



賃貸営業戦略!

★ Chapter.45 集客力アップ施策
朝日不動産リーシング事業部
委員会活動について

平素はご愛顧を賜わり、厚く御礼申し上げます。日頃より多大なるご尽力をいただき、誠にありがとうございます。今回は新たな試みとして、弊社のリーシング事業部にて委員会を設立し、3つの部会を活動しはじめましたので、こちらの報告を行いたいと思います。

目的	店長が主体となって部会を設立及び活動し、リーシング全体の業務活性化、成功事例の共有とお部屋探しのお客様へ有益な情報提供と満足度アップを目指します。		
部会			
	①物件写真部会	②クチコミマーケティング部会	③サービス商品部会
メンバー	山崎店長(富山婦中店) 小山店長(富山山室店) 数井店長(富山大学前店)	安達店長(高岡リール店) 高木店長(となみ店) 植木店長(富山堀川本郷店)	林店長(魚津店) 圓木店長(射水小杉店) 宮脇店長(富山東店)
詳細	WEB掲載における写真(静止、パノラマ、VR、動画等)の撮影及び登録、撮影技術向上の活性化を目指します。	MEO対策、Googleビジネスプロフィール、YahooブレイスSNSなどの活性化を目指します。	弊社販売、取次商品の促進を目指します。
実績	物件写真件数の増加、撮影技術向上を目指し勉強会の開催	Googleビジネスプロフィールにおける口コミ投稿件数のアップ	社内スタッフ向けに、火消ッシュ実演会の開催と商品販売においてセット販売の実施



火消ッシュ実演会の様子

年内いっぱい
の活動とし、今後も
有益なサービスの
提供を目指して
まいります。



朝日不動産(株) 常務取締役・小谷 武司

★ Introduction

お気軽にご相談下さい! **新築アパートオーナー募集中!**

自己資金 **1,000万円**から
標準プラン **8戸**
現役CPMの投資分析で安心
新築管理実績多数

☎076-420-1313
プロパティマネジメント事業部/近藤・松谷まで 受付時間 9:45-18:00(水曜)

富山県内全エリア対応
土地情報多数
客付け自信あり
人気のプラン
借入サポート

月刊

富山賃貸ステーション

お部屋ハッケン物語

CPMミッキーの



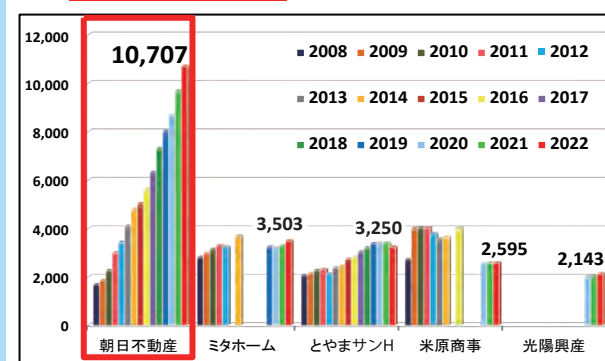
ちくちくニュー

富山県内管理戸数、10年連続圧倒的No.1達成!

2022年度 15ヶ年管理戸数ランキング[富山県]

富山県 10年連続 No. 1

[全国賃貸住宅新聞 2022.8.15発行]



北陸三県 8ヶ年 管理件数 ランキング推移表

[全国賃貸住宅新聞 2022.8.15発行]

企業名	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1 クラスコ(石)	15,100	15,600	16,100	16,562	16,783	17,127	17,134	19,817
2 アーバンH(石)	16,859	17,005	17,852	18,155	19,543	18,252	18,320	18,827
3 朝日不動産(富)	5,038	5,629	6,324	7,314	8,007	8,682	9,692	10,707
4 富加不動産(石)	7,100	7,342	7,920	8,190	8,480	9,073	10,200	10,694
5 アパートマン(石)	6,024	6,174	6,233	6,327	6,407	6,420	6,435	6,440
6 高井不動産(福)	5,402	5,415	5,534	4,911	-	-	-	-
7 ミタホーム(富)	-	-	-	-	3,254	3,202	3,289	3,503
8 とやまサンH(富)	2,741	2,816	3,041	3,216	3,393	3,415	3,400	3,250
9 朝川商事(石)	2,932	2,772	2,824	2,854	2,849	2,713	2,903	2,803
10 米原商事(富)	-	-	-	-	-	2,552	2,590	2,595

