

日頃より大変お世話になっております。朝日不動産の花と申します。

今回は、8月3日の富山大学・富山情報ビジネス専門学校のオープンキャンパスに参加させていただきましたので、ご報告させていただきます。

弊社では、学生戦略課にて繁盛期の学生さんを集客を目的に様々な取り組みをしております。

<一例>

- ①学生冊子『富山ひとり暮らしガイド2025』制作
- ②SNS集客
- ③学生マンション.com掲載数アップ
- ④Googleマップメンテナンス 等

今回はその一環で、オープンキャンパスに参加をさせていただきました。



富山大学では、参加されていた学生さんに内見部屋をご案内させていただき、一人暮らしのイメージを掴んでいただきました。特に富山大学においては、2024年度の受験者数が前年比834人減少しており、それに伴い合格前予約も155人から106人に減少しています。受験者数・合格前予約の数が減少しているため、合格前予約の方の合格率が前年51.7%から、今年75.7%と大幅に上がっております。そのため、合格前予約をいただくことの重要性がより強くなってきております。少しでも潜在的なお客様を繋ぐために、閑散期にこういった囲い込みに繋がる施策を行わせていただいております。



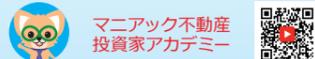
富山情報ビジネス専門学校においては、外国籍の方のお部屋探しのご依頼をいただくことも多くございますので、富山大学の留学生の方含め、外国籍の方向けの保証会社導入についても検討させていただいております。

引き続き、お客様の裾野を広げるために様々な施策を実行していきますので、何卒よろしくお願い申し上げます。

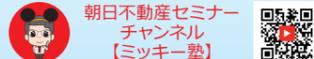
朝日不動産株式会社 取締役・花 伸祐

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



住みたくなる家
小鳥がさえずる美しい庭から
見える立山連峰!



不動産投資家さま向け
【収益物件】の
紹介をしています



タワーマンションの眺望問題

8月7日、久しぶりに東京芝浦のミッキーのセカンドハウス、タワマンに泊りました。何気なくベランダから眼下に広がるビル群を見下ろしました。そこに飛び込んできたのが、東京タワーの手前のクレーンです。「何?」。このタワマンの購入を決断した理由は、東京タワーがベランダから正面に見えるからです。その東京タワーが、新築のビルで見えなくなる? そうなれば、このタワマンの物件の価値が大きく落ちてしまいます。気が動転しました。さっそく建築現場に急行、建築確認の表示を見ました。「地上20階・地下3階」の表示、次に現在工事中のビルの階数を数えました。すると、現在17階まで建築が進んでます。そうすると、後3階が積み上がる計算です。シミュレーションして、ホッと胸をなでおろしました。なんとか、東京タワーの景観は保てたようです。今回の教訓です。景観を売りにする不動産において、その景観が永久に保たてる保証はないということです。手前にビルが新築され、景観が棄損することは十分に考えられます。したがって、景観が気に入って不動産を購入する場合は、このリスクを十分承知した上で購入しなければなりません。購入前に出来る限り調査する必要がありますね。この先も、びくびくしながら生活を続けるミッキーなのでした。



巨大なクレーン出現!



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)

Date



1 宅配ボックス設置について

人気設備ランキングにおいても、上位にランクインする【宅配ボックス】

近年、ネットショッピングの普及により、宅急便の利用が急増、物流の2024年問題、置配による盗難のトラブルなどから、さらに需要が高まってきております。まだまだ、標準設備となっている物件は多くはありませんが、国、各自治体によっては補助金の動きや新築では標準設備として導入されている物件も多く、今後も普及は広がり、当たり前になる時代は迫ってきております。設置スペースの課題や費用対効果に懸念を示すという情報も耳にしますが、荷物の受取りが容易になることで、住民の利便性が向上することや、セキュリティ面では、安心して荷物を受取れることで住



まいの魅力が高まることは間違いありません。

初期投資は必要となりますが、長期的には入居者の満足度が高まり、空室率の低下に繋がります、安定した収益に期待ができます。宅配ボックス導入を通じて、入居者のニーズを満たすと同時に資産価値を高めるチャンスでもあります。ぜひこの機会に宅配ボックスの導入を検討してみたいかごめいかがでしょうか。ご興味があれば、お気軽に弊社スタッフまでご相談をいただきますようお願いいたします。

