

# こんにちは。城下です。【Vol.75】

皆さんこんにちは。城下です。

梅雨の季節、いかがお過ごしでしょうか。もう本格的な夏はすぐそこ。山に海に街にイベントいっぱい夏、楽しみです。…最近少し休に堪える季節になりつつありますが、そんなワクワクの時期の7月28日、もう情報通の皆さんはご存じかと思いますが、またまた富山市内に新店舗オープンです。「アバマンショップ富山堀川本郷店」です。今はまだ準備室の段階ですが、現在新店メンバーはエリア調査中です。恒例のあれです、「エリアマーケティング」。今回で何回目になるのでしょうか。開始初期のころからミッキーはパワフルでした。一軒一軒アパートマンションを調査に廻るのですが、我々が約4~50件を廻る中、ミッキーは70件ぐらい1日で調査していました。すごいですね。私自身も調査中に犬や警察に追いかけられたり、不審者扱いを受けたりしたことが思い起こされます。本当に新店メンバーのみならず、「暑い時期ご苦労様です！」と言っても最近のエリアマーケティングは社内のデータが蓄積されてきていますので、昔のように足で稼ぐ泥臭い調査は影を潜めています。基礎データはある程度仕上がっていますので、今年の繁盛期の修正を加えて、不足部分を現地調査みたいな感じです。スマートになりました。本当に！今の予定では、6月20日頃までに基礎データ収集と現地調査を終え、いつものように小冊子にまとめて冊子発行は7月上旬かなと思っています。セミナーなどのお披露目になると思いますが、完成したら皆様にお知らせいたしますので、楽しみに。

Coming Soon!



朝日不動産取締役専務・城下

## セミナーのご案内



第一講 6/30 (土)  
第二講 7/21 (土)

第3回チームミッキープレゼンツ 初めての資産創り物語 ※セミナーの詳細やお申込みは、同封のチラシをご確認ください。

「不動産投資 初級編 (全2回コース)」 [会場:ポルファートとやま4階 翡翠(ひすい)の間]

講師:ミッキー 石橋 正好 CPM® (朝日不動産株式会社 代表取締役社長) / 高野 慎也 CPM® (同社 次長)

14:00~15:30 (受付13:30~)

第一講 不動産投資とは? (特徴と魅力) / 不動産投資マーケット / 不動産投資のリスク / 不動産投資の判断基準 / 不動産投資の分析指標解説  
第二講 自己責任社会到来、不動産投資の必要性 / 老後の私的年金創り対策としての不動産投資 / 成功事例紹介

7/28 (土)

第109回 ミッキー塾 ※セミナーの詳細やお申込みは、同封のチラシをご確認ください。

「不動産投資 14年で分かった絶対に負けない手法とは?」

講師:寺尾 恵介氏 (不動産投資家 / 『満室経営新聞』編集長)

14:00~15:30 (受付13:30~)

会場:ポルファートとやま4階 珊瑚(さんご)の間  
セミナー後、15:40~16:40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 / 要事前申込み)



第一講 8/4 (土)

第2回 相続セミナー 第一講 ※セミナーの詳細やお申込みは同封のチラシをご確認ください。

「富山相続サポートセンターASAHIセミナー(全6回コース)」

14:00~16:00 (受付13:30~)

第一講 ~ 相続と遺言の基礎知識 ~  
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 正好  
高野 慎也 CPM® 朝日不動産株式会社 次長 シニアコンサルタント  
会場:ポルファートとやま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  
第二講 2018年9月15日(土)  
第三講 2018年10月6日(土)  
第四講 2018年11月3日(土)  
第五講 2018年12月8日(土)  
第六講 2019年1月12日(土)

## 営業日カレンダー



2018 June 6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						

2018 July 7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						

2018 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						

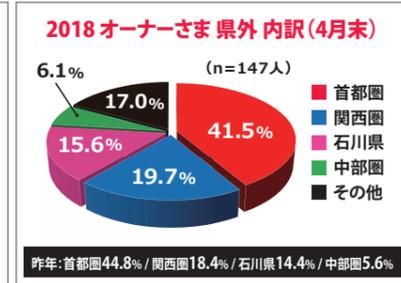
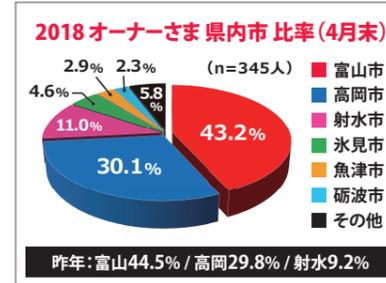
# 月刊 富山賃貸ステーション お部屋ハッケン物語

