



アルファヴォイス倶楽部

VOL.121 2005.08

発行責任者: アルファヴォイス倶楽部株式会社 代表取締役 野村 敬一
〒102-0074 東京都千代田区九段南4-7-10 TEL: 03-5215-8711

「市場環境調査報告書」による営業

市場環境調査報告書の活用

賃貸マンション営業は、市場を見極め、営業プロセスの基本を順番にきちんとなし
ていく事がもっとも重要です。その営業プロセスの初期段階における「市場環境調査報
告書」は、顧客との信頼関係を構築し、顧客プロフィールを探るために重要な役割を果
たします。また顧客の土地や周辺環境を事前によく調査し、熟知することが受注するた
めの絶対条件です。

「市場環境調査報告書」は商談初期において三つの大きな役割を持っています。

「市場環境調査報告書」の三大役割

顧客の土地活用及び賃貸マンション事業に対するの不安解消

顧客の土地の利便性、周辺家賃、入居状況、間取りの調査等を行い、事業性を評価
し、賃貸マンション事業に対する不安、すなわち入居不安や収支不安を解消する。

顧客のプロフィールとキーマンを探る

報告時に、銀行融資に必要な連帯保証人の話題から、法定相続人とキーマンを確定
する。プラン、見積り、事業計画書提出以前に、市場環境調査報告時が、顧客との
人間関係構築とキーマン対策を講じる為の、最も重要な会話の場面である。

銀行融資審査における「市場環境調査報告書」の有効性のアピール

顧客に報告書の有効性を説明することで、他社との差別性を強調する。銀行に対す
る地元優良建設会社としての優位性を発揮する良い機会である。

市場環境調査報告書はスムーズな商談進行には重要なツールであり、賃貸マンション
営業にとって必要不可欠です。しかし、ゼネコン型経営者や管理者は「市場環境調査は
あとにして、とにかくプランと見積りを作れ」「他社がもう提案しているからプランと
見積りだけでいい」などに見積りプランを急ぐあまり、キーマンや資金等の諸問題の発
見や、その解決が出来ず、クローキングに時間がかかってしまうことがある。

他社よりも「安ければ売れる」「商品がよければ売れる」と思い込み、賃貸マンショ

ン営業の基本と特殊性を理解していない経営者や管理者、バブル体験型のベテラン営業マンが、プラン見積りだけの従来型営業を部下に強要し、営業マンの基本行動を狂わせているのです。いずれにしても「市場環境調査報告書」の活用は絶対条件です。

「市場環境調査報告書」とは

1. 土地周辺のアパート及び賃貸マンションの実態調査

客観的実態をまとめることが重要です。顧客に、より解りやすく賃貸マンション事業についての情報提供することができます。

地区周辺の貸家戸数の調査（統計データとして重要）

建物構造別・階層別調査（2階建てプレハブや木造が多い）

間取り別、広さ別調査（田の字型の50㎡以下の間取りが多い）

建築年数別調査（15年以上の建物が多い）

カーポート充足率調査（200%未満がほとんど）

上記 の入居率調査、家賃調査

2. 人口動態、世帯数などのエリアデータ

人口5万人以下の地方都市の賃貸マンション市場は未開拓の地と言って良いでしょう。人口減少、世帯数増加というパターンが、まさに絶好の市場条件なのです。しかしながら地方小都市においての賃貸マンション事業は、入居不安と収支不安と担保不足等による融資不安が必ず付きまといまいます。

以下の内容でエリアデータを過去3年～5年でまとめると良いでしょう。

人口増減（一般的には人口は減少）

世帯数増減（一般的には世帯数は増加）

婚姻届け出数（新婚の賃貸入居率は高く、特にRC賃貸マンションは新婚向き）

貸家率

地方都市はどこでも経済状況が悪く、企業などの工場も撤退しており、人口減少が進んでいる。地域の経済環境が悪いと賃貸マンション市場がない、という誤解をする皆さんが多い様です。しかし賃貸マンション市場は、むしろほとんどの地域で拡大しています。それは、戸建住宅を建てる必要のない賃貸族が、増加している為です。

少子高齢化の状況で、団塊世代ジュニアの両親の持家率は極めて高く、家を建てる必要は少なくなっていますが、せめて新婚時代は賃貸マンションで、という志向は高いでしょう。しかし、優良な貸家は調査すると少ないのが実態です。建物の重要な品質の一つは広さでしょう。日本の賃貸マンションの供給面積は欧米80㎡代と比べても半分といわれ、最近のニーズである、広めの間取りが少ないのが現状です。

営業プロセスにおける「市場環境調査報告書」の持つ意義と使い方を理解することが賃貸マンション営業にとって不可欠です。

以上

アルファヴォイス倶楽部のメール配信を行っています。ご希望の方は会社名、お名前、メールアドレスをinfo@alpha-vc.co.jp またはFAX03-5215-8717 まで。