

# 三軒茶屋



洗練の利便性と  
落ち着きのある環境が  
女性を中心に  
人気の「三軒茶屋」。

## 渋谷から2駅にある、都心に近い世田谷の街。

世田谷区にある三軒茶屋駅は、1977年の新玉川線（現・田園都市線）の開業以来、再開発事業を経て1996年に現在の場所に移転しました。1998年には「煉瓦造りの高層ビルの中でヨーロッパ風の駅舎にレトロな路面電車が走る駅」であることが評価され「関東の駅百選」に選定されています。渋谷駅へ4分、新宿駅へ11分、大手町駅へ19分、銀座駅へ19分と都心アクセスにも優れています。

また「20~30代の女性が多く住む駅（トータルプレイン調べ）」では、三軒茶屋駅は城南エリアで第1位。美しい

並木道の世田谷通りや駅周辺の商店街、洗練されたキャロットタワーなど、お洒落さと落ち着きが同居する土地柄が若い女性層を中心に人気を博しています。昭和女子大学の最寄り駅でもあり、世田谷公園も近くにあるため、学生の賃貸ニーズも見込める立地です。

### TRAIN ACCESS

渋谷へ急行1駅。  
都心に寄り添う立地。

東急田園都市線「三軒茶屋」駅より

「渋谷」駅へ.....4分 直通

[東急田園都市線急行利用]

「新宿」駅へ.....11分

[東急田園都市線急行利用、「渋谷」駅よりJR山手線乗換]

「表参道」駅へ.....6分 直通

[東急田園都市線急行（東京メトロ半蔵門線直通）利用]

「大手町」駅へ.....19分

[東急田園都市線急行（東京メトロ半蔵門線直通）利用]

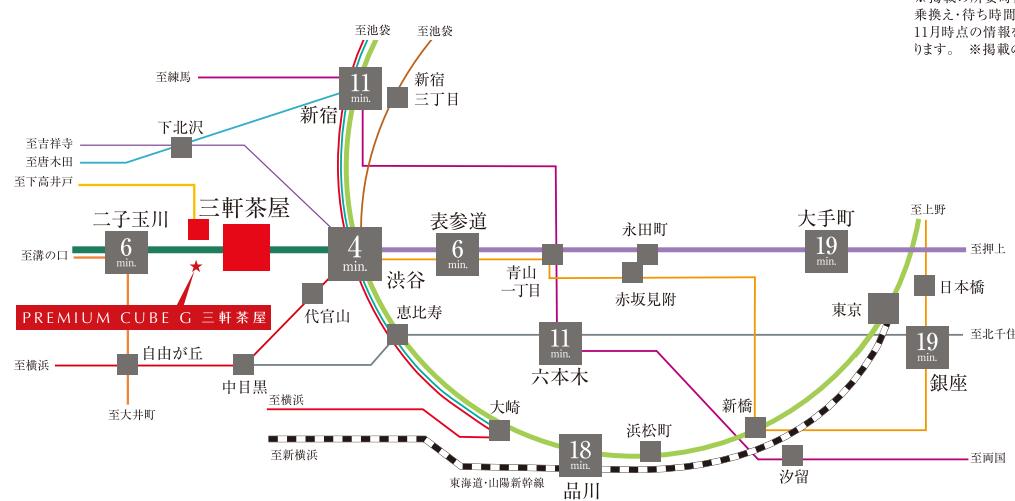
「六本木」駅へ.....11分

[東急田園都市線急行（東京メトロ半蔵門線直通）利用、「青山一丁目」駅より都営地下鉄大江戸線乗換]

「銀座」駅へ.....19分

[東急田園都市線急行（東京メトロ半蔵門線直通）利用、「表参道」駅より東京メトロ銀座線乗換]

\*掲載の所要時間は日中平常時のもので時間帯により異なります。また、乗換・待ち時間は含まれておりません。※掲載の路線図は平成28年11月時点の情報を基に作成しています。一部の路線・駅名は省略しております。※掲載の写真は平成28年9月に撮影したものです。



- 東急田園都市線
- 東京メトロ半蔵門線
- JR山手線
- JR埼京線
- JR湘南新宿ライン
- 京王井の頭線
- 小田急小田原線
- 東京メトロ銀座線
- 東京メトロ副都心線
- 東京メトロ日比谷線
- 都営地下鉄大江戸線
- 東急東横線
- 東急世田谷線
- 東急大井町線

