

平素はご愛顧を賜わり、厚く御礼申し上げます。日頃より多大なるご尽力をいただき、誠にありがとうございます。

今回は、弊社のリーシング事業部（富山エリア）にて、一昨年に引き続き、委員会を設立し、3つの部会を活動し始めましたので、こちらの報告を行いたいと思います。

■設立目的

店長が主体となって部会を設立及び活動し、リーシング全体の業務の活性化、成功事例の共有とお部屋探しのお客様へ有益な情報の提供と満足アップを目指します。なお、活動は年内いっぱいを予定しております。

部会	構成メンバー	活動詳細
SNS部会	山崎店長（高岡リー路店） 吉村店長（富山東店） 野手店長（富山婦中店）	SNS (Youtube、X、Instagram等)、 Googleビジネスプロフィール (MEO対策、口コミ) ほかの 啓蒙、社内勉強会などの企画を行います。
付帯取次部会	雨野店長（となみ店） 宮脇店長（富山南店） 数井店長（富山大学前店）	付帯や取次商品の促進を目指します。
マニュアル企画部会	稲垣店長（魚津店） 板屋店長（富山堀川本郷店） 林店長（富山山室店）	リーシング業務の動画等によるマニュアルの作成、 社内勉強会などの企画を行います。

【本紙購読のお客様へ】 口コミの投稿にご協力をお願いします！

いつも本紙を購読いただき、誠にありがとうございます！
弊社サービス向上のために、**ご意見・ご感想など口コミやレビュー**をいただけると大変助かります。
ぜひお時間があるときに、**【朝日不動産株式会社】Googleマップ**へ口コミを投稿していただければ幸いです。ご協力よろしくお願いたします！



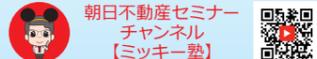
朝日不動産(株) 常務取締役・小谷 武司

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。



【ミッキーのファミリー食堂】#2
FIRE大家が言いたい放題申す
新企画が始動!



【特別対談 山内真也 x ヨッシー】
地方の利回りに勝る
首都圏不動産の魅力について



【全空廃墟アパート再生】
リフォームがいよいよ完成!?



不動産投資家さま向け
【収益物件】の
紹介をしています

月刊 富山賃貸ステーション お部屋ハッケン物語



「2024年度『路線価』発表！」

金沢国税局は7月1日、2024年1月1日現在の路線価を発表しました。富山県内の標準宅地の平均変動率は、前年比△0.7%減となり、32年連続の下落となりました。【図1】前年の下落幅が△0.1%だったので、0.6%下落幅が拡大するという厳しい結果となりました。全国47都道府県中、路線価が下落した都道府県は、わずか15都道府県、富山県は下落都道府県の仲間入りという結果でした。この要因ですが、県内路線価で昨年と比較可能な地点は4,045地点、上昇地点が509地点(昨年)⇒643地点(本年)と134地点増加しました。これに対して、下落した地点は、759地点(昨年)⇒1,312地点(本年)と、なんと553地点大幅増加となりました。【図2】この下落地点の大幅増加が、全体としての平均路線価を落ち下げた要因と考えられます。富山県内におきましても、二極化現象がはっきりと表れているということでしょうか。投資を行う土地の選定において、充分に考慮していただきたいです。下落が始まった32年前の平成4年の路線価を「1」とすると、本年は、「0.312」と、3分の1以下になっています。【図3】まさに、地方都市の土地価格の現状です。今年の特徴として、1月1日に発生した「能登半島沖地震」に対して、「調整率」を適用しました。【図4】氷見市、高岡市、射水市の記載の町内においては、0.8及び0.9の指数を掛けて路線価を算出します。液状化など、地震の影響で、土地の評価が大きく下がっています。

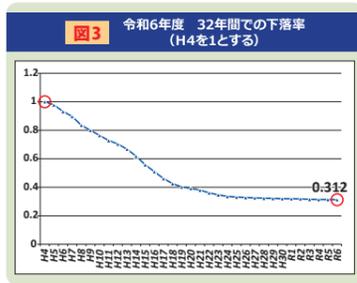
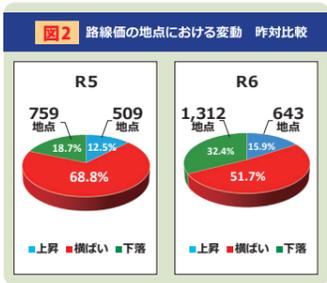


図4 地震で調整率適用!

