

様

KONOIKE

# 市場環境調査報告書

サンプル

KONOIKE Co. 株式会社 浜松支店

〒430-0946 静岡県浜松市中区元城町216-11 鴻池元城ビル1階

TEL 053-454-3723 FAX 053-454-9584 URL <http://www.konoike-cons.co.jp>

調査日 年 月 日 ~ 月 日 作成日 年 月 日 作成者 印

| 支店長 | チームリーダー | 担当者 |
|-----|---------|-----|
|     |         |     |

※ 本報告書は、金融機関への融資事前相談の際、そのままご提出頂く大切な書類でございます。大切に保管頂きますようお願い申し上げます。

KONOIKE Co. 株式会社

【 はじめに 】

**KONOIKE Co. 株式会社では お土地をお持ちの皆様、**

- ① 相続税・固定資産税等税金対策
- ② 代々後継してきたお土地の管理
- ③ 老後の生活資金等将来に渡る安定収入の確保

以上3点が実現できる、賃貸マンションの建設をお薦めしております。

しかしKONOIKE Co.株式会社では、  
それが全てのお客様に対してあてはまるとは考えておりません。

まずは、お土地の周辺環境を手早く調査し、  
その情報をもとにお客様ひとりひとりに最もふさわしい土地活用をご提案させていただきます。



浜松支店



鴻池元城本社ビル

**KONOIKE**

# 【 さまざまな土地活用のメリット・デメリットの例 】

## 売る

### メリット

- ✓ まとまったお金が手に入る
- ✓ 相続の時、3年以内に売  
場合は譲渡所得税が軽減  
される



### デメリット

- ✓ 税金と売却手数料で売却益が約3割減る
- ✓ 土地がなくなる

## 貸す

### メリット

- ✓ 相続税の評価が下がる

### デメリット

- ✓ 土地を借りている人が保護されるため、  
一度貸すと戻ってこないことが多い
- ✓ 収益性が低い

サ  
ン  
プ  
ル

## 建て貸す

### メリット

- ✓ 一括貸し



### デメリット

- ✓ 汎用性がない
- ✓ 土地を選ぶ

## 駐車場

### メリット

- ✓ 投資金額が少ない
- ✓ 売却しやすい



### デメリット

- ✓ 収益性が低い
- ✓ 活用方法の中で一番固定資産税が高く  
節税対策にならない  
(マンションでの活用の約6倍)

駐車場にしてみたが  
まったく活用されていない例



## 賃貸マンション

### メリット

- ✓ 安定した収入
- ✓ リスクが低い
- ✓ 節税効果が高い



### デメリット

- ✓ 抵当権がつく
- ✓ 修繕費がかかる
- ✓ マンションが建っているうちは他の活用を  
することができない



建て貸してみたが  
テナントが出てしまい  
まったく活用されていない例

その土地にあった  
土地活用をすることが  
とても大切です！



【 人口動態・世帯数・婚姻数 】 参照: 浜松市役所ホームページほか  
※ 住民登録者数のみ外国人登録者数含まず

■ 浜松市、調査地区における5年間の人口・世帯比較

|        | 人口(単位:人) |             |        |       | 世帯数(単位:世帯) |             |        |       |
|--------|----------|-------------|--------|-------|------------|-------------|--------|-------|
|        | 平成16年    | 平成20年<br>4月 | 増加数    | 増加率   | 平成16年      | 平成20年<br>4月 | 増加数    | 増加率   |
| 浜松市    | 779,524  | 790,760     | 11,236 | 1.4%  | 274,864    | 296,180     | 21,316 | 7.8%  |
| 北星中学校区 | 19,420   | 19,900      | 480    | 2.5%  | 7,220      | 7,700       | 480    | 6.6%  |
| 初生町    | 9,959    | 10,128      | 169    | 1.7%  | 3,726      | 3,928       | 202    | 5.4%  |
| 葵西1丁目  | 656      | 764         | 108    | 16.5% | 227        | 272         | 45     | 19.8% |
| 葵西2丁目  | 1,500    | 1,472       | -28    | -1.9% | 548        | 588         | 40     | 7.3%  |
| 葵西3丁目  | 2,165    | 2,196       | 31     | 1.4%  | 789        | 830         | 41     | 5.2%  |
| 葵西4丁目  | 1,500    | 1,589       | 89     | 5.9%  | 534        | 615         | 81     | 15.2% |
| 葵西5丁目  | 1,527    | 1,701       | 174    | 11.4% | 533        | 640         | 107    | 20.1% |
| 葵西6丁目  | 2,113    | 2,050       | -63    | -3.0% | 771        | 827         | 56     | 7.3%  |

浜松市の平成27年の推計人口

**800,221人** ※日本人のみの推計人口  
(国立社会保障・人口問題研究所平成15年調べより)



■ 人口・世帯推移グラフ



■ 浜松市における婚姻届数

婚姻数 4,683件(平成17年)  
人口1,000人あたり 6.0人が結婚しました。  
(平成17年推計人口778,328人にて計算)

※ 夫の住所(住民登録をしているところ)が浜松市になっているものを集計。

結婚情報誌調査によると、結婚される方の6割が、  
**新居に賃貸住宅**を選んでいます！



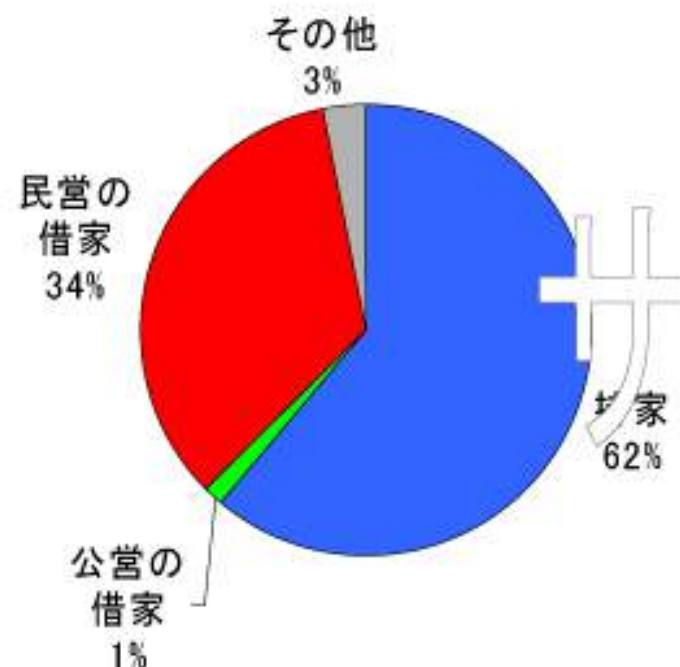
■ 人口動態(市民窓口センター届出数 外国人含む)

転入者数 29,969人(平成18年)  
転出者数 28,319人(平成18年)

