

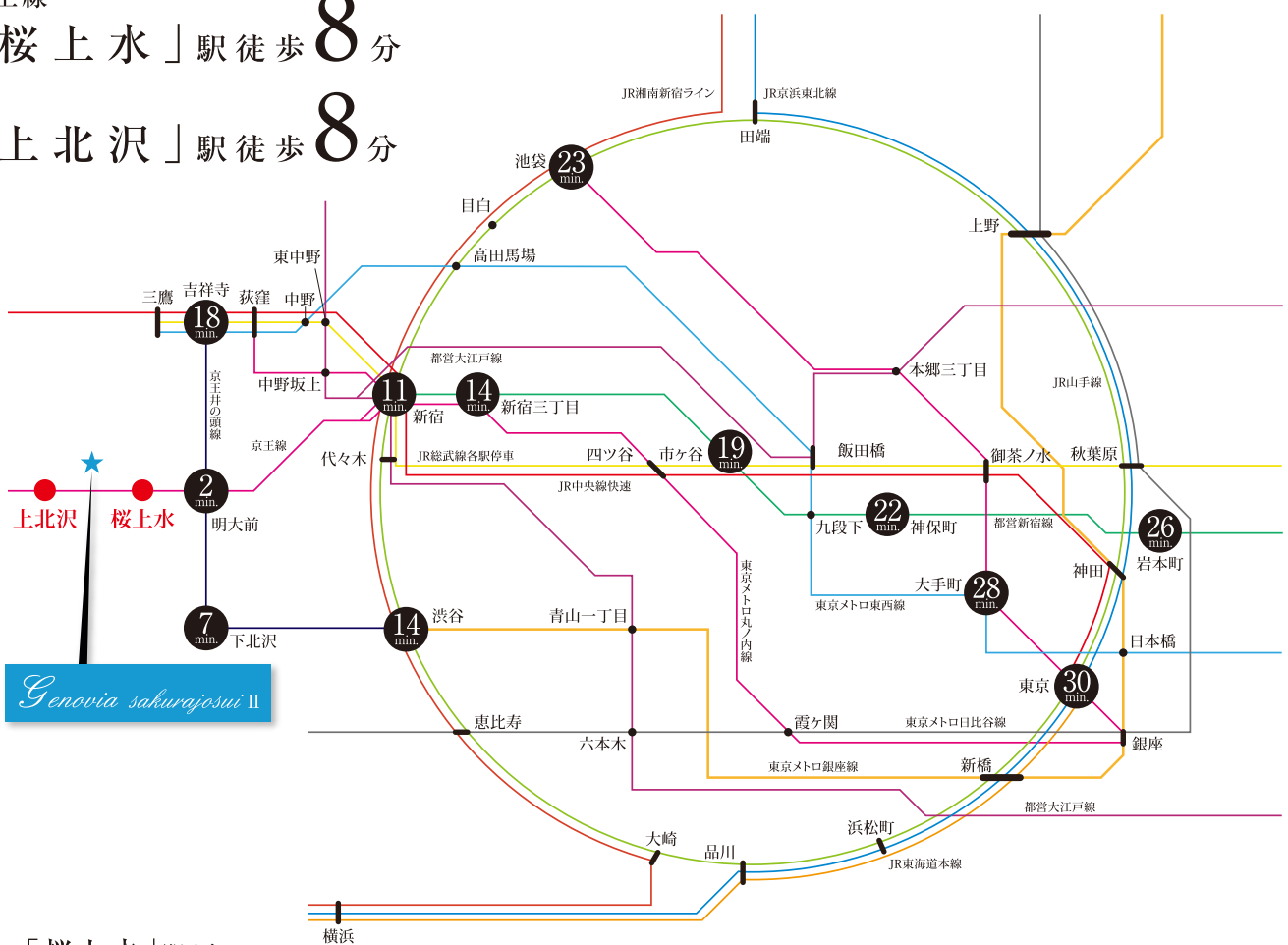
新宿へダイレクト、渋谷へスマートにリンクする、  
京王線急行停車駅としてアクセスパワーを発揮。