東京PM事業部・江尻 雅志

2 新川エリアの動きと営業スタッフの声

いつもお世話になっております。アパマンショップ魚津店の稲垣です。

新川エリアの動きが鈍く、みなさまにはなかなか嬉しい知らせをお届けできず、歯がゆい日々です。特に6〜7月新川全域でお部屋探しのお客様が少なく、同じお客様が同エリアの不動産会社を回る傾向にあります。そんな厳しい状況の中、賃料見直しや初期費用サービス・入居者様プレゼント・設備バリューアップなど、こちらの提案に対して **柔軟にお応えいただいている大家さんには感謝申し上げます。** 現募集条件での成約に努めております。ただ、**予め物件に対する賃料・初期費用等の交渉幅や、入居時期が少し先のお客様でもお申込み可になると紹介しやすいと**



いう営業スタッフからの声があります。もちろん、キャンセル防止のため、早々の契約締結・契約金決済が前提です。

8月の動きといたしましては、派遣会社によるお部屋探しが勢いを増しております。主に入善町と黒部市の製造業です。派遣先まで徒歩圏内や上限賃料など社宅規定はあります。スタッフから直接交渉・ご相談させていただく機会もあるかと思っております。1日でも早く良いご報告ができるようスタッフ一同努めてまいりますので、引き続きよろしくお願いたします。

アパマンショップ魚津店・稲垣 彩加

ハッチくんの

賃貸管理物語!

再投資利回り

大家さんの中には、貯まったキャッシュフローを物件を買い増しする為の自己資金として使用されたり、空室のリフォーム費用として使用されたりと、再投資に使用される方がおられます。今回は空室のリフォームをする際の判断基準の指標の1つであります『再投資利回り』について簡単にお伝えしたいと思います。

事前に揃える数字は4つです。①原状回復費用 ②原状回復時家賃 ③リフォーム費用 ④リフォーム時家賃

※今回は空室損をそれぞれ5%想定と仮設します（解約率20%平均空室期間90日想定）

①100,000円②40,000円③500,000円④45,000円とした場合、原状回復をするべきなのかリフォームをするべきなのかどっちなのでしょう。

『再投資利回り』 = (年間の収益UP額) ÷ (再投資額) × 100

= (④45,000円×0.95 - ②40,000円×0.95) × 12ヵ月 ÷ (③500,000円 - ①100,000円) × 100

= 14%

14%の投資先となります。14%あるのであれば十分リフォームをしてもいいと言える数字は出ているでしょう。しかし、もし目の前に14%以上の収益物件があるならば買い増しの自己資金とする人もいるでしょう。日頃から自分の判断基準を明確にしておくことが投資としては重要だと感じます。

判断基準を明確に!

満室戦略本部 取締役・松谷 俊秀

不 動 産 投 資 物 件 情 報

NEW 高岡市早川貸テナント(オーナーチェンジ)

2019年6月より賃貸継続中
8号線沿いで視認性が高く駐車場も8区画有!

価格: 33,000,000円(税込)
満室時年間賃料収入: 3,300,000円
満室時表面利回り: 10.00% ネット利回り: 8.32%

- 所在地: 高岡市早川1528-1
- あいの風とやま鉄道「高岡やぶなみ駅」徒歩約13分
- 築年月: 1991年12月
- 土地面積: 621.01㎡
- 建物面積: 136.88㎡
- 構造: 鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺平屋建

- 貸店舗
- 駐車場: 8台
- 引渡日: 即時
- 現況: 賃貸中
- 取引形態: 媒介

NEW レーベン富山THE PLATINUM 12階部分

12階×角部屋×東向き
現在ネット非公開の築浅物件!

価格: 33,500,000円(税込)

- 建物名: レーベン 富山 THE PLATINUM 12階部分
- 所在地: 富山市白銀町
- 富山地鉄富山市内線「荒町駅」徒歩約5分
- 築年月: 2014年6月
- 専有面積: 壁芯80.90㎡
- バルコニー面積: 16.82㎡
- 構造: RC造14階建(12階部分)
- 間取: 3LDK
- 引渡日: 2025年10月上旬予定
- 取引形態: 専任媒介

NEW 富山市大泉戸建(賃貸併用住宅)

賃貸併用住宅として購入可能!!
駐車場融雪付き3台分あります

価格: 25,500,000円(税込)

- 建物名: 富山市大泉戸建(賃貸併用住宅)
- 所在地: 富山市大泉 200-27
- 富山地鉄上滝線・不二越線「南富山駅」徒歩約12分
- 築年月: 2019年4月
- 専有面積: 132.65㎡
- 構造: 木造 2階建
- 間取: 2LDK
- 引渡日: 相談
- 取引形態: 一般媒介

AM事業部からのお願い

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。

ご登録は
コチラ!

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