# 【 持家比率と年齢比率 】

## ■ 初生町の持家比率

参照：平成17年国勢調査報告書

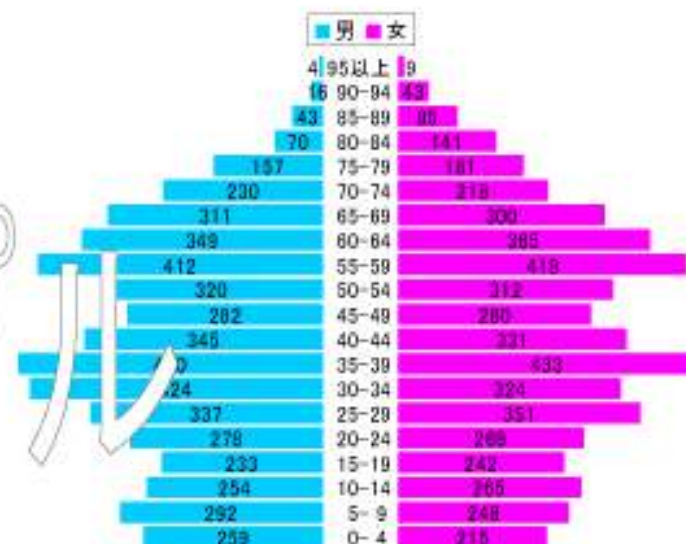


■ 持家      ■ 公営の借家  
■ 民営の借家    ■ 給与住宅

## ■ 初生町の男女別年齢比率

平成20年4月現在

参照：浜松市役所ホームページ



30代が圧倒的に人口が多いですね！  
 新婚の方、働き盛りの方が多く住まわれているよう  
 ですね。





## 【 土地周辺利便施設紹介 】

### ■ 交通



遠鉄バス

- ① 遠鉄バス「虫馬野」バス停まで ……約 180m
- ② 遠鉄バス「初生町北」まで ……約 570m

### ■ 学校



初生小学校

- ③ 初生幼稚園まで ……約 990m
- ④ 初生小学校まで ……約 1,000m
- ⑤ 北星中学校まで ……約 470m

### ■ 買い物／利便施設



遠鉄ストア初生店

- ⑥ マンション三方原南店まで ……約 590m
- ⑦ かきこや初生まで ……約 50m
- ⑧ 遠鉄ストア初生店まで ……約 90m
- ⑨ アビタ浜北まで ……約 980m
- ・ 杏林堂初生店まで ……約 1,000m
- ⑩ ケンダランドまで ……約 580m

### ■ 病院／銀行



浜松北郵便局

- ⑪ 静岡銀行三方原支店まで ……約 370m
- ⑫ 浜松信用金庫初生支店まで ……約 160m
- ⑬ 遠州信用金庫三方原支店まで ……約 220m
- ⑭ 浜松北郵便局まで ……約 240m
- ⑮ なぐら医院（内科）まで ……約 460m
- ⑯ ひくまの歯科まで ……約 260m



徒歩10分圏内(赤字)にこれだけたくさんあります。利便が良いです。

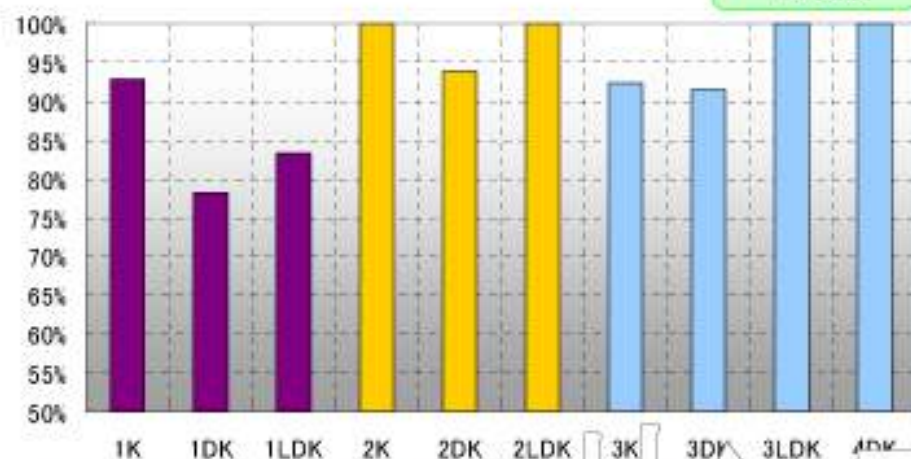


不動産広告の際、徒歩何分かかるかは「80mを1分」として表示することになっています。  
徒歩10分圏内は、赤字で表示してあります。

## 【 周辺賃貸物件の分析 1 】

### ■ 周辺賃貸物件 間取り別入居率

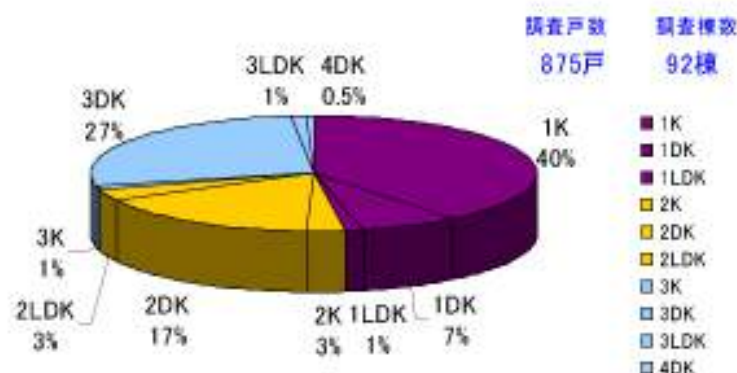
入居率平均  
92.0%



| 合計  | 1K  | 1DK | 1LDK | 2K   | 2DK | 2LDK | 3K   | 3DK | 3LDK | 4DK  | 総数    |
|-----|-----|-----|------|------|-----|------|------|-----|------|------|-------|
| 戸数  | 345 | 60  | 12   | 25   | 147 | 25   | 1    | 233 | 1    | 4    | 875戸  |
| 入居数 | 320 | 47  | 10   | 25   | 138 | 25   | 1    | 213 | 1    | 4    | 805戸  |
| 空室数 | 25  | 13  | 2    | 0    | 9   | 0    | 0    | 20  | 0    | 0    | 70戸   |
| 入居率 | 93% | 78% | 83%  | 100% | 94% | 100% | 100% | 92% | 100% | 100% | 92.0% |



### ■ 周辺賃貸物件 間取り比率



### ■ 周辺賃貸物件 家賃分布

| タイプ  | 家賃              |
|------|-----------------|
| 1K   | 35,000円～60,000円 |
| 1DK  | 35,000円～52,000円 |
| 1LDK | 53,000円         |
| 2K   | 32,000円～45,000円 |
| 2DK  | 42,000円～63,000円 |
| 2LDK | 62,000円～75,000円 |
| 3K   | 35,000円～69,000円 |
| 3DK  | 40,000円～84,000円 |
| 3LDK |                 |
| 4DK  | 100,000円        |

