

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。

大家さんの大切な物件を「満室」にするために、私たちは日々、より多くのお客様からお部屋探しのご依頼をいただけるよう努力を続けております。その一環として、企業提携を進めるべく積極的に法人企業様への訪問活動を行っています。

提携している法人企業様への訪問はもちろんのこと、成約実績がありながらもまだ提携に至っていない企業様へのご挨拶にも力を入れています。特に12月は年末のご挨拶を兼ねて、集中的に法人企業様への訪問を実施しております。この取り組みを通じて、大家さんの物件に一人でも多くのお客様をご紹介します、より早くご入居いただけるよう全力でサポートしております。

私たちの仕事は、単なる「物件紹介」にとどまりません。大家さんの物件をお預かりしている責任を胸に、お客様の満足、そして大家さんの喜びに繋がる結果を追求し続けます。そのためには、新たな提携先の開拓、

既存の提携法人企業様との関係強化、そして信頼を第一に地道な努力を積み重ねることが重要だと考えております。

大家さんの物件を一日でも早く「満室」にできるよう、社員一同、誠心誠意取り組んでまいりますので、引き続き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

セミナーのご案内

Seminar

2025年 1/25 (土) Webセミナー 139回ミッキー塾 オンライン限定 無料

2025新春 13:00-14:05 第1部・ミッキー web申込はこちらから 「二刀流 不動産投資術」出版記念講演

14:15-16:40 第2部・しくじり大家さん 「シモディーを使う!?」 ビジネスに展開!!!

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

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。

賃貸物件のための 大規模修繕 共済制度

マニアック不動産 投資家アカデミー

【ミッキーのファミリー食堂】#3 必見! 国交省が認可した今注目の制度 「賃貸住宅修繕共済」ってどうなの?

全空を埋めた男の視点

マニアック不動産 投資家アカデミー

【ミッキーのファミリー食堂】#4 富山が誇るMr.全空「ボール」が提唱する 立地&家賃の mindset

お部屋ハッケン物語チャンネル SNSを活用したお部屋の紹介を行っている一例として紹介! もし載せたい大家さんがおられましたら、お声掛けください!

富山NO.1 新築1LDKを紹介!

同様に 1LDK 2.7万円 62.35㎡

「同様に」富山No.1の不動産が教える新築1LDK! オール電化! (Room8)

「同様に」家族向き1LDK クロ1セ1ツ1クイン (Room8)

月刊 富山賃貸ステーション お部屋ハッケン物語



「東京の新築アパート開発順調!」

大家さんのみなさま、謹んで新春のお慶びを申し上げます。本年も、大家さんのみなさまに寄り添い、お役に立ち社員一同邁進してまいります。

さて、一昨年にスタートさせました東京エリアにおける新築アパートのプロジェクトを昨年に開花いたしました。東京23区内、主要駅徒歩10分以内にこだわり、販売価格1億円~1億5千万円の価格帯、表面利回り5.5%~5.8%の商品開発を展開してまいりました。現在8プロジェクトを進行中、すでに4物件が完成し、3物件の販売を完了しました。引き続き、優良な物件への需要は旺盛で、今年も積極的に土地の仕入れを強化、開発を推進してまいります。土地の仕入れから販売まで、1年~1年半の期間を要しており、その間に家賃が上昇するという、大家さんにとっては嬉しい状況も発生しています。家賃の設定、上昇予測などが課題となっています。大家さんのみなさまには、東京エリ



アでの新築アパート情報を、今後も提供してまいります。「東京X富山 二刀流投資」をぜひ、試してみたいかがでしょうか?

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!

