

保有資産編

懸念事項

保有しているワンルームマンションの稼働率が悪く、管理会社からファミリータイプ:2LDKへの間取り変更を勧められた。どうしたら良いか判断に迷う。

費用対効果の検証結果は問題なさそう。間取り2LDKはどうか？

市場調査 報告書より

		地域特性	
人口増減は？	⇔	減少 ×	人口減少 ※特に女性減少が顕著
・ 自然増減	⇔	減少 ×	
・ 社会増減	⇔	増加 ○	
社会増が多い月は？	⇔	4月最多 3月/5月/7月/10月にも分散	
世帯増減は？			
・ 単身世帯	⇔	増加 ○	単身と2～3人世帯は増加
・ 2～3人世帯	⇔	増加 ○	
・ 4人～世帯	⇔	減少 ×	
年代別増減は？(男性)			
・ ～9才/30代/40代/60代～	⇔	増加 △	中高年齢者世帯が増加 若年層世帯は減少
・ 10代/20代/50代	⇔	減少 ×	
年代別増減は？(女性)			
・ ～9才/30代/70才～	⇔	増加 △	高齢者世帯増加が顕著 中若年層世帯は減少
・ 10代/20代/40～60代	⇔	減少 ×	
転入転出の年代別増減は？			
・ 30代/40代	⇔	増加 △	中年世代は増加 高若年層世代は減少
・ ～20代/50代～	⇔	減少 △	
借家率の増減は？	⇔	増加 ○	借家率は高く、かつ、増加傾向 マンション等居住世帯は増加傾向
マンション等居住世帯の増減は？	⇔	増加 ○	
空室率の増減は？	⇔	増加 ×	空室率は増加傾向 ※地域比較では空室率が高い 供給数は増加傾向
新築供給の増減は？	⇔	増加 ×	

方針判断

人口動態の観点からは、
人口減少地域であり、特に女性減少が顕著。
単身・2～3人世帯ともに増加傾向にあり、
年代別では30代をターゲットに、ワンルーム・ファミリーの需要を見込む。
反面、空室率が高く、かつ、空室率増加・供給数増加の為、
競合物件多く、何らかの施策をもって空室解消に努める必要がある。
※社会増加の月は分散があり、タイミングを計る

再検証

住宅動態の観点から再検証。
また、募集家賃設定にあたり、賃貸仲介会社等からもらった査定書を検証。
※1K(約27㎡) 家賃:約4.5万 共益費:5,000円
※2LDK(約54㎡) 家賃:約7万 共益費:5,000円

市場調査 報告書より

面積別世帯数の増減は？			～49㎡居住世帯:増加
・ 49㎡以下	⇔	増加 ○	※～49㎡の世帯割合が高い
・ 50㎡以上	⇔	減少 ×	※30～49㎡の世帯増加が多い

室数別世帯数の増減は？			2室以下居住世帯:増加 ※1~2室の世帯割合が高い ※1室の世帯増加が多い
・ 2室以下 ・ 3室以上	⇒	増加 ○	
	⇒	減少	
世帯年収帯は？	⇒		所得層:年収300万未満の割合が高い
面積別の家賃帯は？			
・ ~29㎡	⇒	最多価格帯:5~6万 最高価格 :8~9万	募集家賃設定は 最多価格帯にあり
・ 50~69㎡	⇒	最多価格帯:7~8万 最高価格 :12~15万	募集家賃設定は 最多価格帯にあり
室数別の家賃帯は？			
・ 1室	⇒	最多価格帯:4~6万 最高価格 :8~10万	1室:家賃6~10万の 世帯が増加傾向
・ 2室	⇒	最多価格帯:4~6万 最高価格 :10~15万	2室:家賃6~15万の 世帯が増加傾向
世帯年収と家賃？			
・ 家賃4~6万 ・ 家賃6~8万	⇒		年収200万未満が多い
	⇒		年収300~700万が多い
家賃と世帯主年齢？			
・ 家賃4~6万 ・ 家賃6~8万	⇒		世帯主年齢25~34才が多い
	⇒		世帯主年齢25~34才が多い
年代別増減は？(男性)			
・ ~9才/30代/40代/60代~ ・ 10代/20代/50代	⇒	増加 △ 減少 ×	中高齢者世帯が増加 若年層世帯は減少
	⇒		
年代別増減は？(女性)			
・ ~9才/30代/70才~ ・ 10代/20代/40~60代	⇒	増加 △ 減少 ×	高齢者世帯増加が顕著 中若年層世帯は減少
	⇒		
世帯分類と世帯主年齢？			
・ 単身世帯 ・ 夫婦世帯 ・ 両親と子供世帯	⇒		世帯主年齢25~34才が多く、35~44才世帯増加
	⇒		世帯主年齢25~34才が多く、25~54才世帯増加
	⇒		世帯主年齢35~54才が多く、45~54才世帯増加

