

RESEARCH SAMPLE / TOKYO SETAGAYA

# 世田谷区の配布地域調査

不動産チラシの配布計画に向けた公的データと市場比較

## 地域の規模を確認し 物件条件から配布方針を考える

区全体の人口・世帯、5地域の違い、住環境と不動産指標を整理。  
公開情報で確認できる事実と、配布前に検証する仮説を分けて示します。

931,769

人口 人

511,637

世帯数 世帯

5

比較対象地域

人口・世帯数は2026年10月1日現在の住民基本台帳。5地域は世田谷区の地域区分。[S1・S2]

### この資料でわかること

- 1 人口・世帯規模から地域別の調査優先度を考える
- 2 土地の公示地価とマンションの指標を区別して読む
- 3 架空物件の条件を整理し、配布前に必要な確認を決める

調査サンプルです。实在物件の販売資料や査定書ではありません。  
世帯数は配布可能数を表しません。個人の所得や購買意向は推測しません。

01 / POPULATION & HOUSEHOLDS

# 5地域の規模を比較する

基準日 2026年10月1日 | 世帯数・人口・人口密度を同じ時点で比較

| 地域  | 人口 人    | 世帯数 世帯  | 人口密度 人/km <sup>2</sup> | 人口÷ 世帯数 |
|-----|---------|---------|------------------------|---------|
| 世田谷 | 256,561 | 149,600 | 20,818                 | 1.71    |
| 北沢  | 156,606 | 94,233  | 18,101                 | 1.66    |
| 玉川  | 231,064 | 119,544 | 14,616                 | 1.93    |
| 砧   | 165,610 | 81,186  | 12,223                 | 2.04    |
| 烏山  | 121,928 | 67,074  | 15,804                 | 1.82    |

出典 [S1・S2]。最右列は本資料で計算した地域平均（人／世帯、小数第3位四捨五入）。世帯の家族構成や購入意向を示す指標ではありません。

## 世帯規模の差を配布設計の入口にする



各地域の世帯数が区全体511,637世帯に占める割合。住民基本台帳の世帯数を加工。[S1・S2]

世田谷地域は世帯規模・人口密度が最も高い一方、砧地域は人口密度が最も低い。実配布では建物形態、投函禁止、管理条件、移動距離を別途確認します。

02 / LIVING ENVIRONMENT

地域と住環境の確認ポイント

同じ区内でも生活動線は異なります。物件所在地が決まってから、街区単位で調べます。

| 地域  | 区分内の町名例       | 公表情報と追加調査                                           |
|-----|---------------|-----------------------------------------------------|
| 世田谷 | 太子堂・三軒茶屋・経堂など | 行政施設と三軒茶屋等の商業地域。[S4] 駅前と住宅街を分けて動線・投函条件を確認。          |
| 北沢  | 北沢・代田・代沢など    | 下北沢駅は小田急線と京王井の頭線の乗換駅。[S5] 物件への実際の経路を確認。             |
| 玉川  | 玉川・用賀・等々力など   | 二子玉川の商業、多摩川・国分寺崖線。田園都市線と大井町線が接続。[S6・S7] 坂道やバス経路も確認。 |
| 砧   | 砧・成城・祖師谷など    | 砧公園は芝生広場・樹林があり、園内に世田谷美術館。[S8] 公園までの距離は物件ごとに確認。      |
| 烏山  | 南烏山・北烏山・給田など  | 京王線・旧甲州街道沿いの商店街、武蔵野の自然。[S9] 駅の南北や離れた街区を分けて確認。       |

地域区分・町名例の出典 [S2]。町丁目の一部が別地域となる例もあり、実務では番地まで区の区分表で確認します。地理的な位置関係を示す表ではありません。

施設の存在と利用しやすさを分ける

二子玉川公園には帰真園や子ども広場があり、二子玉川ライズ・ショッピングセンターは二子玉川駅直結です。[S10・S11] いずれも区内の参考施設であり、架空物件の周辺施設として示していません。

学区は住所別通学区域で、防災は公式ハザードマップで確認します。[S12・S13] 徒歩分数、指定校、浸水リスクは所在地未確定のまま断定しません。施設の利用条件や工事情報は公開前に再確認します。

