

日頃よりたいへんお世話になっております。朝日不動産の小谷と申します。今回の【ハッチくんの賃貸営業戦略】は、弊社の本年5月の定期異動に伴い新たに設置された3部門のご紹介をさせて頂きたいと思っております。設立において主体とする目的は、お客様へのお部屋探し等における、更なるサービスのご提供になります。そのため、**専門性を高める必要性**に重点を置き、今回ご紹介する【法人戦略課】、【学生戦略課】、【写真撮影チーム】を設立することになりました。各部門の業務等は以下の通りとなります。

法人戦略課

- 配属先:リーシング事業部
法人戦略課
(アパマンショップ富山駅北店内)
- 主な業務
 - ・法人企業における斡旋依頼に対するリーシング全店の進捗管理及び申込、契約などのマネジメント全般、分析
 - ・提携企業及び協力関係者様との窓口、定期訪問業務
 - ・法人企業に関する施策企画、実行

学生戦略課

- 配属先:リーシング事業部
学生戦略課
(アパマンショップ富山大学前店内)
- 主な業務
 - ・学生さんのお部屋探しにおける集客、反響の施策企画、実行
 - ・提携学校及び協力関係者様との窓口、定期訪問業務
 - ・学生さんの斡旋、申込、契約におけるリーシング全店の進捗管理、分析

写真撮影チーム

- 配属先:リーシング事業部
WEBソリューション課写真撮影チーム
(呉西・呉東エリア各担当)
- 主な業務
 - ・担当エリアにおける空室物件をメインとした写真の撮影
 - ・撮影後の画像の編集、WEBサイトへの掲載に関する業務



更なるサービス向上を目指して、3部門を設立致しました!

今後は本部門をはじめリーシング業務の分業化を進め、効果的かつ生産性の向上を目指し、お部屋探しの品質向上を目指してまいります。 朝日不動産(株) 常務取締役・小谷 武司

セミナーのご案内

★Seminar

6/19 (土)

WEB限定 132回ミッキー塾 受講料:無料(事前申込制)

「コロナがもたらす不動産投資事情の影響」

10:00 個人所得、法人所得、地域格差などの二極化を踏まえた投資戦略
 実業家CFネット代表が実業の中でのノウハウを大公開!

YouTube 限定配信 講師:倉橋 隆行氏(株式会社CFネット代表取締役)



無料 オンライン受講のみ

お申込みはこちらから



セミナーチャンネルのご案内

過去のミッキー塾や、相続セミナーを公開しています。

★Youtubeセミナーチャンネル開設★

朝日不動産 ミッキー塾!!

セミナーチャンネル

賃貸住宅経営勉強会

みんなチャンネル登録してね!



「今年の繁盛期、新築物件共有状況」

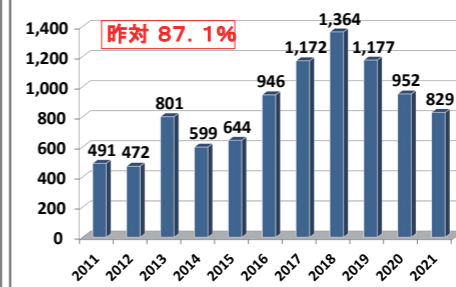
2021年度、繁盛期間(2020年12月~2021年4月)に、富山県内に新築された賃貸住宅総数は、829戸と、2018年をピークに、三年連続で減少、昨対87%になりました。県内において、エリアにおける二極化現象となり、富山市エリアが一人勝ち、632戸と昨対117%と、3年ぶり増加、切り返しました。その他のエリアはいずれも大幅減少、高岡市エリアが70戸で昨対56%、射水市エリアが64戸で昨対38%、前年大幅増加しただけに減少比率が拡大しました。魚津・黒部・滑川の新川エリアは21戸で、昨対36%と、ほとんど新築物件の供給がありませんでした。となみエリアにおいても42戸、昨対72%と低い水準に沈んでいます。コロナ禍においての投資家の慎重な姿勢が表れています。詳しくは、近日中にyoutubeでアップいたします。是非、ご覧ください。

