

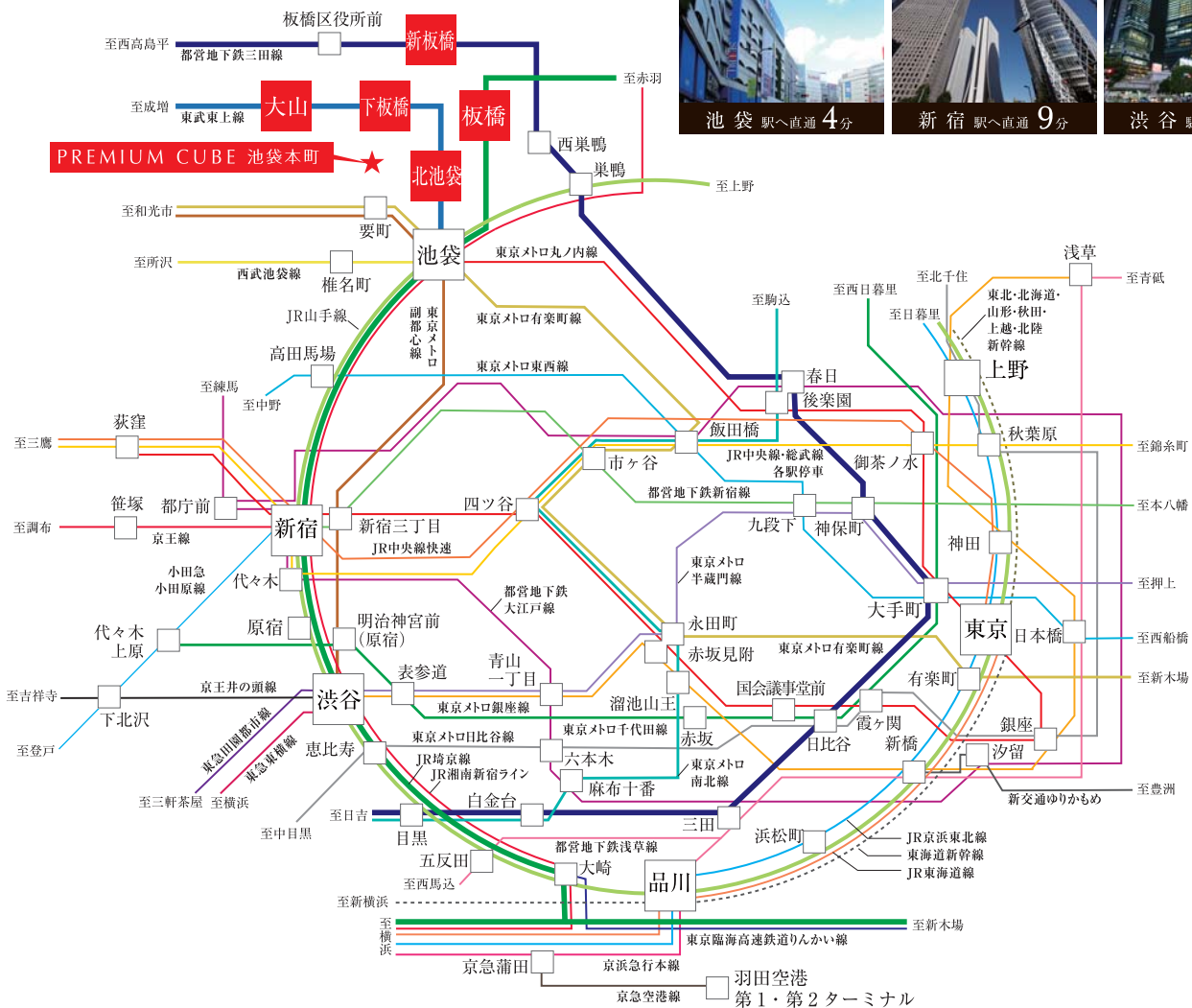
池袋本町

東武東上線
「**下板橋**」駅(北口)まで…徒歩**6**分(約450m)
JR埼京線
「**板橋**」駅(西口)まで…徒歩**13**分(約970m)

東武東上線
「**北池袋**」駅まで…徒歩**12**分(約920m)
東武東上線
「**大山**」駅(東口)まで…徒歩**12**分(約940m)
都営地下鉄三田線
「**新板橋**」駅(A3出口)まで…徒歩**15**分(約1,170m)

ビッグターミナル「池袋」まで直通4分。
5駅3路線利用で、都心主要駅へ軽快にリンク。

東武東上線「下板橋」駅からは都心有数のビッグターミナル「池袋」駅までは直通4分。さらにJR埼京線「板橋」駅、都営地下鉄三田線「新板橋」駅などの5駅3路線を利用して、「新宿」、「渋谷」、「大手町」などの都心主要駅までダイレクトアクセス。ビジネスからプライベートまで軽快な都心生活が実現します。



東武東上線「下板橋」駅より

- 「池袋」駅へ……………直通 **4**分(4分)
東武東上線利用。
- 「新宿三丁目」駅へ……………**19**分(17分)
東武東上線利用。「池袋」駅にて東京メトロ副都心線通勤急行乗り換え。
- 「飯田橋」駅へ……………**19**分(20分)
東武東上線利用。「池袋」駅にて東京メトロ有楽町線乗り換え。
- 「東京」駅へ……………**27**分(26分)
東武東上線利用。「池袋」駅にて東京メトロ丸の内線乗り換え。

