



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。

今回の【ハッチくんの賃貸営業戦略】は本年1月から3月末の「繁盛期」における【メディア戦略】をご紹介します。

媒体は主にTVを対象とし、ターゲット層は20代・30代の視聴者(リスナー)となりますが、潜在的なお部屋探しのお客様と設定しました。CMの素材は弊社オリジナルの「お部屋ハッケン物語バージョン」です。

コンセプトとしては、「短期集中型であり、かつタイムリーな広告宣伝をめざす」です。

TVスポットCMの具体的な計画は以下の通りです。

①期間：1月18日から3月10日までの期間を選択

②曜日：平日と土曜日の終日(特に金曜日に集中放映のプログラム構成)

③放送局：富山県内民放3局、石川県内北陸朝日放送

上記①の期間について、業界では新年早々にCM放映が増えますが、弊社では前年度の来店実績に基づき本年度の来店ピークを予測し設定しました。1月号でもお伝えしましたが、昨今のお部屋探しに要する時間短縮化を意識した計画です。

②については、週末の来店傾向が高いため対策として、週末前の金曜日の放映強化です。

③については、本年度より新たに石川県のお部屋探しのお客様へのPRとして訴求性を高めました。また、視聴のランク(A、S、B、C)のバランスを意識し計画しました。

また、TVCMのほかの戦略として、各局の「パブリック番組(一部ラジオ)」への出演等を予定しております。アパマンショップでも「AIスマートルームキャンペーン」の告知を中心に2018年12月より放映を強化しております。

朝日不動産常務取締役・小谷 武司

セミナーのご案内

Seminar

4/20
(土)

13:30~17:00
(受付13:00~)

第114回ミッキー塾

「タイトル未定」

講師：藤澤 雅義氏(オーナーズエージェンツ株式会社取締役社長)

会場：ボルファートとやま4階 珊瑚(さんご)の間

※セミナー詳細は、次号の『月刊お部屋ハッケン物語』でお知らせいたします。

※時間帯が変更になる可能性があります。ご了承ください。



お申し込みはこちら



6/1
(土)

13:30~17:00
(受付13:00~)

6/2
(日)

第115回ミッキー塾

「2019年、店長が語る！今年の繁盛期」(パネルディスカッション)

コーディネーター：ミッキー 石橋 正好 CPM

(朝日不動産株式会社 代表取締役社長)

[6/1 高岡会場：高岡テクノドーム]

[6/2 富山会場：ボルファートとやま4階 珊瑚の間]

※富山・高岡の2会場にて、同内容のセミナーになります。

※セミナー詳細は、確定次第『月刊お部屋ハッケン物語』やチラシ・WEBにてお知らせいたします。

営業日カレンダー

Calendar

2019 FEBRUARY 2月

S	M	T	W	T	F	S
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28		

■ 休業日 ■ セミナー

2019 MARCH 3月

S	M	T	W	T	F	S
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24 31	25	26	27	28	29	30

■ 休業日 ■ セミナー

2019 APRIL 4月

S	M	T	W	T	F	S
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30				

■ 休業日 ■ セミナー

CPMミッキーの



ハッチくんファミリー

2019年度全国賃貸仲介実績ランキング発表!

2019年1月7日、「週間全国賃貸住宅新聞」が、2018年度の全国の主要な賃貸仲介会社327社に年間の仲介件数のアンケート調査し、その調査結果を発表しました。朝日不動産の年間賃貸仲介件数は、昨年の4,377件から11%増の4,855件と、順位が53位から51位に上がりました。

