



大家さん大学

ポストコロナ時代の 大家さんの必要知識

■ 賃貸管理、マーケティングの仕方

～ある会社のマーケティング資料を公開～

【講師】

公益社団法人 東京共同住宅協会

東京都渋谷区神宮前6-29-4 原宿こみやビル4階

相談員：戸田 吉彦

～本日のテーマとポイント～

- I. マーケティング調査とは
- II. 調査の目的と必要性
- III. 情報の収集方法
- IV. 調査報告書の事例
- V. 収集情報の分析
- VI. まとめ

I. マーケティング調査とは…

◆ 広辞苑によれば…。

➤ マーケティングとは…

- ・商品の販売やサービスなどを促進するための活動

➤ 調査とは…

- ・ある事項を明確にするために調べること。

➤ 不動産の調査としてまとめると…

- ・物件の収益向上と物件価値向上を達成するため、周囲の街の様子や競合物件の賃料、設備等の状況を明確に調べること。



Ⅱ. 調査の目的と必要性

◆目的

- なにかを考えたり実行する前に、その答えを導き出したり、決断する為の**根拠となる事実を把握**する事。

⇒たとえば…、こんな場面での判断時に**必用**

- 新築（建替え）計画を検討
- 物件購入を検討
- 既存物件の収益向上対策を検討
- 新規募集時の条件を検討
- 原状回復の際のリフォーム内容を検討



Ⅲ. 情報の収集方法

◆一般的な調査方法

■自主管理のオーナー

- 賃貸物件検索サイトの情報を確認
- 近隣不動産仲介会社への聞き込み



■管理委託しているオーナー

- 管理会社に確認（調査依頼）
 - REINS（不動産流通機構）サイトを確認
 - 各種賃貸物件募集サイトの不動産業者向け情報を確認
 - **経験と勘…？**



IV. 調査報告書の事例



◆ エリア調査（現状把握）

～物件の立地状況（エリア特性）をきちんと把握する～

〈既存物件〉

エリア調査 ① (街並み人口動態)

物件近隣情報

交通の利便性

物件供給状況

計画地駅周辺の人口動態

人口動向

世帯情報

交通の利便性

物件供給状況

〈新築物件〉

エリア調査 ② (街並み人口動態)

物件近隣情報

交通の利便性

物件供給状況

計画地駅周辺の人口動態

人口動向

世帯情報

交通の利便性

物件供給状況

国勢調査や自治体HPの人口白書

・建築エリアの特性把握

・入居者ニーズと競合状況把握

IV. 調査報告書の事例



◆エリア調査（現状把握）

～競合となる物件数や賃料相場を把握する～

エリア調査（賃料相場）追加資料

過去1年間の実績（都道府県別）

【鉄骨造】

構造別・間取別情報

各間取ごとの賃料と㎡単価

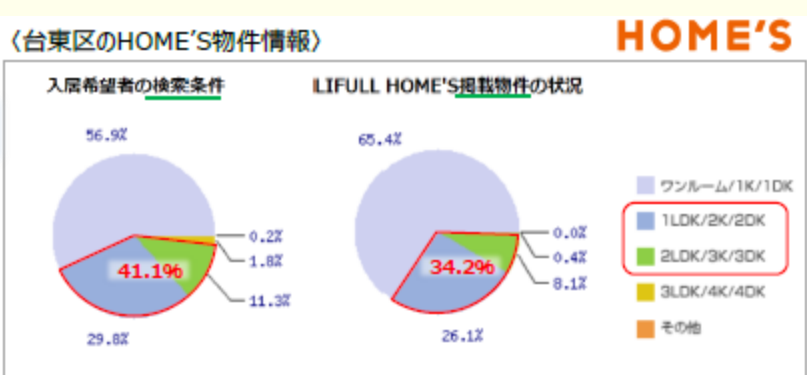
| 間取 | 専有面積 | ㎡単価 | 適切な計画に基づく賃料 |
|--------|---------|---------------|-------------------|
| 1K/1DK | 25㎡～32㎡ | 3,600円～4,400円 | 110,000円～138,000円 |
| 1LDK | 35㎡～45㎡ | 3,500円～4,200円 | 145,000円～175,000円 |
| 2LDK | 45㎡～55㎡ | 3,200円～4,000円 | 156,000円～200,000円 |