June 2018 No.141  
**6**



## 朝日不動産のオーナーさまの住所の分布

朝日不動産において、管理をいただいていますオーナーさまのお住まいの住所を今年(4月末)も調査しました。若干ではありますが、県外のオーナーさまの比率が29.9%と昨年の27.7%から2.2%増加しました。県外のオーナーさまの内訳は、東京を中心に首都圏が41.5%と圧倒的に多く、関西圏の19.7%、石川県の15.6%と続きます。実数で申し上げますと、首都圏が昨年の56人から61人に、関西圏が23人から29人に、石川県が18人から29人に増加しました。伸び率では、石川県のオーナーさんが昨対127.7%と最も高かったです。首都圏を中心に、お隣石川県からの富山県の投資が続いていることを反映しています。投資のマーケットにおいてのポータレス化は一層進行しているようです。昨年出版しました「二刀流投資 富山×東京」を実証する形となっています。富山県内では、富山市が43.2%、高岡市が30.1%と続きます。一人のオーナーさんが、複数購入されるケースも多く、管理物件の増加数に比例して、オーナーさまの数は増加しない傾向にはあります。

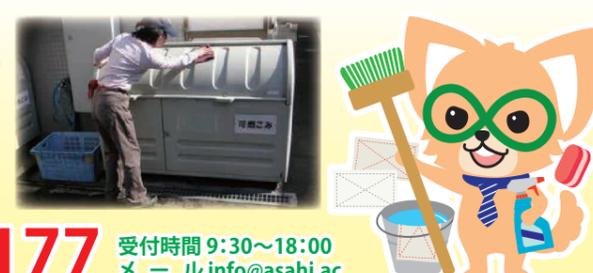


CPM ミッキー

## Introduction

マンション・アパートの共用部等の  
**定期清掃はお任せください!!**

月2回 10,000円~ (参考)



お申込み・お問い合わせは... 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

## 朝日不動産管理物件 空室率 (3ヶ年分)

Date



# 1 社内行事「全体清掃」の取り組み

朝日不動産では、「全体清掃」という社内行事を春と秋の年に2回開催しています。全社員が1日ばかりで管理物件の点検・清掃を行います。4月末に春の「全体清掃」を実施、今回は「共用部」を点検対象としました。

この共用部の点検は単に共用部の状態確認だけでなく、放置自転車(残置物)、駐車場の白線状況、管理看板の状態、掲示物の状態、敷地内除草状態など細かく項目を設定して確認できるようにしております。物件によっては、ご相談の上、対応が必要だろうという状態も見受けられましたので、個別でご連絡をさせていただければと存じます。

この「全体清掃」はオーナーの皆様の大切な資産管理の一環ではありますが、それだけではありません。まだまだ経験が浅く、物件知識の少ない新入社員にとって、自社の管理物件を知るいい機会にもなります。また、IT関連や経理関係の部署など、普段物件を見に行く機会のない事務系のスタッフが参加することには「会社全体でお部屋を決めるんだ」という重要な意識の定着を図ることができます。

次回予定は秋。対象は「空室のお部屋」です。来年の繁盛期前にしっかりと確認していこうと考えております。また防犯上の観点から、お部屋の鍵の暗証番号を変更することも検討しております。その時は事前に告知させていただきますのでよろしくお願いいたします。

満室戦略本部・松谷 俊秀



項目分けて**徹底的に**物件チェック!

# 2 ビレッジハウスにフォーカス!

2ヶ月前の「月刊お部屋ハッケン物語 1804号」でビレッジハウスという物件を話題に取り上げたのですが、皆様覚えていらっしゃるでしょうか? 改めて簡単に説明させていただきますと、かつて雇用福祉事業により勤労者向けの住宅として整備された雇用促進住宅を民間の賃貸アパートとして貸し出す、新しい賃貸事業です。今回その「ビレッジハウス」の物件の室内写真を初めて撮影してまいりましたので、皆さんにも是非ご覧いただきたいと思っております。

## 物件情報

- 【場所】南砺市福光天神町
- 【賃料】20,000~26,000円
- 【築年】1971年
- 【間取】2K
- 【専有面積】33.09m<sup>2</sup>
- 【駐車場】有/3,240円



いかがでしょうか。建設されたのが1971年と少々年数は経っていますが、リフォームの甲斐あってか、意外にキレイだとは思いませんか? さらに、敷金0ヶ月、礼金0ヶ月、更新料0円、保証人、保証会社不要!と初期費用もお安くなっています。また、ビレッジハウスは、入居者様のご要望に応じて以下のようなカスタマイズプランを展開しています。

## カスタマイズプラン(賃料に下記月額料金プラスで追加・交換可)

◆ エアコン	+1,000円/台	◆ ガスコンロ	+1,000円
◆ キッチン給湯(瞬間湯沸かし器)	+1,000円	◆ 洗面台	+1,000円

もともとの賃料がリーズナブルな価格帯な上、入居者様の経済状況に合わせた柔軟なカスタマイズが可能ですから、ターゲット層が被れば強大なライバルともなりえます。今後の中古アパート購入する際には、周辺にビレッジハウスがあるか? ないか? も調べる必要があるかもしれません。

