

《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。

マンション等オーナーの皆様は、
不動産投資運用に際し、相続対策・税務対策・収益性などを指標として
建設会社・仲介店・管理会社・会計事務所等からの提案・資料に基づいて判断されていると思います。

《趣旨》マンション等オーナーの皆様には、
不動産投資運用する際に、
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。

不動産は、名前のごとく、動かす事が出来ない資産です。
反面、賃貸市場は変化します。

動かさない不動産を取得するにあたり、一時点の市場情報のみを取得・把握していれば足り得るでしょうか？
また、変化する市場変動要素を把握しておく事は不要でしょうか？

◆ 不動産投資運用にあたり、物件は賃貸市場の地域特性に合致していますでしょうか？

- ・ 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？

最多帯		保有物件	
ワンルーム	⇔	ワンルーム	○
～29㎡	⇔	約25㎡	○
5～6万	⇔	5～6万	○
～200万	⇔	不明	—
～25才	⇔	学生が多い	○

- ・ 競合物件となる可能性のある同年代に供給された貸家戸数等をご存知でしょうか？
- ・ 保有物件の竣工後に供給された貸家戸数等をご存知でしょうか？
- ・ 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？

前年：613戸 同年：408戸 翌年：352戸	○
総数：658戸（年平均：329戸）	○
減少傾向	○
増加傾向	○
改善傾向	○

- ・ 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？
- ・ 何階建てに居住する世帯が多い地区でしょうか？
- ・ 何階に居住する世帯が多い地区でしょうか？
- ・ 繁忙期以外に社会増加が多い月は？

人口減少 (性別上:男性減/女性増)	⇔	男性のみ	×
単身 2~3人世帯増加	⇔	単身	○
9才以下/10代 40代/70才以上	⇔	学生&社会人(新卒)	×
10代/20代	⇔	学生&社会人(新卒)	○
借家比率:低 借家数:増加			△
3階建て以上	⇔	4階建て	○
3~5階	⇔	1~2階空室あり	—

4月最多。9~10月増加もあり。

地域特性としては、

ワンルームが多く、25才未満の単身世帯が多い地域であり、
家賃帯も最多帯に合致、供給減にて需要供給バランスも改善傾向にある。

物件特性としては、

学生ターゲットのワンルームであり、地域特性には合致。

但し、10~20代人口は過去10年間で約3900人減少。

直近1年では10代人口が増加に転じている状況。

また、人口減少傾向に対し、女性人口が増加傾向にあるが、

高齢者世帯が増加しており、10~20代は減少傾向にある。

2~3月の学生入居がなき場合には、社会人をターゲットに9~10月入居を狙う。

また、30~40代/高齢者もターゲットに入居募集。設備・仕様変更も視野に入れる。

◆ 不動産投資運用にあたり、リノベーションやリフォームはどの様に決定・判断されますでしょうか？

費用対効果・デザイン・仕様・設備・工期など、複合要素が関連致しますが、

- ・ 入居者ターゲットは明確になっていますでしょうか？
学生？社会人？中高年？高齢者？男性？女性？富裕層？
- ・ 入居者ターゲットは物件地区に多い？少ない？

例えば、高齢者世帯が増加している地域があったとします。

この地域に対してはどちらが良さそうでしょうか？

- ・ デザイン重視のリフォーム物件
- ・ 高齢者向けの機能/設備重視のリフォーム物件

◆ **不動産投資運用にあたり、空室対策・入居募集**はどの様にされていますでしょうか？

- ・ 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？

例えば、**地域特性**と**保有物件特性**が合致していなければ、
リノベーション等、**抜本的な対策**を講じる必要がある**かもしれません**。

例えば、**地域特性**と**保有物件特性**が合致しているが、**空室が多い**場合、
供給過多にあり**競合物件が多い**状況にあり、かつ、**4月入居**に偏っている**地域**であれば、
広告宣伝費増額・値下げ・フリーレント等してでも**当該月に契約**する事が必要でしょう。

やみくもに右に倣えではなく、
地域特性を把握し、**保有物件**に合わせた**方策**を練り、
ターゲットを**明確**にして**タイミング**を計り、**施策**を講じる事が**最善策**となります。

◆ **保有不動産の地区**について**人口動態**はどうでしょうか？

- ・ **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？

市場調査を行うと、**地域**によっては**賃貸経営**が**困難**な結果が出る所もあります。
人口動態は、**判断指標**として**重要な要素**であり、この**指標**が悪い**地域**では、
改装・大規模修繕・契約条件交渉に止まらず、**重要な決断**をする必要がある**かもしれません**。
しかし、**人口減少**にありながら**借家世帯**は**増加傾向**にある**地域**もあります。
市場調査から**借家世帯**のどの**分類**（**世帯別・年代別・家賃帯**）が**増加傾向**にあるかを**把握**し、
保有物件に合わせた**施策**を講じる事で**状況**を変えることが**可能**になります。

◆ **個別物件**における**市場調査活用**による**詳細検証**につきましては、

弊社ホームページ：お客様の声

活用事例集「市場調査報告書：保有資産編」「保有資産分析書：保有資産分析編」を
ご参照ください。

【要点】 多方面から**市場変動要素**を**検証**する事により、

当該**地域**の**賃貸市場マクロ動態**を知る事が**可能**になり、**地域特性**を**把握**する事が出来ます。

地域特性を把握する事により、**今後の賃貸市場動向**の**仮説**を**たてる**事が出来ます。

賃貸市場動向の**仮説**をたてる事により、**保有資産**を活かす**方向性**を見出す。

保有資産を活かす**方向性**を見出す事により、**仮説・検証**を**繰り返し**、**収益性**を**向上**させる。