

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。

先日、大家さんと社員と一緒に物件を確認する「合同物確（物件確認）」を実施いたしました。今回はその取り組みについてご紹介いたします。

通常の物件確認は社員だけで行うことが多いのですが、今回は大家さんにもご参加いただき、現地で直接意見交換を行いました。その結果、社員にとっては物件の魅力や特徴、工夫されたポイントをより深く理解することができ、お客様に伝える際の説得力が大きく高まりました。

また、合同物確を行うことで、大家さんと社員とのコミュニケーションも自然と増え、今まで以上に相談しやすい関係が築けたと感じています。「こんな工夫を取り入れてみた」「ここは妥協できない」といった大家さん

のこだわりや想いを直接伺えたことも、大きな収穫でした。こうした背景を知ること、入居希望者様に対しても物件の魅力をより的確に伝えられるようになります。

今後も、大家さんとの合同物確を積極的に実施していきたいと考えております。「自分の物件も一緒に見てほしい」という大家さんがいらっしゃいましたら、ぜひお気軽にご相談ください。



朝日不動産株式会社 取締役・花 伸祐

YouTube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。

日頃より、当社youtubeチャンネルをご愛顧いただき、誠にありがとうございます。この度、youtube【朝日不動産チャンネル】を大きく3つのチャンネルに分けました。今後も引き続き、不動産に関する情報をご提供できるよう努めてまいります。気になるコンテンツがございましたら、チャンネル登録の程、よろしくお願いいたします。



マニャ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#5】
【後編】この男、底が知れない...!!
世界でたった一つの計算式を生み出した
富山の不動産王“ミッキー”が
32年間下がり続ける富山の標準偏差に
「Wait a minute!」



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!



ペットと暮らせる
築浅1LDK 角部屋
小型犬orネコ一匹
お部屋(Room 8)
小型犬・猫一匹と生活できる
築浅1LDK!



富山駅チカ徒歩12分
築浅1LDK
角部屋
近隣住宅街
築浅1LDK
角部屋
インターネット無料



家賃1ヶ月無料キャンペーン
新築1LDK! 萩浦橋すぐ近く
インターネット無料!
お部屋(Room 8)
家賃1ヶ月無料キャンペーン
新築1LDK! 萩浦橋すぐ近く
インターネット無料!



「2025 全国管理戸数ランキング 発表」

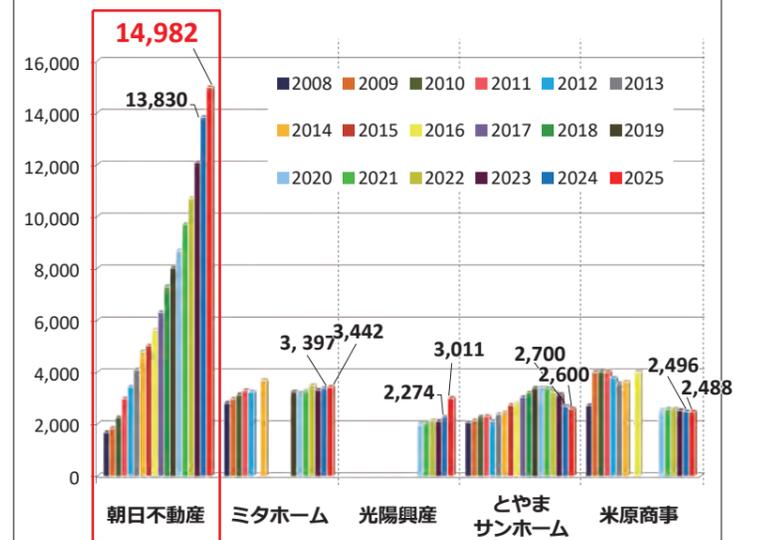
「全国賃貸住宅新聞社」8月4日号に、全国管理戸数ランキングが発表されました。弊社朝日不動産の全国順位は、93位で昨年の99位から6つ順位を上げました。調査時の管理戸数は、14,982戸でした。(8月25日現在は、15,333戸です。)富山県内におきましては、13年連続No.1。第2位のミタホームさんが3,442戸ですので、約4.5倍の開きがあります。本年におきましても、年間約1,300戸純増します。大家さんのみなさまには、弊社にお任せいただきまして誠にありがとうございます。管理戸数のスケールメリットを最大限活用し、市場情報、お客様情報を収集・分析し、入居率アップへの効果的な戦略を講じてまいります。今後ともご協力をお願い申し上げます。

CPM ミッキー

富山県13年連続No.1

[全国賃貸住宅新聞 2025.8.4発行]

2025年度 18ヶ年管理戸数ランキング [富山県]



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!

☎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 9:30-18:00 @水曜

朝日不動産管理物件 空室率(3ヶ年分)

Date



ハッチくんの 賃貸管理物語! 不動産賃貸業をやるなら「個人」と「法人」どちらがいいのか?