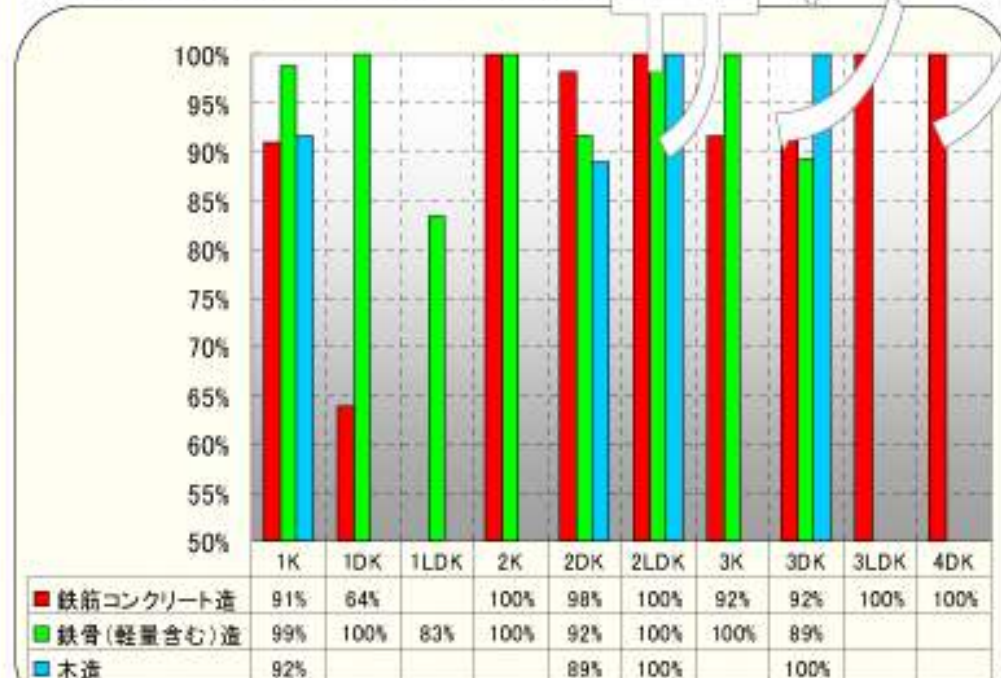


## 【 周辺賃貸物件の分析 2 】

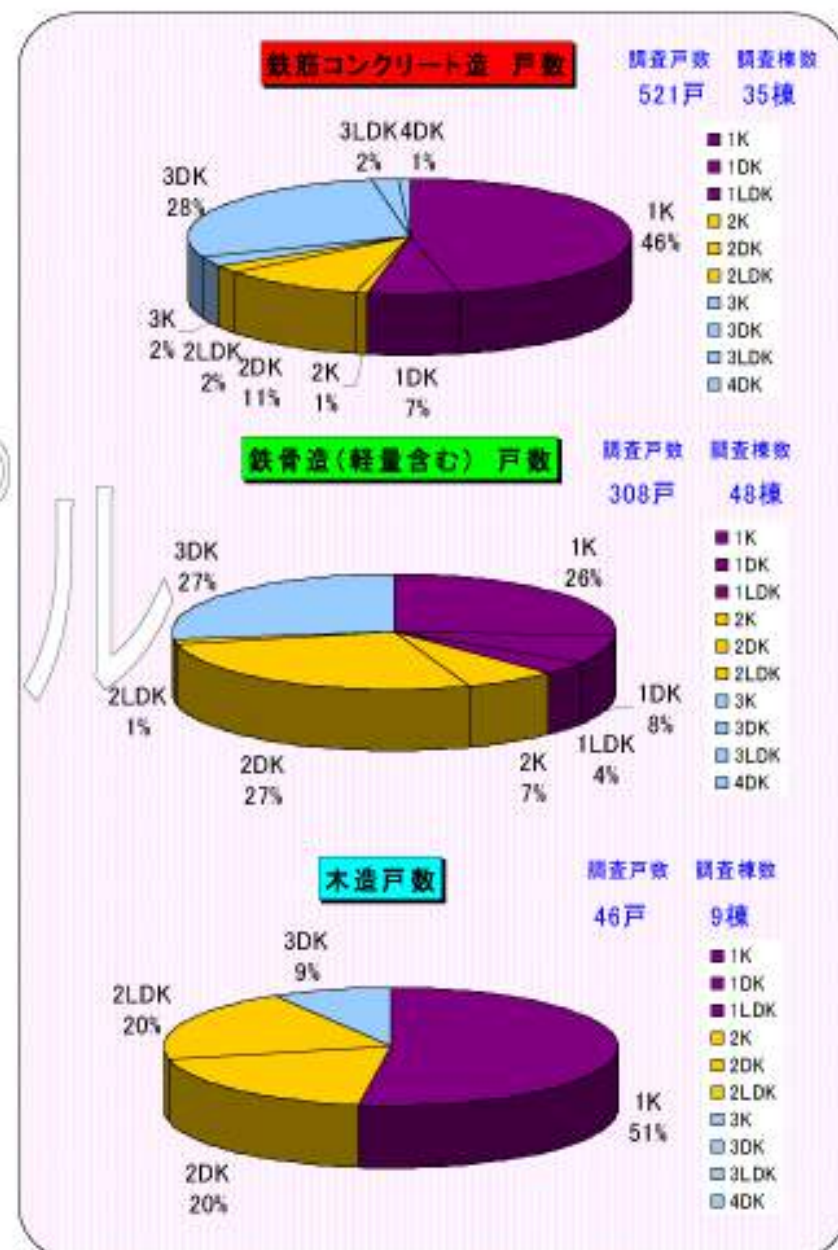
### ■ 周辺賃貸物件 構造比率



### ■ 周辺賃貸物件 構造別間取り別入居率



### ■ 周辺賃貸物件 構造別間取り比率





# 【 周辺賃貸物件市場調査一覧 1 】

| No | 賃貸物件名(同じ物件で複数回調査<br>した場合は○印を付す) | 建て方 | 総戸数 | 入居数 | 空室数 | 入居率  | 間取り  | 家賃            | 駐車場   | 共益費   | 建物<br>構造 | 広さ㎡   | 築年月     | 築年数 | 管理/施工     | リサーチ                        |
|----|---------------------------------|-----|-----|-----|-----|------|------|---------------|-------|-------|----------|-------|---------|-----|-----------|-----------------------------|
| 4  | 西澤マンション                         | 5F  | 25  | 25  | 0   | 100% | 1K   | 53,000        | 3,000 | なし    | RC       | 30.57 | 1995/3  | 13  |           | 洋9.5K4数2礼1                  |
| 7  | メゾンポヌール                         | 3F  | 9   | 9   | 0   | 100% | 1K   | 49,000        | 空きあり  | なし    | RC       |       | 2001/1  | 7   | 連続不動産     |                             |
| 13 | マンション初生                         | 5F  | 25  | 19  | 6   | 76%  | 1K   | 50,000        | 込     | なし    | RC       | 25.92 | 1998/12 | 9   | サクシード     | 洋9K数3                       |
| 15 | アポロミレニア                         | 4F  | 20  | 17  | 3   | 85%  | 1K   | 52,000-53,000 | 3,000 | 2,000 | RC       | 30.16 | 2000/1  | 8   | KONOIKE   | 洋10.8K2.2数3                 |
| 16 | ハイウェイサイド初生                      | 4F  | 15  | 15  | 0   | 100% | 1K   |               |       |       | RC       |       |         |     |           | 1階駐車場                       |
| 29 | パークアトリエ                         | 3F  | 15  | 15  | 0   | 100% | 1K   | 53,000        | 1台込   | なし    | RC       | 30.78 | 2001/2  | 7   | 連続不動産     | 洋10K3数3                     |
| 33 | メゾン・ルージュ                        | 4F  | 15  | 15  | 0   | 100% | 1K   | 52,000        | 込     | なし    | RC       | 31.00 | 1999/2  | 9   | 連続不動産     | 1F 駐車場<br>洋10K2数3           |
| 34 | サンテラス初生                         | 3F  | 12  | 11  | 1   | 92%  | 1K   | 41,000        | 込     | なし    | RC       | 25.92 | 1999/5  | 19  | サクシード     | 洋9K4数3                      |
| 42 | セイシニアパート                        | 3F  | 14  | 9   | 5   | 64%  | 1K   | 37,000        | なし    | なし    | RC       |       | 1980/1  | 28  | 不動産のさかい   | 外人が多い。1F店舗                  |
| 57 | キャス텔パル                          | 3F  | 18  | 13  | 5   | 72%  | 1K   | 39,000-40,000 | あり    | なし    | RC       | 28.00 | 1987/3  | 21  | サンケイ六原    | 洋8K4.5数3                    |
| 61 | ベアーベ                            | 4F  | 12  | 12  | 0   | 100% | 1K   | 50,000        | 込     | なし    | RC       |       |         |     |           |                             |
| 67 | Happiness初生                     | 3F  | 15  | 14  | 1   | 93%  | 1K   | 47,000        | 込     | 3,500 | RC       |       | 2002/12 | 5   | テクトピア、エラド | 洋8.5K4.5数3                  |
| 68 | ローリエ初生                          | 3F  | 15  | 14  | 1   | 93%  | 1K   | 51,000        | 1台込   | なし    | RC       |       | 2004/3  | 4   | サクシード     | 洋8.5K3数3                    |
| 81 | ア・ラ・モードⅡ                        | 4F  | 15  | 15  | 0   | 100% | 1K   | 57,000-58,000 | 1台込   | なし    | RC       | 31.1  | 2008/1  | 0   | KONOIKE   | 洋9K3.3数2礼1                  |
| 84 | 平石ビル                            | 5F  | 8   | 8   | 0   | 100% | 1K   |               |       |       | RC       |       |         |     |           | 1-2階店舗 5階大家宅                |
| 86 | ルミエール                           | 3F  | 8   | 8   | 0   | 100% | 1K   | 50,000        | なし    | なし    | RC       | 7.1   | 2007/3  | 1   | あさやま不動産   | 洋8K3数2礼1                    |
| 32 | それいゆ初生                          | 4F  | 15  | 3   | 12  | 20%  | 1DK  | 52,000        | 1台込   | 3,000 | RC       | 31.2  | 1997/9  | 10  | カミヤ不動産    | 1F 駐車場 洋9.2K数3              |
| 41 | フラットハウスモカ                       | 3F  | 9   | 9   | 0   | 100% | 1DK  | 55,000        | 込     | 3,000 | RC       | 25.9  | 1985/10 | 19  | テクトピア     | 洋8DK6数3                     |
| 65 | 永吉ビル                            | 3F  | 12  | 11  | 1   | 92%  | 1DK  | 42,000        | 3,000 | なし    | RC       |       | 1984/10 | 23  | あい不動産     | 1F店舗 ムサン不動産あり<br>洋6DK6数3    |
| 21 | コーポみどり苑                         | 2F  | 4   | 4   | 0   | 100% | 2K   | 45,000        | 1台込   | なし    | RC       | 42.02 | 1985/1  | 23  | エイブル      | 和6和8K4.5数3                  |
| 14 | 曳馬野マンション                        | 7F  | 18  | 17  | 1   | 94%  | 2DK  | 50,000        | 込     | なし    | RC       | 46.68 | 1973/4  | 35  |           | 1F駐車場、分譲賃貸<br>和4.5洋7DK7数3   |
| 40 | セントポーリア浜田                       | 4F  | 12  | 12  | 0   | 100% | 2DK  | 55,000        | 1台込   | なし    | RC       | 45.00 | 1981/11 | 26  | 北仲土地      | 1F店舗 美容室オールヘアー<br>和6和8DK6数3 |
| 82 | エスベランサ                          | 3F  | 21  | 21  | 0   | 100% | 2DK  |               |       |       | RC       |       |         |     |           |                             |
| 83 | パブリックハウス                        | 3F  | 4   | 4   | 0   | 100% | 2DK  |               |       |       | RC       |       |         |     |           | 1階店舗ホーラ                     |
| 10 | ピラホワイトハウス                       | 3F  | 12  | 12  | 0   | 100% | 2LDK | 65,000        | 1台込   | なし    | RC       | 55.27 | 1983/3  | 25  |           | 洋7洋5.5LDK12数3 2台目3000円      |
| 55 | アネシス                            | 3F  | 12  | 11  | 1   | 92%  | 3K   | 69,000        | あり    | なし    | RC       | 51.98 | 1998/10 | 9   | サンケイ六原    |                             |
| 18 | ロイヤルシティマンション初生                  | 3F  | 12  | 10  | 2   | 83%  | 3DK  | 70,000        | 空きあり  | なし    | RC       | 55.37 | 1989/9  | 18  | ハウスコム     | 洋6洋6和3DK6数2                 |
| 19 | 初生パークハイツ                        | 4F  | 32  | 26  | 6   | 81%  | 3DK  | 62,000        |       | 3,000 | RC       | 55.37 |         |     |           | 和6和4.5洋6DK6数3               |
| 31 | クリサンテA                          | 3F  | 12  | 12  | 0   | 100% | 3DK  | 65,000        | 込     | なし    | RC       | 61.24 |         |     | サクシード     | 洋6洋6和3DK6数3                 |
| 31 | クリサンテB                          | 3F  | 12  | 12  | 0   | 100% | 3DK  | 65,000        | 込     | なし    | RC       |       |         |     | サクシード     |                             |
| 36 | プライムハイツB                        | 3F  | 6   | 6   | 0   | 100% | 3DK  | 65,000        | 2台込   | 3,000 | RC       | 39.46 |         |     | サクシード     | 和6洋6洋6DK6数3                 |

