

満室経営戦略レポート

株式会社赤鹿地所

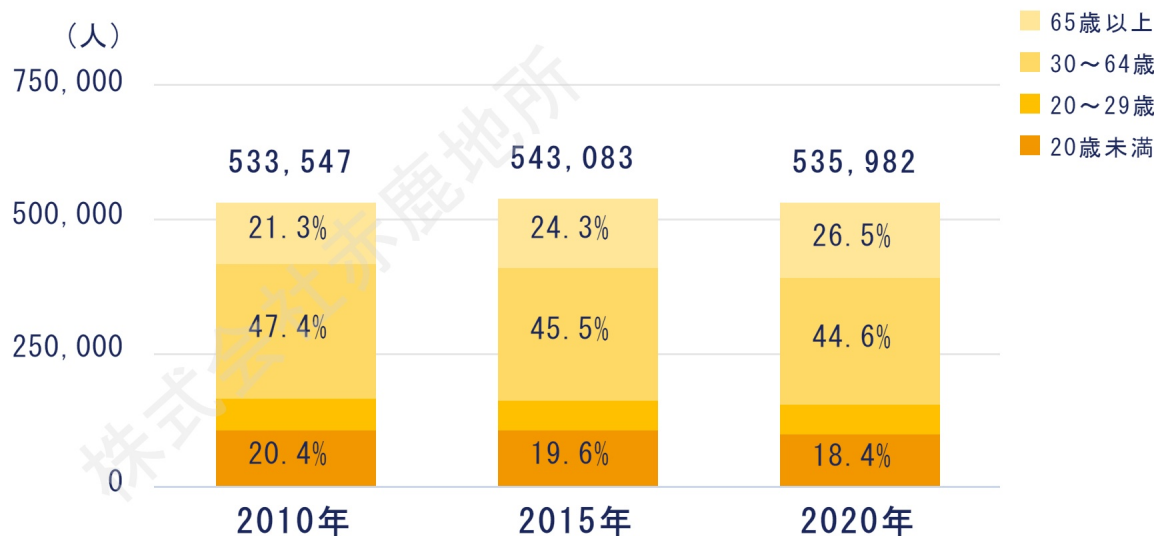
2021年12月20日発行



満室経営戦略レポート

兵庫県姫路市の賃貸市場のトレンド 人口・世帯

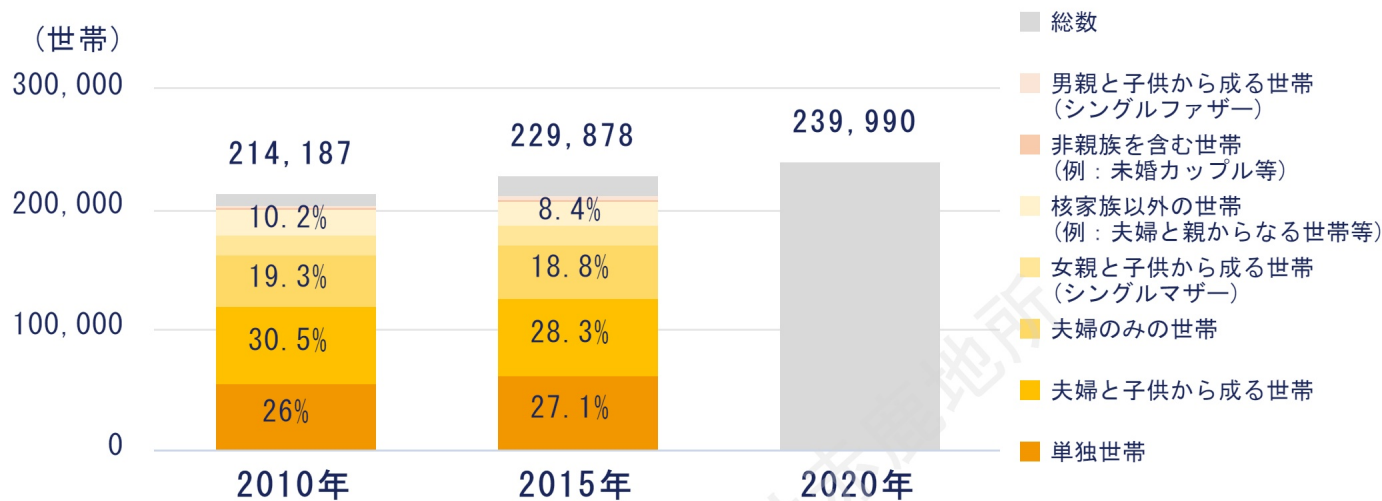
姫路市 人口の推移(年齢区分)



