

フォーマット化で「即納品! & 低価格!」を実現

ユニフィット、オリジナル動画作成サービス

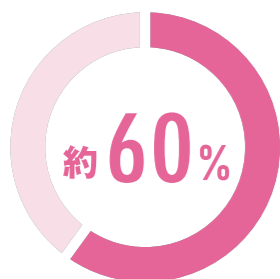
Overview >>>>>>>>>>>



実は!

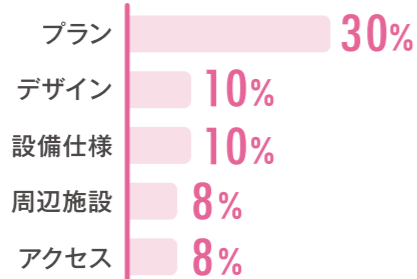
不動産のホームページは細部まで見られていないケースが多数。

HPに訪問したユーザーの
直帰率=約60%



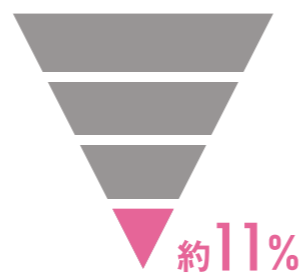
不動産サイトのホームページの直帰率は約60%。訪問した6割の人がトップページのみ閲覧して離脱してしまいます。また、中には60%以上の直帰率に至ってしまうホームページもあります。せっかくホームページに集客しても顧客を逃してしまおうと広告予算も無駄となってしまいます。

不動産サイトの代表的な
ページ閲覧率=10%以下



不動産サイトの代表的なページも訪れた人のうちプランページは30%程度、その他のページは10%以下の閲覧率になってしまうことがあります。ページを制作しても閲覧されなければ物件のメリットを伝えることができません。

ホームページを4ページ以上
閲覧するユーザー=約11%



ホームページを訪問後、2ページ目を閲覧するユーザーの割合は約40%、3ページ目を閲覧するユーザーの割合は約17%、4ページ以上閲覧するユーザーの割合は全体の約11%しかいません。ホームページにアクセスされてもサイト内で回遊されないケースが多く、魅力を伝えるできていません。

解決!

「Overview」なら物件の魅力が集約され、素早くユーザーに届けられます!

HPの素材だけで
1~2分の物件紹介動画を
制作&即納品

今だけなんと! ~~¥70,000~~

¥30,000! 「最短5営業日」で
ご納品いたします。

サンプル動画はこちらから



お問い合わせはこちらから



※再生時間は1~2分となります。それ以上をご希望の場合はご相談ください。※物件デザイン画像等の素材は貴社にご手配いただく形となります。※文字や素材のサイズ調整、内部コピーの制作は別途費用がかかります。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

株式会社ユニフィットでは、持続可能な環境貢献・会社づくりを目指してSDGsに取り組んでいます。



<MAIL>は食べられなくなったお米を使った紙素材kome-kamiを使用しており、素材の売上の一部がフードロス削減の活動に役立てられます。

Instagramも /
随時更新中!



UNIFIT.OFFICIAL



MARKET ANGLE in LIVING MAIL

20th 2002-2022 UNIFIT 2022年2月25日 発行
発行元/株式会社 ユニフィット [マーケティンググループ×クリエイティブグループ]
〒160-0022 新宿区新宿5-13-9 太平洋不動産新宿ビル2F
TEL.03-5362-7451 (代表) FAX.03-5362-7452 編集/クリエイティブグループ

www.unifit.co.jp

MARKET ANGLE in LIVING

March.2022 MAIL 03

マーケターが市場の動向を切り裂く、インテリジェンス・ペーパー

*Do you have a bad impression?
How is the value of the
Uguisudani area?*

印象が悪い? 鶯谷エリアの価値は いかに

「鶯谷」駅といえば山手線駅から見える

ホテル街の印象がある人も少なくはないだろう。

一方で実際の交通利便性や生活利便性・資産性は
どのように評価されているのか。

データから鶯谷エリアの魅力を紐解いていく。

物件魅力を素早くユーザーに伝える
ユニフィット、オリジナル動画作成サービス

「Overview」を徹底解説

創立20周年に
合わせて、社名ロゴを
変更いたしました!

20th 2002-2022 UNIFIT

www.unifit.co.jp

TAKE FREE

住みにくいのはイメージだけ？

交通・生活利便性が高い 「鶯谷」駅の価値と 顧客への見せ方。

「鶯谷」駅といえば山手線駅から見える
ホテル街の印象がある人も少なくはないだろう。
一方で実際の交通利便性や生活利便性・資産性は
どのように評価されているのか。
データから鶯谷エリアの魅力を紐解いていく。



参考①

■台東区の駅別「中古マンション騰落率ランキング」

順位	駅名	駅名	騰落率 (10年前比)	中古価格 (70㎡)
1	鶯谷	JR山手線/JR京浜東北線	9%	5,293万円
2	上野	JR山手線/JR宇都宮線/他	5%	6,215万円
3	浅草橋	JR中央・総武線/ 都営浅草線	4%	5,865万円
4	京成上野	京成本線/京成成田空港線	4%	7,318万円
5	新御徒町	都営大江戸線/ つくばエクスプレス	1%	5,878万円