8月15日発行の全国賃貸住宅新聞に全国の不動産管理業者の管理戸数ランキングが発表されました。弊社朝日不動産は管理戸数10,707戸で、全国調査対象企業1,083社中114位と前年の125位から順位を上げました。富山県内におきましては僭越ではありますが、**10年連続圧倒的No.1を達成**。第2位のミタホームさん3,503戸を大きく引き離しています。第3位がとやまサンホームさんの3,250戸、第4位が米原商事さんで2,595戸、第5位が光陽興産さんの2,143戸でした。引き続きコロナ禍、大家さんのみなさまには、満室戦略を最重要戦略として、お困りごと解決のお役立ちをしてまいります。今後ともお引き立て賜りますようお願い申し上げます。

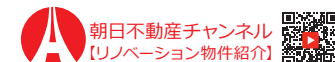
CPM ミッキー

YouTube最新動画のご紹介

★セミナーや、リノベーション・収益・管理物件のご紹介、物件の探し方など、皆様に役立つ動画を配信しています。



【築39年】分譲マンション
リノベーション事例
リノベで賃料3万円UP【恵比寿】



【FIRE】不動産投資 | 吉川さん編#01
FIRE大家さん」を丸裸!
【ミッキー × 吉川さん】【特別対談】



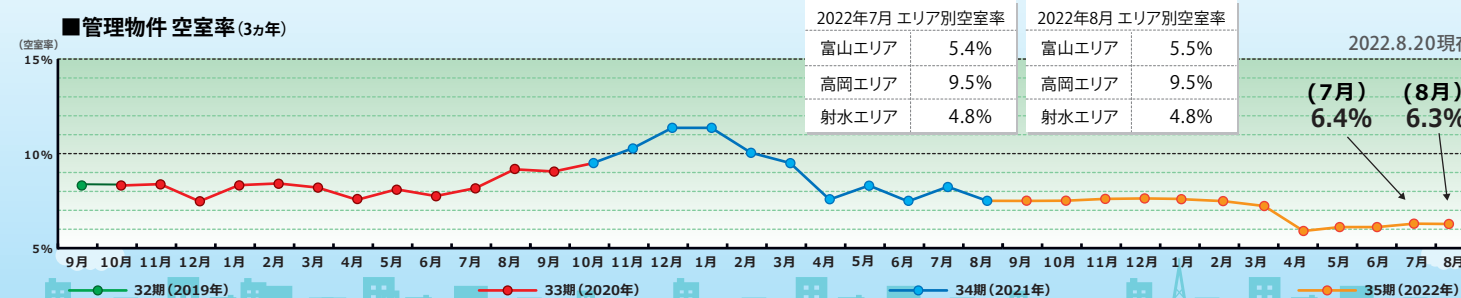
【FIRE】不動産投資 | 吉川さん編#02
「FIRE大家さん」を丸裸!
【ミッキー × 吉川さん】【特別対談】



【FIRE】不動産投資 | 吉川さん編#02
「FIRE大家さん」を丸裸!
【ミッキー × 吉川さん】【特別対談】

朝日不動産管理物件 空室率(3ヶ年分)

★ Date



1 技能実習生の動向について

いつも大変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安達です。

今回は技能実習生の動向について、お話ししたいと思います。2020年時点で技能実習生の数は約40万人といわれ、10年間で約4倍程になっているそうです。現場にいる肌感としても、私の入社当時と比べ外国籍の方すごい増えたなという印象があります。コロナウイルスによる入国制限等で、一時期は落ち込んでいた部分ではありますが、アフターコロナ・ウィズコロナと移行していく中で、製造系の企業の業績の良さというのが特にこの「高岡エリア」では声が聞こえてきます。実際4月以降、企業様より「外国籍の方の入居できる物件は・・・」とご依頼をいただくことが増え、成約いただいた案件も増えてきています。マナーは大丈夫か、支払いは大丈夫かというお声もよくいただきますが実際に困り事として弊社に問い合わせが来るというのは、本当に数少ないですし、個人契約の場合でもしっかりと保証会社の方で立て替えはしていただけるのでご安心いただいていいのではないかと思います。

外国籍の方の入居OKかどうか、今後の客付けにも関わってくるかもしれません。

ご相談させていただく機会があればぜひご検討の程よろしく願いいたします。

アパマンショップ高岡リール店・安達 有希



2 水害について

『記録的短時間大雨情報』という言葉を目にしたことがあるでしょうか。これは土砂災害や浸水害、洪水害の発生につながるような、稀にしか観測しない雨量を観測した際に発表される情報です。

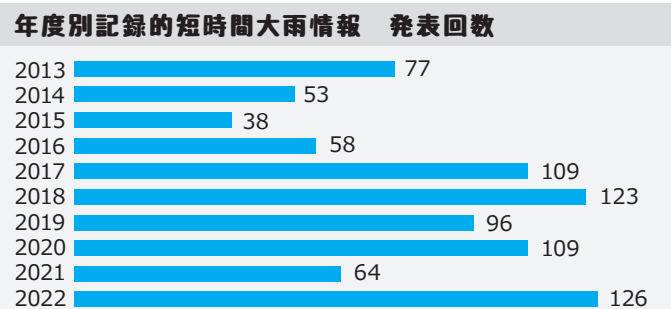
この記録的短時間大雨情報ですが、2017年以降、発表回数が急激に増えており、今年に限っては8月21日時点で126回となっています（過去10年間で最も少なかったのが2015年の38回）。全国的に水害のリスクが高まっているということがわかってと思います。

