VERITAS INVESTMENT

AREA REPORT

エリア分析レポート Vol.11

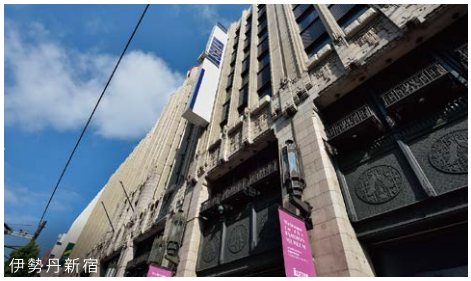
KITA-SHINJUKU

北新宿（大久保）

東京都庁

世界有数の大都市
首都機能と繁栄の象徴
新宿に寄り添う。

バスタ新宿


伊勢丹新宿

新大久保駅周辺

東京三大副都心を身近に利用できる「大久保」エリア。

世界一乗降客が多い駅としてギネスに認定された新宿駅※を核に、老舗百貨店から最新の大型商業施設まで揃い、都庁や高層ビル群が形成する首都機能・ビジネスの中枢エリアとして、圧倒的な求心力を誇る新宿。そのビッグターミナル駅ならではのアクセス力や利便性を享受できる新宿駅より1駅2分、西口より1.5km圏にあるのが、JR中央・総武線「大久保」駅とJR山手線「新大久保」駅のある大久保エリアです。

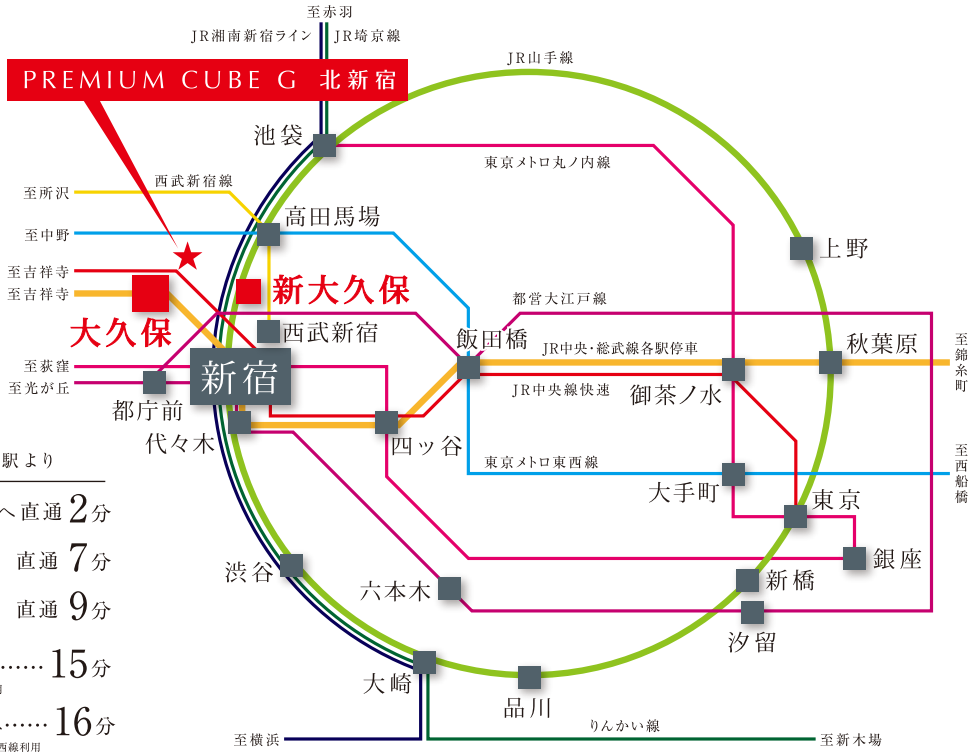
大久保エリアはJR山手線とJR中央・総武線を利用でき、優れた交通アクセスを誇るほか、韓国・朝鮮料理やタイ料理といったアジア料理店が多く、周辺にはいくつもの専門学校も立地しています。新宿駅を利用しやすい為に学生からビジネスマンまで幅広いシングル層に高い人気を博し、また女性の間でも新大久保散歩が流行しました。刺激と楽しみの多い大久保エリアは、若者層を中心に賃貸ニーズの高い地域として認知されています。　※2011年認定。

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。

JR中央・総武線各駅停車
「大久保」[北口]駅徒歩6分（約450m）

JR山手線
「新大久保」駅徒歩10分（約760m）



JR中央・総武線各駅停車「大久保」駅より	JR山手線「新大久保」駅より
「新　宿」駅へ 直通 2分	「高田馬場」駅へ直通 2分
「四ツ谷」駅へ 直通 10分	「池　袋」駅へ 直通 7分
「六本木」駅へ…… 11分 ※代々木駅より都営大江戸線利用	「渋　谷」駅へ 直通 9分
「銀　座」駅へ…… 17分 ※四ッ谷駅より東京メトロ丸ノ内線利用	「東　京」駅へ…… 15分 ※新宿駅よりJR中央線快速利用
「秋葉原」駅へ直通 20分 ※四ッ谷駅より東京メトロ丸ノ内線利用	「大手町」駅へ…… 16分 ※高田馬場駅より東京メトロ東西線利用

