

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。  
 今回は今春の富山大学、富山県立大学などの主に新入学生様に対するお部屋探しについて、弊社の取組事例をお伝えさせていただきます。  
 学生専門の部門「学生課」にて昨年6月より、ご来店やサービスの向上として準備を始めました。主な対策は以下の通りとなっております。コロナ禍に入り、3シーズン目となります。毎年傾向が違うことと法改正を合わせ立案しております。

1 学生版 お部屋ハッケン物語WEBサイト運営



1②学生様用自社サイト

2 富山大学、富山県立大学 ひとり暮らし応援サイト



3 2023年度版 富山ひとり暮らしガイド (学生様向け冊子)

4 **NEW!** 上記③の電子版リリース



③学生様向け冊子

5 SNS 各店舗にて実施  
・LINE公式アカウント  
・Instagram



6 学校別の物件広告チラシ  
・富山国際大学 呉羽キャンパス ・高岡法科大学  
・富山福祉短期大学 ・富山情報ビジネス専門学校

7 第7回奨学金制度：富山の大学に進学する新入生様を対象

8 合格前予約：富山大学・富山県立大学向け 2022年11月1日開始

9 **NEW!** 電子契約導入：弊社管理物件に限り

10 ノベルティー、のぼり旗の新調

11 家電、家具の通販ご案内

12 管理物件ご入居者様への契約継続の意思確認

コロナ禍に入り、オンラインを活用した斡旋対応などを進めてまいりましたが、昨年5月より宅建業法改正にて、電磁的方法による交付が可能となり弊社でも昨年10月より導入いたしました。今後は、従来の紙での契約と併用にスマホでの電子契約が活用され、大家様及びお部屋のご契約者様へのサービス向上に繋がるものと思います。  
 弊社では、微力ながら富山での新生活を応援させていただければという所存です。

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。



マニアック不動産 投資家アカデミー  
【しくじり大家さん/失敗を乗り越えよう! #前編】  
【しくじり先生】  
ふんどうし王子さん



マニアック不動産 投資家アカデミー  
【ルームツアー】積水ハウス  
積水ハウス「シャーマンプレミア」に行ってみたら高級分譲マンション過ぎた!



