



賃貸営業戦略!

★ Chapter.8

反響アップ施策

WEB ソリューション事業部紹介

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、弊社で取り組んでいる「WEBソリューション事業部」をご紹介します。

昨年5月より反響(電話、メールによる募集物件のお問合せ)のアップや業務の生産性向上を目指して、従来店舗で行っていた業務の分業化を進めました。それが今回ご紹介するWEB戦略チームの設立するきっかけとなりました。反響の実績としては、直近10ヶ月(昨年9月より本年6月まで)での反響数が前年6,007件に対し、本年は7,678件と127.8%となっております。
現在、スタッフは女性のための5名態勢で、拠点も富山本社、高岡と2つの拠点で呉東、呉西・新川エリアをカバーしております。

主な業務としては、以下の通りです。

- ① ポータルサイトへ投稿、店頭での物件紹介を行うための物件情報システムの更新メンテナンス入力・登録
- ② 基幹システムへの顧客情報入力による帳表(契約書等)発行
- ③ 上記②に伴うその他顧客情報を各種システムの入力・登録
- ④ 法人よりお部屋探しの依頼があった際の初回コンタクト等の対応
- ⑤ その他LM業務のサポート



WEB戦略を推進する弊社としては、店舗×WEBソリューション事業部の効果性が重要でかつ店舗での業務主体を「接客力アップ」を目指してまいります。今後は全店舗にて「LINE@」の導入や上記①の精度及び範囲の充実や多様なITテクノロジーの活用、また物件写真においては専門の撮影担当の設置などに努め反響数の更なる向上を目指してまいります。

朝日不動産常務取締役・小谷 武司

セミナーのご案内

※詳細は、同封のチラシまたはWEBをご確認ください。



9/7
(土)

14:00~16:00
(受付13:30~)

第118回 ミッキー塾

「大家さんそのリフォーム、ちょっと待った！」

講師:長岐 隆弘氏(アセットライフマネジメント株式会社 代表取締役)

会場:ボルファートとやま9階 称名(しようみょう)の間

セミナー後、16:10~17:10に立食パーティ(ドリンク・オードブル付)を開催します(※参加費2,000円/事前申込み必須です)



お申し込みはこちらから



第二講
9/21
(土)

14:00~16:00
(受付13:30~)

第3回 相続セミナー 第二講

「富山相続サポートセンターASAHIセミナー」
(全6回コース)

お申し込みはこちらから



～ 財産把握とその評価 ～

講師:ミッキー CPM® 朝日不動産株式会社 代表取締役 社長 石橋 正浩

高野 慎也 CPM® 朝日不動産株式会社 次長 ゼネラルマネージャー

会場:ボルファートとやま4階 翡翠(ひすい)の間



無料個別相談会

セミナー終了後、
下記時間にて開催!

①16:00~17:00
②17:00~18:00

先着2名様限定
事前申込み必要

今後の開催予定

第三講 2019年10月12日(土)

第四講 2019年11月 9日(土)

第五講 2019年12月 7日(土)

第六講 2020年 1月11日(土)

第一講 2019年8月 3日(土)

営業日カレンダー



2019 AUGUST 8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 セミナー

2019 SEPTEMBER 9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 OCTOBER 10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 セミナー

月刊

富山賃貸ステーション

お部屋ハッケン物語

August 2019 No.156

8

CPMミッキーの



ハッチくんファミリー

2019年度 県内路線価発表!

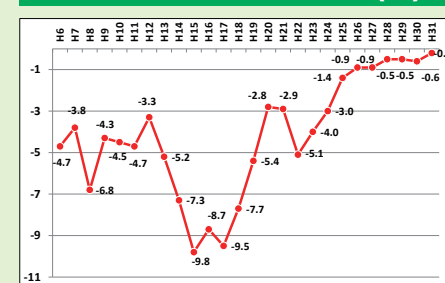
金沢国税局は7月1日、相続税の算定基準となります1月1日時点の路線価を公表しました。路線価は、金融機関が担保評価を行う上での積算基準価格となりますので、とても重要な指標です。富山県内の最高路線価は、富山市桜町の駅前広場通りで、㎡当たり49万円、昨年から2.1%と5年連続の上昇となりました。

