

物件購入編

懸念事項

自分が居住している地域以外の場所で投資用不動産を購入したいと思っている。
一応、希望地域を決めているが、本当にその地域が良いのか？明確な判断根拠がない。

投資用不動産の購入可否判断において、価格や利回り等で判断する事はできるが・・・
なぜ、その地域を希望し、なぜ、その間取りの物件を購入するのか？
と聞かれると・・・判断根拠が乏しい。

市場調査 報告書より

		地域特性	
人口増減は？	⇔	減少 ×	人口減少
・ 自然増減	⇔	減少 ×	
・ 社会増減	⇔	減少 ×	
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？			
・ 40代／60代／70才～	⇔	増加 △	高齢者世帯が増加 若年層世帯は減少
・ ～30代／50代	⇔	減少 ×	
転入転出の年代別増減は？			
・ 40代～	⇔	増加 △	中高年世代は増加 若年層世代は減少
・ ～30代	⇔	減少 ×	
借家率の増減は？	⇔	減少 ×	借家率は標準的な地域だが 減少傾向 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低い 供給数は減少傾向
新築供給の増減は？	⇔	減少 ○	
世帯分類と世帯主年齢？			
・ 単身世帯	⇔	世帯主年齢45才～が多く、55才～世帯増加	
・ 夫婦世帯	⇔	世帯主年齢45才～が多く、35才～世帯増加	
・ 両親と子供世帯	⇔	世帯主年齢45才～が多く、55才～世帯増加	

方針判断

2～3人世帯は増加しているが、人口減少地域。
年代別では、高齢者世帯増加にあり、社会増減も中高年世代増加。
マンション等居住世帯は増加傾向にあるが、空室率も増加傾向にあり、
世帯分類においても中高年世帯増加。
自身の判断に反し、賃貸経営の観点では地域性は良くない。購入地域の再選定。
購入するとすれば下記ターゲットとした物件。

ターゲット 40代以上の単身世帯用
40代以上の2～3人世帯用

懸念事項

不動産業者より物件紹介があり、購入検討。2LDK(60㎡)10戸の物件。
希望利回りに達しているが、満室想定収入の妥当性は？
2戸空室がある。募集賃料はどの位が妥当か？ファミリー需要がある地域か？

物件検討にあたり、管理会社からPMLレポートを入手した所、家賃:8万前後、共益費:6,000円での入居者が多く、比較的長期間入居している。
募集は家賃:7.5万、共益費:6,000円。賃貸仲介会社査定は募集家賃同等であった。
満室稼働へ問題なく募集・入居がありそうではあるが・・・
この設定が正しいのか？ファミリー需要があるのか？・・・判断材料がない。

**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 ○	50～69㎡居住世帯:増加
・ 69㎡以下	⇒	減少 ×	※30～69㎡の世帯割合が高い
・ 70㎡以上			※30～49㎡の世帯増加が多い
室数別世帯数の増減は？	⇒	増加 ○	2室居住世帯:増加
・ 2室以下	⇒	減少 ×	※2～4室の世帯割合が高い
・ 3室以上			※1～2室の世帯増加が多い
世帯年収帯は？	⇒	所得層:年収200～400万の割合が高い	
面積別の家賃帯は？ 50～69㎡	⇒	最多価格帯:6～7万 最高価格 :12～15万	入居世帯、募集条件ともに 若干高い設定になっている
室数別の家賃帯は？ 2室	⇒	最多価格帯:4～6万 最高価格 :10～15万	2室:家賃6～8万の 世帯が増加傾向
世帯年収と家賃？ 家賃8～10万	⇒	家賃8～10万の世帯は 年収500～700万が多い	
家賃と世帯主年齢？ 家賃8～10万	⇒	家賃8～10万の世帯は 世帯主年齢35～44才が多い	
年代別増減は？	⇒	増加 △	高齢者世帯が増加
・ 40代/60代/70才～	⇒	減少 ×	若年層世帯は減少
・ ~30代/50代			

方針判断

募集家賃設定は問題なさそう。
但し、若干高い設定であり、かつ、退去後は満室想定収入減少予見。
また、~30代減少、40代増加地域である為、ファミリー需要が低下する可能性がある地域と予見。
上記リスクを加味した投資分析を行い購入価格に反映。

再検証

人口動態の観点から再検証。
※ファミリー需要の有無

**市場調査
報告書より**

		地域特性	
人口増減は？	⇒	減少 ×	人口減少
・ 自然増減	⇒	減少 ×	
・ 社会増減	⇒	減少 ×	
世帯増減は？	⇒	増加 ○	単身と2～3人世帯は増加
・ 単身世帯	⇒	増加 ○	
・ 2～3人世帯	⇒	減少 ×	
・ 4人～世帯	⇒		
年代別増減は？	⇒	増加 △	高齢者世帯が増加
・ 40代/60代/70才～	⇒	減少 ×	
・ ~30代/50代			

転入転出の年代別増減は？	⇔	増加 △	中高年世代は増加 若年層世代は減少
・ 40代～ ・ ～30代	⇔	減少 ×	
借家率の増減は？	⇔	減少 ×	借家率は標準的な地域だが 減少傾向 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低い 供給数は減少傾向
新築供給の増減は？	⇔	減少 ○	

方針判断

2～3人世帯は増加しているが、人口減少地域。

また、高齢者世帯増加にて若年層ファミリー入居は苦戦する可能性が高い。

ファミリー需要は決して高くない地域と予見される為、

投資分析においてリスク加味の上、購入価格を決定する。