

賃貸市場の考察

平成24年 3月17日

建築診断協会

件名 港南Sマンション新築工事

A、一般不動産情報からの考察

1、テナント需要

周辺環境を考えると、事務所需要もあるかもしれませんが、「オフィスビル2012年問題」が存在します。

「オフィスビル2012年問題」とは、今年になって東京23区に新たに供給されるオフィスの賃貸床面積が40万坪を超える大規模なものと予想されることに起因します。

この規模は、旧国鉄用地や六本木の大型再開発が相次いだことによって発生した大量供給に起因する「2003年問題」の時をも超えるものです。

もともと東京のオフィス空室率悪化が報道されているだけに、2012年はいつそう空室率悪化が予想されます。特に、東日本大震災以降、耐震性に劣り非常用電源を備えていない老朽ビルの空きが目立つといえます。

オフィス需要は当てにできないといえそうです。

ただし、住居系の間取りにしておいて、事務所が入るケースはあるでしょう。

テナントとしては、コンビニエンスストアが1階に入ると、そのマンションの客付けに有利に作用するといわれます。しかしながら、道の並びに2件の先行店があります。もともと、

1分間に20人以上の通行量がないと、コンビニエンスストアは立ちいかないとされます。

今回は、コンビニ誘致はお勧めできません。

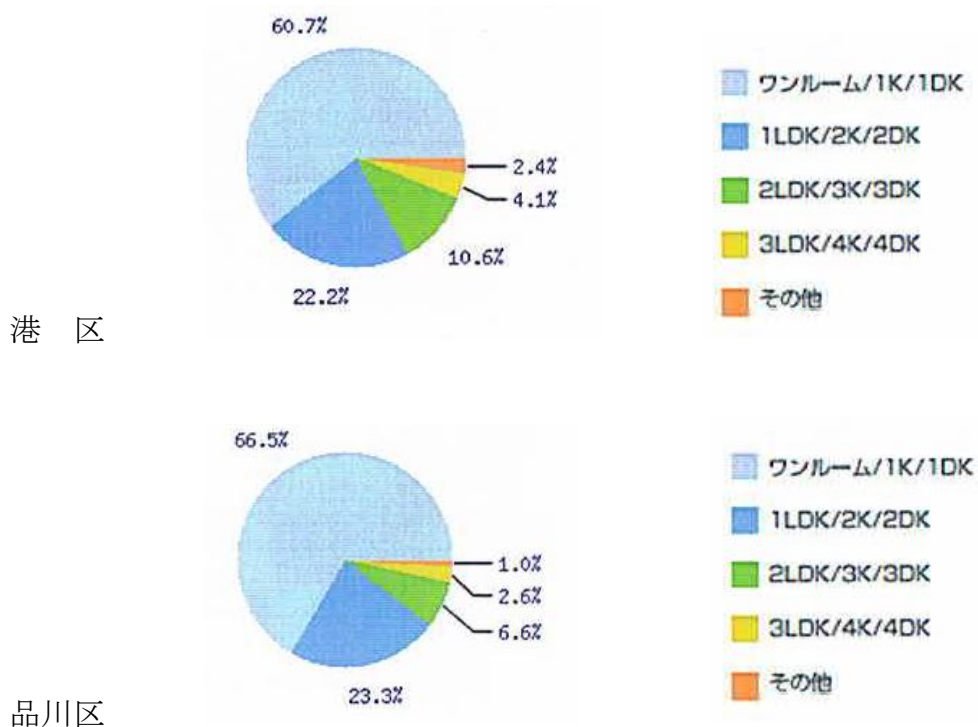
医療機関の誘致も選択肢のひとつです。医療機関もコンビニ同様に、客付けに有利に働くとされます。床面積的には整形外科で70坪、他の科でも40～45坪あればよいとされています。誘導的には、一般的に下階が望まれますが、科によっては匿秘が優先されるため上階のほうがよいといわれます。ただその場合は、専用昇降ルートが必要となります。

