

不動産投資の基本は場所選びから

CPMがもたらす
高い職業倫理と
プロフェッショナルスキル
第10回

【北海道札幌市北区における空室率/吸収データ】

	平成15年	平成20年	平成25年	平成27年7月	差引 (H27年-H15年)
人口数	265,872	276,681	281,604	284,421	18,549
世帯数	115,444	124,701	131,740	136,179	20,735

※札幌市のHPより抜粋
住宅総数に対する賃貸住宅の割合 48.90% ※HOME'Sより抜粋

	平成15年	平成20年	差引 (H20年-H15年)	平成25年	差引 (H25年-H20年)
住宅総数	124,360	139,410	15,050	139,350	-60
想定賃貸住宅数	60,812	68,171	7,359	68,142	-29
賃貸住宅空室数	10,820	13,150	2,330	12,090	-1,060
空室率	17.79%	19.29%	-	17.74%	-

※住宅総数、賃貸住宅住宅空室数は「総務省 住宅・土地統計調査」より抜粋
※想定賃貸住宅数は、住宅総数に、HOME'Sの賃貸住宅割合を乗じて計算

【吸収】	H15年~H20年	H20年~H25年
期初空室数	10,820	13,150
期中供給増減	+ (▲) 7,359	▲ 29
期末空室数	▲ 13,150	12,090
吸収	= 5,029	1,031
年間平均吸収	= 1,006	208

不動産投資に関して一
番大切なことは何か。こ
れは我々不動産業者の中
でも永遠のテーマです。
私が学んだ講師の中で、
「不動産投資とは、一に
場所、二に場所、三・四
が無くて五も場所であ
る。」と言った方がいま
です。これは言葉の綾で
すが、まんざらでもない
とも言えます。「場所」
は、買った後・建てた後
に、努力や工夫によって
変えることができません。
そして、「場所」の
違いによって、定期的収
入である家賃、購入や売
却といった人口出口戦略
に大きな影響があるから
です。つまり、「場所」
の分析や選定は、不動産

統計データを用いた市場分析が肝要

投資の成否を左右する最
の重要項目でもあるので
す。ここでは、その大切
な「場所」を知るための
賃貸住宅を対象とした市
場分析について書かせて
頂きます。

市場分析で大切なの
は、まず人口統計データ
への回答もできるように予
測するの活用できま
す。

物件のより身近なエリ
アの市場を知るために
計の総合窓口であるe-
statというサイトか
は、前述の人口統計デー
タ以外にも、分析対象の
場所(物件)を中心とし
て、各地域の産業や人口
比較の狭いエリア(近
隣地域)における、学校
・世帯の構造・就業状
況や仕事の種類・従業
地や通学地・利用交通
手段など非常に多岐に
渡っており、これらを
用いていろいろな角度
から分析することが
できます。各市区町村
が公表している人口統
計データも有用です。
私が業務を営んでいる
札幌市では、現在87箇
所のまちづくりセンタ
ーと市が条丁目単位で
まとめた206箇所の
統計区で、3か月毎に
それぞれの人口統計デ
ータを調べる事が出来
ます。また、国立社会

空室数とその地域の総賃
・世帯数ともに増え続け
ていく地域。平成32年頃
から人口が減少に転ずる
の期間内にその地域で賃
貸の空室が減少した数で
る。平成15年~25年の10
年間における賃貸の空室
の空室数は、①期初
率および吸収では、最初
の5年間は賃貸住宅が多
戸数の増減を加味、②そ
こから期末の空室数を引
く、となります。吸収が
正の数ならば、空室が埋
まる傾向の市場、負なら
ば、賃貸人口の減少や供
給過多を原因として、空
室が増加傾向にある市場
平均200戸のペースで
吸収や空
進み、それに伴い空室率
率の推移を見れば、市も
改善。後半5年間は空
室の拡大縮小の速度も把
握することが出来ます。
てきてはいるものの、人
賃賃住宅の需要供給バラ
ンスやその傾向を総合的
に表した分析データであ
るとも言えます。これら
空室率や吸収といったデ
ータは、不動産サイトH
OME'Sや、総務省の
行住宅土地統計調査な
どの情報を組み合わせ
る情報分析することができ
ます。例えば、当社のあ
る札幌市北区を分析する
と図表のようになります
全体、そして全国と比較
してどのような傾向があ
りますか。データや数値
を基にその地域を語る
と、さまざまな判断にも
自信が持て、顧客からの
信頼を一層増すことにも
繋がります。このような
市場分析手法は、全てC
PM®(米国内不動産経営
管理士資格 公式セミナ
ーMKL405という授
業を通じて学ぶことが
出来ます。

保障・人口問題研究所か
を分析する必要があります
す。これらの分析に使え
る統計データとしては、
5年に一度実施される国
勢調査があります。今年
が調査年であり、インテ
ーネットを利用して調査
的見込み客の傾向を
への回答もできるように予
測するの活用できま
す。

物件のより身近なエリ
アの市場を知るために
計の総合窓口であるe-
statというサイトか
は、前述の人口統計デー
タ以外にも、分析対象の
場所(物件)を中心とし
て、各地域の産業や人口
比較の狭いエリア(近
隣地域)における、学校
・世帯の構造・就業状
況や仕事の種類・従業
地や通学地・利用交通
手段など非常に多岐に
渡っており、これらを
用いていろいろな角度
から分析することが
できます。各市区町村
が公表している人口統
計データも有用です。
私が業務を営んでいる
札幌市では、現在87箇
所のまちづくりセンタ
ーと市が条丁目単位で
まとめた206箇所の
統計区で、3か月毎に
それぞれの人口統計デ
ータを調べる事が出来
ます。また、国立社会



株式会社ロゼット 代表
取締役 IREM JAP
AN北海道支部役員 CPM
M、CCIM

企業の出店移転に

詳しくは

店舗保証

検索

4e's フォーシーズ株式会社

パナソニックエイジアップ... されているのが特長。

住宅ポータルドアーズ(東)

水の白