出所:住民基本台帳(%は、各年の総数に対する年齢区分の比率)

- 2020年の最も多い年齢区分:「30～64歳」
- 直近5年間の人口総数の変化率:1.3%減少
- 直近5年間で最も増加率が高い年齢区分:「65歳以上」が 7.8%増加
- 直近5年間で最も減少率が高い年齢区分:「20歳未満」が 7.5%減少

姫路市 世帯の推移(世帯の家族類型)

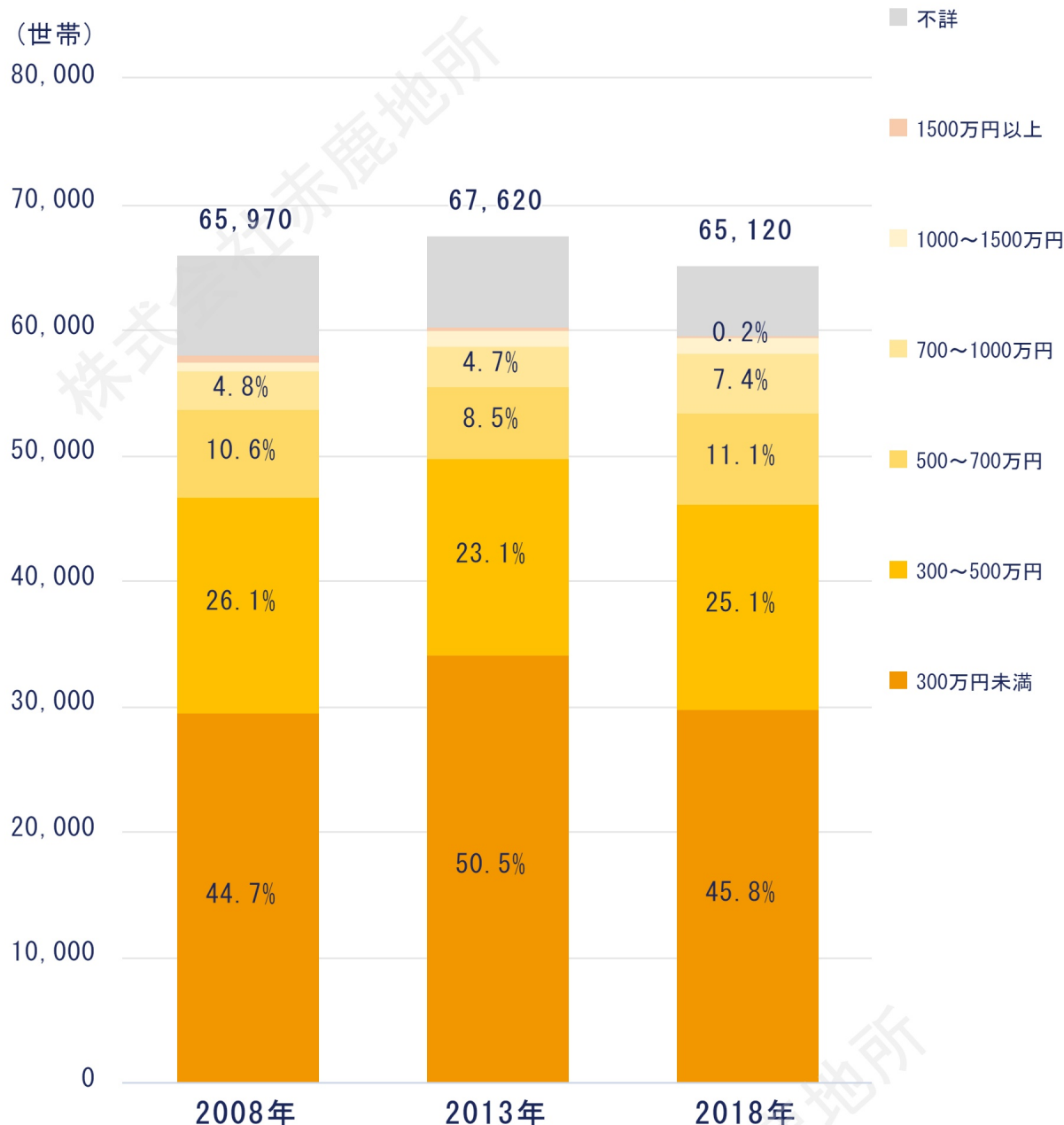


出所:住民基本台帳および国勢調査(世帯の「総数」は住民基本台帳の数値を使用し、その他は国勢調査の数値を使用。%は、各年の「総数」に対する家族類型の比率)

- 直近5年間の世帯総数の変化率:4.4%増加
- 2010年から2015年で最も増加率が高い世帯の家族類型:「単独世帯」が 11.8%増加
