

# 駒沢大学

都心の洗練と緑景が  
閑静な高級邸宅街を包む  
世田谷区「駒沢大学」駅。



駒沢公園



三軒茶屋



砧公園(世田谷美術館)



駒沢大学



国士舘大学

## 歴史ある文教エリア、高級邸宅街として高い人気を誇る世田谷区。

東急田園都市線「駒沢大学」駅は、渋谷駅へ3駅、さらに東京メトロ半蔵門線で赤坂、永田町、大手町、九段下などのビジネス中枢エリアへも快適なアクセスを誇り、都心の利便性とビジネスユースを兼ね備えたミドルクラス以上のビジネスマンから厚い支持を受ける立地としても知られています。

「駒沢大学」駅が位置する世田谷区は、古くから落ち着いた高級邸宅街が育まれ、緑豊かな景観と由緒ある建物が融合し、穏やかな街並みが受け継がれています。また都内でも屈指の人気を誇る東急田園都市線の駅として1日の乗降客数は上昇し続けており、賃貸需要も高まりを見せていると言えます。

本プロジェクトが位置する「駒沢大学」駅周辺はお洒落な三軒茶屋や、風格漂った松陰神社といった人気エリアに囲まれており、また二子玉川や自由が丘、渋谷へも快適にアクセスできます。東急線沿線には大学も多く立地していることから、学生からビジネスマンまで幅広い層の賃貸ニーズが期待できます。

### 東急世田谷線「松陰神社前」駅より

- 「三軒茶屋」駅へ 直通6分  
(東急世田谷線利用)
- 「下高井戸」駅へ 直通5分  
(東急世田谷線利用)
- 「渋谷」駅へ 10分  
(東急世田谷線利用、「三軒茶屋」駅で東急田園都市線急行に乗り換え)
- 「下北沢」駅へ 12分  
(東急世田谷線利用、「三軒茶屋」駅で東急田園都市線急行、「渋谷」駅で京王井の頭線急行に乗り換え)
- 「新宿」駅へ 21分  
(東急世田谷線利用、「下高井戸」駅で京王線各駅停車に乗り換え)
- 「池袋」駅へ 21分  
(東急世田谷線利用、「三軒茶屋」駅で東急田園都市線急行、「渋谷」駅で埼京線快速に乗り換え)
- 「品川」駅へ 22分  
(東急世田谷線利用、「三軒茶屋」駅で東急田園都市線急行、「渋谷」駅でJR山手線に乗り換え)
- 「羽田空港第3ターミナル」駅へ 22分  
(東急世田谷線利用、「三軒茶屋」駅で東急田園都市線急行、「渋谷」駅でJR山手線、「品川」駅で京浜東北線快速に乗り換え)
- 「銀座」駅へ 23分  
(東急世田谷線利用、「三軒茶屋」駅で東急田園都市線急行、「渋谷」駅で有楽町線に乗り換え)
- 「東京」駅へ 27分  
(東急世田谷線利用、「三軒茶屋」駅で東急田園都市線急行、「渋谷」駅で有楽町線に乗り換え)

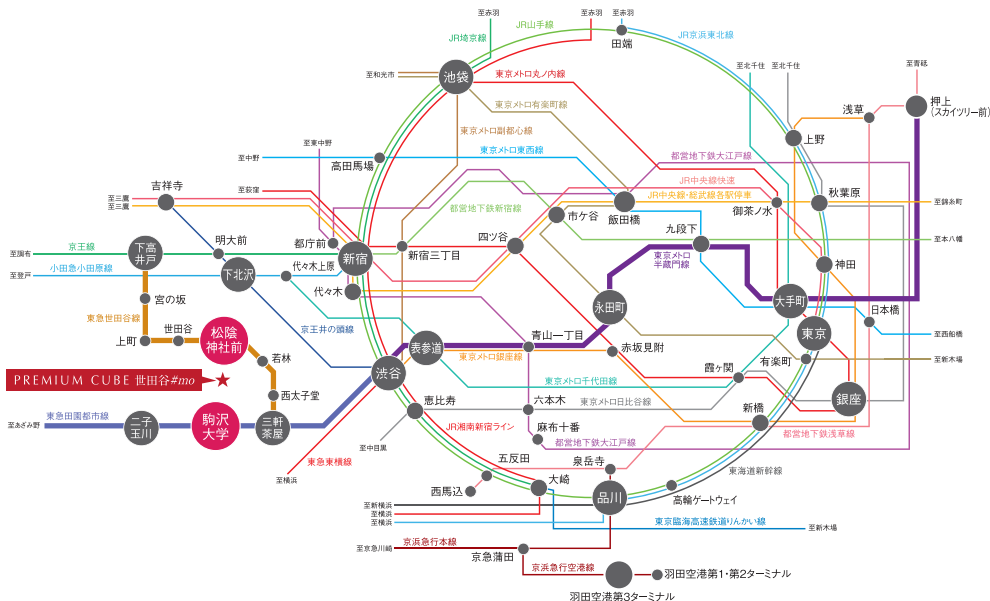
### 東急田園都市線「駒沢大学」駅より

- 「渋谷」駅へ 直通7分  
(東急田園都市線急行利用)
- 「二子玉川」駅へ 直通7分  
(東急田園都市線急行利用)
- 「表参道」駅へ 直通10分  
(東急田園都市線急行利用、東京メトロ半蔵門線乗り入れ)
- 「永田町」駅へ 直通15分  
(東急田園都市線急行利用、東京メトロ半蔵門線乗り入れ)
- 「大手町」駅へ 直通24分  
(東急田園都市線急行利用、東京メトロ半蔵門線乗り入れ)
- 「押上(スカイツリー前)」駅へ 直通40分  
(東急田園都市線急行利用、東京メトロ半蔵門線乗り入れ)

