

日頃よりたいへんお世話になっております朝日不動産株式会社 花 伸祐と申します。
 以前までは小谷が担当をしておりましたが、この度人事に伴い、新たにリーシング事業部長を務めさせていただきますこととなりました。
 簡単にわたくしの経歴をお伝えさせていただきます。

- 2013年4月 入社
- 2013年5月 アバマンショップ富山南店 配属
- 2015年5月 アバマンショップ富山山室店 店長
- 2017年5月 アバマンショップ高岡リール店 店長
- 2021年5月 アバマンショップ富山南店 店長
- 2023年1月 アバマンショップ富山南店 兼 リーシング事業部長

賃貸経営のポイントや
市場の動向をお伝えします!



朝日不動産(株) LM事業部長・花 伸祐

引き続き、わたくしから賃貸経営についてのポイントや賃貸市場のデータ等を踏まえた情報をみなさまにお伝えさせていただきたく存じます。
 まだまだ未熟ではございますが、少しでもお役に立つ情報をご提供できるよう努めさせていただきますので、ご指導・ご鞭撻のほどよろしくお願いいたします。

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。



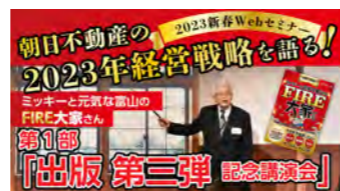
マニアック不動産 投資家アカデミー
 しくじり大家さん/ 失敗を乗り越えよう!
 [3人目のしくじり先生] 波乗り二ノさん



朝日不動産チャンネル 【売買物件紹介】
 【富山市駒見】 現況満室! 富大生、社会人の入居が見込めます
 【信開セルラ駒見2】



朝日不動産チャンネル 【その他】
 【ルームツアー】 お風呂が外にある!? ポロ戸建てまったりルームツアーにご招待!



朝日不動産 セミナーチャンネル
 【第137回ミッキー塾】 出版第三弾 記念講演会 2023新春大家さんセミナー 講師 ミッキー

Introduction

新築アパート オーナー募集中!

お気軽にご相談下さい!

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

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

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 電水曜



「東京本社」港区芝浦に移転オープン!



石橋 慶基(よしき)

5月28日大安、おかげさまをもちまして東京エリアでの拠点となります「東京本社」を、港区芝浦に移転オープンいたしました。JR田町駅徒歩5分の好立地。幹線道路の交差点の鉄骨2階建て一棟に、1階はリーシング事業部「お部屋ハッケン物語」が、2階にはPM事業部とAM事業部が入りました。AM事業部は今回初展開、次男慶基(よしき)がマネージャーを務めます。新築アパートの開発、中古区分譲マンションの販売、仲介が主な業務内容です。東京にお住まいの投資家には「富山の収益不動産」を、富山にお住いの投資家には「東京の収益不動産」を、責任を持ってご紹介させていただきます。既存の2店舗、練馬区の「アバマンショップ大泉学園店」、「アバマンショップひばりヶ丘店」共々、ご愛好いただきますようお願い申し上げます。

CPM ミッキー

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!

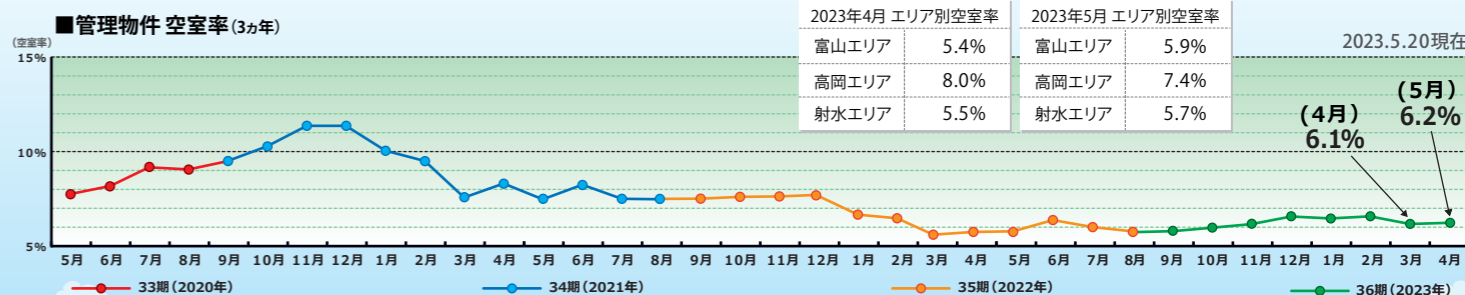
お申込み・お問合せは... 076-461-6177 受付時間 9:45~18:00/ メール info@asahi.ac



まずは お見積り ください

朝日不動産管理物件 空室率(3ヶ年分)

Date



1 富山大学中国人留学生の需要

いつもお世話になっております。アパマンショップ富山大学前の数井です。現在アパマンショップ富山大学前店には李 清宇(リ セイウ) 劉 合(リュウ ゴウ)という2人の富山大学出身の中国人スタッフが在籍しております。現在は主に中国で利用されておりますWechat(ウィチャット)という主にLINEに似たツールで集客をしております。富山大学の留学生ともつながっているアプリになり、これからもさらなる集客力の強化が見込まれます。他の五福エリアの業者様は外国籍の従業員がいないため、これらは弊社ならではの強みと思っております。

