

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。

2025年1月6日付の全国賃貸新聞に、**賃貸仲介件数ランキング**が掲載されました。当社は**6,782件**の成約数を記録し、全国**32位**にランクインすることができました。この結果は、昨年の34位から順位を2つ上げ、件数においても着実に増加を達成したものです。このような成果を収められたのは、日頃からご支援いただいている大家さんをはじめ、お客様や提携企業の皆様、そして全従業員の努力の賜物です。心より感謝申し上げます。

全国賃貸住宅新聞より

2025賃貸仲介件数ランキング 400社			
1	大東建託グループ	23万5,730件	東京都港区
2	ハウスメイトグループ	6万6,251件	東京豊島区
3	東建コーポレーション	6万5,467件	愛知県名古屋
~~~~~			
32	朝日不動産株式会社	6,782件	富山県富山市

全国**32位**に  
ランクインしました!



ランキングの向上の要因のひとつとして、当社では**CRMツール(顧客管理システム)**の導入を行いました。このツールの活用により、お部屋探しの方の反響メールから来店後の顧客管理などを一本化することができるようになりました。さらに、全ての店舗で情報を共有することにより、お客様へのレスポンスの早さが大きく向上しました。また、CRMの導入は、単に業務の生産性向上を図るだけではありません。顧客や提携先の皆様との信頼関係を深めることで、長期的な事業の基盤をより強固なものにする重要なステップとなります。この取り組みを通じて、さらに多くのお客様の満足を実現し、大家さんの物件を満室にするお手伝いを続けてまいります。

今後もデジタル技術の活用と誠実なサービス精神を両輪に、皆様のご期待に応える会社であり続けるため、全社一丸となって取り組んでまいります。引き続きのご支援とご協力をどうぞ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

## 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。

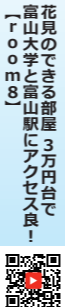
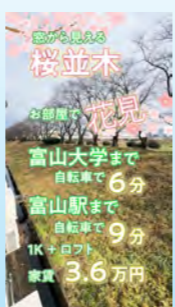
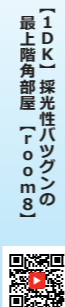
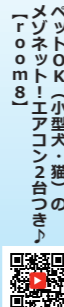


【ミッキーのファミリー食堂】#4  
【後編】潰れたラブホテルどう活用する？  
築53年のラブホテルを再生せよ！FIRE  
大家たちの有料級な上質アウトブツ



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！



# 月刊 富山賃貸ステーション お部屋ハッケン物語



## 第139回ミッキー塾 2025春大家さんセミナー&パーティ

1月25日、「2025年 新春大家さんセミナー&パーティ」を、リアル参加者100名、Web参加者69名の大家さんにご参加をいただき、盛大に開催しました。第一部は、私ミッキーが昨年暮れに出版しました「富山×東京 二刀流投資術」の本の内容に関して話をさせていただきました。学校の数学の教科書のような部分もあり、難しいところもありますが、出来る限り分かりやすいようにお話し、好評でした。第二部は、おなじみ「しくじり大家さん ~失敗を乗り越えよう!~」の公開生配信と、収録でした。しくじり先生には、CFネットグループ代表の倉橋会長の生い立ちから今日までの人生を、面白可笑しくお話をいただきました。「大家さんとしては、失敗がない。」と言い切る倉橋会長も、学生時代、創業時には数々の困難、失敗に直面。「そのおかげで今がある。」と感謝しておられます。波乱万丈の歩みに、参加者のみなさんは大満足でした。セミナー終了後は、大家さんとのコミュニケーションを深めるパーティです。国会議員の先生を来賓にご臨席を賜り、応援のご挨拶をいただきました。ダンスや、ミスチルのものまねショーのアトラクションの後、社歌の唱和時には、ふんどし王子さんが「ふんどしの舞」を披露。会場も最高潮に達しました。みなさま、ご参加いただき、ありがとうございました。今年も大家さんのみなさまのために、誠心誠意、お役立ちしてまいります。