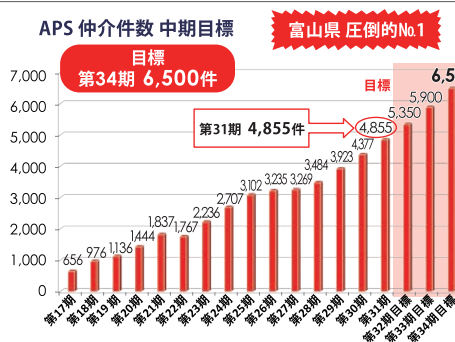
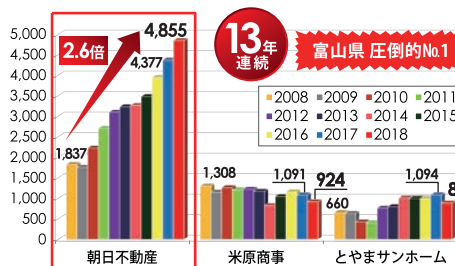
新聞の公表データですので、あえて実名を出すことをお許し願います。富山県内におきましては、米原商事さんが924件で第2位、続いてとやまサンホームさんが894件の第3位でした。おかげさまで、弊社朝日不動産は、仲介件数におきまして13年連続圧倒的No.1の地位を守らせていただいています。パートナーとしてご支援、応援をいただいておりますオーナーのみなさまには、感謝申し上げます。

この実績は弊社におきましては、堀川本郷店の新規オープン、砺波店の新装移転拡大、集客・反響アップのための積極的なIT関連投資と、徹底した社員教育と、ハード・ソフトが実を結んだものと分析をしております。2019年の1月からの繁盛期真っ盛り、アパマンショップの営業担当を正社員、パート社員、派遣社員を昨年の10月から今日まで、合計16人増強、お部屋探しのお客様にこころのこもったおもてなしをするべく体制を整えました。その他、新しいサービスも導入し、リーシング(客づけ)能力を強化しています。オーナーのみなさまには、この勝負の期間、ご相談もさせていただくこともあろうかと存じます。ご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 賃貸仲介ランキング [全国賃貸住宅新聞2019.1.7発行]



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…
管理センターまで

☎076-461-6177

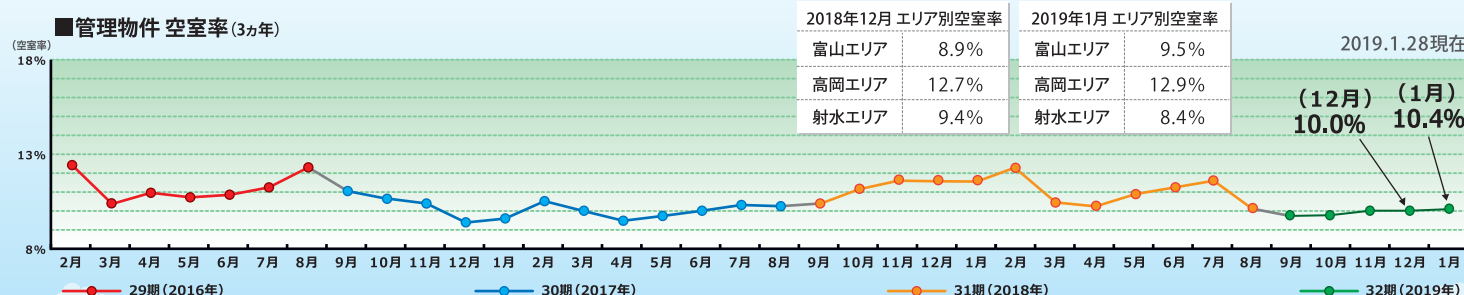
受付時間 9:30~18:00/ メール info@asahi.ac



月2回
10,000円~
(参考)

朝日不動産管理物件 空室率(3ヶ年分)

Date



1 射水小杉エリアの新築賃貸物件と富山県の今後の学生動向

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小杉店の山下です。年が明けて、お客様の来店も日々増加しており、繁盛期に入ってきたなと肌で感じております。ということで今回は、2019年繁盛期・射水工エリアの新築賃貸物件動向(12月～4月完成)をご紹介します。今年は12棟102戸の新築賃貸が予定されており、総戸数は昨年とほぼ横ばい。昨年と大きく違うところは、**学生向け**が昨年約60%だったところが、今年は**15%減**の45%となった点です。この供給状況に対して気になる需要の状態はというと、県立大学の今年の定員は看護学部含め450名。そのうち4月より新しく稼働する看護学部は120名ですが、生協予測では**県外生は2割程度**ではないかといったところのようです。看護学部推薦の方48名はすべて県内生だとか。学部増設による射水工エリアの影響はそこまでなさそうです。しかしながら、看護学部の設立で県内の学生層に変化はあるものと考えられ、また、来年から定員も30名ほどずつ増員していく予定で動いているとのこと、富山県全体の学生動向の期待値は高まっていくものと予想されます!! 私たちも新しい情報を随時オーナー様へご提供できるように、日々尽力していきます。この繁盛期で射水工エリアの入居率をアップし、オーナー様満足に繋がれるようにスタッフ一同、努力いたしますので何卒よろしくお願いいたします。



