



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。先月砺波市において、「ロードサイド看板」を新たに2ヶ所(写真参照)設置いたしました。2019年1月14日を以て、イオンモールとなみ店2Fに出店しておりました「無人店舗(スタッフレスショップとなみ店)」の閉鎖に伴い、砺波市エリア内における看板広告による宣伝効果を期待して、ロードサイド看板の設置を推進しました。ここで看板における効果と役割を下記の通りまとめたいと思います。

ロードサイド看板における2つの効果

- ① **メモリーインプット効果** …… 同じ情報を何度も目にとると、意識しなくても人の記憶に残りやすい。記憶の残りやすさを向上。
- ② **衝動的な来店意欲を作り出す効果** …… タイムリーな時に、タイムリーな情報を目にした時、人は予定外の「重要」な決断を衝動的に行う。

広告媒体としての看板の3つの役割

- ① **誘導** …… 店舗への来店や駐車場の誘導
- ② **事前告知** …… 店舗までの距離(例えば、店舗まであと〇〇〇mなどの告知)
- ③ **商圈・シェアの拡大** …… 店舗のドミナント戦略(集中出店)は行えないが、看板による「集中設置」で**店舗の集中出店と同様の宣伝効果を生む**

今回の戦略では主にロードサイド看板の効果性をお伝えしましたが、設置個所、サイズなどの研究を重ね、効果を高めて参りたいと思う所存です。

朝日不動産常務取締役・小谷 武司



セミナーのご案内

★ Seminar

4/21
(日)

14:00~16:00
(受付13:30~)

第114回 ミッキー塾

※セミナーの詳細やお申込みは、同封のチラシをご確認ください。

「頭の切り替えが必要な時代」

[会場: ボルファートとやま4階 珊瑚(さんご)の間]

講師: 藤澤 雅義氏(オーナーズエージェント株式会社取締役社長)



お申し込みはこちら



5/18
(土)

13:30~16:30
(受付13:00~)

【東京開催】セミナー

※セミナーの詳細やお申込みは、同封のチラシをご確認ください。

「首都圏 VS 地方の徹底討論会！」

[会場: TKP東京駅セントラルカンファレンスセンター 10C]

講師: ミッキー 石橋 正好 CPM | 山内 真也 CPM/CCIM | 石橋 慶基 氏
(朝日不動産 代表取締役社長) | (シー・エフ・ネット 副社長) | (シー・エフ・ネット 不動産コンサルタント)



6/2
(日)

13:30~17:00
(受付13:00~)

第115回 ミッキー塾

※富山・高岡の2会場にて、同内容のセミナーになります。詳細は、同封のチラシまたはWEBをご確認ください。

「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)

[6/2 高岡会場: 高岡テクノドーム 会議室A]

[6/8 富山会場: ボルファートとやま4階 翡翠の間]

6/15
(日)

13:30~16:30
(受付13:00~)

第116回 ミッキー塾

※セミナーの詳細やお申込みは、同封のチラシをご確認ください。

「今後の不動産投資戦略と展望。」

[会場: ボルファートとやま4階 珊瑚(さんご)の間]

講師: 倉橋 隆行氏(株式会社シー・エフ・ネット代表取締役)



お申し込みはこちら



営業日カレンダー

★ Calendar

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

2019 MAY 5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	31	

■ 休業日 ■ CFネットセミナー

2019 JUNE 6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

■ 休業日 ■ セミナー



2019年繁盛期(1月~4月)新築供給状況

2019年の繁盛期(1月~4月)、アバマンショップ各店舗、たくさんのお客さまに来店をいただきました。富山県内をとりまきます経済環境は、新幹線効果の持続と、消費税駆け込み需要もあり、概ね堅調といった状況です。3月19日国土交通省発表の土地の公示価格は、富山県全体としましては27年連続の下落ではありましたが、下落率は縮小しました。富山市に限定しましては、上げ幅が拡大し、5年連続の値上がりでした。

