

日頃よりたいへんお世話になっております朝日不動産 小谷と申します。今回は先月掲載しました全国賃貸住宅新聞社様の「入居者に人気の設備ランキング」に引き続き、アンケートの結果を記事とさせていただきます。

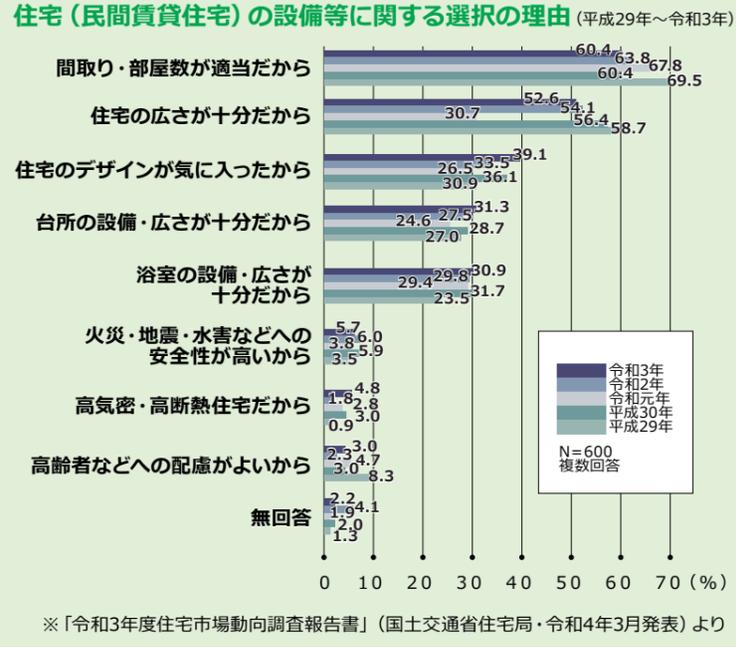
国土交通省が毎年実施している【住宅市場動向調査】(2022年3月発表)より、最新の調査結果から「賃貸住宅」のポイントピックアップしていきます。

賃貸住宅入居者の住宅選択理由となった設備・機能等については、

- 1位: 間取、部屋数が適当だから
- 2位: 住宅の広さが十分だから
- 3位: 住宅のデザインが気に入ったから

となっております。こちらは平成29年度の調査以降この5年間において、**不動のトップ3**です。

近年の調査で上昇している項目は、「高気密・高断熱住宅だから」という回答があります。こちらは**地球環境保護**に対する意識の高まりと考えられます。また、「火災・地震・水害などへの安全性が高いから」の回答も年々高まっており、ここ数年**自然災害**が増えているためと考えられます。立地や家賃、間取りや部屋数、広さ、デザインといった基本的な要素は、選ばれる賃貸住宅として常に重要ですが、それと同時に世の中の変化に応じて必要とされる設備があります。例えば、**セキュリティ**に対する高まりから、「キーレス機能」が注目されそうです。その1つが「**生体認証の鍵**」です。従来の鍵やスマートロックなどと違い、スマホの置き忘れなどや紛失のリスクがない分、安心な住環境を提供できる設備ではないかと思えます。



朝日不動産(株) 常務取締役・小谷 武司

セミナーのご案内

Seminar

第137回 ミッキー塾

2023新春 無料 Webセミナー 1/28 13:30START

13:30-14:30 ミッキー出版記念講演
2023年初のミッキー塾となります。今年もお役に立つ情報をお届けしたいと思えます。乞うご期待下さい。

14:40-16:40 しゅじり大家さん 俺みたいになるな!!
講師/元高卒製造業のサラリーマン大家 ぶんどし王子氏

オンライン限定

web申込はこちら

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

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

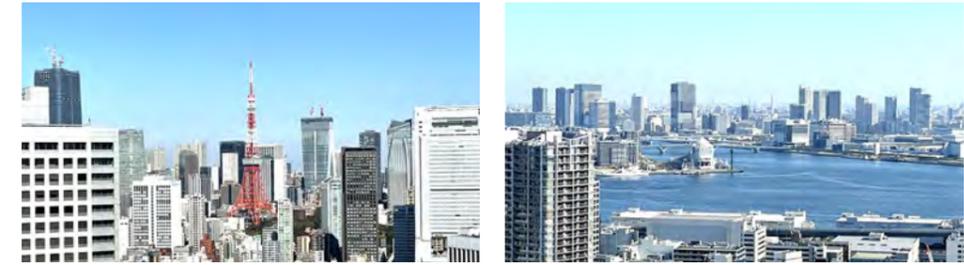
借入 サポート

プロパティマネジメント専業部/近藤・松谷まで 受付時間 9:45-18:00@水曜

月刊 富山賃貸ステーション お部屋ハッケン物語



さくくニユート ミッキー、タワマン購入。東京とのデュアルライフ(二重)生活!



