

# 東新宿



世界が憧れる大都市  
新宿を住処とする  
プレミアムな都心立地。



## 新宿の都市利便性を満喫できる「東新宿」エリア。

数多の電車路線が集結し、世界一乗降客が多い駅としてのギネス世界記録に認定された新宿駅。ビッグターミナル駅として都心の各主要駅へ軽快なフットワークを満喫できるほか、老舗百貨店や大型商業施設、都庁や高層ビル群が集積し、圧倒的な求心力を誇る大都市として知られています。その新宿駅

から電車で1駅2分にある「新大久保」駅と、JR山手線内を周回する都営大江戸線を利用できる「東新宿」駅があるのが、東新宿エリアです。

東新宿エリアは、東京の大動脈であるJR山手線や東京メトロ副都心線、都営大江戸線を利用でき、「東新宿」駅には駅直結・地上20階建の新宿イース

トサイドスクエアがあります。「新大久保」駅には大久保通りから職安通りまでの間に韓流グッズ店や韓国料理店が並び、活気あふれる街を形成しています。新宿エリアを生活の中心とする若いビジネスマンから学生まで、若者層を中心に高い賃貸ニーズが期待できるエリアと言えるでしょう。

※2011年認定。

### TRAIN ACCESS

12路線が集結する  
ビッグターミナル新宿駅へ  
1駅2分の快適アクセス。

### 東京メトロ副都心線 都営大江戸線 「東新宿」駅より

「新宿三丁目」駅へ ..... 直通 2分  
(東京メトロ副都心線利用)

「池袋」駅へ ..... 直通 6分  
(東京メトロ副都心線利用)

「渋谷」駅へ ..... 直通 9分  
(東京メトロ副都心線利用)

「日本橋」駅へ ..... 15分  
(都営大江戸線利用、飯田橋駅で東京メトロ東西線に乗り換え)

「六本木」駅へ ..... 16分  
(都営大江戸線利用、都庁前駅で同線六本木方面に乗り換え)

### JR山手線 「新大久保」駅より

「新宿」駅へ ..... 直通 2分  
(JR山手線利用)

「池袋」駅へ ..... 直通 6分  
(JR山手線利用)

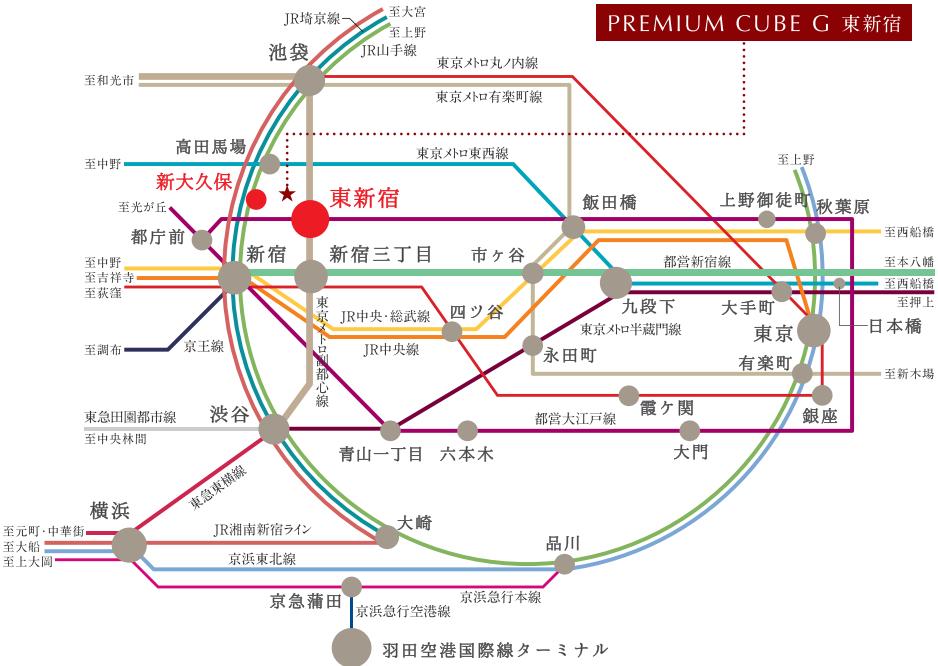
「渋谷」駅へ ..... 直通 9分  
(JR山手線利用)