物件の契約数を今年の繁盛期の1月~3月まででみますと10件になります。

こちらは昨年対比で166%になります。来店数で言いますと今年は15件と昨年対比125%になります。

また留学生の方々は初期費用をなるべく抑えたいという方もいらっしゃいますので、例えば家賃1ヶ月フリーレントキャンペーン等を実施し、その分違約金は強めるといった“**より決まりやすい物件づくり**”を心掛けていきたいと思っております。今後とも何卒よろしくお願いたします。

アパマンショップ富山大学前店・数井 颯



3 店内POPの重要性

いつもお世話になっております。アパマンショップ富山東店の宮脇です。現在アパマンショップ富山東店には5つの物件POPを掲示しております。お客様に来店カード(お客様カード)を記入していただいている際、スタッフが調べ物をしに裏に行っていてお待ちいただいている際、お手洗いにいられる際にお客様の目につくよう掲示させていただいております。POPを掲示することであのPOPの物件はどんな物件ですかと実際にお声をいただき、ご紹介をさせていただくことで、内見まで繋がることも少なくありません。

POP作成の際には、一目見たただけお客様に必要な情報が伝わるように工夫して作成をさせていただきます。各支店にPOPが掲示されておりますので、ご来店された際は一目見ていただけますと幸いです。反響をいただくために物件情報サイトにばかり気を向けがちになってしまいますが、店内の目立つ場所にPOPを設置することにより、多くのお客様に、資料を出さずとも物件の紹介をしていることと同じ効果が出ております。弊社で管理させていただいております、大家様の大切な物件を一人でも多くのお客様にご紹介できるよう努めてまいります。

アパマンショップ富山東店・宮脇 智基



2 今、新築アパートは様子見??

コロナ禍では輸入木材価格が一気に急騰し、ウッドショックとして業界に大きな影響を及ぼしました。現在は新型コロナウイルスの流行が収束に向かい、建材の需給バランスもコロナ禍以前に戻つつあります。

日本国内の木材価格は下落基調ですが、国産構造材や米材など多くの品目も値下がりし、相場維持のために国内外で生産調整が行われているといえます。しかし、ウッドショックが収束してきた現在も「建設費が下がってきた」という話は聞かれません。

住宅設備メーカー大手各社はこれまで、ウッドショック、ウクライナ侵攻などによる原料高を受け、数回の値上げを実施してきましたが、いまだにコスト高を十分に価格転嫁できていません。今後も各設備の値上げを行う可能性が高いといえます。木材価格が下落基調に入ったとしても、木造住宅の建築費のなかで、木材費の占める割合は1~2割程度ですので、住設機器が値上がり続ける限り、木材費の下落だけで建築費を下げるのは難しいようです。

来年4月からは働き方改革関連法が建設業にも適用されます。

慢性的な人手不足の中、この法律が適用されれば労働環境の改善とともに人材確保と人件費の引き上げが求められる、住宅設備の値上がりも含めると、建築費は高止まりするかもしれません。

今新築アパートを建築する場合、土地を相当安く仕込むことができればいいですが、富山市の土地価格は下がっていませんし需要も高いため、価格を抑えることはなかなか難しいです。しかし、意外な場所に需要があります。たとえば富山市北代。すでにD社が目をつけ昨年より新築がたくさん建ちました。築10年以内のアパートがほとんどないエリアは意外とねらい目です。ただし、単身かファミリーか、重要な判断ポイントはたくさんありますので、エリアを含めしっかり見極めていきましょう。

アセットマネジメント事業部・岡本 貴大

ハチくんの 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



<p>NEW スターコート神通</p> <p>富山駅徒歩約10分の好立地! 単身用24戸 高稼働のRCマンションです</p> <p>価格: 149,000,000円(税込)</p> <p>満室年間賃料収入: 13,358,400円 満室時表面利回り: 9.0% ネット利回り: 6.7%</p> <p>●建物名: スターコート神通 ●所在地: 富山市神通町三丁目1番地16 ●あいの風富山鉄道「富山駅」まで徒歩約10分 ●築年月: 1998年11月 ●土地面積: 441.90㎡ ●建物面積: 660.28㎡ ●構造: 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 ●間取: 1K×22戸1R×2戸 ●引渡日: 相談 ●現況: 満室 ●取引形態: 媒介</p>	<p>NEW コーポ古川77</p> <p>屋根葺き替え工事のみ実施 共用部、内装は修繕必要です</p> <p>価格: 10,400,000円(税込)</p> <p>満室年間賃料収入: 2,160,000円 満室時表面利回り: 20.7%</p> <p>●建物名: コーポ古川77 ●所在地: 富山市東黒牧135-1 ●富山地下鉄不越上滝「大庄駅」まで 徒歩約42分 ●築年月: 1990年3月 ●土地面積: 505.00㎡ ●建物面積: 254.90㎡ ●構造: 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 ●間取: 1K×12戸 ●引渡日: 相談 ●現況: 12戸空室 ●取引形態: 媒介</p>
--	---

富山市泉町二丁目地内 新築アパート用地

街中エリア! 前面道路広々してます。(幅員約8m) 泉町延命地蔵が近くて水汲みに行きやすいです★

土地代金: 35,170,000円

●所在地: 富山市泉町二丁目地内 ●土地面積: 465.02㎡ (140.66坪) ●坪単価: 約25万円 ●地目: 宅地 ●用途地域: 市街化区域 商業地域 ●建ぺい率: 80% ●容積率: 500% ●交通: 富山市内線「荒町駅」徒歩約10分(800m) ●現況: 古家有り、駐車場(解体更地渡し) ●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** Mail: am@asahi.ac

〒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