

土地活用編

懸念事項

マンション建設を検討中。
ワンルームにするか？ファミリータイプにするか？思案中。

建設会社から提出されたプランはワンルームとファミリータイプ。
賃貸仲介会社はワンルームが良いと言っている。
収益性ではワンルームが良いが、ワンルーム需要があるのか？
・・・判断材料がない。

市場調査 報告書より

		地域特性	
人口増減は？	⇔	増加 ○	人口増加
・ 自然増減	⇔	減少 ×	
・ 社会増減	⇔	増加 ○	
世帯増減は？			単身と2～3人世帯は増加
・ 単身世帯	⇔	増加 ○	
・ 2～3人世帯	⇔	増加 ○	
・ 4人～世帯	⇔	減少 ×	
年代別増減は？			高齢者世帯が増加 若年層世帯は減少
・ ～9才／40代／60代／70才～	⇔	増加 △	
・ 10～30代／50代	⇔	減少 ×	
転入転出の年代別増減は？			中高年世代は増加 若年層世代は減少
・ 40代／60代	⇔	増加 △	
・ 20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 低下傾向 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 ○	
世帯増の階層は？	⇔	3～10階建に居住する世帯増加が顕著	
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高い 供給数は僅かに減少
新築供給の増減は？	⇔	僅少 ○	

方針判断

人口動態の観点からは、単身・2～3人世帯ともに上昇傾向にあり、
ワンルーム・ファミリーともに需要は見込まれる。

年代別では、～9才世代上昇、10～30代世代減少傾向にあり、
若年層単身世帯・新婚ファミリー世帯ともに需要は弱含み。
また、空室率が高く、かつ、空室率上昇・供給数僅少の為、
新規供給のタイミングとしては、必ずしも良い時期ではない。

再検証

住宅動態の観点から再検証。
また、募集家賃設定にあたり、賃貸仲介会社等からもらった査定書を検証。
※1LDK(約41㎡) 家賃:約8万 共益費:4,000円
※2LDK(約60㎡) 家賃:約12万 共益費:4,000円

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 ○	～29㎡／100～149㎡の 世帯割合が高い ※反面、50～69㎡の世帯増顕著
・ ～69㎡／100㎡～	⇔	減少 ×	
・ 70～99㎡			1室の世帯割合が高い ※1室の世帯増顕著
室数別世帯数の増減は？			
・ 1室／2室／4室	⇔	増加 ○	
・ 3室	⇔	減少 ×	

世帯年収帯は？	⇔	所得層：年収200万未満／700万以上の割合が高い	
面積別の家賃帯は？			
・ 30～49㎡	⇔	最多価格帯：7～8万 最高価格：15～20万	募集条件は新築加味し若干高い設定
・ 50～69㎡	⇔	最多価格帯：7～8万 最高価格：15～20万	募集条件は新築加味もあるが、かなり高めの設定
室数別の家賃帯は？			
・ 1室	⇔	最多価格帯：4～6万 最高価格：10～15万	1室：家賃6～15万の世帯が増加傾向
・ 2室	⇔	最多価格帯：4～6万 最高価格：10～15万	2室：家賃8～10万の世帯が増加傾向
世帯年収と家賃？			
・ 家賃8～10万	⇔	年収400～1000万が多い	
・ 家賃10～15万	⇔	年収700～1500万が多い	
家賃と世帯主年齢？			
・ 家賃8～10万	⇔	世帯主年齢25～44才が多い	
・ 家賃10～15万	⇔	世帯主年齢35～54才が多い	
年代別増減は？			
・ ～9才／40代／60代／70才～	⇔	増加 △	高齢者世帯が増加
・ 10～30代／50代	⇔	減少 ×	若年層世帯は減少

方針判断

住宅動向の観点からは、
面積別では50～69㎡世帯増加傾向にあり、2LDKが該当する。
室数別では1室世帯増加傾向にあり、1LDKが該当する。
家賃帯では、
1室：家賃6～15万の世帯増加傾向、募集家賃は妥当な価格、
2室：家賃8～10万の世帯増加傾向、募集家賃は高めの設定。であり、1LDKが妥当。
年収・世帯主年齢では、
年代別増減を加味した場合、いずれも甲乙付け難い。
投資分析内容を加味した上で1LDK案を採用。