

いつもお世話になっております。朝日不動産株式会社の花です。

近年、新築を検討されている大家さんから、利回りが期待通りに得られないという声を多くお聞きします。その背景には建築費や部材の高騰が大家さんを悩ませています。しかし、この状況が逆に賃貸市場に新たな可能性を生み出しているのです。

というも、大手ハウスメーカーも、同様な悩みを抱えていると言います。そのため近年大家さんへ提案する物件に変化が見られます。具体的には、大手ハウスメーカーが提供する賃貸物件には、ZEH（ゼロエネルギー住宅）仕様や高速インターネット、オートロック、ホームセキュリティといった高グレードの設備が標準化されつつあります。これらの設備は家賃を引き上げる要因となり、賃貸市場全体の賃料上昇にも寄与しています。大家さんにとっては、これがプラスに働く可能性が高いと言えます。

一方、パナソニックホームズの「くらし研究室」による調査では、断熱性能が高く光熱費を抑えられるZEH賃貸住宅を選ぶ人の割合が「選ばない人」の2倍に上がることが分かりました。**省エネへの関心の高まりは明らかであり、中長期的にはZEH賃貸住宅の普及が進むと予想されます。**たとえ完全なZEH仕様でなくても、省エネ性能をアピールすることは入居者を引きつける鍵となるでしょう。

さらに、国が推進する「住宅省エネ2024キャンペーン」や「EV自動車普及の補助金」といった支援制度を活用すれば、大家さんの負担軽減や資産価値向上にもつながります。これらの制度の利用が進んでいない現状では、今がまさにチャンスと言えそうです。

持続可能な社会への動きとともに、賃貸住宅市場も進化を遂げています。新しい時代に合わせた柔軟な対応が、大家さんの成功への道を切り開くことでしょう。

朝日不動産株式会社 取締役・花 伸祐



セミナーのご案内

Seminar

2025年 1/25 (土) **Webセミナー** (無料)

2025新春 139回ミッキー塾 | オンライン限定

13:00-14:05 **★第1部・ミッキー** 「二刀流 不動産投資術」出版記念講演 **web申込はこちらから**

14:15-16:40 **★第2部・しくじり大家さん** 講師: 株式会社シー・エフ・ネット 代表取締役社長 **倉橋 隆行氏**

富山グラウジーズ 観戦ペアチケット

リソナグループB.LEAGUE 2024-2025SEASON 後期日程

プレゼントキャンペーン! 2025年1月12日(日)まで

さらにSPECIAL特典

プレゼント内容 5組10名様

B.LEAGUE 2024-25 SEASON 富山グラウジーズ出場試合 観戦ペアチケット 後期試合日程対象/自由席 観戦はホームの富山市総合体育館会場限定となります。

好きな選手と記念撮影

Campaign

詳しくは弊社WEBサイトをご覧ください! <<キャンペーン特設サイト>>

<https://www.hakken.net/grouses-campaign/>



「ミッキー 4冊目の本 出版!」

2024年12月23日、ミッキーの4冊目となる本が出版されます。**「二刀流 不動産投資術」**です。2017年に初出版しました「富山×東京 二刀流投資(幻冬舎)」を補完する内容となっています。ミッキーは、賃貸アパート・マンションに投資して、**利回りが高くキャッシュフローの厚い地方都市「富山」の投資と、物件そのものの価格が上昇する、キャピタルゲイン(値上がり益)が期待できる「東京」への投資**を組み合わせることで、効果が上がるという投資哲学を持っています。この手法は、**私自身が投資家として「富山」と「東京」へ投資しての実感がベースになっています。**また一般的にも、この分散投資は「ポートフォリオ理論」として投資の世界では理解されています。私ミッキーは、この理論を不動産投資に応用し、「富山×東京」の二拠点投資をすることが、投資リスクを下げることを、定量化、数値で証明しました。投資における損失、リスクを「標準偏差:σ(シグマ)」に置き換え、分析したところに特徴があります。難しい方程式オンパレードの内容となっていますが、**不動産の分散投資の効果を論理的に証明した、日本初の画期的な内容となっています。**ぜひ、お読みいただければと存じます。



CPM ミッキー

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!

