

スタイルアクト 賃貸市場の

狙い目

182 東京メトロ日比谷線「入谷駅」

今回は、東京メトロ日比谷線入谷駅を取り上げた。エリアの物件特性として、20㎡台で全体の約35%、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2%程度だ。

25㎡タイプの新築賃料は8万9000円。1年前と比べて1.5%上昇しており、平均空室率は1.6%の改善だ。50㎡タイプの新築賃料は、1年前と比べて1.1%下落し15万3000円。平均空室率は0.3%改善。

両タイプとも市場規模は大きく、順調な市況判断となっている。周辺事例として取り上げたのは、下表3物件。パークアクセス上野松が谷

「入谷駅」の賃料相場

面積帯	新築賃料(円)	礼金(月)	前年比較(5~7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㎡	89,000	0.7	1.5%	-1.6%	-14.5%	大	○
50㎡	153,000	0.7	-1.1%	-0.3%	-19.0%	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		
パークアクセス上野松が谷	4分	0	25.92	106,000	3/13	48	やや高い
			51.24	194,000	3/13		高い
パークアクセス上野	6分	2	41.61	165,000	7/12	59	高い
メトロステージ上野	6分	1	25.84	81,000	2/14	99	相場並み
			51.89	152,000	7/14		相場並み

25²㎡タイプは賃料微上昇

は、14年8月末竣工予定の新築物件。間取りタイプは20㎡

台の1K〜50㎡台の2LDK。賃料はやや高め〜高めの水準。

メトロステージ上野の間取りも、20㎡台の1K〜50㎡台の2LDK。非常用の備蓄倉庫や発電機などの設備も取り

※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。

