

スタイルアクト 賃貸市場の

狙い目

186 東京メトロ半蔵門線「水天宮前駅」

今回は、東京メトロ半蔵門線水天宮前駅を取り上げた。エリアの物件特性として、20㎡台で全体の約40%、20〜40㎡台で約70%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15%程度だ。

25㎡タイプの新築賃料は10万2000円。1年前と比べて4.2%上昇、平均空室率は1.4%悪化。50㎡タイプの新築賃料は18万3000円。25㎡タイプほどではないが、1年前比でやや上昇。平均空室率は0.7%改善している。両タイプとも市場規模は大きく、順調な市況形成となっている。

周辺事例として、「パーク

「水天宮前駅」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㎡	102,000	0.9	4.2%	1.4%	-15.0%	大	○
50㎡	183,000	0.7	0.8%	-0.7%	-16.8%	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		
パークハピオ水天宮前	2分	6	40.39	169,000	5/11	60	やや高い
			75.54	335,000	8/11		高い
プランドール水天宮	1分	0	25.18	100,000	2/15	85	相場並み
セブン倶楽部水天宮前	1分	2	50.14	198,000	12/13	71	相場並み

※当連載のバックナンバー

クハピオ水天宮前」「プラン
ードール水天宮」「セブン倶楽
部水天宮前」の3物件を取り
上げた(左表参照)。
◇
ームページ上で無料公開して
いる。

25㎡タイプ、賃料10万円超

一覧は、スタイルアクト(旧

アトラクターズ・ラボ)のホ