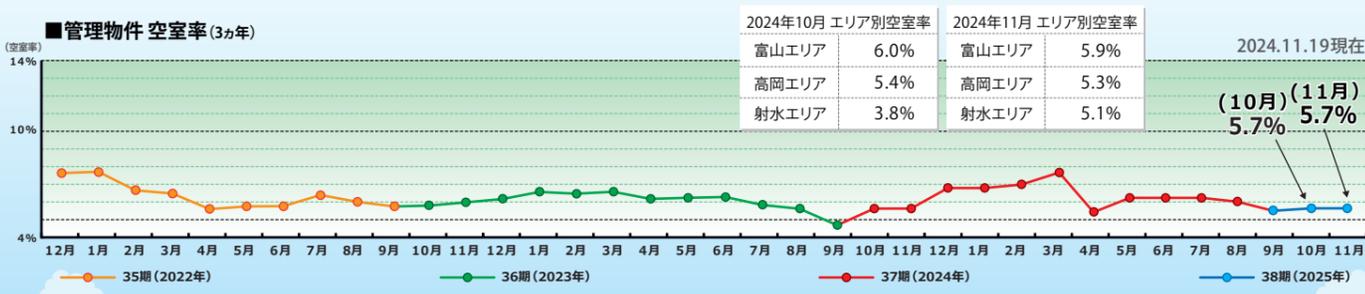
現役CPMの投資分析で安心 新築管理実績多数

076-422-5566

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

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

朝日不動産管理物件 空室率(3ヶ年分)



1 資材高騰が賃貸経営に与える影響

近年、資材高騰やリフォーム費用の上昇が賃貸経営に大きな影響を与えています。特に建材や設備、内装材の価格が急騰しており、これが物件の維持管理やリフォーム費用に直結しています。このような状況は、賃貸経営者にとって大きな負担となり、賃貸物件の価値維持や魅力向上が難しくなっています。また、リフォーム費用が高騰すると、賃貸物件の家賃設定にも影響が出ます。物件をリフォームして魅力を高めるにはコストがかかりますが、その分家賃を上げることが難しく、特に家賃の上限があるエリアでは収益性が低下するリスクもあります。結果として、賃貸経営の利益が圧迫される可能性があります。さらに、リフォームをしないまま物件を貸し続けると、物件の価値が低下し、入居者の満足度が下がることとなります。これが退去率の増加につながり、空室期間が長引くことにもなりかねません。このような背景から、**賃貸経営者はリフォームや修繕費用の管理をより一層慎重に行い、必要に応じて費用対効果を見極めることが求められます。**また、物件の魅力を保つための工夫や、入居者ニーズに応じた設備投資が今後ますます重要となるでしょう。



満室戦略本部・藤村 周平

2 推薦受験者合格前予約実施中!

いつもお世話になっております。アパマンショップ富山大学前店の数井です。11月1日より推薦受験者限定ではありますが合格前予約を実施しております。昨年の合格前予約数は累計106件となりました。合格前予約の申込数は年々増加しておりその需要は高いものだと思っております。合格前予約が選ばれる理由として

<p>MERIT 01 事前の予約OK お部屋の先取り!</p> <p>事前の予約ができ、お部屋の先取りができること</p>	<p>MERIT 02 当社だけ! お申込み金 0円!</p> <p>利用時に予約金など一切必要がないこと</p>	<p>MERIT 03 お家賃は契約日から!</p> <p>早期申込でも、家賃は契約日から発生であること</p>	<p>MERIT 04 予約キャンセル料 0円!</p> <p>不合格時の予約キャンセル料は0円であること</p> <p><small>*第一志望校の場合のみ</small></p>
---	---	---	---

その代わりに、合格した場合は必ず入居していただくという取り決めもございます。昨年は弊社で合格前予約をした受験生の**約82%が合格**という高い合格率をたたき出しました。この繁盛期で満室にできるよう合格前予約制度も取り入れながらしっかりと準備してまいります。

アパマンショップ富山大学前店・数井 颯

ハッチくんの

賃貸管理物語!