【木造】

| 間取 | 専有面積 | ㎡単価 | 適切な計画に基づく賃料 |
|--------|---------|---------------|-------------------|
| 1K/1DK | 25㎡～32㎡ | 3,600円～3,900円 | 92,000円～120,000円 |
| 1LDK | 35㎡～45㎡ | 3,500円～3,900円 | 130,000円～158,000円 |
| 2LDK | 45㎡～55㎡ | | サンプルなし |

※指定賃料（概算賃料・水電を標準）

〈供給件数や賃料相場〉



各種情報サイトから情報収集

〈at-home掲載物件情報〉

at-home

| | ～1年以内 | ～5年以内 | ～10年以内 | ～15年以内 | ～20年以内 | ～30年以内 | 30年超 | 件数 | 比率 |
|-------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|------|------|--------|
| 1R | | 9件 | 6件 | 17件 | 9件 | 16件 | 29件 | 86件 | 11.8% |
| 1K/1DK | 10.77万円 | 9.88万円 | 6.14万円 | 10.41万円 | 7.81万円 | 6.92万円 | | 371件 | 51.0% |
| 1LDK/2K/2DK | 11.33万円 | 11.33万円 | 10.11万円 | 10.7万円 | 9.66万円 | 8.7万円 | | 199件 | 27.4% |
| 2LDK/3K/3DK | 17.87万円 | 16.13万円 | 14.15万円 | 15.28万円 | 13.01万円 | 12.71万円 | | 57件 | 7.8% |
| 3LDK/4K/4DK | 23.41万円 | 20.2万円 | 19万円 | 20.39万円 | 19万円 | 15.38万円 | | 13件 | 1.8% |
| 4LDK/5K/5DK | 27.6万円 | 2件 | | 7件 | 23.5万円 | 17.65万円 | 1件 | 1件 | 0.1% |
| | | | | | | 25万円 | | | |
| 合計 | | | | | | | | 727件 | 100.0% |