県内の路線価を決めるための標準宅地4,442地点のうち、上昇したのは前年比139増の365地点、下落は315減の717地点でした。平均の変動率は、前年のマイナス0.6%から0.4%改善し、マイナス0.2%でした。下げ止まりの傾向が顕著にみられますが、27年連続の下落となりました。バブル崩壊前のH4年を1として、H31年は、0.319と1/3以下の水準です。

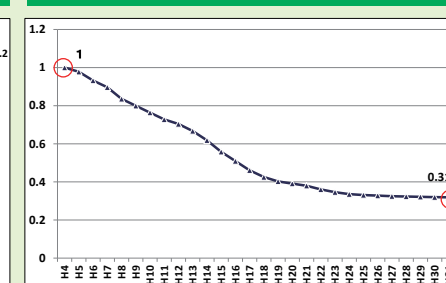
H27年3月14日開業の北陸新幹線開通の影響を見てみましょう。新幹線駅前の主要都市比較です。現終着駅であります金沢駅前が前年比8.4%増と、前年の上昇率7.8%を上回りました。富山駅前は前述の通り、前年の上昇率の同等の2.1%増、開通予定の福井駅前の上昇率は3.4%と前年と同様に富山を上回っています。開通による期待度が織り込まれています。

CPM ミッキー

平成31年度 27年推移 富山県標準宅地の平均変動率(%)



平成31年度 27年間での下落率 (H4を1とする)



4県 北陸新幹線 駅前 6ヶ年 路線価 推移比較

	31年度		30年度		29年度		28年度		27年度		26年度		25年度	
	㎡ 単価	変 率	㎡ 単価	変 率	㎡ 単価	変 率	㎡ 単価	変 率	㎡ 単価	変 率	㎡ 単価	変 率	㎡ 単価	変 率
富山駅前	490	+2.1	480	+2.1	470	+2.2	460	+4.5	440	+4.8	420	±0	420	
高岡駅前	81	±0	81	±0	81	±0	81	+2.5	79	+2.6	77	±0	77	
金沢駅前	900	+8.4	830	+7.8	770	+14.9	670	+13.6	590	+9.3	540	+5.9	510	
福井駅前	285	±0	285	±0	285	±0	285	±0	285	±0	285	+5.0	300	
福井駅前	300	+3.4	290	+3.6	280	-	-	-	-	-	-	-	-	

※福井駅は新地点
3月14日開通

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!

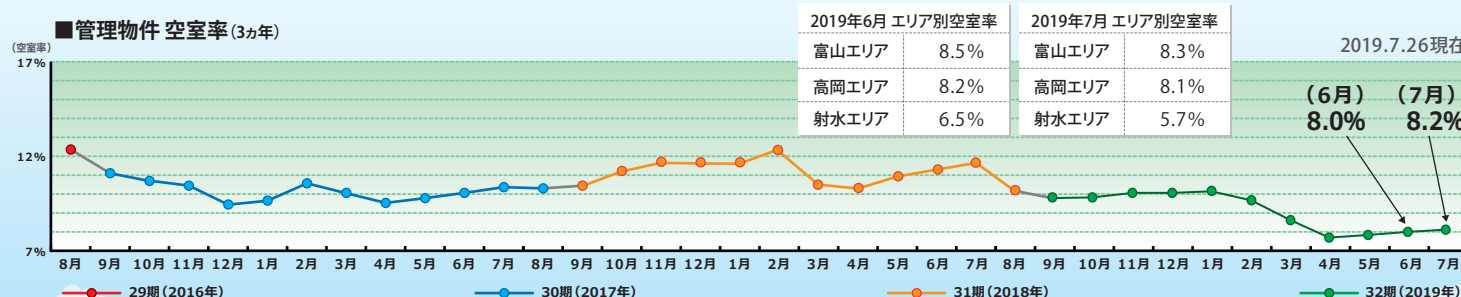
お申込み・お問合せは...
管理センターまで ☎076-461-6177

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)



2019年6月 エリア別空室率	2019年7月 エリア別空室率
富山エリア 8.5%	富山エリア 8.3%
高岡エリア 8.2%	高岡エリア 8.1%
射水エリア 6.5%	射水エリア 5.7%

