

AREA REPORT

エリア分析レポート Vol.13

牛込柳町



伊勢丹新宿店

至便のアクセスと静謐な^{せいひつ}住環境を手にする、
山手線内側の中心エリア。



ハスタ新宿



新宿イーストサイドスクエア



神楽坂周辺

新宿、飯田橋に寄り添う、アクセス良好な安住の住宅街・牛込柳町エリア。

「牛込柳町」駅の1日平均乗降人員は20,144人(2016年度)で、毎年安定して利用者が増加を続けている都営地下鉄大江戸線の駅です。新宿へ直通アクセスを実現するほか、周辺エリアに都営地下鉄新宿線「曙橋」駅やJR線も通る「飯田橋」駅、「市ヶ谷」駅も所在し、さらに東京メトロ東西線「早稲田」駅や風情溢れる街並みが残る

「神楽坂」駅など多駅多路線が周囲に広がる、優れた鉄道アクセスを享受できるエリアです。また、新宿や九段下、渋谷方面への都営バスが利用できるなど、山手線内側エリア、さらにその中央部に位置するアドバンテージを謳歌する立地といえます。そんな利便性溢れるロケーションでありながらも、駅

周辺は閑静な住宅街が広がり、数多くの寺社が点在。さらに有名学校や大手出版社・印刷会社も点在する文化的にも成熟したエリアとしても知られています。通勤通学に負担のない都心部で、かつ閑静な環境を味わえる。当駅エリアは、そんな理想的な都市生活の拠点といえるでしょう。

TRAIN ACCESS

5駅6路線利用で、
都心エリアを自在に駆ける
マルチアクセス。

都営地下鉄大江戸線 「牛込柳町」駅より

- 「飯田橋」駅へ……………直通 4分
(都営地下鉄大江戸線利用)
- 「新宿西口」駅へ……………直通 6分
(都営地下鉄大江戸線利用)
- 「池袋」駅へ……………10分
(都営地下鉄大江戸線利用、「東新宿」駅で東京メトロ副都心線乗換)
- 「渋谷」駅へ……………13分
(都営地下鉄大江戸線利用、「東新宿」駅で東京メトロ副都心線乗換)
- 「銀座」駅へ……………17分
(都営地下鉄大江戸線利用、「本郷三丁目」駅で東京メトロ丸の内線乗換)

東京メトロ東西線 「神楽坂」駅より

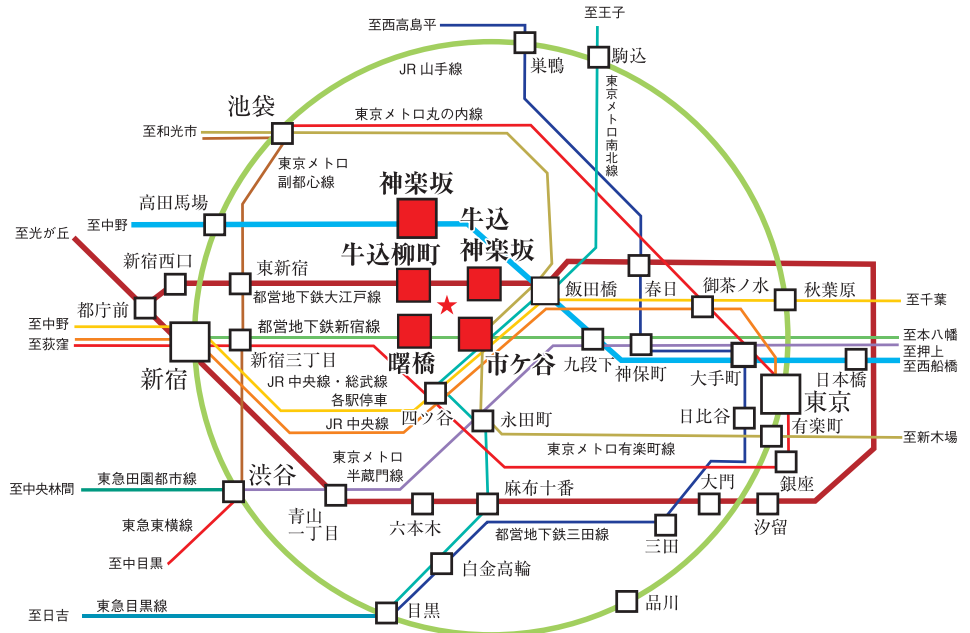
- 「高田馬場」駅へ……………直通 5分
(東京メトロ東西線利用)
- 「大手町」駅へ……………直通 8分
(東京メトロ東西線利用)
- 「日本橋」駅へ……………直通 9分
(東京メトロ東西線利用)

都営地下鉄大江戸線

「牛込柳町」駅徒歩 4分 (約280m)

東京メトロ東西線

「神楽坂」駅徒歩 11分 (約830m)



エリア別 民力特性

23区平均を上回る 単身世帯総数比率の高さ

「牛込柳町」駅周辺・・・60.6%

東京23区平均・・・・・・50.6%

※データ出所：マセキ「統計サマリ」

「牛込柳町」駅周辺エリア（駅起点半径800m圏）は、単身世帯総数比率が60%以上という高い数値となっています。23区平均を10%も上回るため、単身者による多くの賃貸需要が期待できるエリアといえるでしょう。

