



賃貸営業戦略!

シェア率調査

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。今回は弊社で毎年行っているシェア率調査についてお伝えさせていただきます。

シェア率調査とは、弊社が富山県内に存在する物件のうち、何%の物件を紹介できるか、ということの数値化したものです。毎年リーシング事業部スタッフにて、地図を見ながら現地調査を行い、取り扱いのできる物件を増やしています。

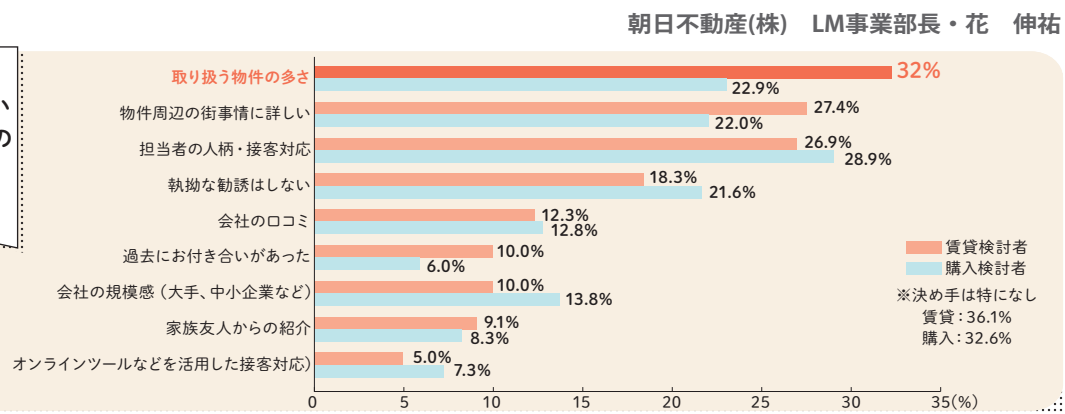
調査の結果、2023年6月現在、弊社では富山県内の97%の物件がご紹介可能という状況です。

私たちがこういった取り組みをする理由としては、「集客を増やすため」が目的です。市場アンケート(参照元: アットホーム株式会社)によると、「問い合わせしたい不動産会社の決め手は何ですか?」という質問に対して、一番多かった回答が「取り扱う物件数の多さ」でした。

弊社では、管理をお任せいただいている大家さんの物件をご紹介させていただくために、集客についての施策を行っております。**取り扱いのできる物件が多いことを強みの1つ**としつつ、管理をお任せいただいている物件を1件でも多くご紹介できるよう、営業努力をしております。

参照元
アットホーム株式会社

問合せたい
不動産会社の
決め手は
何ですか?



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

☎076-420-1313

プロパティマネジメント事業部/近藤・松谷まで 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

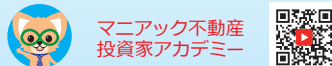
客付け
自信あり

人気の
プラン

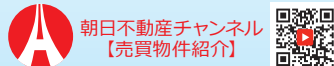
借入
サポート

YouTube最新動画のご紹介

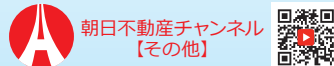
セミナーや、リノベーション・収益・管理物件のご紹介、
物件の探し方など、皆様に役立つ動画を配信しています。



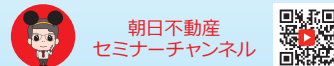
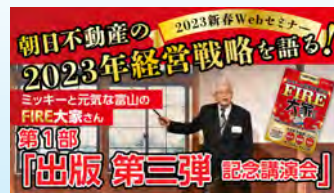
【しくじり大家さん】
失敗を乗り越えよう!
不動産投資が学べる
教養型バラエティー!



