

# 駒込



六義園

都心の利便性と  
文教の薫りが同居する  
JR山手線「駒込」駅。



池袋駅



旧古河庭園



アザレア通り商店街(駒込東銀座東栄会)



さつき通り商店街(駒込銀座商店街)

## 人気の高いJR山手線で駅徒歩3分という希少価値。

「駒込」駅は、東京都豊島区駒込2丁目にあり、JR山手線・東京メトロ南北線の2路線を利用できる駅です。「住みたい沿線ランキング関東版2020年(suumo)」において、JR山手線は第1位を獲得している人気の沿線であり、都心の人気エリアへ直通アクセスを誇る利便性の高さが魅力です。

また駒込エリアは文京区・豊島区・北区の3エリアの区境に位置しており、駅近隣には商業施設が充実しているほか、著名な私立学校・教育機関が多く、文教地区の一角を形成しています。他にも都立庭園の六義園や旧古河庭園、染井吉野公園などがあり、名勝地に囲まれた高級邸宅街となっています。

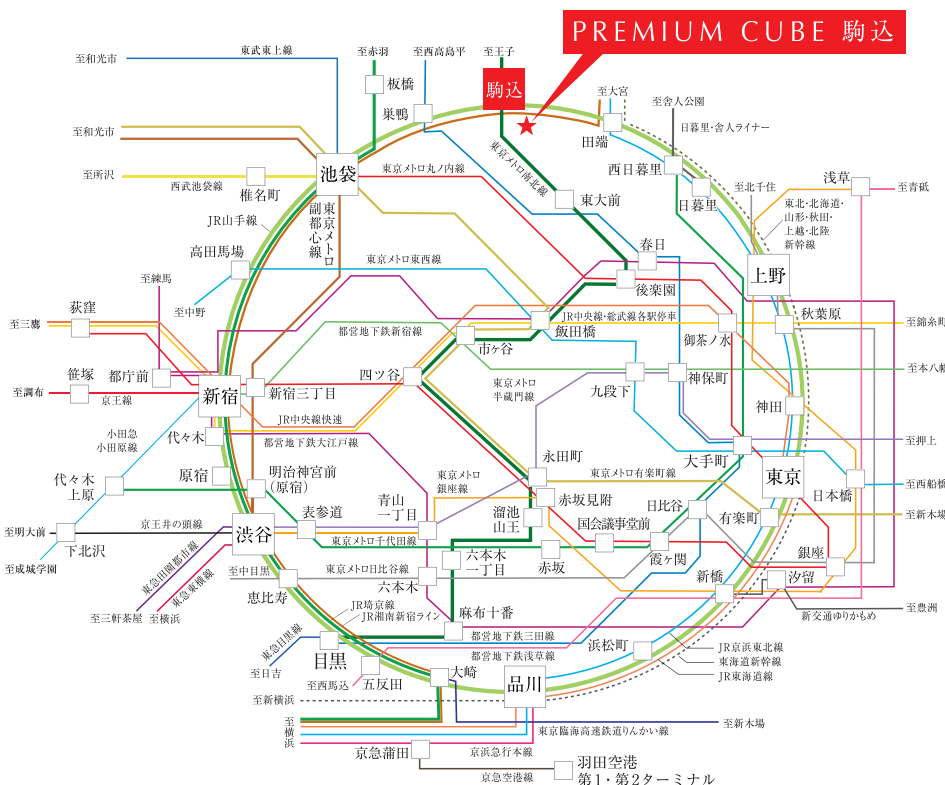
本プロジェクトが位置するのは「駒込」駅からわずか徒歩3分という駅近立地であり、東京都全体のわずか3%と言われる「山手線の内側」でもあります。その利便性と希少価値が相まって、幅広い層の賃貸ニーズが永く期待できると共に、確かな資産価値を誇るアドレスでもあります。

JR山手線  
「駒込」駅(東口)へ 徒歩 **3分**  
(約220m)

東京メトロ南北線  
「駒込」駅(3番出口)へ 徒歩 **5分**  
(約380m)

- 「駒込」駅より
- 「池袋」駅へ ..... 直通 7分 (JR山手線利用)
  - 「飯田橋」駅へ ..... 直通 9分 (東京メトロ南北線利用)
  - 「四ツ谷」駅へ ..... 直通 13分 (東京メトロ南北線利用)
  - 「大手町」駅へ ..... 15分 (JR山手線利用、「東武」駅より都営地下鉄三田線に接続)
  - 「新宿」駅へ ..... 直通 16分 (JR山手線利用)
  - 「銀座」駅へ ..... 18分 (東京メトロ南北線利用、「後楽園」駅より東京メトロ丸の内線に接続)
  - 「東京」駅へ ..... 直通 18分 (JR山手線利用)
  - 「渋谷」駅へ ..... 直通 22分 (JR山手線利用)
  - 「品川」駅へ ..... 直通 31分 (JR山手線利用)

※掲載の所要時間は日中平常時のものです。乗換え待ち時間は含まれておりません。  
※一部の路線名は省略してあります。  
※掲載の路線図は2020年7月現在の情報を基に作成しています。  
※掲載の写真は、2020年4月に撮影したものです。



