

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。今回は【第32期 賃貸仲介を振り返る】をお伝えします。まず、弊社の年間における期間とは、期始は9月1日から始まり期末8月31日までが1年となっております。本期間における賃貸仲介において、以下の通りの実績となりました。

1. 年間来店数 106.5%UP!

昨年度の実績と比較してみると、昨年は12,412名に対し本年は13,218名で106.5%の上昇となり、本年もおかげさまで多数のご来店をいただくことができました。これもひとえにみなさまのおかげと思います。昨今のお部屋探しでは、訪問する店舗数は平均約1.8店となっております。数多くの店舗の中でご来店いただき嬉しい限りです。

店舗別ではアパマンショップ高岡リール店が全体のトップで2,151名。次いで富山南店、富山駅北店、富山大学前店の順となりました。

2. 年間反響数 129.4%UP!

年間反響数は9,244件で、昨年(7,142件)より129.4%のアップとなりました。特徴としては、スマホの普及により探しやすくなった点や不動産ポータルサイトのプロモーション戦略やユーザビリティの向上として、物件情報量・質が充実したことや、



のスキームがスムーズになったことがあげられます。特に、法人企業様からの反響が昨年対比で142%アップした点が目立ちました。

3. 年間契約件数 109.7%UP!

本年は5,358件の契約件数となり、昨年4,858件に対して110.0%アップとなりました。要因としては、昨年11月にリリースした、初期費用を抑止したゼロクラスをリリースした点や新築物件情報の充実などがあげられます。



又、間取り別の契約件数比率は、1位が1ルームタイプで64.1%、次いで2ルームタイプの28.7%、3位は3ルームタイプ7.0%となりました。

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。



10/26 (土)

13:30~16:00 (受付13:00~)

(公財)日本賃貸住宅管理協会 主催

「大規模災害に学ぶ事業経営者としての心がまえ」

講師: 山村 武彦氏 (防災システム研究所所長/防災・危機管理アドバイザー)
会場: ボルファートとやま 4階 珊瑚(さんご)の間
参加費: 無料 ※会員では無い方でも無料でご参加いただけます。是非この機会にふるってご参加ください!!



お申し込みはこちらから



第四講 11/9 (土)

14:00~16:00 (受付13:30~)

第3回 相続セミナー 第四講

「富山相続サポートセンターASAHIセミナー」(全6回コース)

～ 生命保険を100%活用する方法 ～

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 正高 高野 慎也 CPM® 朝日不動産株式会社 次長 セネラルマネージャー
会場: ボルファートとやま9階 称名(しょうみょう)の間



お申し込みはこちらから

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

第五講 2019年12月7日(土)

第六講 2020年1月11日(土)

第一講 2019年10月3日(土)

第二講 2019年10月21日(土)

第三講 2019年10月12日(土)

営業日カレンダー



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

2019 NOVEMBER 11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 DECEMBER 12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

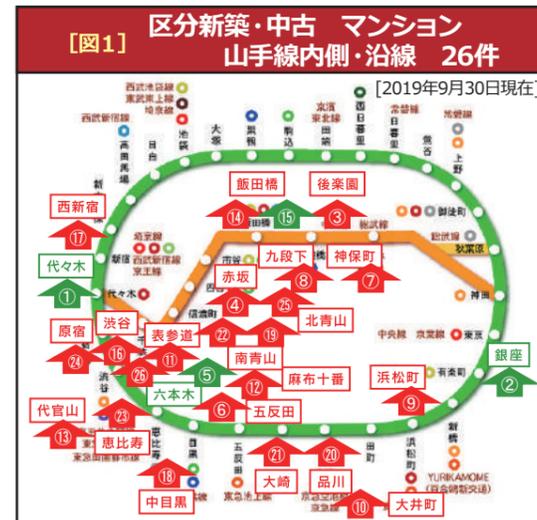


「二刀流投資の本領発揮!」

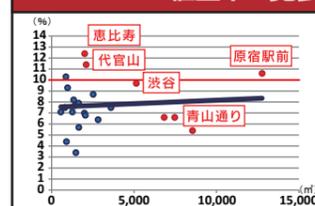
弊社朝日不動産は、着々と東京への投資を自ら実践しています。富山×東京の二刀流投資を謳うミッキーとすれば、自ら実践し、その成功体験をみなさまにお伝えする責任があると考えています。2019年1月1日現在の路線価のデータをベースに、ミッキーの見解を申し上げます。

2019年9月30日現在、弊社のグループ会社は、港区、渋谷区を中心に26室の中古区分分譲マンションを取得所有しています。(図1) いずれも、駅近の好立地です。図2に26箇所の所有物件の路線価(@m)と値上がり率の関係をプロットいたしました。平均の上昇率は7.7%、最大の値上がり物件は恵比寿の12.4%でした。渋谷駅周辺プロジェクトが進行、渋谷駅が生まれ変わるとあって、渋谷、恵比寿、代官山、表参道、原宿エリアの上昇が10%を超えています。参考までに、弊社所有物件の最高価格は、原宿駅前、表参道入口の物件で、路線価格が㎡単価1,412万円、坪単価では4,668万円です。昨対10.6%の上昇でした。富山県内標準宅地の平均路線価が-0.2%と27年連続で下落し続けている現象とは対照的です。富山では、収益の物差しである利回り重視でインカム(家賃)収入をしっかり確保し、東京では、土地の値上りを狙ってのキャピタルゲインを追求していく戦略がやっぱり適切であるデータとなっています。東京においては、オリンピック終了後に下落を予測するアナリストも多く、金融機関の個人投資家への融資の厳格化などの不安材料に関して、今後も注視していかなければなりません。ミッキーの見解とすれば、社会保障制度の先が不透明な中で、老後の安心生活を確保するべく不動産投資への熱は衰えません。インフラの整備が一層進む東京においての土地の動向に関しては、強気な見かたをしています。今後も、必要な情報の提供をしてまいります。楽しみにしててください。

