

スタイルアクト 賃貸市場の

狙い目

183 東京臨海新交通臨海線(ゆりかもめ)「芝浦ふ頭駅」

賃料水準は上昇基調

周辺事例として取り上げた1LDKメインの間取り設定。賃料水準は相場並み。

レジディア芝浦KAIGAN Nは、20㎡台の1Kから90㎡台の2LDKの間取り設定。2LDKはルーフバルコニー付きプランも設けている。専有部には洗濯乾燥機を設置。KAMOMEは40㎡程度の1LDKメインの間取り設定。賃料水準は相場並み。 ※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。

KAMOMEは40㎡程度の

今回は、東京臨海新交通臨海線(ゆりかもめ)の芝浦ふ頭駅を取り上げた。エリアの物件特性として、20㎡台で全体の約30%、20~40㎡台で約50%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30%程度と比較的高めの数値となっている。

25㎡タイプの新築賃料は10万9000円。1年前と比べて6.3%上昇している。50㎡タイプの新築賃料は、1年前比で12.5%上昇の19万7000円。両タイプとも賃料は上昇基調だ。

平均空室率については、25㎡タイプが1%、50㎡タイプは2%上昇している。

市況については、25㎡タイプは良好、50㎡タイプは順調といった判断だ。

「芝浦ふ頭駅」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㎡	109,000	0.6	6.3%	1.0%	-11.9%	小	◎
50㎡	197,000	0.8	12.5%	2.0%	-26.4%	小	○

※新築賃料の設定条件：マンション、徒歩5分、南西向き、2階/平均空室率は案件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		
レジディア芝浦KAIGAN	3分	4	57.32	209,000	11/12	67	相場並み
KAMOME	10分	6	40.01	142,000	9/10	36	相場並み