このようなことを背景に、富山県内の新築供給戸数は、1,177戸と昨年対比86.2%と減少しました。個人向け投資家への融資の基準が厳しくなっている中でのこの戸数は、高水準を維持しているといえるでしょう。

エリア別では、富山市、新川(魚津・黒部)が減少している中で、高岡市、砺波市が増加しました。射水市はほぼ横ばいです。富山市は、昨対82.2%ではありますが、一昨年の水準で、マーケットの好調の継続を反映した数値になっています。新築物件の入居率に関しましては、富山市五福エリア、富山市東エリアにおきまして、一部決まりにくい物件もみられ、引き続き、ライバル物件と比較しながら柔軟な対応が要求されます。ミッキーがお伝えしています市場調査の重要性をさらに感じています。

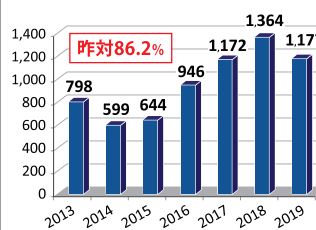
詳しくは、6月開催のミッキー塾「店長が語る！今年の繁盛期」で分析、ご報告させていただきます。

CPM ミッキー

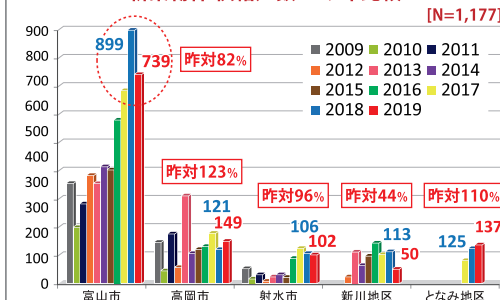
2019年(12月~4月)新築物件供給戸数

エリア	戸数
富山市	739
高岡市	149
新川地区	50
小杉町	102
となみ	137
合計	1,177

2019年 富山県全体(12月~4月)新築物件供給戸数 7ヶ年比較



2019年(12月~4月)エリア別新築物件供給戸数 11ヶ年比較



★ 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

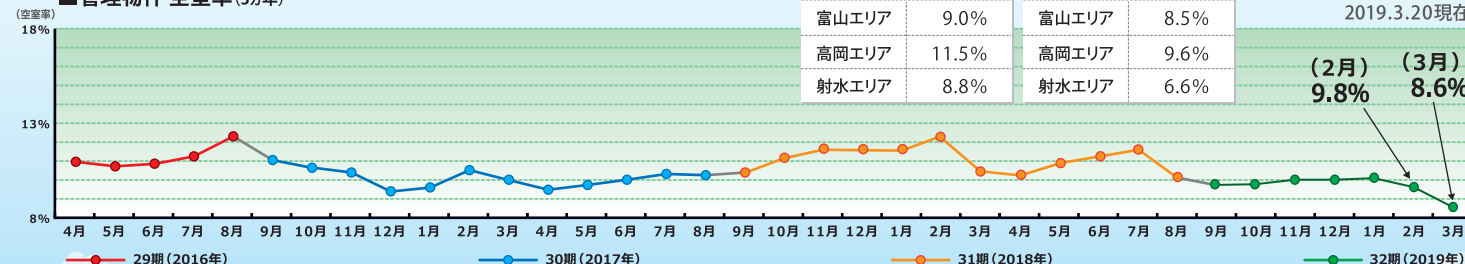


月2回
10,000円~
(参考)

朝日不動産管理物件 空室率(3ヶ年分)

★ Date

■管理物件 空室率(3ヶ年)



