

上野毛

渋谷へ直通12分の利便性に、
二子玉川や自由が丘を生活圏とする
優雅な暮らしを実現する舞台。

最寄り駅は徒歩10分の「上野毛」駅で、その他、「用賀」駅、「二子玉川」駅も徒歩圏にある3駅利用のロケーション。東急大井町線と東急田園都市線の2路線利用で、「渋谷」駅へ直通12分。ビジネスシーンはもちろん、ショッピングやエンターテインメントなど、あらゆるシーンで軽快なアクセス力を発揮します。徒歩圏でもある二子玉川や、東急大井町線で直通6分の自由が丘といった人気の街を日常生活圏に、洗練された都会の利便性と多摩川などの自然の癒やしを満喫できる充実した暮らしを実現します。



東急大井町線

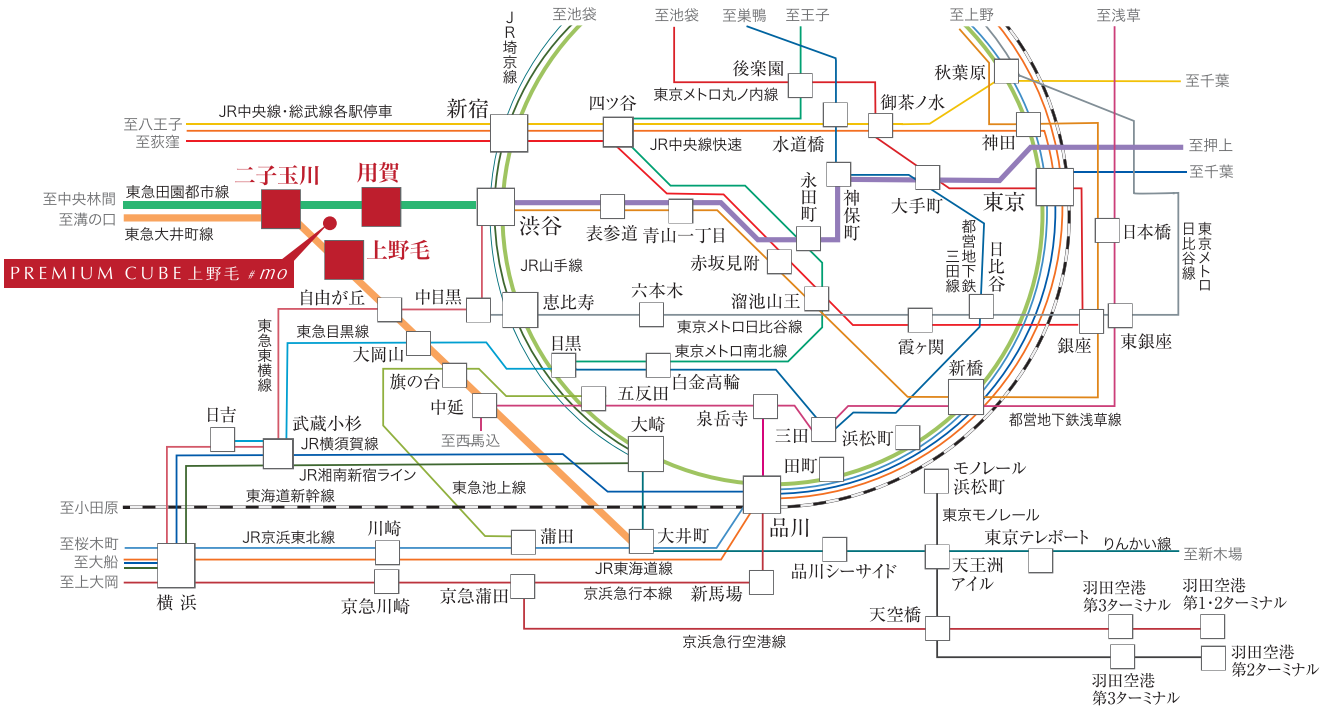
「上野毛」駅(北口)まで……徒歩10分 (約800m)

東急田園都市線

「用賀」駅(南口)まで……徒歩13分 (約1,020m)

東急田園都市線・東急大井町線

「二子玉川」駅(東口)まで……徒歩16分 (約1,220m)



■東急大井町線「上野毛」駅より

「二子玉川」駅へ……………	直通	3分
<small>(東急大井町線利用)</small>		
「自由が丘」駅へ……………	直通	6分
<small>(東急大井町線利用)</small>		
「代官山」駅へ……………		15分
<small>(東急大井町線利用、「自由が丘」駅にて東急東横線に乘換)</small>		
「大井町」駅へ……………	直通	18分
<small>(東急大井町線利用、「大岡山」駅にて東急大井町線急行に乘換)</small>		
「品川」駅へ……………		21分
<small>(東急大井町線利用、「大岡山」駅にて東急大井町線急行に乘換、「大井町」駅にて、JR京浜東北線快速に乘換)</small>		

■東急田園都市線「用賀」駅より

「渋谷」駅へ……………	直通	12分
<small>(東急田園都市線利用)</small>		
「新宿」駅へ……………		19分
<small>(東急田園都市線利用、「渋谷」駅にてJR山手線に乘換)</small>		
「銀座」駅へ……………		28分
<small>(東急田園都市線利用、「表参道」駅にて東京メトロ銀座線に乘換)</small>		
「大手町」駅へ……………	直通	29分
<small>(東急田園都市線利用)</small>		

