



賃貸営業戦略!

★ Chapter.41

パート1

2022 年春・繁盛期を振り返る

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、2022年1月から3月（以下、繁盛期とする）にかけて、お部屋探しの動きとトピックスをお伝えしたいと思います。



【来店】	2021年は大雪の影響があったが、年始より順調。来店のピークは3月第1週の土日。前年のピークに比較してみると早まった。弊社の「総来店数」は前年対比 104.0%
【反響】	新型コロナウイルスの感染が続くものの、お部屋の問合せ手段が多様化。WEB広告からの反響が前年よりも大幅に増えた。問合せ内容では、オンラインを希望するお客様も増加した。弊社の「反響数」は前年対比 141.1%
【反響来店】	上記の反響からご来店に繋がったケースでは、予約し来店する傾向が前年より意識が上がっている。WEBサイトから来店予約も可能になった。弊社の「反響来店数」は前年対比 115.8%
【飛込来店】	事前予約なしの来店（アポなし）は、コロナ禍の影響あり。混雑や密を避けるお客様の動きが前年に増し、みられる結果となった。弊社の「飛込来店数」は前年対比 84.2%
【申込数】	来店せずにネットや資料で申込される方が前年に比べ増えた。写真枚数、画像の質や360°パノラマ、VRなどが高評。弊社の「申込数」は前年対比 113.7%
【学生申込】	※対象 富山大学 富山県立大学 お部屋探しのスタートは前年に比べ早かった。合格前予約は2月の一般入試出願後から本格化。前年からの傾向と引き続き予算が上がっている。弊社の「申込数」は前年対比 108.4%
【法人申込】	1、2月は異動が順調で、3月が予想以上に動きが前年に比べ減少。ただ、昨年は3月に集中していた。業態問わず異動あり。前年は見られなかった、新卒の配属によりお部屋探しが今後見込まれる。弊社の「申込数」は前年対比 107.5%

今回はお部屋探しの動きをお伝えさせていただきましたが、次月は引き続き繁盛期の様子をお伝えする予定です。

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。



セミナーチャンネル
【ミッキーの部屋】
第135回ミッキー塾 春のWebセミナー
チームミッキー
【大家さんの成長戦略】



朝日不動産チャンネル
【管理物件紹介】
【閲覧注意】
ゴミ屋敷対策と
騒音トラブル



マニアック不動産
投資家アカデミー
【FIRE | ペンちゃん編#01】
「FIRE大家さん」を丸裸!
ミッキー × ペンちゃん【特別対談】



マニアック不動産
投資家アカデミー
【不動産投資】
ボロ戸建て投資のリスク3選!
リスクを理解して良い投資ライフを送ろう!

月刊

富山賃貸ステーション

お部屋ハッケン物語

May 2022 No.189

5

CPMミッキーの



2022年繁盛期 新築 間取り別 供給状況

図1 2022年 富山県全体 (12月~4月) 3ヶ年 新築物件供給戸数 タイプ別戸数比較

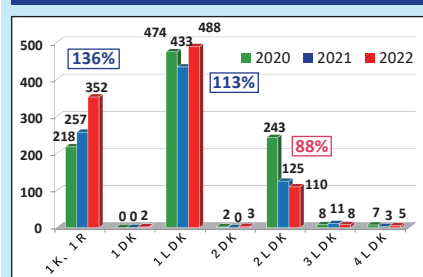
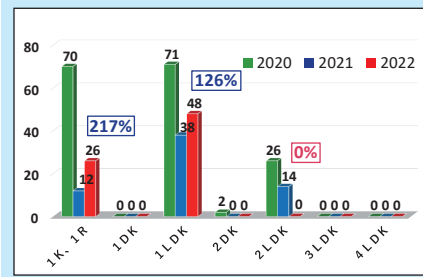


図3 2022年 小杉町 (12月~4月) 3ヶ年 新築物件供給戸数 タイプ別戸数比較



2022年繁盛期（2021年12月～2022年3月）における、新築の間取り別供給状況は、富山県全域におきまして、図1の通り、1LDKタイプが488戸で最も多

かった（昨対113%）。続いて、1K・1Rが352戸（昨対136%）。ただし、1K・1Rは、富山大学生向け食事付き賃貸マンション、「カレッジコート」65戸、「ユニハウス」122戸の合計187戸の新築という特殊要因が含まれており、この187戸を除外して考えると、昨対割れとなっている。3番目が2LDKの110戸（昨対88%）と、前年を下回った。

図2の通り、上位3タイプの順位はここ数年変化はない。1LDKは、50%と、半分の

シェアがあり、人気は継続している。小杉町においては、この傾向がもっと顕著であり、富山県立大の学生需要も織り込んでなお、1LDKのシェアが約65%と圧倒的である。図3 図4

CPM ミッキー

1LDKタイプ 圧倒的!