- 2010年から2015年で最も減少率が高い世帯の家族類型:「核家族以外の世帯(例:夫婦と親からなる世帯等)」が 11.6%減少

満室経営戦略レポート

兵庫県姫路市の賃貸市場のトレンド 世帯収入

姫路市 借家に住む世帯の推移
(年間収入階級)

出所:住宅・土地統計調査(%)は、各年の総数に対する年間収入階級の比率)

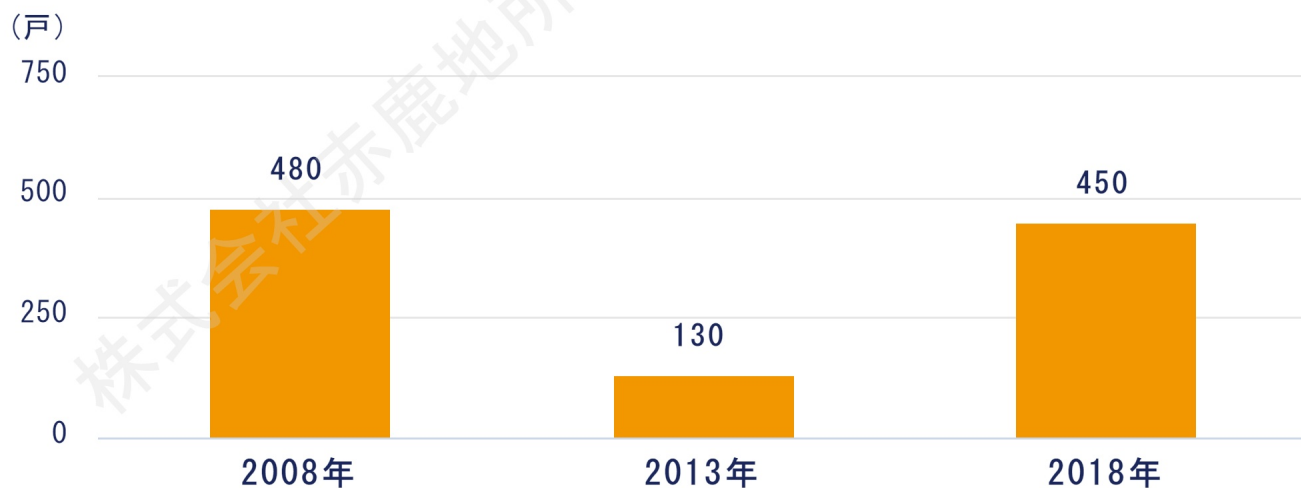
* 借家に住む世帯:借家に住む「普通世帯」のみ。「普通世帯」とは、住居と生計をともにしている家族などの世帯。家族と一緒に間借りや同居している世帯及び一人で一戸を構えて暮らしている世帯も「普通世帯」とし、「準世帯」(単身の下宿人・間借り人、雇主と同居している単身の住み込みの従業員や、寄宿舍・旅館など住宅以外の建物に住んでいる単身者又はそれらの人々の集まりの世帯)は、含まない。

