

# 北里大学周辺の賃貸事情は「学生」がターゲット

首都圏新入生(大学・専門学校)の平均家賃は55,334円、管理費込みで57,986円です。  
(大学生・専門学校生のための物件情報サイト!「学生ウォーカー」調べ)。この家賃で都内近郊で物件を探すと、人気駅から1~2駅外れた駅の、築年数が古く、3点ユニットの狭いワンルーム、人気の駅であれば、徒歩10分以上の立地になります。(ただし北里大学の場合には立地条件が異なる為、若干希望条件が異なります)

学生入居者の希望家賃は特にリーマンショック以降、下落傾向にあります。学生向けの賃貸住宅は、まず家賃が最大のポイントになります。学生の他に、入居者ターゲットでこの家賃相場にマッチするのは、社会人の20代前半くらいになるでしょう。

この家賃相場の物件は、市場全体から見ると、競争が激しく優位性を見出すのは難しくなります。ただし学生といっても、医大生や音大生、女子学生となると、家賃の相場も違ってきます。先の調査でも8万円以上の学生も僅かですが2.4%ほどいます。その場合は、家賃よりも設備・仕様が重要なニーズになります。例えば、医大生は資料が多いから広めの部屋が必要だと、音大生は防音性を重視するとか、女子大生はセキュリティを重視するといったニーズです。まさに北里大学の学生の場合には「部屋の広さ（医学部）」や「セキュリティ（女性）」が重視されています。

さらに「薬学部と獣医学部」は1年間のみ相模原キャンパスでの履修となる為、いわゆる「短期入居」とはなりますが、最初から退去期限を設定した「1年間定期借家契約」にすることにより、退去予定が明確になる為、翌年の推薦入試の学生を早期に取り込める戦略が取れると思います。

学生が物件を選ぶポイントの一つは、通学の便が良いかどうかですが、最近では毎年のように大学移転のニュースがあります。ひと頃、大学は郊外へ移転していましたが、今はその逆で、都心回帰が起こっています。2016年度の主な大学移転を並べると、大妻女子大学が今年埼玉県狭山市、来年多摩から半蔵門の千代田キャンパスに学部を移転、杏林大学が八王子から三鷹に大学・大学院を移転、東京理科大学経営学部が埼玉県久喜市から神楽坂に移転などがあります。どれも数千人単位の学生や職員が移動することになりますので、周辺の賃貸市場にも少なからず影響は出てくるでしょう。但し、北里大学の場合には病院に隣接した立地の為、移転はないと思われます。

ターゲットが学生中心となる為、新入学の時期に重点を置く必要があり、この時期（11月～翌3月）を逃すと空室期間が長くなる傾向があります。

また「必須の設備」として『インターネット使用料無料』は必要です。

## 管理を委託していただくにあたっての「お願い」

さらに大事な資産である「不動産（アパート・マンション）」の管理を委託されるにあたり重要な点は、ご自身が得たい結果と提供できるものを説明して頂き、“どうやるか”は弊社に任せて頂けることです。これは一見簡単そうに見えて、実はとても頭と気を使います。本当に必要なことは「何を達成するか」であって「どうやって達成するか」はあまり重要でないことが多いです。（もちろん経過のご報告はしっかりと行わせていただきます）

手段は担当に任せた方が最も効率の良い方法を知っていたり、自分なりのやり方を考えてもらうことで、責任感と自主性が芽生えます。合わせて「なぜそれを達成することが必要なのか」という理由も説明していただけると尚助かります。

これは地域密着型の業者ならびに大手にはない「担当者が変わらない」という弊社の強みでもあります。

さらに付け加えれば、お互いに相手の気持ちと相手のメリットを理解すること。これができると、これが出来るということは「指示する」から「依頼する」になり、ビジネスパートナーとして好ましい関係を築くことができます。

「北里大学賃貸」と検索してみてください。  
弊社が1ページ目に表示されるようになりました。

株式会社 清幸リビング  
代表取締役 清水禎康