

平素はご愛顧を賜わり、厚く御礼申し上げます。日頃より多大なるご尽力をいただき、誠にありがとうございます。
今回は、首都圏と大阪の仲介会社を対象に実施した「お部屋探し動向」アンケート結果を参考に、昨今のトレンドをお伝えしたいと思います。

■お問合せの変化

Q.2021年繁盛期(1-3月)に比べ、2022年の繁盛期の問合せ数・内見数はどの程度変化があったか?

- A.1【お問合せ】「増えた」が「減った」を上回る結果となった。1割～2割程度が最も多く27.8%
- A.2【内見数】同じく「増えた」が「減った」を上回る結果となった。1割～2割程度が最も多く25.0%

■法人、学生、外国人の動き

Q.2021年繁盛期に比べ、2022年の繁忙期の属性別の動きはどの程度変化したか?

- A.1【法人】「増えた」が「減った」を上回る結果となった。増えたという回答が45.8%で、法人の動きに関しても回復基調にあると考えられる。
- A.2【学生】「変わらない」という回答が最も多く「減った」が2020年と比較しても減少しているため、鈍い中で回復傾向であると思われる。
- A.3【外国人】「変わらない」が最も多く、学生同様に鈍い中回復傾向に向いていると思われる。

■テレワークスペースに求める広さ

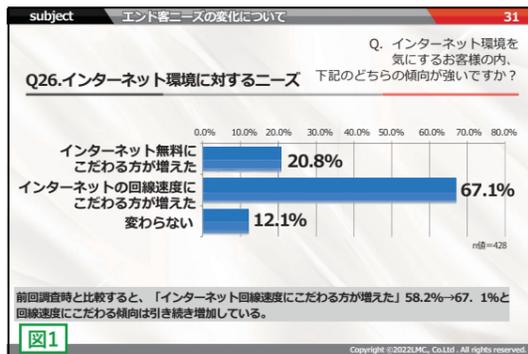
Q.テレワーク想定でお部屋を探しているお客様が求める面積はどれくらいの広さか?

- A. 引越先に「3帖～4帖」程度のテレワークスペースを求める回答が最も多い。

■インターネット環境に対するニーズ 図1

Q.インターネット環境を気にするお客様の内、どちらの傾向が強いのか?

- A. インターネット回線速度にこだわる方が増えた
前年58.2%→67.1%に増えた。



■職場との距離に対するニーズ

Q.職場との距離に対するお客様の需要はどう変化したか?

- A. 「変わらない」という回答が最も多く、「職場から遠い駅でも気にならない」の割合が若干減少した。

■その他、お客様動向の変化

Q.来店客全体のうち、予約なしの飛び込み来店店の割合はどれくらいか?

- A. 「予約なし」での来店数は「1割未満」と「1から2割程度」という回答が全体の7割を占めており、不動産ポータルサイト経由での来店比率が高い状況が見られた。

参考:リーシング・マネジメント・コンサルティング株式会社
「2022年における仲介会社アンケートから見る
賃貸不動産マーケットの最新トレンド」

朝日不動産(株) 常務取締役・小谷 武司

★ Introduction

お気軽にご相談下さい!

新築アパート オーナー募集中!

自己資金 1,000万円から
標準プラン 8戸
現役CPMの投資分析で安心
新築管理実績多数

076-420-1313

プロパティマネジメント事業部/近藤・松谷まで 受付時間 9:45-18:00(水曜)

富山県内全エリア対応
土地情報多数
客付け自信あり
人気のプラン
借入サポート



おかわり ニュート 基準地価発表

図1 前年比の上昇率・下落率

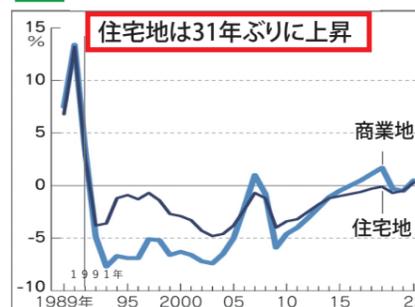


図2 2022年 基準地価 変動率

	全用途	住宅地	商業地
全国	+0.3% (△0.4%)	+0.1% (△0.5%)	+0.5% (△0.5%)
〈三大都市圏〉	+1.4% (+0.1%)	+1.0% (±0.0%)	+1.9% (+0.1%)
(東京圏)	+1.5% (+0.2%)	+1.2% (+0.1%)	+2.0% (+0.1%)
(大阪圏)	+0.7% (△0.3%)	+0.4% (△0.3%)	+1.5% (△0.6%)
(名古屋圏)	+1.8% (+0.5%)	+1.6% (+0.3%)	+2.3% (+1.0%)
地方圏	△0.2% (△1.0%)	△0.2% (△0.7%)	△0.1% (△0.7%)
中核4市 (札幌、仙台、広島、福岡)	+6.7% (+4.4%)	+6.6% (+4.2%)	+6.9% (+4.6%)

