

リーマンショック前の入居者は入れ替わり期 入居率の維持が喫緊の課題に

齊藤晃一

リーシング・マネジメント・コンサルティング

マクロ的には、単身者が多くを占める都市部で人口増が続き、シングルタイプの需要は伸びそうだが、個別物件のマネジメントではリーマンショック前に契約した入居者入れ替わりに注意が必要。

リーシング・マネジメント・コンサルティングの齊藤氏は2013年の賃貸住宅マーケットをそう評している。

高級物件は引き続き低調だが 都市部ワンルームでは回復基調

震災後の賃貸住宅マーケットに関する取材記事(2011年7月号)において、まず大きな影響を受けそうなのは湾岸部の高級タワーマンションではないかという指摘をした。事業者にはアヒリングやアンケートを実施したところ、確かに震災直後は湾岸エリアやタワーマンションを敬遠する動きもみられたようだが、数か月後には入居者の重視するポイントが賃料や設備に戻っており、震災の直接的な影響が長引くことはなかったようだ。しかし、経済のファンダメンタルズからしても、現在賃料が30~50万円程度の高級物件を新たに借りる層は少ない。リーマンショック以降の低調傾向が引き続き継続している。そのしわ寄せは家賃保証会社にも向かっており、近頃は審査基準を厳しくしているという話も耳にする。

一方、東京都内では投資用ワンルームの販売会社が近年非常に好調で、積極的な用地仕入れを実施しているという。供給戸数が引き続き少なく、空室数自体は減っており、平均の募集坪単価で見ても横ばいだけでなく回復基調の

エリアも出始めているので、今後の見通しとしてはネガティブではない。東京をはじめとした全国の政令指定都市は一貫して人口・世帯数の増加が続いていることから、需給バランス的にも主要エリアのシングルタイプ需要はまだ伸びそうだと「図表1、2」。

ファンド・REITまわりの話題では、最近でも私募REITや新規ファンドの組成が相次いでおり、当社にも競合物件や収益ポテンシャルの調査依頼が増えている。加えて、住宅に重点投資するファンドだけでなく、当初はオフィスを主たる投資対象としていたファンドが目線が合わないためオフィスを取得できず、住宅を投資対象に加え始めているという印象を受ける。上場REITの売買事例だけをみても動きが活発化してきており、プレーヤーが増加傾向にあると実感している。

リーマン前からの入居者が 入れ替わるタイミングの到来

個別物件のマネジメントについてはどうか。現在、多くの住宅系上場REITでは物件マネジメントにおける転機を迎えているといえる。

こうしたREITの保有物件資料を読むと、物件の平均築年数は7~10年という水準となっている。多くの保有物件で何らかの修繕や改修を施して賃料・入居率のテコ入れを行うか、更新料や敷金・礼金、フリーレント期間などの増減を組み合わせて辻褄を合わせるか、何も手を入れないでどこまで引っ張っていけるのかを考えるか、あるいは売却して物件を入れ替えるのか、何らかの選択を迫られるタイミングが訪れている。

あるREITの発表資料によると、こうした築年数の物件の平均入居期間は約4年、つまりリーマンショック直前の一番賃料が高かった時期に入居した層が入れ替わるタイミングを迎えている。賃料では4年前に募集坪単価が1万5,000円程度だった物件が、いまや1万3,000円台に落ちている。例えば12万~13万円の部屋であれば、1万5,000~2万円程度落ちてしまっている。入居者側も市場賃料が当時よりも下がっていることを理解しているため賃料や更新料の減額を求められるケースも増えており、このままの流れで賃料が下落し続けると、これまで想定していた収入計画との大きな齟齬が生じてしまう。REIT

【図表1】人口の推移(政令指定都市等・増減数)

	札幌市		仙台市		東京 23 区		大阪市		福岡市	
	人口	増加数	人口	増加数	人口	増加数	人口	増加数	人口	増加数
2004 年	1,872,703	10,342	1,025,714	2,672	8,419,977	57,746	2,624,775	4,820	1,390,480	10,521
2005 年	1,880,863	8,160	1,025,098	-616	8,489,653	69,676	2,628,811	4,036	1,401,279	10,799
2006 年	1,888,687	7,824	1,027,329	2,231	8,568,027	78,374	2,635,420	6,609	1,414,417	13,138
2007 年	1,894,344	5,657	1,028,775	1,446	8,652,709	84,682	2,643,805	8,385	1,426,724	12,307
2008 年	1,898,473	4,129	1,031,163	2,388	8,736,474	83,765	2,652,099	8,294	1,437,718	10,994
2009 年	1,904,278	5,805	1,033,515	2,352	8,802,067	65,593	2,661,556	9,457	1,450,838	13,120
2010 年	1,913,545	9,267	1,045,986	12,471	8,945,695	143,628	2,665,314	3,758	1,463,743	12,905
2011 年	1,921,935	8,390	1,049,493	3,507	8,966,679	20,984	2,670,579	5,265	1,479,433	15,690
2012 年 8 月	1,928,209	6,274	1,059,129	9,636	8,991,852	25,173	2,676,521	5,942	1,490,371	10,938

