

スタイルアクト 賃貸市場の

狙い目

181 JR山手線「大塚駅」

今回は、JR山手線大塚駅。エリアの物件特性として、20㎡台で全体の約45%、20〜40㎡台で約75%を占める。高額物件の目安となる賃料20万円以上（管理費込み）の割合は3%程度だ。

25㎡タイプの新築賃料は9万3000円。1年前と比べて1.3%上昇し、平均空室率は0.5%改善している。50㎡タイプは、1年前と比べた新築賃料が5.4%の上昇だ。平均空室率も1%改善するなど、両タイプとも順調な市況となっている。周辺事例として取り上げたのは、下表2物件。

レジディアタワー上池袋は、タワー棟（399戸）とパーク棟（68戸）で構成される大規模物件。共用部にはコ

「大塚駅」の賃料相場

面積帯	新築賃料(円)	礼金(月)	前年比較(4~6月期)		賃料騰落率	市場規模	市況判断
			賃料変動率	平均空室率			
25㎡	93,000	0.7	1.3%	0.5%	-14.7%	大	○
50㎡	167,000	0.7	5.4%	1.0%	-18.4%	大	○

※新築賃料の設定条件：マンション、徒歩5分、南西向き、2階／平均空室率は築年数帯別の平均値の比較／賃料変動率は、新築、マンション、徒歩5分の設定のもと、補正賃料で算出した値を1年前と比較したもの／賃料騰落率は新築と築20年の比較／市場規模は募集戸数で見た場合の「マーケットの大きさ」の指標／市況判断は4段階で、◎「良好」、○「普通」、△「不安定」、▼「要注意」。礼金、空室率、変動率、騰落率など総合的要素をもとにスタイルアクトが独自に判断した

◇沿線の代表物件の状況◇

物件名	徒歩	築年数	代表事例			総戸数	相場比較
			面積(㎡)	賃料(管理費込)	階数		
レジディアタワー上池袋(タワー棟)	9分	5	37.89	151,000	12/22	467	高い
レジディアタワー上池袋(パーク棟)	10分		58.85	188,000	5/8		やや高い
コンフォリア東池袋イースト	7分	5	29.72	114,000	6/11	90	相場並み

ンシエルジュユーザービスやシアタールームを用意したほか、クリーニングボックスも設けている。コンフォリア東池袋イーストは、20㎡台のワンルームタイプから30㎡台の1LDKの間取り構成。賃料は相場並み。

※当連載のバックナンバー一覧は、スタイルアクト(旧アトラクターズ・ラボ)のホームページ上で無料公開している。

50㎡賃料、5%超の上昇