

日頃よりたいへんお世話になっております、朝日不動産 小谷と申します。
 今回は、弊社が実施しております、今年で第8回目となる「朝日不動産 奨学金制度」についてご紹介をさせていただきます。
 2023年12月号でも紹介しましたが、
 社会貢献の一環として微力ながら新生活を応援しようと「朝日不動産 奨学金制度」を創設しました。【富山の4年制大学】に進学する学生さんを対象に、お部屋探しの施策として2017年より始めた制度です。
 本奨学金は新入生が新たな環境下において、自立した学生生活を送れるように経済的に支援を行う目的です。
 また、本奨学金は在学及び卒業後において返済の必要はないものとしました。

第8回 朝日不動産の奨学金制度

富山の大学に進学する方限定

返済不要

最大24万円まで 支援します!

応募特典
SUO 1,000円分 プレゼント!!

採用人数 5名
給付金額 月額2万円 後半年1万円
仲介手数料 0円

2023年11月1日(水) ~ 2024年3月27日(水)



←2023年度 第7回 奨学金授与式

エントリーは年々増えており、エントリー後にご提出いただいた将来の夢と題した「作文」を弊社の実行委員で審査を行い、奨学生を決定しております。
 4月末には奨学生を招いて「授与式」を行っております。毎年、奨学生の作文内容にはたいへん感動を受けております。私どもとしてもこのような企画を続けていく所存でございます。

朝日不動産(株) 常務取締役・小谷 武司



月刊 富山賃貸ステーション お部屋ハッケン物語



能登半島地震義援金贈呈!



3月14日、弊社朝日不動産が所属します業界団体「全国賃貸管理ビジネス協会」の義援金を、富山県に贈呈させていただきました。私ミッキーが「全管協(略称)」の理事を務めている関係で、協会を代表して新田知事に目録をお渡しし、感謝状をいただきました。新田知事とは青年会議所活動を通して30年来の先輩・後輩の仲で、普段は「ハッチちゃん」、「ミッキー」と呼び合っています。今回は公式の場でもあり、緊張感の中で



2024年3月14日(木) 富山県庁

度を保ちながらも、和やかに歓談させていただきました。「全管協」は、石川県に1,600万円を、富山県と新潟県に各200万円の義援金を贈りました。弊社では、被災者向けに「賃貸型応急住宅(みなし仮設住宅)」のお世話をさせていただいております。被災地を訪ねる機会もいただき現地入りした際、被災地の生々しい現状を目の当たりにし、ショックを受けました。懸命な復旧活動が行われており、早く安心して住まいができる環境が整いますことを祈念申し上げます。被災者のみなさまには、あらためましてお見舞いを申し上げます。 CPM ミッキー



輪島朝市通り 津波被災現場 2024.1.29



津波被災現場 2024.2.28

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。

業者なのになぜ? 東京ツアー 自社新築物件

マニアック不動産 投資家アカデミー

能登半島地震対策に挑む! 一流投資家 東京 戦略

朝日不動産セミナー チャンネル (ミッキー塾)

不動産会社社員が建てた新築アパート 本音インタビュー

朝日不動産チャンネル (その他)

メゾンジェイド 収益物件紹介

朝日不動産チャンネル 【売買物件紹介】

【ミッキーのファミリー食堂】#1 FIRE大家が言いたい放題申す 新企画が始動!

第138回ミッキー塾 2024年新春大家さんセミナー

不動産会社社員が建てた【新築アパート見学会】 in 射水市

不動産投資家さま向け【収益物件】の紹介をしています

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!