東京ウエストエリアの居住都市を結ぶ主要路線である京王線は、新宿を起点に、沿線には東京のベッドタウンとして人気の都市が発展。その一角をなす桜上水は、急行停車駅というアクセス力を発揮して、新宿直結はもちろん、京王井の頭線で渋谷へもスマートにリンクするアクセスパワーを誇ります。



「新宿」駅へ直通 **11**分 「渋谷」駅へ **14**分

京王線  
「桜上水」駅徒歩 **8**分  
「上北沢」駅徒歩 **8**分



京王線「桜上水」駅より

- |   |   |  |   |
|---|---|--|---|
| 「明大前」駅……………直通 <b>2</b> 分<br>※桜上水駅より京王線急行・区間急行利用                 | 「下北沢」駅…………… <b>7</b> 分<br>※桜上水駅より京王線利用、<br>明大前駅より京王井の頭線急行利用     | 「新宿」駅……………直通 <b>11</b> 分<br>※桜上水駅より京王線区間急行利用                                       | 「新宿三丁目」駅……………直通 <b>14</b> 分<br>※桜上水駅より京王線区間急行<br>(京王新線・都営新宿線直通)利用 |
| 「渋谷」駅…………… <b>14</b> 分<br>※桜上水駅より京王線利用、<br>明大前駅より京王井の頭線急行利用     | 「吉祥寺」駅…………… <b>18</b> 分<br>※桜上水駅より京王線急行利用、<br>明大前駅より京王井の頭線急行利用  | 「市ヶ谷」駅……………直通 <b>19</b> 分<br>※桜上水駅より京王線区間急行<br>(京王新線・都営新宿線直通)利用                    | 「神保町」駅……………直通 <b>22</b> 分<br>※桜上水駅より京王線区間急行<br>(京王新線・都営新宿線直通)利用   |
| 「池袋」駅…………… <b>23</b> 分<br>※桜上水駅より京王線区間急行利用、<br>新宿駅よりJR湘南新宿ライン利用 | 「岩本町」駅……………直通 <b>26</b> 分<br>※桜上水駅より京王線区間急行<br>(京王新線・都営新宿線直通)利用 | 「大手町」駅…………… <b>28</b> 分<br>※桜上水駅より京王線区間急行<br>(京王新線・都営新宿線直通)利用、<br>九段下駅より東京メトロ東西線利用 | 「東京」駅…………… <b>30</b> 分<br>※桜上水駅より京王線急行・区間急行利用、<br>新宿駅よりJR中央線快速利用  |

※所要時間には乗換・待ち時間等が含まれております。また時間帯により異なる場合がございます。  
※電車の所要時間は、Yahoo!JAPAN路線情報で当該駅平日7:00~9:00発、「歩く速度:急いで」による検索結果となります。  
※一部の路線・駅名は省略してあります。※掲載の路線図・情報等は2024年5月現在の情報を基に作成しています。※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 単身世帯総数比率の高さ

「桜上水」駅周辺……………56.6%

東京都平均……………50.2%

※データ出所:「統計サマリ」調べ

「桜上水」駅周辺エリア(駅起点半径1.0km圏)は、単身世帯総数比率が56.6%という高い数値となっています。東京都平均の50.2%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。

### 借家世帯比率、人口密度は東京都平均を上回るエリア

「桜上水」駅周辺の民力特性は、借家世帯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15,605.9人/km<sup>2</sup>であり、この数値は東京都の6,425.4人/km<sup>2</sup>に比べ突出しており、単身世帯総数比率の高さを背景に賃貸需要が堅調に維持されるエリアと考えられます。