平均世帯年収、人口増加率も23区平均を上回るエリア

「牛込柳町」駅周辺エリアの民力特性は、東京23区平均と比較して平均世帯年収が約33万円高い水準を維持。人口増加率も23区平均の101.1%を上回り、2016年では101.7%を示すなど、比較的所得に余裕のある世帯が堅調に流入していることがうかがえます。

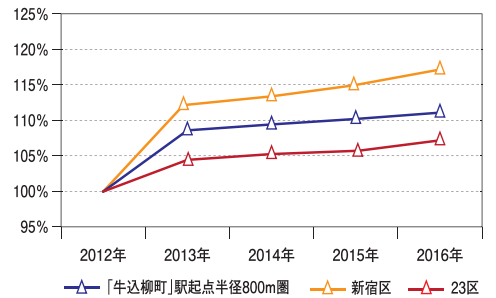
【「牛込柳町」駅周辺の民力特性】

	「牛込柳町」駅起点 半径800m圏	新宿区	23区
人口総数 (2015年)	42,911人	333,560人	9,272,240人
人口増加率 (2015年・2016年比較)	101.7%	102.0%	101.1%
世帯総数 (2015年)	24,398世帯	204,547世帯	4,793,594世帯
単身世帯総数 (2015年)	14,782世帯	132,644世帯	2,424,966世帯
単身世帯総数比率 (2015年)	60.6%	64.8%	50.6%
単身世帯総数増減率 (2010年・2015年比較)	+7.5%	+8.9%	+9.1%
平均世帯年収 (2015年)	559.6万円	523.9万円	526.2万円

※データ出所：マセキ「統計サマリ」

【人口増減グラフ】

※2012年を100とする



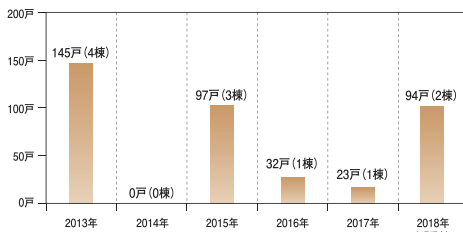
投資用マンション 市場特性

「牛込柳町」駅周辺の 投資用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800m圏で11物件(391戸)

2013年以降、「牛込柳町」駅起点半径800m圏では全29物件(1,177戸)が供給されており、うち投資用物件は11物件(391戸)。単身世帯総数比率が60%超というエリア特性を考慮すれば、ワンルームマンションのニーズはまだ高いといえます。

【投資用マンション供給戸数の推移】



※「牛込柳町」駅起点半径800m圏の物件
※データ抽出期間は2013年1月～2018年6月

「牛込柳町」駅周辺の 投資用マンション市場の傾向

平均専有面積 27.62㎡
平均坪単価 352.5万円
平均価格 2,945万円

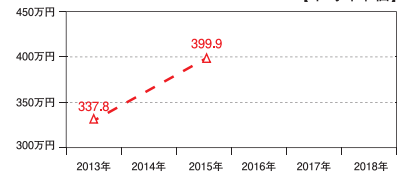
※平均値は2013年・2015年供給の全242戸を対象

平均専有面積は、2013年供給物件では28.43㎡、2015年では25.29㎡と縮小傾向に。平均坪単価は2013年の337.8万円から2015年は399.9万円と約60万円も上昇しており、それに伴い平均価格も上昇傾向にあります。

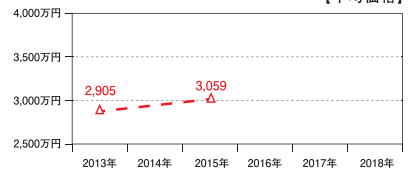
考察

「牛込柳町」駅周辺エリアは近年安定的に投資用マンションが供給されており、平均専有面積は縮小傾向にありながらも、平均坪単価および価格が上昇傾向にあります。比較的所得の高い単身世帯が多いという民力特性もふまえると、今後も賃貸需要が期待でき安定した資産価値の上昇も期待できることを物語っています。

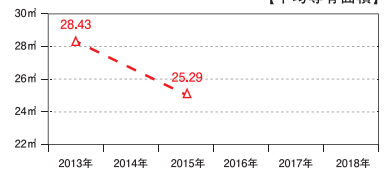
【平均坪単価】



【平均価格】



【平均専有面積】



※データ出所：(株)マセキ「サマリネット」
※2013年～2015年の間は数値の取得ができないため破線にて表記。
※2016年～2018年の間は数値の取得ができないため表記なし。

総括

■ 新宿・飯田橋の中間点

「牛込柳町」駅周辺エリアは、商業・オフィス・大学など多数の都市機能を有する新宿～飯田橋の中間ポジションにあることから、学生・社会人を問わずあらゆる世代から多くの賃貸需要を獲得できるエリアといえます。

■ 多路線を徒歩圏にする立地

都営地下鉄大江戸線を中心に、東京メトロ東西線、都営地下鉄新宿線の駅も徒歩圏に。これらの路線から多彩なメトロネットワークが駆使できるため、都心エリアのあらゆる街へ素早いアクセスが多くの人への求心力につながります。

■ 安定した賃貸需要獲得に期待

「牛込柳町」駅周辺は単身世帯が多く、世帯年収も比較的高い傾向に。人口も堅調に増加するとともに、駅の乗降人員数も安定的に上昇しているなど、ワンルームマンション経営においては良好な条件が整います。