図3 県内の地価調査変動率の推移



国土交通省が9月20日に発表した7月1日時点の都道府県地価(基準地価)は、住宅地の全国平均が前年比プラス0.1%となり、バブル崩壊前の1991年以来**31年ぶりに上昇**しました。図1 圏域別では、中核4市(札幌、仙台、広島、福岡市)の上昇率の高さが際立っています。図2 それに対して地方圏の平均は、住宅地・商業地共にマイナスとなっています。富山県内においては、商業地が3年ぶりに0.1%上昇しました。住宅地の平均は30年連続の下落が続いています。図3 富山県内最高路線価は、富山駅前の桜町2丁目²で54万2千円で2.3%上昇しました。県内の上昇率の最大は、プラス7.5%で富山駅北の牛島町¹でした。県内最大下落率は、マイナス3.9%で富山市中央通り1丁目のアーケード商店街。コロナ禍3年目にして、**地価の上昇傾向が鮮明**になっています。

CPM ミッキー

YouTube最新動画のご紹介

セミナーや、リノベーション・収益・管理物件のご紹介、物件の探し方など、皆様に役立つ動画を配信しています。

高岡市宮田町¹建て
水橋のブルーオーシャン!
太陽光収入有り
【レッズ水橋】
収益物件紹介

高岡市宮田町¹建て
表面利回り16.32%!
現在賃貸中のオーナーチェンジ物件
【高岡市宮田町中古戸建て】
収益物件紹介

ミッキーと吉川英一
が解説!
成功する不動産投資家の共通点は○○!
【ミッキー × 吉川さん】特別対談

FIREは誰でもできる?
投資家 吉川英一流
FIREになるためのポイントを大公開
【ミッキー × 吉川さん】特別対談

朝日不動産チャンネル
【売買物件紹介】
水橋のブルーオーシャン!
太陽光収入有り
【レッズ水橋】

朝日不動産チャンネル
【売買物件紹介】
表面利回り16.32%!
現在賃貸中のオーナーチェンジ物件
【高岡市宮田町中古戸建て】

マニアック不動産
投資家アカデミー
【FIRE|不動産投資|吉川さん編#03】
FIRE大家さんを丸裸!
【ミッキー × 吉川さん】特別対談

マニアック不動産
投資家アカデミー
【FIRE|不動産投資|吉川さん編#02】
「FIRE大家さん」を丸裸!
【ミッキー × 吉川さん】特別対談

朝日不動産管理物件 空室率(3ヶ年分)

★ Date



1 繁盛期に向けて



いつもお世話になっております。アパマンショップ富山駅北店、青木です。今年もそろそろ繁盛期の準備に入る時期となりました。繁盛期に向けて**新築物件**を建てられるというご相談も数多くいただいております。店舗では、繁盛期に増える県外から富山にお引越しをされるお客様が、内見せずにお部屋を決定いただけるように、**内観写真撮影**、**VRの作成**に力を入れております。

そして富山駅北店の繁盛期といえば、**法人契約**。当社では21社もの社宅代行会社様と提携しております。年々社宅代行会社様に社宅管理業務をアウトソーシングする企業様が増えており、富山駅北店の法人契約のほとんどは、社宅代行会社様からご転勤者様のお部屋探しのご依頼をいただき、成約に至るといってケースとなっております。今年も、社内に新たな組織「**法人サポートチーム**」が稼働し、店舗スタッフはご転勤者様からの問合せやお部屋の案内に集中し、お申込み後の煩雑な契約業務は、**経験豊かなサポートチームのスタッフが対応する**という体制が整いました。ご転勤者様に対する更なるサービスの向上と、スピードと正確さを求められる社宅代行会社様への対応力の向上により、どちらからもますます信頼され支持される富山駅北店になっていきたいと思っております。今後とも、どうぞよろしくお願いいたします！

アパマンショップ富山駅北店・青木 亜紀子

2 東京エリアでの管理会社の役割

東京プロパティマネジメント事業部は練馬エリアで2年、品川オフィスでは業務開始から6ヶ月が経過、おかげさまで、350室を超える管理戸数の受託をいただきました。管理会社の役割は、家賃管理、入居者管理、お困りごとの対応の業務が基本でしたが、現在は東京・富山といった首都圏と地方の市場性に関わらず、役割の一番目は「**空室対策**」となっております。長期空室の対策には、競合物件との「差別化」として、設備導入（インターネット無料等）・リノベーション・大規模修繕等を、大家さんのご経営事情に合わせて最適なお提案で解決していきます。**基本的な管理業務から空室対策のコンサルティングを強みにする会社が大家さんから選ばれる管理会社**（プロパティマネジメント）になってきたことを実感しております。さらに、当社東京プロパティマネジメント事業部のサービスとして、**仕業相談サービス**を開いたしました。

