

スタイルアクト 賃貸市場の

狙い目

184 J R京浜東北線「大森駅」

今回はJ R京浜東北線大森駅を取り上げた。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2%程度だ。25㎡タイプの新築賃料は9万9000円。1年前と比べて0.8%上昇、平均空室率は0.6%改善している。50㎡タイプの新築賃料は15万6000円で、1年前比2.4%下落。平均空室率は微上昇（0.2%）だ。同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2物件。

パークアクシス大森は、6月下旬竣工の新築物件。間取りタイプは20㎡台のワンル

「大森駅」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㎡	99,000	0.8	0.8%	-0.6%	-18.8%	大	○
50㎡	156,000	0.9	-2.4%	0.2%	-12.3%	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		
パークアクシス大森	7分	0	25.34	109,000	3/13	59	やや高い
			40.67	166,000	9/13		やや高い
レジディア大森Ⅱ	2分	2	22.01	95,000	5/15	90	相場並み

ムから40㎡程度の1LDK。共用部にはペット用足洗い場を設けている。賃料はやや高めの水準。レジディア大森Ⅱは、20㎡台のワンルームタイプから40㎡台の1LDK。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。

25²㎡賃料は10万円弱