朝日不動産チャンネル【売買物件紹介】  
【富山市婦中町田島】  
現況満室メゾネット! ファボーレ近く 年間を通して入居率の高い収益物件



朝日不動産 セミナーチャンネル  
【第136回ミツキ一塾】  
入居者ニーズと意識調査でわかること2022 part1 猪俣 淳氏

# 月刊 富山賃貸ステーション お部屋ハッケン物語

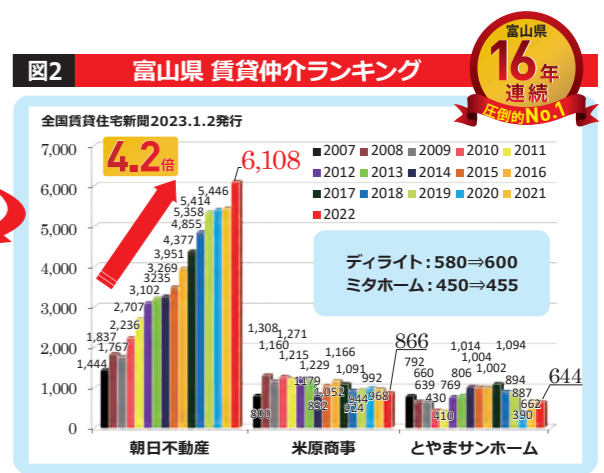


## 2023富山県内賃貸仲介件数ランキング発表

毎年、恒例の2023年度版賃貸仲介件数ランキングが、1月2日発行の「全国賃貸住宅新聞」で発表されました。弊社朝日不動産は、**全国ランキング32位で、前年の46位から躍進しました。** 図1全国各地の地域No.1の賃貸仲介業者名が並んでいます。富山県内におきましては、年間仲介件数6,108件で、**16年連続の圧倒的No.1**でした。第2位は米原商事さんの866件、第3位が富山サンホームさんの644件です。コロナ禍において、過去2年間は微増でしたが、本年は昨対112%と大幅な伸びになりました。  
 図2 アフターコロナを織り込みながら、法人の異動が活性化してきました。外国人の派遣労働者は、国内にはまだ入って来ていません。今後の本格的な回復は、外国人労働者の入国を待つこととなります。DX(デジタルトランスフォーメーション)による休日・夜間の接客も対応しながら、お部屋探しのお客さまへのサービスの品質向上を、さらに推進していきます。CPM ミツキ

図1 2023 賃貸仲介ランキング 46位→32位

順位	社名	仲介件数	代表者	所在地	店舗数
11	S-FIT	2万5737	栗原 友規	東京都港区	22
12	接谷エライブネット	2万5692	松田 隆幸	東京都港区	8
13	京都ライフ	2万330	平岡 隆一	京都府京都市	29
14	Apaman Property	1万9373	栗 善佑	東京都千代田区	44
15	ハイスポート・キルディングス	1万5952	坂下 直史	千葉県松戸市	30
16	良和ハウス	1万3919	和田 伸幸	広島県広島市	18
17	アップル	1万3438	高橋 隆一	埼玉県さいたま市	25
18	チンタイバンク	1万3379	小松 隆	長野県塩尻市	24
19	ニチワ	1万2628	木村 達	東京都港区	27
20	ミリーグループ(買取不動産)	1万1008	川口 圭介	東京都中央区	21
21	リビングギャラリー	1万835	舟橋 義明	新潟県新潟市	17
22	三好不動産	1万291	三好 修	福岡県福岡市	17
23	ユーミーらいふグループ	9,979	木村 光昭	神奈川県横浜市	31
24	別大資産	9,000	伊藤 昇也	大分県別府市	16
25	トーマスリビング	8,987	大石 有規	福岡県福岡市	24
26	トーマスリビング	8,987	大石 有規	福岡県福岡市	24
27	ケンデン	7,770	大岡 晋代	長野県松本市	15
28	ケイアイホーム	7,604	堀江 祐樹	広島県広島市	17
29	クラスコグループ	7,364	小村 典弘	石川県金沢市	5
30	カブカブカブ(カブカブ)	7,289	斎藤 純	大阪府大阪市	21
31	香隆住販	7,027	堀井 雅明	宮城県水戸市	16
32	一誠商事	7,000	五十嵐 竜	宮城県つくば市	11
33	朝日不動産	6,108	石橋 正好	富山県富山市	13
34	平和住宅情報センター	6,083	黒山 俊一	高知県高知市	4
35	穴吹ハウジングサービス	6,036	新宮 隆弘	香川県高松市	17
36	オーリック不動産	5,967	須田 隆徳	鹿児島県鹿児島市	9
37	ワンダーライフ	5,918	東 義典	愛知県名古屋	12
38	桂不動産	5,903	高瀬 宗明	宮城県つくば市	16
39	三幸ハウス	5,800	竹内 北太郎	東京都豊田谷市	10
40	シティネット	5,702	石原 直樹	兵庫県神戸市	15
41	日本エイジェント	5,591	乃万 春樹	愛媛県松山市	8



## Introduction

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!