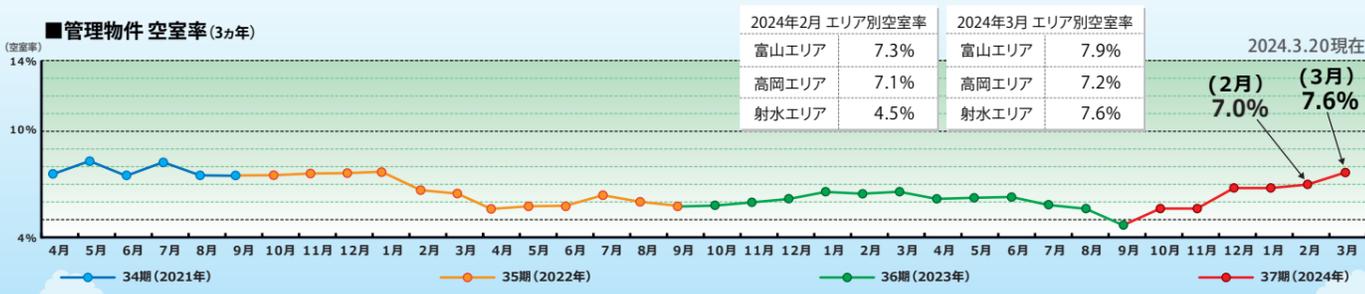
現役CPMの投資分析で安心 新築管理実績多数

076-420-1313

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

朝日不動産管理物件 空室率(3ヶ年分)



1 練馬エリアにて売買仲介事業を開始いたしました！

アパマンショップ大泉学園店では、今までの賃貸仲介・管理事業に加え、2024年1月より売買仲介事業を開始いたしました。事業開始以来、複数の不動産の売却・購入のご依頼をいただき、順調なスタートを切ることができました。ここで改めて、弊社の大家さんへ東京都【練馬区】および【大泉学園駅】についてご紹介させていただきます。

【練馬区】は住宅地として発展しており、多くの住宅街やマンションが存在しています。比較的閑静な環境でありながら、都心へのアクセスも良好です。商業施設も多く、ショッピングセンターやスーパーマーケット、飲食店など、生活に便利な住環境が整っているが、多くの公園や、文化施設などもあり、住みやすいエリアとして人気があります。【大泉学園駅】は、東京都練馬区に位置する西武池袋線の駅です。『池袋駅』まで最短で約17分という立地条件であり、副都心線や東急東横線までの直通電車もあります。また、『練馬駅』から大江戸線へ乗り換えが可能で、東京都心部へのアクセスが非常に良く、都心部で働く社会人を中心にファミリー層や学生さんにも人気のある駅となっております。

今後も東京都練馬区および西東京市を中心に賃貸仲介・管理・売買仲介を展開して参りますので、不動産の売却・購入、賃貸や管理のご相談・お困りごとがございましたら、お気軽にアパマンショップ大泉学園店まで直接ご連絡をいただけますと幸いです。



写真：2023年8月に店内改装工事を行いました。大変綺麗かつご安心してご相談いただける店内となっております。

アパマンショップ大泉学園店・川崎 健太

2 再査定について

いつも大変お世話になっております。お部屋ハッケン物語 富山堀川本郷店の植木です。

2月3月の繁盛期は、皆様のご支援ご協力いただき、無事に乗り越えることができました。満室になった大家さんも多かったと思いますが、一方で退去があり、空室数が増えた方や適正家賃だけども決まらなかったという方もいらっしゃると思います。

2月3月とお部屋探しの需要が高い時期に家賃や礼金を上げて収益UPを図ることは大切ですが、繁盛期に決まらなかったお部屋をそのままにしてしまうと長期空室に繋がりがねません。また、適正家賃にしても決まらなかったお部屋も、競合物件と比較して、『家賃や初期費用が高くないか?』『設備は古すぎないか?』等を踏まえて、条件の見直しを検討する必要があります。需要が高いインターネット無料の導入やペット飼育可への変更を検討していくことも一つの手だと思えます。需要と供給のバランスを見極めて、定期的に再査定を行っていただければと考えておりますので、その際はどうぞよろしくお願いたします！また、空室でお悩みの大家さんは、お気軽に各店長へご相談くださいませ。

お部屋ハッケン物語富山堀川本郷店・植木 大地



ハッチくんの賃貸管理物語！ 戸建投資ブームの反動について

不動産投資を始める方にとって、築古戸建投資は有力な選択肢であり、最近では築古戸建を安く購入された新規の大家さんから「賃貸募集してほしい」といった沢山のありがたいご相談をいただいております。

