

2012年10月 No.134号

# Partnership

minitech西日本は不動産のトータルパートナーシップカンパニーを目指します

## 「エイブル観測」賃貸オーナー向け調査 利益減少今後も続く ARI 2012年9月21日

エイブルリサーチ・インターナショナル(ARI、東京都港区)は第1回「エイブル観測」の調査を実施し、9月21日調査結果レポートを開示した。これは、エイブルと取引のある物件オーナー2000人に対してアンケート調査を行い、結果を業況判断DI(アンケート設問に「良い」「普通」「悪い」の3つの選択肢から選び、「良い」と答えた割合から「悪い」を差し引いたもの)として分析したもの。

調査によると、物件の競合が激化していて、入居率も低下しているが、賃料や敷金などはそれ以上に低下。オーナーの利益の減少は今後も続く見通しだ。これに対応するため、オーナー側は建て替えまでは至らないものの、リフォームの意欲や予算、設備投資を強化する方向にあり、これらの意欲の高まりが行動に移れば、今後、賃貸住宅の向上が更に進む可能性が大きい、という。

『エイブル観測2012 年上期』調査結果へのコメント(一部抜粋)  
千葉商科大学大学院教授博士(経済学)・・・吉田 靖

まず、今回の調査によれば、物件の競合が激化しており、入居率も低下しているが、賃料や敷金などはそれ以上に低下しており、オーナーの利益の減少は今後も続く見通しが多いことがわかる。

オーナー側は、これに対応して、建て替えまでには至らないものの、リフォームの意欲や予算、あるいは設備投資を強化する方向にある。オーナーにとっては厳しい環境ではあるものの、回答の詳細を分析すると、特に賃料の下落を認識しているオーナー層に、リフォームに対する意欲の高まりが多く見られており、意欲の高まりが行動に移れば、今後、賃貸住宅の質の向上がさらに進む可能性が大きい。

次に、社会的に安全意識が高まる中で、オーナー側にも防犯意識や防災意識が高まっており、これが契機となり設備投資へ向かうことも考えられる。これに関しても、特に賃料の下落を認識しているオーナー層に、防犯、防災に対する意識の高まりが多く見られている。

今後、本調査の継続により、注目の集まりやすい中心部の大型開発だけでなく、より多くの人々が居住する中小型物件に関しても、分析が蓄積され、オーナー、賃借人、仲介・管理会社のよりよい関係に結びつき、不動産流通市場の発展に寄与することを期待している。

以上

### CONTENTS

- 1 「エイブル観測」賃貸オーナー向け調査 利益減少今後も続く
- 2 1階の部屋は入居者が入りにくいのは本当か? ①
- 3 1階の部屋は入居者が入りにくいのは本当か? ②
- 4 「子育てを楽しむ」賃貸 竣工1ヶ月前に満室に 旭化成ホームズ

## 1階の部屋は入居者が入りにくいのは本当か？ ①

たしかに1階は、通行人と視線が合ったり、外からのぞかれている気がしたり、防犯上に不安を感じたりと、マイナス点が多く、空室が長く続きやすいといわれています。しかし、それでも世の中の物件で1階に住んでいる人は大勢いますよね。

### ■1階のメリットをアピールできているか？

空室が埋まらない!という前にやれることをやってみませんか？  
すぐにやれることは何か？  
それは1階のメリットをしっかりとアピールすることです。



- ・家賃が安い      これが最大のメリットですね。
- ・出入りが楽      階段やエレベータを使わずに部屋に出入りできます。
- ・2階は暑い      2階建てのアパートは2階が暑いことがあります。
- ・避難しやすい    1階ならすぐに逃げられます。
- ・騒音発生      1階なら下の階の足音などに配慮しないで済みます。

### ■1階と2階で家賃をどれくらい変えるべきか？

参考になるデータを以下に掲載します。

21C.住環境研究会及びSUUMO賃貸(株式会社リクルート)の入居者ニーズと意識調査  
2009に次のデータがあります。

○2階以上の部屋はどの程度必要とお考えですか？

絶対必要	ひとり暮らし	33.1%	2人世帯以上	31.7%
賃料次第	ひとり暮らし	37.0%	2人世帯以上	38.2%
必要ない	ひとり暮らし	29.0%	2人世帯以上	29.1%
賃料反映	ひとり暮らし	3,376円	2人世帯以上	2,687円

賃料反映とは、絶対必要・賃料次第と回答した人で、2階と1階でいくら賃料が変わるのか？の回答となります。

だいたい3千円といったところでしょうか。

2人以上のほうが金額が低いのは、「小さな子どもがいるので1階のほうがいい」方の需要が大きいから、と推測します。

## 1階の部屋は入居者が入りにくいのは本当か？ ②

### ■1階のデメリットを解消しましょう！

1階のメリットを打ち出すことと同じように、デメリットを打ち消すことも重要です。

#### •視線が気になる

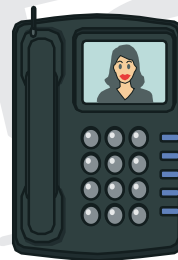
- 最初からレースのカーテンをつけておく
- 目隠しを設置する

#### •防犯が気になる

- オプションで警備会社のサービスをつける
- 防犯カメラをつける
- センサーライトをつける
- テレビモニター付きインターホンをつける
- 防犯ガラスフィルムを貼る
- 電子錠にする
- ピッキング対策をする

#### •洗濯物が干しづらい

- 浴室乾燥機を設置する
- 室内物干しの金具をつける
- 除湿機をプレゼントする



### ■1年間空室か投資すべきか？

設備やサービスを追加するのはお金がかかるから・・・

そんな大家さんに、ぜひ計算してほしいものです。

1年間空室でいるのと、どちらが得なのか？

そもそも、時の経過と共に、その部屋の価値は下がります。

家賃を維持したいなら、部屋の価値の下落を上回る投資が必要です。

あとは「家賃の上がる部分の投資」がどこか？

その情報や知識を身につけることです。

弊社担当者は、オーナー様からの相談を心待ちにしております！

# 「子育てを楽しむ」賃貸 竣工1ヶ月前に満室に 旭化成ホームズ

2012年9月25日:住宅新報

旭化成ホームズが子育て中の母親たちの意見を取り入れて企画した賃貸住宅「母力(ぼりき)むさしの」(総戸数22戸)がこのほど、東京都武蔵野市に完成した。駅からバス便の立地にもかかわらず、竣工1ヶ月前には満室になった。キャンセル待ちもあるという。入居者同士が子育てを助け合ったり、コミュニケーションが図れるような仕組みを整えた。



同物件は、JR中央線三鷹駅からバスで約10分。約600坪の敷地に2棟を配置。その間に、母親たちが交流できる中庭や、子どもの遊び場を設けた。また、地域のお母さんや子育て支援者らでつくる「母力サポーターズ」が、毎月情報誌紙を届けながら、入居者をサポートしていく予定だ。

## 編集後記



最初の記事にありますように賃貸オーナー様にとって市場は厳しい状況です。  
今までよりもシビアに市場洞察をし、投資する箇所、タイミングを見極める目が必要となります。  
良き相談役、サポーターとしてミニテック西日本を有効利用下さい!

発行所 パートナーシップ編集局 TEL 075-253-1332/FAX 075-253-1282

**miniTech**  
west japan

<http://www.minitech.jp/>