IV. 調査報告書の事例



◆エリア調査（現状把握）

～競合となる物件の設備状況と賃料相場を把握する～

〈構造ごとの賃料相場や設備状況と賃料の関連性を探る〉

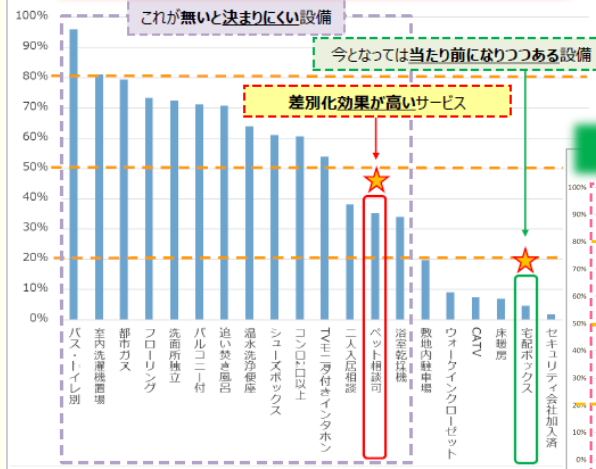
| 構造 | 物件名 | 延床面積 | 築年数 | 築年月 | 賃料 | 管理費 | 賃料+管理費 | m単価 | 敷金 | 礼金 | その他 | 備考 |
|-------------|------------|------|-------|-----------|-----|----------|----------|---------|----------|--------|----------|----------|
| (1R/1K/1DK) | 東平口1丁目賃貸ビル | 49 | 68.72 | 2LDK | 10年 | 2013年9月 | ¥195,000 | ¥0 | ¥195,000 | ¥2,837 | ¥195,000 | ¥195,000 |
| | 西陣田1丁目賃貸 | 14分 | 36.05 | 2LDK | 1年 | 2022年7月 | ¥190,000 | ¥0 | ¥190,000 | ¥3,389 | ¥190,000 | ¥190,000 |
| | 高瀬田1丁目賃貸 | 14分 | 36.05 | 2LDK | 1年 | 2022年7月 | ¥190,000 | ¥0 | ¥190,000 | ¥3,389 | ¥190,000 | ¥190,000 |
| | 高瀬田1丁目賃貸 | 11分 | 35.45 | 2LDK | 3年 | 2020年2月 | ¥190,000 | ¥0 | ¥190,000 | ¥3,389 | ¥190,000 | ¥190,000 |
| | 高瀬田1丁目賃貸 | 14分 | 36.05 | 2LDK | 1年 | 2022年7月 | ¥190,000 | ¥0 | ¥190,000 | ¥3,389 | ¥190,000 | ¥190,000 |
| | 大宮西5丁目賃貸 | 7分 | 60.93 | 2LDK | 1年 | 2022年2月 | ¥190,000 | ¥0 | ¥190,000 | ¥3,389 | ¥190,000 | ¥190,000 |
| | 台町15番賃貸 | 9分 | 67.06 | 2LDK | 6年 | 2017年1月 | ¥159,000 | ¥0 | ¥159,000 | ¥2,371 | ¥0 | ¥0 |
| | 西六番賃貸 | 10分 | 55.56 | 2LDK | 5年 | 2018年12月 | ¥142,000 | ¥10,000 | ¥152,000 | ¥2,735 | ¥0 | ¥142,000 |
| | 大宮西5丁目賃貸 | 9分 | 54.79 | 2LDK | 6年 | 2017年3月 | ¥140,000 | ¥0 | ¥140,000 | ¥2,555 | ¥140,000 | ¥140,000 |
| | 大野河原石渡賃貸 | 1分 | 61.37 | 2LDK | 9年 | 2014年6月 | ¥130,000 | ¥0 | ¥130,000 | ¥2,118 | ¥0 | ¥0 |
| 平均賃料 | 127,685 円 | | | | | | | | | | | |
| 平均m単価 | 3,151 円/m | | | | | | | | | | | |
| (1LDK) | 東平口1丁目賃貸ビル | 51 | 67.74 | 1LDK | 10年 | 2013年9月 | ¥100,000 | ¥0 | ¥100,000 | ¥1,709 | ¥100,000 | ¥100,000 |
| | 西陣田1丁目賃貸 | 14分 | 36.05 | 2LDK | 1年 | 2022年7月 | ¥190,000 | ¥0 | ¥190,000 | ¥3,389 | ¥190,000 | ¥190,000 |
| | 高瀬田1丁目賃貸 | 14分 | 36.05 | 2LDK | 1年 | 2022年7月 | ¥190,000 | ¥0 | ¥190,000 | ¥3,389 | ¥190,000 | ¥190,000 |
| | 高瀬田1丁目賃貸 | 11分 | 35.45 | 2LDK | 3年 | 2020年2月 | ¥190,000 | ¥0 | ¥190,000 | ¥3,389 | ¥190,000 | ¥190,000 |
| | 高瀬田1丁目賃貸 | 14分 | 36.05 | 2LDK | 1年 | 2022年7月 | ¥190,000 | ¥0 | ¥190,000 | ¥3,389 | ¥190,000 | ¥190,000 |
| | 大宮西5丁目賃貸 | 7分 | 60.93 | 2LDK | 1年 | 2022年2月 | ¥190,000 | ¥0 | ¥190,000 | ¥3,389 | ¥190,000 | ¥190,000 |
| | 台町15番賃貸 | 9分 | 67.06 | 2LDK | 6年 | 2017年1月 | ¥159,000 | ¥0 | ¥159,000 | ¥2,371 | ¥0 | ¥0 |
| | 西六番賃貸 | 10分 | 55.56 | 2LDK | 5年 | 2018年12月 | ¥142,000 | ¥10,000 | ¥152,000 | ¥2,735 | ¥0 | ¥142,000 |
| | 大宮西5丁目賃貸 | 9分 | 54.79 | 2LDK | 6年 | 2017年3月 | ¥140,000 | ¥0 | ¥140,000 | ¥2,555 | ¥140,000 | ¥140,000 |