CPM ミッキー

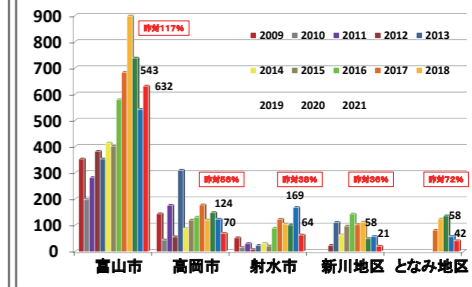
2021年 12月~4月 新築物件 供給戸数

エリア	戸数
富山市	632
高岡市	70
新川地区	21
小杉町	64
となみ	42
合計	829

2021年 富山県全体(12月~4月) 新築物件 供給戸数 11ヶ年比較



2021年(12月~4月)エリア別 新築物件 供給戸数 13ヶ年比較 (N=829)



★Introduction

屋根・屋上ドローン空撮点検

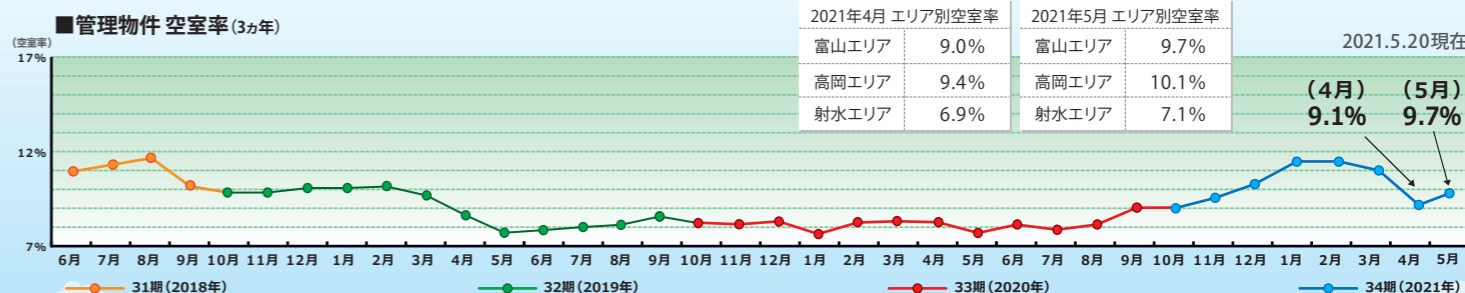
空撮料 ¥11,000円(税込) 1物件

足場・重機不要!! 物件の予防策検討に!

どうぞお気軽にご相談下さい! 受付時間 9:45-18:00 水曜

ビルメンテナンス BM課 ☎076-461-6177

朝日不動産管理物件 空室率(3ヶ年分) ★Date



1 ドローン空撮について

ビルマネジメント課の浦田と申します。

弊社では近年、建物資産価値の保全業務に力を入れており、高所などの理由で、屋根・屋上の調査が難しいときには、ドローンを駆使した調査を昨年より開始いたしました。

ドローンによる空撮は足場・重機も不要であるため、空撮費用は11,000円（税込）と、他社と比べて割安ではないかと考えております。（※近隣住宅事情等によっては空撮が難しいケースもございます。）

富山県は今年、年始早々から記録的な大雪で、大変な思いをされた方がたくさんいらっしゃるかと思います。

この豪雪が無事過ぎてほっと胸を撫で下ろしていたのもつかの間、弊社には雪害による建物被害の発覚・相談が多数ございました。目に見える被害は早めに気が付くことができますが、屋根・屋上といった高所の被害についてはなかなか気が付かないケースが多い状況です。

建物の劣化状況を確認することで、オーナー様にとって「物件を売却すべきか」「長期保有すべきか」といった今後の不動産経営の指針の一つになれば幸いです。

ぜひ、ご興味湧きましたら、ビルマネジメント課までお気軽にご相談ください。

PM事業部マネジメント課・浦田 竜生



3 五福周辺のハザードマップ

いつもお世話になっております、5月よりアパマンショップ富山東店から富山大学前店に着任しております、山本 崇生と申します。3年前に大学前店に在籍していましたので戻ってきたこととなりますが気を引き締めて頑張りたいと思います。皆さん、富山大学前周辺のハザードマップを見たことがありますでしょうか？先日、法人契約のお客様より、ある程度浸水するエリアは、会社規定で入居できないという方が来店され、改めて富山県内の浸水するエリアを調べながらお部屋の提案をしましたが、富山市内は、ほとんど浸水するエリアの為苦労致しました。現在、重要事項説明の対象項目に「水防法の規定に基づき作成された水害ハザードマップにおける対象物件の所在地」を追加し説明することが義務付けられておりますので、30年～150年に一度程度の降雨量による浸水の想定をお客様に説明しておりますが、アパートの所在地の浸水深さや避難場所のご確認もしておくと、いざというとき、助かるのかもしれない。