参考②

■台東区の駅別「中古マンション総合利回りランキング」

順位	駅名	騰落率 (10年前比)	賃料利回り	総合利回り (年率)	中古価格 (70㎡)
1	鶯谷	9%	4.8%	6.8%	5,293万円
2	浅草橋	4%	5.0%	6.4%	5,865万円
3	上野	5%	4.8%	6.2%	6,215万円
4	新御徒町	1%	5.1%	6.0%	5,878万円
5	京成上野	4%	4.6%	5.0%	7,318万円

参考③

■山手線の駅別「中古マンション総合利回りランキング」

順位	駅名	総合利回り (年率)
1	浜松町	8.3%
2	品川	7.2%
3	目黒・原宿・秋葉原	7.1%
4	鶯谷	6.8%
5	日暮里	6.6%
6	恵比寿・五反田・有楽町	6.5%
7	池袋・神田	6.3%

※出典：ダイヤモンド不動産研究所HP

鶯谷のイメージ

都心部のみならず郊外でも再開発が活発に進んでいる中で、依然として再開発以前の面影を残す「鶯谷」駅は、「日暮里」駅と「上野」駅に挟まれ山手線沿線でも最も乗車人員が少ない駅である。また、山手線だけでなく、京浜東北線沿線駅ということも知られており、2路線が通る駅だ。

駅名のイメージからすれば、ホテル街や一部歓楽街があるイメージを持つ人が多いだろう。実際、駅南口には寛永寺がたたずみ、周辺に住戸はあまり見られない。北口は目の前にホテル街、抜けていくと飲食店などが見られ、鶯谷に地縁がない人が持つイメージとさほど離れている様子もない。

マンション市場でみても「鶯谷」駅周辺で供給されたマンション名で“鶯谷”という文字はなく“日暮里”や“上野”、“根岸”というネーミングで「鶯谷」駅に対する後ろ向きなイメージは拭い去れない。

それでは鶯谷エリアはマンション市場から見ても武器にならないのだろうか。

鶯谷の価値

2021年末にダイヤモンド不動産研究所が出した「台東区で住むべき駅・街ランキング」内の中古マンション価格騰落率の第1位は「鶯谷」駅で9%上昇となった(参考①)。都心主要路線である山手線と京浜東北線の駅であることが大きい。

隣接する「上野」駅は「鶯谷」駅以上に交通利便性が高いが、第2位の5%上昇となった。

さらに、台東区駅別中古マンション総合利回りランキングでも「鶯谷」駅が第1位の6.8%と首位(参考②)。山手線沿線駅で見ても第4位となり、上位に位置した(参考③)。(沿線内での複数駅同率の場合は分別しない)。これは、資産価値としても人気が高く、値崩れしにくいエリアと見ていいだろう。

次に国土交通省が出している大都市交通センサスをみると、山手線と京浜東北線の合計初乗り数で「日暮里」駅、「鶯谷」駅、「上野」駅を比べると、「鶯谷」駅を利用している人数が多い。また「鶯谷」駅を使う人たちは足元である上野桜木、根岸、谷中アドレス等で、足元や周辺に住む人たちは「鶯谷」駅を利用していることが分かった。これは「日暮里」駅や「上野」駅が乗り換え駅としての利用者が

多く、「鶯谷」駅では初乗りとしての利用者が多いということになる。

エリア目線では、駅前にホテル街があるイメージが強いが、実際は地域活性を図ってビジネス客向け・観光客向けのホテルが開業されていることもあり、昔ながらの面影を残しながら、ニューノーマルな一面もある。また、実際歩いてみると分かるがホテル街があるのはごく一部にすぎず、周辺には寺院等の文化的スポットも散見される。

“資産”という目でみると中古マンションの高騰率・中古マンション総合利回りの評価から、「鶯谷」駅はそもそも根強い評価があるといっても過言ではない。

“住む”という目線で見ても駅周辺に飲食店やドラッグストアが揃い、国立博物館や上野恩賜公園にも徒歩圏内で行ける。さらに隣接駅も徒歩圏内ということもあり、生活利便性が高いエリアなのである。

どうアピールするのか

上記のような魅力を考えると実際の居住者にとっては「鶯谷」駅に住んでいるという印象ではなく「日暮里」や「上野」に住んでいるという気持ちはありながらも、実のところ「鶯谷」

駅とその周辺利便の恩恵を大きく受けているように思える。2021年に供給されたルフォン上野公園ザ・レジデンス(鶯谷徒歩3分)は全89戸を11か月で完売し、8.1戸/月ペースで進捗した。これは、「上野」物件というポジショニングが大きく影響していると思われるが、購入者にとっては最寄り駅である鶯谷とその周辺利便も魅力の1つになっていたのかもしれない。

それでは、このエリアで不動産を売り出す・貸し出す場合にはどのように伝えるべきなのであろうか。

実際、鶯谷エリア自体のイメージは払拭しづらいことは確かである。冒頭でもふれたが、地元のつながりが強いこともあり再開発の匂いが全くしないため、ホテル街が一変する可能性は低い。しかし、実際のところ地域活性化の動きも見られる。さらに既述の通り資産性が高く、エリアとしての魅力も十分ある。そして、住みやすさを知っている周辺の住民も「鶯谷」駅を交通利便性の高い駅として認識し、使いこなしているのだ。今後マンションを販売する、或いは賃貸募集をする際は、入り口はあくまで「日暮里」や「上野」としながらも、その上で鶯谷のエリアとしての魅力や資産性・交通利便性を丁寧に伝えていくことで、武器にしていけることは十分にできるのではないだろうか。

Text by Nakajima (staff of UNIFIT)