## 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

「駒込」駅周辺……………55.5%

東京23区平均……………50.5%

※データ出所:「国勢調査、住民基本台帳」調べ

「駒込」駅周辺エリア(駅起点半径800m圏)は、単身世帯総数比率が55.5%という高い数値となっています。東京23区平均の50.5%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、単身世帯総数比率が23区平均を上回る

「駒込」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総数に対する単身世帯比率も高く、平均年齢においては東京23区平均より低くなっています。これは若年層の賃貸ニーズが比較的高いことを示しており、人口密度においても東京23区平均を大きく上回っていることから、賃貸マンションのニーズは高い水準をキープしていると考えられます。

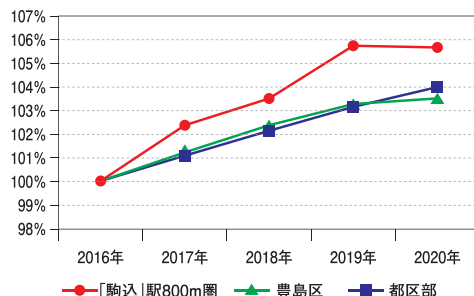
#### 【「駒込」駅周辺の民力特性】

	「駒込」駅起点半径1km圏	豊島区	東京23区
人口総数(2015年)	42,996人	290,246人	9,570,609人
昼間人口率(2015年)	89.7%	143.3%	129.8%
人口密度/km <sup>2</sup> (2015年)	23,495人	22,309人	15,271人
平均年齢(2015年)	43.85歳	43.81歳	44.56歳
借家比率(2015年)	54.3%	61.0%	53.4%
平均世帯総数(2015年)	12,879人	111,692人	2,424,966人
単身世帯総数比率(2015年)	55.5%	63.3%	50.5%

※データ出所:「国勢調査、住民基本台帳」調べ

#### 【人口増減グラフ】

※2016年を100とした場合



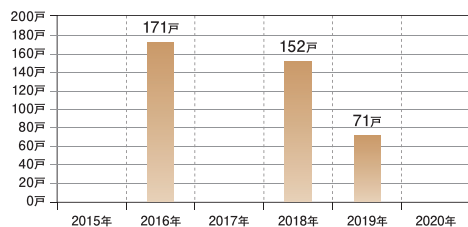
## 投資用マンション 市場特性

### 「駒込」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…  
半径1.2km圏内で10物件(394戸)

2015年以降、「駒込」駅起点半径1.2km圏では、全28物件(973戸)のマンションが供給されており、うち投資用物件は10物件(394戸)。単身者による高い需要に対し、常に市場が活況を呈しています。

#### 【投資用マンション供給戸数の推移】



※「駒込」駅起点半径1.2km圏の物件 ※データ抽出期間は2015年～2020年9月  
※2020年9月調査 ※データ出所:「マンションサマリ」調べ  
※2015年・2017年・2020年(9月時点)は供給なし。

### 「駒込」駅周辺の 投資用マンション市場の傾向

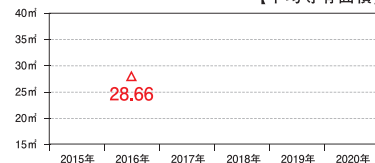
2015～2019年 平均専有面積 28.66㎡	2015～2019年 平均坪単価 371.4万円	2015～2019年 平均価格 3,220万円
--------------------------------	--------------------------------	-------------------------------

過去物件の平均坪単価は371.4万円と高い水準をキープ。それに対し供給物件においては2016年に4物件、2018年に4物件が供給されたほか、2019年に2物件があるのみで、供給物件は減少傾向にあります。

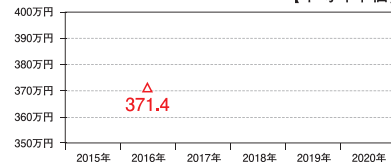
#### 考察

「駒込」駅周辺エリアは2015年から2018年にかけて隔年4件程度のペースで投資用マンションが供給され、高い平均坪単価がキープされてきましたが、2019年以降からは減少傾向。新規物件に対するニーズと期待感が高まっているエリアといえます。

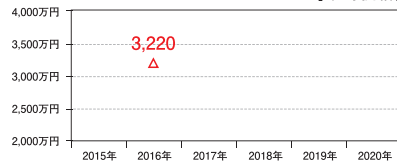
#### 【平均専有面積】



#### 【平均坪単価】



#### 【平均価格】



## 総括

### ■ 都心の利便性と閑静な文教エリア

「駒込」駅エリアは、JR山手線と東京メトロ南北線による主要駅への直通アクセスの利便性と、文教エリアに位置する住環境の良好さが魅力の街。沿線には多くの大学も立地しており、学生からビジネスマンまで幅広いニーズが期待できる、良好な条件が整っているエリアといえます。

### ■ 久々の物件供給に高まる賃貸需要

当物件の周辺は単身世帯の比率が高く、借家比率も高い水準をキープ。投資用マンションの平均坪単価・平均価格も安定的にしながら、2019年以降に新規物件の供給が減少し市場の渴望感が醸成されており、ワンルームマンションの賃貸ニーズと資産価値の両面で景況の良い市場が形成されています。