

北新宿

新宿へ1駅2分、
全12路線^{*}を手中にした
アクティブライフを実現。

圧倒的なアクセス力と多彩な商業力が、
東京ライフの醍醐味を実感できる街、北新宿。

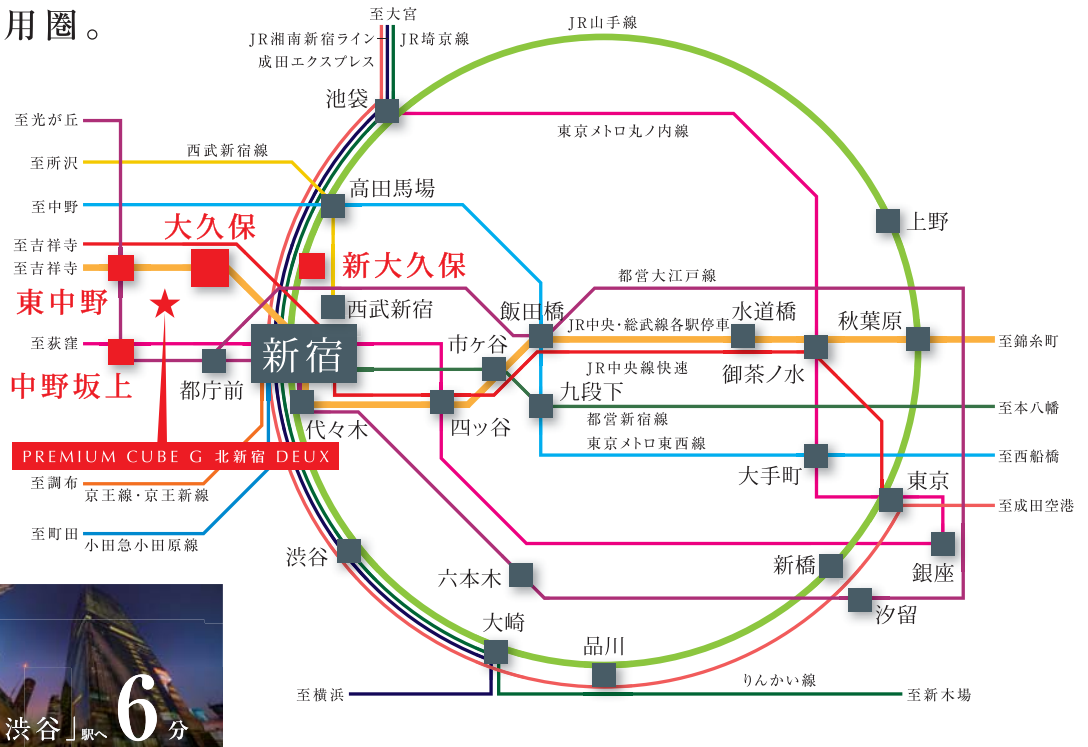
全12路線が集結する一大ターミナル「新宿」駅へは、最寄りの「大久保」駅から1駅2分。JR山手線をはじめ、都心の主要鉄道ネットワークをほぼ手中にしたアクセス力を発揮して、通勤・通学のオンタイムはもちろん、休日のお出かけもスマートにサポート。新宿駅周辺の圧倒的な商業力をはじめ、中野エリアの濃密な繁華街も日常生活圏に、あらゆるシーンで充実した暮らしを実感できる東京ライフの醍醐味がここにはあります。

※JR山手線、JR埼京線、JR湘南新宿ライン、JR中央線快速、JR中央線各駅停車、成田エクスプレス、京王線、小田急小田原線、都営新宿線、都営大江戸線、東京メトロ丸ノ内線、西武新宿線（西武新宿駅）



4駅4路線が徒歩利用圏。

JR中央線・総武線各駅停車	「大久保」駅へ徒歩10分 (北口) (約740m)
JR中央線・総武線各駅停車	「東中野」駅へ徒歩10分 (東口2) (約740m)
東京メトロ丸ノ内線・都営地下鉄大江戸線	「中野坂上」駅へ徒歩12分 (A1出入口) (約900m)
都営地下鉄大江戸線	「東中野」駅へ徒歩12分 (A1出入口) (約930m)
JR山手線	「新大久保」駅へ徒歩13分 (北口) (約1,040m)



JR中央・総武線各駅停車「大久保」駅より

「新宿」駅へ ……直通2分	「高田馬場」駅へ ……6分 ※新宿駅よりJR山手線利用	「渋谷」駅へ ……6分 ※新宿駅よりJR湘南新宿ライン・埼京線利用	「池袋」駅へ ……7分 ※新宿駅よりJR湘南新宿ライン・埼京線利用
「六本木」駅へ ……11分 ※代々木駅より都営地下鉄大江戸線利用	「東京」駅へ ……15分 ※新宿駅よりJR中央線快速利用	「水道橋」駅へ…直通16分	「銀座」駅へ ……17分 ※四ツ谷駅より東京メトロ丸ノ内線利用
「秋葉原」駅へ…直通20分	「品川」駅へ ……21分 ※新宿駅よりJR山手線利用	※掲載の所要時間は日中平常時のもので時間帯により異なります。また、乗換え・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11月現在の情報を基に作成しています。	