【富山市今泉】
「南富山駅」まで徒歩約7分!
生活利便性◎



【イベント告知】
DIY勉強会開催!
未修繕ボロ戸建の
クロス張りDIY勉強会
※こちらの募集は終了しております



【第137回ミッキー塾】
出版第三弾 記念講演会
2023新春大家さんセミナー
講師 ミッキー

月刊

富山賃貸ステーション

お部屋ハッケン物語

July 2023 No.203

7

CPMミッキーの



ハッチくん
ファミリー

「2023年 繁盛期（12月～4月）新築物件状況」

2023年度、今年の繁盛期（2022年12月～2023年4月、5ヶ月間）に完成した新築物件の状況です。本年、新築完成戸数は821戸で、昨年の968戸から147戸減、昨対84.8%でした。【図1】2016年からの過去8年間で最低水準、2018年のピークの60%です。新築の建築費が高騰、利回り低下から、着工をする投資家が限定されました。しかしながら、この環境下におきましても積極的に展開する投資家も見られ、**経営力と財務力が試されることになりました**。この環境は今後も継続することが想定され、一層の努力と工夫が必要です。富山県内におけるエリア別では、各エリアで数字を落としている中で、高岡市が唯一、昨対119%、179戸と、29戸増加しました。【図2・図3】高岡エリアにおきましては、製造業の法人からの依頼が増え、活況の繁盛期となりました。一方、となみエリアでの新築戸数はわずかに10戸、過去データを取り始めて以来、7年間で最低となっています。

CPM ミッキー

図1 2023年（12月～4月）富山県全体
新築物件 供給戸数 13ヶ年比較

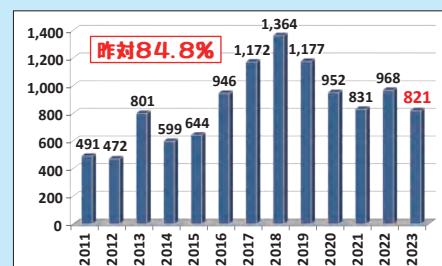
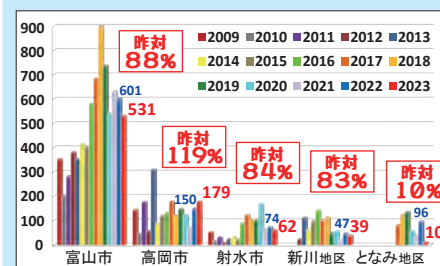


図2 2023年（12月～4月）エリア別
新築物件 供給戸数

エ リ ア	戸 数
富 山 市	531
高 岡 市	179
小 杉 町	62
と な み	39
魚 津	10
合 計	821

図3 2023年（12月～4月）エリア別
新築物件 供給戸数 15ヶ年比較



Introduction



マンション・アパートの共用部等の

定期清掃お任せ下さい!

お申込み・お問合せは...
BM(ビルメンテナンス)課まで ☎076-461-6177

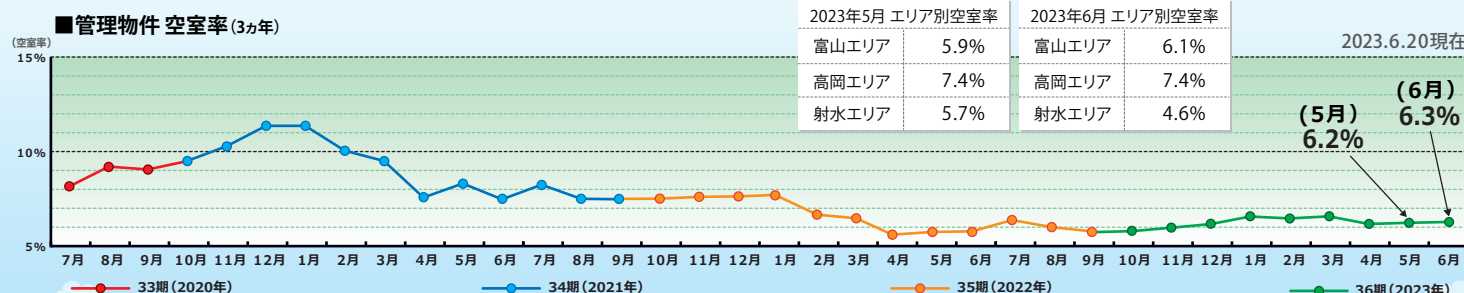
受付時間 9:45～18:00/ メール info@asahi.ac



まずは
お見積り
ください

朝日不動産管理物件 空室率(3ヶ年分)