## 良好な都市型住宅地を形成する三軒茶屋エリア。

世田谷区の民力特性を23区と比較すると、高額納税者比率が高く、平均世帯年収も高いことが特徴として挙げられます。三軒茶屋駅周辺エリア(半径1km圏)は、世田谷区の中でも単身世帯比率と借家比率が高いことから、シングル層の賃貸ニーズの高いエリアであることが伺えます。

### 【世田谷区プロフィール】

	三軒茶屋駅起点 半径1km圏	世田谷区	23区
単身世帯総数	<b>32,850</b>	<b>223,176</b>	2,223,493
単身世帯総数比率 %/世帯総数	<b>59.7</b>	<b>49.8</b>	49.1
単身世帯総数増減率 %/2005年比較	+15.9	+13.2	+21.8
2005年単身世帯総数	28,334	197,146	1,825,773
平均世帯年収:万円	<b>549.2</b>	<b>595.5</b>	526.2
高額納税者数 <sup>*1</sup> :人	179	2,808	19,648
高額納税者比 %/世帯数	0.33	0.63	0.43

\*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

### 【単身者特性】

#### 23区平均を上回る 単身世帯比率の高さ

世田谷区 ······ 49.8%

三軒茶屋駅周辺 ······ 59.7%

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

## マンション市場

### 世田谷区と三軒茶屋駅周辺の供給概況

2011年以降、世田谷区全域では251物件が供給されていますが、三軒茶屋駅徒歩10分圏ではわずか13物件。うち投資用物件は2物件のみであることを考慮すると、賃貸マンションは希少性が高いと言えます。

① 世田谷区全域では251物件(10,281戸)

うち投資用は52物件(1,796戸)

② 三軒茶屋駅徒歩10分圏では13物件(585戸)

うち投資用物件は2物件(66戸)

※データは2011年以降

### 世田谷区の投資用物件のトレンド

販売価格・坪単価など上昇推移が見られますが、2014年以降は供給数が減少傾向にあり、希少価値が高まっています。初月申込率は高い数値を維持していることから、市場の需要マインドが見てとれます。

① 平均坪単価: 上昇推移で@390万円台

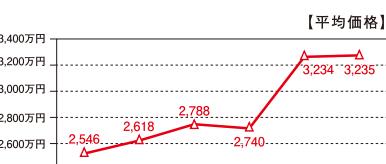
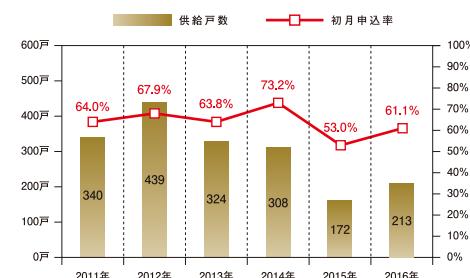
② 平均価格: 上昇推移で3,200万円台

③ 初月申込率: 60%台で推移、2016年は61.1%

※マーキュリー「サマリネット」より

### 考 察

投資用マンション市場では平均専有面積が25~27m<sup>2</sup>を推移しており、単身世帯の需要の高さを示しています。都心へのアクセスの良好さとキャロットタワーなど洗練の利便性に加え、落ち着いた住環境が安定した賃貸ニーズを生んでいます。それらの他にはない個性的な「三軒茶屋ブランド」が人気の理由となっています。



### まとめ

## 住宅エリアとして根強い人気

三軒茶屋駅は「20~30代の女性が多く住む駅(トータルブレイン調べ)」で城南エリア第1位の人気。若い女性層を中心に、高い人気を誇っています。駅周辺の人口密度が23区平均に比べ高い数値を示しており、都市型の立地特性を示していますが、公園や神社など緑豊かな住環境が維持されているため、将来に渡って良好なロケーションが維持される見込みの高い土地です。

## 賃貸マンションの希少性の高さ

2011年以降、三軒茶屋駅徒歩10分圏で投資用物件はわずか2物件となっています。駅より半径1km圏の単身世帯比率が59%超、借家比率が57%超であることを考慮すると、賃貸マンションは希少性の高い物件と言えます。

## 都心各所へ快適アクセス

渋谷駅へ4分、新宿駅へ11分、大手町駅へ19分、銀座駅へ19分との快適アクセス。若年層に人気の渋谷、ビッグターミナル駅の新宿、ビジネス主要エリアの大手町、高級繁華街の銀座など、需要の高い駅が揃っています。