- 2018 年の借家に住む世帯のうち、最も多い年間収入階級:300万円未満
- 直近5年間の借家に住む世帯の総数の変化率:3.7%減少
- 直近5年間で最も増加率が高い年間収入階級:700～1000万円が 51.6%増加
- 直近5年間で最も減少した年間収入階級:1500万円以上が 31.8%減少

満室経営戦略レポート

兵庫県姫路市の賃貸市場のトレンド 類似物件数・着工戸数

姫路市 賃貸用住宅の類似物件数の推移
(70～99㎡の共同住宅(非木造)
月額賃料80,000～90,000円未満)

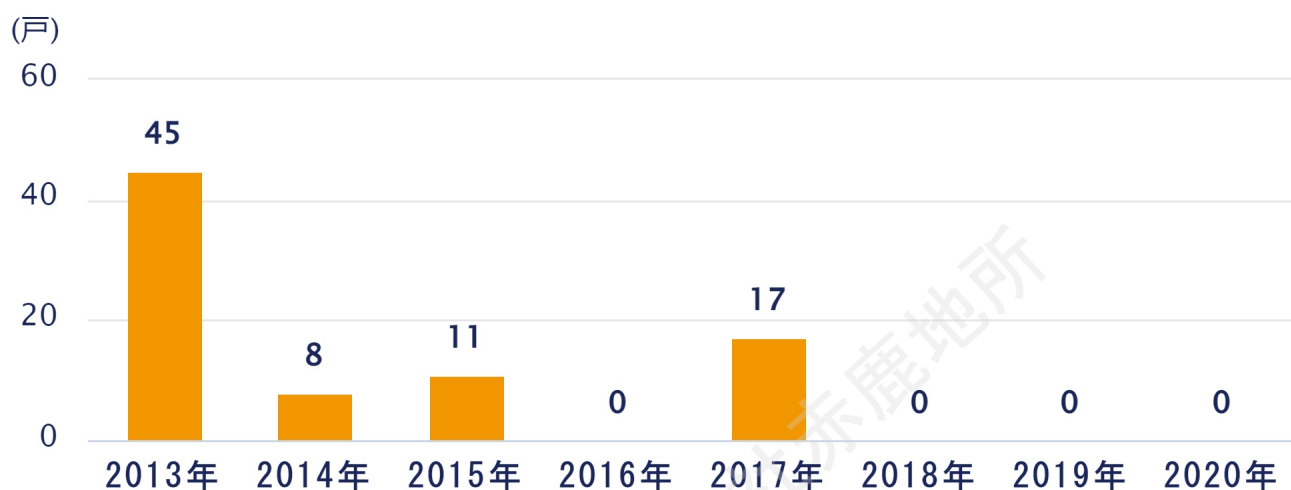


出所: 住宅・土地統計調査

* 賃貸用住宅: 居住世帯のある住宅のうち、民営の賃貸用住宅のみ

- 直近5年間の賃貸用住宅のうち、70～99㎡の共同住宅(非木造)の月額賃料80,000～90,000円未満の変化率: 246.2%増加

姫路市 新設賃貸用住宅の着工戸数
(81～90㎡の共同住宅)