Date

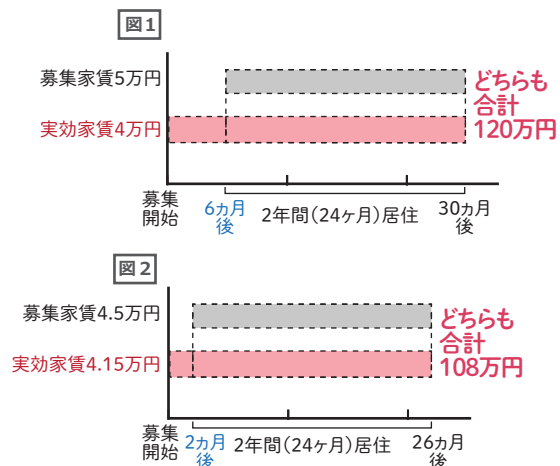


1 満室戦略ニュース！ 新任のご挨拶

いつもお世話になっております。2023年5月より満室戦略本部に着任しました石橋 伸一郎と申します。私はアパマンショップの直営店で約2年、銀行で約10年働いた後、2021年9月に朝日不動産に入社、富山駅北店で半年、高岡リール店で1年間勤務させていただきました。今後、皆さまの賃貸経営にお役立ちできるよう精進して参ります！



さて今回のテーマとして、【募集家賃】と【実効家賃】についてお話しします。「募集家賃」とは「実際に募集している家賃」、「実効家賃」とは「募集家賃に空室期間を加味した家賃」のことで、賃貸経営では、いかに「実効家賃」を高めるかが腕の見せ所となります。例えば、家賃5万円で募集開始し、6ヶ月後に成約しその後2年間居住した場合、募集開始から退去までの期間の「実効家賃」は4万円(図1)。他方、家賃



4.5万円で募集開始し、2ヵ月後に成約しその後2年間居住した場合、募集開始から退去までの期間の「実効家賃」は41,500円(図2)。このように6ヶ月間空室があり家賃5万円で決定するよりも、5千円安くして募集した方が「実効家賃」は1,500円高くなります。また短期解約違約金を組み合わせ「実効家賃」を更に高める方法もございます。これは一例ですが、ぜひとも個別にご提案させていただきたく、引き続きよろしくお願い申し上げます。

満室戦略本部取締役・石橋 伸一郎

2 アパマンショップ射水小杉店 店長就任のご挨拶

いつも大変お世話になっております。この度アパマンショップ射水小杉店の店長に就任いたしました、雨野 冴美(アメノ サエミ)と申します。射水小杉店に約2年ほど営業スタッフとして日々精進しておりました。まだまだ未熟ではございますが、今後とも何卒宜しくお願いいたします。

昨今は事前にインターネットで情報を収集されて気になる物件をピックアップしてご来店される方が増加しております。そこで射水小杉店では現在、掲載写真の質向上、情報の充実に力を入れております。最新の空室情報はもちろん、掲載している写真が古くなっているお部屋の撮り直し、360度見渡せるパノラマ写真の撮影。さらに、写真撮影の際に設備の確認を行い実際に掲載している内容と相違がないか設備の確認を実施しております。また、パノラマ写真を編集しVRの作成にも力を入れております。VRの作成をすることに

より遠方のお客様がご自宅でお部屋の内見が可能になります。

お部屋探しのお客様に「実際に内見したい」「このお部屋に住みたい」と思っただけのよう、常にお客様目線を考えることを大切にしていきたいと思います。そして弊社管理物件をご成約いただき、大家さんに喜んでいただけるよう、射水小杉店スタッフ一同精進してまいります。まだまだ至らない点がありますが今後ともよろしくお願い致します。

アパマンショップ射水小杉店・雨野 冴美



3 「お部屋ハッケン物語 田町店」オープン！

お部屋ハッケン物語 田町店の吉町です。5月28日、「東京本社」のオープンと同日に、東京3店舗目のお部屋探し店舗「お部屋ハッケン物語 田町店」をオープンいたしました。品川オフィス開所から1年半で、お部屋探し店舗として新たなスタートを切れましたのは、ひとえに応援してくださる大家さんのお陰です。心より感謝申し上げます。