# 【 周辺賃貸物件市場調査一覧2 】

|    |              |    |    |    |   |      |      |               |      |       |    |             |         |    |           |                               |
|----|--------------|----|----|----|---|------|------|---------------|------|-------|----|-------------|---------|----|-----------|-------------------------------|
| 36 | ブライムハイツA     | 4F | 16 | 16 | 0 | 100% | 3DK  | 65,000        | 2台込  | 3,000 | RC | 39.46       |         |    | サクシード     | 和6洋6DK6数3                     |
| 50 | マンションUコート    | 3F | 28 | 27 | 1 | 96%  | 3DK  | 62,000        | 込    | 3,000 | RC | 59.82       | 1988/3  | 20 |           | 和6洋6DK6数3<br>1階1店舗            |
| 51 | ハイツ初生(3DK)   | 4F | 28 | 26 | 2 | 93%  | 3DK  | 84,000        | 込    | なし    | RC | 68.28       | 1990/3  | 18 |           | 和6洋6DK4.5DK6数3                |
| 49 | メゾンあさの       | 3F | 11 | 11 | 0 | 100% | 3LDK |               |      |       | RC |             |         |    |           | 1Fトラベラーズカフェ 曳馬野               |
| 51 | ハイツ初生(4DK)   | 4F | 4  | 4  | 0 | 100% | 4DK  | 100,000       | 1台込  | なし    | RC | 81.59       | 1990/3  | 18 |           | 和6洋6DK4.5DK6数3                |
| 1  | サンハイツ初生      | 2F | 4  | 4  | 0 | 100% | 1K   | 46,000        | 1台込  | なし    | S  |             | 1995/3  | 13 | セキスイ、ミニミニ |                               |
| 5  | サンハイツA       | 2F | 12 | 12 | 0 | 100% | 1K   | 40,000        | 1台込  | なし    | S  |             |         |    |           |                               |
| 5  | サンハイツB       | 2F | 10 | 10 | 0 | 100% | 1K   | 40,000        | 1台込  | なし    | S  |             |         |    |           | アンケート                         |
| 17 | シャルム初生       | 4F | 18 | 18 | 0 | 100% | 1K   | 35,000        | なし   | 水3000 | S  | 22.80       | 1992/2  | 16 | 遠鉄不動産     | 洋7.5K2数3 1F店舗2戸               |
| 23 | ピラエントピアⅡ     | 2F | 12 | 12 | 0 | 100% | 1K   |               |      |       | S  |             |         |    |           |                               |
| 27 | コーポブチ        | 3F | 12 | 11 | 1 | 92%  | 1K   | 38000-43000   | 1台込  | なし    | S  | 21.42-22.55 | 1993/3  | 15 |           | 1F美容院 アンケート                   |
| 69 | トゥールダルジャン    | 2F | 12 | 12 | 0 | 100% | 1K   | 46,000        | 1台込  | なし    | S  | 26.44       | 2003/2  | 5  |           | 洋8K3数3                        |
| 3  | コーポ小松        | 2F | 6  | 6  | 0 | 100% | 1DK  |               |      |       | S  |             |         |    |           |                               |
| 39 | オリーブランチ      | 2F | 6  | 6  | 0 | 100% | 1DK  |               |      |       | S  |             |         |    |           |                               |
| 59 | サンピア河合A      | 2F | 6  | 6  | 0 | 100% | 1DK  | 42,000        |      |       | S  | 21.44       | 1991/1  | 17 |           | 洋8DK6数3 札1                    |
| 59 | サンピア河合B      | 2F | 6  | 6  | 0 | 100% | 1DK  | 42,000        | なし   |       | S  | 21.44       | 1991/1  | 17 |           | 洋8DK6数3 札1                    |
| 53 | 村上ハイツⅢ       | 2F | 6  | 5  | 1 | 83%  | 1LDK | 53,000        | 1台込  | 2,000 | S  | 35.00       | 1996/2  | 10 |           | 和6LDK12数3                     |
| 53 | 村上ハイツⅤ       | 2F | 6  | 5  | 1 | 83%  | 1LDK | 53,000        | 1台込  | 2,000 | S  | 35.00       | 1996/2  | 10 |           | 和6LDK12数3                     |
| 2  | サンライズ北星(2K)  | 3F | 9  | 9  | 0 | 100% | 2K   | 42,000-43,000 |      | なし    | S  | 35.00       | 1989/9  | 18 |           | 洋4.5DK6数3<br>1F駐車場            |
| 30 | コーポ若林        | 2F | 6  | 6  | 0 | 100% | 2K   |               |      |       | S  |             |         |    |           |                               |
| 64 | コーポオレンジ      | 2F | 6  | 6  | 0 | 100% | 2K   |               |      |       | S  |             |         |    |           |                               |
| 8  | コーポ初生        | 2F | 6  | 5  | 1 | 83%  | 2DK  |               |      |       | S  |             |         |    |           |                               |
| 9  | パナハイツ宮沢A     | 2F | 6  | 6  | 0 | 100% | 2DK  |               |      |       | S  |             |         |    |           |                               |
| 9  | パナハイツ宮沢B     | 2F | 6  | 6  | 0 | 100% | 2DK  |               |      |       | S  |             |         |    |           |                               |
| 11 | イトウハイツ       | 2F | 4  | 3  | 1 | 75%  | 2DK  | 55,000        | 1台込  | なし    | S  |             | 1985/1  | 23 | エランドアバート  |                               |
| 12 | フラワーポット      | 2F | 5  | 5  | 0 | 100% | 2DK  |               |      |       | S  |             |         |    |           | テラスハウス                        |
| 25 | フォーブルハイツ     | 2F | 6  | 5  | 1 | 83%  | 2DK  | 42,000        | 1台込  | なし    | S  | 35.00       | 1982/4  | 26 | あきやま不動産   | 和6洋6DK6数3 札1                  |
| 28 | グランデージ ルレーヴⅡ | 2F | 4  | 4  | 0 | 100% | 2DK  | 61000-63000   | 1台込  | 2,000 | S  | 46.20       | 2001/3  | 7  | 中部ガス不動産   | 2台目P 4,000円<br>洋6.5DK6数3      |
| 49 | コーポあさの       | 2F | 6  | 4  | 2 | 67%  | 2DK  | 50,000        | 空きあり | なし    | S  | 38.01       | 1981/12 | 26 | ハウスコム     |                               |
| 52 | 村上ハイツ        | 2F | 6  | 5  | 1 | 83%  | 2DK  | 42,000        | 1台込  | 2,000 | S  | 35.00       | 1982/2  | 26 | エイブル      | リフォームによる1LDKあり<br>和4.5和6DK6数3 |
| 52 | 村上ハイツⅡ       | 2F | 6  | 6  | 0 | 100% | 2DK  | 42,000        | 1台込  | 2,000 | S  | 35.00       | 1982/2  | 26 | エイブル      | リフォームによる1LDKあり<br>和4.5和6DK6数3 |
| 56 | はつおいサラダコーポ   | 2F | 4  | 4  | 0 | 100% | 2DK  |               |      |       | S  |             |         |    |           |                               |



