

下北沢



下北沢 現地周辺

若い世代に愛される、
世田谷区内有数の
人気タウン。



DIALOGUE



下北沢一番街商店街



下北沢東会



パンコントマテ

商店街、アート、古着、カフェ&グルメ。若者に支持される多彩なカルチャーが集う街。

下北沢駅は京王電鉄・小田急電鉄の共同使用駅で、世田谷区北東部を代表する駅として知られます。1927年(昭和2年)に小田原急行鉄道小田原線の下北沢駅として、1933年(昭和8年)に帝都電鉄の下北沢駅として開業し、現在も新宿・渋谷に素早く直結できる駅として高い居住意向を集めているエリアです。

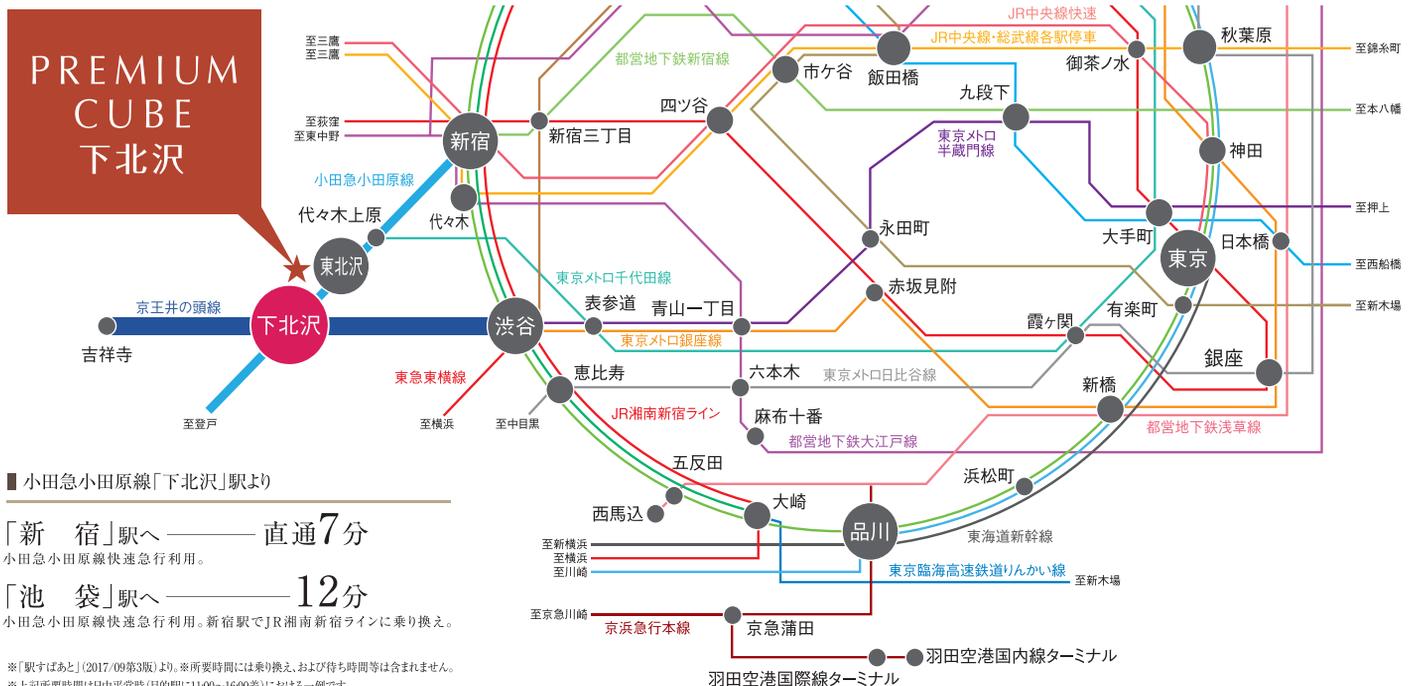
2016年の1日の平均乗降人員は、京王電鉄で11万4,452人で、同電鉄内では新宿駅、渋谷駅、吉祥寺駅、調布駅に次ぐ第4位の人員数を誇ります。小田急電鉄でも全70駅中で第11位となる11万4,922人が乗降する駅として、連日多くの利用者で賑わいます。

駅舎をはさんで6つの商店街が存在し、各々の商店

街エリアを構成。エリアごとに個性的な雰囲気を展開し、バラエティ溢れるお店が処狭しと所在。若い世代に人気のショップを中心に、世代を選ばない居心地の良さが人気の下北沢は、ユニークで、自由で、独特の魅力があるで街といえるでしょう。

■ 京王井の頭線「下北沢」駅より

「渋谷」駅へ——直通3分 「恵比寿」駅へ——5分 「表参道」駅へ——5分 「吉祥寺」駅へ——直通12分
京王井の頭線急行利用。 京王井の頭線急行利用。渋谷駅でJR山手線に乗り換え。 京王井の頭線急行利用。渋谷駅で東京メトロ銀座線に乗り換え。 京王井の頭線急行利用。



■ 小田急小田原線「下北沢」駅より

「新宿」駅へ——直通7分
小田急小田原線快速急行利用。
「池袋」駅へ——12分
小田急小田原線快速急行利用。新宿駅でJR湘南新宿ラインに乗り換え。

※「駅すばあと」(2017/09第3版)より。※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(目的駅に11:00~16:00着)における一例です。

