

都心の静けさと成長が交差する場所 ― 変貌する新宿・余丁町のいま

当社の小口化不動産商品、『一口家主 JAsset』は、供給の希少な都心好立地のマンションをご予算に合わせて持つことができる点が強みです。今回の一口家主通信は、現在販売中の第16号物件『コンシェルシア新宿 HILLSIDE SQUARE』のご紹介と共に、都心5区に名を連ねる『新宿エリア』にスポットを当てます。

1. 巨大都市 新宿

新宿というと、まず思い浮かぶのは喧騒と高層ビル群かもしれません。

たとえば―

◆12路線が結集する『新宿駅』は、一日の乗降者数が世界一の巨大ターミナルであること

◆日に約1,200便の高速バスが発着する日本最大のバスターミナル『バスタ新宿』があること

◆首都高速中央環状線の整備による車移動の利便性向上によって、羽田空港や人気の観光地へのアクセスが楽になったこと

など非常に広範な利用圏域を有しており、交通の要衝として国内外からの人の流れが絶えず、昼夜問わず活気があります。

また、上京してきた若者が、東京都庁舎をはじめとした西新宿の高層ビル群を見上げて圧倒されている、といった光景も珍しくはないものです。



2. 都心でありながら“住まい”を意識させる街、余丁町

しかし、その新宿のイメージから一步離れた場所に、静けさと生活の落ち着きが共存するエリアがあります。それが「余丁町」です。

余丁町は、早稲田や神楽坂、四谷といった新宿区の4つのエリアの中心に位置しています。

都心3区にも容易に足を運べるポジションでありながら、喧騒とは一線を画す環境が魅力です。

近隣には国立国際医療研究センター病院や東京女子医大などの医療機関、及び新宿御苑や、かつて徳川家の屋敷があった戸山公園などの緑地も充実しており、居住性の高さは言うまでもありません。



↑ 新宿御苑 日本庭園

『コンシェルシア新宿 HILLSIDE SQUARE』はこの余丁町の高台の上に建ち、眺望の良さが特徴の物件です。北側上層階からは東京スカイツリーが見え、南側は小さな戸建の多い第一種住居地域の方角を向き、陽当たり良好です。また、ライフやまいばすけっと等のスーパー、昔ながらのあけぼのばし通り商店街も近く、生活に必要なあらゆるものが揃います。

空室情報が出たら一週間も経たず入居希望の申し込みが来ることも多い、人気物件です。

3. “環状第4号線沿道” 河田町～余丁町～富久町の新たなまちづくり

この余丁町を含むエリアでいま注目を集めているのが、東京都が進める都市計画の一環として行われている、「環状第4号線沿道 富久地区のまちづくり」です。

【環状第4号線 開通工事】

環状第4号線は、延長約30kmに及ぶ骨格幹線道路です。2001年からスタートした河田町～富久町エリアの環状第4号線開通工事は、2022年6月に河田町から中間地点の余丁町までを開通しました。『コンシェルシア新宿 HILLSIDE SQUARE』が竣工した2016年にはまだ未開通だった当工事も、残すところ約半分となりました。

【市街地整備】

また、この環状第4号線の開通工事による影響は、単なる交通インフラの改善にとどまらず、周辺エリアの再開発の促進に及びます。

たとえば—

◆老朽化した木造住宅の密集地域を安全で快適な市街地へと整備する計画

◆新宿区が主導する無電柱化や街路樹の植栽による都市景観向上

◆当該地区周辺には、すでに再開発によって誕生した、55階建てのタワーマンション『富久クロス』を代表とする高層マンション群

などがあり、今後の土地利用の高度化や人口の流入が期待されています。

『コンシェルシア新宿 HILLSIDE SQUARE』もこのまちづくりのエリアに含まれていることから、中長期的な不動産価値上昇への期待も現実味を帯びてきました。



↑ 富久クロス

環状第4号線の全体図



↑ 東京都 土地整備局 環状第4号線 参照



↑ 道路予定地(写真右上のマンションが CC 新宿 HS)
ストリートビュー 撮影日 2022年10月

4. まとめ “エリアの安定性+将来性”をどう捉えるか

不動産投資において、現在の収益性だけでなく、将来の出口戦略や資産価値も重要な視点です。余丁町のように「すでに成熟した都心部」でありながら、「新たな都市整備の恩恵を受けられる」地域は、都内でもそう多くはありません。

こうした再開発エリアでの早期の投資は、リスクを抑えつつ高いリターンを期待する方法の一つです。

特に、新宿区というエリアの安定性と将来性を考慮した場合、まさに今が狙い目と言えます。

とくに富久地区の再開発は、地元住民や行政主導で進んでいるため、単なる商業開発とは異なり、住環境全体の質の向上が見込まれます。安定的な賃料収入を見込みつつ、出口時には新たな評価を受ける可能性を秘めているという点で、静かな注目を集め始めています。