

「REISM エリア分析レポート」は、毎月1つの駅を取り上げ、交通アクセス、商業施設、人口など様々な視点から分析し、そのエリアの特長をレポートしています。

都心の真ん中にある高級感と開放感に溢れた上質エリア「四ツ谷」



高台にあるような開放感ある四ツ谷駅前

東京都の新宿区と千代田区の境界、新宿通りと外濠通りのメインの大通りが交わる交差点に位置する「四ツ谷駅」。

周辺には有名な迎賓館がある赤坂御用池、皇居、新宿御苑、さらには明治神宮外苑と自然豊かなスポットが集まり、オシャレで洗練されつつ広々とした解放感に溢れています。

日本を代表する大手企業や名門上智大学が近くにあるため、平日にはビジネスマンや学生で賑わう駅前ですが、休日になると一転、行き交う人もまばらでゆっくりと都内散策を楽しむ光景が見られます。

駅直結のショッピングセンター側を出ると、新宿通りを挟んで多くの店舗が並び、日用品も豊富なスーパーも近くに備えています。また、路地を入れば「しんみち通り」と名付けられた居酒屋通りを始め、行列のできる洋食店や財布にやさしいチェーン系列の飲食店が集まり、生活するにも非常に便利です。

一方住宅街は繁華街とは反対側の閑静なエリアにあり、国が管理する施設が多いので治安面も心配ありません。

このように「四ツ谷」は他のエリアと比べてもワンランク上の上質な住み心地を与えてくれる恵まれた環境と言えるでしょう。



世界の賓客を迎え入れる迎賓館



知性溢れる佇まいの上智大学



夕暮れから賑わう「しんみち通り」

アクセス面でも魅力満載。あらゆる地域へスムーズに移動可能！



「四ツ谷」駅は山手線の内側にあり、東京の東西の主要駅を結ぶJR中央線と総武線が通るので、新宿駅まで5分、東京駅まで10分ほどで行くことができます。

さらに同駅を乗り入れる地下鉄の丸ノ内線、南北線を利用すれば都内のあらゆる駅へスムーズに移動していただけます。通勤はもちろん、ショッピングやレジャーへも楽にアクセスできるだけでなく、終電も遅い時間まで運行しているため、時間を気にせず都心生活を快適に送っていただけることでしょう。

また、自転車での移動を含めると、このエリアは平坦な道が多く道幅も十分にあるので、朝夕の混雑に巻き込まれる心配もなく、突然の悪天候や荷物が多くなってもタクシーを利用すれば少しの負担で済みます。

アクティブに活動する单身者にとってこのアクセスの良さは、将来変わることもない大きい魅力と需要を生み出すエリアと言えるでしょう。

「四ツ谷」周辺の賃貸市場

「四ツ谷」駅と23区の平均を比較すると、賃料相場では四ツ谷駅のほうが平米当たり約247円(20㎡で約4,940円)高いことがわかります。また、賃料の最頻値を見ても四ツ谷は3,712円/㎡と高い数値であり、賃料水準の高いエリアであることがわかります。

重回帰分析により賃料の傾向を見ると、「四ツ谷」は築年による賃料下落率、徒歩分数による賃料下落率、ともに23区よりも高いエリアであ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/㎡)	最頻値
四ツ谷	3,586	3,712
23区平均	3,339	3,000

	築年数(年)	標準偏差	最頻値
四ツ谷	28	7	28
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
四ツ谷	-930.2	-1007.2	2276.4	59512.2	15759.0
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
四ツ谷	-1.69%	-1.56%	26.48%
23区平均	-1.40%	-0.89%	20.88%

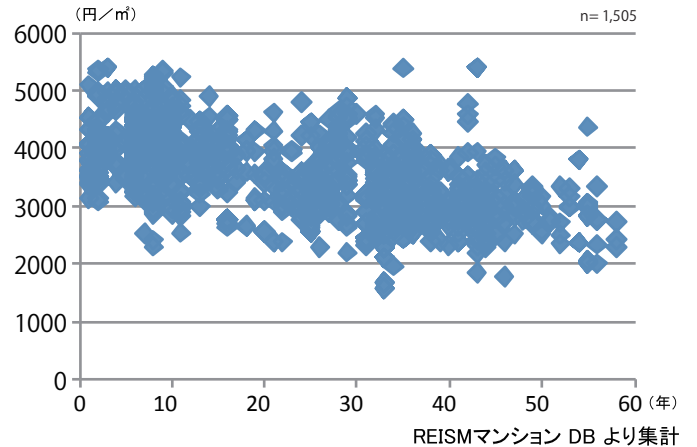
※賃料単価は平均値であり、平米数を乗算した価格が必ずしも相場と一致するものではありません。

※データは2014年3月末日現在のデータです。重回帰分析は築10～30年、16㎡以上30㎡未満の物件から算出しています。

ます。ビジネス街や繁華街などで多くみられる傾向で、競争力のない物件は相対的に希少性が下がり、築年・徒歩による影響が大きく出ているものと考えられます。

また、標準偏差(賃料のばらつき・幅)の割合も23区より高い割合です。つまり、賃料の高い物件も許容する市場であると考えられ、リノベーションで賃料が改善する可能性の高いエリアであると考えられます。

■ 単身者向け賃貸物件の賃料単価と築年数(単回帰)