PMサポート課設立について

平素より格別のご高配を賜り、ご礼を申し上げます。このたび、弊社では「PMサポート課」を新設いたしましたので、ご案内申し上げます。

PMサポート課設立の目的としましては、未収金回収業務に特化した部署(課)、責任の所在が明確になっていない業務や本来着手すべき問題だが着手出来ていない業務、スタッフの数値意識の改善、未収金回収における対因療法の処置等、これらの問題を解決する為にも業務改善を行う部署(課)が必要であると考えた為です。

PMサポート課では、未収金の回収業務をはじめ、PM事業部の各課、具体的にはRBM課、原状回復課、レスQセンターカスタマー課、管理獲得提案課、管理課における業務改善のサポートを担い、これにより各課の業務生産性向上と品質向上を目指し、大家さん並びに入居者様へのサービスを一層高めていく所存です。皆様のご期待に応えられるよう、日々取り組んでまいります。

引き続き変わらぬご愛顧とご支援を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

PMサポート課・上沼 啓介

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 style="background-color: #ff69b4; padding: 2px;">価格改訂しました!</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">サンリッチ堀川小泉</p> <p>RC造4階建て 1K×11戸、1DK×1戸、テナント1戸</p> <p style="font-weight: bold;">価格: 39,500,000円(税込)</p> <p style="font-size: x-small;">満室時年間賃料収入: 5,891,916円 満室時表面利回り: 14.92%</p> <p style="font-size: x-small;">●建物名:サンリッチ堀川小泉 ●所在地:富山市堀川小泉町809番1 ●富山地下鉄市内電車「堀川小泉駅」徒歩約2分 ●築年月:1988年1月 ●土地面積:280.13㎡ ●建物面積:425.69㎡ ●構造:RC造4階建 ●間取:1K×11戸、1DK×1戸、テナント1戸 ●引渡日:相談 ●現況:賃貸中 ●取引形態:媒介</p>	<p style="background-color: #ff69b4; padding: 2px;">NEW</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">高岡市伏木古府一丁目貸家</p> <p>現況収入で表面利回り約15%!オーナーチェンジ物件 2020年1月内装にリフォーム、水回り設備交換済!</p> <p style="font-weight: bold;">価格: 3,700,000円(税込)</p> <p style="font-size: x-small;">満室時年間賃料収入: 553,200円 満室時表面利回り: 14.95%</p> <p style="font-size: x-small;">●建物名:高岡市伏木古府一丁目貸家 ●所在地:高岡市伏木古府1-6-31 ●JR氷見線「伏木駅」徒歩約12分 ●築年月:1987年11月 ●土地面積:100.01㎡ ●建物面積:90.25㎡ ●構造:木造2階建 ●間取:4DK ●引渡日:相談 ●現況:賃貸中 ●取引形態:媒介</p>
<p style="background-color: #ff69b4; padding: 2px;">価格改訂しました!</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">カーサ南富山</p> <p>1LDK×4戸、3DK×2戸 南富山駅徒歩約7分</p> <p style="font-weight: bold;">価格: 32,000,000円(税込)</p> <p style="font-size: x-small;">満室時年間賃料収入: 3,501,600円 満室時表面利回り: 10.94%</p> <p style="font-size: x-small;">●建物名:カーサ南富山 ●所在地:富山市大町181番地1 ●富山地下鉄「南富山駅」徒歩約7分 ●築年月:1990年6月 ●土地面積:431.97㎡ ●建物面積:324.04㎡ ●構造:RC造2階建て陸屋根 ●間取:1LDK×4戸、3DK×2戸 ●引渡日:相談 ●現況:賃貸中 ●取引形態:媒介</p>	<p style="background-color: #ff69b4; padding: 2px;">NEW</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">魚津市仏田貸家</p> <p>オーナーチェンジ! アピールアピールアピールアピール</p> <p style="font-weight: bold;">価格: 4,800,000円(税込)</p> <p style="font-size: x-small;">満室時年間賃料収入: 648,000円 満室時表面利回り: 13.50%</p> <p style="font-size: x-small;">●建物名:魚津市仏田貸家 ●所在地:魚津市仏田 ●富山地下鉄本線「新魚津駅」徒歩約27分 ●築年月:1974年9月 ●土地面積:260.78㎡ ●建物面積:115.72㎡ ●構造:木造2階建 ●間取:4LDK ●引渡日:相談 ●現況:賃貸中 ●取引形態:媒介</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