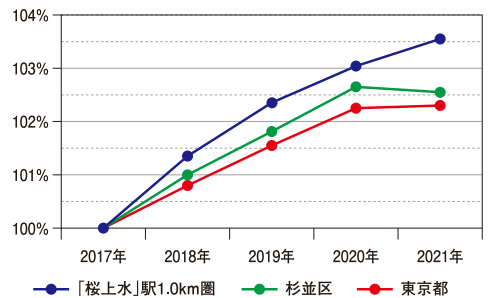
#### 【「桜上水」駅周辺の民力特性】

	「桜上水」駅起点 半径1.0km圏	杉並区	東京都
人口総数 (2020年)	94,821人	591,108人	14,047,594人
昼間人口率 (2020年)	76.0%	66.6%	110.4%
人口密度 / km <sup>2</sup> (2020年)	15,605.9人	17,426.7人	6,425.4人
平均年齢 (2020年)	44.1歳	44.2歳	44.8歳
借家世帯比率 (2020年)	53.3%	56.4%	51.4%
単身世帯総数比率 (2020年)	56.6%	58.6%	50.2%
平均世帯年収 (2020年)	583.2万円	547.5万円	539.4万円

※データ出所:「統計サマリ」調べ

#### 【人口増減グラフ】

※2017年を100とする



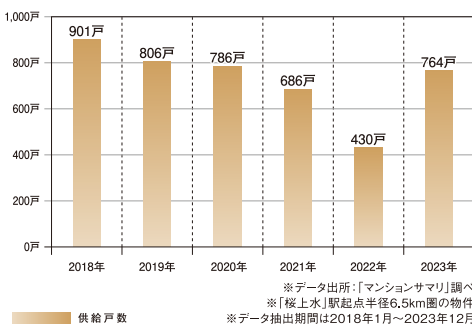
## 投資用マンション 市場特性

### 「桜上水」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6.5km圏で**113**物件(4,373戸)

2018年以降の6年間で、「桜上水」駅起点半径6.5km圏では、投資用物件が全113物件(4,373戸)供給されており、年間平均728戸の供給規模で推移しています。

#### 【投資用マンション供給戸数の推移】



### 「桜上水」駅周辺 投資用マンション市場の傾向

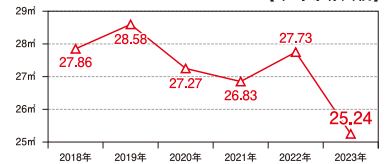
2018~2023年	2018~2023年	2018~2023年
平均専有面積	平均坪単価	平均価格
27.38㎡	440.5万円	3,648万円

2021年にピークを迎えた平均坪単価は、2022年、23年と40万円程度下がって推移しており、加えて、平均専有面積も小さくなっていることから、直近の平均価格はピーク時の3,987万円に対して500万円近く低い3,494万円となっています。

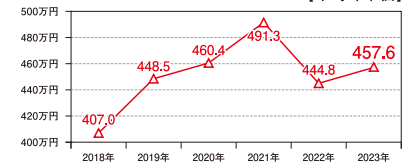
#### 考察

「桜上水」駅6.5km圏の投資用マンションは、年間**728戸規模の供給市場**があります。近年の不動産価格高騰の情勢のなか、平均坪単価の高騰化は見られず、かつ専有面積の縮小化に伴って、平均価格は**2018年と同程度の水準**で、今後の市場動向に注目が集まっています。

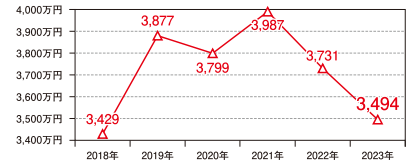
#### 【平均専有面積】



#### 【平均坪単価】



#### 【平均価格】



※データ出所:「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

都心に近く、交通利便も良い居住エリアでありながら、駅周辺には大規模な商業施設はないけど、充実した商店街が息づく「桜上水」駅周辺。新宿、渋谷を日常生活圏としながらも、穏やかで親しみやすいライフレーションは、オンとオフをしっかりと区別したい都会人はもちろん、はじめての東京暮らしの地方出身者にとっても馴染みやすい住環境と言えます。

### ■ 投資用マンション市場の期待値は高い

単身世帯総数比率が東京都平均よりも上回る民力を有する「桜上水」駅周辺は、ワンルームマンションとしては確かな市場価値があります。人口増加率も平均より高い状況が続く中で、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。