03 / OFFICIAL LAND PRICES

# 土地の公示地価を確認する

2026年1月1日現在 | 世田谷区の用途別平均価格

住宅地と商業地は分けて把握します。公示地価は標準地の土地価格であり、マンションの成約価格や査定額を示すものではありません。

## 住宅地

109地点



77.99

万円／土地㎡

## 商業地

32地点



133.48

万円／土地㎡

出典 [S14] 東京都財務局「令和8年地価公示の概要」。用途別平均価格と標準地点数を掲載。住宅地109地点、商業地32地点。基準日2026年1月1日。

## この数値の読み方

- ・標準地の用途別平均であり、区内すべての土地の平均売買価格ではありません。
- ・個別の土地では、立地・形状・接道・容積率等の条件によって価格が異なります。
- ・建物を含むマンション価格の割安・割高判定には使用できません。

比較の単位を分ける

土地の公示地価 = 土地1㎡あたりの価格

マンションの単価 = マンション価格 ÷ 専有面積

04 / PUBLISHED TRANSACTIONS

公開取引事例の面積と間取り

2025年1～12月 | 世田谷区 中古マンション等の不動産取引価格情報 806件 [S15・S16]

対象は国土交通省の公開アンケートデータです。世田谷区的全取引や全マンションを網羅する平均ではありません。成約価格情報は混在させていません。

| 指標    | 全公開事例   | 2LDK表記のみ | 架空物件 2LDK |
|-------|---------|----------|-----------|
| 対象件数  | 806件    | 181件     | 制作上の条件    |
| 平均価格  | 6,436万円 | 7,535万円  | 5,480万円   |
| 価格中央値 | 5,200万円 | 7,000万円  | —         |
| 平均面積  | 50.69㎡  | 59.61㎡   | 68.40㎡    |
| 面積中央値 | 50.00㎡  | 60.00㎡   | —         |

価格・面積は欠測除外0件。価格平均は万円単位で四捨五入、面積は小数第2位まで表示。架空物件の5,480万円は設定価格で、実際の取引価格ではありません。

平均居室数は定義を限定して算出

2.295室

nLDK表記の499件に限り、nの算術平均を計算。  
LDKやSは居室数に含めず、DK・K・R・+Sなどは除外。

母集団806件のうち307件を居室数集計から除外（間取り欠測36件、その他の表記271件）。間取り判明770件に対する2LDK181件の割合は23.51%。2LDK+Sの3件は含みません。