アパマンショップ射水小杉店・山下 智美

2 〈富山駅北エリア〉新築賃貸物件とその間取りについて

今回は、今シーズンの富山駅北エリア新築賃貸物件のご紹介になります。

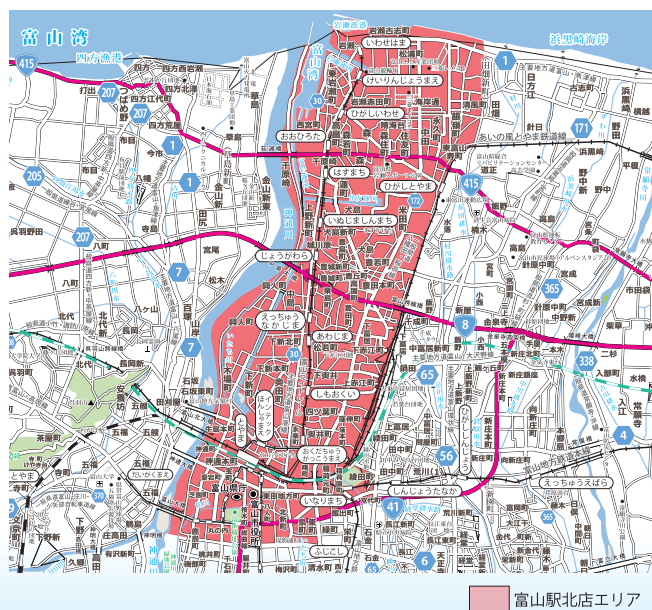
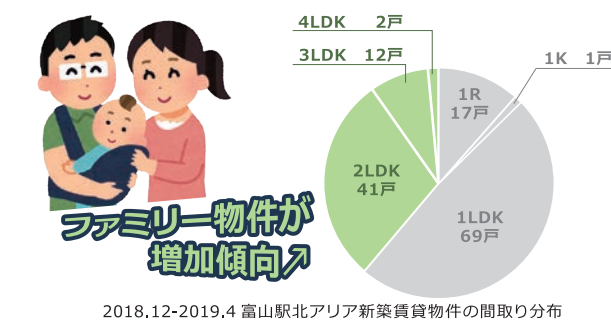
2018年12月～2019年4月までの間に21棟142戸の新築が予定されており、内5棟は貸家物件になります。昨シーズンのこの時期の新築数は124戸であったため昨対114.5%と新築物件は増加しております。

間取りは1R:17戸/1K:1戸/1LDK:69戸/2LDK:41戸/3LDK:12戸/4LDK:2戸と、昨シーズンにひき続き今シーズンも1LDKが人気があり約半数を占めていますが、明らかに昨年と違う部分は、**1Rや1Kの単身用物件が減少し、2LDK以上のファミリー物件が増加している**ことです。

融資引き締めは今、これほどまでに新築物件が供給されるのはやはり富山駅の開発、路面電車の南北開通工事がひとつの要因だと考えられます。それにより、駅北エリアは法人の転勤者様が増えそうな期待値の高いエリアとなっております。私たちも、富山駅北側物件を全力でオススメできる営業トークができあがっております。

「新築物件のトレンド設備」や「間取りをどうすればいいかわからない」等ございましたらすぐご連絡くださいませ。オーナー様のお役にたてるよう、持っている情報をお伝えしたいと思います。

