

スタイルアクト 賃貸市場の

狙い目

189 京都営大江戸線・東京メトロ南北線「麻布十番駅」

50²mタイプは26万円台

は、14年2月に竣工した新築物件。間取りは20²m台を中心に、50²m台の2LDKも設定した。

アルビン六本木レジデンス、パークホームズ南麻布ザレジデンスは、こちらも築浅の分譲賃貸。賃料は相場並み。

※当連載のパックナンバー一覽は、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・東京メトロ南北線麻布十番駅。エリアの物件特性として、20²m台で全体の約30%、20²~40²m台で約60%を占める。高層物件の目安となる賃料20万円以上(管理費込み)の割合は35%程度だ。

25²mタイプの新築賃料は12万7000円。1年前と比べて1・9%上昇している。平均空室率は0・4%悪化。市場規模は大きく、順調な市況環境。

50²mタイプの新築賃料は26万2000円で、1年前比で3・1%上昇した。25²mタイプ同様に市場規模は大きく、順調な市況となっている。周辺事例として取り上げたのは、下表3物件。

パークハビオ麻布狸穴町

「麻布十番駅」の賃料相場

面積帯	新築賃料(円)	礼金(月)	前年比較(8~8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			
25m ²	127,000	0.6	1.9%	0.4%	-13.3%	大	○
50m ²	262,000	0.5	3.1%	0.9%	-29.8%	大	○

※新築賃料の設定条件：マンション、徒歩5分、南向向き、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、修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 ²)	賃料(管理費込)	階数		
パークハビオ麻布狸穴町	8分	0	25.05	139,000	4/6	81	やや高い
アルビン六本木レジデンス	6分	1	44.70	244,000	5/14	37	相場並み
パークホームズ南麻布ザレジデンス	7分	1	48.28	250,000	5/14	336	相場並み