

東高円寺

東京メトロ丸ノ内線で都心直結、
中野駅も徒歩利用圏にする、
軽快な杉並ライフを実現する舞台。

東京メトロ丸ノ内線で新宿駅へ直通7分に位置する東高円寺駅。駅にはヒューマンスケールな商店街と小学校、蚕糸の森公園がある落ち着いた環境で、青梅街道から1本入ると閑静な住宅街が広がります。優れた交通アクセスを誇りながら、静かで穏やかな住環境が息づくロケーションは、杉並区ならではのもの。高円寺駅、そして中野駅も徒歩圏とする利便性も発揮して、多彩で軽快な東京ライフを実現。人気の高円寺エリアにありながら、ゆったりと優雅なプライベートライフを叶える確かな居住価値を創造します。

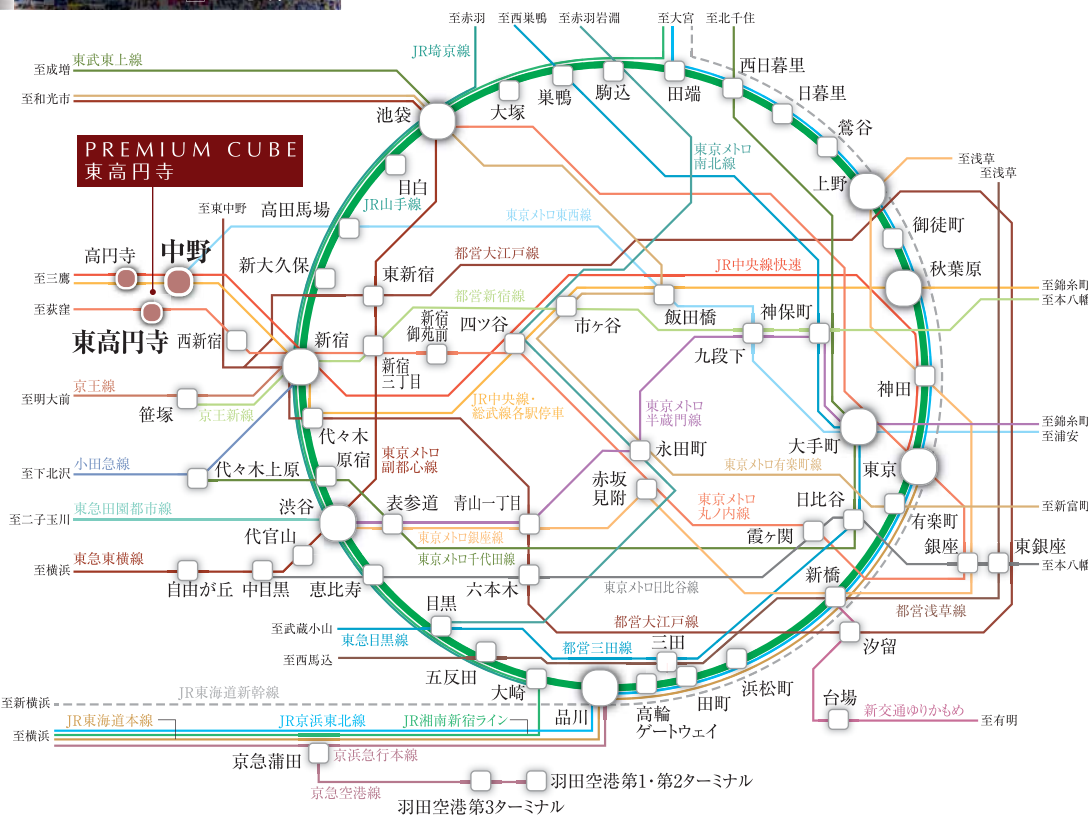


※1 東高円寺駅より ※2 中野駅より

東京メトロ丸ノ内線
「東高円寺」駅
徒歩 **4分** (約310m)

JR中央線快速
JR中央線・総武線各駅停車
東京メトロ東西線
「中野」駅
徒歩 **12分** (約950m)

JR中央線快速
JR中央線・総武線各駅停車
「高円寺」駅
徒歩 **14分** (約1,070m)



JR中央線快速、JR中央線・総武線各駅停車、東京メトロ東西線「中野」駅より

東京メトロ丸ノ内線「東高円寺」駅より

「新宿」駅へ 直通 5分 (4分)
(JR中央線快速利用)

「神楽坂」駅へ 直通 12分 (11分)
(東京メトロ東西線利用)

「新宿」駅へ 直通 7分 (7分)

「池袋」駅へ 15分 (13分)
(JR中央線快速利用、「新宿」駅でJR湘南新宿ライン乗換え)

「渋谷」駅へ 15分 (12分)
(JR中央線快速利用、「新宿」駅でJR湘南新宿ライン乗換え)

「銀座」駅へ 直通 25分 (23分)

「東京」駅へ 直通 19分 (17分)
(JR中央線快速利用)

「大手町」駅へ 直通 21分 (20分)
(東京メトロ東西線利用)

