関西発

土地活用トレンド

第1回 市場調査と投資分析

ニーズとリスクの把握 計画立案に不可欠

当社は、大阪府堺市に本拠を構え、マンションや住宅の設計施工を主な業務としております。今までマンションは200棟ほど建設してきましたが、賃貸マンションを建てる上での地権者の立場に立ったポイントをご紹介します。

地主・家主に「どんな建物を建てたらよいのですか?」と聞かれた時には、必ずこう答えるようにしています。「調べてみないと分かりません!」。本当に調べてみないと分からないからです。

地域の特性や、近隣市場の需給バランス、空室状況、さらにはターゲットとなる入居者層も理解できていないのに無責任な事は言えません。だからこそ、市場調査を徹底的に行う事が大切なのです。現在の供給状況、入居者ターゲット層、需給バランス、空室率（全体、間取り別、平米数別）、周辺物件のグレード、人口・世帯数推移、男女比率などを調査し、50～60ページを超える報告書にまとめます。

市場調査をすると、必ず地域特性のようなものが浮かび上がります。逆に、市場調査をする事で意外と空室率が多い地域だという事が分かったり、想定していた間取りが供給過剰になっていたり、問題点に気付かされる事が多いです。「マンションを届けるターゲット層」、「市場に必要とされているお部屋」、「マンションコンセプト」など、おおよそ予測がつくようになります。

昨今は、「ご自身のライフスタイル」、「マンションの住環境」など、価値を置く視点が変わってきております。

今後の賃貸マンションは、そこに住む入居者の「価値」を大切にする必要があります。1番目は入居者ソフト面・暮らし方の実現、建物は2番目で、ライフスタイルを実現するための手段としての空間です。

建物ではなく、〝働く女性の暮らし方〟、〝趣味を持った男性の暮らし方〟、〝子育て夫婦の暮らし方〟など〝暮らし方〟というソフト面を大切にして、差別化していく時代になってきています。

1、テイストでの差別化（建物の雰囲気・デザインでの差別化 街並みをつくる）……クラシカルモダン、南欧風、シンプルモダン

2、間取りの差別化……空間を大きく取れる間取り設計・ターゲット層に合った間取り

3、カテゴリーの差別化（入居者を絞り込みする差別化、ライフスタイルをつくる）……女性専用マンション、健康マンション、高齢者マンション、子育てマンション、ペット共生マンション、趣味マンション

4、性能の差別化（建物自体の性能自体を上げる差別化 暮らしを快適にする）……省エネ（外断熱・エコ）、光熱費ゼロ（太陽光発電）、健康（炭・無添加）、防犯（セキュリティ）、耐震（免震、耐震補強）

5、コンシェルジュサービス・コミュニティの差別化……生活サービス、人との出会いをつくる、趣味を共有する

など、さまざまなキー

一こんな方に住んでいただきたい〟、〝地域に一つだけ〟のこだわりの賃貸マンション」をつくる事が大切な事です。

非常に良い賃貸マンションだからといってコストが高く採算が合わないものを建ててしまうと、将来赤字が出てしまう可能性があります。そうなってからでは、立て直すのが大変です。そこで、大切なのが「投資分析」です。投資分析とは、「収益面はどうなのか?安全性はどうなのか?」という事を分析します。

投資指標を見て「本当に収益性は大丈夫か?、安全性は取れているのか?」、「将来、家賃の下落、空室率の増加があったり、金利が上がったりした場合に赤字にならないのか?」などのデータを出し検証します。

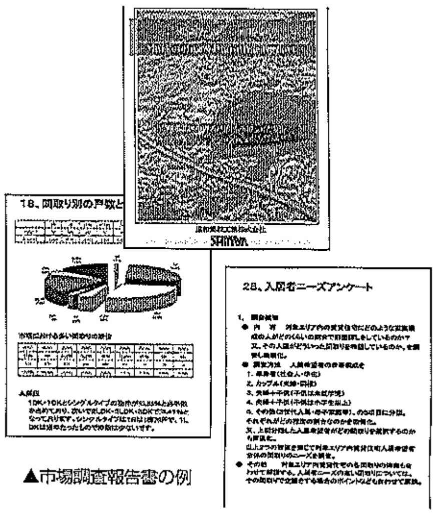
「家賃査定」も厳しく行い、「ランニングコスト」もチェックします。金利も上がると想定します。その上で本当に投資として大丈夫なのかを検証いたします。

投資分析で一番大切な事は、「地主・家主の夢を達成するにはどうすればよいのか?」という方向性から見ていくという事です。地主・家主の「土地活用に対する思いや、将来のご家族のご計画、将来のご自身の夢など」です。その思いをかなえるために、投資分析を見ながら、お客様の思いにあった将来の返済計画や、投資計画などをお話する事が大切です。

ここまできちんと検証する事で、「本当に自分でも返済できるんだ!」、「将来このような返済計画を立てておけばよいのか?」などが分かります。リスクの回避方法まで理解する事ができます。

もし、「リスクが高い」と判断した時は計画を中止すべきです。地主・家主は借入をするというリスクを取って賃貸マンション経営をしておりま

の意向に合わない場合もきちんとご説明して、修正した代替案もご提示して、「進められる」か「中止する」かをご判断して頂く必要があります。だから、きちんと分析する必要があるのです。地主・家主の意向が一番大切で、「投資分析という手段を利用してそれをどう達成できるのか?」という事を共有して、一緒に考えていく事が大切な事だと思います。



