

成瀬についての話題を提供する「きめたハウジング NEWS Paper」。今回は賃貸物件の最寄別比較について取り上げます。

成瀬駅最寄りの物件はどんな特徴があるのか？

●成瀬には どんな物件があるのか？

普段街を歩いていて、この建物にはどんな人が住んでいるのか？と考えることは少ないと思います。私も不動産会社の人間は、例えば賃貸物件があったとすると、この物件はバルコニー側の窓が一面だから単身用だ、建物の大きさの割に部屋数が少ないからファミリータイプでも大きめの間取りだな、などと考えながら日々街を歩いております。

それでは、成瀬駅最寄りの物件にはどのような特徴を持った物件があるのでしょうか？成瀬駅だけでは特徴がつかみづらいため、町田駅・青葉台駅最寄りの物件を含めて、平成 22 年 1 月 7 日現在のインターネット上の空室物件を種別や賃料等毎に集計比較してみました。

・徒歩分数

成瀬駅は徒歩 10 分以内の物件が多く、町田駅・青葉台駅はバス便物件が多いことがわかります。これは、かなり遠方でもバス便表示している、例えば十日市場駅前でも青葉台駅バス便と表示している、ことが理由です。また、町田駅は極端に徒歩 5 分以内物件が少ないのが特徴です。

(以下のデータにはバス便物件のデータは含まれません)

・種別

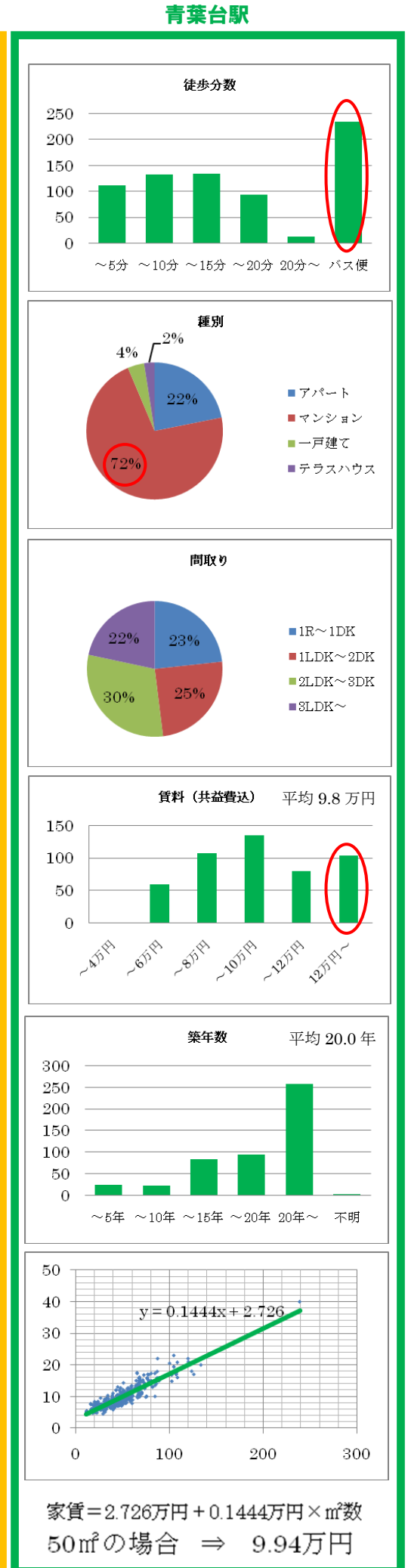
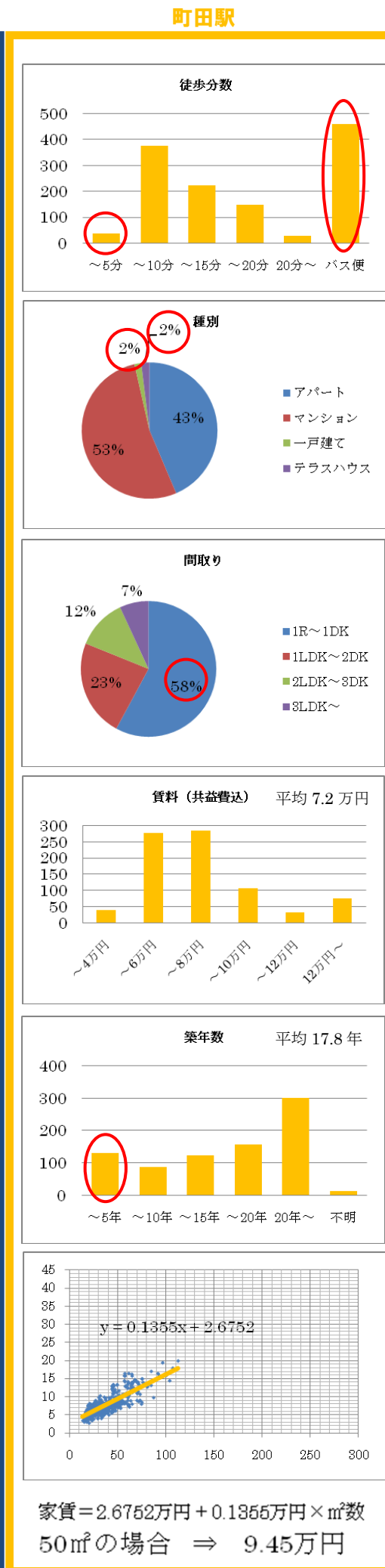
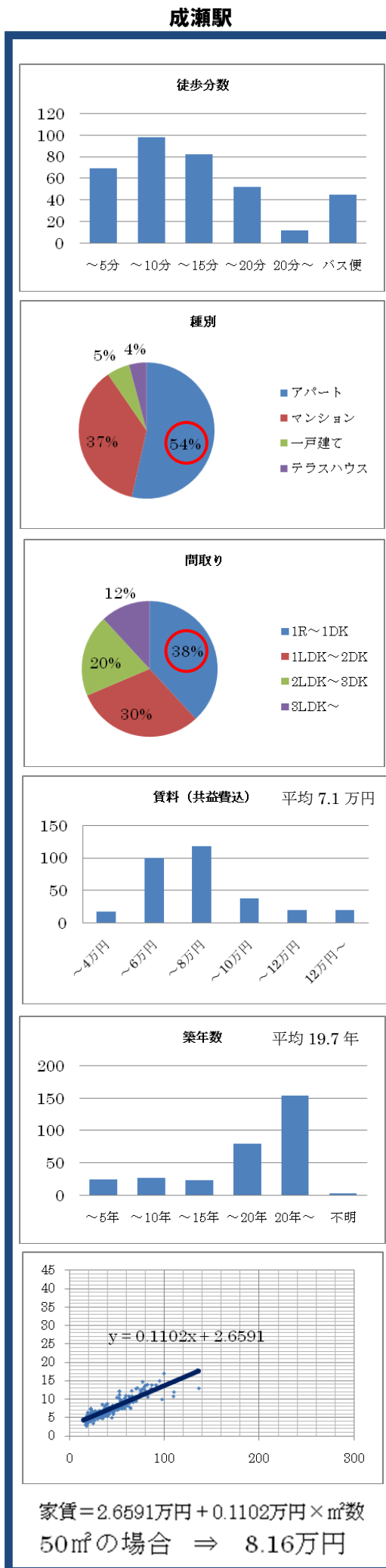
成瀬駅は他駅に比べてアパート（木造・軽量鉄骨造等）が多く、青葉台駅は 7 割以上がマンション（重量鉄骨造・鉄筋コンクリート造等）、町田駅は戸建てやテラスハウスが少ないことも特徴と言えます。