※各路線で通勤時の最短の所要時間を表示しています。※所要時間には、乗り換えに要する時間を加えています(待ち合わせ時間は含みません。)*一部の路線・駅名は省略してあります。*()内の分数は日中平常時のものです。*2021年11月現在。
※表示の徒歩分数は、1分=80mで計算した概算であり、端数は切り上げています。※掲載の写真は全てイメージです。

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

「東高円寺」駅周辺……65.4%

東京都平均……………47.3%

※データ出所:「統計サマリ」調べ

「東高円寺」駅周辺エリア(駅起点半径1.0km圏)は、単身世帯総数比率が65.4%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

「東高円寺」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21,717.3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。

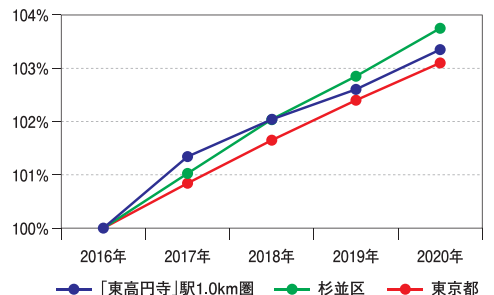
【「東高円寺」駅周辺の民力特性】

	「東高円寺」駅起点半径1.0km圏	杉並区	東京都
人口総数(2015年)	123,493人	563,997人	13,515,271人
昼間人口率(2015年)	89.9%	69.8%	114.7%
人口密度/km ² (2015年)	21,717.3人	16,635.9人	6,188.1人
平均年齢(2015年)	44.2歳	44.4歳	44.2歳
借家比率(2015年)	64.4%	55.8%	50.2%
単身世帯総数比率(2015年)	65.4%	56.3%	47.3%
平均世帯年収(2015年)	500.9万円	548.8万円	538.8万円

※データ出所:「統計サマリ」調べ

【人口増減グラフ】

※2016年を100とする



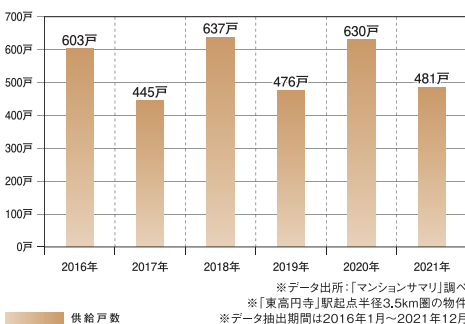
投資用マンション 市場特性

「東高円寺」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3.5km圏で83物件(3,272戸)

2016年以降、「東高円寺」駅起点半径3.5km圏では、投資用物件が全83物件、累計3,272戸が供給。年間平均545戸の水準で推移しています。

【投資用マンション供給戸数の推移】



「東高円寺」駅周辺の 投資用マンション市場の傾向

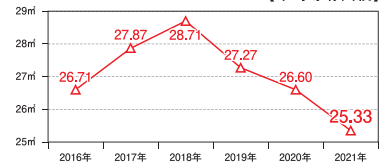
2016~2021年	2016~2021年	2016~2021年
平均専有面積	平均坪単価	平均価格
27.26㎡	409.2万円	3,374万円

2018年以降、平均専有面積の縮小傾向が続く中、平均価格は微増状態をキープ。平均坪単価は堅調に右肩上がりを続け、2021年は470万円を突破。2016年と比較して128%増となっています。

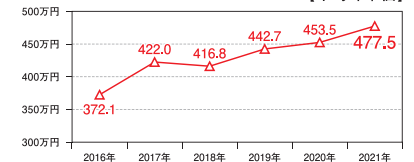
考察

「東高円寺」駅エリアは直近6年間で83物件の投資用マンションが供給されており、平均坪単価・平均価格共に上昇を続けています。これは増え続ける単身世帯による需要に、供給が応え続けることによって市場が豊かに醸成され、安定した投資市場が形成されていることを物語っています。

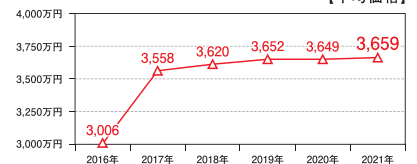
【平均専有面積】



【平均坪単価】



【平均価格】



※データ出所:「マンションサマリ」調べ

総括

■ 利便性と居住性の両面で価値を發揮

東京メトロ丸ノ内線で新宿に直結する利便性がありながら、駅周辺から落ち着いた住宅街が広がる「東高円寺」駅周辺。杉並区の中でも特に若年層に人気のある高円寺エリアで、確かな地域ブランド力を発信。JR中央線の高円寺駅周辺の喧噪とは一線を画したロケーションは、幅広い世代のシングルライフニーズに合致する特性があります。

■ 投資用マンション市場の期待値は高い

単身世帯総数比率、借家比率が平均よりも大幅に上回る民力を有する「東高円寺」駅周辺は、単身者向けマンションとしては確かな市場価値があります。人口増加率も平均より高い状況が続く中で、投資用マンションの供給量が安定的に確保されている現状は、投資用マンション市場の期待値は大きく、将来性のあるエリアと言えます。