

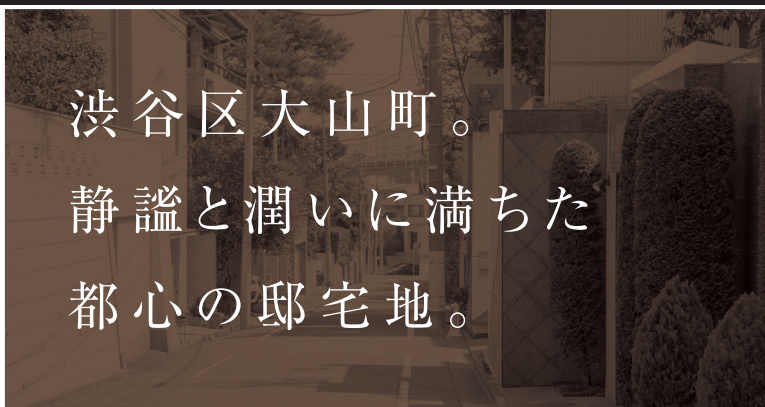
VERITAS INVESTMENT
AREA REPORT

エリア分析レポート Vol.19

代々木上原



代々木公園



渋谷区大山町。
静謐と潤いに満ちた
都心の邸宅地。



代々木大山公園



古賀政男音楽博物館



渋谷

渋谷や新宿に隣接し、成熟した邸宅地「代々木上原」。

かつては「徳川山」と呼ばれ、多くの実業家が居を構えた邸宅地として成熟を深めた渋谷区大山町。ここは、静寂と豊かな潤いに包まれ、厳かな家並みが連なる邸宅地の一角です。

最寄り駅の代々木上原駅は、東京メトロ千代田線や小田急小田原線を利用することで新宿駅へ5分、渋谷

駅へも5分という快適アクセスを満喫することができます。また東京メトロ千代田線の始発駅なので、都心を拠点としたい方に、高い人気を誇ります。

周辺は都内有数の高級住宅地となっており、下北沢を中心に路地裏などに個性的な飲食・物販店が点在し、こだわりのあるセレクトショップやカフェ、レストラン

が多く、緑豊かな代々木公園や駒場公園も利用できる立地です。都心を身近に利用できるアクセス利便性の高さに加え、日々の暮らしに彩りを添える住環境が魅力の渋谷区大山町。新宿・渋谷エリアを生活の中心とする若いビジネスマンから学生まで、若者層を中心に高い賃貸ニーズが期待できるエリアを言えるでしょう。

TRAIN ACCESS

都心を自由自在に駆ける2路線アクセスが、都市生活にゆとりと豊かさをもたらす。

「代々木上原」駅より

「下北沢」駅へ……………直通 2分
(小田急小田原線急行利用)

「新宿」駅へ……………直通 5分
(小田急小田原線急行利用)