・間取り

町田駅は単身用間取り（1R~1DK）が半分以上を占め、青葉台駅は各間取りがバランスよくあり、成瀬駅は単身用間取りがやや多いように思われます。

・賃料

成瀬駅と町田駅の賃料傾向はほぼ同じで、平均賃料もほぼ同じ（平均㎡数は成瀬 40㎡・町田 33㎡）。青葉台は賃料相場が高く、12 万円超の物件も数多く存在します。



・築年数

どの駅も最頻値は築 20 年以上と年を経た物件が多いが、町田は築 5 年以内の物件が他に比べると多い。これは近年不動産ファンドが建てた物件が駅周辺に数多く存在することによると考えられます。

・賃料と㎡数のグラフ化

一番下にあるのは、縦軸を賃料、横軸を㎡数とした散布図に近似曲線を加え

たものです。そして数式化しているのが、x：㎡数、y：賃料とした一次関数になります。

この式でいけば、㎡数が少なければ少ないほど成瀬・町田・青葉台の賃料格差は少なく、大きくなるほど格差が大きくなるのがわかります。

記載の例でいけば、50㎡ならば成瀬と青葉台で約 1.8 万円もの差額が生じることとなります。

●最後に

今は様々な情報が簡単に比較できるインターネット全盛の時代。同じエリアの物件だけではなく、他エリアの物件も当然ながら簡単に比較ができ、競合物件となってきます。また、少子高齢化が進めば人口も少なくなり、空室率も上昇していき、競合は自然と増えていきます。

同じエリアだけではなく、他エリアの状況も考慮することも時には必要ではないでしょうか。