1 火災保険の重複加入にはご注意を！

いつもお世話になっております。AM事業部の高野です。2～3月の繁盛期が過ぎ、少しずつ忙しさも落ち着きを見せてきました。皆様の物件は満室になりましたでしょうか。皆様からお預かりしている大事な物件のご成約の一助となっていることを心より願うばかりです。さて、今日はアパート経営に必須の火災保険系について書こうと思います。皆様も加入してらっしゃるかと思存じます。私も最近保険の更新があり、その時に保険の重複について学ぶ機会がありました。施設賠償特約や個人賠償特約などアパート経営に大事な保険があります。簡単にいうと施設賠償特約は保有しているアパートなどの不具合で入居者等に損害を与えた際に保険金が出ます。保険会社により金額は違いますが、1億円ほどの金額を用意されているケースが多いようです。個人賠償特約はアパート経営に関係なく、他人に損害を与えた際に保険金が出ます。こちらも1億円までという商品が多くを占めます。「自転車で誤って人をはねた」などというケースにも使えます。どちらも故意過失や予見ができた事故などには使用できませんので万能というわけでもないですが、やはりそれでも加入を勧めます。ここで注意していただきたいのが、重複して加入していた場合はどちらか一つしか保険金が出ないことです。とくに個人賠償特約はアパートの火災保険だけでなく自宅の火災や自動車保険などにもオプションとして用意されております。そこで加入している場合はアパートの保険で入っていても、いざ事故が起きた際には重複分は保険金の支払いがなく、保険料の無駄になってしまいます。注意しましょう。また施設賠償特約も重複してしまうケースがあります。施設賠償は保険会社により呼び名が異なります。例えばあいおいニッセイ同和損保や三井住友海上の場合「賃貸建物所有者賠償特約」という名前で商品があります。損保ジャパンでは「施設賠償責任特約」と呼ばれております。これはともに同じ施設賠償特約のことですので間違えて重複して加入しないように注意しないといけません。私、重複して入っていてちょっと損しました。保険員はそこまで教えてくれませんでした。勉強不足であった自分が悪いのですが、ひと言言ってくれたらよかったのに！どちらも保険料は少額なのであまり大勢に影響はないですが次回の更新の際にでも見直してみてください。では今後とも宜しくお願いいたします。

AM事業部・高野 慎也

ムダな保険料支払ってませんか？ 火災保険の見直しを！



2 適正家賃 PART2

2、3月の繁盛期が終わり、今年もなんとか乗り切った・・・。
しかしホッとする間もなく次は新入社員のお部屋探し、ジューンブライドの新婚さんのお部屋探しに移ってきています。
前回、適正家賃について書きました。もしご覧いただき、見直しをかけたところ繁盛期で満室になった！というオーナー様がいらっしゃったら、それは大変嬉しく思います、おめでとうございます。しかしながら一方で満室にならず、むしろ解約が出て空室が増えた！というオーナー様もいらっしゃるのではないのでしょうか。適正家賃にしたのに決まらない、そんなオーナー様は、もう一度見直しましょう。家賃だけの問題ではないのかもしれない。ちょっとした設備面の古さなのか、共用部の暗さなのか、初期費用なのか。

供給過多であるのに需要が無いとすると、相場並みの家賃では決まりません。「繁盛期終わったしもう遅い。」なんてことはありません。まずは各店店長や満室戦略室に相談してください。くれぐれも誤解の無いように補足しますが、オーナー様の利益を無視しようというのでは全くございません。満室にしたい一心なのです。そのために精一杯努めさせていただきます。

アパマンショップ富山南店・岡本 貴大



項目分けでもう一度 物件や条件をチェック！

3 戸建賃貸の需要について

近年、富山県に限らず空き家が問題となっており、誰も住んでいなさそうな家がちらほら目につきます。その反面、戸建の賃貸は供給が少なく、戸建限定で探される方にとっては狭い市場となっています。貸家を希望される方は主に以下の理由でお部屋を探されます。

