



賃貸営業戦略!

★ Chapter.83

入居者が「ここに住みたい」と思う設備とは

いつもお世話になっております。朝日不動産の花です。
最近の調査によると、入居希望者が物件を選ぶ際に重視するポイントは、単なる家賃や立地だけではなく、「日々の暮らしを快適にする設備」に移り変わっています。

先日、全国賃貸住宅新聞で発表された「この設備があれば周辺相場より家賃が高くて入居が決まる」TOP10のランキングの中には、「インターネット無料」「エントランスのオートロック」「宅配ボックス」といった“利便性と安心を両立する設備が並びました。特に単身者層では、在宅勤務や夜間の荷物受け取りなど、ライフスタイルの変化に対応できる設備が支持を集めています。

一方で、築年数が経過している物件ほど、こうした設備が整っていないケースが多く、結果的に入居率の差となって表れています。

リフォームや原状回復のタイミングで、「少しの投資で印象が変わる設備」を導入することが空室改善の鍵です。例えば、新築の場合はエントランスをオートロックにしたり、中古物件では宅配ボックスを設置するなど、防犯面・利便性の両方で効果的です。室内であれば、温水洗浄便座や浴室乾燥機、照明のLED化なども人気の高いポイントです。

また、今まで人気だった「オール電化」がTOP10から外れて「都市ガス」が新しくランクインしたことも入居希望者の光熱費に対する考え方が変わってきていることを表しています。

入居者は「家賃に見合った快適さ」を求めています。つまり、家賃を下げるよりも、**エアコンなどの設備追加や都市ガス・高速インターネットなど「付加価値を上げる」**ほうが長期的な空室対策に繋がります。今後も、時代のニーズを捉えた小さな改善を積み重ね、「選ばれる物件づくり」を一緒に進めていきましょう。 朝日不動産株式会社 取締役・花 伸祐

単身向け物件	
1位	↑前回4位 高速インターネット1Gbps以上無料
2位	↑前回3位 エントランスのオートロック
2位	↓前回1位 インターネット無料
4位	↓前回2位 宅配ボックス
5位	↑前回7位 独立洗面台
6位	↓前回5位 浴室換気乾燥機
7位	↑前回8位 ガレージ
8位	new 24時間利用可能ごみ置き場
9位	new 都市ガス
10位	new エアコン

ファミリー向け物件	
1位	↑前回2位 エントランスのオートロック
2位	↑前回5位 高速インターネット1Gbps以上無料
3位	↑前回1位 インターネット無料
4位	↓前回4位 宅配ボックス
5位	↓前回3位 追い炊き機能
6位	↑前回6位 システムキッチン
7位	↑前回8位 ガレージ
8位	new エアコン
9位	new 都市ガス
10位	new 24時間利用可能ごみ置き場

セミナーのご案内

セミナーの詳細は決まり次第お伝えします



2026年1月24日(土) 新春 Webセミナー

140回ミッキー塾 オンライン限定

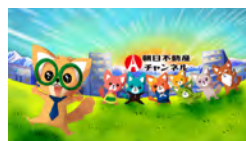
参加無料

時間: 13:30開始予定

YouTube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。

日頃より、当社youtubeチャンネルをご愛顧いただき、誠にありがとうございます。
この度、youtube【朝日不動産チャンネル】を大きく3つのチャンネルに分けました。
今後も引き続き、不動産に関する情報をご提供できるよう努めてまいります。
気になるコンテンツがございましたら、チャンネル登録の程、よろしくお願いいたします。



朝日不動産
セミナーチャンネル
【ミッキー塾】

【管理戸数15,000室達成記念式】



お部屋ハッケン物語チャンネル

SNSを活用したお部屋の紹介を行っている一例として紹介！
もし載せたい大家さんがおられましたら、お声掛けください！



映画館のある
大型ショッピングモールまで3分
徒歩3分！新築1Rで家賃
5万円台！【Room 8】



30キロ付き1LDK!コシヒカリ
30キロプレゼント!キッチン
ベント無料!【Room 8】

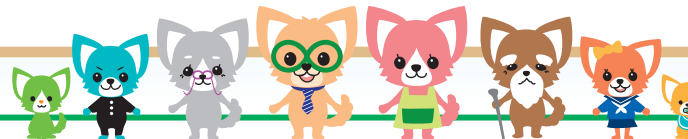


車・バイク好き必見!
インターネット付1LDK
2台駐車可能!【Room 8】

月刊

富山賃貸ステーション

お部屋ハッケン物語



ハッチくん
ファミリー

「東京での中古区分マンション投資」

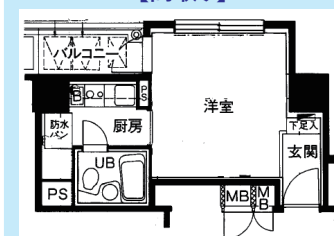
不動産価格の調査で知られる「東京カンテイ」のデータによると、2025年9月の東京23区の中古区分マンションの平均希望売り出し価格は、5ヶ月連続で1億円超えとなりました。前月から3%上昇の、70㎡換算で1億1,034万円でした。この傾向は、高市政権の発足により、一層強くなると予想されています。

弊社、朝日不動産でも、今年に入ってから中古区分マンションを5件購入しました。直近の10月に取得した中古区分マンションは、渋谷駅徒歩3分、六本木に向かう「首都高3号線」に面している物件で9階部分、床面積(登記面積)20.63㎡のワンルームです。1980年築(築45年)ですが、管理状況がとても良い物件でした。価格は2,900万円、現在の家賃収入は年額120万円なので、表面利回り4.1%です。渋谷駅周辺では、大規模な再開発事業が進行しており、大きく街が様変わりしています。そういう意味では、今後の価格の上昇は見込まれ、不動産の価値に期待ができます。ミッキーが推奨する「黄金不動産」と言えるでしょう。手元のキャッシュは、東京の「黄金不動産」に組み替えておくことを、実体験をもってお勧めします。

【渋谷区首都高3号線近く】



【間取り】



【物件外観】



CPM ミッキー

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!

☎076-422-5566

アセットマネジメント事業部/石橋 伸一郎まで 受付時間 9:30-18:00 @水曜

朝日不動産管理物件 空室率(3ヶ年分)

Data