# 【 周辺賃貸物件市場調査一覧3 】

|    |                |    |    |    |   |      |      |             |       |        |    |       |        |    |  |           |                                   |
|----|----------------|----|----|----|---|------|------|-------------|-------|--------|----|-------|--------|----|--|-----------|-----------------------------------|
| 62 | ブルースカイⅠ        | 2F | 8  | 8  | 0 | 100% | 2DK  | 47,000      | 空きあり  | 3,000  | S  |       |        |    |  | サグシード     |                                   |
| 62 | ブルースカイⅡ        | 2F | 8  | 7  | 1 | 88%  | 2DK  | 47,000      | 空きあり  | 3,000  | S  |       | 1984/3 | 24 |  | ハウスコム     |                                   |
| 63 | オオバコーポラス       | 2F | 4  | 4  | 0 | 100% | 2DK  |             |       |        | S  |       |        |    |  |           |                                   |
| 85 | セジュールソニア       | 2F | 4  | 4  | 0 | 100% | 2DK  |             |       |        | S  |       |        |    |  |           |                                   |
| 28 | グランデージ ルレーヴⅠ   | 2F | 4  | 4  | 0 | 100% | 2LDK | 67,000      | 1台込   | 2,000  | S  | 59.62 | 2001/3 | 7  |  | 中部ガス不動産   | 2台目P 4,000円<br>洋6洋85LDK13.4数3     |
| 2  | サンライズ北星(3K)    | 3F | 1  | 1  | 0 | 100% | 3K   | 35,000      | 3,000 | なし     | S  | 30.16 | 1989/9 | 18 |  |           | 洋4.5洋6洋8K 数3                      |
| 6  | エスポワール伊藤       | 3F | 15 | 14 | 1 | 93%  | 3DK  | 63,000      | あり    | なし     | S  | 56.70 | 1990/3 | 18 |  | トマト不動産    | 和6洋6洋8DK7.5数3                     |
| 22 | ピラエントピア        | 3F | 12 | 12 | 0 | 100% | 3DK  | 55000-64000 | 1台込   | なし     | S  | 53.00 | 1986/4 | 22 |  |           | 洋6和6和8DK6数3 2台目P4000円             |
| 26 | OHTAハイツ        | 2F | 2  | 2  | 0 | 100% | 3DK  |             |       |        | S  |       |        |    |  |           | 1F自宅                              |
| 35 | サンアベニュー初生      | 2F | 10 | 5  | 5 | 50%  | 3DK  | 40,000      | 3,000 | 2,000  | S  |       | 1985/1 | 23 |  | 東城不動産     |                                   |
| 48 | メゾン曳馬野         | 2F | 4  | 4  | 0 | 100% | 3DK  |             |       |        | S  |       |        |    |  |           |                                   |
| 54 | ラフォーレ12        | 2F | 4  | 4  | 0 | 100% | 3DK  | 65,000      | 1台込   | なし     | S  |       | 1992/1 | 16 |  | 達鉄不動産     |                                   |
| 60 | フラッツローゼグリーンハウス | 2F | 4  | 3  | 1 | 75%  | 3DK  | 60,000      | 2台込   | 40,000 | S  | 51.34 | 1989/2 | 19 |  | ミニテック     | 入居者が2LDKにした部屋があり<br>和4.5和6和8DK8数1 |
| 60 | フラッツローゼイエローハウス | 2F | 4  | 4  | 0 | 100% | 3DK  | 60,000      | 2台込   | 40,000 | S  | 51.34 | 1989/2 | 19 |  | ミニテック     | 和4.5和6和8DK8数1                     |
| 60 | フラッツローゼレッドハウス  | 2F | 4  | 4  | 0 | 100% | 3DK  | 60,000      | 2台込   | 40,000 | S  | 51.34 | 1989/2 | 19 |  | ミニテック     | 和4.5和6和8DK8数1                     |
| 60 | フラッツローゼパープルハウス | 2F | 4  | 3  | 1 | 75%  | 3DK  | 60,000      | 2台込   | 40,000 | S  | 51.34 | 1989/2 | 19 |  | ミニテック     | 和4.5和6和8DK8数1 アンケート               |
| 60 | フラッツローゼブルーハウス  | 2F | 4  | 4  | 0 | 100% | 3DK  | 60,000      | 2台込   | 40,000 | S  | 51.34 | 1989/2 | 19 |  | ミニテック     | 和4.5和6和8DK8数1 アンケート               |
| 60 | フラッツローゼローズハウス1 | 2F | 2  | 2  | 0 | 100% | 3DK  | 60,000      | 2台込   | 40,000 | S  | 51.34 | 1989/2 | 19 |  | ミニテック     | テラスハウス                            |
| 60 | フラッツローゼローズハウス2 | 2F | 2  | 2  | 0 | 100% | 3DK  | 60,000      | 2台込   | 40,000 | S  | 51.34 | 1989/2 | 19 |  | ミニテック     | テラスハウス                            |
| 60 | フラッツローゼブラウンハウス | 2F | 4  | 4  | 0 | 100% | 3DK  | 60,000      | 2台込   | 40,000 | S  | 51.34 | 1989/2 | 19 |  | ミニテック     |                                   |
| 60 | フラッツローゼオレンジハウス | 2F | 4  | 3  | 1 | 75%  | 3DK  | 60,000      | 2台込   | 40,000 | S  | 51.34 | 1989/2 | 19 |  | ミニテック     |                                   |
| 66 | サンフォーリスト       | 2F | 4  | 4  | 0 | 100% | 3DK  | 58,000      | 1台込   | 2,000  | S  |       | 1986/9 | 21 |  |           | 2台目P3000円<br>和6和8洋4.5DK7数3        |
| 37 | レオパレス21ブライト    | 2F | 10 | 10 | 0 | 100% | 1K   | 46,500      | あり    | 4,500  | 木造 | 20.37 | 1999/5 | 9  |  | レオパレス     |                                   |
| 88 | クレプラス初生        | 2F | 6  | 5  | 1 | 83%  | 1K   | 47,500      | なし    | なし     | 木造 | 24.54 | 2006/9 | 1  |  | エランディアパート | 洋8K3数3                            |
| 89 | フラットS          | 3F | 8  | 7  | 1 | 88%  | 1K   | 40,000      | 4,000 | なし     | 木造 | 25.75 | 1992/2 | 16 |  | アバマンS     | 洋8K3数3                            |
| 20 | アルカディアⅠ        | 2F | 5  | 4  | 1 | 80%  | 2DK  | 57,000      | 3,150 | 3,000  | 木造 | 45.00 | 1997/2 | 11 |  |           | 和6洋6DK7.5数2                       |
| 20 | アルカディアⅡ        | 2F | 4  | 4  | 0 | 100% | 2DK  | 57,000      | 3,150 | 3,000  | 木造 | 45.00 | 1997/2 | 11 |  |           | 和6洋6DK7.5数2                       |
| 38 | ピラクレストール       | 2F | 3  | 3  | 0 | 100% | 2LDK | 62,000      | 3,150 | 3,000  | 木造 | 55.00 | 1997/7 | 10 |  | 大東建設      | 洋7洋4.5LDK10.5数3 テラスハウス            |
| 91 | サンテラス藤川Ⅰ       | 2F | 3  | 3  | 0 | 100% | 2LDK | 75,000      | 1台込   | なし     | 木造 |       | 2002/1 | 6  |  | JAとびあ     |                                   |
| 91 | サンテラス藤川Ⅱ       | 2F | 3  | 3  | 0 | 100% | 2LDK | 75,000      | 1台込   | なし     | 木造 |       | 2002/1 | 6  |  | JAとびあ     |                                   |
| 24 | みやこ荘           | 2F | 4  | 4  | 0 | 100% | 3DK  |             |       |        | 木造 |       |        |    |  |           |                                   |
| 90 | 初生タウンハウス       | 2F | 14 | 14 | 0 | 100% | 3DK  |             |       |        | 木造 |       |        |    |  |           |                                   |

