

スタイルアクト 賃貸市場の

狙い目

188 京王井の頭線「西永福駅」

市場規模は小さいエリア

50戸程度の1LDKから50戸台の2LDK。各住戸にはトランクルーム(無料)を設け、共用部には電気自動車用充電機、屋上には太陽光パネルを設置した。

レスピール永福町の間取りタイプは、20戸台のワンルームから40戸台の1LDK。賃

料水準は相場並み。

※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。

「西永福駅」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㎡	90,000	0.8	-3.8%	0.8%	-16.0%	小	○
50㎡	157,000	0.9	-4.9%	-0.7%	-11.1%	小	○

※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		
ル・シュクレ永福	6分	0	39.88	140,000	3/5	50	相場並み
レスピール永福町	3分	3	26.65	94,000	3/4	22	相場並み

今回は、京王井の頭線西永福駅を取り上げた。エリアの物件特性として、20戸台で全体の約30%、20~40戸台で約65%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、5%程度だ。

25㎡タイプの新築賃料は9万円。1年前と比べて3.8%下落し、平均空室率は0.8%の上昇。

50㎡タイプの新築賃料は15万7000円。1年前比4.9%下落、平均空室率は0.7%の改善。

両タイプとも市場規模は小さい状況だ。

周辺事例として取り上げたのは、下表2物件。

ル・シュクレ永福は、7月竣工の新築物件。間取りは40