アパマンショップ富山駅北店・藤樫 拓



3 テナントリテンションの重要性

テナントリテンションという言葉をご存知でしょうか？テナントリテンションとは「入居者様に永く住んでいただくための施策」のことです。昨今では原状回復費用（経年劣化・自然損耗）をオーナー様が負担するのが一般化しており、退去してしまうと修繕費用が発生します。又、新たな入居者を入れようとすると家賃収入が下がる可能性もございます。その他、初期費用も減少傾向にあり、敷金・礼金0円やフリーレントなども増えてきており、テナントリテンションの重要性は増しております。テナントリテンションには様々なものがありますが、考え方としては「**入居者様に永く快適に住んでいただける環境を整える**」ということです。

そこで、我々管理会社は入居者様のお困り事に誠実に対応し、日々改善に努めております。共用部の美観の維持・向上というのも対策の一つとしてとても重要です。不動産経営においてテナントリテンションの重要性を理解し、管理会社としてオーナー様のお役に立てるようより一層努力していきます。

PM事業部管理センター・藤村 周平



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★



セジュール六家・川淵ビル・駐車場

アパート・テナント・駐車場のセット販売!
国道8号線・能越自動車道高岡IC近く!

価格:38,000,000円(税込)

満室年間賃料収入:5,269,920円
満室時表面利回り:13.87% ネット利回り:9.09%



●建物名:セジュール六家・川淵ビル・駐車場 ●所在地:高岡市福田六家276他
●交通:あいの風とやま鉄道「西高岡駅」徒歩約27分 ●築年月:[ア]1996年3月
[テ]1975年 ●土地面積:840.30㎡ ●建物面積:350.97㎡ ●構造:[ア]軽鉄造
スレート葺2階建 [テ]重量鉄骨造陸屋根3階建 ●間取:[ア]2DK×4戸 [テ]3フロア
(駐)5台(3点合計で駐車21台) ●引渡日:相談 ●現況:賃貸中 ●取引形態:媒介

射水市高場新町貸家

閑静な住宅街 築浅戸建て物件
3LDK、オール電化、駐車場2台

価格:9,600,000円(税込)

満室年間賃料収入:864,000円
満室時表面利回り:9.00% ネット利回り:6.65%



●建物名:射水市高場新町貸家
●所在地:射水市高場新町3丁目95-1
●交通:あいの風とやま鉄道「小杉駅」車約12分
●築年月:2011年3月 ●土地面積:131.31㎡ ●建物面積:88.34㎡ ●構造:
木造瓦葺2階建 ●間取:3LDK ●引渡日:指定 ●現況:賃貸中 ●取引形態:媒介

富山市五福字藤新築プラン

富山大学まで徒歩約12分の好立地!
土地のみでの購入も可能(価格応相談)

価格:82,000,000円(税込)

満室年間賃料収入:7,799,040円
満室時表面利回り:9.51% ネット利回り:6.24%



●建物名:富山市五福字藤新築プラン ●所在地:富山市五福字藤子463
●交通:富山地方鉄道市電「大学前駅」徒歩約12分 ●築年月:新築
●土地面積:567.00㎡ ●建物面積:405.66㎡
●構造:木造 亜鉛メッキ銅板葺2階建 ●間取:1LDK×8戸,1R×4戸
●引渡日:相談 ●現況:建築中 ●取引形態:媒介

射水市手崎貸事務所

事務所敷地116坪(事務所約42坪)
+隣の土地=294坪 合わせての貸出です!!

賃料:270,000円(税込)/月

敷金:3ヶ月 礼金:1ヶ月 共益費:0円
オススメ業種:事務所



●建物名:射水市手崎貸事務所 ●所在地:射水市手崎376
●交通:あいの風とやま鉄道「小杉駅」徒歩約27分 ●築年月:1997年 ●専有
面積:140.45㎡ ●構造:軽量鉄骨造1階建 ●店舗形態:事務所, SOHOオフィ
ス, レンタルオフィス, 一棟貸し ●駐車場:空 ●空台数:事務所側6台+隣地
相当台数 ●外看板利用可 ●引渡日:即日可能 ●現況:空室 ●取引形態:媒介

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
〒939-8281 富山県富山市今泉西部町3-9

TEL:076-422-5566

※ 万一、売却済みの場合はあしからずご了承ください。