出所：統計局HP、横浜市ポータルサイト、東京都HPの情報をもとにリーシング・マネジメント・コンサルティングが作成

【図表2】世帯数の推移(政令指定都市等・増減数)

	札幌市		仙台市		東京 23 区		大阪市		福岡市	
	人口	増加数	人口	増加数	人口	増加数	人口	増加数	人口	増加数
2004 年	827,572	10,288	440,759	4,321	4,055,484	54,596	1,232,982	14,669	639,788	9,147
2005 年	837,367	9,795	439,579	-1,180	4,146,481	90,997	1,245,012	12,030	649,138	9,350
2006 年	853,558	16,191	444,244	4,665	4,220,989	74,508	1,260,991	15,979	662,112	12,974
2007 年	866,566	13,008	448,469	4,225	4,293,575	72,586	1,273,480	12,489	674,147	12,035
2008 年	878,345	11,779	453,265	4,796	4,359,315	65,740	1,289,388	15,908	684,717	10,570
2009 年	889,474	11,129	457,145	3,880	4,408,037	48,722	1,304,527	15,139	696,011	11,294
2010 年	885,848	-3,626	465,260	8,115	4,540,746	132,709	1,317,990	13,463	707,358	11,347
2011 年	897,968	12,120	469,784	4,524	4,572,621	31,875	1,329,516	11,526	720,396	13,038
2012 年 8 月	909,795	11,827	476,744	6,960	4,789,648	217,027	1,340,674	11,158	729,803	9,407

出所：統計局HP、横浜市ポータルサイト、東京都HPの情報をもとにリーシング・マネジメント・コンサルティングが作成

のなかにはこの半期～1期の間で全物件の入居者のうち、20%近くが入れ替わっているところもあり、この部分への対応が喫緊の課題となっている。

差別化によるニーズ取り込み 入居者とのリレーションが重要

こうした状況に対して、どのような対策を講じるべきか。個人的には「現在の比較的高い賃料で長く居住してもらう」事を目的として更新料をゼロにして礼金を上げることが現実的だと思うが、日々の運営でもやれることはまだまだある。

当社はコンサルティングのメニューとして一部PM業務のサポートを手掛けているが、入居者に対して定期的にアンケートを実施するなど、コミュニケーション機会を増やすことに注力している。これによって、いつ頃の解約を考えているのか、満足している点、不満点をキャッチアップできれば事前の対応も可

能となる。過去にはあるファンド運営会社に提案し、実際に居住者の誕生日にプレゼントを贈ったこともあった。

また、入居者入れ替えのタイミングは逆に言えば移転需要を取り込むチャンスでもある。入居者の動向をみても、今は引越しをするとしても近隣ないし同一エリアを検討している人が多い。最近では事業者サイドから競合物件の細かい設備比較表を作成して欲しいと依頼されることも増えてきたが、床がカーペットなのかフローリングなのか、コンロが二口なのか三口なのか、賃料だけでなく築年数の経過と共に生じてしまう細かい設備・仕様の差異も反響の増減に繋がることから、気にする事業者も多いようだ。

実際に、壁紙を選べる、近隣のトランクルームを無料で利用できるようにするといった積極的な差別化を図って稼働率を上げているところも多い。

2013年の動きについては、春以降に電鉄系・財閥系・商社系の企業による

新規供給が控えており、彼らが運用するファンド・REITの物件入れ替えも含め、マーケットは引き続き活性化が予測される。東京都心、そして札幌、名古屋、大阪、福岡といった地方中心市街地も世帯数が増え続けているにも関わらず物件供給は来年も低調なため、これらの都市に立地するファンド物件も回復傾向が続くのではないかとみている。

齊藤晃一 [取締役副社長CMO]



コンサルティング会社にて大手飲料メーカー、大手製薬会社を始めとするダイレクトマーケティング事業の新規参入戦略及び実支支援を多数経験。その後、ウェブクルーにて新規事業企画室長として新規事業の立上げ、M&A等を経験。現在は不動産ファンドやJ-REITの空室対策コンサルティングに携わる。著書に「本気で満室稼働を考える人だけが読む本」(総合ユニコム)