

中野



中野セントラルパーク



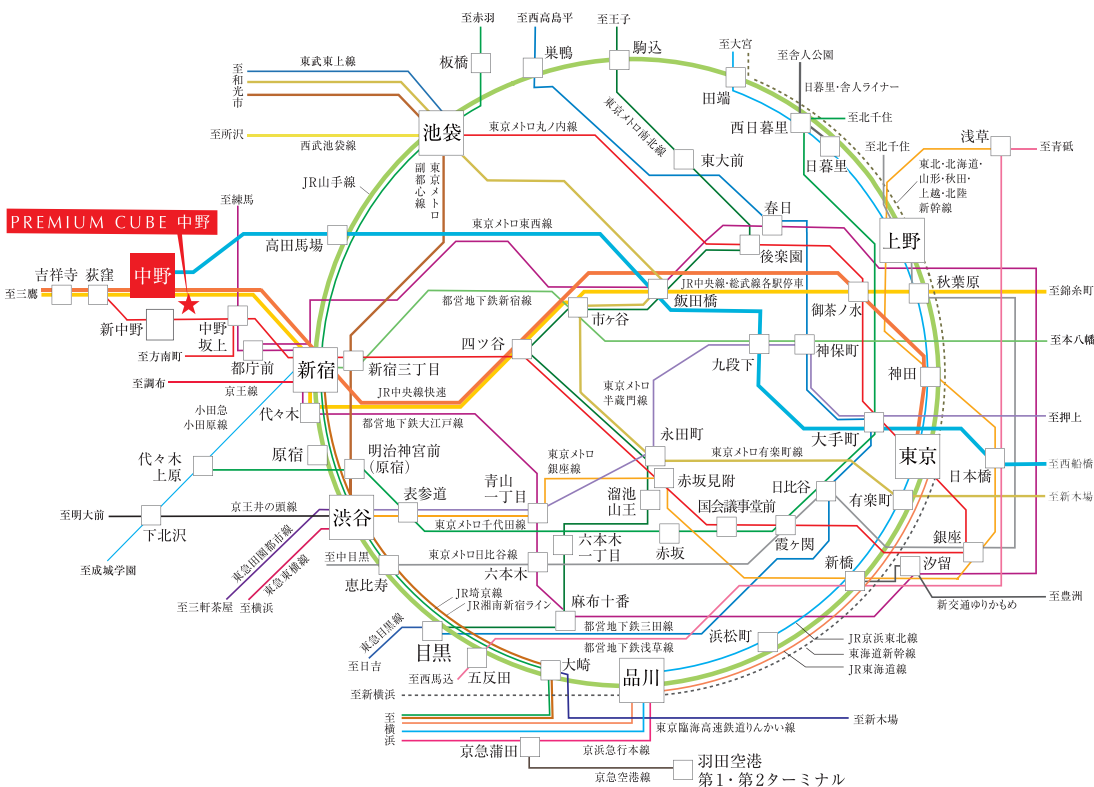
中野サンプラザ

中野サンモール商店街

新宿へ1駅4分、
多様な世代が交流する
カルチャータウン、中野。

都心直結3路線ターミナルのアクセス力を備え、
暮らしやすさを実感できる居住都市。

JR中央線快速、JR中央線・総武線各駅停車、東京メトロ東西線の3路線が接続するターミナル駅「中野」。JR中央線快速で新宿へ1駅4分というアクセス力は、都心のあらゆる主要駅へスマートでスピーディにリンク。また、東京メトロ東西線利用で飯田橋、九段下、大手町へも直通アクセス。始発電車も多く、座って通勤も可能です。駅周辺では大規模な再開発事業が進められ、さらなる都市機能の向上が期待されています。「中野サンモール商店街」など駅前の賑やかな商業エリアと綺麗に整備された大型公園、大学キャンパス、そして穏やかな住環境が調和した、暮らしやすさを実感できる居住都市です。



JR中央快速線・JR中央線・総武線各駅停車、
東京メトロ東西線
「中野」駅へ 徒歩7分
(南口) (約560m)

東京メトロ丸の内線
「新中野」駅へ 徒歩9分
(2番出口) (約700m)



JR中央快速線・JR中央線・総武線各駅停車、東京メトロ東西線 「中野」駅より

「新宿」駅へ……………直通 4分 (JR中央線快速利用)	「吉祥寺」駅へ……………直通 10分 (JR中央線快速利用)	「品川」駅へ……………19分 (JR中央線快速利用、「新宿」駅でJR湘南新宿ライン乗換、「大崎」駅でJR山手線乗換)
「池袋」駅へ……………9分 (JR中央線快速利用、「新宿」駅でJR湘南新宿ライン乗換)	「東京」駅へ……………直通 17分 (JR中央線快速利用)	「大手町」駅へ……………直通 20分 始発 (東京メトロ東西線利用)
「渋谷」駅へ……………10分 (JR中央線快速利用、「新宿」駅でJR埼京線乗換)	「銀座」駅へ……………17分 (JR中央線快速利用、「四ツ谷」駅で東京メトロ丸の内線乗換)	「日本橋」駅へ……………直通 22分 始発 (東京メトロ東西線利用)

※掲載の所要時間は日中平常時のものです。乗換・待ち時間は含まれておりません。一部の路線・駅名は省略してあります。※掲載の路線図は2020年9月現在の情報を基に作成しています。※掲載の写真は、2020年9月に撮影したものです。