都営地下鉄三田線「新板橋」駅より

- 「大手町」駅へ……………直通 **18**分(16分)
都営地下鉄三田線利用。
- 「日比谷」駅へ……………直通 **20**分(18分)
都営地下鉄三田線利用。
- 「銀座」駅へ……………**27**分(26分)
都営地下鉄三田線利用。「大手町」駅にて東京メトロ丸の内線乗り換え。

JR埼京線「板橋」駅より

- 「新宿」駅へ……………直通 **9**分(10分)
JR埼京線利用。
- 「渋谷」駅へ……………直通 **15**分(17分)
JR埼京線利用。
- 「品川」駅へ……………**27**分(30分)
JR埼京線利用。「大崎」駅にてJR山手線(内回り)乗り換え。

※掲載の電車所要時間は通勤時(7:30~9:00)、()内は平日・日中時(11:30~16:00)の目的駅へ到着する電車を表記しています。
所要時間に乗り換え・待ち時間を含んでいます。また、時間帯により多少異なります。(2023年2月現在) ※Yahoo路線情報2023年2月版調べ
※掲載の内容は今後変更になる可能性があります。※掲載の地図・路線図は2023年2月現在の情報を基に作成しています。
※掲載の写真はすべてイメージです。

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

「下板橋」駅周辺…………… 59.7%

東京都平均…………… 47.3%

※データ出所:「統計サマリ」調べ

「下板橋」駅周辺エリア(駅起点半径1.0km圏)は、単身世帯総数比率が59.7%で、東京都平均の47.3%に対して高水準となっており、単身者による賃貸需要の高さが期待されます。

借家比率、人口密度は東京都平均を上回るエリア

「下板橋」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25,751.1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。

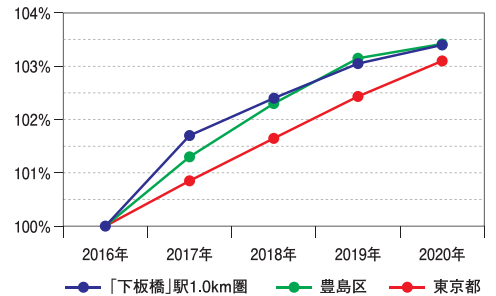
【「下板橋」駅周辺の民力特性】

	「下板橋」駅起点 半径1.0km圏	豊島区	東京都
人口総数 (2015年)	136,481人	291,167人	13,515,271人
昼間人口率 (2015年)	78.6%	145.8%	114.7%
人口密度 / km ² (2015年)	25,751.1人	22,455.7人	6,188.1人
平均年齢 (2015年)	43.2歳	43.2歳	44.2歳
借家比率 (2015年)	55.5%	60.2%	50.2%
単身世帯総数比率 (2015年)	59.7%	63.4%	47.3%
平均世帯年収 (2015年)	477.1万円	491.1万円	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



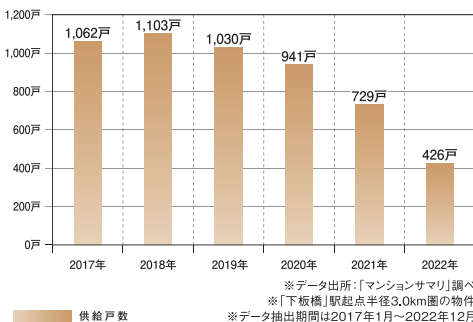
投資用マンション 市場特性

「下板橋」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3.0km圏で**112**物件(5,291戸)

2017年以降、「下板橋」駅起点半径3.0km圏では、投資用物件が全112物件、累計5,291戸が供給。年間平均881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】



「下板橋」駅周辺 投資用マンション市場の傾向

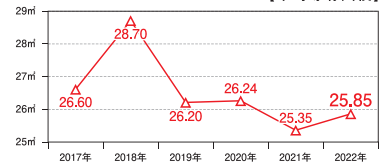
2017~2022年 平均専有面積	2017~2022年 平均坪単価	2017~2022年 平均価格
26.81㎡	351.1万円	2,848万円

2017年以降の平均坪単価は上昇傾向にあり、直近の2022年は378.7万円で、2017年と比較して約114%増に。一方で平均価格は2018年をピークに、直近4年間は2,800~2,900万円台で推移しています。

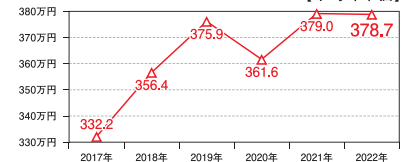
考察

「下板橋」駅3km圏の投資用マンションは、2017年から2019年は1,000戸規模で供給されてきたが、コロナ禍もあり近年は供給数の落ち込みが顕著。平均坪単価、平均価格は上昇傾向にある中で、高い単身世帯比率を背景に、今後も単身向けの投資用マンションは市場価値の高まりが期待されます。

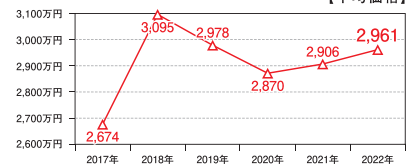
【平均専有面積】



【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

■ 池袋へ直通4分という交通利便性を発揮

「下板橋」駅から「池袋」駅は、東武東上線で直通4分。多数の路線が集結するビッグターミナルの利便性をダイレクトに享受できるだけでなく、池袋駅周辺の圧倒的な商業・エンターテインメント力を日常生活の舞台に。ビジネスからプライベートまで、あらゆるシーンで充実した東京ライフが実現します。

■ 投資用マンション市場の期待値は高い

人口密度が突出して高く、単身世帯総数比率も平均を大幅に上回る「下板橋」駅周辺は、ワンルームマンションとしては確かな市場価値があります。投資用マンションの供給量は減少傾向にあり、かつ、単価・価格が上昇傾向にあるという現状は、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。