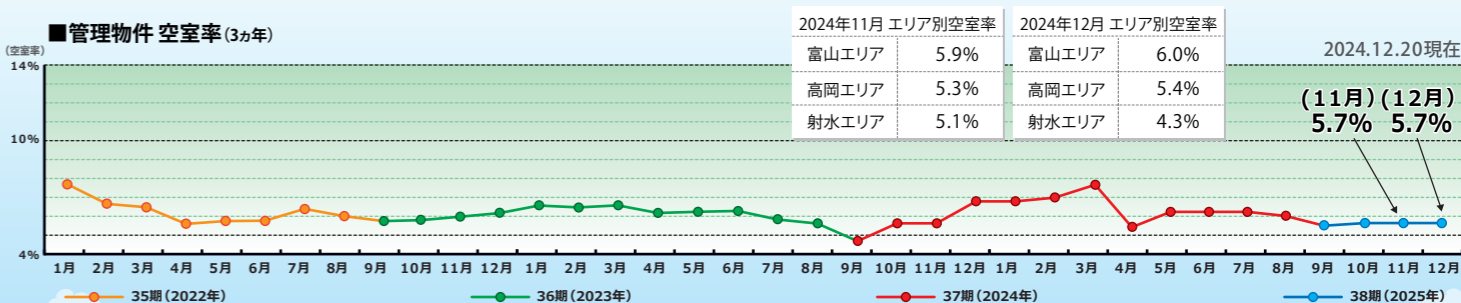
現役CPMの投資分析で安心 新築管理実績多数

076-422-5566

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 「射水店改装工事」

いつも大変お世話になっております。
アパマンショップ射水店でございます。

12月中旬より射水店改装工事を実施しておりました！

工事中は大家さん方、お客様方にご迷惑をおかけしましたが、お客様がより快適にお部屋探しをしていただけるようなお店に進化しました！

お客様に快適な暮らしを想像していただけるような素敵なお部屋づくりが満室への道に通じるものがあると感じました。

店舗改装によりこれから繁盛期本番にむけてスタッフのモチベーションもUPしております！

改装したお店とモチベーションが上がったスタッフをどうぞよろしくお願いいたします。

進化した射水店
ご期待ください！



アパマンショップ射水店

2 大規模修繕の必要性とそのメリットについて

建物の大規模修繕は収益を最大化するための重要な要素です。多くの費用と労力を要するため後回しにされがちですが、適切なタイミングで実施することで、長期的に大きなメリットを得られます。

メリット

1. 資産価値の維持・向上

定期的に修繕を行うことで、建物の見た目や機能が向上し、資産価値が維持されます。場合によっては家賃を引き上げることも可能です。

2. 入居者満足度の向上

快適で安全な居住環境を提供することで、入居者の満足度が高まり、退去率を抑制できます。長期的な入居が増えれば、安定した収益を確保できます。

3. リスクの軽減

劣化した設備を放置することで発生する事故やトラブルを未然に防ぐことで、予想外の費用負担や法的リスクを回避できます。

大規模修繕は単なる費用ではなく、**物件の収益性と安全性を高めるための投資**です。

朝日不動産では、大規模修繕費用を計画的に積み立て、その積立金を経費化できる「賃貸住宅修繕共済」への加入を推奨しております。興味のある方はぜひ弊社Youtube【マニアックch】をご視聴ください。

お部屋ハッケン物語 田町店・吉町 雄太



ハッチくんの 賃貸管理物語！ JAPANBUILD 不動産テックEXPO

新年あけましておめでとうございます。旧年中は格別のご厚情を賜り、厚く御礼を申し上げます。本年も更なるサービスの向上に努めて参りますので、より一層のご支援、お引き立てを賜りますようよろしくお願い申し上げます。本年もどうぞよろしくお願いいたします。



今回は2024年12月11日～13日の期間に東京都有明「東京ビックサイト」で開催されました、「不動産テックEXPO」へ昨年に引き続き訪問したことについてお伝えしたいと思います。不動産テックEXPOには、不動産会社向けのAI価格査定、電子契約、仲介支援システム、集客支援、管理業務支援ツール、スマートロック、ホームステージングなどが出展していました。また、JAPANBUILDには不動産テックのほか、建