さて、当店はJR田町駅徒歩5分の好立地、人通りの多い交差点に位置する路面店という事もあり、オープン当初から多くのお客様にご来店いただいております。当店のある港区芝浦は、芝浦アイランド各棟、キャピタルマークタワーをはじめとしたタワーマンションが建ち並び、高額帯の賃貸マンション需要が高いエリアです。また、隣駅の高輪ゲートウェイ駅周辺の再開発や、品川駅が始発となるリニア中央新幹線の開業予定があり、今後さらに人気の高まるエリアになっていくものと見ています。このエリア特性を十分に活かした賃貸仲介を行ってまいります。

当店の併設されております、PM事業部(管理部門)、AM事業部(売買、投資部門)にも各専門スタッフが常駐しております。お近くにお越しの際は、お気軽にご来店ください。

お部屋ハッケン物語田町店・吉町 雄太

〒108-0023東京都港区芝浦3丁目12-4



ハッちゃんのお部屋ハッケン物語 不動産投資物件情報

朝日不動産取扱いの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い合わせください★



NEW 下新本町新築アパートプラン[1LDK35㎡×10戸] 環水公園近くの人気エリアです！コンビニ・スーパーが近く買い物便利！解体更地渡し。 価格:97,800,000円(税込) □土地価格:29,800,000円(坪単価16万円) □建物価格:680,000,000円(概算) 満室年間賃料収入:8,400,000円(概算) 満室時表面利回り:8.0%~8.5% 【土地】●所在地:富山県下新本町内 ●公簿面積:604.4㎡(182.83坪) ●市街化区域:第二種中高層住居専用地域 ●建ぺい率/容積率:60/200 ●上下水道引込有り【建物】●延床面積:410.96㎡ ●構造:木造二階建て ●間取り:1LDK(35㎡)×10戸 ●その他:オートロック仕様 ※参考プランです。詳細はお問い合わせください。	NEW グランディア掛尾 一大商業エリアに生まれ変わる公設卸売市場に隣接。1階に店舗スペースあり！ 充実の収納でコンパクトな暮らしを実現。 価格:80,000,000円(税込) 満室年間賃料収入:9,876,000円 満室時表面利回り:10.2% ●建物名:グランディア掛尾 ●所在地:富山県掛尾町423-3, 424-5 ●富山県二越上滝線「南富山駅」まで徒歩約19分 ●築年月:1998年10月 ●土地面積:495.86㎡ ●建物面積:1,208.26㎡ ●構造:鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 ●間取:店舗(1階)×1戸、1K×12戸 ●引渡日:相談 ●現況:7戸空室 ●取引形態:媒介
NEW コンフォート・TEN スーパー「アルビス天正寺店」近く！ 商業施設が充実しているエリアです！ 融資付き駐車場は入居付けに優位です！ 価格:73,000,000円(税込) 満室年間賃料収入:6,667,200円 満室時表面利回り:9.13% ネット利回り:6.18% ●建物名:コンフォート・TEN ●所在地:富山県天正寺538-1 ●富山県地方鉄道本線「東新庄駅」まで徒歩約21分 ●築年月:2010年9月 ●土地面積:672.84㎡ ●建物面積:434.02㎡ ●構造:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ●間取:1LDK×10戸 ●引渡日:相談 ●現況:満室 ●取引形態:媒介	NEW 芝ビルディング 2階部分 JR山手線『田町』駅まで徒歩約8分！ 都営三田線・浅草線『三田』駅まで徒歩約4分！ 駅近の好立地マンションです！ 価格:14,900,000円(税込) 満室年間賃料収入:960,000円 ネット利回り:4.09% FCR:3.73% ●建物名:芝ビルディング2階部分 ●所在地:東京都港区4-7-6 ●JR山手線「田町駅」まで徒歩約8分 ●築年月:1981年3月 ●土地面積:293.85(特分895/100,000)㎡ ●専有面積:21.15㎡ ●構造:鉄筋コンクリート造11階建(2階部分) ●間取:1R ●引渡日:相談 ●現況:賃貸中 ●取引形態:媒介

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富山県今泉西部町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