市町村	調整率	地域
氷見市	0.80	北大町、栄町、間島
	0.90	幸町、地蔵町、比美町、本町、丸の内、南大町
高岡市	0.90	富岡町、伏木中央町、伏木鶴町、伏木古園府、伏木木町、伏木湊町、吉久1~3丁目
射水市	0.90	港町

※【調整率】地震に「特定非常災害」の発生直後の状況を反映させるため、地域ごとに定められた。

CPM ミッキー

Introduction

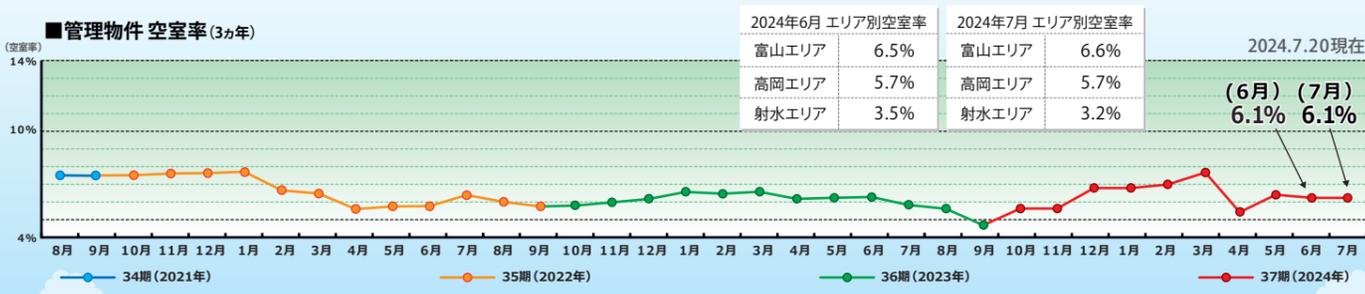
自己資金1,000万円～ 標準プラン8戸
新築アパートオーナー募集中!
現役CPMの投資分析で安心 新築管理実績多数

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 9:45-18:00@水曜

- 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

朝日不動産管理物件 空室率(3ヶ年分)



1 ホームステージングの重要性

いつも大変お世話になっております。アパマンショップ富山駅北店の青木です。

ホームステージングとは売り出し中の家やマンションの室内を、家具や照明、小物やグリーンなどでモデルルームのように演出するサービスのことで、アメリカで早期売却のために当たり前に行われており、日本では一軒家やマンションなどの住宅販売において、「売却価格向上」と「販売促進」を目的とした演出として広まりました。

賃貸のお部屋をお探しされる方は自らが実現したい「生活」にその家賃が払えるか、という視点でお部屋をお探しされます。殺風景なお部屋を見ても「生活するイメージ」はなかなか付きにくいものですので、その物件に住んだ時のイメージをいかに伝えられるかが大きな鍵となります。



賃貸のステージングは、ソファやベッドなど大きな家具を置かなくても、小物やフェイクグリーン、間接照明といった「飾り付け」程度でも効果は抜群です。また、入居者ターゲットをしっかりと設定し、そのお部屋でどんな生活を送るかといった入居後の暮らしをイメージしながら作り上げていくことが大切かと思えます。ステージングしてみたいけどどうしたら良いかわからないという大家さんには、駅北店が店舗一丸となりご協力させていただきますので、お気軽にご相談くださいませ。

アパマンショップ富山駅北店・青木 亜紀子

2 家賃設定の重要性

日頃より大変お世話になっております。アパマンショップ高岡リール店の山崎です。

今回は家賃設定の重要性についてお話しできればと思います。お部屋探しに来られるお客様の中で重要視されるポイントの1つに初期費用・月額費用があります。お部屋探しには引越し費用や、家具家電の購入費用など多くの金額がかかるため、初期費用の見積りを見た時に『こんなにも費用がかかるのか』と驚くお客様が多いです。