材、住宅設備、ビル管理・運用システム、リノベーション技術、AI・IoT関連技術、建設DX、建物の脱炭素化などの出展がありました。

出展のほかに「セミナー」も開催しており、2つのセミナーをお聞きすることができました。その内の1つに、セッション名<資産30億メガ大家と地主コンサルが語る不動産オーナーの未来>というセミナーがあり、投資系と地主系のオーナー様それぞれ立場からのご講演でした。内容は以下の通りです。

- ▶うまいって不動産オーナーの特徴
- ▶うまいかない不動産オーナーの現実
- ▶不動産オーナーが求めていること ▶経営に必要な存在 ▶今後不動産市場はどうなっていくのか

その中でも特に印象に残ったことは、**不動産経営においては、98%は外注で運営できるため、外注先の選定それが適切であるのかという見極め決断するチカラが必要**ということでした。

末筆ながら、皆様のますますのご健康をお祈りいたしております。

専務取締役・小谷 武司

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 ヴィンテージA</p> <p>現在5/6入居中！Wi-Fi対応ネット無料 バス・トイレ別の1K×6戸、駐車場6区画有</p> <p>価格：16,500,000円(税込) 満室年間賃料収入：2,502,000円 満室時表面利回り：15.16%</p> <p>●建物名：ヴィンテージA ●所在地：高岡市地子木町1-27 ●万葉線「志貴野中学校前駅」徒歩約15分 ●築年月：1987年2月 ●土地面積：207.94㎡ ●建物面積：149.10㎡ ●構造：軽量鉄骨造2階建 ●間取：1K×6戸 ●引渡日：相談 ●現況：賃貸中 ●取引形態：専任媒介</p>	<p>NEW メゾン藤</p> <p>1K×12戸+テナント×4戸、入居率約70% R8号線下田交差点そば、生活に便利な立地！</p> <p>価格：65,000,000円(税込) 満室年間賃料収入：9,794,400円 満室時表面利回り：15.07%</p> <p>●建物名：メゾン藤 ●所在地：高岡市野村1844番 ●JR氷見線「能町駅」徒歩約16分 ●築年月：1989年4月 ●土地面積：1,142.58㎡ ●建物面積：597.73㎡ ●構造：鉄筋コンクリート造陸屋根 3階建 ●間取：1K×12戸、テナント×4戸 ●引渡日：相談 ●現況：賃貸中 ●取引形態：媒介</p>
<p>NEW 高岡市六家戸建</p> <p>現況 満室！ 手ごろな価格帯の戸建物件です！</p> <p>価格：3,400,000円(税込) 満室年間賃料収入：516,000円 満室時表面利回り：15.2%</p> <p>●建物名：高岡市六家戸建 ●所在地：高岡市六家1044-3 ●あいの風とやま鉄道「高岡やぶなみ駅」徒歩約18分 ●築年月：1972年3月 ●土地面積：123.44㎡ ●建物面積：105.70㎡ ●構造：木造2階建 ●間取：5K、ガレージ ●引渡日：相談 ●現況：賃貸中 ●取引形態：一般媒介</p>	<p>NEW サンライズ五福公園203号室</p> <p>富山大学生・社会人向けのオーナーチェンジ物件！ 路面電車沿い、スーパー近くで利便性◎</p> <p>価格：6,500,000円(税込) 満室年間賃料収入：600,000円 満室時表面利回り：9.23%</p> <p>●建物名：サンライズ五福公園203号室 ●所在地：富山五福2251番地7 ●富山地下鉄市内線「富山大学前駅」徒歩約2分 ●築年月：2006年2月 ●土地面積：289.35㎡(持分)1790/100000 ●建物面積：27.01㎡ ●構造：RC造陸屋根11階建 ●間取：1R ●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** Mail: am@asahi.ac

【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

※ 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