VERITAS INVESTMENT AREA REPORT 北新宿（大久保） KITA-SHINJUKU

VERITAS INVESTMENT

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

大久保駅周辺……71.5%

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

大久保駅周辺エリア（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

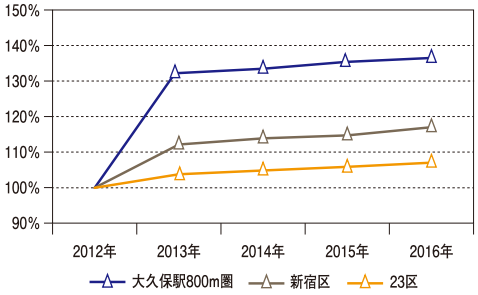
大久保駅付近は単身世帯比率が71%超、さらに借家比率も66%超と賃貸需要の高いエリアとなっています。また大久保駅の利用者も過去5年間（2012年度～2016年度）で上昇傾向を見せ、人気が高まりつつあります。

【大久保駅周辺の民力特性】

	大久保駅起点半径800m圏	新宿区	23区
人口総数	45,624人	333,560人	9,272,240人
世帯総数	30,470世帯	204,547世帯	4,793,594世帯
単身世帯総数	21,778世帯	132,644世帯	2,424,966世帯
単身世帯総数比率	71.5%	64.8%	50.6%
単身世帯総数増減率 2010年・2015年比較	+27.3%	+8.9%	+9.1%
借家比率	66.1%	61.4%	52.7%
平均世帯年収	480.5万円	523.9万円	526.2万円

※データ出所：マーキュリー「統計サマリ」国勢調査

【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

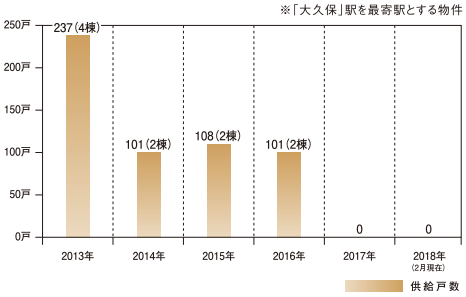
「大久保」駅周辺のマンション供給概要

2013年以降、新宿区全域では158物件が供給されていますが、大久保駅圏ではわずか13物件（投資用10物件）。大久保駅圏は借家比率が66%超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。

大久保駅800m圏では13物件（654戸）
うち投資用物件は10物件（547戸）

【投資用マンション供給戸数の推移】

※「大久保」駅を最寄駅とする物件



「大久保」駅周辺 投資用マンション市場の傾向

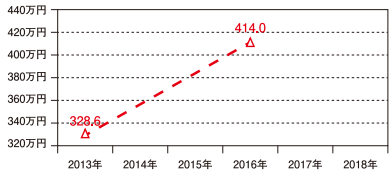
平均坪単価は2016年には400万円を超え414.0万円に上昇。平均価格は2016年には3,000万円を超え3,413万円になっております。

平均専有面積	平均坪単価	平均価格
27.25㎡	414.0万円	3,413万円

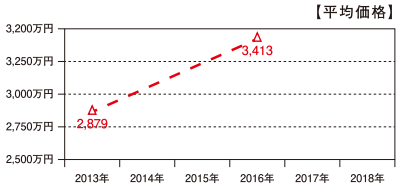
考察

平均坪単価、平均価格とも2016年に過去の平均を大きく上回る数値となっています。これはビジネス商圏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も豊かな新宿駅エリアに程近い「大久保」エリアの需要の高さを物語っています。

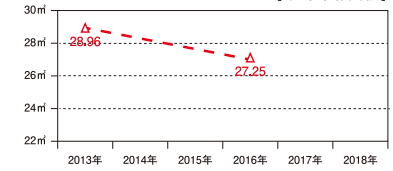
【平均坪単価】



【平均価格】



【平均専有面積】



※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・2016年以外は数値の取得が出来ないため、破線にて表記

総括

豊かな将来性と注目度の高さ

新宿区は、東京3大副都心のひとつとして首都機能や商業・ビジネスの中枢地となっており、「新宿の拠点再整備方針案（2018年2月9日発表）」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発表されています。現在だけでなく未来に向けてさらなる飛躍が期待されるエリアであり、その新宿を身近に利用できる大久保駅もまた、将来に渡って単身世帯による賃貸ニーズが期待できます。

右肩上がりの資産価値

大久保駅圏に供給されたマンションは、2013年以降に平均価格が高騰しています。これは利便性も人気も高いJR中央・総武線とJR山手線利用駅があること、また注目を集めている新宿エリアへの期待の高さが伺える結果です。

大久保駅利用者は増加傾向

大久保駅の乗降客数は過去5年間（2012年～2016年）で増加傾向を見せており、大久保エリアの人気において上昇傾向が見られます。