しかし、この築古戸建投資では利回りが高い分、注意しなくてはならないこともございます。築古戸建は文字通り築年数が経っておりますので、故障や不備箇所があることが多いです。

そのため購入した後、入居者さんが安心安全に住めるよう大家さん側はそれらを修理しなくてはなりません。「現状のまま貸し出したい」というご相談もいただくのですが、こういったケースは入居者さんとのトラブルが頻発しておりますので、原則、修理修繕をいただいた後でない募集も難しいことを弊社ではお伝えしております。

もしそういった故障や不備を直さない場合、2020年4月の改正民法にて、賃貸物件が賃借人の責めに帰ることができない事由により使用及び収益できなくなった期間に応じ、賃料減額が認められております。築古戸建投資のリスクとリターンをご理解いただき、不動産投資を取り組んでいただければと存じます。



管理獲得提案本部・浦田 竜生

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 クレスト高岡</p> <p>現在満室！ガレージハウスの賃貸住宅。前面道路は二方向とも融雪付で冬も安心！8号線まで車で約2分。近隣商業施設多数！</p> <p>価格：13,150,000円(税込)</p> <p>満室時年間賃料収入：1,578,000円 満室時表面利回り：12.00% ネット利回り：8.11%</p> <p>●建物名：クレスト高岡 ●所在地：高岡市宮田町17-24 ●あいの風とやま鉄道「やぶなみ駅」まで徒歩約21分 ●築年月：1994年1月 ●土地面積：170.84㎡ ●建物面積：191.16㎡ ●構造：重量鉄骨造2階建 ●間取：1DK×2戸、1R×1戸 ●駐車場：5台 ●引渡日：相談 ●現況：満室 ●取引形態：専任媒介</p> <p>1Rタイプ 1DKタイプ</p>	<p>NEW 富山市田中町貸家(オーナーチェンジ物件)</p> <p>オーナーチェンジ物件！閑静な住宅街の約50坪の敷地。ショッピングセンターまで車で5分。お買い物も便利な立地。外壁リフォーム済み</p> <p>価格：7,000,000円(税込)</p> <p>満室時年間賃料収入：960,000円 満室時表面利回り：13.71% ネット利回り：10.92%</p> <p>●建物名：富山市田中町貸家 ●所在地：富山市田中町3丁目12-17 ●富山地方鉄道本線「新庄田中駅」まで徒歩約3分 ●築年月：1986年6月 ●土地面積：165.32㎡ ●建物面積：117.26㎡ ●構造：鉄骨造垂直鉛メッキ鋼板葺2階建 ●間取：4LDK+DK ●駐車場：2台 ●引渡日：相談 ●現況：満室 ●取引形態：媒介</p>
<p>NEW 高岡市野村貸家(オーナーチェンジ物件)</p> <p>令和5年2月よりハウスリースバック。閑静な住宅街。生活利便エリア。室内修繕や設備に関しては、借主費用負担の特約有</p> <p>価格：4,000,000円(税込)</p> <p>満室時年間賃料収入：480,000円 満室時表面利回り：12.00% ネット利回り：9.45%</p> <p>●建物名：高岡市野村貸家 ●所在地：高岡市野村1252-4 ●築年月：1982年1月 ●土地面積：147.07㎡ ●建物面積：107.40㎡ ●構造：木造瓦葺2階建 ●間取：不明 ●駐車場：0台 ●引渡日：相談 ●現況：満室 ●取引形態：媒介</p>	<p>NEW 高岡市京町戸建</p> <p>駐車場無し、西側を整地することで駐車場にすることができます。賃貸用として運用の場合表面利回り27%</p> <p>価格：900,000円(税込)</p> <p>満室時表面利回り：27%</p> <p>●建物名：高岡市京町戸建 ●所在地：高岡市京町 328-2 ●交通：万葉線「急患医療センター前」まで徒歩約11分 ●築年月：1923年01月 ●土地面積：152.09㎡ ●建物面積：95.01㎡ ●構造：木造瓦葺2階建 ●間取：5DK ●引渡日：相談 ●現況：空室 ●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** Mail: am@asahi.ac

【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

※ 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