

賃貸営業戦略!

入居者が「ここに住みたい」と思う設備とは

単身向け物件

4位 ↓ 前回 宅配ボックス

5位 10 独立洗面台

7位 **1**前回 ガレージ

10位 new エアコン

6_位 ↓ ^{前回} 浴室換気乾燥機

new 都市ガス

高速インターネット 1Gbps 以上無料

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も入居が決まる」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







5位 ↓ 前回 追い炊き機能

6位 → 前回 システムキッチン

エアコン

都市ガス

YouTubeのご紹介

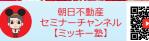
セミナーや、リノベーション・収益・管理物件のご紹介、

-キャンペーン -リコシヒカリ

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。







【管理戸数15,000室達成記念式】







▗▊▝░▄▗▊▃▆▄▊▄▆▞▊▄▗█▃▗▄▗▊▃▗▄▗▊▁▗▄▗▊▃▗▄▗▊▃▗▄▗▊▗▗▄▗▊▗▊▄▗█▃▗▄▗▐▃ ▗▊▝░▄▗▊▃▆▄█▙▆▄▊▙▆▗█▙▄▗█▃▗▄▗▊▃▄▗▊▁▗▄▗▊▃▆▄▐▃▗▄▗▊▗▊▄▗█▃▆▄▊▃▆▄▐▃▗▄▗



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!





「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

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】





CPM ミッキー

Data



朝日不動産管理物件 空室率(3ヶ年分)

2025年10月 エリア別空室率 ■管理物件 空室率(3ヵ年) 富山エリア 富山エリア 6.6% 高岡エリア 5.2% (9月) (10月) 高岡エリア 6.2% 6.1% 5.0% 射水エリア

賃貸管理物語:

グレーチングの 跳ね上がり事故にご注意を

~思わぬ損害賠償リスクを防ぐために~

いつもお世話になっております、PM事業部の山崎です。

アパートの敷地と前面道路の間に設けられている「側溝(そっこ う)」には、鉄製の蓋である「グレーチング」が設置されていることが 一般的です。しかし、このグレーチングが経年劣化や通行車両の振動 などにより浮き上がったり、固定が甘くなって跳ね上がったりする と、通行する車両や歩行者に損害を与えるおそれがあります。もしも



その原因が設置や管理の不備にあると判断されれば、所有者や管理者が損害を賠償しなければなら ない場合があります。過去には、側溝蓋の不適切な設置や老朽化によって事故が発生し、所有者側が 補償を行った事例も見られます。一見小さな部材に思えますが、法的な責任や信用に関わる大きなリ スクをはらんでいるのです。とくに、アパート敷地と道路の境界部などに設置されるグレーチング は、道路管理者ではなく民地側の所有物として扱われるケースが多く、設計段階から安全性を確保し ておくことが求められます。

こうしたリスクを避けるためには、**市町村が指定する規格・仕様に基づいたグレーチングを採用**する ことが最も確実な対策です。これらの規格品は耐荷重や安全構造が明確で、跳ね上がり防止機能を 備えたものも多く、長期的な安心につながります。今後、新築アパートや駐車場の設計を検討される 際には、初期段階から自治体指定のグレーチングを採用することを強くおすすめします。

安全性の確保はもちろん、将来の賠償リスクやトラブルを未然に防ぐことにもつながります。

満室戦略本部 難問解決課・山崎 竜希

アパマンショップ富山婦中店 店長就任のご挨拶

以前は堀川本郷店の店長を務めており、約3年ぶりに婦中店に戻ってまいりました。

婦中店のスタッフは、私とリーシング歴6年目のスタッフが1名、今年の新入社員が1名の計3名で日々営業



活動に努めております。

賃貸を通じて地域発展に貢献してまいりたいと存 じます。今後ともよろしくお願いいたします。

投資

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★

Felice 山室

現在満室!賃貸ニーズの高い山室エリアの築10年の高稼働物件! 徒歩10分圏内にスーパー、コンピニ他、飲食店多数有! 生活便利な住環境です!

価格:79,800,000円(税込)

満室時年間賃料収入: 8,283,365円 満室時表面利回り: 10.38%

●建物名: Felice 山室 ●所在地: 富山市山室 268-3 ●富山地鉄不二越・上滝線「大泉駅」徒歩 約 12 分 ●築 年月: 2015 年 2 月 ●土地 面 積: 813.12 ㎡ ●建物面積: 339.06 ㎡ ●構造: 木造 2 階建 ●間取:1LDK×8 戸、1R×4 戸 ●引渡日:相 談 ●現況:満室 ●取引形態:媒介



エンリッチハウス清水

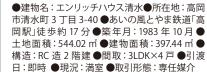
満室稼働中!築42年RC2階建。2024年スタイリッシュに大変身!

高岡市永楽町戸建(中古)

屋上防水、外壁全面塗装済&全戸フルリノベーション済! 価格:48,000,000円(税込)

満室時年間賃料収入: 4,372,800円 満室時表面利回り:9.11%

高岡市永楽町(高岡やぶなみ駅)





エレガンスコート黒瀬

1K×12戸 鉄骨造 耐用年数残存年数有り ピロティ駐車場 前面道路融雪付き!

価格:53,500,000円(税込)

満室時年間賃料収入: 6,424,800円 満室時表面利回り:12.01%

●建物名:エレガンスコート黒瀬 ●所在地:富山 市黒瀬 633-4 ●富山地鉄バス停「黒瀬」徒歩約 10 分●築年月:2006年5月●土地面積:287.62 m ●建物面積:342.36 m ●構造:鉄骨造 3 階建 (4 階建) ●間取:1K×12 戸 ●引渡日:相談 ●現 況:賃貸中●取引形態:媒介



価格:4,200,000円(税込)

●建物名:高岡市永楽町戸建(中古)●所在地: 高岡市永楽町●あいの風とやま鉄道「高岡やぶ なみ駅」徒歩約 16 分 ●築年月: 1985 年 9月 ● 土地面積: 147.53 ㎡ ●建物面積: 175.22 ㎡ ●構 造:木造2階建●間取:6DK●引渡日:相談● 現況:賃貸中 ●取引形態:専任媒介 ●内見可能



=

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

【富山】〒939-8281富山市今泉西部町3-8WALビル2F 【東京】〒108-0023東京都港区芝浦3丁目12-4

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。



■製料
■ その他の 2 投資物件情報 こちらから

平素より大変お世話になっております。今年の6月よりアパマンショップ富山婦中店の店長に就任いたしまし た、板屋 裕真(イタヤ ユウマ)と申します。

久々に戻ってきた婦中エリアですが、商業施設が増 えているという印象です。近日中にクスリのアオキ 婦中東店がオープン予定(2025.10現在)、2026 年春には元ファボーレの湯の跡地にニトリファ ボーレ富山店がオープン予定と今までより一層賑 わうことが想定されます。

アパマンショップ富山婦中店・板屋 裕真

♠ 朝日不動産株式会社 ♠ 朝日不動産株式会社

<u>▐▎░▆▞▊▊▆▞▊▊▆▞▊▃▆▞▊▃▆▞▊▗▆▞▊▗▆▞▊▃▆▞▊▗▊▞▊▄▆▞▊▄▆▞▊▃▆▞▊▃▆▞▊▃▆▞▊▄▆▞▊▆▞▊▃▆▞▊▗▆▞▊▗▆▞▊▄▆▞▊▄▆▞▊</u>▆▞▊<u>█</u>▆▃▊▃▆▞▊