

日頃より大変お世話になっております。朝日不動産の花です。

2023年5月より、組織編成に伴い、LM戦略本部という、LM事業部をサポート・強化するための部署が新たに新設されました。その中には4つの課があります。

①法人戦略課 ②学生戦略課 ③契約書作成課 ④WEBサポート課

本日はその中の法人戦略課についてご説明をさせていただきます。

法人戦略課とは、主に法人様との関係構築によりお部屋探しのご依頼をより多くいただくこと、さらにその決定率を高くすることを目的としています。今までは各店舗で個別で訪問やお部屋探しの対応をさせていただいていたのですが、改めて法人戦略課という窓口を作ることで、法人様からのご依頼や対応について一本化し、満足度を向上。定期訪問や業務提携の提案などを体系的に行い、組織として法人様への対応力を強化していきます。

法人戦略課の人員はまだ少なく、窓口の一本化までは現状できていませんが、訪問を重ねて、業務提携をいただける法人様が着々と増えております。

ゆくゆくは人員を拡大し、訪問・対応を含め、すべて課として行えるようになり、より一層多くの集客を行うことで、大家さんの物件をご紹介できる機会を増やしていきます。



【法人戦略課】  
法人様の対応力を強化中!

朝日不動産(株) LM事業部長・花 伸祐

### Introduction

お気軽にご相談下さい!

# 新築アパート オーナー募集中!

自己資金 1,000万円から 標準プラン 8戸 現役CPMの投資分析で安心 新築管理実績多数

☎076-420-1313 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

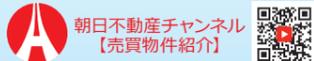
プロパティマネジメント事業部/松谷まで 受付時間 9:45-18:00(水曜)

### YouTube最新動画のご紹介

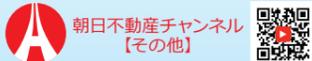
セミナーや、リノベーション・収益・管理物件のご紹介、物件の探し方など、皆様に役立つ動画を配信しています。



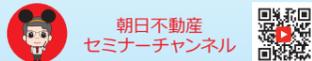
【しくじり大家さん】失敗を乗り越えよう! 不動産投資が学べる教養型バラエティー!



不動産投資家さま向け【収益物件】の紹介をしています



【ダイジェスト】DIY勉強会開催! クロス貼り編



【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



### 「2023年度 管理戸数ランキング発表」

今年も、全国賃貸住宅新聞社から、全国の賃貸住宅管理業者における「管理戸数ランキング」が発表されました。おかげさまで、弊社朝日不動産の調査時点(2023年6月時点)の管理戸数は、1万2,076戸と、昨年対比+1,369戸の純増でした。**11年連続の富山県内No.1**の実績を上げさせていただきました。第2位のミタホームさん以下、各社が管理戸数の数字を下げる中での増加はありがたい限りです。これも、日頃より、パートナーとしてご支援と協力をいただいています、弊社管理大家さんのおかげです。ありがとうございます。さらに、お互いの成長、発展を目指して、邁進してまいります。

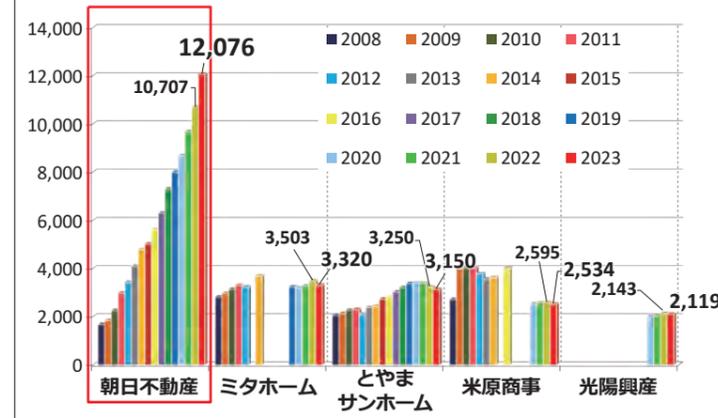
この実績の背景には、毎日の地道な満室戦略による入居率のアップがかかせません。引き続き、入居率アップによる収益アップに向けての協力をお願い申し上げます。ありがとうございました。

CPM ミッキー

## 富山県11年連続No.1

[全国賃貸住宅新聞 2023.8.7発行]

### 2023年度 16ヶ年管理戸数ランキング [富山県]



### 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... ☎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)



# 1 エアコンドレンホース 隠ぺいのリスクについて

いつも大変お世話になっております。  
PM事業部満室戦略本部レスQ課の林です。  
夏季特有のお困りごととしてエアコンの水漏れがごさいます。通常はエアコン室内機にて発生した結露はドレンホースを流れて室外に排出されますが、ホースにつまりが生じることにより水が逆流して室内機から滴ってくる現象です。対処法として室外機側に出ているドレンホースから吸引機を使ってつまりを除去します。ところが今季は、ドレンホースが壁の中に隠ぺいされている物件が散見されました。隠ぺい配管は外観上スッキリしていて非常に見栄えが良いですが、吸引機を使ってつまり除去



ができないため室内機の脱着作業が必要になったり、場合によってはエアコン本体が故障していても交換が必要になる場合もございます。細かいお話ではございますが、今後新築アパートを建築される大家さんはドレンホースを隠ぺいにするか外に出すか、ご検討ポイントの一つに加えていただくと良いかもしれません。