# 【 周辺賃貸物件市場調査写真一覧 1 】



01 サンハイウ70室



02 サンライズ花屋



03 コーポ小松



04 高層マンション



05 サンハイウA



06 サンハイウB



08 エスワールド伊藤



07 マジックスクール



09 コーポ3室



09 バイハイツ恵比寿A



09 バイハイツ恵比寿B



10 ビラホワイトハウス



11 イトリハイツ



12 フラワーボット



13 マンション初室



14 豊島町マンション



15 T-02レニア



16 バイハイツ下町



17 セルム初室



18 Rosekiry初室



19 初室パークハイツ



20 アルカディア I



20 アルカディア II



21 コーポあとり苑



22 ビラエントピア



23 ビラエントピア II



24 あやこ荘



25 ツーブルハイツ



26 OHTAハイツ



27 コーポアネ



28 クラウドレーン Lane I II



29 パークアトリエ



30 コーポ常緑



31 クリサンテA



31 クリサンテB

サフル



# 【 周辺賃貸物件市場調査写真一覧 2 】



32モレいゆ初生



33モアージュ



34サンクラス初生



35サンアベニュー初生



36プライムハイムA



36プライムハイムB



37レオパレス21プライト



38ドラクレストール



39オリーブランチ



40セントホーシア浜田



40セントホーシア浜田-2



41フラットハウスモカ



42アパート



45宝楽館



46社宅



47盛マンション



48マリナ馬場



49コーポ



50アサの



50マンションコート



51ハイタウン初生



52村上ハイム



52村上ハイムⅡ



53村上ハイムⅢ



53村上ハイムⅢ-2



53村上ハイムⅣ



54フォーレ12



55アネクス



56はつらひサウナー



57キャスナルビル



58水島コーポ



59サンピア河合A



59サンピア河合B



60FR イエローハウス・ローズハウス1・2



60FRオレンジハウス

サンプール

# 【 周辺賃貸物件市場調査写真一覧3 】



60F R クリーンハウス・ブルードハウス



60F R パープルハウス



60F R ブ라운ハウス・レッドハウス



61 ベューベ



61 ベューベ-2



62 フルースカイ I



62 フルースカイ II



63 オオバコーポラス



64 コーポオレンジ



64 コーポオレンジ-2



65 水吉ビル



66 サンフォーリスト



67 Happiness 初生



68 ローエ 初生



69 トータルガルジャン



70 メゾン 初生



71 セジュール I



71 セジュール II



71 セジュール III



73 クロリア



74 グレムフィード 初生



75 アントレ 初生



76 ハイハウス



77 高森ハイテ



78 マンションセイバー



79 サンハイツ丸丁 1



79 サンハイツ丸丁 2



80 マンションブルーハイツ



81 アーカモード II



82 エスペランサ



83 バックハウス



84 千石ビル



85 セジュールソニア



86 ミニール



87 エル島

サプル



【 周辺賃貸物件市場調査写真一覧 4 】



885レオナスト73号



897フラット8



907住タワンハウス



91サンテラス瀬川Ⅰ



91サンテラス瀬川Ⅱ

サンプル

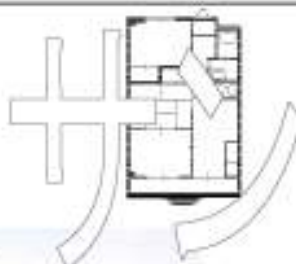
# 【 周辺賃貸物件の詳細 1 】

|     |                                   |      |      |          |      |  |
|-----|-----------------------------------|------|------|----------|------|--|
| 物件名 | 6) エスポワール伊藤                       |      | 所在地  | 浜松市北区初生町 |      |  |
| 完成  | 1990年3月                           | 構造   | 鉄骨造  | 階数       | 3階建て |  |
| 間取り | 3DK(56.70㎡)／和室6帖、洋室6帖、洋室6帖、DK7.5帖 |      |      |          |      |  |
| 家賃  | 63,000円                           | 共益費  | なし   | 駐車場      | あり   |  |
| 敷金  | 3ヶ月                               | 礼金   | なし   |          |      |  |
| 戸数  | 15戸                               | 入居状況 | 1戸空き |          |      |  |
| 備考  |                                   |      |      |          |      |  |