※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・駅名は省略してあります。 ※ジョルゲン乗換案内調べ (2021年9月現在)。
※掲載の地図・路線図は2021年8月時点の情報をもとに作成しています。 ※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
平均世帯年収の高さ

上野毛駅1km圏… 685.2万円

東京都平均 …… 538.8万円

※データ出所:「統計サマリ」調べ

「上野毛」駅周辺エリア(駅起点半径1.0km圏)は、平均世帯年収が685.2万円という高い数値となっています。東京都平均の538.8万円と比べても高水準であり、比較的所得に余裕のある世帯が多く居住していることがわかります。

平均世帯年収、人口密度も23区平均を上回るエリア

「上野毛」駅周辺エリアの民力特性は、世田谷区の平均と比較して平均世帯年収が約54万円高い水準を維持。人口密度は12,578.5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、比較的所得に余裕のある世帯が多く居住していることが伺えます。

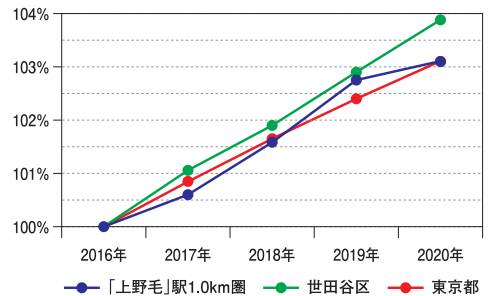
【「上野毛」駅周辺の民力特性】

	「上野毛」駅起点 半径1.0km圏	世田谷区	東京都
人口総数 (2015年)	66,067人	903,346人	13,515,271人
昼間人口率 (2015年)	72.7%	74.5%	114.7%
人口密度 / km ² (2015年)	12,578.5人	15,587.5人	6,188.1人
平均年齢 (2015年)	43.8歳	44.1歳	44.2歳
借家比率 (2015年)	39.5%	48.6%	50.2%
単身世帯総数比率 (2015年)	41.3%	49.9%	47.3%
平均世帯年収 (2015年)	685.2万円	630.6万円	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



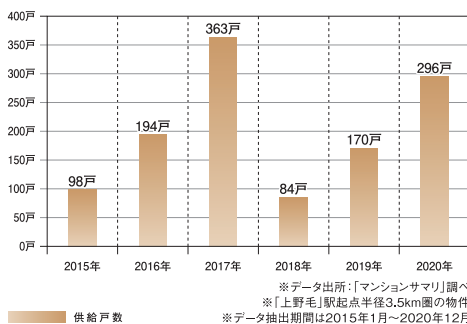
投資用マンション 市場特性

「上野毛」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28物件(1,205戸)

2015年以降、「上野毛」駅起点半径3.5km圏では、投資用物件が全28物件(1,205戸)供給されており、増え続ける単身世帯のニーズに対して、供給が追いついていない状況です。

【投資用マンション供給戸数の推移】



※データ出所:「マンションサマリ」調べ
※「上野毛」駅起点半径3.5km圏の物件
※データ抽出期間は2015年1月～2020年12月

「上野毛」駅周辺
投資用マンション市場の傾向

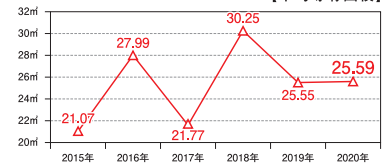
2015～2020年 平均専有面積	2015～2020年 平均坪単価	2015～2020年 平均価格
23.95㎡	373.2万円	2,703万円

2020年の平均坪単価、平均価格はともに2015年以降で最高値を記録。平均坪単価は前年より126万円も上昇。平均専有面積が25㎡台で横ばいにある中で、マンション価格の顕著な上昇が見られます。

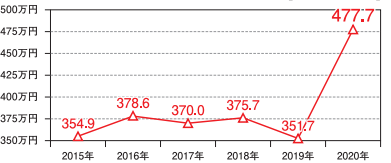
考察

「上野毛」駅エリアは直近6年間で投資用マンションは28物件しか供給されておらず、年間平均5物件に満たない状況が続いています。人口は増加傾向にある中で、増え続ける単身世帯需要に供給が応えきれないと言え、今後も単身向け賃貸マンションの希少性が顕著なエリアであることが予想できます。

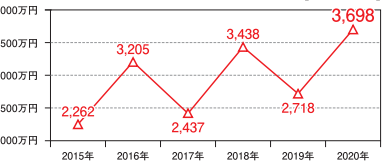
【平均専有面積】



【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

上野毛、用賀、二子玉川という世田谷を象徴する3つの駅に囲まれ、緑の潤いに包まれた穏やかな街並みが広がる「上野毛」駅周辺の住宅地。再開発で大きく生まれ変わった渋谷をベースに、自由が丘や二子玉川などの人気の街も地元感覚に、利便性と居住性が調和した世田谷らしいライフレーションと言えます。

■ 投資用マンション市場の期待値は高い

世田谷の住宅地として優れた居住性を備える「上野毛」駅周辺は、ワンルームマンションとしても確かな市場価値を發揮します。人口増加が続き、平均世帯年収も高い地域特性の中で、投資用マンションの供給量が少ないという現状は、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。