▲市場調査報告書の例

NPO法人近畿定期借地借家権推進機構理事 進和建設工業 資産運用アドバイザー 西田泰久

NPO法人近畿定期借地借家権推進機構

定期借地借家をはじめ、新しい借地借家関係の普及・啓発と、健全な市場教育のため活動しているNPO法人。メンバーは業界団体、個人、専門家180人および地方公共団体等25団体で構成される。http://www.kinkiteisyaku.or.jp/

PR企画

不動産オーナーのための

資産税に強い 税理士特集

袴田会計総合事務所
税理士 副所長
袴田 学氏

プロフィール

武蔵大学卒業後、池袋合同事務所、辻・本郷税理士法人、アクタス税理士法人に勤務し、平成18年袴田会計総合事務所に入所。
平成21年度より南青山法律事務所との協業により当事務所の税務顧問を務める。

不動産キャッシュフロー経営の最大化!

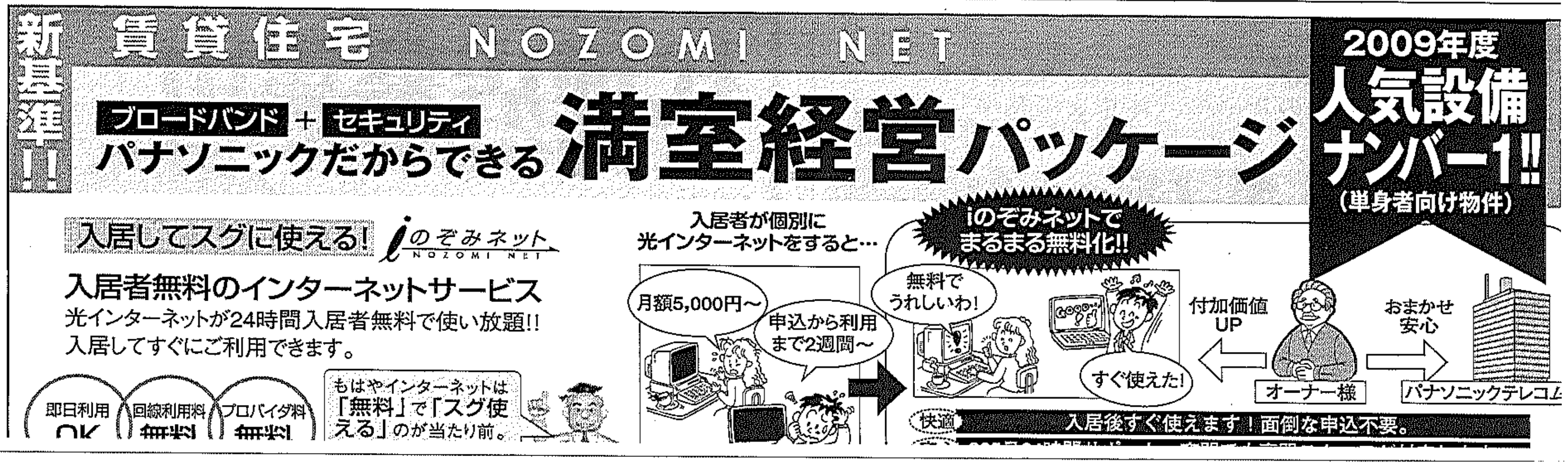
当社は所得税・相続税・贈与税といった資産税単独でのコンサルティング業務はもとより、不動産法人化、M&A、未来会計、財務分析、キャッシュフローマネジメントなどを絡めたトータルサービスを提供しております。

資産税は一時的な納税額の減少もさせることながら、20年～30年単位で税額負担を軽減させることに意義があると思料します。特に不動産賃貸業を営む場合には、購入時の試算から始まり出口戦略、若しくは相続対策等も含めたプランニングが必要になってきます。

なお弊社では相談料は一切いただいておりません。まずはご気軽にご相談ください。

会社情報

袴田会計総合事務所
TEL.055-961-0051
FAX.055-961-0035
住所：静岡県沼津市添地町199
メールアドレス
info@hakamatakaikei.jp
URL
http://www.hakamatakaikei.jp



新基準!! 賃貸住宅 NOZOMI NET

ブロードバンド + セキュリティ パナソニックだからできる 満室経営パッケージ

2009年度 人気設備ナンバー1!!（単身者向け物件）

入居してスグに使える! iのぞみネット NOZOMI NET

入居者無料のインターネットサービス
光インターネットが24時間入居者無料で使い放題!!
入居してすぐにご利用できます。

即日利用 OK
回線利用料 無料
プロバイダ料 無料

もはやインターネットは「無料」で「スグ使える」のが当たり前。

入居者が個別に光インターネットをすると…

iのぞみネットでまるまる無料化!!

快適 入居後すぐ使えます！面倒な申込不要。

月額5,000円～
申込から利用まで2週間～
無料でうれしいわ!
すぐ使えた!
付加価値UP
おまかせ安心
オーナー様
パナソニックテレコム