図2 2022年 富山県全体 (12月~4月) 3ヶ年 新築物件供給戸数 タイプ別戸数比率

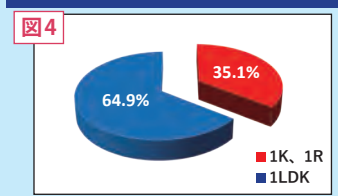
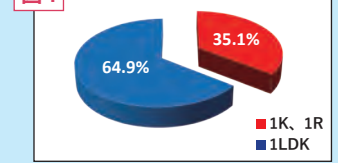


図4 2022年 富山県全体 (12月~4月) 3ヶ年 新築物件供給戸数 タイプ別戸数比率



Introduction

屋根・屋上ドローン空撮 点検



空撮料 ¥11,000 円(税込) 1物件

足場・重機 不要!!

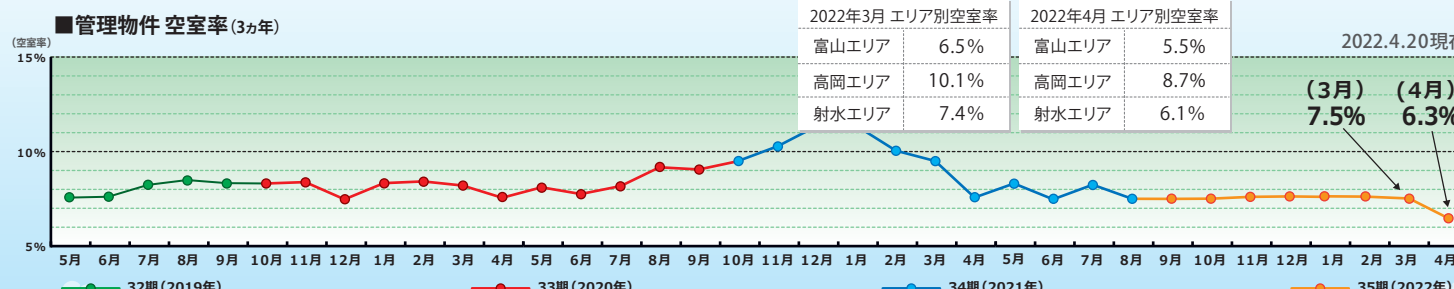
物件の 予防策 検討に!

どうぞお気軽にご相談下さい! 受付時間 9:45-18:00 水曜

ビルマネジメント BM課 ☎076-461-6177

朝日不動産管理物件 空室率(3ヶ年分)

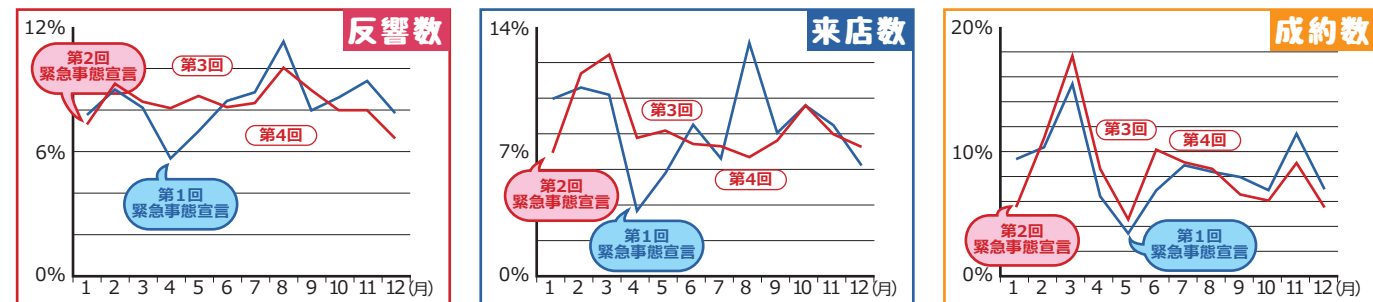
Date



1 コロナ感染症による部屋探しの影響について（季節変動指数）

2019年9月に東京に「アパマンショップ大泉学園店」を出店しました。出店した翌年の2020年1月に日本で最初のコロナ感染者が確認され、3月23日以降感染者は急増しました。その後、4月7日に初めての緊急事態宣言が発令。大泉学園店はコロナ感染症の影響を受け、密接に関わった店舗と言えます。

そこで、「大泉学園店」の2020年、2021年の実績をもとに季節変動指数を用いて、部屋探しの動向をグラフにしました。「**反響数**：お問合せ総数」「**来店数**：店舗来店総数」「**成約数**：契約総数」で比較します。季節変動指数で比較する理由として、指数による影響が今後の予測、戦略に於いて大事な評価軸であると考えております。例）この時期はお部屋探しの方が多くなるから家賃を上げて募集しよう、なくなるから空室対策を重点的に行おう…etc