CPM ミッキー



第1部「ミッキー出版記念公演」



第2部「しくじり大家さん」倉橋 隆行氏



左からふんどし王子氏 ポール氏 サリーちゃん



新春オーナーパーティ 鏡開き

## ★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

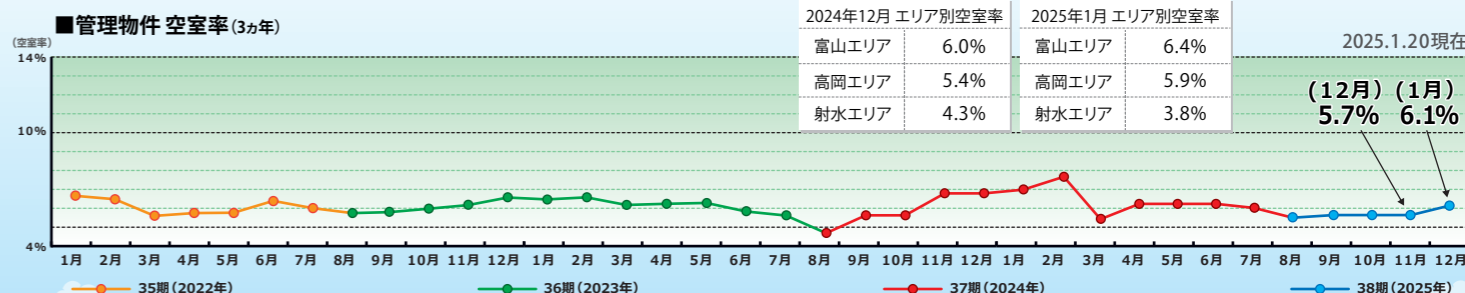
📞076-422-5566

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

- 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

## 朝日不動産管理物件 空室率(3ヶ年分)

## ★Date



# 1 ネット掲載の取り組み

日頃より大変お世話になっております。アパマンショップとなみ店の雨野です。近年、多くのお客様がインターネットを通じて物件情報を事前に収集し、気になる物件をピックアップして来店される傾向が高まっています。それに応じて、となみ店では以下のような取り組みを強化しております。

## ①PRコメントの工夫

キャンペーン情報: 家賃1ヶ月無料や家電プレゼントなどのキャンペーンをPRコメントに記載することで、ネット上での反響率の向上が期待できます。

設備情報: お客様のニーズに応じた設備(インターネット無料、ペット可、セキュリティシステムなど)を具体的に記載し、興味を引きやすくしています。

## ②パノラマ写真の活用

VR内見: 遠方のお客様でも実際に内見しているような体験を提供できるため、成約率の向上が期待できます。

ニーズの把握: お客様が求める条件や設備を理解し、それに応じた提案を行うことで、満足度を高めています。

フィードバックの活用: 内見後のお客様からのフィードバックを積極的に収集し、物件の設備改善やPR方法の見直しに役立てています。

これらの取り組みを通じて、より多くのお客様に満足いただけるサービスを提供し、大家さんにも喜んでいただけるよう精進してまいります。今後ともよろしくお願いたします。

アパマンショップとなみ店・雨野 冨美

# 2 Titleください

皆様こんにちは、朝日不動産東京AMの石橋でございます。今回は、**不動産価格、家賃が高騰している大田区羽田エリア**についてご紹介しようと思います。

大田区の羽田空港沿線はここ数年賃料の上げ下げがとて激しく、コロナ前、

キングスカイフロントや羽田空港周辺の再開発がスタートしたあたりから賃料が急激に上がり始めました。


直近の事例で言うと1階の16.6平米の部屋が80,000円、2階19平米の部屋は84,000円で成約、3階25平米は96,000円で成約しています。2年半前くらいに同エリアで建築したアパートの事例を見てみると、1階の18.8平米の部屋が70,000円、2階が72,000円、3階の26平米の部屋で81,000円でした。当時は8万台で決まるの非常に驚いたし、強気の募集を提案したと記憶してるんですが、今と比較するとかなり安めの賃料です。しかし、この賃料の上昇は何も新築だけではありません、中古のアパートも同じように家賃が上がっております。7万台、8万台が普通になってきてるんですね。

**この理由は空港関係者の需要だけではなくてきていること。都内への通勤需要です。**

京急空港線「糀谷」駅から「品川」駅迄11分、乗り換え無し。利便性がとても良いです。さらに2030年台に開業を目指す新空港線(蒲蒲線)が開通すれば、東急東横線、東京メトロ副都心線、東武東上線、西武池袋線と相互直通運転が可能となりますので、渋谷、新宿方面、さらには埼玉へのアクセスも良くなります。**関東の心臓的な立ち位置のエリア**になっていくのでしょうか。そういった意味でも、大田区はまだ投資としては面白いエリアだと思います。ぜひ注目してみてください。

東京AM事業部・石橋 慶基





ハッチくんの

