

グローバルオーナーズ

2023年4月1日発行(毎月1回1日発行)第18巻 第4号(通巻205号) 2006年9月11日第3種郵便物認可 定価420円

賃貸経営・不動産投資の専門情報誌

APRIL 2023

4

# GLOBAL Owners

MAGAZINE FOR HIGH-END PEOPLE

## 地域貢献型にして成功を掴むバランス重視の 新シェアハウス運営法



コロナ禍の収束や物価高などで  
需要拡大の兆し!

Dramatic Communication

アパマンショップ  
NET WORK

# 繁忙期報告書

●大村浩次  
APAMAN株式会社 代表取締役社長

聞き手

これからの賃貸アパート経営とは?  
失敗しない資産活用とは?  
1歩先を行くために、APAMAN(株)の代表である大村浩次が、  
各業界の有識者にお話を聞きます。

vol.180

●Apaman Property株式会社

「回線速度の速いインターネット、  
カラーモニターフォンや温水洗浄便座、  
宅配ボックスなどが人気の設備です。」



●大山芳弘  
Apaman Property株式会社 代表取締役会長



●國枝祐太  
Apaman Property株式会社  
リーシング事業本部 部長



りります。契約件数や来店数は、全国的に昨年とほぼ同じ数値で推移しております。今年の特徴として、新宿などの都市部で外国人入居者が増えてきております。海外への出入国が楽になつて自由に行き来できるという側面があると思いまます。

**大山** 昨年10月から弊社では、各店舗に管理担当者が常駐する店舗管理体制に移行しましたので（一部店舗は仲介の

**大村** 今月は、繁忙期の状況を、アマンプロパーティの大山会長、國枝部長にお聞きしたいと思います。まず、アマンプロパーティが管理する物件の入居率についてお話をください。

**大山** はい。入居率は前年対比約2%あがつており、全国的に堅調に推移しております。繁忙期においても順調に入居が進んでおります。

**大村** オーナー様にご提案している設備についてはいかがですか？

**大山** インターネット無料は、引き続きオーナー様にご提案しております。入居者様も非常に重要視される方が多いです。昨今は、ネットフリック

各店舗に管理担当者が常駐する体制に移行することで、よりスピード感を持つてオーナー様対応が可能に――大山

A young man in a light blue shirt and tie, and an elderly man in a beige blazer over a checkered shirt, are looking at a silver tablet held by the younger man. They are both smiling and appear to be engaged in a positive interaction. The background is a blurred green, suggesting an outdoor setting like a park.

み)、管理と仲介が連動することで、オーナー様からの要望や、原状回復後のお部屋紹介など、よりスピード感を持つて対応できるようになります。

**國枝** 家賃に関しても、入居希望者から値下げ交渉があつた際に、すぐに回答できるよう値下げ幅を設定したり、要望や諸条件についても店舗内の管理担当者から、オーナー様にすぐに連携できますので、より密接な管理が行えている

スやアマゾンプライム、ユーチューブなど動画を見られる方も増えているので、インターネットの回線速度を確認される入居者様も増えています。他には、カラーモニター、フォンや温水洗净便座なども、物件のバリューアップでご提案しております。あと、お部

# H ambouki houkoku

This image shows a modern room interior. The left side features a large window with white vertical blinds, allowing natural light to enter. The right side has a wall painted in a light gray color. On the far right, there is a small electrical outlet and a circular light fixture. The floor is made of light-colored wood planks.

トで買い物をされる方も多く、設置が増えていきます。ネットで引き続き需要が高まっています。一例では、管理人さんがいた学生向けマンショングンで、オーナー様が収支を検討した上で管理人を廃止し、宅配ボックスを設置した事例などもあります。

コロナが収束してきて、  
都市部で外国人の入居希望者が  
増えてきております。——國枝



**大山** また、昨年から空室率の高い物件のオーナー様ミーティングを行っております。オンラインのZOOMを活用しまして、部長や課長、管理担当者、仲介担当者など、複数のスタッフが入りまして、入居率を向上させるためのご提案と思います。

This image shows a bright, modern room. The left side features a large window with white, sheer curtains. The floor is made of light-colored wood planks. On the right, there is a solid light gray wall. A small, round, white device is mounted on the wall near the top right corner. The ceiling is white and has a recessed lighting fixture.

A photograph showing a person's arm and hand reaching into an open safe to place a rectangular brown cardboard box inside. The safe is made of light-colored wood or metal and has its door open. The background is a plain, light-colored wall.

す。既存の物件につきましては、大きな値上げはしておりますが、一部ファミリー物件等の需要が高い物件は値上げしているケースもあります。

**大村** 管理オーナー様の物件の入居率向上のために、様々な施策を推進し、喜んで頂けるよう、よろしくお願ひします。

からも、テレワークスペースとして一部屋増やしたいという要望が出てきています。やはり、オンラインの会議などを行う時は、静かな環境が必要になりますから。

**大村** 入居者様からの問い合わせは、コロナが収束してきて変化はありますか？

**國枝** 店舗への問い合わせは