

《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。

投資家の皆様は、収益不動産購入に際し、

収益性・担保価値・収入妥当性を指標として購入判断を行っておられますが、

収入妥当性指標は近隣仲介店・管理会社からのヒアリング、ホームページ等からしか得られず、かつ、一時点の情報に限られてしまいます。

《趣旨》

投資家の皆様には、

収益不動産購入にてマンション・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？

◆ 収益不動産購入にあたり、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㎡台にて満室稼働・高利回りな物件は買いでしょうか？

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・減少傾向にあり、

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にある場合、この収益不動産は買いでしょうか？

◆ 収益不動産購入にあたり、築年数は租税公課や償却の観点からご確認されていると思いますが、

- ・ 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？
- ・ 対象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？

例えば、供給が増加傾向にあり、反面、借家世帯が減少傾向にある地域であれば、

空室率は悪化するでしょうか？改善するでしょうか？

◆ **収益不動産購入にあたり、2階建アパートにて
高利回りが見込まれる格安物件があれば買いでしょうか？**

担保価値・残存耐用年数・収益性など、複合要素が関連致しますが、

例えば、1～2階建の低層建物に居住する借家世帯が減少傾向にあり、
3階建以上の中高層建物に居住する借家世帯が増加傾向にある地域であればどうでしょうか？

◆ **収益不動産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**（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？

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**収益不動産**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：物件購入編」「投資物件分析書：投資分析編」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、**収益不動産**を**購入**する**地域**を**絞り込み**、

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、**購入**する**収益不動産**を**絞り込み**、

賃貸市場動向の仮説をたてる事により、**購入物件**を**活かす方向性**を**見出す**。

購入物件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。