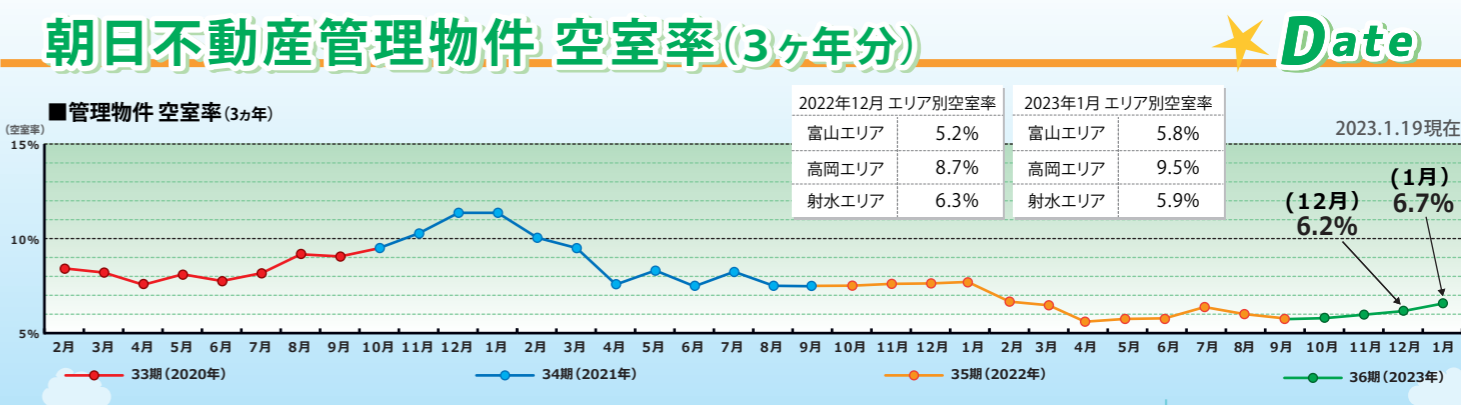
現役CPMの投資分析で安心 新築管理実績多数

☎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事業部/近藤・松谷まで 受付時間 9:45-18:00(水曜)



## 1 新築におけるライバル物件との差別化

いつもお世話になっております。アパマンショップ富山南店の店長の花です。建築費の値上げに伴い、新築が全然建たなくなるのではないかと懸念の声もありましたが、今年も多くの新築が市場に供給されています。今年の特徴としては、高岡市の新築の着工棟数が多いことではないでしょうか。建築費の値上がりに伴い、収益性を確保するために土地値の比較的安い地域に案件が重なっていることが予想されます。

その中で重要になってくるのはいかに『差別化』をするかです。設備での差別化はもちろんですが、近年はインターネット無料や浴室乾燥機など、以前は差別化できていたものが標準の設備になってきており、なかなか差別化に苦戦している大家さん多いんじゃないでしょうか。そこで差別化できるのは「間取り」です。

ガレージ付き物件、シューズクローク付き、パントリー付きなど、何か一つ、他の物件にない特徴を作ることが他社との差別化、競争優位の源泉となります。間取りだけではありません。ペット可能物件、テナント利用可能など条件を変えたり、供給の少ないエリア、人気の駅近エリアに建てるなど、いろんなところで差別化は可能です。ぜひ、どうやって独自の特徴を出していこうか、楽しみながら新築を建てていただき、弊社に管理もお任せいただけることを楽しみにお待ちしております！



間取りの差別化!

アパマンショップ富山南店・花 伸祐

## 3 IoTを通して賃貸物件で考える可能性

いつもお世話になっております。アパマンショップ射水小杉店の圓木です。皆様はIoTについてどうお考えでしょうか？現在、私は玄関鍵・居室照明・テレビ・エアコン・サーキュレーターを温湿度計や時計と連動させ自動化し、廊下・トイレは人感センサー付き照明を使用しています。自社の賃貸物件で自分好みにカスタマイズしており、かなり快適に過ごしています。以前はAmazonのAlexaを使って「声」による操作をしていましたが、今は「日の入りに室温が15度以下の場合に暖房をつける」という条件を用いて自動化することや、外出先での操作などが主流になっています。しかし、そのような環境を作るためにはどうしても費用がかかってしまいます。IoTとは既存の設備をインターネットに接続させる機能を指しておりますが、最近ではインターネットへ接続する前提のスマート（IoT）家電も普及してまいりました。私も一部の家電がスマート家電ですが、通常の家電に比べ1.2~1.5倍の費用が掛かっております。入居者目線では、既存の設備をIoT化してもらったほうがうれしい。お部屋探しをされているお客様で「IoTには興味があるけれども、費用をかけるぐらいなら…」と躊躇っている人に対する差別化手段のひとつとして考えてみてはいかがでしょうか。