アパマンショップ富山大学前店・山本 崇生

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い合わせください★

不動産投資物件情報

エクセルヒルズC棟	アマンド・ノワゼット
<p>現況満室 物件の裏にスーパー等のショッピング街あり</p> <p>価格:105,000,000円(税込) 満室時年間賃料収入:7,743,600円 満室時表面利回り:7.37% ネット利回り:5.65%</p> <p>●建物名:エクセルヒルズC棟 ●所在地:富山市羽根1282-8 ●交通:富山県市電「富山トヨベツ本社前駅」徒歩約32分 ●築年月:2007年7月 ●土地面積:687.57㎡ ●建物面積:428.50㎡ ●構造:重量鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建 ●間取:1R×12戸 ●引渡日:相談 ●現況:満室 ●取引形態:媒介</p>	<p>2棟セットでの販売 高入居率にて稼働中!!</p> <p>価格:175,000,000円(税込) 満室時年間賃料収入:18,023,580円 満室時表面利回り:10.30% ネット利回り:8.11%</p> <p>●建物名:アマンド・ノワゼット ●所在地:富山市婦中町速星531-4 ●交通:JR高山本線「速星駅」徒歩約2分 ●築年月:2002年10月 ●土地面積:1,486.89㎡ ●建物面積:690.30㎡ ●構造:(ア)木造2階建て(ノ)重量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 ●間取:1DK×18戸1LDK×10戸 ●引渡日:相談 ●現況:2戸空室 ●取引形態:媒介</p>

レトロ藤木

お手頃な価格帯!
初めての投資にどうぞ!

価格:10,800,000円(税込)
満室時年間賃料収入:1,797,900円
満室時表面利回り:16.65% ネット利回り:12.06%

●建物名:レトロ藤木 ●所在地:富山市藤木1680-1 ●交通:富山県鉄本線「東新庄駅」徒歩約32分 ●築年月:1989年12月 ●土地面積:255.31㎡ ●建物面積:100.10㎡ ●構造:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ●間取:1K×5戸 ●引渡日:相談 ●現況:2戸空室 ●取引形態:媒介

AM事業部からのお願い

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。

ご登録はコチラ!

2 アパマンショップ富山東店異動のご報告

日頃より大変お世話になっております。5月よりアパマンショップ富山東店・店長となりました清水 諭と申します。異動したばかりのエリアで勉強不足ですが、オーナー様の入居率改善や満室の為日々努力して参りたいと思っております。

昨今、情報が大量に流れる中、消費者意識が変化し「悪い物件で我慢する」「礼金を払う」「退去時に多額の負担をする」などという不合理性は通用しなくなってきています。特に賃貸市場ではコロナ禍も相まってインターネットで大量に物件情報が発信されるようになり、入居希望者はインターネットで手軽に情報を入手して来店し、物件を選別できる。まさに情報化の時代は消費者の時代であるといえるかもしれません。オーナー様も不動産業者も考えを変えて対応していかないとはいけません。つまりお客様が何を考え、何を求めているのかを知り、満足するものを提供していく必要があります。それは**家主様**

にも経営能力が求められる時代になり、片手間で賃貸経営ができる状況では無くなってきているのかもしれない。 そのお手伝いとして弊社はお部屋を満室にするために入居者のニーズ・ライフスタイルの変化を把握したり、24時間安心サポートなどの入居者サービスの充実、セキュリティ強化、クレーム処理、また取り分け集客のためのホームページ掲載などのマーケティング活動、その他管理会社としてやらなければならないことは山のようにあります。このような状況下、オーナー様が未永く安定経営をしていくため、これからも一生懸命頑張ってお参ります。

アパマンショップ富山東店・清水 諭



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 富山市今泉西部町3-8WALビル2F ※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