業の本社やオフィスビルが並び、多くのビジネスパーソンが働く街でもあります。新宿地域のなかでも、新宿御苑のエリアは、住宅が多く、日常の買い物にも便利なため、職場の近くに住まいを求める方に人気のエリアとなっています。



家電量販店・デパートが建並ぶJR新宿駅前



日常の買い物も便利なエリア

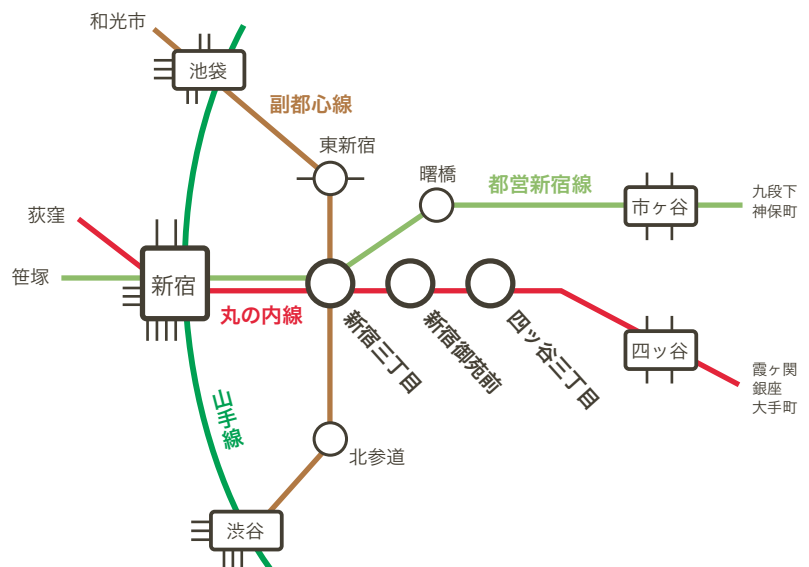


大型デパートが建並ぶ新宿3丁目エリア

■ 新宿へ徒歩圏。さらに複数路線の利用でアクセス良好！

「新宿御苑前」駅からは東京メトロ丸の内線を、「新宿三丁目」駅からは3路線（東京メトロ丸の内線、副都心線、都営地下鉄新宿線）を利用することができます。地下鉄を利用することで、新宿はもちろん渋谷・池袋や、赤坂・霞が関・大手町方面にも乗り換えなしでアクセスできるため、通勤などの利便性が高いエリアです。

また、百貨店やオフィスビルが並ぶ東新宿エリアや、四ツ谷エリアにも歩いてアクセスできるため、職場の近くに住まいを求める方をはじめ、都心に勤務する単身者に人気の高い街です。



■「新宿御苑前」駅周辺の賃貸市場

駅周辺の賃貸物件データをもとに、「新宿御苑前」駅と最寄りのターミナル駅の新宿と比較すると、賃料相場では平米当たり約160円(20㎡で約3,200円)下がりますが、新宿御苑前エリアにおける賃料価格の上がり下がりふれ幅(ばらつき)が小さいことから、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築10年～30年の物件データに絞り込むと、23区平均の-1.48%と比べて「新宿御苑前」は-1.22%と、23区の下落水準より低く(=20年経過で約25%下落)、築年数が古くとも賃料の下落率は緩やかな傾向です。こうしたデータから、「新宿御苑前」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 (16㎡以上30㎡未満)

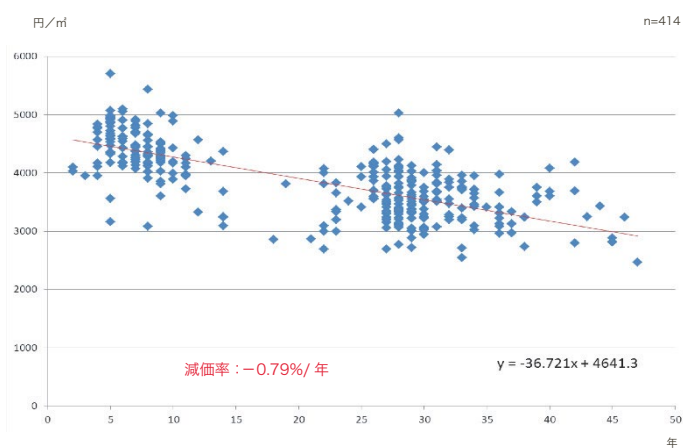
	賃料単価 (円/㎡)	標準偏差	最頻値
新宿御苑前駅	3,819	593	3,333
新宿駅	3,975	744	3,409
23区	3,356	614	3,000

	築年数 (年)	標準偏差	最頻値
新宿御苑前駅	27	12	28
新宿駅	18	12	5
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 ※築10～30年の物件のみ

	a. 徒歩分数	b. 築年数	c. 面積	d. 切片	b/d
新宿御苑前駅平均	-1056.7	-688.0	2075.1	56516.2	-1.22%
23区平均	-548.1	-745.8	1796.0	50561.9	-1.48%

■単身者向け賃貸物件の賃料単価と築年数 (単回帰) (16㎡以上30㎡未満)



※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16㎡以上30㎡未満の物件から算出しています。

Revax マンション DB より集計

■新宿区と新宿御苑前周辺の居住者の特長

東京都ならびに新宿区の人口のうち単身世帯の割合をみると、東京都全体で45.71%に対して、新宿区は62.35%と比較的高いことがわかります。対象エリアとなる丁目(新宿1、2丁目、四谷4丁目、富久町など)における人口統計資料から単身世帯の割合をみてみると、区の平均を上回る65.23%となっており、新宿御苑前周辺エリアは一人暮らしの方が多くということがわかります。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36.4%と最も高く、40歳未満が全体の約半分を占め、比較的若い世代の居住割合が多いエリアとなっています。