## 賃貸管理物語!

レントロール

レントロール(募集家賃)を決定する上で、弊社では稼働率95%(解約率20%の場合、平均空室期間91日)になるような家賃設定を目指しております。収入=家賃×稼働率となりますので、収入の最大化になる家賃と稼働率のバランスが大切です。この2つの数字は物件や市場によっても異なりますので、**ご自身の収入の最大化になる家賃と稼働率を見極めなければなりません。**また、空室が多かったり、新築であったりすると全空室からスタートします。ここも戦略によって、レントロールの設定が異なります。キャピタルゲイン(売却益)を狙う短期戦略の場合、家賃を高く保つ必要があります。物件の価格は収益還元法がメインとなりますので、満室想定賃料(年間で稼ぐことが出来る力)が高い方が物件価格は高くなります。満室想定賃料が高いことによる売却益が、稼働率の低下(毎月の家賃収入低下)分を十分にカバー出来るからです。**長期保有か短期戦略か**も大家さんのライフステージ、物件スペックによって異なりますので、お気軽に弊社にご相談をいただければと思います。

レントロール									
所在地	築年	面積	間数	空室率	平均賃料	1DK	1LDK	2DK	2LDK

満室戦略本部 取締役・松谷 俊秀

# 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★

**NEW** 富山市四方二番町貸家

表面利回り20%! 入居中のためこれから投資を始めたいビギナーにオススメ!

価格: 2,700,000円(税込)

満室時年間賃料収入: 540,000円  
満室時表面利回り: 20.00%

- 建物名:富山市四方二番町貸家 ●所在地:富山市四方二番町 ●富山地鉄/バス「四方四方神明町バス停」徒歩約3分 ●築年月:不明
- 土地面積:111.07㎡ ●建物面積:118.81㎡
- 構造:木造瓦葺2階建 ●間取:5DK ●引渡日:相談 ●現況:賃貸中 ●取引形態:媒介



**NEW** bertemu(ブルトゥム)

現在満室! 築6年シンプルかつスタイリッシュな外観スーパー、コンビニ、薬局など徒歩6分圏内!!

価格: 47,000,000円(税込)

満室時年間賃料収入: 4,231,200円  
満室時表面利回り: 9.00%

- 建物名: bertemu ●所在地: 富山市呉羽町7275-15 ●あの風富山鉄道「呉羽駅」徒歩約19分 ●築年月: 2018年1月 ●土地面積: 463.19㎡ ●建物面積: 199.64㎡ ●構造: 木造2階建 ●間取: 1LDK×6戸 ●現況: 満室 ●引渡日: 相談 ●取引形態: 専任媒介



**NEW** メゾン・ブランシュメケ

現在満室! 築10年の木造アパートメゾネットタイプ1LDK×3戸、生活便利なエリアです

価格: 25,900,000円(税込)

満室時年間賃料収入: 2,552,400円  
満室時表面利回り: 9.85%

- 建物名:メゾン・ブランシュメケ ●所在地:射水市三ヶ1263 ●あの風とやま鉄道「小杉駅」徒歩約8分 ●築年月:2014年7月 ●土地面積:234.07㎡
- 建物面積:135.39㎡ ●構造:木造2階建 ●間取:1LDK×3戸 ●引渡日:相談 ●現況:満室 ●取引形態:専任媒介



AM事業部からのお願い

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。

ご登録は  
コチラ!




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

※ 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