| | 大野河原石渡賃貸 | 1分 | 61.37 | 2LDK | 9年 | 2014年6月 | ¥130,000 | ¥0 | ¥130,000 | ¥2,118 | ¥0 | ¥0 |
| 平均賃料 | 162,300 円 | | | | | | | | | | | |
| 平均m単価 | 43.99 円/m | | | | | | | | | | | |
| 平均m単価 | 3,689 円/m | | | | | | | | | | | |
| (2LDK) | 東平口1丁目賃貸ビル | 51 | 67.74 | 2LDK | 10年 | 2013年9月 | ¥100,000 | ¥0 | ¥100,000 | ¥1,709 | ¥100,000 | ¥100,000 |
| | 西陣田1丁目賃貸 | 14分 | 36.05 | 2LDK | 1年 | 2022年7月 | ¥190,000 | ¥0 | ¥190,000 | ¥3,389 | ¥190,000 | ¥190,000 |
| | 高瀬田1丁目賃貸 | 14分 | 36.05 | 2LDK | 1年 | 2022年7月 | ¥190,000 | ¥0 | ¥190,000 | ¥3,389 | ¥190,000 | ¥190,000 |
| | 高瀬田1丁目賃貸 | 11分 | 35.45 | 2LDK | 3年 | 2020年2月 | ¥190,000 | ¥0 | ¥190,000 | ¥3,389 | ¥190,000 | ¥190,000 |
| | 高瀬田1丁目賃貸 | 14分 | 36.05 | 2LDK | 1年 | 2022年7月 | ¥190,000 | ¥0 | ¥190,000 | ¥3,389 | ¥190,000 | ¥190,000 |
| | 大宮西5丁目賃貸 | 7分 | 60.93 | 2LDK | 1年 | 2022年2月 | ¥190,000 | ¥0 | ¥190,000 | ¥3,389 | ¥190,000 | ¥190,000 |
| | 台町15番賃貸 | 9分 | 67.06 | 2LDK | 6年 | 2017年1月 | ¥159,000 | ¥0 | ¥159,000 | ¥2,371 | ¥0 | ¥0 |
| | 西六番賃貸 | 10分 | 55.56 | 2LDK | 5年 | 2018年12月 | ¥142,000 | ¥10,000 | ¥152,000 | ¥2,735 | ¥0 | ¥142,000 |
| | 大宮西5丁目賃貸 | 9分 | 54.79 | 2LDK | 6年 | 2017年3月 | ¥140,000 | ¥0 | ¥140,000 | ¥2,555 | ¥140,000 | ¥140,000 |
| | 大野河原石渡賃貸 | 1分 | 61.37 | 2LDK | 9年 | 2014年6月 | ¥130,000 | ¥0 | ¥130,000 | ¥2,118 | ¥0 | ¥0 |
| 平均賃料 | 264,500 円 | | | | | | | | | | | |
| 平均m単価 | 69.45 円/m | | | | | | | | | | | |
| 平均m単価 | 3,808 円/m | | | | | | | | | | | |
| (3LDK) | 東平口1丁目賃貸ビル | 51 | 67.74 | 3LDK | 10年 | 2013年9月 | ¥100,000 | ¥0 | ¥100,000 | ¥1,709 | ¥100,000 | ¥100,000 |
| | 西陣田1丁目賃貸 | 14分 | 36.05 | 2LDK | 1年 | 2022年7月 | ¥190,000 | ¥0 | ¥190,000 | ¥3,389 | ¥190,000 | ¥190,000 |
| | 高瀬田1丁目賃貸 | 14分 | 36.05 | 2LDK | 1年 | 2022年7月 | ¥190,000 | ¥0 | ¥190,000 | ¥3,389 | ¥190,000 | ¥190,000 |
| | 高瀬田1丁目賃貸 | 11分 | 35.45 | 2LDK | 3年 | 2020年2月 | ¥190,000 | ¥0 | ¥190,000 | ¥3,389 | ¥190,000 | ¥190,000 |
| | 高瀬田1丁目賃貸 | 14分 | 36.05 | 2LDK | 1年 | 2022年7月 | ¥190,000 | ¥0 | ¥190,000 | ¥3,389 | ¥190,000 | ¥190,000 |
| | 大宮西5丁目賃貸 | 7分 | 60.93 | 2LDK | 1年 | 2022年2月 | ¥190,000 | ¥0 | ¥190,000 | ¥3,389 | ¥190,000 | ¥190,000 |
| | 台町15番賃貸 | 9分 | 67.06 | 2LDK | 6年 | 2017年1月 | ¥159,000 | ¥0 | ¥159,000 | ¥2,371 | ¥0 | ¥0 |
| | 西六番賃貸 | 10分 | 55.56 | 2LDK | 5年 | 2018年12月 | ¥142,000 | ¥10,000 | ¥152,000 | ¥2,735 | ¥0 | ¥142,000 |
| | 大宮西5丁目賃貸 | 9分 | 54.79 | 2LDK | 6年 | 2017年3月 | ¥140,000 | ¥0 | ¥140,000 | ¥2,555 | ¥140,000 | ¥140,000 |
| | 大野河原石渡賃貸 | 1分 | 61.37 | 2LDK | 9年 | 2014年6月 | ¥130,000 | ¥0 | ¥130,000 | ¥2,118 | ¥0 | ¥0 |
| 平均賃料 | 245,000 円 | | | | | | | | | | | |
