

コンシェルシアのある街・神楽坂 — 華やかさと奥深さが交錯する街 —

4月号では新宿エリアとJAsset第16号商品「コンシェルシア新宿HILLSIDE SQUARE」の紹介を行いました。今回は新宿区の中でも異国情緒に溢れた「神楽坂エリア」についてご紹介します。この街の成り立ちと特徴、及び本エリアの当社物件についてスポットを当てていきます

1: 神楽坂 ～新宿区のなかでも個性際立つエリア～

神楽坂のある東京・新宿区といえば、高層ビル群が立ち並ぶビジネス街や、ネオン煌めく歓楽街を思い浮かべる方も多いでしょう。しかし、神楽坂はそうしたイメージとは一線を画し、独自の個性を放つ街です。新宿区・山手線内側という希少な立地であるここには、活気に満ちた華やかさと、上品な賑わいが共存しています。

神楽坂は「東京のプチ・パリ」とも称され、フランスの文化や雰囲気が感じられる街でもあります。1952年に創立されフランス政府公式の語学学校・文化センターである「アンスティチュ・フランセ東京(東京日仏学院)」の存在や、フレンチレストラン、パティスリー、ブティックなどフランスにちなんだお店が多く、フランス人コミュニティが形成されています。

石畳を歩きながら、洒落たカフェやブティックを巡るひとときは、東京でいながらまるでパリの街角にいるかのような感覚を味わうことができます。華やかでありながらも落ち着きのあるこの街には他にはない奥深い魅力が息づいています。

また、江戸時代には武家屋敷が建ち並んでおり、有名な神社仏閣でいうと出世稲荷が境内にある赤城神社、神楽坂毘沙門天の名で知られる善國寺などが挙げられ、縁日などで大きな賑わいを見せていたそうです。

明治以降は夏目漱石、泉鏡花、尾崎紅葉などの文人たちに愛され、山の手銀座とも称されていました。現在の神楽坂商店街では、昔からの和風の店と瀟洒な洋風の店が並び、「和・洋・今・昔」の絶妙なバランスこそが、神楽坂の価値を高めているといえます。

新宿区の中でも、ひととき豊かな文化の香りと洗練された華やぎを持つこのエリアは、都市生活者にとって、日常に刺激と潤いを与えてくれる貴重な存在と言えるでしょう。

2: 縦にも横にも自在に動ける交通網

神楽坂エリアは、優れた交通アクセスもまた大きな魅力です。東京メトロ東西線「神楽坂」駅、都営大江戸線「牛込神楽坂」駅に加え、徒歩圏にある飯田橋駅からは、JR中央・総武線、東京メトロ南北線、有楽町線、都営大江戸線が利用でき、東京都心を縦横無尽に移動することが可能です。

東京駅や大手町、新宿、渋谷、六本木といったビジネス拠点へのアクセスも軽快であり、職住近接を求める都市生活者にとって、極めて利便性の高い立地となっています。こうした交通網の充実が単なる生活利便の良さだけに留まらず、不動産としての資産価値をしっかりと下支えする重要な要素でもあります。

都市生活の機動力と、華やかな街の個性を同時に享受できる神楽坂。この立地特性は、長期にわたって変わらぬ人気を博する大きな理由のひとつです。

→右の写真は神楽坂エリアの写真です。



3: 堅調な賃貸需要と安定した収益環境

神楽坂エリアでは、もともと伝統的な建物が並ぶエリアである為マンションの供給が少ないうえ、先述した街そのものの魅力、優れた交通利便を背景に、大きな賃貸需要があります。

加えて、コンパクトタイプ(30~60㎡の広さのマンション)は、

- ・都心エリアの単独世帯数、DINKs世帯数の増加
- ・都市近郊で利便性と豊かな生活環境を両立できるエリアへの需要増加
- ・昨今の好立地新築マンションの価格高騰による賃貸需要の相対的な増加

といったことを背景に需給関係のバランスがより貸し手側に有利になっており、賃料水準も上昇しています。

東京都内や新宿区の単身者数、夫婦のみ世帯数は10年後も増加のすることが予想されています。大きな需要に支えられた人気エリアは、将来的にも高い資産価値が見込まれます。

4: コンシェルシアJAssetの代表物件 コンシェルシア神楽坂とは

当社はコンシェルシアJAsset 第17号商品として、「コンシェルシア神楽坂 902号室」を販売することになりました。本物件は、東京メトロ東西線「神楽坂」駅徒歩4分、都営大江戸線「牛込神楽坂」駅徒歩2分、JR中央・総武線「飯田橋」駅徒歩8分と、まさに神楽坂エリアの物件です。

広さは56.31㎡、間取りは2LDKで、いわゆるコンパクト・ファミリータイプの物件となります。この部屋は、本年3月まで姉妹商品「一口家主iAsset」の2号商品として運用していましたが、

- ・JR山手線内側、かつ新宿区の好立地であること
- ・新築時より入居者の賃料が上昇していること
- ・ほとんど空室が発生しなかったこと(稼働率98.5%)

といったことを背景に、一口家主iAssetの期間終了に伴い、コンシェルシアJAsset17号商品として生まれ変わることにしました。右下の写真が物件です。

おわりに: 変わらない価値への信頼

歴史と共に作り上げられた街は、その伝統を背景に高い資産価値をもつ場合が多いです。加えて非常に高い交通利便性と良好な住環境を考慮すると、神楽坂に資産を持つことは変わらぬ価値に寄り添う賢明な選択肢となります。目まぐるしく変化する都市の中で、華やかさと奥深さを兼ね備え、なおかつ揺るぎない価値を積み上げている神楽坂。安定運用・資産構築にはうってつけであると自信をもってお勧めできるエリアです。