東急世田谷線「松陰神社前」駅【下高井戸方面より】…徒歩6分(約470m)

東急田園都市線「駒沢大学」駅【駒沢公園口】…徒歩16分(約1,280m)

※1 JR山手線、JR埼京線、JR南武線新ライン、東京メトロ副都心線、東京メトロ半蔵門線、東京メトロ副都心線、京王井の頭線、東急東横線、東急田園都市線



※「駅すばあと」(2020/3/14)より。※掲載の所要時間には乗り換え、および待ち時間等は含まれません。※上記所要時間は日中平常時(目的駅は11:00~16:00着)における一例です。時間帯により異なりますのでご了承ください。※掲載の路線図は一部の路線・駅名が省略されています。

## 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

「駒沢大学」駅周辺…………… 55.1%

東京23区平均…………… 50.6%

※データ出所:「統計サマリ」調べ

「駒沢大学」駅周辺エリア(駅起点半径1km圏)は、単身世帯総数比率が55.1%という高い数値となっています。東京23区平均の50.6%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23区平均を上回るエリア

「駒沢大学」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1882.4人/kmと東京23区平均の14,988.7人/kmを大きく上回っています。また平均世帯年収が東京23区平均の529.1万円を大きく上回る590.6万円となっており、賃貸マンションへのニーズは堅調に維持されるエリアと考えられます。

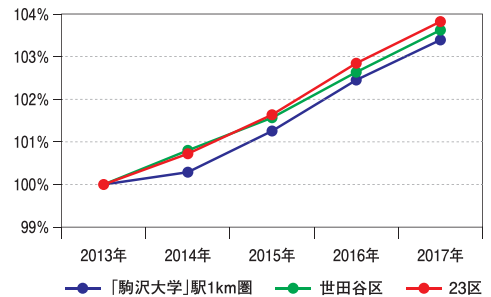
【「駒沢大学」駅周辺の民力特性】

	「駒沢大学」駅起点 半径1km圏	世田谷区	東京23区
人口総数 (2015年)	59,033人	903,091人	9,272,515人
昼間人口率 (2015年)	86.5%	71.5%	127.0%
人口密度 / km <sup>2</sup> (2015年)	18,682.4人	15,586.8人	14,988.7人
平均年齢 (2015年)	43.6歳	44.1歳	44.0歳
借家比率 (2015年)	51.2%	49.8%	52.7%
単身世帯総数比率 (2015年)	55.1%	49.9%	50.6%
平均世帯年収 (2015年)	590.6万円	605.2万円	529.1万円

※データ出所:「統計サマリ」調べ

【人口増減グラフ】

※2013年を100とする



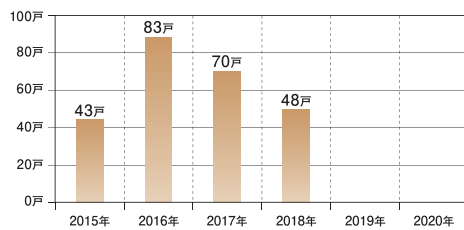
## 投資用マンション 市場特性

### 「駒沢大学」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1km圏内で7物件(244戸)

2015年以降、「駒沢大学」駅起点半径1km圏では、全16物件(608戸)が供給されており、うち投資用物件は7物件(244戸)。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】



※「駒沢大学」駅起点半径1,000m圏の物件 ※データ抽出期間は2015年～2020年6月  
※2020年6月調査 ※データ出所:「マンションサマリ」調べ  
※2019年・2020年(6月時点)は供給なし。

### 「駒沢大学」駅周辺の 投資用マンション市場の傾向

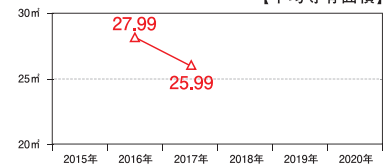
2015～2019年 平均専有面積	2015～2019年 平均坪単価	2015～2019年 平均価格
26.53㎡	397.4万円	3,189万円

2015年から2019年にかけて累計から算出した平均坪単価は397.4万円。2016年の378.6万円から2017年の404.9万円へ大幅に上昇しており、世田谷区の平均と比べても高い水準をキープしています。

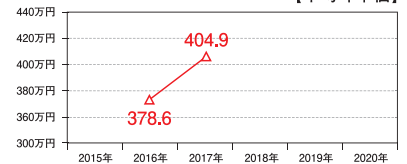
### 考察

「駒沢大学」駅周辺エリアは2015年から2018年にかけて1～3件程度のペースで投資用マンションが供給され、平均坪単価・平均価格共に上昇してきましたが、2019年以降には一転して供給なし。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。

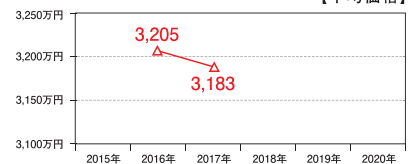
【平均専有面積】



【平均坪単価】



【平均価格】



## 総括

### ■ 都心の利便性と世田谷区の高級邸宅街

「駒沢大学」駅エリアは、渋谷へ直結する東急田園都市線を利用できる利便性と、世田谷区の高級邸宅街に位置する住環境の良好さが魅力の街。さらに東急沿線には大学も多く立地しており、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上昇しているながら、2019年以降に新規物件の供給がなく、市場の渴望感が醸成されており、ワンルームマンション経営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。