写真 / 間取り

築18年

入居  
14/15戸



|     |                                 |      |           |          |      |
|-----|---------------------------------|------|-----------|----------|------|
| 物件名 | 10) ビラホワイトハウス                   |      | 所在地       | 浜松市北区初生町 |      |
| 完成  | 1983年3月                         | 構造   | 鉄筋コンクリート造 | 階数       | 3階建て |
| 間取り | 2LDK(55.27㎡)／洋室7帖、洋室5.5帖、LDK12帖 |      |           |          |      |
| 家賃  | 65,000円                         | 共益費  | なし        | 駐車場      | 1台込み |
| 敷金  | 3ヶ月                             | 礼金   | なし        |          |      |
| 戸数  | 12戸                             | 入居状況 | 満室        |          |      |
| 備考  | 2台目P¥3,000円                     |      |           |          |      |

写真 / 間取り

築25年

入居  
12/12戸





## 【 周辺賃貸物件の詳細 2 】

|     |                                 |      |           |          |      |  |
|-----|---------------------------------|------|-----------|----------|------|--|
| 物件名 | 18) ロイヤルシティマンション<br>初生          |      | 所在地       | 浜松市北区初生町 |      |  |
| 完成  | 1989年9月                         | 構造   | 鉄筋コンクリート造 | 階数       | 3階建て |  |
| 間取り | 3DK(55.37㎡)／和室6帖、洋室6帖、洋室6帖、DK6帖 |      |           |          |      |  |
| 家賃  | 70,000円                         | 共益費  | なし        | 駐車場      | 空きあり |  |
| 敷金  | 2ヶ月                             | 礼金   | なし        |          |      |  |
| 戸数  | 12戸                             | 入居状況 | 2戸空き      |          |      |  |
| 備考  |                                 |      |           |          |      |  |

写真 / 間取り

築18年

入居  
10/12戸



|     |                                 |      |           |          |      |  |
|-----|---------------------------------|------|-----------|----------|------|--|
| 物件名 | 50) マンションUコート                   |      | 所在地       | 浜松市北区初生町 |      |  |
| 完成  | 1988年3月                         | 構造   | 鉄筋コンクリート造 | 階数       | 3階建て |  |
| 間取り | 3DK(59.82㎡)／和室6帖、洋室6帖、洋室6帖、DK9帖 |      |           |          |      |  |
| 家賃  | 62,000円                         | 共益費  | 3,000円    | 駐車場      | 込み   |  |
| 敷金  | 3ヶ月                             | 礼金   | なし        |          |      |  |
| 戸数  | 28戸                             | 入居状況 | 1戸空き      |          |      |  |
| 備考  | 1部1F店舗                          |      |           |          |      |  |

写真 / 間取り

築20年

入居  
27/28戸



# 【 周辺賃貸物件の詳細 3 】

|     |                          |      |        |          |      |  |
|-----|--------------------------|------|--------|----------|------|--|
| 物件名 | 53) 村上ハイツⅢ               |      | 所在地    | 浜松市北区初生町 |      |  |
| 完成  | 1998年2月                  | 構造   | 鉄骨造    | 階数       | 2階建て |  |
| 間取り | 1LDK(40.92㎡)／和室6帖、LDK12帖 |      |        |          |      |  |
| 家賃  | 53,000円                  | 共益費  | 2,000円 | 駐車場      | 1台込み |  |
| 敷金  | 3ヶ月                      | 礼金   | なし     |          |      |  |
| 戸数  | 6戸                       | 入居状況 | 1戸空き   |          |      |  |
| 備考  |                          |      |        |          |      |  |

写真 / 間取り

築10年

入居  
5/6戸





# 【 KONOIKE施工物件 1 】

|     |                           |      |           |          |        |
|-----|---------------------------|------|-----------|----------|--------|
| 物件名 | 15) アポロミレニア               |      | 所在地       | 浜松市北区初生町 |        |
| 完成  | 1998年1月                   | 構造   | 鉄筋コンクリート造 | 階数       | 4階建て   |
| 間取り | 1K(30.16㎡)／洋室10.08帖、K2.2帖 |      |           |          |        |
| 家賃  | 52,000円～<br>53,000円       | 共益費  | 2,000円    | 駐車場      | 3,000円 |
| 敷金  | 3ヶ月                       | 礼金   | なし        |          |        |
| 戸数  | 20戸                       | 入居状況 | 3戸空き      |          |        |
| 備考  |                           |      |           |          |        |

写真 / 間取り

築8年

入居  
17/20戸



|     |                       |      |           |          |      |
|-----|-----------------------|------|-----------|----------|------|
| 物件名 | 81) ア・ラ・モードⅡ          |      | 所在地       | 浜松市北区初生町 |      |
| 完成  | 2008年1月               | 構造   | 鉄筋コンクリート造 | 階数       | 4階建て |
| 間取り | 1K(30.16㎡)／洋室9帖、K3.3帖 |      |           |          |      |
| 家賃  | 57,000円～<br>60,000円   | 共益費  | なし        | 駐車場      | 1台込み |
| 敷金  | 2ヶ月                   | 礼金   | 1ヶ月       |          |      |
| 戸数  | 15戸                   | 入居状況 | 満室        |          |      |
| 備考  |                       |      |           |          |      |

写真 / 間取り

築04年

入居  
15/15戸



# 【 KONOIKE竣工物件2 】

|     |                       |      |           |          |      |      |
|-----|-----------------------|------|-----------|----------|------|------|
| 物件名 | グランストーク初生             |      | 所在地       | 浜松市北区初生町 |      |      |
| 完成  | 2007年1月               | 構造   | 鉄筋コンクリート造 |          | 階数   | 3階建て |
| 間取り | 1K(30.16㎡)／洋室9帖、K3.4帖 |      |           |          |      |      |
| 家賃  | 57,000円～<br>58,000円   | 共益費  | なし        | 駐車場      | 1台込み |      |
| 敷金  | 2ヶ月                   | 礼金   | 1ヶ月       |          |      |      |
| 戸数  | 9戸                    | 入居状況 | 満室        |          |      |      |
| 備考  |                       |      |           |          |      |      |

写真 / 間取り

築0年

入居  
9/9戸



|     |                                   |      |           |          |      |  |
|-----|-----------------------------------|------|-----------|----------|------|--|
| 物件名 | (仮称)初生町若林様賃貸<br>マンション新築工事         |      | 所在地       | 浜松市北区初生町 |      |  |
| 完成  | 2009年2月<br>完成予定                   | 構造   | 鉄筋コンクリート造 | 階数       | 3階建て |  |
| 間取り | 2LDK(60.18㎡)／洋室6.8帖、洋室6帖、LDK13.1帖 |      |           |          |      |  |
| 家賃  | 未定                                | 共益費  | 未定        | 駐車場      | 未定   |  |
| 敷金  | 未定                                | 礼金   | 未定        |          |      |  |
| 戸数  | 12戸                               | 入居状況 | 未定        |          |      |  |
| 備考  | KONOIKE物件です！！                     |      |           |          |      |  |

