

《背景》

オフィス市場や分譲マンション市場におけるマーケットレポートは数多くの会社から発行されており、各種レポートを指標として開発・売買・賃貸借が行われています。

反面、賃貸居住用マンション・アパートにおけるマーケットレポートは少なく、特に地方都市においては皆無に等しいのが現状です。

《趣旨》

管理会社・建設会社・設計会社・不動産会社・金融機関等の皆様には、物件地域の人口・世帯・年代・借家世帯動態。及び、空室リスク・市場変動リスク・自然災害リスク指標を調査し、賃貸市場の地域特性を把握頂けます。

- ・ ワンルームが多い地区でしょうか？ファミリーが多い地区でしょうか？
- ・ どの専有面積帯が多い地区でしょうか？
- ・ どの家賃帯が多い地区でしょうか？
- ・ どの世帯年収帯が多い地区でしょうか？
- ・ どの年齢帯が多い地区でしょうか？
- ・ 入居者ターゲットは明確になっていますでしょうか？
- ・ 入居者ターゲットは物件地区に多い？少ない？
- ・ 新築供給戸数推移は？
- ・ 借家世帯増減推移は？
- ・ 供給と需要のバランスは？
- ・ 繁忙期以外に社会増加が多い月は？
- ・ 何階建て？何階？に居住する世帯が増加傾向？
- ・ 人口増加地区でしょうか？減少地区でしょうか？
- ・ 世帯別ではどの分類（単身・ファミリー等）が増加傾向にある地区でしょうか？
- ・ 年齢別ではどの年代が増加傾向にある地区でしょうか？
- ・ 年齢別ではどの年代の転入・転出が多い地区でしょうか？
- ・ 借家比率は高い地区でしょうか？また、借家数は増加地区でしょうか？

【要点】

- ◆ **管理会社の皆様は、**
マンション等管理にあたり、自社管理物件のミクロ情報は当然にご存知かと思いますが、**物件地区のマクロ情報はご存知でしょうか？**

物件地区のマクロ情報から、賃貸市場の**地域特性を把握**できます。

賃貸市場の地域特性を把握する事により、**オーナー様の保有物件**が物件地区に対し、

- ・ **どの位置付**(面積帯/家賃帯など)にあるか**ご説明**が可能になり、
- ・ **入居が多い物件**と当該物件条件との**類似・差異が明確**になり、
- ・ 当該物件の**問題点/改善点**を適切にご**説明**できる様になり、
- ・ **ターゲットを明確**にした当該物件へのご**提案**が可能となります。
- ・ 結果、当該物件の**収益性向上に繋げる事**が可能となります。

◆ **建設・設計会社の皆様は、**
設計プランニングにあたり、**物件地区のマクロ情報はご存知でしょうか？**

物件地区のマクロ情報から、賃貸市場の**地域特性を把握**できます。

賃貸市場の地域特性を把握する事により、**設計プラン**が物件地区に対し、

- ・ **どの位置付**にあるか**ご説明**が可能になり、
- ・ **入居が多い物件**と**当該プラン**との**類似・差異が明確**になり、
- ・ **ターゲットを明確**にした設計プラン**ご提案**が可能となります。
- ・ 結果、当該物件の**収益性向上に繋げる**事が可能となります。

◆ **不動産会社の皆様は、**
収益不動産仲介にあたり、**物件地区のマクロ情報はご存知でしょうか？**

物件地区のマクロ情報から、賃貸市場の**地域特性を把握**できます。

賃貸市場の地域特性を把握する事により、**仲介物件**が物件地区に対し、

- ・ **どの位置付**(面積帯/家賃帯など)にあるか**ご説明**が可能になり、
- ・ **入居が多い物件**と**仲介物件**との**類似・差異が明確**になり、
- ・ 仲介物件の**良否を適切にご説明**できる様になり、
- ・ **的確な売却/購入ご提案**が可能となります。