| 平均m単価 | 84.93 円/m | | | | | | | | | | | |
| 平均m単価 | 2,835 円/m | | | | | | | | | | | |
| (1R/1K/1DK) | 東平口1丁目賃貸ビル | 51 | 67.74 | 1R/1K/1DK | 10年 | 2013年9月 | ¥100,000 | ¥0 | ¥100,000 | ¥1,709 | ¥100,000 | ¥100,000 |
| | 西陣田1丁目賃貸 | 14分 | 36.05 | 2LDK | 1年 | 2022年7月 | ¥190,000 | ¥0 | ¥190,000 | ¥3,389 | ¥190,000 | ¥190,000 |
| | 高瀬田1丁目賃貸 | 14分 | 36.05 | 2LDK | 1年 | 2022年7月 | ¥190,000 | ¥0 | ¥190,000 | ¥3,389 | ¥190,000 | ¥190,000 |
| | 高瀬田1丁目賃貸 | 11分 | 35.45 | 2LDK | 3年 | 2020年2月 | ¥190,000 | ¥0 | ¥190,000 | ¥3,389 | ¥190,000 | ¥190,000 |
| | 高瀬田1丁目賃貸 | 14分 | 36.05 | 2LDK | 1年 | 2022年7月 | ¥190,000 | ¥0 | ¥190,000 | ¥3,389 | ¥190,000 | ¥190,000 |
| | 大宮西5丁目賃貸 | 7分 | 60.93 | 2LDK | 1年 | 2022年2月 | ¥190,000 | ¥0 | ¥190,000 | ¥3,389 | ¥190,000 | ¥190,000 |
| | 台町15番賃貸 | 9分 | 67.06 | 2LDK | 6年 | 2017年1月 | ¥159,000 | ¥0 | ¥159,000 | ¥2,371 | ¥0 | ¥0 |
| | 西六番賃貸 | 10分 | 55.56 | 2LDK | 5年 | 2018年12月 | ¥142,000 | ¥10,000 | ¥152,000 | ¥2,735 | ¥0 | ¥142,000 |
| | 大宮西5丁目賃貸 | 9分 | 54.79 | 2LDK | 6年 | 2017年3月 | ¥140,000 | ¥0 | ¥140,000 | ¥2,555 | ¥140,000 | ¥140,000 |
| | 大野河原石渡賃貸 | 1分 | 61.37 | 2LDK | 9年 | 2014年6月 | ¥130,000 | ¥0 | ¥130,000 | ¥2,118 | ¥0 | ¥0 |
| 平均賃料 | 103,893 円 | | | | | | | | | | | |
| 平均m単価 | 26.92 円/m | | | | | | | | | | | |
| 平均m単価 | 3,759 円/m | | | | | | | | | | | |
| (1LDK) | 東平口1丁目賃貸ビル | 51 | 67.74 | 1LDK | 10年 | 2013年9月 | ¥100,000 | ¥0 | ¥100,000 | ¥1,709 | ¥100,000 | ¥100,000 |
| | 西陣田1丁目賃貸 | 14分 | 36.05 | 2LDK | 1年 | 2022年7月 | ¥190,000 | ¥0 | ¥190,000 | ¥3,389 | ¥190,000 | ¥190,000 |
| | 高瀬田1丁目賃貸 | 14分 | 36.05 | 2LDK | 1年 | 2022年7月 | ¥190,000 | ¥0 | ¥190,000 | ¥3,389 | ¥190,000 | ¥190,000 |
| | 高瀬田1丁目賃貸 | 11分 | 35.45 | 2LDK | 3年 | 2020年2月 | ¥190,000 | ¥0 | ¥190,000 | ¥3,389 | ¥190,000 | ¥190,000 |
| | 高瀬田1丁目賃貸 | 14分 | 36.05 | 2LDK | 1年 | 2022年7月 | ¥190,000 | ¥0 | ¥190,000 | ¥3,389 | ¥190,000 | ¥190,000 |
| | 大宮西5丁目賃貸 | 7分 | 60.93 | 2LDK | 1年 | 2022年2月 | ¥190,000 | ¥0 | ¥190,000 | ¥3,389 | ¥190,000 | ¥190,000 |
| | 台町15番賃貸 | 9分 | 67.06 | 2LDK | 6年 | 2017年1月 | ¥159,000 | ¥0 | ¥159,000 | ¥2,371 | ¥0 | ¥0 |
| | 西六番賃貸 | 10分 | 55.56 | 2LDK | 5年 | 2018年12月 | ¥142,000 | ¥10,000 | ¥152,000 | ¥2,735 | ¥0 | ¥142,000 |
| | 大宮西5丁目賃貸 | 9分 | 54.79 | 2LDK | 6年 | 2017年3月 | ¥140,000 | ¥0 | ¥140,000 | ¥2,555 | ¥140,000 | ¥140,000 |
| | 大野河原石渡賃貸 | 1分 | 61.37 | 2LDK | 9年 | 2014年6月 | ¥130,000 | ¥0 | ¥130,000 | ¥2,118 | ¥0 | ¥0 |
| 平均賃料 | 146,111 円 | | | | | | | | | | | |
| 平均m単価 | 38.87 円/m | | | | | | | | | | | |
| 平均m単価 | 3,759 円/m | | | | | | | | | | | |