第1回緊急事態宣言（2020年4月7日～5月25日）は反響数・来店数・成約数ともにマイナスの影響があります。「時短営業・営業自粛」が行われたことが要因だと考えられます。ただ、第2回緊急事態宣言（2021年1月8日～3月21日）の影響は1月の来店数と成約数に影響があるのみで、反響数に大幅な変化はありません。2月から来店数・成約数ともに増え、1～3月の合計値は2020年と相違ありません。以降、第3回、第4回緊急事態宣言による賃貸市場の影響はほぼありませんでした。このことから、第1回緊急事態宣言による影響はあったものの、部屋探しの時期やタイミングを変更させる程の動きはなく、引き続き従来と同様の動きで部屋探しが行われると予想されます。今回は東京で行って見ましたが、富山の実数やその他の指標を用いて比較し、今後の対策や戦略に役立ててみると面白いかもしれません。

アパマンショップひばりヶ丘店・野々村 溪太朗

2 空室対策

いつもお世話になっております。アパマンショップとなみ店の佐武（さぶ）です。繁盛期、様々なご相談をさせていただきましたが、快く承諾をいただきありがとうございました。弊社の自社物件も無事満室となり、店舗スタッフ一同、ひと安心しております。今回改めて感じたのが、新築物件でも内見希望のお客が多く、内見できない物件に関しては候補から外れることが多かったということです。異動のタイミングは例年通り3月から4月ですが、お部屋探しは1月中旬辺りから始まっていますので、内見を考えると**新築の完成時期は2月初旬**がいいかと感じました。これから閑散期のシーズンに入ります。お部屋探しを焦って探されているお客様は少なく、何度かご来店しながらゆっくり物件を探す方が多くなります。大家様に関散期の空室対策についてお話をさせていただく際、今では標準になってきました【**ネット無料導入**】や【**ビルメンテナンス導入**】を勧めております。となみエリアに関していえば、既存物件の導入率は、まだまだ低いように感じているからです。また、外国人の動きもでてきており、「まとめて借りられるお部屋ありませんか？」と、法人様からの問合せが少し増えてきております。その際に、資料決めではなく、法人担当者が内見をし物件選定してございました。国籍問わず、設備が充実しておりキレイな物件に住みたい！という思いは同じなのかもしれません。

アパマンショップとなみ店・佐武 翼

3 これからの時期の定期清掃について

5月に入り、ますます暖かく非常に過ごしやすい季節になってまいりました。しかし、それに伴いこの時期は虫や雑草など増えてくる厄介な時期でもあります。今回はこれからの時期、特に必要となってくる**建物の定期清掃**についてお伝えいたします。

今年の繁盛期も新築や築浅の物件は、お客様から高い人気を博しておりました。中には【オートロック】がついている“高セキュリティの物件”も増えてきておりますが、定期清掃の観点から見たときに、【オートロックの物件】はゴミや虫の死骸が溜まりやすい傾向がございます。室内はキレイなのですが、内廊下を通らざるを得ないため、溜まっている埃や虫の死骸をお客様が見て、他の競合物件に決まってしまった事例もございます。定量的には測りづらいですが、新築や築浅であったとしても定期清掃を導入いただいた方が、結果的に機会損失や空室リスクを下げられると感じております。さて、弊社では各種清掃プランをご用意しており、写真付きの定期清掃報告書の提出をはじめ違法放置物の無償撤去（※例外あり）、管球の無償交換、ゴミ集積場での分別作業などがございますのでご検討いただければ幸いです！ご興味がありましたら、ぜひビルマネジメント課までご連絡いただければと思います。

PM事業部 ビルマネジメント課・浦田 竜生



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合せください★

不動産投資物件情報



価格改訂しました! グレイス新庄 現況満室! 東新庄駅まで徒歩 約5分 価格:29,800,000円(税込) 満室時年間賃料収入:¥3,529,608円 満室時表面利回り:11.84% ネット利回り:8.00% ●建物名:グレイス新庄 ●所在地:富山市新庄町4丁目5-30 ●交通:富山地方鉄道市電「東新庄駅」徒歩約5分 ●築年月:1989年1月 ●土地面積:254.74㎡ ●建物面積:263.98㎡ ●構造:重量鉄骨ルーフィング葺高床式3階建 ●間取:2DK×4戸 2LDK×2戸 ●引渡日:相談 ●現況:満室 ●取引形態:媒介  YouTube	アクアガーデン (3棟バルク売) 現況満室 法人需要が高いエリアです 価格:144,000,000円(税込) 満室時年間賃料収入:13,083,600円 満室時表面利回り:9.09% ネット利回り:7.34% ●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  YouTube
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:14.00% ネット利回り:5.37% ●建物名:オカモトコーポレーション ●所在地:射水市本町1丁目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

TEL:076-422-5566
※ 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
