

《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。

土地所有者の皆様は、

マンション・アパート建設に際し、相続対策・収益性などを指標として建設判断を行っておられますが、収益性は建設会社・設計会社・仲介店・管理会社等からの提案・資料に基づいていると思います。一括借上げがあれば収益性のリスクは考えなくても良いのでしょうか？

《趣旨》

土地所有者の皆様には、

土地活用にてマンション・アパートを取得する際に、

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。

動かせ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のでしょうか？

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？

◆ マンション等建設にあたり、物件は賃貸市場の地域特性に合致していなくても良いのでしょうか？

- ・ 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？

例えば、1LDK：30㎡台／2LDK：60㎡台の2案を検討中。

収益上は1LDK案が高い場合、1LDK案を採用しマンション建設すべきでしょうか？

もし、当該物件の賃貸市場特性が、

ワンルーム：20㎡台が多く・増加傾向、30㎡台：少なく・減少傾向、

ファミリー：60㎡台が多く・増加傾向、50㎡台：少なく・減少傾向、

また、

単身世帯：増加傾向、年収200万未満世帯多く・高齢者世帯が増加傾向、

夫婦世帯：増加傾向、年収500～700万世帯多く・若年層世帯が増加傾向にある場合、

1LDK：30㎡台案を採用しマンション建設すべきでしょうか？高齢者向けも検討材料？

◆ マンション等建設にあたり、階層はどの様に決定・判断されますでしょうか？

用途地域・建ぺい率・容積率・収益性など、複合要素が関連致しますが、

- ・ 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？

- ◆ マンション等建設にあたり、月単位では2～3月竣工がベストな時期である事はご周知かと思えます。しかし、**年単位ではどうでしょうか？今がベストな時期であるのでしょうか？**

相続対策・安定収入確保など、理由は様々かと思えますが、

- ・ **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？

例えば、供給が増加傾向にあり、借家世帯が減少傾向にある時期であれば**どうでしょうか？**

- ◆ **保有土地の所在地域について人口動態**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**（单身・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？

例えば、人口が増加傾向にあり、ファミリー世帯が増加、年齢別では30～40代が増加、借家比率は低く、借家数は減少傾向にある**地区**の**マンション建設**はどうでしょうか？

※一見すればファミリー物件が良さそうですが、持家による世帯増加が多い地区

- ◆ **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：土地活用編」「土地活用分析書：土地活用分析編」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、**建設用途**を**絞り込み**、

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。