エリア別 民力特性

東京都平均を上回る 単身世帯総数比率の高さ

「中野」駅周辺…………… 66.3%

東京都平均…………… 47.3%

※データ出所:「統計サマリ」調べ

「中野」駅周辺エリア(駅起点半径1km圏)は、単身世帯総数比率が66.3%という高い数値となっています。東京都平均の47.3%と比べても高水準であり、単身者による賃貸需要の伸びが期待されます。

借家比率、人口密度は東京都平均を上回るエリア

「中野」駅周辺(半径1km圏)の民力特性は、借家比率が高い水準をキープし人口は増加傾向、人口密度は23,180.6人/km²で、東京都の6,188.1人/km²、中野区全域の21,057.8人/km²に比べ突出しており、単身世帯総数比率の高さを背景に賃貸需要が堅調に維持されるエリアと考えられます。

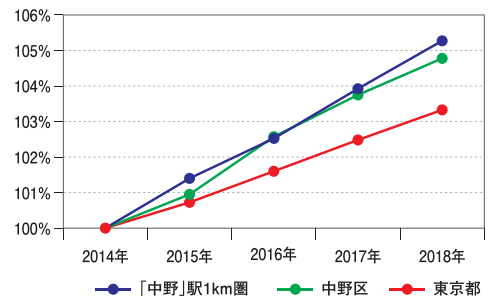
【「中野」駅周辺の民力特性】

	「中野」駅起点半径1km圏	中野区	東京都
人口総数(2015年)	120,807人	328,215人	13,515,271人
昼間人口率(2015年)	97.2%	75.4%	114.7%
人口密度/km ² (2015年)	23,180.6人	21,057.8人	6,188.1人
平均年齢(2015年)	43.8歳	44.1歳	44.2歳
借家比率(2015年)	67.5%	65.9%	50.2%
単身世帯総数比率(2015年)	66.3%	61.9%	47.3%
平均世帯年収(2015年)	467.4万円	457.9万円	522.2万円

※データ出所:「統計サマリ」調べ

【人口増減グラフ】

※2014年を100とする



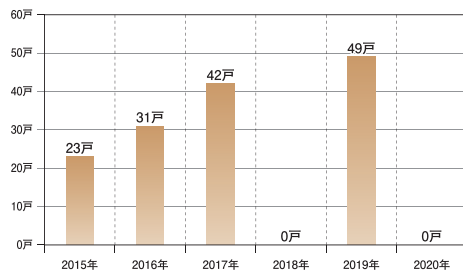
投資用マンション 市場特性

「中野」駅周辺(1km圏) マンション供給概要

投資用マンションの供給は…
駅起点半径1km圏で4物件(145戸)

2015年以降、「中野」駅起点半径1km圏では、投資用物件が全4物件(145戸)供給されており、増え続ける単身世帯のニーズに対して、供給が追いついていない状況です。

【投資用マンション供給戸数の推移】JR中野駅1km圏



※データ出所:「マンションサマリ」調べ

※2015年~2020年11月(JR中野駅起点半径1km)

「中野」駅周辺(3km圏) 投資用マンション市場の傾向

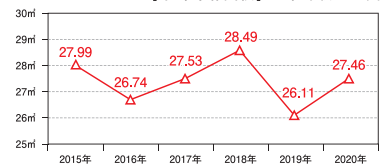
2015~2020年	2015~2020年	2015~2020年
平均専有面積	平均坪単価	平均価格
27.47㎡	387万円	3,216万円

平均専有面積は27~28㎡で推移していますが、2020年の平均坪単価は過去6年間で最高値の421.1万円。平均価格も3,499万円と高くなっています。

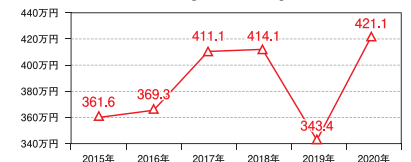
考察

中野駅周辺(半径1km圏)では、過去5年で投資用マンションはわずか4物件という供給過少の状況にあります。また、平均坪単価、平均価格ともに上昇傾向にあり、**単身世帯が増加傾向にある中で、今後ますます希少価値が高まっていくものと考えられます。**

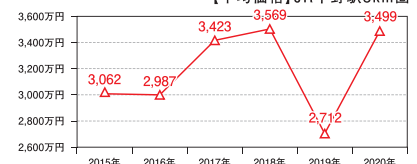
【平均専有面積】JR中野駅3km圏



【平均坪単価】JR中野駅3km圏



【平均価格】JR中野駅3km圏



※データ出所:「マンションサマリ」調べ

※2015年~2020年11月(JR中野駅起点半径3km)

総括

■ 独自の文化が居住地としての魅力を発信

中野は、高円寺、阿佐ヶ谷、荻窪、吉祥寺といったJR中央線沿線のカルチャータウンの一角をなし、若者と中心とした単身世帯の居住地として不動の人気を誇る街です。優れた交通利便、賑やかな商店街、穏やかな住環境が高いレベルでバランスし、住むほどに暮らしやすさが実感できる街と言えます。

■ 希少性のある投資用マンションが資産価値を発揮

単身世帯比率が高い中野区の中でも、中野駅周辺(半径1km圏)はさらに高水準で、東京都内でも特に単身需要が期待できるエリアです。その反面、投資用マンションの供給は少なく、需要に追いついていない状況が続いています。若者に人気の街で希少性のあるワンルームマンションは、将来的に高い資産価値が期待できると言えます。