みなさま、謹んで新春の慶びを申し上げます。私・ミッキーは今年も全力投球、みなさまに喜んでいただけますよう、新事業・新サービスを提供してまいります。みなさまと共に、進化・成長を続けてまいります。どうぞ本年もよろしくお願い申し上げます。

さて、昨年ミッキーは念願だったタワマンを東京都港区芝浦、JR田町駅徒歩約8分の好立地で購入いたしました。地上47階地下1階建ての「キャピタルマークタワー」の39階部分の2LDKの部屋です。眼下には東京タワー、右に目を向けると月島、有明の海が広がっています。タワマンといえばこの眺望です。見た瞬間に気に入って買い付けてしまいました。ミッキーはこのタワマンを東京の住まいとし、富山とのデュアルライフ(二重生活)をスタートさせます。東京にも軸足を置き視座を高くしたミッキー、東京で感じたこと、新鮮な情報を提供してまいります。みなさま、東京へお越しの際はお声掛け、お訪ねください。この眺望を味わっていただきたいです。



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。

カントリーホーム栗島 収益物件紹介

朝日不動産チャンネル 【売買物件紹介】

高稼働中!近くにスーパー等あり 賃貸需要のあるエリアです 【富山市栗島町】

Cherie 収益物件紹介

朝日不動産チャンネル 【売買物件紹介】

現況満室の築浅!オール電化仕様 2棟セットの収益物件紹介 【高岡市石瀬】

49回富山県賃貸住宅市場における入居者ニーズと意識調査でわかること 2021-2022年 猪俣 淳氏

朝日不動産 セミナーチャンネル

第136回ミッキー塾 入居者ニーズと意識調査でわかること2022 株式会社アセットビルド代表取締役 猪俣 淳氏part1

9万円で購入したボロ戸建てが ヤバかった件について

マニアック不動産 投資家アカデミー

【大惨事】9万円で購入した 築50年のボロ戸建てをDIYしようとしたら ヤバすぎたw(不動産投資)

朝日不動産管理物件 空室率(3ヶ年分)



1 新築アパート建築価格動向

12月に入り、新築供給の多い木造ハウスメーカーさん3社のお見積りを拝見しました。いずれも30㎡~33㎡ほど(8~9帖LDK+3~4帖の1LDK)で、1世帯あたり税込み650万円~700万円でした。ちなみに半年前に完成した同タイプ新築8世帯は、2021年1月時点の見積で1世帯あたり640万円。更に半年遡り、2020年7月の同タイプ新築8世帯の見積を見返すとなんと600万円でした。同じハウスメーカーでも**2年半で建築費が10%以上も上昇**しています。1年前までは、「新築建てて利回り10%オーバー!」「新築の利回り11%いきました!」という声も耳にしましたが、今では皆さん「10%は厳しいね・・・」と言っておられます。



しかし一方で、発注や相談が多すぎて各ハウスメーカーさん一杯一杯な様子。お客さんからは「見積・図面だけで1ヶ月以上かかった」とのお声も。

新築融資の調達コストK%は、木造22年であれば5.5%前後、10%は難しいとはいえ**9%を上回るプランはまだまだ転がっています**。値上げした状態でも案件が立て込んでいけば、価格を戻す必要もないので、まだしばらくは新築の供給価格が下がる事はないでしょうし、「何もしないで値下がりを待つより、動ける時に今できる選択肢から良いものを選ぶ方が遥かにマシ!」ということでしょうか。

とはいえ価格上昇はリスクの上昇ですから、これまでも増して管理会社と大家さんの建築前の協議が重要です。朝日不動産では年間6,500件の仲介件数を根拠とした、人気の間取りや家賃査定相談を受けております。もちろん新築のハウスメーカーさんの紹介も出来ますので、近藤までお問い合わせください。