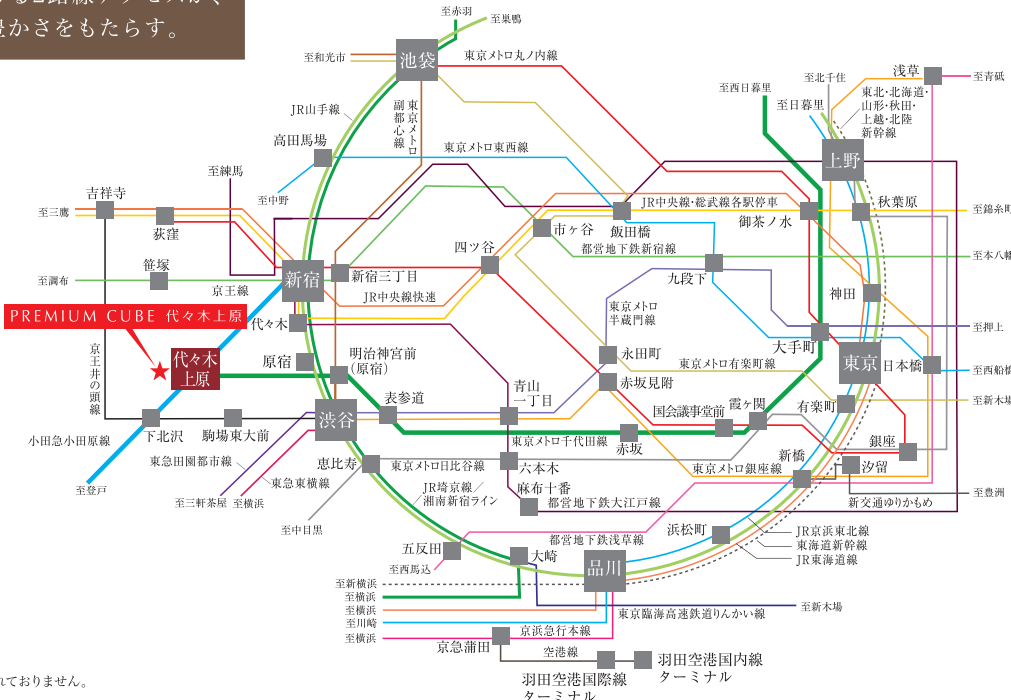
「表参道」駅へ……………直通 5分
(東京メトロ千代田線利用)

「渋谷」駅へ……………5分
(東京メトロ千代田線利用、「明治神宮前(原宿)」駅より東京メトロ都心線に乗り換え)

「銀座」駅へ……………14分
(東京メトロ千代田線利用、「国会議事堂前」駅より東京メトロ丸の内線に乗り換え)

「東京」駅へ……………18分
(東京メトロ千代田線利用、「国会議事堂前」駅より東京メトロ丸の内線に乗り換え)

「大手町」駅へ……………直通 18分
(東京メトロ千代田線利用)



※掲載の所要時間は日中平常時のものです。乗換・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。
※掲載の地図・路線図は2019年6月現在の情報を基に作成しています。一部の路線・駅名は省略してあります。
※掲載の写真は2019年3月に撮影したものです。

エリア別 民力特性

23区平均を上回る 単身世帯総数増減率の高さ

「代々木上原」駅周辺・・・11.1%

東京23区平均……………9.1%

※データ出所：マーキュリー「統計サマリ」

「代々木上原」駅周辺エリア（駅起点半径800m圏）は、単身世帯総数増減率が11.1%という高い数値となっています。23区平均の9.1%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できるエリアといえるでしょう。

単身世帯が多く、平均世帯年収の高いエリア

「代々木上原」駅周辺エリアの民力特性は、東京23区の単身世帯総数増減率が9.1%に対し11.1%と高くなっており、平均世帯年収においても東京23区に比べ約128万円高い水準を維持。賃貸ニーズの核となる、年収の高い単身世帯が多く居住していることが窺えます。

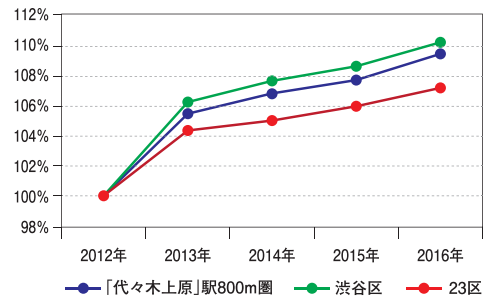
【「代々木上原」駅周辺の民力特性】

	「代々木上原」駅起点半径800m圏	渋谷区	東京23区
人口総数(2015年)	34,098人	224,533人	9,272,240人
人口増加率(2015年)	101.8%	101.3%	101.1%
人口密度/k㎡(2015年)	16,810.7人	14,862.1人	14,988.7人
単身世帯総数(2015年)	11,290世帯	84,941世帯	2,424,966世帯
単身世帯総数比率(2015年)	58.5%	62.7%	50.6%
単身世帯総数増減率(2010年・2015年)	+11.1%	+10.2%	+9.1%
平均世帯年収(2015年)	654.3万円	599.9万円	526.2万円

