

# スタイルアクト 賃貸市場の

## 狙い目

### 187 横浜高速鉄道みなとみらい線「元町・中華街駅」

50<sup>2</sup>mタイプ賃料、6%上昇

周辺事例として取り上げた意している。  
のは下表2物件。

スタイリオ山下公園ザタワー 両物件共にペット飼育は相  
談可能。賃料は相場並みの水  
準だ。

1は、駅徒歩2分の物件。築  
年数は6年経過している。総  
戸数は142戸と大規模だ。

間取りタイプは20<sup>2</sup>m台のワン  
ルームから、80<sup>2</sup>m台の3LD  
Kを用意。  
※当連載のバックナンバー  
一覽は、スタイルアクト(旧  
アトラクティブ・ラボ)のホ  
ームページ上で無料公開して  
いる。

駅徒歩1分のメトロタワー  
山下町は、築年数4年経過。  
間取りタイプは20<sup>2</sup>m台の1K  
から、90<sup>2</sup>m台の2LDKを用

今回は横浜高速鉄道み  
なとみらい線元町・中華  
街駅。エリアの物件特性  
として、20<sup>2</sup>m台で全体の  
約25%、20<sup>2</sup>と40<sup>2</sup>m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20%程度だ。

25<sup>2</sup>mタイプの新築賃料  
は9万4000円。1年  
前と比べてほぼ横ばい  
(0・1%上昇)。平均  
空室率は0・2%改善し  
ている。新築と築20年の  
物件を比べると、14・9  
%下落している。

50<sup>2</sup>mタイプの新築賃料は17  
万7000円。1年前と比べ  
て6%の上昇だ。平均空室率  
は1・5%の改善。築20年と  
比較した場合、26・6%の下  
落となっている。

両タイプとも市場規模は中  
クラスで、順調な市況といっ  
た判断だ。

### 「元町・中華街駅」の賃料相場

面積帯	新築賃料(円)	礼金(月)	前年比較(6~8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	1.1	0.1%	-0.2%	-14.9%	中	○
50 <sup>2</sup> m	177,000	1.0	6.0%	-1.5%	-26.6%	中	○

※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		
スタイリオ山下公園ザタワー	2分	6	31.09	116,000	6/18	142	相場並み
			38.03	128,000	4/18		相場並み
メトロタワー山下町	1分	4	31.41	119,000	9/17	67	相場並み