写真 / 間取り

建設予定地





これからのマンションはこんなポイントを入居者は注目しています

**KONOIKE** だからできる市場調査により、ニーズにあった差別化をご提案します！

バリアフリー対応…住む方を選びません



身障者・高齢者・乳幼児のいるご家庭に喜ばれます

ペット対応…1/3の世帯で飼われてる時代



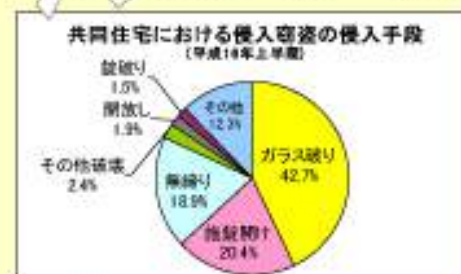
ペットの飼育世帯は少子高齢化・単身世帯増に比例。

ブロードバンド対応…待ち望まれています



インターネットの普及は今後飛躍的に伸びるでしょう。

セキュリティ対応…現代社会のニーズ



飛散防止フィルム



来訪者確認

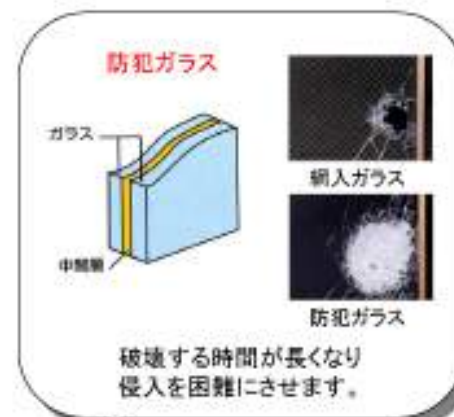
賃貸マンションならではの「安心」を追求します。

明確なターゲットが 入居者の「住む満足」を生み、長期満室経営につながります！

# 現在の犯罪状況と防犯対策への取り組み

KONOIKE

>> 防犯マンション設備例 <<



昔は“水”と“安全”は無料と考えられていました。  
しかし、今は“水”も“安全”も買う時代になりつつあります。





## 満室御礼

### ●ペット対応設備

- ①各戸ペット足洗い場(共用廊下側)
- ②室内くぐりドア
- ③換気扇(におい防止)

| マンション名 | フォーリーフ              |         |         |
|--------|---------------------|---------|---------|
| 所在地    | 上島1丁目               | 築年月     | 平成13年   |
| 敷金・礼金  | 4ヶ月・1ヶ月             | 共益費・駐車場 | 4千円・1台込 |
| 間取り・賃料 | 2LDK 69,000～70,000円 |         |         |



## 満室御礼

### ●ペット対応設備

- ①共用ペット足洗い場
- ②抜け防止コンセント
- ③換気扇(熱交換タイプ)

| マンション名 | ストリーム               |                     |          |
|--------|---------------------|---------------------|----------|
| 所在地    | 中沢町                 | 築年月                 | 平成13年    |
| 敷金・礼金  | 4ヶ月・なし              | 共益費・駐車場             | 11千円・1台込 |
| 間取り・賃料 | 2LDK 76,000～77,000円 | 4LDK 98,000～99,000円 |          |

※4階はオーナー住戸となっております。



## 満室御礼

### ●ペット対応設備

- ①共用ペット足洗い場
- ②共用ペット用汚物流し
- ③換気扇(におい防止)

| マンション名 | キャバリア               |         |       |
|--------|---------------------|---------|-------|
| 所在地    | 蛸塚2丁目               | 築年月     | 平成14年 |
| 敷金・礼金  | 300千円・なし            | 共益費・駐車場 | 込・1台込 |
| 間取り・賃料 | 2LDK 89,000～90,000円 |         |       |

※1階は駐車場となっています。



## 満室御礼

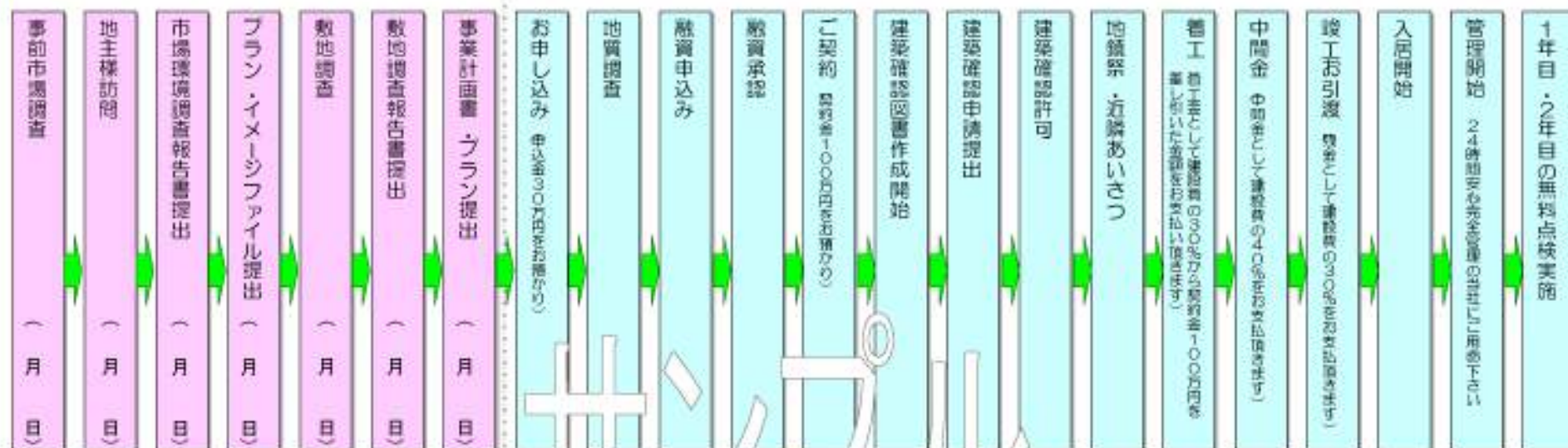
### ●ペット対応設備

- ①共用ペット足洗い場
- ②共用汚物流し
- ③小物入れ(棚)
- ④抜け防止コンセント
- ⑤室内くぐりドア

| マンション名 | ベルフォレスト                                    |         |       |
|--------|--------------------------------------------|---------|-------|
| 所在地    | 篠ヶ瀬町                                       | 築年月     | 平成16年 |
| 敷金・礼金  | 300千円・100千円                                | 共益費・駐車場 | 込・1台込 |
| 間取り・賃料 | 2LDK Aタイプ87,000～89,000円 Bタイプ85,000～87,000円 |         |       |

# ◆ KONOIKE の仕事の流れ ◆

ご納得いただいたお客様は次のステップへ



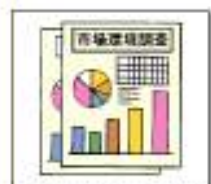
サ  
ー  
ビ  
ス



事前市場調査



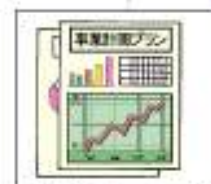
敷地調査



市場環境調査報告書  
提出



敷地調査報告書提出



事業計画書・プラン提出



地質調査



ご契約



地鎮祭・近隣あいさつ



着工



竣工・お引渡



入居開始

ここまでは無料です

ここから有料です



# ぞくぞく増える KONOIKE のマンション

KONOIKE



浜松市東区建設現場



Kalmia



Windy



グランストークalbol



菊川市建設現場



ラディアント



静岡市西区建設現場



グランストーク立野



セアビュー



R・ウィステリア

現在進行中の工事と今年度完成物件

サンパル



グランフォレ

サンライズ鶴江

フェリシモ!

アンジェリーク

ローラス茶町

レインボーハイツ

ドルチェ

ハーモニー

ブチリパール

フェリーチェ



始めるまでは、みなさん不安で一杯でした。悩みもありました。  
しかし、今ではみなさん笑顔で一杯です!  
当社管理物件では、**98%超**の高入居率を維持しています!  
みなさんの笑顔のお手伝いをさせていただきます。

ありがとうをはこぶ

KONOIKE Co. 株式会社



KONOIKE Co. 株式会社