



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2023年春の繁盛期(1月-3月)のお部屋探し(賃貸仲介)において、お客様からの声をまとめてみました。また、弊社において、昨年導入した「電子契約」において、実績報告をさせていただきます。

「来店数は前年より増加!」学生さんの成約が好調

繁盛期における、弊社の賃貸仲介の動向を前年と比較した場合、「反響数」は「105.1%」、「来店数(新規)」は「107.9%」、「成約数」は「103.8%」という結果となりました。来店傾向としては、ピークは3月第2週の土日でした。また、学生さんの成約が好調で、前年度より「110%以上成約」となりました。2021年5月より学生さん専門の「学生課」を設立し、学生さんの集客等を強化した効果が考えられます。

ここからは、繁盛期の【お客様からの生の声】を取り上げたいと思います。

- 電気料の高騰を受け、昨年まで人気が高かった「オール電化」のニーズが少なくなった。
 - 一昨までは「都市ガス」の人気が高かったが、料金が値上がりしているため、都市ガス又はプロパンどちらでもOKのお客様が増えた。
 - 絶大な人気設備の「インターネット無料」ですが、物価高騰の社会情勢の影響かインターネット無料でなくても家賃を抑えたいニーズが増えた。
 - スマホでお部屋探しが一般的で、検索する場合「WEBサイト」よりも「アプリ」を利用したお客様が増えた。
 - お部屋の申込や契約は、スマホやPCを用いた「電子申込・契約」が凄く便利!という意見が数多くあった。
 - 転勤に伴う法人の社宅探しでは、建物の構造条件に変化あり「木造」でも条件範囲内という法人が増えた。
 - 法人の転勤者様は「自己負担を減らしたい」意向が多く、月額賃料を抑えたい希望が増えた。
 - 新型コロナウイルス感染症の行動緩和により「来店者が増えた」要因が挙げられる反面、昨年までの「来店せず、お部屋の成約をする」が減った。また「オンラインによる内見」も減った。
 - 「宅配ボックス」の人気は昨年以上。
- 家賃を抑えたい傾向のため、「お部屋の広さ」や「設備充実」などのニーズは減少傾向であった。

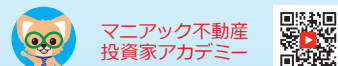
「電子契約の契約率 80%」お客様の満足度もアップ!

【電子契約】2022年5月のデジタル改革法案の「宅建業法改正」を受け、弊社では2022年10月中旬より弊社管理物件(一部、一般物件)を対象に稼働いたしました。電子申込を利用したお客様が、従来の「紙」の締結又はスマホ、PCを利用した「電子契約」の締結のいずれかを行います。繁盛期中において、「電子契約」にて締結した割合(電子契約率)が、「1月」では「29%」、「2月」は「52%」、「3月」は「80%」と月を追うごとに増加いたしました。お客様も紙による契約手続きの労力、時間、コストなどが大幅に減り、満足いただける結果に繋がった。一方、オンライン重説も含め、電磁的な契約手続きが可能という周知されておらず、認識が低いことも実感した繁盛期でもあった。

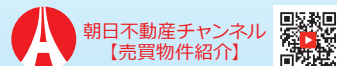
朝日不動産(株) 常務取締役・小谷 武司

YouTube最新動画のご紹介

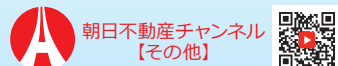
セミナーや、リノベーション・収益・管理物件のご紹介、物件の探し方など、皆様に役立つ動画を配信しています。



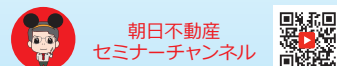
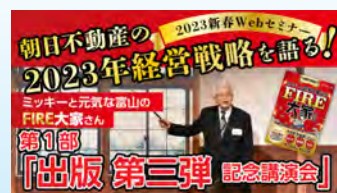
しくじり大家さん/
失敗を乗り越えよう!
【3人目のしくじり先生】
波乗り二ノ子さん



【富山市駒見】
現況満室! 富大生、社会人の
入居が見込めます
【信開セルラ駒見2】



【ルームツアー】
お風呂が外にある!?
ボロ戸建てまったり
ルームツアーにご招待!



【第137回ミッキー塾】
出版第三弾 記念講演会
2023新春大家さんセミナー
講師 ミッキー



「2023年3月末 大家さんの内訳」

2023年3月末におけます朝日不動産が管理の委託を受けています管理大家さんの総数は、971人です。

内訳は、**富山県の大家さん**は627人で**64.6%**、**富山県外の大家さん**は344人で**35.4%**となっています。

富山県外344人の大家さんの内訳は、第1位が東京を中心に隣県も含めた首都圏172人と50%を占め、石川県、関西圏と続いています。 **富山県外からの投資家の、県内投資が進んでいる実態が明らかになりました。**