2019.7.26現在

(6月) 8.0% (7月) 8.2%

1 戸建かアパートか

いつもお世話になっております、AM事業部高野です。先日、遊休地を持ってらっしゃる初めて投資の方から新築の戸建が良いか、アパートが良いかの相談を受けました。なんと年金2,000万円問題をニュースで見えて焦りを感じられたとのこと。早速現場では影響が出ております。さて、戸建賃貸かアパートかの考え方を解説します。まず土地の大きさからどの規模の建物が入るのかを考えましょう。あわせて、どのような賃貸需要があるエリアなのか、家賃相場も調べましょう。アパマンの店長に聞いてもらえれば大体わかります。

続いて戸建とアパートそれぞれの投資分析をします。まず戸建の分析です。今回のケースでは10万円/月ほどが見込めるエリアです。年にすると120万円となります。続いて取得費を計算します。土地は自己所有なので、今回は取得費に入れません。建物はローコストのハウスメーカーに依頼すると3LDKで大体1,000万円ほどになります。諸経費で+10%して、取得費は1,100万円となります。表面利回りは10.9%です(120万円÷1,100万円)。

続いてアパートです。今回の土地は60坪ほどですので1R×4戸が入ります。家賃は戸当たり5.5万円とし、5.5万円×4戸×12ヵ月で年間264万円となります。取得費としては、戸当たり500万円の本体価格と外構で50万円、(500万円+50万円)×4戸で2,200万円となります。こちらも諸経費で10%加算して2,420万円となります。気になる利回りは10.9%となりました(264万円÷2,420万円)

これは意外な結果でした。通常アパートのほうが利回りが高いケースが多いのですが今回は同じ利回りとなりました。**同じ利回り(もしくはアパートのほうが少し高い)であれば戸建の建築をお勧めいたします。**

理由としては2点です。

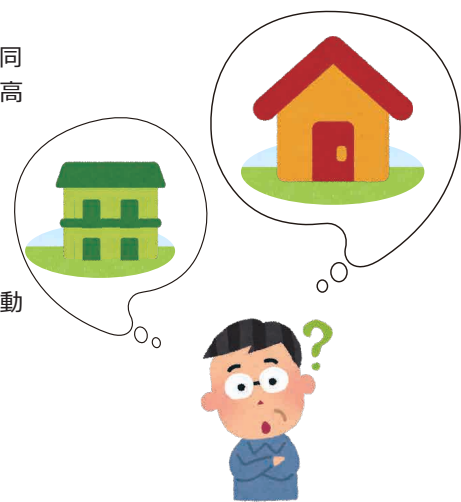
1つ目は**運営費**です。戸建のほうがかかる経費が少ないので、満室想定利回りが同じだとしても経費を引いた後のネット利回りでは、戸建の賃貸のほうが利回りが高くなるためです。

2つ目の理由は**出口(売却)のしやすさ**です。

アパートの場合は、どう頑張ってもアパートとしてでしか売れません。(40年くらいもってアパートが土に帰れば、土地としての売却も可能！笑) それに対し戸建の場合は、マイホームとして売ることができます。アパートは不動産投資家のみが対象ですが、中古のマイホームを探す人となれば、数は段違いです。売れやすさが違います、つまり出口が取りやすいということです。

ケースバイケースで一概には言えません。

他にもいろいろ書きたいのですが文字数の関係でカットされてます(ノド)シクシク… 続きや掘り下げて聞いていただける方はぜひ高野までご連絡ください！ 何卒宜しくお願いいたします。



AM事業部・高野 慎也

2 富山グラウジーズを応援しよう！

弊社ではバスケットボールチーム、富山グラウジーズを応援しています！

北陸初のプロスポーツクラブとして、2006年よりbjリーグに参戦し、活動を開始。雄大な立山連峰に生息する県鳥である“ライチョウ=Grouse”にあやかり、Grouses(グラウジーズ)と命名されました。

2018-2019年シーズンは全60試合中32勝28敗と勝率5割を超え、中地区3位、ワイルドカードで目標としていたチャンピオンシップ出場を成し遂げるなど急成長！ホームゲームでは総来場数なんと93,632人！2019-2020年シーズンもさらなる活躍が期待できます！

オーナー様向けに抽選で観戦チケットプレゼントなどのキャンペーン実施を予定しております、応募方法など詳しくは朝日不動産HPにて公開致します。お楽しみに！



アパマンショップ富山南店・岡本 貴大

3 アパートの植栽も外観の印象を変える

お店の印象は2秒で決まるみたいなことを本で読んだことがあります、アパートの外観にも同じことが言えるのではないのでしょうか？最近のアパートでも玄関のアプローチに目を引いたものがありましたので紹介させていただきます。