●広い間取り(家族が多いため) ●騒音を気にしなくてもいい

●ペットを飼いたい ●家のリフォーム・増改築の間の仮住まい etc

アパートに比べ市場が狭く供給が少ないため、問い合わせが多いです。

しかし、もちろんどんな貸家でも需要がある！というわけではなく、

長く空室になる貸家もあります。そんな貸家には以下の理由が多いです。

⚠️ 駐車場がない ⚠️ 内装が古い ⚠️ 築年数の割に金額が高い ⚠️ 貸家に行くまでの道が狭い etc

特に駐車場については、大人数で住むケースが多い貸家にとっては大きなデメリットです。近隣でも2台は確保できると、紹介のしやすさがグッと上がります。逆に意外と気にされる立地については、駐車場を確保できるならそんなに中心部じゃなくても問題ないという方もいらっしゃいます。近年、外国人労働者の方が増えてきており、広い間取りが好まれるので、貸家を希望される方は多いです。ぜひこの機会に貸家の購入も検討されてはいかがでしょうか。

アパマンショップ高岡リール店・花 伸祐



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★



富山市堀端町貸家	セジュール六家
大手モール徒歩約10分！ コンパクトシティ富山まちなか人気エリアの戸建賃貸♪ 将来の住み替え用にもおすすめ！ 価格:24,400,000円(税込) 満室年間賃料収入:1,563,420円 満室時表面利回り:6.41% ネット利回り:4.99% ●建物名:富山市堀端町貸家(メリアレジス) ●所在地:富山市堀端町4番23 ●交通:コミュニティバス「千石町西バス停」徒歩約2分 ●築年月:2009年9月 ●土地面積:91.90㎡ ●建物面積:82.80㎡ ●構造:木造合金メッキ鋼板葺2階建 ●間取:3LDK ●引渡日:相談 ●現況:賃貸中 ●取引形態:媒介 1棟	国道8号線、能越自動車道高岡I.C.近く！ 周辺には商業施設充実で生活に便利です！ 大和ハウス施工物件 価格:20,000,000円(税込) 満室年間賃料収入:2,339,520円 満室時表面利回り:11.70% ネット利回り:7.76% ●建物名:セジュール六家 ●所在地:高岡市福田六家276番 ●交通:あいの風とやま鉄道「西高岡駅」徒歩約27分 ●築年月:1996年3月 ●土地面積:283.00㎡ ●建物面積:168.30㎡ ●構造:軽量鉄骨造スレート葺2階建 ●間取:2DK×4戸 ●引渡日:相談 ●現況:満室賃貸中 ●取引形態:媒介 1棟
ピュアハイツ桜谷	川淵ビル
平成26年外壁、屋根修繕済み！ 雪が降っても安心！ 入居者様に人気の融資付き駐車場あり 価格:36,000,000円(税込) 満室年間賃料収入:4,333,440円 満室時表面利回り:12.04% ネット利回り:7.18% ●建物名:ピュアハイツ桜谷 ●所在地:富山市安養坊628-22 ●交通:富山地方鉄道「安養坊バス停」徒歩約2分 ●築年月:1998年3月 ●土地面積:383.21㎡ ●建物面積:259.20㎡ ●構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ●間取:1K×10戸 ●引渡日:相談 ●現況:賃貸中 ●取引形態:媒介 1棟	国道8号線、能越自動車道高岡I.C.近く！ アクセス良好！周辺には各種商業施設が充実！ テナント3フロア＆12台分の駐車スペース 価格:16,000,000円(税込) 満室年間賃料収入:2,736,000円 満室時表面利回り:17.10% ネット利回り:11.10% ●建物名:川淵ビル ●所在地:高岡市六家1154番1、1154番3 ●交通:あいの風とやま鉄道「西高岡駅」徒歩約27分 ●築年月:1975年11月 ●土地面積:454.00㎡ ●建物面積:182.67㎡ ●構造:鉄骨造陸屋根3階建 ●間取:3フロア ●引渡日:相談 ●現況:賃貸中(1フロア空) ●取引形態:媒介 1棟

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。