建物の規模的には、優先される選択ではないかもしれません。

2、住居系需要

賃貸対象者としては、ファミリー層か独身者かの選択があります。

下記グラフは、不動産検索サイトが調べた港区と品川区で賃貸物件を探すユーザーの間取りニーズです。



このグラフを見るかぎり、ワンルーム系の需要は6割強もあり、広面積賃貸マンションの需要はわずかであることがわかります。こういった需要を踏まえ、供給が決まってきます。

また、レイズなどの不動産会社の専用情報源で「港南地区賃貸マンション」という条件で

検索すると、127件のなかでワンルームは数件に止まります。これは、ファミリー向けが人気というより、ファミリー向けが、貸し残っていることを意味しています。

検索を「港南」から「北品川」に変えると、ワンルームの供給は数が増します。

それに対するワンルーム系の需要も、旺盛であるといえます。ただ次項で述べますが、家賃は、狭いワンルームの場合8万円を切るものが多くあり、安さを勝負材料にされる土俵に上がる危険性があります。学生や所得の多くない層を対象にしたものに、その傾向は強いといえます。

そこで、1Kで25㎡以上の床面積があり、かつ多少グレードを上げた社会人向けワンルームを中心にプランを進め、一部に1LDKで40㎡のものを入れる案をお勧めします。

場所がら、属性がいい会社の独身者をターゲットとします。

将来、1フロア貸しに転用もしくは、40㎡を2つにわけて1部屋20㎡とし学生用に転用できるものであれば、空き室リスクが少なくなります。

3、家賃相場

ここでは、家賃についての情報を提供します。

港南は港区ですが、品川区との区境に近く、最寄り駅は「品川」か「北品川」となります。

次ページの家賃相場のグラフは、不動産投資サイトが公開しているもので募集条件の平均賃料を表しています。

同じワンルームでも、港区は124,400円、品川区は78,800円とあり、その差があります。

区割調査の弊害といえますが、六本木や新橋などを含んだ港区の相場家賃をそのまま受け入れるわけありません。

工夫のないマンションの場合は、品川相場を受け入れざるを得ないということでしょう。

ワンルーム/1K/1DKの家賃相場



Copyright(C) NEXT CO.,LTD.

2012/03/14

駅徒歩10分以内

ワンルーム	124,400円
1K	110,400円
1DK	137,800円

駅徒歩10分以上

ワンルーム	124,900円
1K	102,200円
1DK	149,400円

1LDK/2K/2DKの家賃相場



Copyright(C) NEXT CO.,LTD.

2012/03/14

駅徒歩10分以内

1LDK	218,000円
2K	116,000円
2DK	154,900円

駅徒歩10分以上

1LDK	176,300円
2K	-
2DK	148,400円

港区

ワンルーム/1K/1DKの家賃相場



Copyright(C) NEXT CO.,LTD.

2012/03/10

駅徒歩10分以内

ワンルーム	78,800円
1K	82,900円
1DK	97,900円

駅徒歩10分以上

ワンルーム	70,900円
1K	78,400円
1DK	89,300円

1LDK/2K/2DKの家賃相場



Copyright(C) NEXT CO.,LTD.

2012/03/10

駅徒歩10分以内

1LDK	161,100円
2K	89,900円
2DK	118,600円

駅徒歩10分以上

1LDK	174,200円
2K	-
2DK	111,500円

品川区

B、差別化の考察

1、サービス付き高齢者向け住宅整備事業

高齢者の単身・夫婦世帯がこの先10年で1000万世帯から1245万世帯に急増し、要介護度の低い高齢者も特別養護老人ホーム申込み者となっている現況を踏まえて、高齢者向けの賃貸住宅の制度が見直され、制度改革が昨年10月に行われました。

以前の高齢者賃貸住宅は、以下の3つの種類がありました。

- ① 高齢者の入居を拒まない住宅の情報提供（床面積25㎡以上で洗面・トイレ必置）・・・
高齢者円滑入居賃貸住宅の登録
- ② 専ら高齢者を受け入れる住宅の情報提供（床面積25㎡以上で洗面・トイレ必置）・・・
高齢者専用賃貸住宅の登録
- ③ 良好な居住環境を備えた住宅の供給促進（上記条件＋バリアフリー構造＋入居者公募）・・・
高齢者向け優良賃貸住宅の認定