構造別賃料相場

| 建物名 | 駅近歩 | 専有面積 | 間取り | 築年数 | 築年月 | 賃料 | 管理費 | 賃料+管理費 | m単価 | 敷金 | 礼金 | その他 | 備考 |
|------------|-----|-------|------|-----|----------|----------|---------|----------|--------|----------|----------|----------|----|
| 東平口1丁目賃貸ビル | 4分 | 68.72 | 2LDK | 10年 | 2013年9月 | ¥195,000 | ¥0 | ¥195,000 | ¥2,837 | ¥195,000 | ¥195,000 | ¥195,000 | 7 |
| 西陣田1丁目賃貸 | 14分 | 36.05 | 2LDK | 1年 | 2022年7月 | ¥190,000 | ¥0 | ¥190,000 | ¥3,389 | ¥190,000 | ¥190,000 | ¥190,000 | 18 |
| 高瀬田1丁目賃貸 | 14分 | 36.05 | 2LDK | 1年 | 2022年7月 | ¥190,000 | ¥0 | ¥190,000 | ¥3,389 | ¥190,000 | ¥190,000 | ¥190,000 | 11 |
| 高瀬田1丁目賃貸 | 11分 | 35.45 | 2LDK | 3年 | 2020年2月 | ¥190,000 | ¥0 | ¥190,000 | ¥3,389 | ¥190,000 | ¥190,000 | ¥190,000 | 11 |
| 高瀬田1丁目賃貸 | 14分 | 36.05 | 2LDK | 1年 | 2022年7月 | ¥190,000 | ¥0 | ¥190,000 | ¥3,389 | ¥190,000 | ¥190,000 | ¥190,000 | 12 |
| 大宮西5丁目賃貸 | 7分 | 60.93 | 2LDK | 1年 | 2022年2月 | ¥190,000 | ¥0 | ¥190,000 | ¥3,389 | ¥190,000 | ¥190,000 | ¥190,000 | 18 |
| 台町15番賃貸 | 9分 | 67.06 | 2LDK | 6年 | 2017年1月 | ¥159,000 | ¥0 | ¥159,000 | ¥2,371 | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 10 |
| 西六番賃貸 | 10分 | 55.56 | 2LDK | 5年 | 2018年12月 | ¥142,000 | ¥10,000 | ¥152,000 | ¥2,735 | ¥0 | ¥142,000 | ¥142,000 | 11 |
| 大宮西5丁目賃貸 | 9分 | 54.79 | 2LDK | 6年 | 2017年3月 | ¥140,000 | ¥0 | ¥140,000 | ¥2,555 | ¥140,000 | ¥140,000 | ¥140,000 | 11 |
| 大野河原石渡賃貸 | 1分 | 61.37 | 2LDK | 9年 | 2014年6月 | ¥130,000 | ¥0 | ¥130,000 | ¥2,118 | ¥0 | ¥0 | ¥0 | 10 |