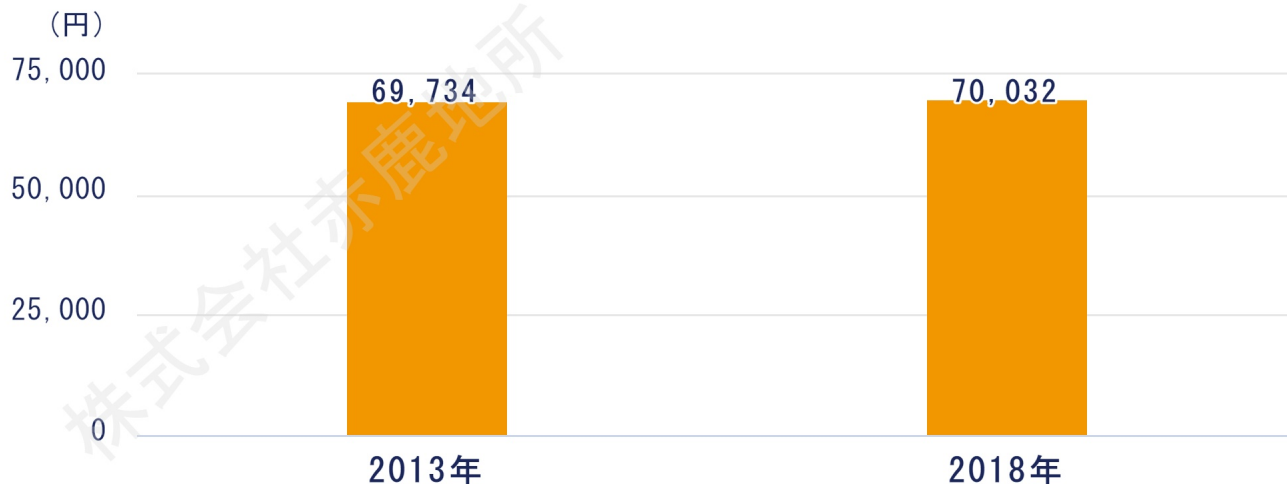
出所: 建築着工統計調査

* 新設賃貸用住宅: 賃貸する目的で建築された専用住宅のみ

- 2013年以降の81～90㎡の共同住宅の新設賃貸住宅の平均着工戸数: 10.1戸

満室経営戦略レポート

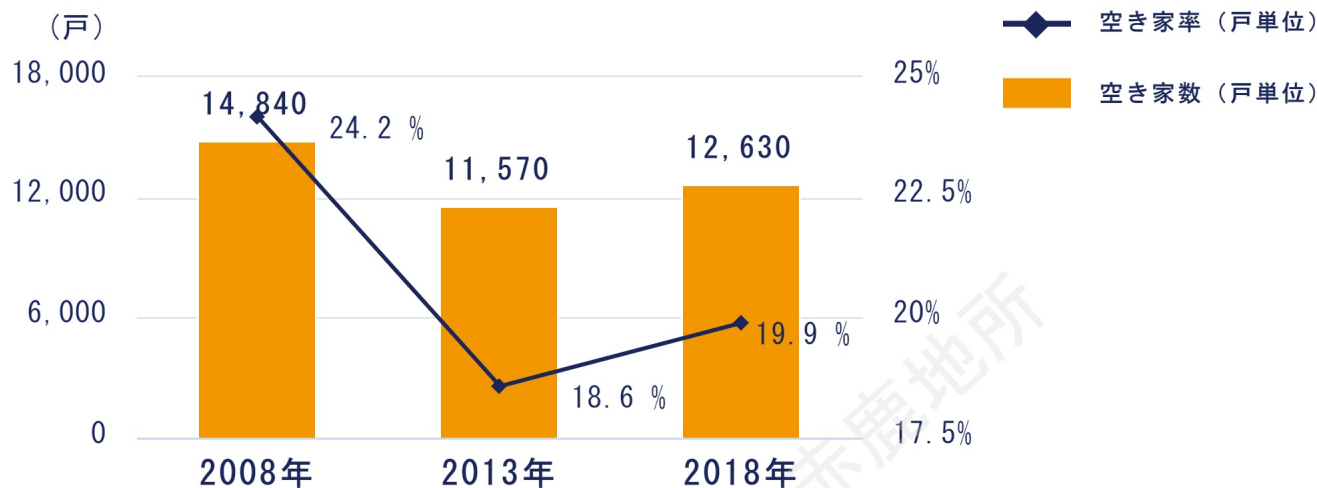
兵庫県姫路市の賃貸市場のトレンド 平均賃料・空き家

姫路市 賃貸用住宅の月額平均賃料の推移
(70～99㎡の共同住宅(非木造))

出所: 住宅・土地統計調査

* 賃貸用住宅: 居住世帯のある住宅のうち、民営の賃貸用住宅のみ

- 直近5年間の賃貸用住宅のうち、70～99㎡の共同住宅(非木造)の月額平均賃料: 298円増加

姫路市 賃貸用住宅の空き家(戸単位)の推移
(非木造の長屋建・共同住宅・その他)