CPM ミッキー

図1 管理大家さん
エリア別人数一覧表

地 域	人 数
富山県	627
首都圏	172
石川県	44
関西圏	32
中部圏	19
その他	77
合 計	971

図2 管理大家さん 県内・県外比率

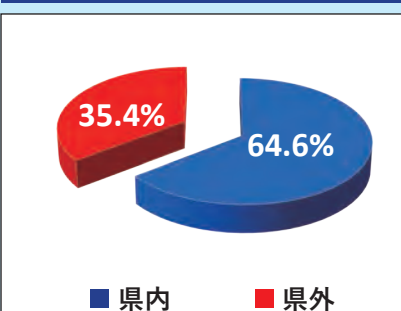
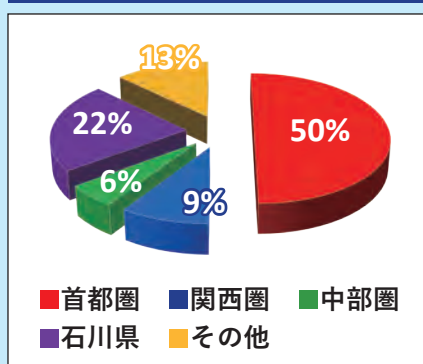


図3 管理大家さん 県外エリア別比率



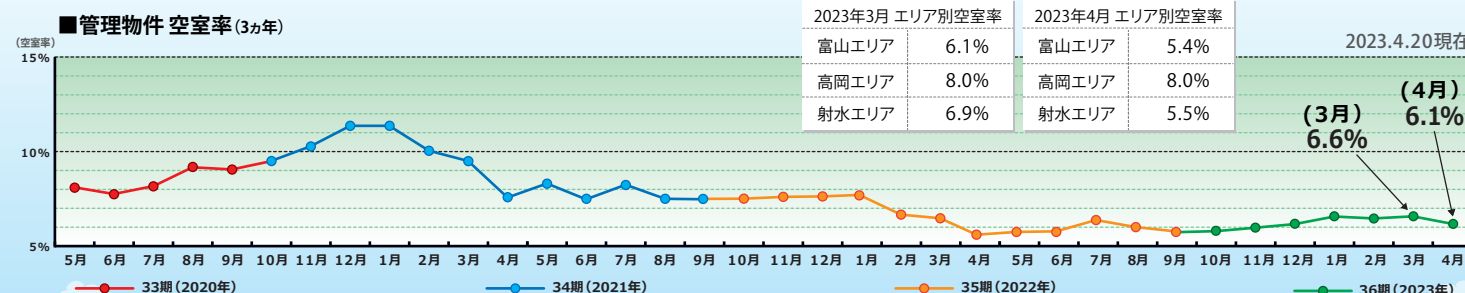
自己資金1,000万円～ 標準プラン8戸

新築アパートオーナー募集中!

現役CPMの投資分析で安心 新築管理実績多数

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

朝日不動産管理物件 空室率(3ヶ年分)



1 修繕共済の条件緩和について

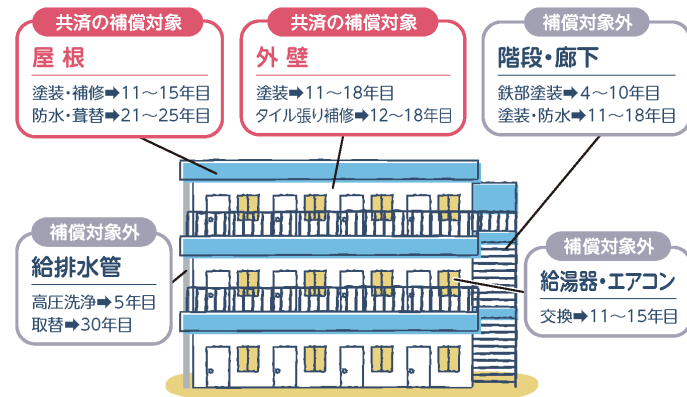
近年、新築の物件がたくさん建てられる一方で、築年数の経った物件の管理ご依頼も年々増えております。

今後、築年数の経った物件は外壁・屋根の大規模修繕が必要になってまいります。材料費の高騰などの理由で工事金額も上昇しており、修繕の足かせになることが想定できます。こうした大規模修繕への備えとして、『賃貸住宅修繕共済』という仕組みがあります。これは分譲マンションなどの長期修繕計画と同様に、賃貸物件においても修繕積立金を共済掛金とすることで全額損金として認められ、計画的な修繕が可能になる制度でございます。

今年に入り、修繕共済の加入制限が2023年2月28日付けで緩和され、「木造・軽量鉄骨造は50年」、「鉄骨造・RC造は60年」まで加入できるようになりました。これまで加入制限により利用ができなかった物件についても加入が可能になりましたので、大きな緩和だったといえます。(※その他、条件有)

SUUMOの調査によると外装や共用部の美観がお部屋の決定率や入居年数に影響するというデータもあります。物件の価値や魅力を維持するために、外装のバリューアップはいずれ必要となってまいりますので、「賃貸住宅修繕共済」をお役立ていただければ幸いです。