しかしながら、これらの制度が複雑であり、かつ高齢者に適した住まいの絶対的不足からこの3つの制度を廃止し、「サービス付き高齢者向け住宅」に一本化することになりました。大きく変わった点は、ハードの条件（上記条件＋バリアフリー構造）だけでなく、サービスの条件が加わったことです。サービスは、少なくとも安否確認・生活相談サービスを提供することが義務付けられて、また居住者との契約には長期入院を理由に解約できないなどの項目が入るようになりました。

この段階になると、昨年10月までのように高齢者を受け入れるに足りる建物を造ればいいというものから、医療・介護・住宅が連携して安心できる住まいの供給を促進するレベルになってきました。そのため、建物所有者が主体となることができる取組ではなく、専門事業者に一括で委託する取組へと変貌しました。

2、東京都LCP住宅登録制度

建物の防災適応力のある程度高め、避難所に行かないでその共同住宅に留まっていられることを目指して、東京都が策定した防災都市づくりの制度です。

LCPとは、Life Continuity Performanceの略称で、停電時に水の供給やエレベータの運転に必要な最小限の電源を確保することで、自宅での生活継続を可能にさせる住宅の情報を登録・開示・閲覧させる制度です。

対象範囲は、共同住宅であれば分譲マンションや賃貸マンションの区別はありません。

また、新築でも既存建物でも構いません。

平成24年4月から順次詳細条件を発表の予定ですが、現在発表されている登録基準は以下の通りです。

- ① 建築基準法に規定する耐震性を有すること。
- ② 水の供給および1基のエレベータの運転を同時もしくは交互におこなう発電能力があり、燃料が安定継続して供給可能で、住宅外から電力供給が途絶した場合でも、運転可能な常用発電機が設置されていること。
- ③ その常用発電機は、発電に伴い発生する熱の利用に努めることとし、熱の利用に必要な機能を備えること。
- ④ 登録に必要となる設備・運営にあたり、居住者・住宅所有者に原則として新たな負担が生じないこと。
- ⑤ 常用発電機の設置・運営を委託する場合、委託期間を15年以上とし、住宅所有者が受託者の業務や納税・財務の状況、委託終了後の住宅の管理等を顧慮の上、契約を締結していること。

今後どれだけの広告活動があり認知が広がってくるのか、常用発電機の設置基準がどれ程のものかを見極めながら、採用を判断していく必要があります。

3、サブリース

サブリースとは大型の物件を一括賃借し（マスターリースともいう）、それを分割またはそのままの規模で第三者に転貸する事業形態です。物件の所有者が運用ノウハウ、運用体制をもたない場合などに、サブリーサーに運営代行のフィーを支払って委託し、サブリーサーは自社の持つノウハウ、人員を用いて物件を円滑に運営します。

一般受けする部屋でサブリースする場合がありますが、ここでは特殊性のある部屋を作り、1棟まるごと1括貸しの形態である「学生寮」と「ビジネスホテル」を取り上げます。

「学生寮」を専門とするところに学生向けのワンルームというもので、より専門性を高めたものとして寮として貸す場合があります。

1部屋の大きさは、21～22㎡で作り、面積が狭い分家賃を下げ需要に応えます。

地方で6万円半ば、都内で7万円前半の家賃設定し、オーナーに基本は90%を保証しています。

寮の場合、ワンルーム規制をのがれるので、寮と偽ってワンルームマンションを造る方があり、寮の申請には役所も神経をとがらせて、学校や法人に確認の問い合わせがされます。

「ビジネスホテル」は、長期にわたって借り上げてくれます。

あるビジネスホテルサブリーサーは、総事業費の10%を20年間払う契約をします。

その代わりに、間取りはその会社の決められたもので設計され、建物の仕様も指定されます。

工事費の坪単価は、65万円／坪と安く抑えられます。

1部屋は5.7坪で、最低70室の規模が要求されます。