昨今の物価高に応じて家賃を見直す必要性があり、できる限り大家さんのご希望家賃で対応できればと思いますが、あまりにも高すぎる家賃だとWEB閲覧数や反響数が減少してしまう可能性がございます。

そこで、キャンペーンという文言に惹かれるお客様もいらっしゃいますので、**1か月フリーレントキャンペーン**など、限定的でもお得なご提案ができればお部屋探しのお客様にオススメしやすく、お部屋が決まる可能性が高まります。時期にもよりますが、特に閑散期と呼ばれる時期につきましては、他の物件との差別化は必要です。大切な管理物件を満室にできるように店舗スタッフ一同、ご協力させていただきますので、引き続きよろしくお願いいたします。

アパマンショップ高岡リール店・山崎 直幸

期間限定キャンペーンで決まる可能性UP!
初期費用を下げて
入居者満足度を上げる!



ハッチくんの 賃貸管理物語!

業者連絡会を開催しました!

日頃より皆さまからご愛顧いただき、弊社の管理戸数は14,000戸に近づいてまいりました。これだけの戸数があれば、毎日のように退去部屋ができてきますし、入居中のお部屋の設備トラブルも発生します。退去部屋はできるだけ早く原状回復して商品化しなければなりませんし、設備トラブルはできるだけ早く修理し入居者様にご迷惑をかけないようにしなければなりません。



どちらにも協力業者(修繕業者)様がなくてはならない存在です。今回、業者連絡会を開催することで、協力業者様に日頃の感謝を伝えるとともに、より良い協力体制を築くための建設的な意見交換を行いました。

これからも協力業者様と一致団結し、大家さんそして入居者様の満足度向上に努めてまいりますので、何卒よろしくお願いたします。

PM事業部 レスQ課・林 剛史

不動産投資物件情報

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★

<p>NEW スターコート神通</p> <p>富山駅徒歩約10分の好立地! 単身用24戸</p> <p>価格:135,000,000円(税込) 満室年間賃料収入:13,914,000円 満室時表面利回り:10.31% ネット利回り:7.21%</p> <p>●建物名:スターコート神通 ●所在地:富山市神通町三丁目1番地16 ●あいの風富山鉄道「富山駅」まで徒歩約10分 ●築年月:1998年11月 ●土地面積:441.90㎡ ●建物面積:660.28㎡ ●構造:鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 ●間取:1K×22戸1R×2戸 ●引渡日:相談 ●現況:2戸空室 ●取引形態:媒介</p>	<p>NEW サンライズ海浜公園 6階部分</p> <p>現在賃貸中!オーナーチェンジ物件 築12年の新耐震基準、島尾海岸まで徒歩5分!</p> <p>価格:6,000,000円(税込) 満室年間賃料収入:716,400円 満室時表面利回り:11.94% ネット利回り:4.83%</p> <p>●建物名:サンライズ海浜公園6階部分 ●所在地:氷見市柳田863番1 ●築年月:2011年11月 ●土地面積:932.94㎡(敷地所有権持分10,000分の4,143) ●専有面積:65.20㎡ ●構造:鉄骨鉄筋コンクリート造6階建(6階部分) ●間取:2LDK ●引渡日:即時 ●現況:賃貸中 ●取引形態:専任媒介</p>
<p>NEW レーベン富山桜町 4階部分</p> <p>築年数・利便性・価格・設備 ハイスペックな駅前マンション!</p> <p>価格:32,900,000円(税込)</p> <p>●建物名:レーベン富山桜町4階部分 ●所在地:富山市桜町1丁目 ●JR北陸新幹線「富山駅」まで 徒歩約2分 ●築年月:2018年4月 ●専有面積:72.00㎡ ●構造:RC造18階建(4階部分) ●間取:3LDK ●引渡日:即時 ●取引形態:専任媒介</p>	<p>AM事業部からのお願い</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コードよりご登録をお願いいたします。</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

【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。

その他の投資物件情報
こちらから