このような背景から、**2020年8月には賃貸借契約を結ぶ際の重要事項説明で『水害ハザードマップの説明』が義務化されました。**

お部屋探しのお客様のなかには、物件が水害を受けやすいエリアにあるかどうかを質問してこられる方もい

らっしゃいます。お客様が物件を決める際の重要な要素として『水害に対する安全性』というのが新たに追加され、今後、その需要が高まっていくように思われます。水害に対してあまり意識していなかった大家様は、自分が所有している物件は水害に遭いやすいエリアにあるのか、保険など水害に対する備えは十分か、といったことを一度考えてみるとよいかもしれません。

アパマンショップ魚津店・林 剛史



参考URL <http://agora.ex.nii.ac.jp/cps/weather/rare-rain/>



3 ドレンホース、隠ぺいしますか？

いつも大変お世話になっております。

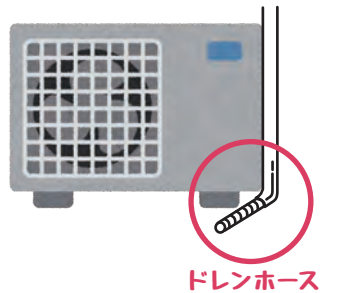
PM事業部満室戦略本部レスQ課の山崎です。

夏季特有のお困りごととして**エアコンの水漏れ**がございます。エアコン室内機にて発生した結露が、普通はドレンホースを流れて室外に排出されますが、ホースにつまりが生じることにより、水が逆流して室内機から滴ってくる現象です。対処法として室外機側に出ているドレンホースから吸引機を使ってつまりを除去します。ところが、今季はドレンホースが壁の中に隠ぺいされている物件が散見されました。

隠ぺい配管は外観上スッキリしていて非常に見栄えが良いのですが、吸引機を使ってつまり除去ができないため、室内機の脱着作業が必要になったり、場合によってはエアコン本体が故障していなくても交換が必要になることもございます。

細かいお話ではございますが、今後新築アパートを建築される大家さんは、ドレンホースを外に出すか隠ぺいにするか、ご検討ポイントの一つに加えていただくのも良いのかもしれません。

PM事業部 レスQ課・山崎 竜希



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★



グレイスクューブ	ヴィラフリーダム
現況満室! 人気の婦中エリア 価格:30,000,000円(税込) 満室時年間賃料収入:¥3,334,800円 満室時表面利回り:11.12% ネット利回り:9.06% ●建物名:グレイスクューブ ●所在地:富山市婦中町分田133-2 ●交通:JR高山本線「婦中鶴坂」駅徒歩約23分 ●築年月:2008年10月 ●土地面積:269.41㎡ ●建物面積:204.28㎡ ●構造:木造合金メッキ鋼板葺2階建 ●間取:1LDK×4戸 ●引渡日:相談 ●現況:満室 ●取引形態:媒介 1棟 YouTube	現在満室!築31年RC3階建。コンビニ徒歩約2分!高岡、砺波、小矢部へのアクセス容易! 価格:29,000,000円(税込) 満室時年間賃料収入:3,745,200円 満室時表面利回り:12.91% ネット利回り:8.01% ●建物名:ヴィラフリーダム ●所在地:高岡市戸出大清水91 ●交通:JR城端線「戸出」駅徒歩約11分 ●築年月:1991年3月 ●土地面積:297.36㎡ ●建物面積:378.42㎡ ●構造:鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 ●間取:1K×11戸 ●引渡日:相談 ●現況:満室 ●取引形態:媒介 1棟 YouTube
ラ・メゾン87	AM事業部からのお願い
RC 築34年 駐車場20台 高岡駅南の人気立地 価格:82,000,000円(税込) 満室時年間賃料収入:10,228,524円 満室時表面利回り:12.47% ネット利回り:7.94% ●建物名:ラ・メゾン87 ●所在地:高岡市東上関380 ●交通:あいの風とやま鉄道「高岡」駅徒歩約8分 ●築年月:1988年3月 ●土地面積:943.67㎡ ●建物面積:1,037.51㎡ ●構造:RC造陸屋根3階建 ●間取:2DK×15戸 3DK×3戸 ●引渡日:相談 ●現況:3戸空室 ●取引形態:媒介 1棟	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!

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 富山市今泉西部町3-8WALビル2F

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