※データ出所：マーキュリー「統計サマリ」

【人口増減グラフ】

※2012年を100とする



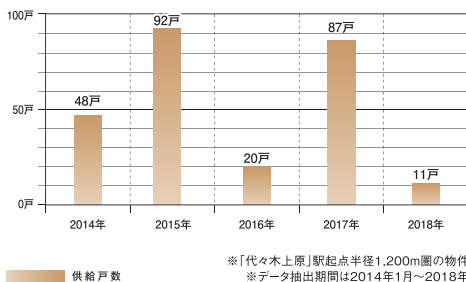
投資用マンション 市場特性

「代々木上原」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1,200m圏で9物件(258戸)

2014年以降、「代々木上原」駅起点半径1,200m圏では、全44物件(1,390戸)が供給されており、うち投資用物件は9物件(258戸)。2019年は8月初旬現在で1物件も供給がない為、希少性が高いと考えられます。

【投資用マンション供給戸数の推移】



※「代々木上原」駅起点半径1,200m圏の物件
※データ抽出期間は2014年1月～2018年

「代々木上原」駅周辺 投資用マンション市場の傾向

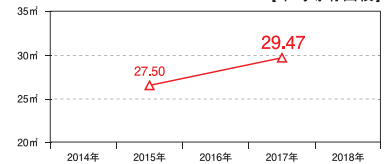
2017年 平均専有面積 29.47㎡	2017年 平均坪単価 479.7万円	2017年 平均価格 4,276万円
---------------------------	---------------------------	--------------------------

2017年の平均坪単価は479.7万円。2015年の404.5万円から大幅に上昇しています。それに伴い、平均価格も4,276万円と2014年の3,365万円から911万円の大幅アップ。平均専有面積は堅実に横ばいで推移しています。

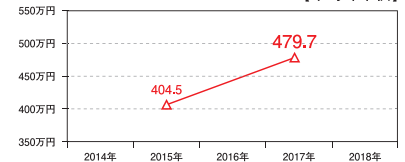
考察

「代々木上原」駅エリアは年に約2棟のペースで投資用マンションが供給されており、平均坪単価・平均価格共に上昇傾向にあります。所得の高い単身世帯が多いという民力特性もふまえると、今後も賃貸需要が期待でき、安定した資産価値の上昇も期待できることを物語っています。

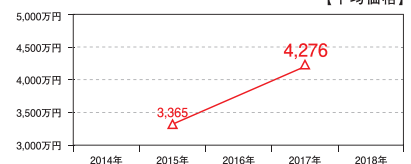
【平均専有面積】



【平均坪単価】



【平均価格】



※データ出所：(株)マーキュリー「サマリネット」

※2014年、2016年、2018年は数値の取得ができないため破線・空白にて表記。

総括

■ 「代々木上原」駅

東京メトロ千代田線と小田急小田原線を利用できる「代々木上原」駅からは、「新宿」駅・「渋谷」駅へわずか5分の電車アクセス。都心を拠点とするアクティブなライフスタイルを望む単身世帯から、高い賃貸需要を獲得できるエリアです。

■ 再開発の進むエリアに近接

大型プロジェクトが多数進行する新宿区や渋谷区に近接しており、将来性にわたって大きな期待が寄せられるエリア。これからますます注目を集める、東京中枢エリアの魅力満喫できる、贅沢なボジションです。

■ 安定・高年収の賃貸層

「代々木上原」駅周辺エリアは単身世帯が増加傾向にあり、世帯年収では東京23区平均を大幅に上回る、質の高い賃貸層が見込めます。さらに駅の平均乗車人員数は年々増加し、投資用マンションの平均坪単価も上昇しているなど、マンション経営において良好な条件が整っています。