PM事業部 ビルマネジメント課・浦田 竜生



2 西東京市のご紹介

日頃より大変お世話になっております。アパマンショップひばりヶ丘店 店長となりました清水 諭と申します。今回はアパマンショップひばりヶ丘店がごございます、西東京市をご紹介しますと思います。

西東京市は武蔵野台地のほぼ中央に位置し、関東ローム層に覆われています。水利の便の乏しい多摩地域にあります。市内には石神井川、白子川、新川（白子川支流）と玉川上水から分水した千川上水があり、比較的水利に恵まれた土地です。市域は東西4.8キロメートル、南北に5.6キロメートル、北側がすばまった葉の形をしています。区部と境界を接している隣接5市の内の一つになります。交通は東京の中心へ向かう東西が主で青梅街道、五日市街道の主要道路、鉄道も西武池袋線、西武新宿線がいずれも市内を東西に連絡しております。鉄道は南北への連絡はなく、南北の移動は市域のほぼ中央にあたる谷戸新道、境新道を用いてバスや自家用車などでの利用が中心となります。人口については、東京都内で東京23区・八王子市・町田市・府中市・調布市に次ぎ6番目（市町村では5番目）に多い市となり、2015年に行われた国勢調査では人口が20万人を超えました。お近くに来られた際は、是非当店にお越しくださいませ。



▲ひばりヶ丘駅前

市・府中市・調布市に次ぎ6番目（市町村では5番目）に多い市となり、2015年に行われた国勢調査では人口が20万人を超えました。お近くに来られた際は、是非当店にお越しくださいませ。

アパマンショップひばりヶ丘店・清水 諭

3 アパマンショップとなみ店の新戦力紹介

日頃より大変お世話になっております。アパマンショップとなみ店の高木です。今回は、となみ店の新戦力を紹介させていただきます。2023年1月5日から朝日不動産に入社し、となみ店に配属になりました、片桐 香織（カタギリ カオリ）女性スタッフになります。1月から一緒に働いていますが、1つ1つの仕事に真摯に向き合い、わからない部分は自分の中で最後まで理解しようとする姿が印象的です。まだまだ苦戦している部分もありますが、店舗スタッフ全員でフォローしていきますのでご安心くださいませ。現在は、電話対応・お客様のお部屋探し・契約書類作成を中心に取り組んでおります。ぜひ皆様の温かい気持ちでご支援いただければ幸いです。これから繁盛期を終え季節の変わり目になりますが、大家さんの管理物件満室に向けてスタッフ一同頑張ります。皆様も、どうかお体に気をつけてお過ごしください。また、お近くに来られた際は、是非当店にお越しくださいませ。



片桐です！
よろしく
お願いします！

アパマンショップとなみ店・高木 政宗

ハッチくんの 不動産投資物件情報

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★



NEW フォルシア	NEW スカイヒルズ
リフォーム済み部屋多数 RC4階建て、3LDKのファミリー物件 価格:99,500,000円(税込) 満室時年間賃料収入:13,231,200円 満室時表面利回り:13.3% ネット利回り:6.2% ●建物名:フォルシア ●所在地:高岡市伏木古府2-2-30 ●JR氷見線「伏木駅」まで 徒歩約6分 ●築年月:1986年9月 ●土地面積:2,817.08㎡ ●建物面積:1,786.72㎡ ●構造:鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 ●間取:3LDK×24戸 ●引渡日:相談 ●現況:10戸空室 ●取引形態:媒介	内装原状回復済み 外壁防水工事実施予定 価格:29,800,000円(税込) 満室時年間賃料収入:5,443,200円 満室時表面利回り:18.3% ネット利回り:11.3% ●建物名:スカイヒルズ ●所在地:富山市東黒牧134-7 ●富山地铁二越上滝「大庄駅」まで 徒歩約42分 ●築年月:1992年3月 ●土地面積:636.39㎡ ●建物面積:554.65㎡ ●構造:鉄骨造陸屋根3階建 ●間取:1K×12戸 ●引渡日:相談 ●現況:10戸空室 ●取引形態:媒介
オカモトコーポレーション お手頃価格の安定収入物件です。 価格:18,800,000円 満室時年間賃料収入:2,632,320円 満室時表面利回り:14.06% ネット利回り:8.45% ●建物名:オカモトコーポレーション ●所在地:射水市本町1-8-3 ●交通:万葉線「西新湊駅」徒歩約4分 ●築年月:1972年4月 ●土地面積:268.35㎡ ●建物面積:374.67㎡ ●構造:鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 ●間取:3K×6戸 ●引渡日:相談 ●現況:1戸空室 ●取引形態:媒介	AM事業部からのお願い 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。 ご登録はコチラ!

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
〒939-8281 富山市今泉西部町3-8WALビル2F

Mail: am@asahi.ac
※ 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
こちらから