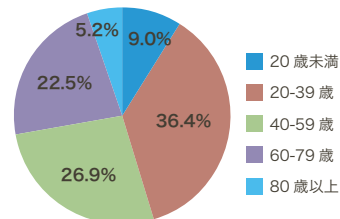
新宿区の人口特性

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%
新宿区	195,434人	121,861人	62.35%

国勢調査(平成22年)より

新宿御苑前周辺エリア (新宿1・2丁目、 四ツ谷4丁目、富久町など) における単身者の割合	65.23%
--	---------------

平成22年国勢調査(総務省統計局)より抜粋

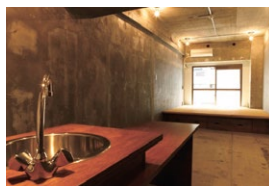


■Revax販売・管理物件の入居者傾向 (2012年6月現在)

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。「新宿御苑前」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、会社員の方が全体の9割を占め、半数以上が周辺の新宿エリア、あるいは四谷、赤坂など丸の内線沿線の企業勤務者でした。また、男性の割合が7割と多く、20-39歳と40-59歳の方々がそれぞれ同数見られました。

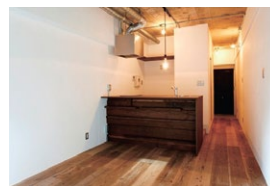
新宿御苑前エリアでのRevax販売・管理物件の一部



Doma 001 新宿御苑
32.95㎡
賃料(管理費込): 120,000円



Organic 003 新宿御苑
24.42㎡
賃料(管理費込): 105,000円



iCafe 011 新宿御苑
26.32㎡
賃料(管理費込): 110,000円

■ 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。賃貸住宅の供給・需要が高まるなか、住宅戸数が多いエリアとなりますので、いかに居住者のニーズを捕まえるかが求められるエリアといえます。

居住世帯のある借家数の変化

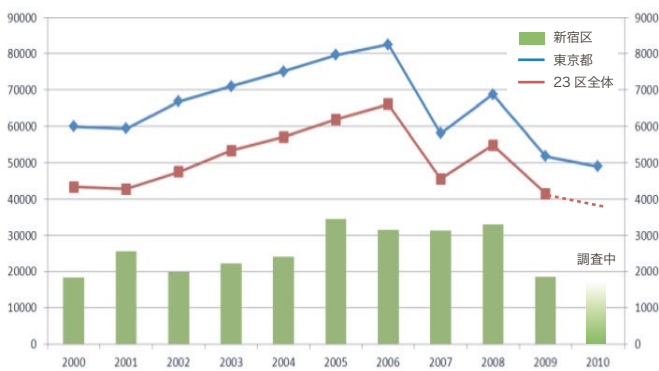
	2003年	2008年	増減	増減率(%)
23区全体	1,946,880	2,092,900	146,020	7.5
新宿区	82,670	99,390	16,720	20.2
中野区	89,680	111,500	21,820	24.3
港区	42,650	61,200	18,550	43.5
渋谷区	52,070	55,950	3,880	7.5
文京区	40,140	42,100	1,960	4.9
千代田区	9,830	11,180	1,350	13.7
豊島区	74,040	72,260	▲1,780	▲2.4

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

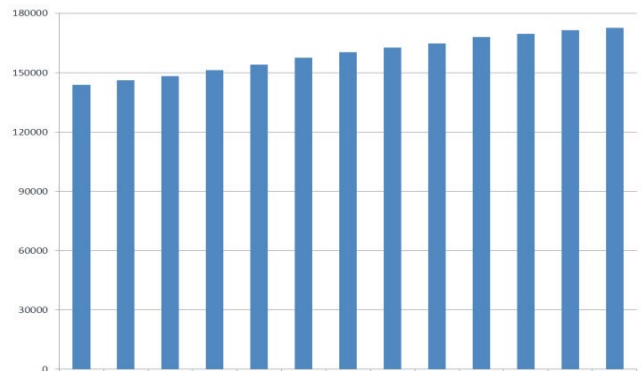
出典：総務省「住宅・土地統計調査」より抜粋

エリア別 住宅(貸家)着工数の推移



※2010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区の増減は相関がみられます。一方で新宿区の供給傾向は大きな増減の変化は見られず、2000年から2008年まで年約2,000～3,000戸の供給が続いています。全体的な傾向として、2006年と2008年で比較的多く着工している一方、東京都全体は2009年、2010年と連続して過去10年間で最小着工数であることから、新宿区の供給も2010年は比較的低い状況であると予測できます。今後供給が減る傾向のなかで、新宿区の世帯数推移は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好影響が期待できます。

【まとめ】

新宿区、とりわけ新宿駅周辺には再開発事業が進行しており、新宿御苑前に近い新宿東口の伊勢丹本店の東側には、地上54階建の住居兼商業施設として食品スーパーや保育所の誘致を検討している「西富久地区再開発事業」が2014年3月に完成予定です。さらに「新宿駅南口地区」では、甲州街道の渋滞緩和を目指す基盤整備事業により歩行者、バス、タクシー、一般車を合理的に振り分け、各種交通機関が集結する高機能ターミナルが2015年に完成予定。そのほかに西新宿エリアにも再開発の計画があり、新宿を中心とする周辺エリアは今後さらなる発展をとげ、需要の伸びと、不動産における価格・賃料など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>

- ・ 商業、ビジネスの集積が生む生活利便性の高さと交通アクセスのよさ
- ・ 需給バランスの良さから安定し将来性のある賃貸不動産市場
- ・ 再開発事業による周辺エリアの活性化

【次回予定】8月号は、8月上旬に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: 03-5458-7001
[担当者] 河野 慎平 Mail: info@revax.co.jp