電がスマート家電ですが、通常の家電に比べ1.2~1.5倍の費用が掛かっております。入居者目線では、既存の設備をIoT化してもらったほうがうれしい。お部屋探しをされているお客様で「IoTには興味があるけれども、費用をかけるぐらいなら…」と躊躇っている人に対する差別化手段のひとつとして考えてみてはいかがでしょうか。

アパマンショップ射水小杉店・圓木 靖治

## 2 現況利回りだけを見て買うと大変！テナント賃料の再査定を行いましょ

いつもお世話になっております。アセットマネジメント事業部の岡本です。新型コロナウイルスが少しずつ収まりを見せ、落ち着きを取り戻しはじめた昨年、テナント需要が急に伸びてきました。弊社ではレジデンスの建物管理がメインですが、アパートの1階にテナントが入っているようなレジ・テナント複合物件の建物管理・客付けもさせていただいております。直近ではコーヒースタンド、クレープ店、男性美容サロン店などのご成約がありました。需要は今後まだまだ伸びてくるのではないかと思います。

それでは、複合物件を購入する際のお話をさせていただきます。入居年数の長いテナントがある場合、家賃が高いままかもしれませんので、テナント賃料の再査定を行いましょ。複合物件では、テナント賃料が賃料収入の多くのウェイトを占めることがあります。入居すれば長期になります。退去した場合は空室期間も長期化する傾向があります。退去した場合の再募集想定と、更新時の賃料交渉があるかもしれないことも視野に入れ、購入の際はぜひ再査定をおすすめいたします。現況の利回りだけを見て購入すると後で大変ですので、しっかり見定めて買いましょ。ご相談がございましたらお気軽にお問い合わせくださいませ。

複合物件購入の際は  
テナント賃料の  
再査定を!



アセットマネジメント事業部・岡本 貴大

## ハッチくんの 不動産投資物件情報

<p><b>Aqua Coat A棟B棟</b></p> <p>高稼働物件! 2020年外壁塗装工事済!</p> <p>価格:70,000,000円(税込)</p> <p>満室年間賃料収入:7,197,996円 満室時表面利回り:10.28% ネット利回り:8.40%</p> <p>●建物名:Aqua Coat A棟B棟 ●所在地:黒部市堀高2-1 ●交通:富山地铁「電鉄黒部」駅徒歩約11分 ●築年月:2009年1月 ●土地面積:1,159.15㎡ ●建物面積:350.64㎡ ●構造:木造合金メッキ鋼板葺2階建 ●間取:2LDKメゾネット×8戸 ●引渡日:相談 ●現況:1戸空室 ●取引形態:媒介</p>	<p><b>フレグランス北島</b></p> <p>現在満室!積水ハウス施工の軽量鉄骨造。前面道路は融雪装置付きで冬期も安心! 2K×6戸、駐車場12台有</p> <p>価格:23,000,000円(税込)</p> <p>満室年間賃料収入:3,456,000円 満室時表面利回り:15.03% ネット利回り:9.93%</p> <p>●建物名:フレグランス北島 ●所在地:中新川郡上市町北島278番 ●交通:富山地铁「上市」駅徒歩約20分 ●築年月:1997年9月 ●土地面積:650.59㎡ ●建物面積:270.54㎡ ●構造:軽量鉄骨造スレート葺2階建 ●間取:2K×6戸 ●引渡日:相談 ●現況:満室 ●取引形態:媒介</p>
<p><b>レッズ水橋</b></p> <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:2,879,985円 満室時表面利回り:13.40% ネット利回り:9.18%</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:富山地铁バス 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:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ●間取:2K×4戸、2DK×2戸 ●引渡日:相談 ●現況:1戸空室 ●取引形態:媒介</p>	<p><b>AM事業部からのお願い</b></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。