

市場特性 調査報告

As of April 1st, 2004

【 恵比寿 】

<p>賃貸ニーズ特性 および ターゲット需要層</p>	<p>築浅物件は、『オートロック・フローリング・エアコン・ガスキッチン・風呂トイレ別・エレベータ』が絶対条件。 単身～ファミリータイプを問わず、依然不足気味。特に1LDKは不足。 新築相場は、 25㎡程度 → 1.6～1.7万/月坪 40～50㎡程度 → 1.4万～1.5万円/月坪（高級仕様で1.6万円/月坪の物件もあるが、 リースアップには相当の期間(5～6ヶ月)を要す。） 100㎡程度 → 1.3～1.5万/月坪</p> <p>1LDK(40～50㎡)タイプの需要層はサラリーマンが1番多く、30%以上を占める。 → 広告代理店、外資系証券、IT産業に勤務。 SOHO需要は20～30%あり、今後まだ増加傾向。 → グラフィックデザイン事務所、設計事務所、IT関連が目立つ。</p>		
<p>エリア環境予測 新規競合供給予定</p>	<p>『賃貸物件』としては、今のところ特に聞かない。 『分譲』は、昨今ラッシュ気味。</p>		
<p>Primary Area (Area Rank)</p>	<p>渋谷区 恵比寿 A 恵比寿南 A 恵比寿西 A+ 東 B 広尾 A</p>	<p>品川区 上大崎 長者丸エリア 特A その他、上大崎 A</p>	<p>目黒区 三田 1丁目 A 2丁目 B+</p>
<p>Parking</p>	<p>相場 3.5万～6万円/台 (恵比寿駅の間近：6万円/台) 全体的には4万円～4.5万円/台が多い。 特段、駐車場が不足しているという訳ではない。 高額ファミリータイプマンションは、駐車場が敷地内に確保できることが望ましい ← 「絶対条件」ではないが。</p>		
<p>竣工時期による客付け(需要)特性 (春夏秋冬)</p>	<p>設定賃料が妥当に設定されていたとして： 春(2～4月)竣工の場合、竣工後1週間程度内にはリースアップしているのが常。 夏(7～8月)竣工の場合には、第2繁忙期が来る9～10月までリースアップ期間を要してしまう。 秋(9～10月)竣工の場合、竣工後せいぜい1ヶ月間でリースアップ達成するはず。 その他の時期(5、6、11、12、1月)は、竣工後1～2～3ヶ月以内にリースアップ。</p>		
<p>立地特性</p>	<p>線路沿い物件の場合は、ある程度の遮音が施されていて、且つ賃料が相対的に割高でさえなければ、 客付けにさほど苦戦はしない。 因みに、昼夜(深夜)騒音のする明治通り沿い・駒沢通り沿いの物件は、全く苦戦しない。</p> <p>恵比寿駅を最寄り駅としながら住所が『目黒区』であることについての集客懸念は殆どない。 → 寧ろ三田1丁目は、『丘の上のガーデンプレイス エリア』のイメージ。 但し、三田2丁目はやや難。</p>		