こちらのアパートは玄関正面だけから瓦屋根を見ることができるようになっていて日本家屋を思わせる印象がおもしろいですね、またアパート名称のモニュメントにも瓦屋根をあしらっていてさらに和を意識した植栽もされていて全体的なバランスをとっているのを感じます。そこで、外観の印象をよくする場合、植栽にも力をいれてみてはいかがでしょうか？それでは大手ハウスメーカーが玄関先に植えている木について調査しましたのでお知らせします。



オタフクナンテン開花時期8月
「難を転ずる」に通ずることから、縁起の良い木とされています。アパートでは和・洋どちらにもあい、特徴は50cm程度しか伸びず、葉が紅葉しやすく真夏でも赤い葉を付けます。実がつかないのが特徴です。



ドウダンツツジ開花時期4~5月
原産地は日本。生育地 山地の岩の上、公園樹、庭木、生け垣 高さ1~3メートル程度。花期には木全体が真っ白になることから「満天星」の文字が充てられた。俳句では「満天星」が春の季語。



いかがだったでしょうか？植栽は、アパートの美観をより一層際立たせる一助になるのではないのでしょうか？『あんなアパートに住んでみたい』そう思ってもらうためにも、外観の美について考えてみませんか？

アパマンショップ射水小杉店・山本 崇生

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い合わせください★



LIVE SENSE	ふおるて向野
★更に、価格見直し!2LDKメゾネットタイプ。 近隣商業施設多数!満室稼働中!! 価格:53,000,000円(税込) 満室時年間賃料収入:4,524,528円 満室時表面利回り:8.54% ネット利回り:6.34% ●建物名:LIVE SENSE ●所在地:富山市中島1丁目14-1 ● 交通:ライトレール「越中中島駅」徒歩9分 ●築年月:2017年 8月 ●土地面積:348.50㎡ ●建物面積:253.59㎡ ●構造: 木造2階建 ●間取:2LDK(メゾネットタイプ)×5戸 ●引渡日: 相談 ●現況:満室 ●取引形態:媒介 1棟	築18年の中古マンション。 頑丈で地震に強い重量鉄骨造2階建♪ 価格:39,800,000円(税込) 満室時年間賃料収入:4,407,840円 満室時表面利回り:11.07% ネット利回り:7.20% ●建物名:ふおるて向野 ●所在地:高岡市向野町5丁目60 ● 交通:万葉線「市民病院前駅」徒歩約7分 ●築年月:2001年 1月 ●土地面積:560.27㎡ ●建物面積:294.78㎡ ●構造: 重量鉄骨造2階建 ●間取:1R×10戸 ●引渡日:相談 ●現 況:1戸空室 募集中 ●取引形態:媒介 1棟
高岡市木津新築セットプラン	レジデンス新庄202号室
新築セットプラン 土地のみでの購入も可能です♪ 価格:30,827,440円(税込) 満室時年間賃料収入:2,630,400円 満室時表面利回り:8.53% ネット利回り:6.22% ●建物名:高岡市木津新築セットプラン ●所在地:高岡市 木津556-1 ●交通:あいの風とやま鉄道「高岡やぶなみ駅」 徒歩約13分 ●築年月:新築 ●土地面積:198.49㎡ ●建 物面積:125.06㎡ ●構造:木造2階建 ●間取:1R×4戸 ● 引渡日:相談 ●現況:0戸 ●取引形態:媒介 セット	オーナーチェンジ物件! 3LDKファミリータイプ! 価格:3,500,000円(税込) 満室時年間賃料収入:696,000円 満室時表面利回り:19.89% ネット利回り:11.79% ●建物名:レジデンス新庄 ●所在地:富山市新庄町1丁目24-12 ●交通:富山地方鉄道本線「東新庄駅」徒歩約1分 ●築年月: 1980年4月 ●土地面積:482.23㎡(持分12分の1) ●建物面積: 55.82㎡ ●構造:鉄筋コンクリート造3階建(2階部分) ●間取: 3LDK ●引渡日:相談 ●現況:賃貸中 ●取引形態:媒介 分譲

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
〒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。

その他の
投資物件情報
こちらから