不動産賃貸業を始める際、「個人」か「法人」どちらで行うべきかは、規模や目的により判断が分かります。少数の物件を運用し、副業や資産運用として行うなら、税務や会計処理が簡便な個人事業として始めるのが一般的です。所得が900万円以下であれば、税率も比較的安く、青色申告による65万円控除や損益通算などのメリットも享受できます。

一方、物件数が増え家賃収入が高額になると、所得税の累進課税により税負担が増加します。この段階で法人化を検討する価値があります。法人は税率が一定（原則23.2%）であり、家族への役員報酬を通じた所得分散や、経費計上の幅も広く、節税余地が大きいのが特徴です。また、法人名義での融資は信用力や返済能力の観点から有利になるケースもあります。

ただし、法人化には設立費用や維持コスト、複雑な会計処理・税務申告が伴います。したがって、初期段階は個人で始め、規模や収益性の拡大に応じて法人化を検討するのが現実的なアプローチです。長期的なビジョンと収益計画をもとに判断することが重要です。

原状回復課 課長・藤村 周平



アパマンショップ高岡リール店 店長就任のご挨拶と新戦力の紹介

平素より格別のお引き立てを賜り、誠にありがとうございます。このたび、2025年5月よりアパマンショップ高岡リール店におきまして、店長として清水田 瑠偉(しみずた るい)と、雨野 冴美(あめの さえみ)が就任いたしましたことをご報告申し上げます。清水田は2018年に朝日不動産へ入社し、高岡リール店や東京・大泉学園店にて営業を経験。その後、大泉学園店で店長を務め、再び高岡リール店に戻り、このたびの就任となりました。一方、雨野はとらみ店・射水店で営業を担当し、両店舗で店長を経験。今回、新たに高岡リール店の店長に就任いたしました。

また、2024年9月には 藤田 彩花(ふじた あやか)が新たに加わり、さらに今年からは 新入社員の竹内 実桜(たけうち みお)が仲間入りしました。新しい風を吹き込みながら、若手からベテランまで幅広い層のスタッフがそろい、より活気ある店舗体制となっております。現在、営業スタッフは女性6名で構成されており、女性ならではのきめ細やかなご提案や親しみやすい接客を強みとして、ご来店いただくお客様に安心してお部屋探しをしていただける環境づくりに努めております。今回の就任により、高岡リール店は店長2名体制での



運営となります。まだ新しい取り組みのためご不便をおかけすることもあるかもしれませんが、それぞれの経験と強みを活かし合いながら、一日も早くお部屋を満室にできるよう尽力いたします。また、大家さんやお客様とのつながりをこれまで以上に大切に、信頼いただける店舗づくりに全力を注いでまいります。今後とも変わらぬご支援とご愛顧を賜りますよう、心よりお願い申し上げます。

アパマンショップ 高岡リール店・雨野 冴美

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い合わせください★

<p>価格改訂しました! パラシティ月岡</p> <p>【築10年以内】インナーガレージ1台、カーポート2台分付。オール電化、1棟2戸。片方は自己居住用としても使用可能!!</p> <p>貸家</p> <p>価格: 21,900,000円(税込) 満室年間賃料収入: 1,881,600円 満室時表面利回り: 8.60%</p> <p>●建物名: パラシティ月岡 ●所在地: 富山市月岡町七丁目 246 番地 1 ●富山地鉄上滝・不二越線「開発駅」徒歩約 6 分 ●築年月: 2016 年 11 月 ●土地面積: 281.47 m² ●建物面積: 181.00 m² ●構造: 木造 2 階建 ●間取: 1LDK×2 戸 ●引渡日: 相談 ●現況: 賃貸中 ●取引形態: 専任媒介</p> 	<p>NEW クリア(CREA)</p> <p>現在満室! 築浅、高稼働物件! 人気の1LDK生活良好な立地で20代30代の入居が全体の90% 徒歩10分圏内に商業施設が多数有!</p> <p>1棟</p> <p>価格: 170,000,000円(税込) 満室年間賃料収入: 14,792,400円 満室時表面利回り: 8.70%</p> <p>●建物名: クリア(CREA) ●所在地: 富山市中富居新町 10-28 ●あいの風とやま鉄道「新富山駅」徒歩約 16 分 ●築年月: 2016 年 3 月 ●土地面積: 1,526.97 m² ●建物面積: 993.72 m² ●構造: 鉄骨造 2 階建 ●間取: 1LDK×20 戸 ●引渡日: 相談 ●現況: 満室 ●取引形態: 専任媒介</p> 
<p>価格改訂しました! 高岡市北島土地</p> <p>土地面積150坪以上! 国道8号線まで130m 多方面へのアクセス良好です!</p> <p>土地</p> <p>土地代金: 7,000,000円</p> <p>●所在地: 高岡市北島434-1、446-1 ●土地面積: 503m² (152.16坪) ●坪単価: 約4.6万円 ●地目: 宅地 ●都市計画: 市街化調整区域 ●建ぺい率: 70% ●容積率: 400% ●交通: あいの風とやま鉄道「やぶなみ駅」まで徒歩約12分 ●現況: 空き(駐車場) ●引渡日: 即時 ●取引形態: 媒介</p> 	<p>AM事業部からのお願い</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>  

お問合せ先 **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

※ 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