方針判断

住宅動態の観点からは、
面積別では~49㎡世帯増加傾向にあり、1Kが該当する。
室数別では1室世帯増加が多く、1Kが該当する。
家賃帯では、
面積別、室数別ともに募集家賃は妥当な設定であり、
1K/2LDKともに問題はない。
世帯年収では、
年収300万未満世帯が多く、1Kが該当する。
世帯主年齢では、
30代世帯増加傾向にあり、1K/2LDKともに該当する。

人口・住宅動態から、
2LDK需要は必ずしも強くなく、1Kのままでも需要はありそう。
価格面では問題なき為、経年による設備・仕様、又は、外装などの
観点から改装検討・実施し、空室解消が望ましいと判断。
※ターゲット:30代

懸念事項

保有している1LDKマンションの稼働率が悪く、管理会社から値下げの提案があった。
 ※専有面積:約40㎡、募集家賃:6.5万を6.0万へ
 ※共益費:5,000円

**市場調査
報告書より**

		地域特性	
面積別世帯数の増減は？	⇔	増加 ○ 減少 ×	～49㎡居住世帯:増加
<ul style="list-style-type: none"> 49㎡以下 50㎡以上 	⇔		※～49㎡の世帯割合が高い ※30～49㎡の世帯増加が多い
室数別世帯数の増減は？	⇔	増加 ○ 減少 ×	2室以下居住世帯:増加
<ul style="list-style-type: none"> 2室以下 3室以上 	⇔		※1～2室の世帯割合が高い ※1室の世帯増加が多い
世帯年収帯は？	⇔	所得層:年収300万未満の割合が高い	
面積別の家賃帯は？ 30～49㎡	⇔	最高価格帯:6～7万 最高価格 :10～11万	募集家賃設定は 最高価格帯にあり
室数別の家賃帯は？ 1室	⇔	最高価格帯:4～6万 最高価格 :8～10万	1室:家賃6～10万の 世帯が増加傾向
世帯年収と家賃？ 家賃6～8万	⇔	家賃6～8万の世帯は 年収300～700万が多い	
家賃と世帯主年齢？ 家賃6～8万	⇔	家賃6～8万の世帯は 世帯主年齢25～34才が多い	
年代別増減は？	⇔	増加 △ 減少 ×	中高齢者世帯が増加 若年層世帯は減少
<ul style="list-style-type: none"> ～9才/30代/40代/60代～ 10代/20代/50代 	⇔		
世帯分類と世帯主年齢？	⇔	世帯主年齢25～34才が多く、35～44才世帯増加	
<ul style="list-style-type: none"> 単身世帯 夫婦世帯 両親と子供世帯 	⇔	世帯主年齢25～34才が多く、25～54才世帯増加	
	⇔	世帯主年齢35～54才が多く、45～54才世帯増加	

方針判断

面積別では30～49㎡世帯増加、室数別では1室世帯増加にあり、
 価格帯では最高価格帯にあり、1室:家賃6～10万世帯増加、
 世帯年収帯では乖離があるが、世帯主年齢・年代別・世帯分類上を
 含めても現在の募集家賃設定でも需要が見込まれる。
 本物件の設備・仕様等において競合物件との大差がなければ、
 現状維持にて募集を継続する。
 但し、投資分析における予算計上範囲内であれば、
 減額申込に応じる事も念頭に募集を行う。
 ※予算確認:空室等/値下げ/広告宣伝費など