CPM ミッキー



2019昨対 物件毎 路線価(m) 値上率一覧表



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… ☎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)



■ 管理物件 空室率(3ヶ年)



2019年8月 エリア別空室率	2019年9月 エリア別空室率
富山エリア 8.7%	富山エリア 8.6%
高岡エリア 9.0%	高岡エリア 8.4%
射水エリア 6.1%	射水エリア 5.5%

2019.9.24現在

(8月) 8.7% (9月) 8.3%

1 路面電車【南北開通】がもたらす賃貸需要の変化

お世話になっております。この度アパマンショップ富山駅北店・店長に就任いたしました藤村です。皆様のお役に立てるよう頑張りますのでよろしくお願いいたします。さて今回は、富山駅周辺の今後の賃貸需要の動向について書かせていただきます。

ご存知の方も多いかと思いますが、2020年3月に市内電車とライトレールが富山駅高架下で接続される予定です。それにより今後、路面電車を利用する方が更に増えることが予想されます。お部屋探しのお客様においても、従来は富山駅の南側に限定されていたお客様も富山駅の北側でもお部屋を探されるなど、立地条件における選択肢の幅が広がることが予想されます。

今後、富山市で新築をお考えの方は、路面電車の徒歩圏内で検討されてみてはいかがでしょうか。

アパマンショップ富山駅北店・藤村 周平



駅南側の富山地铁富山市内軌道線と、駅北側の富山ライトレール富山港線を新幹線・在来線高架下に新設する停留所で接続する。2020年3月南北一体での運行が実現。



2 新しいリフォームプランのご提案 ～お部屋満室物語～

お世話になっております。満室戦略本部原状回復課の久保です。原状回復課では、主に退去後のお部屋のクリーニング、修繕のご提案をさせていただいております。しかし、お部屋の状態によっては通常の原状回復だけでは、競争物件が増えていく中で、家賃が値下がりしてしまうこともあるのが現状です。そこで、この度弊社ではオーナー様がわかりやすく、かつ安心して選んでいただけるリフォームプランを開発しました。すでにお手元にパンフレットが届いておられるかと思いますが、改めて説明させていただきます。

リフォームプランのメリット

① リフォームのグレード別で金額が決まっており30万円、50万円、100万円の中で予算によってプランを選べる。



② リフォームローンがセットになっているので、必要に応じてリフォーム代金を借入することができる。つまりキャッシュを残しつつリフォームを行うことができる。



原状回復課としては、ただクリーニングをするだけではなく、家賃や物件の価値の維持のためにバリューアップのご提案をさせていただくことがオーナー様の利益に繋がると考えております。

具体的なリフォーム内容やローンの詳細については満室戦略本部のコンサルタントまでお問合せください。

PM事業部 満室戦略本部 現状回復課・久保 泰貴

3 高岡市の人気エリアについて

お世話になっております。アパマンショップ高岡リール店の花です。今回は、高岡市内の人気エリアについて書かせていただきます。高岡市内では高岡駅から新高岡駅の間いわゆる「駅南エリア」が例年同様一番の人気エリアとなっております。

しかし、今回注目していただきたいのは「木津(きつ)」というエリアです。

こちらのエリアは元々、病院・スーパー・コンビニ・ドラッグストアなどのお店が近くにあるので人気があったのですが、新駅「高岡やぶなみ駅」が2018年にでき、さらに近年人気が高まりつつあります。

新築が少しずつ建ってきていますが、単身もファミリータイプも供給が少なく、まだまだ需要を飲み込むだけの余力があると感じています。2、3月には近くの病院さんの先生の異動も多く、その点も賃貸需要を創出する一因となっております。今後高岡市で新築をお考えの方はぜひこの「木津」エリアもご検討いただけますと幸いです。

アパマンショップ高岡リール店・花 伸祐



ハッチくんの 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★

不動産投資物件情報



価格改訂しました! オカモトコーポレーション

2019年10月現在、満室稼働中! お手頃価格の安定収入物件です

価格: 18,800,000円(税込)
満室時年間賃料収入: 2,632,320円
満室時表面利回り: 14.00% ネット利回り: 5.37%

●建物名: オカモトコーポレーション ●所在地: 射水市本町1丁目8-3 ●交通: 万葉線「西新湊駅」徒歩約4分 ●築年月: 1972年4月 ●土地面積: 268.35㎡ ●建物面積: 374.67㎡ ●構造: 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 ●間取: 3K×6戸 ●引渡日: 相談 ●現況: 満室 ●取引形態: 媒介

ふおるて向野

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: 満室 ●取引形態: 媒介

高岡市木津新築セットプラン

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: 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ●間取: 1R×4戸 ●引渡日: 相談 ●現況: 全戸空室 ●取引形態: 媒介

砺波市中神新築セットプランB

イオンモールとなみまで約500m! 法人社宅にオススメの新築プランです★

価格: 69,282,544円(税込)
満室時年間賃料収入: 6,244,800円
満室時表面利回り: 9.01% ネット利回り: 6.48%

●建物名: 砺波市中神新築セットプランB ●所在地: 砺波市中神5丁目37-2 ●交通: JR城端線「砺波駅」徒歩約18分 ●築年月: 新築 ●土地面積: 453.52㎡ ●建物面積: 326.98㎡ ●構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ●間取: 1R×10戸 ●引渡日: 相談 ●現況: 建築中 ●取引形態: 媒介

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 TEL: 076-422-5566
〒939-8281 富山県富山市今泉西部町3-9 ※ 万一、売却済みの場合はあしからずご了承ください。