- ①**弁護士相談**（立退き、家賃滞納、不良入居者対応）
- ②**税理士相談**（相続税、生前贈与、建替え）
- ③**司法書士相談**（遺言、売買、交換、会社設立）

※当社顧問契約内で相談無料。顧問の先生は不動産関係を専門にされておりますので、お気軽にご相談いただけます。

大手管理会社では不可能な細やかな対応を強みに、今後とも管理業務に邁進してまいります。

プロパティマネジメント事業部 東京統括本部長・北島 徹



3 学生戦略開始

お世話になっております。アパマンショップ富山山室店の小山です。秋に入り、年明けの来る繁盛期の準備と同時に学生戦略も動き出しております。**山室エリアには富山県立大学富山キャンパス**があり、看護学部へ進学される学生さんが対象となります。令和5年度の入学者募集要項には、入学定員120名（内：推薦選抜48名/一般選抜72名）となっております。全体の40%を占める推薦選抜は、県内の学生さんのみ対象となり、実家から通学される可能性は高くなりますが、一人暮らしをされる学生さんも一定数おりますので、一般選抜で県外からお越しの学生さんも含めて、**まだまだ学生さんの入居を見込めるエリア**だと感じております。学生戦略としましては、キャンパス周辺の管理物件を**2023年版学生冊子**に掲載し、県内・近隣県の高校等へ配布予定です。また、合格前の状況でもお申込みができる**合格前予約**を今年も実施いたします。合格前予約の実施可否については、物件ごとにご相談させていただければ幸いです。また、大学周辺での新築をお考えの方がいらっしゃいましたら、ぜひとも富山山室店へご相談ください！賃料相場含め、間取り・設備等のニーズをご説明させていただきます！



アパマンショップ富山山室店・小山 謙慈

ハチくんの 朝日不動産取扱いのオススメ投資物件を毎月ピックアップ♪ 気になる物件がございましたらお気軽にお問合せください★

不動産投資物件情報



<h3>アクアガーデン (3棟バルク売)</h3> <p>現況満室 法人需要が高いエリアです</p> <p>価格:144,000,000円(税込) 満室年間賃料収入:13,083,600円 満室時表面利回り:9.09% ネット利回り:7.25%</p> <p>●建物名:アクアガーデン ●所在地:黒部市前沢1795 ●交通:富山地方鉄道本線「電鉄黒部駅」徒歩約17分 ●築年月:2016年8月 ●土地面積:1,377.95㎡ ●建物面積:1,035.48㎡ ●構造:木造合金メッキ鋼板葺2階建 ●間取:2LDK×8戸 3LDK×4戸 ●引渡日:相談 ●現況:満室 ●取引形態:媒介</p>	<h3>ヴィラフリーダム</h3> <p>現在満室!築31年RC3階建。コンビニ徒歩約2分!高岡、砺波、小矢部へのアクセス容易!</p> <p>価格:29,000,000円(税込) 満室年間賃料収入:3,745,200円 満室時表面利回り:12.91% ネット利回り:8.01%</p> <p>●建物名:ヴィラフリーダム ●所在地:高岡市戸出大清水91 ●交通:JR城端線「戸出」駅徒歩約11分 ●築年月:1991年3月 ●土地面積:297.36㎡ ●建物面積:378.42㎡ ●構造:鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 ●間取:1K×11戸 ●引渡日:相談 ●現況:満室 ●取引形態:媒介</p>
<h3>ラ・メゾン87</h3> <p>RC 築34年 駐車場20台 高岡駅南の人気立地</p> <p>価格:82,000,000円(税込) 満室年間賃料収入:10,228,524円 満室時表面利回り:12.47% ネット利回り:7.94%</p> <p>●建物名:ラ・メゾン87 ●所在地:高岡市東上関380 ●交通:あいの風とやま鉄道「高岡」駅徒歩約8分 ●築年月:1988年3月 ●土地面積:943.67㎡ ●建物面積:1,037.51㎡ ●構造:RC造陸屋根3階建 ●間取:2DK×15戸 3DK×3戸 ●引渡日:相談 ●現況:3戸空室 ●取引形態:媒介</p>	<h3>AM事業部からのお願い</h3> <p>AM事業部では物件を仕入れた際や、最新のセミナー情報をメールで発信しております。メール登録のない管理オーナー様は是非こちらのQRコードよりご登録をお願いいたします。</p> <p>ご登録はコチラ!</p>

お問合先 **朝日不動産株式会社 アセットマネジメント事業部** TEL:076-422-5566
〒939-8281 富山市今泉西部町3-8WALビル2F ※ 万一、売却済みの場合はあしからずご了承ください。

その他の投資物件情報はこちら