PM事業部 レスQ課・林 剛史

ドレンホースの隠ぺい・外に出すかは  
**検討POINT!**



ドレンホース

# 2 アパマンショップひばりヶ丘店 店長就任のご挨拶

今年の6月からひばりヶ丘店の店長となりました、野手 柁希と申します。  
朝日不動産には2016年4月に新卒で入社して8年目、東京は2020年5月に異動で引越してから3年目となっております。富山在籍時にはアパマンショップ南店・山室店・婦中店や管理センター、管理課などさまざまな部署に所属しており、多くの大家様とやり取りをさせていただきました。東京ひばりヶ丘店では店長になってまだ2~3か月で慣れない仕事に時間が掛かってしまう事がたくさんありますが、店舗スタッフと協力して日々業務に取り組んでおります。当店の主な対応エリアは西武池袋線・西武新宿線の西東京市~所沢市間や練馬区・新座市となっております。取扱いできる物件は全体の50%に満たない程度となっており(富山は90%以上)、2年前のオープン当初から比べると紹介できる物件がだいぶ増えたとは言え、まだまだ紹介できない物件が多いと感じることが多々あります。対策として、今後も周辺の大家様への訪問を通して取扱い物件を増やしていけるように取り組んでいく予定です。また、今回この文章をお読みいただいた方で当店の周辺エリア(多少離れていても大歓迎)に物件を所有されている大家様・お知り合いがいらっしゃいましたらご紹介いただけますと幸いです。どうぞよろしくお願い致します。



アパマンショップひばりヶ丘・野手 柁希

# 3 新川エリアの新築市場

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。2年の歳月を経て古巣に戻ってまいりました。心機一転、皆様のお役に立てるよう努めて参ります。今後ともよろしくお願いたします。  
今回は新川エリアの新築市場についてです。今年8月・9月完成予定の新築が魚津8棟・黒部3棟・滑川3棟と物価高騰とは思えない建築ラッシュです。新築の6割が大東建託、2割が大和施工になります。4・5年前の新築との違いは家賃設定です。1LDKは家賃6.5万円、2LDKは家賃7.5万円(共益費別)と過去より約1万円高い設定です。設備はシステムキッチン、宅配ボックス、ネット無料などを完備。私の経験上、新築は完成前までに8割は申込もしくは満室になる印象に対して、現在は全空室もしくは1部屋のみ申込という状況です。対して相場の家賃では満室もしくは空室1戸です。賃料が相場な分、初期費用として敷金2ヶ月・礼金1ヶ月で成約している傾向にあります。各部屋の家賃高を上げて長期目線の満室を目指すか、相場もしくはプラス数千円の設定で短期満室を目指すか。当エリアで新築や物件購入をご検討の方がいらっしゃいましたら、市場や顧客動向を含めお話・ご提案させていただきます。

アパマンショップ魚津店・稲垣 彩加



## ハッチくんの 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合せください★



|   |   |
|---|---|
| <p><b>NEW</b> 五反田サンハイツ 8階部分</p> <p>JR山手線「五反田駅」徒歩3分<br/>フルリノベーション物件!</p> <p>価格:15,800,000円(税込)<br/>満室年間賃料収入:1,140,000円<br/>FCR:4.23%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●建物名:五反田サンハイツ8階部分</li> <li>●所在地:東京都品川区五反田1-26-2</li> <li>●JR山手線「五反田駅」徒歩3分</li> <li>●築年月:1977年11月</li> <li>●土地面積:970.66(持分379/100,000)㎡</li> <li>●専有面積:18.00㎡</li> <li>●構造:鉄骨鉄筋コンクリート造13階建(8階部分)</li> <li>●間取:1R</li> <li>●引渡日:相談</li> <li>●現況:賃貸中</li> <li>●取引形態:媒介</li> </ul>                     | <p><b>NEW</b> 黒部市堀高戸建</p> <p>リースバックによる賃貸中<br/>表面利回り16.0%</p> <p>価格:6,000,000円(税込)<br/>満室年間賃料収入:960,000円</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●建物名:黒部市堀高戸建</li> <li>●所在地:黒部市堀高113番地9</li> <li>●交通:富山地方鉄道本線「電鉄黒部駅」徒歩約14分</li> <li>●築年月:1974年10月</li> <li>●土地面積:276.20㎡</li> <li>●建物面積:112.39㎡</li> <li>●構造:木造瓦葺2階建</li> <li>●間取:不明</li> <li>●引渡日:相談</li> <li>●現況:賃貸中</li> <li>●取引形態:媒介</li> </ul> |
| <p>価格改訂しました!</p> <p><b>スターコート神通</b></p> <p>富山駅徒歩約10分の好立地!単身用24戸<br/>高稼働のRCマンションです</p> <p>価格:142,000,000円(税込)<br/>満室年間賃料収入:13,358,400円<br/>満室時表面利回り:9.4% ネット利回り:7.0%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●建物名:スターコート神通</li> <li>●所在地:富山市神通町三丁目1番地16</li> <li>●あの風富山鉄道「富山駅」まで徒歩約10分</li> <li>●築年月:1998年11月</li> <li>●土地面積:441.90㎡</li> <li>●建物面積:660.28㎡</li> <li>●構造:鉄筋コンクリート造陸屋根3階建</li> <li>●間取:1K×22戸1R×2戸</li> <li>●引渡日:相談</li> <li>●現況:満室</li> <li>●取引形態:媒介</li> </ul> | <p><b>AM事業部からのお願い</b></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](mailto: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はこちら