

2019/09/26 ここは避ける?!ハイリスクエリア

今回のグループコンサルのテーマは、
「ここは避ける?!ハイリスクエリア」です。

住居系の物件の場合、当会のノウハウを駆使し、
募集条件やリフォーム、管理会社との繋がりなどを意識すれば
満室にならない物件は非常に希です。

その希な【満室にならない】物件の代表格は、

- 駐車場必須のエリアで駐車場が無い物件
 - 大学や工場が移転して、空室率が非常に高いエリアの物件
- であることは、何度もお伝えしてきました。

今回は、
「大学や工場が移転して、空室率が非常に高いエリア」
にフォーカスを当て、
満室経営が非常に難しいエリアの情報共有をしました。

■今回の音声を聞くメリット

- 現地調査に行く前からわかる有名なハイリスクエリアは、
大分県〇〇市。愛知県〇〇市の、〇〇大のあたりです。
それ以外は、しっかり現地に行って、見極めをする必要があります。
- 特に CF1000 万未満の方は、しっかり現地調査・ヒアリングをして、
内容をまとめてトレーナーに相談する。この2つを行うことで、
ハイリスクエリアを避けることができるとわかります。
- 大学や工場の移転は、事前にわかる方法はありませんが、
仲介や管理会社にヒアリングをすると、ある程度うわさ話として
出てくるはずです。何も出なければ、おそらく直近移転はないです。

- もし、移転がわかっている場合。売主は早く手放したいので、ヒアリングしても本当のことを言わない可能性があります。
- 万が一、移転した場合を考えたとき、
 1. どのくらい入居率が下がっても大丈夫だろうか
 2. 家賃をどのくらいまで下げても大丈夫だろうかと、デッドラインを決め、事前に検証しておけば安全だとわかります。
- 極論ですが、その物件の入居が0になっても、「今ある物件から返済できるか」という、自分の体力を見ておく必要があります。
- 学生専用物件は、要注意だとわかります。もし4月5月まで学生が入らなかったら、社会人が入れないので、1年間空室が確定します。
- 大学や大企業が、自前で寮を建てた場合も、移転ほど被害はなくても地域の賃貸需要が大きく変わる可能性があります。また、努力することで、被害を最小限に抑えることができます。
- 外国籍の方が多いエリアは、ゴミの分別が苦手でされていないので、個別にゴミ収集業者を、手配しなければならない可能性があります。また、引っ越しの際は、当たり前のように荷物を置いていくので、いろいろとコストが発生することがわかります。

■今回の感想

家賃1万円台のところもあると聞いて、自分が動いているエリアはとて恵まれているのだなと強く感じました。

家賃を下げたら埋まる物件かどうかという観点で、自分には足りないと感じましたので、ヒアリングして家賃下げてシミュレーションして、ということをもっともっと繰り返して業者さんとの交渉に繋げていきたいと思います。

(中部地方 くにおさん)

暫くは、関東中心にヒアリングを行い、自分の中で都市別の良いエリアと悪いエリアの大体の感覚をつかみたい。

(関東地方 みやびさん)

結局は、「現地現物を見に行くこと。ヒヤリングをしっかりとすること。」
という結論に帰結いたしました。大いに納得してしまいました。
(中部地方 のりのりさん)

偏見を持たず、基本に忠実にヒヤリングを大事にしていこうと思いました。
レントロールもリスクの頻度・影響などを考慮して、
俯瞰して見ていこうと思います。

今後は、表面の数字に踊らされることなく、将来のリスクも見通して
判断していこうと思います。リスクの過大評価にも十分注意していきます。
(関東地方 ミームさん)

不人気エリア、NG エリアは必ずある。でもそれが絶対ではなく
重要なのは仲介店へのヒヤリングという点だということを実感した気がします。

今後も、ヒヤリングの基本を忠実にしっかりと目で見て、
会のアドバイスやみなさんの知見を参考に判断していくという
スタンスは肝に銘じていきたいと改めて思います。
(関東地方 ホッティさん)

トレーナーの皆さんが言われていた通り、最後はヒヤリングによって、初めて判断ができる。この言葉に尽きるなと思いました。

その結果によって、GO/NO GO どちらと判断するにせよ、
先入観に引き摺られないジャッジメントができるよう、
ヒヤリング技術の向上に努めます！

人の行く 裏に道あり 花の山

願わくば、この言葉を体現できる物件に出会い、
その実力を正確に見抜き、GETできますように！
(関西地方 MOLTA さん)

危険な地域って意外と少ないことがわかりました。
ということは、この会で身につけたヒヤリングと現地確認で
選別できるのではないかと感じました。

いろいろなリスクを回避する方法を考え、どこまでのリスクなら許容できるかの基準を持って、やるかやらないかを決めれば良いのかなと思います。

いろいろな情報にアンテナをはることは良いことですが、先入観や他人の噂で決めることがないようにしたいと思います。今、この時の真実を見極めていきたいと思います。

5年先までは予測ができて、10年先まではわからないのが普通だと思います。自分の軸を持って行動していきたいと思います。
(関東地方 mさん)

有名なハイリスクエリアはあるものの、結局のところその他の地域は兎にも角にもヒアリング次第なんだと改めて気づかされました。
(東海地方 あーるさん)

エリアに注意をつかわず、その物件がどうかということに注意を使っていきたいと思いました。トータルで考えて、とれるリスクはとってほしいと思いました。
(九州地方 あいぼうさん)

非常に面白いテーマで興味深く拝聴させて頂きました。経営環境の悪化因子について予備知識を持つことは、悪いことではないと思っておりますが、幅広く情報を集めることの重要性と同じく、集めた情報に振り回されないよう、その評価や整理が重要であると思いました。

村田先生が総括されたふたつの地域以外については、それぞれ現地ヒアリングに向かう際の確認事項のひとつ、現地業者さんと話すネタのひとつ、上手くいけば条件交渉の材料のひとつとして活用すれば良いように感じました。
(関東地方 うなをさん)

あらためて賃貸需要のヒアリングはとても大切だと認識した。現在需要があっても、今後なくなるかもしれないリスクを把握しておく必要があると感じた。

大分県〇〇市や愛知県〇〇市は有名だが、単純に需要がなさそうだから

諦めるのではなく、同じ地域でも駅1つ挟んだだけで
賃貸需要が全く違う事もあるようなので、事前情報に捉われず、
ニュートラルに考えてヒアリングしていこうと思った。

(関東地方 Hiroさん)

ヒアリングの重要性が再確認できました。

今年の初めに、すぐにヒアリングに行きなさいと言われ、
行った時の水戸の物件のことを思い出しました。

高利回りの物件でしたが、高台にある大学の裏側に物件があり、
冬には大学に行くのが困難で、入居付けも地主のオーナーが
自分で正門に立ってやっているようなところでした。

購入しても高い入居率は維持できないので見送りました。

(関東地方 ダビンチさん)