

運用終了が迫るあの物件の今

当社で過去に販売した「一口家主 iAsset」コンシェルシア目白 THE GRAND RESIDENCE 109号室は本年6月末をもって事業期間6年を終え事業を終了します。こちらは賃貸実績が優秀であったため姉妹商品である「コンシェルシア JAsset」に転用し販売することを予定しております。今回は、この物件の運用状況と物件の位置する下落合エリア、山手線の目白・高田馬場駅周辺のエリアについてご紹介します。

1. 運用状況

2018年7月1日より事業開始し、現在まで一度も空室なく100%稼働しており、賃料の変動もありませんでした。

大きな経費の変動もなかったため、元本の変動もなく1口50万円で償還予定ですので、当初の予定通り元本50万円と6年間の賃料（1口1万円/年程度）と堅実な運用にお役立ていただけたかと思います。

山手線沿線という好立地に加えて、6年間の賃貸実績も優秀であったため、より実際の不動産投資に近い小口化商品である「コンシェルシア JAsset」に転用して販売予定です。裏表紙に詳細を記載しておりますので、ご関心をお持ちいただけたら是非お問い合わせください。

2. 目白駅周辺の環境

「目白」駅は山手線のみでの乗り入れのため“孤立駅”とも言われますが、学習院大学の最寄り駅としても知られており、駅前に大規模な繁華街がないこと目白庭園をはじめとした緑地や歴史的建造物が多いこと、トラッド目白をはじめとする商業施設や大型スーパー、ドラッグストアなどもあるためファミリー層に高い人気を誇ります。2LDKなどの広めの間取りの需要が高く賃料も高いエリアです。山手線沿線でありながら落ち着いたある住みよい街といえるでしょう。

3. 高田馬場周辺の環境

「高田馬場」駅は、縦に伸びる山手線と横に伸びる東西線を擁しており新宿・池袋には直通4分、渋谷・東京まで15分程でアクセスできる利便の良さが人気です。早稲田大学にほど近く、駅前にはBIGBOXなどの大型商業施設があり、娯楽も多いエリアです。1R、1Kのような一人暮らし向けの間取りの人气が高く、賃料も新宿や渋谷に比べると安い印象です。交通利便の良さと豊富な娯楽施設で单身若者世代に人気のある街といえるでしょう。

4. 物件周辺（下落合エリア）の環境

コンシェルシア目白 THE GRAND RESIDENCE は山手線「高田馬場」駅徒歩6分、「目白」駅徒歩10分、大正期に建設された相馬中村藩当主の邸宅跡地であるおとめ山公園に隣接しており、高田馬場駅前の喧騒から少し離れた落ち着いた住宅エリアに位置しています。おとめ山公園は江戸時代には将軍家の狩猟場として庶民の立ち入りが禁止されていましたが、現在では都内でも数少ない蛍が見られる公園として知られています。

目白エリアと高田馬場エリアのほぼ中間に位置し目白の落ち着いた住環境でありながら、高田馬場駅前の娯楽エリアも使える便利の良い立地にあり、間取りも1Kのため独身のサラリーマン世帯への賃貸需要は今後も期待できます。

また、物件自体も100戸を超える大規模物件であるため、一般的に小規模物件よりも管理費や修繕積立金のコスト上昇は緩やかと言われるため賃貸コストの面でも有利です。