エリア別 民力特性

世田谷区平均、
23区平均を大きく上回る
単身世帯比率の高さ

23区平均と比較しても、同等以上の民力特性

下北沢駅周辺エリアの民力特性は、東京23区平均と比較して平均世帯年収が約38万円高いことが特長です。また、高額納税者比率に至っては、比較的所得の高いことで知られる世田谷区平均0.63%を上回る0.86%となっています。人口総数の伸長率も23区平均にはわずかに及ばないものの、堅調に増加しています。

下北沢駅周辺・・・62.7%
世田谷区平均・・・49.8%
東京23区平均・・・49.1%

※データ出所：マーキュリー「統計サマリ」国勢調査

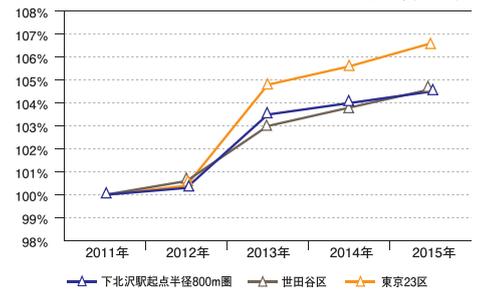
下北沢駅周辺エリア（駅起点半径800m圏）は、単身世帯総数比率、借家比率ともに60%以上という高い数値に。単身者による賃貸需要に大いに期待がかかる立地です。

【下北沢駅周辺の民力特性】

	下北沢駅起点半径800m圏	世田谷区	東京23区
人口総数	35,441人	876,711人	8,945,467人
世帯総数	21,280世帯	448,536世帯	4,531,782世帯
単身世帯総数	13,340世帯	223,176世帯	2,223,493世帯
単身世帯総数比率	62.7%	49.8%	49.1%
単身世帯総数増減率 2005年・2010年比較	+15.7%	+13.2%	+21.8%
借家比率	60.1%	51.6%	53.2%
平均世帯年収	565.0万円	595.5万円	526.2万円

※1.納税額1,000万円以上（国勢調査）※データ出所：マーキュリー「統計サマリ」国勢調査

【人口増減グラフ】



投資用マンション 市場特性

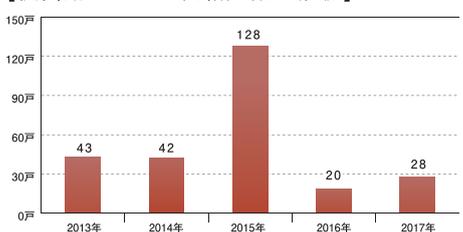
下北沢駅周辺の マンション供給概要

投資用マンションの供給は…

駅起点半径1,600m圏で **8物件** (261戸)
駅起点半径800m圏で **1物件** (42戸)

2013年以降、下北沢駅起点半径1,600m圏では32物件（895戸）が供給されており、そのうち投資用マンションは8物件（261戸）。駅起点800m圏にまでエリアを絞れば、投資用マンションの供給は1物件（42戸）となっています。

【投資用マンション供給戸数の推移】



※下北沢駅起点半径1,600m圏の物件 ※データ抽出期間は2013年1月～2017年10月

下北沢駅周辺 投資用マンション市場の動向

平均専有面積
25.80㎡

平均坪単価
391.8万円

平均価格
3,058万円

※下北沢駅起点半径1,600m圏の物件
※平均値は2014年・2015年供給の全170戸のうち集計可能108戸を対象とする
※2013・2016・2017年はデータ不足により集計不可にて対象外

平均専有面積は、2014年供給物件では25.48㎡、2015年には26.01㎡と、1年間で約0.53㎡の微増。平均坪単価は2014年の360.8万円から2015年は411.0万円と約50万円も急上昇しており、それに伴い平均価格も上昇しています。

考察

下北沢駅周辺は人気エリアでありながらも2015年の128戸を除けば近年は供給が少ないエリアです。販売価格は2014年平均2,781万円のところを2015年は3,234万円と約450万円も上昇していることから、下北沢駅周辺エリアでは、戸数自体はそれほど多くなくとも、より資産価値の高い物件の供給がトレンドとなっているといえそうです。

【平均専有面積】



【平均坪単価】



【平均価格】



※データ出所：マーキュリー「サマリネット」

総括

■ “シモキタ”ブランドの訴求力

下北沢のシンボルである商店街には、ファッション、グルメ、アートと、ジャンルを問わず若者の感性に寄り添うお店が豊富に所在。庶民的で肩肘張らない居心地の良さも魅力の下北沢は、多くの若者からの賃貸ニーズが期待できるエリアです。

■ 新宿・渋谷へ直結アクセスが魅力

下北沢駅は、小田急線で新宿駅に、京王井の頭線で渋谷駅に直結し、通勤・通学やショッピングにも優れた利便性が大きな魅力に。また、2019年3月には商業施設や駅前広場を併設した新駅舎が完成予定となっており、駅の利用価値もさらに高まることが期待されています。

■ ニーズが多く、供給が少ない。

下北沢駅周辺には単身者が多く、人口も増加しているにもかかわらず、単身者向けマンションの供給は2013年以降も1物件のみ（駅起点800m圏内）。当該エリアのマンションは希少性が高く、必然的に賃貸ニーズも多くなることが予想されます。