出所: 住宅・土地統計調査

* 賃貸用住宅: 居住世帯のある住宅のうち、民営の賃貸用住宅のみ

- 直近5年間の賃貸用住宅のうち、非木造の長屋建・共同住宅・その他の空き家数の変化率: 9.2%増加
- 直近5年間の賃貸用住宅のうち、非木造の長屋建・共同住宅・その他の空き家率: 1.3%増加

満室経営戦略レポート

保有物件の経営診断

住所	兵庫県姫路市飾磨区恵美酒389-1			物件名	キャッスルコート飾磨		
建て方	共同住宅			建物構造	鉄筋コンクリート造(RC)		
築年数	2005年	階数	6～10階建	総戸数	39室	1部屋面積	85㎡
間取り	3LDK	最寄り駅までの距離	10分以内				



賃料



保有物件の月額賃料は、8.4万円以上～8.6万円未満となっており、同地域の3LDK/4K～の平均賃料6.7万円と比べて、27.8%高くなっております。

空室率



保有物件の空室率は、10.3%となっており、同地域の平均空き家率(戸単位)19.9%と比べて、9.6%低くなっております。

*空室率=(年間解約戸数×1戸あたりの平均空室期間)÷(総戸数×12か月)

入居年数



保有物件の平均入居年数は、5年となっており、同地域の民営借家に住む平均入居年数7年と比べて、ほぼ同じくらいとなっております。

募集期間



保有物件の募集期間は、6か月となっており、同地域の平均客付け募集期間6.1か月と比べて、ほぼ同じくらいとなっております。

管理満足度



不動産管理会社に対して、9項目中9項目が満足、0項目が不満となっており、サービスに対する満足度が高いようです。

※ 当経営診断結果は、公的機関及び民間住宅情報会社のデータに基づき、システム管理会社独自のアルゴリズムによって算出しています。

満室経営戦略レポート

AIによる戦略 推奨ターゲット① 引き合いナンバーワン

AIがあなたの物件にふさわしいターゲット案を3つ推定しました。満室経営戦略の決定にご活用ください。

※ 3案はそれぞれ異なる基準でAIが推定しておりますが、結果が重複することがあります。



● AIが直近の動向を分析して「最も需要が高い」と推定したターゲットです。

- 夫婦と子供から成る世帯
- 40代
- 日本人
- 世帯所得 300～500万円未満

● 推奨ターゲット獲得にむけて、すぐにできる行動の一例です。

アクション①

独立洗面台導入
水回り重視の入居者には、
ないと困る設備
目安費用: 7万円～



アクション②

システムキッチン導入
コンロ持込み不要のため
スマートな印象に
目安費用: 30万円～



アクション③

ネット・SNS集客強化
物件基本情報に加え
以下を提供

- ☒ A: 物件写真
- ☒ B: 物件動画
- ☒ C: 周辺相場
- ☒ D: エリアの年齢層や世帯層
- ☒ E: 防災情報
- ☒ F: まち情報
- ☒ G: 子育て情報

● 推奨ターゲットが入居した場合の推定売上は、下記となります。

1年後の売上



10年後の累積売上



※1年後の売上 = {1戸あたりの年間賃料 - 1戸あたりの年間賃料 × (賃料下落率(1%) × 経過年数(1年))} × 総戸数 × (1 - 空室率)

※10年後の累積売上 = 1年後の売上 + 2年後の売上 + 3年後の売上 + 4年後の売上 + 5年後の売上 + ... + 10年後の売上

満室経営戦略レポート

AIによる戦略 推奨ターゲット② 増加ナンバーワン

AIがあなたの物件にふさわしいターゲット案を3つ推定しました。満室経営戦略の決定にご活用ください。

※ 3案はそれぞれ異なる基準でAIが推定しておりますが、結果が重複することがあります。



・AIが過去の動向を分析して「最も増加している(増加数が多い)」と推定したターゲットです。

- 夫婦と子供から成る世帯
- 40代
- 日本人
- 世帯所得 300～500万円未満

・推奨ターゲット獲得にむけて、すぐにできる行動の一例です。

アクション①

独立洗面台導入
水回り重視の入居者には、
ないと困る設備
目安費用:7万円～



アクション②

システムキッチン導入
コンロ持込み不要のため
スマートな印象に
目安費用:30万円～



アクション③

ネット・SNS集客強化
物件基本情報に加え
以下を提供

- ☒ A:物件写真
- ☒ B:物件動画
- ☒ C:周辺相場
- ☒ D:エリアの年齢層や世帯層
- ☒ E:防災情報
- ☒ F:まち情報
- ☒ G:子育て情報

