

8

No.133
AUGUST
2011

月刊プロパティマネジメント

PROPERTY MANAGEMENT

不動産証券化時代のビル・不動産マネジメント情報誌

特集 大逆風下のなかで生まれた新潮流

持続可能な商業施設とは何か

OVERVIEW

いま商業施設に起きている変化とは——
商業施設投資はこれから安定飛行

矢木達也 [ピーエーシー・アーバンプロジェクト]

INTERVIEW

投資家の疑問や抵抗感を取り除くPMノウハウが
商業施設の投資市場を成長させる

東浦定宏 [ザイマックスキューブ]

VIEWPOINT 1 3大テーマで探る商業施設の最前線

GMS再生

玄海キャピタルマネジメント/アップ・ツー・コーポレーション

地域密着・地域深耕

いちごマルシェ/ダイシン百貨店

アジアマーケット開拓

船場

VIEWPOINT 2 新たなバリュー創出に向けた対応

ECとリアル店舗を融合する
「ハイブリッド化」を進めよ

小倉弘 [クラウドプランニング]

“非物販機能”を最大活用

集客・収益アップに導く注目施設

PM編集部



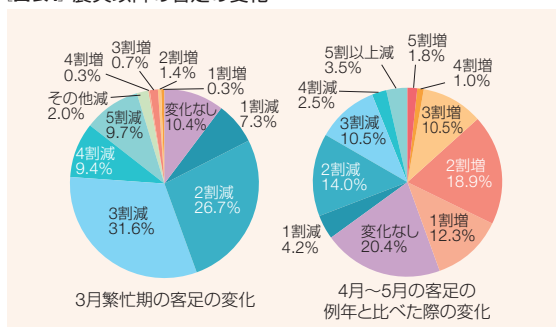
LMCが震災後の賃貸マンション仲介動向を調査 外国人の退去や高層階の敬遠などが数値上でも明らかに

リーシング・マネジメント・コンサルティング(以下、LMC)は、東京都内の賃貸マンション仲介店舗を対象としたアンケート「東日本大震災後の都心賃貸マンション市場の動向」を実施、その回答結果をまとめた。回収期間は5月24日～6月14日で、回答総数は290店。

◎震災以降の客足の変化

まず、3月繁忙期の客足の変化についての設問[図表1]では、87%にあたる250店が1割以上「減った」と回答した。最も多かったのは「3割減」の31.6%で、さらに3割以上減の回答は全回答店舗の半数以上にあたる146店にのぼった。しかし、4～5月の客足については一転して「増えた」と回答した店舗が4割以上となった。これに「変化なし」を加えると6割を超える。また「増えた」と回答した店舗に4月以降客足増加が続いた時期を尋ねた設問では、「4月下旬」から「5月下旬」にかけてがボリュームゾーンで、合計すると68%となる。これらについてLMCでは「震災で減少した客足が4～5月にかけて回復傾向に向かったと予想できる。震災後一か月がたち、余震や計画停電の影響が落ち着いたタイミングで、再び引越しの検討が始まった」と分析している。

【図表1】震災以降の客足の変化



4～5月の客足が「減った」と回答した店舗に客足水準の回復タイミングについて聞いた設問では、5～8月以内に回復するという回答は2割にも満たなかった。第2繁忙期を含む年内(12月まで)が36%、来年繁忙期が19%と、過半数以上が震災後半年以上かかるという悲観的な見方をしているようだ。なお、法人の客足については59.8%が「変化無し」と回答しており、減少幅は「2割減」が12.9%、「3割減」が9.8%と影響は限定的だったとみられる。

◎震災以降の賃貸ニーズの変化

震災に起因する解約の有無を聞いた設問[図表2]では「あった」が61%であった。この回答店舗に解約理由を聞いたところ(複数回答可・以下カッコ内は回答数)、「外国人の帰国・解約(50)」「転勤・就職・入学等の延期・中止(27)」「タワーマンション・高層階の解約(25)」「家族または本人の帰郷による住替(21)」が上位に位置している。これらの理由のうち「タワーマンション～」 「家族または～」については低層階やファミリー物件への住み替えという新たな需要も予想されるが、「外国人の帰国・解約」についてはLMCも「原発の影響が収束しない以上すぐさま需要が回復するとは考えにくく、空室が長期にわたる可能性がある」との悲観的な見方を示している。また、震災後のエンド客の希望条件の変化についての設問では、こちらも「あった」が71%であった。具体的な希望としては「タワーマンション・高層階を敬遠(82)」「築浅物件(39)」「耐震性能が高い(35)」「構造(RC以上)を重視(31)」といった立地・構造に関する条件が並んだ。LMCでは「空室情報の流通や広告の打ち出し方など、今後のリーシング戦略を考える上では、仲介現場の動きやエンド客の需要の分析が必要不可欠になる」との考えから、引き続き同様の調査を実施し、結果を公表していくという。

【図表2】震災以降の賃貸ニーズの変化

