

# スタイルアクト 賃貸市場の

## 狙い目

### 185 都営大江戸線・つくばエクスプレス「新御徒町駅」

50<sup>2</sup>m、空室率が2%改善

から50<sup>2</sup>m台の2LDKの間取り設定。パークアクセス元浅草STAGE<sup>1</sup>、30<sup>2</sup>m台の1Kから60<sup>2</sup>m台の3LDKを用意した大規模物件。共用部にはラウンジ、ルーフガーデン、ペット用足洗い場を設けている。賃料水準はやや高めの設定。

プレミアム・コート御徒町は、30<sup>2</sup>m台の1DK、1LDK、30<sup>2</sup>m台の2LDKの間取り設定。ペット飼育を可能としている。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。

今回は都営大江戸線・首都圏新都市鉄道つくばエクスプレス新御徒町駅を取り上げた。エリアの物件特性として、20<sup>2</sup>m台で全体の約35%、20<sup>2</sup>~40<sup>2</sup>m台で約85%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<sup>2</sup>mタイプの新築賃料は9万4000円。1年前と比べて0.4%上昇している。平均空室率は0.7%の改善だ。50<sup>2</sup>mタイプの新築賃料は16万2000円、1年前比で0.3%下落。平均空室率は2.1%改善している。市場規模はどちらも大きく、順調な市況を形成している。

周辺事例として取り上げたのは、下表3物件。

パークアクセス新御徒町Eastは、20<sup>2</sup>m台のワンルーム

### 「新御徒町駅」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 <sup>2</sup> m	94,000	0.7	0.4%	-0.7%	-17.1%	大	○
50 <sup>2</sup> m	162,000	0.9	-0.3%	-2.1%	-16.7%	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(m <sup>2</sup> )	賃料(管理費込)	階数		
パークアクセス新御徒町East	3分	2	25.84	109,000	9/14	49	やや高い
			44.26	154,000	3/14		相場並み
パークアクセス元浅草STAGE	2分	6	33.31	132,000	5/16	193	やや高い
プレミアム・コート御徒町	3分	2	31.18	125,000	9/13	24	相場並み