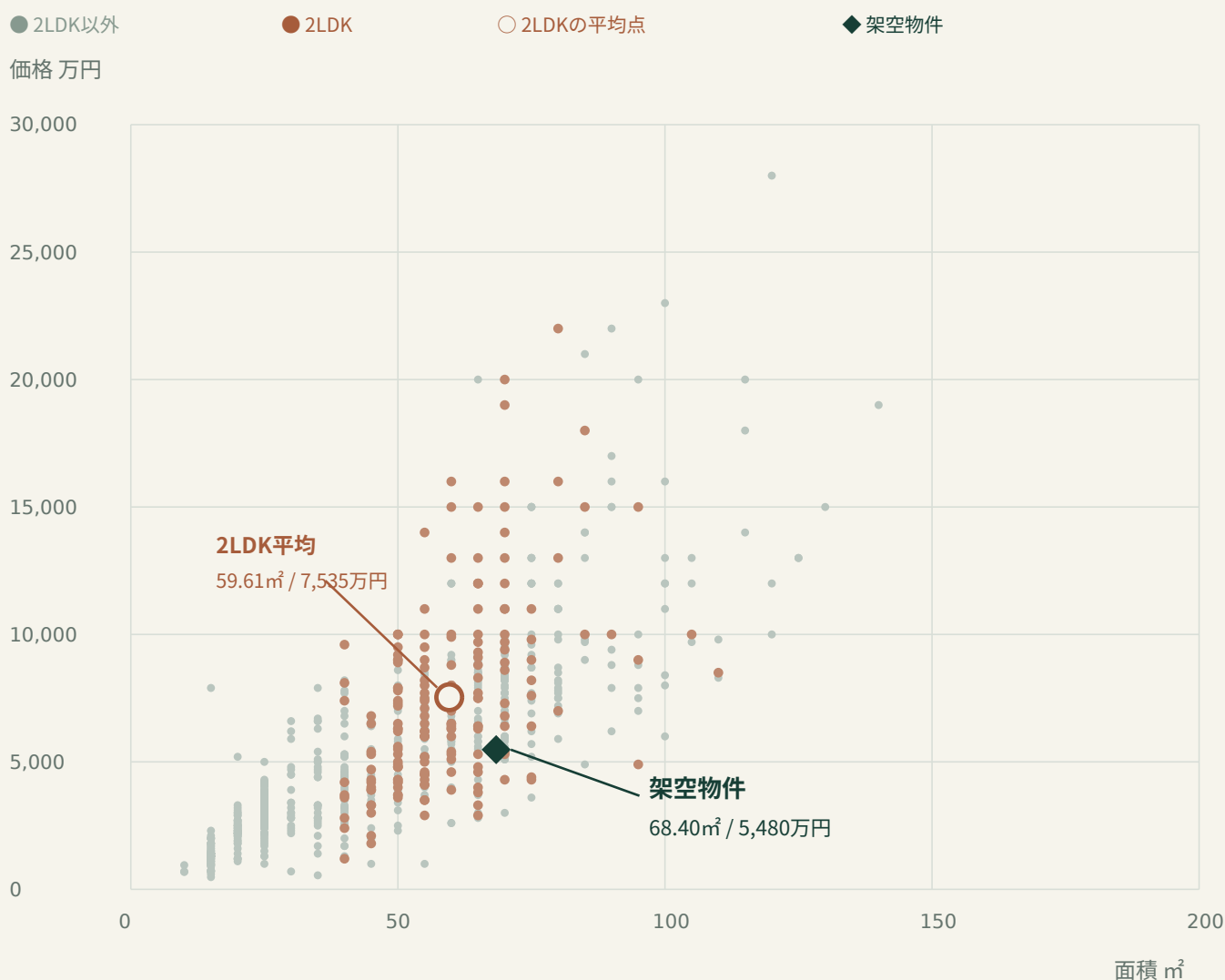
平均の注意点  
原データに90㎡・21億円の極端値が1件あります。誤りと断定できないため主集計から削除せず、中央値を併記しています。用途は住宅679件・不明124件・店舗2件・事務所1件を含みます。

## 05 / FICTIONAL PROPERTY POSITION

## 架空物件を価格と面積で見る

架空条件 5,480万円 68.40㎡ 2LDK | 参考単価80.12万円／専有㎡ (5,480÷68.4)

公開事例に重ねると、架空条件は2LDK群の平均より面積が大きく、価格が低い位置です。立地・築年などを調整していないため、割安・割高や適正価格の判定には使えません。



主図は803／806件を表示。表示範囲外の3件：90㎡・210,000万円、120㎡・33,000万円、260㎡・5,100万円。平均は範囲外を含めて計算。平均点は実在する取引事例ではありません。

## 比較条件に注意

公表価格は上位2桁に丸められ、面積は登記簿の内法面積（200㎡未満は5㎡刻み）です。架空68.40㎡の測定方式は未設定であり、厳密な同条件比較ではありません。対象期間・母集団・欠測は前頁のとおり。出典 [S15・S16]。

06 / DISTRIBUTION HYPOTHESES

# 調査結果を配布仮説に変える

地域の統計は入口。物件との適合性と実際に投函できる条件を現地で絞り込みます。

| 地域  | 確認できる事実                                  | 配布前に検証する仮説                             |
|-----|------------------------------------------|----------------------------------------|
| 世田谷 | 149,600世帯<br>人口密度20,818人/km <sup>2</sup> | 候補街区を絞り、建物形態別に配布可否と移動時間を確認。配布効率を実測する。  |
| 北沢  | 94,233世帯<br>人口÷世帯数1.66人                  | 生活動線・駅への経路が物件条件に合うか検証。平均値から単身世帯と断定しない。 |
| 玉川  | 119,544世帯<br>人口密度14,616人/km <sup>2</sup> | 広域一括配布より、物件からの距離と利用施設を基に候補街区を比較する。     |
| 砧   | 81,186世帯<br>人口密度12,223人/km <sup>2</sup>  | 建物間の移動距離と投函可能数を先に確認。人口密度だけで反響の良否を決めない。 |
| 烏山  | 67,074世帯<br>人口÷世帯数1.82人                  | 候補街区を小さく分け、同条件のテスト配布で訴求と反応を確認する。       |