四ツ谷と新宿区の居住者特性

「四ツ谷」と新宿区の単身者世帯割合をみると、新宿区は62.35%、四ツ谷(徒歩15分圏内)で55.06%が単身者となっています。

エリア内の男女比率は女性比率が53%とやや高く、年齢構成数は20歳～39歳・

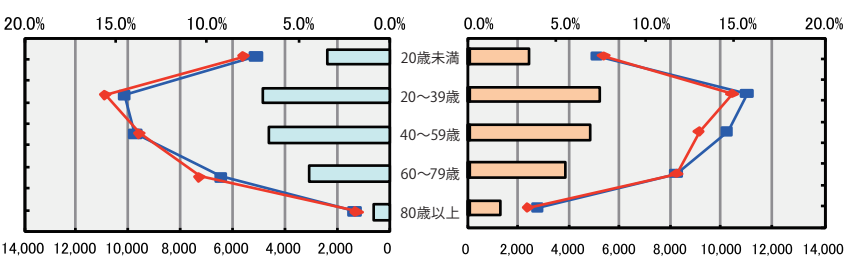
40～59歳の年齢帯が多いエリアです。東京都の比率と比較しても40～59歳は高い比率を示しています。四ツ谷は利便性の高い都心エリアで賃料相場もやや高めなエリアであり、そのため40～59歳の年齢帯が高い傾向にあると考えられます。

■ 単身者世帯の比較

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%
四ツ谷	18,495人	10,183人	55.06%

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 12 月現在 —

REISMでは四ツ谷エリアでのリノベーション実績があります。

四ツ谷エリアは40～59歳の年齢帯の多いビジネス街であるため、大人向けの“渋い系”シリーズ「Wasabi」としてリノベーションを施しました。

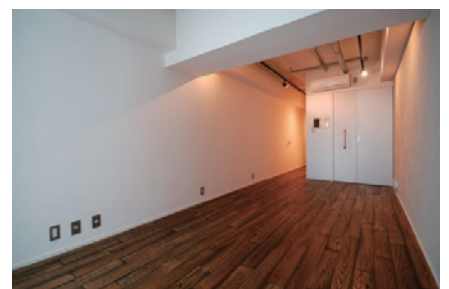
左官仕上げの塗り壁とオイル塗装の深みのある床(オーク材)が落ち着いたアクセントになっています。

リノベーションをすることにより賃料は約10%向上(弊社査定賃料比)。安定した賃貸経営を実現しています。

その他の近隣エリアのリノベーション物件はコチラから

<四ツ谷エリアでのリノベーション物件>

Wasabi 001 市ヶ谷



空き家率が低下し、人口も増加している新宿区

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、空き家数も5年の間で全体的に増えています。新宿区と周辺の区を見ると、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伸びているにも関わらず、空家数は約4%減少しています。

● 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	146,000	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

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。

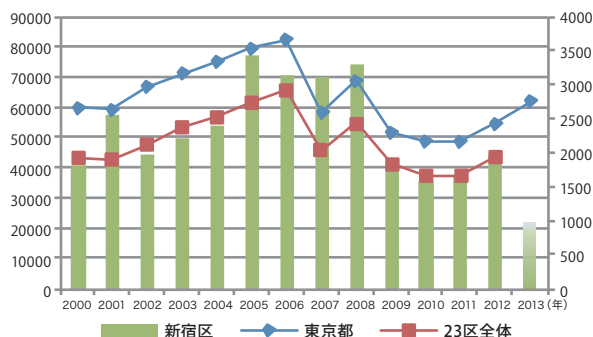
数字上ではオーナーに有利な状況にも見えますが、もともとの総数が大きいので油断できません。とはいえ、高いニーズがある点はマンション経営を行う上でとても好ましいエリアであると考えられます。

● 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	340,130	354,660	14,530	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

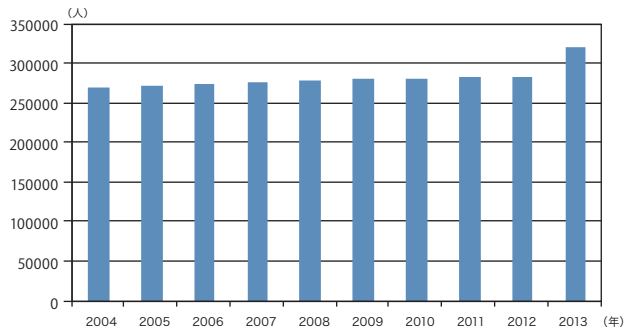
出典：総務省「住宅・土地統計調査」より抜粋

● エリア別 住宅(貸家)着工数の推移



※2013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。

東京都の着工数は2011年、2012年、2013年と増加傾向を示していることから、新宿区の供給も2013年は増加すると予測できます。また、2014年には消費増税の影響で供給数の増加傾向は一旦落ち着くと予想され、市況は中古市場へとシフト

していくものと考えられます。

供給が増えて、需要がそれ以上に伸びている新宿区の需給バランスを見ると、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》

「四ツ谷」は山手線の内側と好立地にあり、ちょうど新宿区と千代田区の境目に位置しています。

駅周辺には飲食店やオフィスビルが立ち並び、駅から一本入ったところには閑静な住宅街が広がっています。また、皇居や赤坂御用地、外苑通りなど、緑地環境も整った非常に住環境がよいエリアです。

交通面を見てもJR中央線/中央・総武線の他に東京メトロ丸の内線が通っており、都内の学生やビジネスマンなどから非常に人気の高いエリアとなっています。

都心へのアクセスも良く、需給バランスに優れているため、四ツ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 山手線の内側、新宿と千代田区間の好立地
- ② 高い賃料相場とリノベーションの需要感度の良さ
- ③ 住環境が良く、都心ながらも緑溢れる街並み

《次回予定》1月号は、2015年1月にREISMホームページに掲載いたします。