### JR山手線

## 「新大久保」駅徒歩7分

### 東京メトロ副都心線、都営大江戸線

## 「東新宿」駅徒歩3分



## エリア別 民力特性

23区平均を上回る  
単身世帯比率の高さ

東新宿駅周辺 69.7%

新宿区 64.8%

23区平均 50.6%

※データ出所:マーキュリー「統計サマリ」国勢調査

東新宿駅周辺エリア(半径800m圏)は単身世帯総数比率・借家比率が半数以上を占めており、単身者による賃貸需要の高さが伺えます。

## 単身世帯・借家比率が高い賃貸エリア

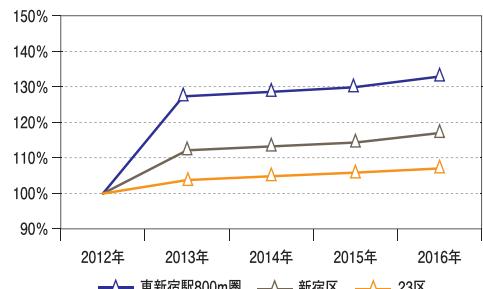
東新宿駅付近は単身世帯比率が69%超、さらに借家比率も66%超と賃貸需要の高いエリアとなっています。また東新宿駅の利用者も過去10年以上(2003年度~2016年度)にわたり上昇傾向を見せ、人気が高まりつつあります。

## 【東新宿駅周辺の民力特性】

	東新宿駅起点半径800m圏	新宿区	23区
人口総数	41,357人	333,560人	9,272,240人
人口増加率	101.9%	102.0%	101.1%
世帯総数	27,513世帯	204,547世帯	4,793,594世帯
単身世帯総数	19,187世帯	132,644世帯	2,424,966世帯
単身世帯総数比率	69.7%	64.8%	50.6%
単身世帯総数増減率 2010年~2015年比較	+27.4%	+8.9%	+9.1%
借家比率	66.2%	61.4%	52.7%

## 【人口増減グラフ】

※2012年を100とする



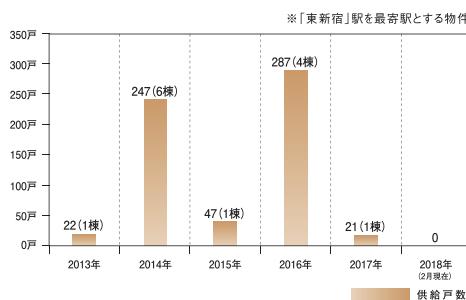
## 投資用マンション 市場特性

「東新宿」駅周辺の  
マンション供給概要

2013年以降、新宿区全域では168物件が供給されていますが、東新宿駅圏ではわずか14物件(投資用13物件)。東新宿駅圏は単身世帯比率が約70%であることを考慮すると、賃貸マンションは稀少性が高いと言えます。

東新宿駅800m圏では14物件(814戸)  
うち投資用物件は13物件(624戸)

## 【投資用マンション供給戸数の推移】

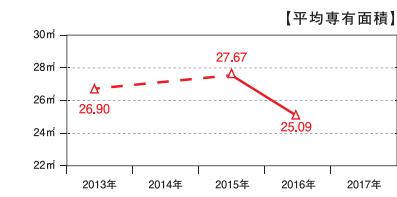
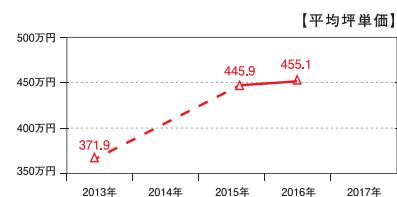
「東新宿」駅周辺  
投資用マンション市場の傾向

平均坪単価は2016年には450万円を超える455.1万円に上昇。平均価格は2016年には3,400万円台をキープしています。

平均専有面積  
25.09m<sup>2</sup>平均坪単価  
455.1万円平均価格  
3,454万円

## 考 察

平均坪単価、平均価格とも堅調な上昇傾向を見せています。これはビジネスエリアとしてもショッピングエリアとしても日本有数の人気を誇り、さらに再開発による将来性が期待される新宿エリアに程近い「東新宿」エリアの需要の高さを物語っています。



※マーキュリー「サマリネット」より、投資用マンションを対象

※2013~2015年の間は数値の取得が出来ないため、破線にて表記

## 総 括

## ■ 将来性豊かな都心立地

新宿エリアは、東京3大副都心のひとつとして、首都機能や商業・ビジネスの中核地として知られる土地。さらに「新宿の拠点再整備方針案」により「新宿グランドターミナル」の実現に向けて大規模再開発も進められ、未来に向けてさらなる飛躍が期待されています。その新宿のすぐ近くに立地する東新宿もまた、将来に渡って賃貸ニーズが期待できます。

## ■ 駅近物件ならではの資産価値

本物件は「東新宿」駅より徒歩3分の駅近物件。都心立地の上に駅近物件であることは、資産価値が維持されやすく賃料や賃貸ニーズも安定しやすい、投資用マンションとして理想的な立地となっています。

## ■ 東新宿駅利用者は増加傾向

東新宿駅の乗降客数は過去10年以上(2003年度~2016年度)にわたり増加傾向を見せており、東新宿エリアの人気において上昇傾向が見られます。