類似物件の設備状況

近隣エリアの設備状況 1)



IV. 調査報告書の事例



◆入居者ニーズの把握（将来予測）

～入居者ニーズの変化を把握する～

～単身物件～

全国賃貸住宅新聞

| 2021年 | | 2022年 | | |
|-------|--------------------|-------|----|--------------------|
| 順位 | 設備 | 順位 | 変動 | 設備 |
| 1 | インターネット無料 | 1 | → | インターネット無料 |
| 2 | 宅配BOX | 2 | ↗ | エントランスのオートロック |
| 3 | エントランスのオートロック | 3 | ↗ | 高速インターネット（1Gbps以上） |
| 4 | 高速インターネット（1Gbps以上） | 4 | ↘ | 宅配BOX |
| 5 | 浴室換気乾燥機 | 5 | → | 浴室換気乾燥機 |
| 6 | 独立洗面台 | 6 | → | 独立洗面台 |
| 7 | システムキッチン | 7 | → | システムキッチン |
| 8 | 24時間利用可能ごみ置場 | 7 | ↗ | 24時間利用可能ごみ置場 |
| 9 | 防犯カメラ | 7 | ↗ | 防犯カメラ |
| 10 | ウォークインクローゼット | 10 | ↗ | 追い焚き機能 |

・2020年に単身物件で初めてランクインした『システムキッチン』の人気の根付いてきており、単身物件と
 言っても簡素なキッチンでは物足りないと感じる時代となっております。
 ・2022年の人気上位9番目までは、前年もランクインしている設備で、それぞれを見ると5年前には、単
 身者向けには贅沢な設備とされていた物ばかりです。

～ファミリー物件～

全国賃貸住宅新聞

| 2021年 | | 2022年 | | |
|-------|--------------------|-------|----|--------------------|
| 順位 | 設備 | 順位 | 変動 | 設備 |
| 1 | インターネット無料 | 1 | → | インターネット無料 |
| 2 | エントランスのオートロック | 2 | ↗ | 追い焚き機能 |
| 3 | 宅配BOX | 3 | ↘ | エントランスのオートロック |
| 4 | システムキッチン | 4 | ↗ | 高速インターネット（1Gbps以上） |
| 5 | 追い焚き機能 | 5 | ↘ | システムキッチン |
| 6 | 浴室換気乾燥機 | 6 | ↘ | 宅配BOX |
| 7 | ホームセキュリティ | 7 | ↘ | 浴室換気乾燥機 |
| 8 | 高速インターネット（1Gbps以上） | 7 | ↗ | ガレージ |
| 8 | ガレージ | 9 | ↘ | ホームセキュリティ |
| 10 | 24時間利用可能ごみ置場 | 10 | → | 24時間利用可能ごみ置場 |

・2021年に初めてランクインした『高速インターネット』と『ガレージ』の人気の高まりを見せており、
 コロナ禍の影響で変化したライフスタイルが根付いてきている事を表しています。
 ・逆に『エントランスのオートロック』や『宅配BOX』、『浴室換気乾燥機』の順位が下がってきているのは、
 既に一般的な設備として普及してきている事が背景にあるのかもしれませんが。