・推奨ターゲットが入居した場合の推定売上は、下記となります。

1年後の売上



10年後の累積売上



※1年後の売上 = {1戸あたりの年間賃料 - 1戸あたりの年間賃料 × (賃料下落率(1%) × 経過年数(1年))} × 総戸数 × (1 - 空室率)

※10年後の累積売上 = 1年後の売上 + 2年後の売上 + 3年後の売上 + 4年後の売上 + 5年後の売上 + ... + 10年後の売上

満室経営戦略レポート

AIによる戦略 推奨ターゲット③ 伸びしろナンバーワン

AIがあなたの物件にふさわしいターゲット案を3つ推定しました。満室経営戦略の決定にご活用ください。

※ 3案はそれぞれ異なる基準でAIが推定しておりますが、結果が重複することがあります。



・AIが過去の動向を分析して「最も伸びている（増加率が高い）」と推定したターゲットです。

- 夫婦のみの世帯
- 40代
- 日本人
- 世帯所得 500～700万円未満

・推奨ターゲット獲得にむけて、すぐにできる行動の一例です。

アクション①

システムキッチン導入
コンロ持込み不要のため
スマートな印象に
目安費用:30万円～



アクション②

独立洗面台導入
水回り重視の入居者には、
ないと困る設備
目安費用:7万円～



アクション③

ネット・SNS集客強化
物件基本情報に加え
以下を提供

- ☒ A:物件写真
- ☒ B:物件動画
- ☒ C:周辺相場
- ☒ D:エリアの年齢層や世帯層
- ☒ E:防災情報
- ☐ F:まち情報
- ☐ G:子育て情報

・推奨ターゲットが入居した場合の推定売上は、下記となります。

1年後の売上



10年後の累積売上



※1年後の売上 = {1戸あたりの年間賃料 - 1戸あたりの年間賃料 × (賃料下落率(1%) × 経過年数(1年))} × 総戸数 × (1 - 空室率)

※10年後の累積売上 = 1年後の売上 + 2年後の売上 + 3年後の売上 + 4年後の売上 + 5年後の売上 + ... + 10年後の売上

満室経営戦略レポート

現行管理会社との比較

		sample様 ご契約中の管理会社		株式会社赤鹿地所	
入居者募集	入居者募集・審査・賃貸借契約	有り		有り	ホームズ、スーモ等で募集し、当社独自の審査基準で審査します。
入居者管理	賃料徴収・滞納催促・報告	有り		有り	滞納率0%、滞納が発生した際は法的手続き含め対応致します。
	クレーム処理	有り		有り	安心の365日24時間対応システムで入居者様対応を致します。
	契約更新手続き	有り		有り	更新契約に係る書類作成等、全ての手続きを当社が行います。
	退去時の立会い	有り		有り	担当者が責任を持って室内状況を確認し、ご報告致します。
建物管理	定期巡回	有り		有り	チェック項目を設定しており、不備等がないかチェックします。
	退去時業者(クリーニング・修理)手配・点検	有り		有り	料金、実績共に評価の高い業者を手配、見積り対応致します。
	共用部清掃	有り		有り	共用部や敷地内全般の日常清掃業務を当社が代行致します。
その他	オーナーコミュニケーション(定期報告等)	有り		有り	専属担当者を決定し、正確で迅速な提案・対応・報告を行います。
標準月額管理費		月額賃料収入の 5%		月額賃料収入の 5%	
管理サービスの特徴		姫路市内で50棟1300戸の管理実績！当社管理物件の平均入居率95%！だから入居率改善に自信があります！本社が姫路市にありますので、市内なら30分以内に駆けつけ、即時に対応することが可能です。賃貸専用ダイヤルにて24時間365日緊急サポート体制で物件管理を行いますので、安心してお任せ下さい。			