

第17回

仲介会社から見た「東日本大震災後の都心マンション市場の動向結果」から改めて学ぶこと

5月30日に、小笠原諸島西方沖を震源とする、大きな地震がありました。首都圏では、鉄道が一時運転を見合わせ、地震直後、関東地方のビルやマンションなどで、最大約6000台のエレベーターが停止するという事態になりました。

筆者が経営する企業では、東日本大震災後、東京都内の賃貸

不動産を主に取り扱う不動産仲介会社店舗、約300社を対象に「東日本大震災後の都心賃貸マンション市場動向」をテーマとしたアンケートを複数回にわたり実施しました。

当時、大きな揺れに見舞われた首都圏に住む人々の家探しには、さまざまな影響や変化が起こりました。地震が起きるたびに、家主にもさまざまな影響が発生します。教訓を今後に生かすためにも、今回のコラムでは、当時のアンケート結果をいくつか紹介したいと思います。

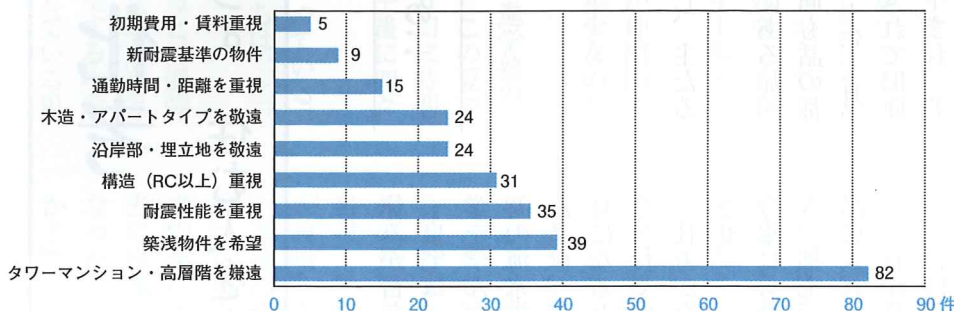
第1回目の調査（2011年5月24日～6月14日）時に実施した「例年と比べて、震災の発生で3月繁忙期の客足はどのように変化したか」という設問では、回答店舗288店舗の約86%にあたる250店舗が「減少した」と回答しました。また、減少した割合については「3割以上」との回答が、過半数にあたる146店舗から寄せられるなど、震災が3月繁忙期の客足に与えた影響は深刻でした。

一方4月以降の客足について聞いたところ、4割以上が「増加した」と回答しました。震災

の影響で3月の引っ越しを見合わせたエンド客が、再検討のために来店したのと、仲介会社側でも3月に減少した売上を取り戻すために、5月の連休中の店舗営業など、その後の集客活動を強化したという点がプラスに働いたと考えられます。

有効回答：264

震災後に寄せられた希望条件



その後、震災から4カ月経過した第2回目の調査（7月11日～8月5日）では、6月以降の客足が「増加した」店舗は25・0%に留まりました。「客足や反響数に對して、まだ震災の影響は残っているか」という設問では、「震災の影響からは完全に抜け出した」、「完全ではないが震災の影響からはだいたい抜け出した」が合わせて60・8%と過半数を占めました。この結果から、仲介会社の実感では、第1回目の調査時に見られた震災による入居タイミングのズレは、比較的早期に解消に向かったと考えられます。

タワーマンション等の敬遠期間は限定的

第1回目の調査時、「震災後に来店客の希望条件に目立った変化があったか」という設問では、「タワーマンションや高層階を敬遠する」という意見が最も多く、他にも「築浅物件」「耐震性能の高さ」「構造(RC以上)」等、震災リスクを前提とした回答が多く集まりました。

一方、第2回目の調査では「賃料が安い」「築浅物件」「初期

費用の安さ」の順で、震災への不安感が徐々に薄れ、本来の物件ニーズである、安くてグレードの高い物件を希望する傾向が再び強まる結果になりました。震災後当時、仲介会社の体感値では、エンド客への影響は限定的との声が多かったですが、地震が起きるたびに、エンド客の意識や動向に変化が起きることを、常に考えておく必要があるのではないか。

リーシング・マネジメント・コンサルティング

齊藤晃一 代表取締役社長

Profile

コンサルティング会社で、大手飲料メーカー、大手製薬会社をはじ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および実行支援を多数経験。その後、(株)ウェブクルー（東証マザーズ8767）で新規事業企画室長として新規事業の立ち上げ、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」。

URL : <http://www.lmc-c.co.jp/>