PM事業部 満室戦略本部・近藤 祐平

2 転勤者様が求めるお部屋の条件とは

いつもお世話になっております。アパマンショップ富山婦中店の稲垣と申します。魚津店を離れて約1年半。今年12月より婦中店店長として着任いたしました。これから皆様のお役に立てられるよう日々精進して参ります。よろしくお申し上げます。

着任前は法人様のお部屋探しに携わり、転勤者様の希望条件や社宅規定等を目にすることが多くありました。そこで集計した情報をもとに、転勤者様が求める条件や傾向をお話します。

まず転勤者様の**約7割が単身(独身・単身赴任)**となります。

そのうち半数以上の方が**1LDK**で決められます。

立地の人気は**①駅徒歩圏内**(約10~20分)、**②勤務先近く**、

③スーパー・コンビニ近くです。

設備の人気は**①ネット無料**、**②融雪付駐車場**、**③オートロック**

付きです。

その他、**築年数のこだわり**や**2階以上**の希望が多いです。

また、上限家賃に対して超過分は入居者負担とする法人様がいます。転勤者様の中には超過しても良い物件に住みたいと思う傾向が強いです。もちろん富山駅前や富山市郊外、高岡、魚津などで決まる賃料が異なります。転勤は経済事情により変動しやすいですが、法人様をターゲットとした賃料の見直しやバリューアップなどを検討されてみるのはいかがでしょうか。



アパマンショップ富山婦中店・稲垣 彩加

3 富山の雪について

いつも大変お世話になっております。お部屋ハッケン物語富山堀川本郷店の植木です。雪の季節がやってまいりました。富山は、1月の平均降雪日数が19.1日、積雪日数は21.7日とひと月の約3分の2にあたる期間が雪となります。また1日に降る最大降雪量が29cmと一気に多くの積雪となることもあり、最も積雪が多くなる時には50cmを超えることがあります。2021年の豪雪もまだ記憶に新しく、これからのお部屋探しは融雪装置付き駐車場を希望されるお客様が多いと予想されます。雪国を経験していないお客様からのニーズも高いです。また、雪道だと通勤時間がいつもより長くなってしまいますので、前面道路に融雪があるだけでも大変喜ばれます。富山県は車社会の為、簡易融雪があるだけでもお客様の印象は変わりますので、ぜひご検討してみてくださいはいかがでしょうか。その他にも富山県の冬は曇りや雪(雨)の日が多く日照時間が短いので、日当たりがいいお部屋や室内で洗濯物を干せるように浴室乾燥機やサンルームも印象が良く、おすすめです。



この季節だからこそ普段より需要が高くなるお部屋もたくさんあると考えておりますので、条件の再査定などお気軽にご相談ください。

お部屋ハッケン物語 富山堀川本郷店・植木 大地

ハッチくんの 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い合わせください★

不動産投資物件情報



LAVITA五福	ヴィラフリーダム
<p>富山大学正門まで400m</p> <p>価格:48,000,000円(税込)</p> <p>満室年間賃料収入:9,481,200円 満室時表面利回り:19.75% ネット利回り:10.38%</p> <p>●建物名:LAVITA五福 ●所在地:富山市五福4471 ●交通:富山県富山市内線「富山大学前」駅徒歩約9分 ●築年月:1978年8月 ●土地面積:330.56㎡ ●建物面積:656.36㎡ ●構造:鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 ●間取:1K×32戸 ●引渡日:相談 ●現況:12戸空室 ●取引形態:媒介</p>	<p>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)</p> <p>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:2戸空室 ●取引形態:媒介</p>
レッズ水橋	AM事業部からのお願い
<p>H27年外壁塗装! 屋上防水工事実施</p> <p>価格:21,500,000円(税込)</p> <p>満室年間賃料収入:2,866,785円 満室時表面利回り:13.33% ネット利回り:9.13%</p> <p>●建物名:レッズ水橋 ●所在地:富山市水橋肘崎570番地32 ●交通:富山県バスバス停「法念寺前」徒歩約4分 ●築年月:1995年4月 ●土地面積:255.39㎡ ●建物面積:195.26㎡ ●構造:亜鉛メッキ鋼板葺屋根鉄骨造 ●間取:2K×4、2DK×2戸 ●引渡日:相談 ●現況:1戸空室 ●取引形態:媒介</p>	<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。