事実の出典 [S1・S2]、基準日2026年10月1日。人口÷世帯数は本資料の計算。右列は施策仮説であり、反響実績や購入者属性の推定ではありません。

## チラシの内容は物件の事実から決める

価格・専有面積・間取り・築年・管理条件・実測したアクセスを優先。公園や施設を載せる場合は所在地、距離、経路、利用条件を確認します。地域の印象だけで「富裕層向け」「子育て世帯が多い」といった断定はしません。

07 / VERIFICATION & MEASUREMENT

## 本番配布までの確認手順

公的データの照合から現地確認、配布後の検証までを同じ記録でつなぎます。

### 01 物件と目的を確定

販売・賃貸・査定相談などの目的、対象物件、価格、管理条件、配布予算を確定。今回の架空条件だけでは対象地域を決定しません。

### 02 比較条件をそろえる

人口と世帯は同じ基準日で取得。マンション比較は成約／売出、期間、地域、面積、築年、徒歩分、権利などを確認します。

### 03 街区と配布可否を確認

物件からの実際の動線と建物形態を現地確認。投函禁止、管理規約、オートロック等を記録し、配布可能数を別に数えます。

### 04 小規模に比較検証

配布地域、実配布日、実配布数、訴求、問い合わせ識別方法を記録。同時に複数の条件を変えすぎないように設計します。

### 05 実績で計画を更新

反響数と重複・対象外を区別し、問い合わせ率を実配布数で算出。小標本の結果を区全体へそのまま拡大しません。

---

#### 未確認事項

対象物件の所在地、築年、所在階、方位、権利、管理費・修繕積立金、管理状態、眺望、投函可否、実配布数、反響実績。これらは本資料の数値から補完できません。

08 / SOURCES & DATA NOTES

# 出典とデータの読み方

取得日 2026年10月14日 日本時間（2026年10月13日 UTC） | 出典名を選択すると原資料に移動します。

- S1 世田谷区全域の人口と世帯数**  
2026年10月1日現在／ページ更新10月5日。全域CSVを使用。
- S2 世田谷区の地域別人口と世帯数**  
2026年10月1日現在／ページ更新10月5日。地域別CSV・区分を使用。
- S3 世田谷区オープンデータ利用規約**  
ページ更新2026年2月18日。人口・世帯データの利用条件。
- S4 世田谷区 街づくり情報 世田谷地域**  
ページ更新2025年7月3日。地域の定性的説明のみ使用。
- S5 小田急電鉄 下北沢駅のご案内**  
更新日表示なし。取得日に乗換情報を確認。
- S6 世田谷区 玉川地域**  
更新日表示なし。取得日に自然・商業の説明を確認。
- S7 東急電鉄 二子玉川駅**  
更新日表示なし。取得日に路線の接続を確認。
- S8 東京都公園協会 砧公園**  
取得日に施設を確認。2026年9月16日付立入制限情報あり。
- S9 世田谷区 街づくり情報 烏山地域**  
ページ更新2026年3月6日。地域の特徴を確認。
- S10 二子玉川ライズ アクセス案内**  
更新日表示なし。取得日に駅直結の説明を確認。
- S11 世田谷区 二子玉川公園**  
ページ更新2025年6月24日。公園内施設を確認。
- S12 世田谷区 住所別通学区域**  
ページ更新2024年8月30日。所在地確定後に再照会。
- S13 世田谷区 洪水・内水氾濫ハザードマップ**  
2024年7月発行版／ページ更新2024年7月8日。住所別確認の参照先。
- S14 東京都財務局 令和8年地価公示の概要**  
2026年1月1日現在。PDF 3頁の地点数・6頁の用途別平均。
- S15 国土交通省 不動産情報ライブラリ 取引価格検索**  
2025年第1～4四半期／世田谷区／中古マンション等／取引価格のみ。
- S16 国土交通省 不動産情報ライブラリ データの説明**  
アンケート・価格の丸め・内法面積等の定義。取得日に確認。

人口表・グラフは世田谷区の全域・地域別CSVを抽出・加工。5地域の人口合計931,769人、世帯合計511,637世帯が全域値と一致することを確認しました。

人口・世帯データ：世田谷区、クリエイティブ・コモンズ 表示4.0国際。本資料の加工・考察は渚 (nagisa) 向けの調査サンプルであり、世田谷区が作成・推奨した資料ではありません。