

【物件概要 ステューイシティ梶ヶ谷】

資料1参照。

【梶ヶ谷駅から都心部へのアクセス】

- ・人気沿線 東急田園都市線利用
- ・主要駅までの所用時間（各駅停車利用）

溝の口	2分
二子玉川	6分
三軒茶屋	16分
渋谷	22分
表参道	25分
青山一丁目	30分
永田町	32分
大手町	38分

【梶ヶ谷駅から本物件へのアクセス】 徒歩7分（最短ルート約546m）

- ・需要の多い『駅徒歩10分以内』を必要十分にクリア。
- ・駅から物件までは、人・自転車・自動車の往来が多く、女性が夜一人歩きしても安心で明るい通りのみを歩いても行ける。その場合は所要徒歩8分（約621m）。駅前メイン通りを南方向へ約376m進み、市民プラザ通り（『梶ヶ谷駅交差点』）を東方向へ約245m行った所。市民プラザ通りの南側に面す。道はほぼ平坦。『梶ヶ谷駅交差点』付近で、苦にならない程度の緩やかな登り坂があるのみ。

【梶ヶ谷駅周辺の町名、および環境、インフラ状況】

- ・梶ヶ谷 梶ヶ谷駅周辺で最も区画整理が行き届いた優良な住宅地。
- ・末長 梶ヶ谷駅が所在。←資料2参照。
但し、開けているのは駅前メイン通りのみ。
駅から少し離れると、道路整備状況よくない。坂道が多く、農地・山林も多い。
日昼に於いては、ある意味長閑で環境は良いとも言える。
- ・上作延 道路整備状況よくない（区画整理されていない）。
比較的農地も多く住戸・街灯が少なめ。道も狭い。
- ・下作延 国道246沿いに位置する。道路整備状況よくない。

【本物件の特徴・優位性】 グレードが高い

- ・眺望抜群
 - メインエントランスが面す北側道路（市民プラザ通り）を端にして、これより南面にかけて（『梶ヶ谷2丁目、3丁目、4丁目』地区）の付近一帯は広大な緩やかな下り傾斜面となり、梶ヶ谷駅周辺において唯一整然と区画整備された優良な住宅地を見晴らす。
- ・建物規模が大きい（65戸）
 - 近隣のワンルームマンションは小規模（地上3階～4階建て、総戸数10戸～20数戸程度）のものが多く。
- ・エレベータ付き
 - 近隣にエレベータのあるワンルームマンションは皆無。
- ・外観美観
 - 近隣のワンルームマンションと比較して、一際綺麗。
- ・管理人常駐
 - 管理人常駐のワンルームマンションは他に見当たらない（除く、大手企業の寮）。

【梶ヶ谷駅周辺 ワンルームマンションに於ける 入居者層および需給繁忙期】

- ・学生 約65% [大学生] 洗足学園大学（溝の口）
駒沢大学（駒沢）
昭和女子大学（三軒茶屋）
青山学院大学（渋谷）
慶応大学（湘南台）
etc.
- [専門学校生] 渋谷エリア各専門学校
etc.
- ・会社員 約35% NEC研究所（宮崎台）
富士通ゼネラル（武蔵新城）
渋谷エリアの新進企業
大手町エリアの上場企業
etc.

従い、需要の多い時期は、学生の入学／卒業／就職シーズンとなる1月～3月。
(推薦入試の学生は、1月から部屋探しに入る。)
また、会社員の転勤シーズンとなる4月および9月～10月も第2繁忙期と言える。

逆に、空室(解約)が多く供給されるのも、これとほぼ同時期となる。

↑

尚、上記繁忙期(需給の多い時期)以外の比較的閑散期(需要も供給も共に少ない時期)には、賃料を3,000円～5,000円程度引下げてマーケットに出すと、途端に問い合わせ反響が多くなり成約に至り易くなる傾向にある。

【梶ヶ谷周辺のワンルームマンション所在地 および 空室状況】

資料3および4参照。

- ・梶ヶ谷周辺におけるワンルームマンション市場の空室率は、3.77%。
つまりは、入居率96.23%。(2001年1月初旬現在)。
需給バランスがタイトで、健全なるマーケットである。
- ・現在、マンション新築工事現場が計4ヶ所(No.8、15、18、27)あるものの、
内3ヶ所(No.8、15、27)については全戸ファミリータイプのみ。
残る1ヶ所(No.18)については現在調査中。
- ・現在、全室空室(ロープを張って敷地内立入禁止)にして全面改修中のマンション1棟存在する
(No.10)。こちらに関してはワンルームタイプを含んでいる模様(戸数等不明)。

【懸念材料を強いて挙げるとすれば】

- ・風呂が3点式ユニットであること。
- ・キッチンが電気式コンロであること。
- ・前述No.10(〇〇ビル)物件がワンルームタイプを含んでいること。

【本物件において 想定できる市場賃料】

資料5および6参照。

- ・繁忙期においては、戸当たり平均で70,000円(坪13,890円)程度。
- ・閑散期においては、戸当たり平均で67,000円(坪13,295円)程度。

【総括】

スタジオシティ梶ヶ谷は、外観等管理状態が非常に良く、また規模の大きいため、この周辺では良い意味で一際目立つマンションである。
駅からのアクセスも大変に良い。

3点式ユニットバス、電気式コンロキッチンは、さほど問題ではない。

→『出来れば、風呂トイレ別・ガスキッチンの方が良い…。』という入居者が居る程度のものである。

むしろ、『駅徒歩10分以内』、『オートロック』、『エアコン付き』、『バルコニー付き』、『エレベーター付き』、『綺麗な外観』、『ジメジメしていない』、『グレードが高い』などの重要なファクターは十二分に網羅している。

また、何と言っても人気の高い東急田園都市線である。

現市場の空室率の低さ(3.77%)から見ても、その人気の程が伺える。

今後も、この人気・ステータス感が衰えることはないと思われる。

故に、将来において例えば法人一括賃貸契約が終了した場合においても、6ヶ月以内に全65戸のリースアップは可能である。

【提案】

- ・集会室(5階部分の南西側、約53㎡)の将来的な利用方法について

→音大生(洗足学園大学)が住むマーケットである事に鑑み、例えばこの集会室に完全なる防音工事を施し、入居者専用の24時間使用可能な楽器練習スタジオとすることも可。

↑

案① 小ホールのみ。

案② 複数の個室スタジオ(3帖～6帖程度/個室)に区切る。

(但し、管理面での検討が必要。)

- ・インターネット対応のCATVを設置。

ect.

以上