● 社会環境の変化による生活様式の変化

- ・住まいに対する価値観の変化
- ・働き方の変化に伴うニーズの変化

● 社会環境の変化がもたらす将来予測

- ・カーボンニュートラル
- ・エネルギー問題
- ・脱炭素社会の実現

IV. 調査報告書の事例



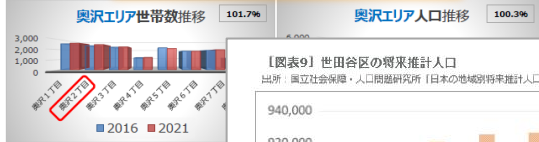
◆エリア調査（将来予測）

～行政政策や人口推計（将来イメージ）を把握する～

〈人口推計〉



人口予測



【図表9】世田谷区の将来推計人口

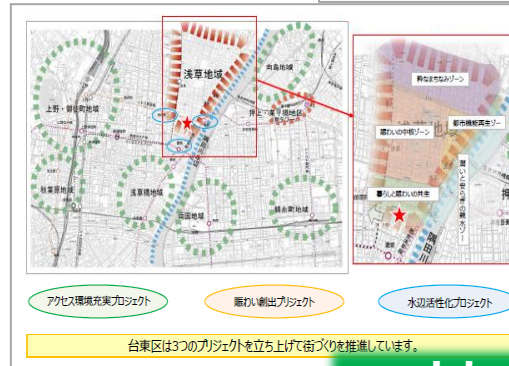
出所：国立社会保険・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）」



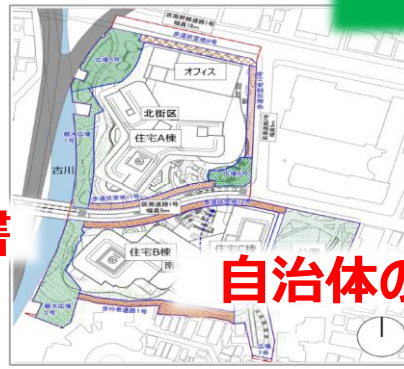
国勢調査や自治体HPの人口白書

・居住者の増減や世帯年齢の傾向

〈行政政策(再開発等)〉



まちづくり計画



自治体のHPにある街づくり計画

| 施設概要 | 施設概要 |
|----------------|--------------|
| 区域面積 | 約22ヘクタール |
| 道路 | |
| 放射第8号線（整備済） | |
| 面街路第8号線（新設） | 幅 16m 長 210m |
| 交通広場（新設） | 3,900㎡ |
| 区画道路第1号（新設） | 北地区（8-31地区域） |
| 区画道路第2号（新設） | 幅 6m 長 135m |
| 区画道路第3号（新設） | 幅 6m 長 85m |
| 区画第2111号線（拡幅） | 幅 6m 長 146m |
| 上野野中緑地帯第1号（新設） | 幅 9m 長 50m |
| 都市計画駐車場（新設） | 0.28ha、地下1階 |
| 街区 | |
| 西街区 4,000㎡ | （緑地帯） |
| 東街区 1,200㎡ | （緑地帯） |
| 南街区 600㎡ | |
| 施設概要 | |
| 駐車場 | |
| 店舗・事務所 | (1,700㎡) |

・将来的な街の変貌

IV. 収集情報の分析

◆ 様々な収集情報を複合的に分析

■ 現状把握

- 自身の物件の立ち位置を知る
- 競合物件との比較（優位的か劣位的か…）
- 現在に至る背景は何かを探る



REVIEW



■ 将来予測と賃貸方針決定

- 社会の変化が業界や地域、ニーズにもたらす影響？
- 経営計画を考える（修繕計画・投資計画）
- 計画と現実を照らし常にブラッシュアップする



V. まとめ

- 安定した貸貸経営の実現には…
- 客観的に現実を把握する事が重要です
- そして、ご自身の経営方針を**明確**にして…
- その実現に向けた計画を具体的に**描き実行**する
- その為の判断材料となるのがマーケティング情報
- 新鮮で根拠あるマーケット情報をもとに…
- 常に磨き続ける事が貸貸経営成功の鍵

最後までご視聴いただきありがとうございました。