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

「大久保」駅周辺…………… 69.1%

東京都平均…………… 47.3%

※データ出所:「統計サマリ」調べ

「大久保」駅周辺エリア(駅起点半径2.5km圏)は、単身世帯総数比率が69.1%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

「大久保」駅周辺の民力特性は、借家比率が高い水準をキープし人口は増加傾向、人口密度では18,682.1人/km²であり、この数値は東京都の6,188.1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。

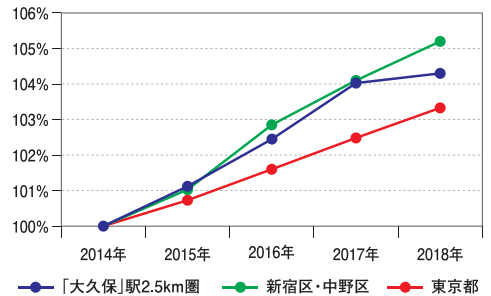
【「大久保」駅周辺の民力特性】

	「大久保」駅起点半径2.5km圏	新宿区・中野区	東京都
人口総数(2015年)	102,398人	661,775人	13,515,271人
昼間人口率(2015年)	409.1%	165.0%	114.7%
人口密度/km ² (2015年)	18,682.1人	19,533.5人	6,188.1人
平均年齢(2015年)	42.7歳	43.7歳	44.2歳
借家比率(2015年)	65.2%	63.6%	50.2%
単身世帯総数比率(2015年)	69.1%	63.4%	47.3%
平均世帯年収(2015年)	493.3万円	494.8万円	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



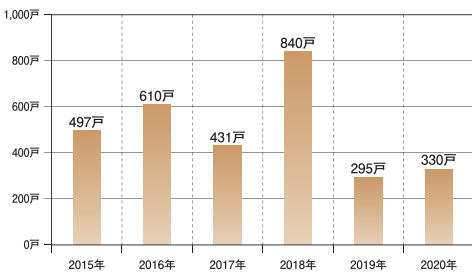
投資用マンション 市場特性

「大久保」駅周辺の 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2.5km圏で**67**物件(3,003戸)

2015年以降、「大久保」駅起点半径2.5km圏では、投資用物件が全67物件(3,003戸)供給されているが、2019年、2020年の直近2年は年間400戸を下回る状況が続いています。

【投資用マンション供給戸数の推移】



※データ出所:「マンションサマリ」調べ

※「大久保」駅起点半径2.5km圏の物件

※データ抽出期間は2015年1月～2020年11月

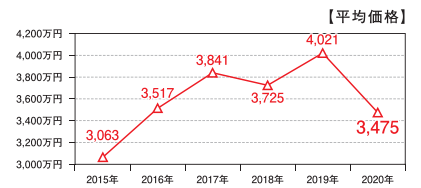
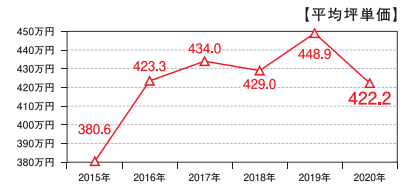
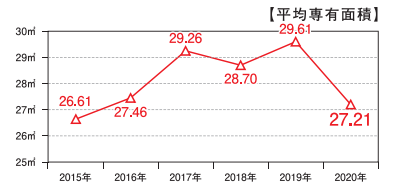
「大久保」駅周辺 投資用マンション市場の傾向

2015～2020年	2015～2020年	2015～2020年
平均専有面積	平均坪単価	平均価格
27.91㎡	420.3万円	3,548万円

2015～2020年の6年間、「大久保」駅起点半径2.5km圏の投資用マンションは全67物件で、平均専有面積が27.91㎡、平均坪単価が420.3万円、平均価格が3,548万円となっています。

考察

「大久保」駅周辺エリアでは2015年以降の6年間で全67物件の投資用マンションが供給されているが、直近2年間は年間300戸前後で低水準が続いています。特に、2020年は平均専有面積が前年比で2.4㎡小さく、平均価格も546万円下がっており、住戸の小規模化傾向が見られます。



※データ出所:「マンションサマリ」調べ

総括

■ 単身世帯でも幅広い年齢層に暮らしやすい街

「大久保」駅のほか、「東中野」駅、「中野坂上」駅も徒歩圏とする北新宿エリアの居住区は、ビッグターミナル新宿に近く、優れた交通利便性を享受しながらも、喧噪とは一線を画した住環境が広がります。アクセスの良さだけではなく、落ち着いたロケーションも重視したい、単身世帯でも幅広い年齢層に暮らしやすい街と言えます。

■ 単身向けマンション需要の期待値は高い

単身世帯比率が東京都平均を大きく上回る「大久保」駅起点半径2.5km圏では、2015年以降の6年間で平均500戸の投資用マンションが供給されてきているが、直近2年間は平均を大きく下回っている状況。単身世帯比率は右肩上がりで増加する中で、ますます単身者向けマンションの需要が期待できると言えます。