アバマンショップとなみ店・山本 崇生

# 3 3年振りのアバマンショップ!

いつも大変お世話になっております。

この度5月の異動により、古巣のSOL事業部からアバマンショップ富山駅北店の店長に就任いたしました。読みにくい苗字ですが、藤樫(トガシ)と申します。

簡単に自己紹介いたしますと、入社時からの経歴としては

- ◆ 1~2年目: アバマンショップ富山山室店  
⇒ アバマンショップ富山東店
- ◆ 3年目: PM事業部収納課
- ◆ 4~5年目: SOL事業部 管理獲得提案本部

ということで、3年振りのアバマンショップ勤務となります。

PM事業部収納課ではオーナー様の収支明細の作成等を担当させていただきました。SOL事業部では管理契約の締結、他社または自主管理のオーナー様からの管理受任業務を主な業務としておりました。様々な部署で培った知識、経験を今後はアバマンショップの店舗から発信させていただきます。オーナー様が常に抱えている不安、お困りごとを全て解消できるよう精進してまいりますので、今後ともよろしくお願いいたします。

アバマンショップ富山駅北店・藤樫 拓



培ってきた**経験**で  
皆様の**お困りごと**を  
全力サポート!

# 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★



## ダイパレス雪見橋 203号室

富山市中心部・国道41号線のアクセス良好!  
大阪屋ショップ・コンビニ近くで便利です!

価格:2,800,000円(税込)

満室年間賃料収入:408,000円  
満室時表面利回り:14.57% ネット利回り:9.98%



- 建物名:ダイパレス雪見橋203号室 ●所在地:富山市向川原町2-5
- 交通:富山県鉄富山市内線「荒町駅」まで徒歩約8分 ●築年月:1989年3月
- 土地面積:893.32m<sup>2</sup>(敷地権の割合:1万分の50) ●専有面積:17.38m<sup>2</sup>
- 構造:鉄骨鉄筋コンクリート造 12階建(2階部分) ●間取:1R
- 引渡日:即入居可 ●現況:空室 ●取引形態:媒介

## サングリーン野村

国道8号線下田交差点近く!スーパー・コンビニ・ドラッグストア、徒歩3分以内で生活利便性◎

価格:37,000,000円(税込)

満室年間賃料収入:3,344,160円  
満室時表面利回り:9.04% ネット利回り:5.86%



- 建物名:サングリーン野村 ●所在地:高岡市野村1779番地2
- 交通:万葉線「能町駅」徒歩約7分 ●築年月:1999年7月
- 土地面積:433.06m<sup>2</sup> ●建物面積:214.62m<sup>2</sup>
- 構造:軽量鉄骨造スレート葺2階建 ●間取:1K×8戸
- 引渡日:相談 ●現況:6/8入居中 ●取引形態:媒介

- おすすめPOINT
- 独立洗面台有
  - トランクルーム有
  - 人気の大和ハウス施工アパート

## LIVE SENSE

2LDKメゾネット・スーパーまで徒歩約10分!  
2017年築!近隣商業施設多数有!

価格:56,000,000円(税込)

満室年間賃料収入:4,524,528円  
満室時表面利回り:8.08% ネット利回り:6.00%



- 建物名:LIVE SENSE(リップセンス) ●所在地:富山市中島一丁目字二番割27番1
- 交通:富山ライトレール「越中島駅」徒歩約9分 ●築年月:2017年8月
- 土地面積:348.50m<sup>2</sup> ●建物面積:253.59m<sup>2</sup>
- 構造:木造 合金メッキ鋼板葺2階建 ●間取:2LDK(メゾネットタイプ)×5戸
- 引渡日:相談 ●現況:4/5入居中 ●取引形態:媒介

## サントピア桜谷

入居者に人気!施設内融雪装置あり♪  
1996年築の重量鉄骨造アパート!

価格:42,000,000円(税込)

満室年間賃料収入:4,259,280円  
満室時表面利回り:10.14% ネット利回り:7.01%



- 建物名:サントピア桜谷 ●所在地:富山市安養坊203-3
- 交通:富山地方鉄道市電「大学前駅」徒歩約19分 ●築年月:1996年4月
- 土地面積:391.92m<sup>2</sup> ●建物面積:296.40m<sup>2</sup>
- 構造:鉄骨造 垂鉛メッキ鋼板葺 陸屋根 2階建 ●間取:1K×8戸、1LDK×1戸
- 引渡日:相談 ●現況:賃貸中 ●取引形態:媒介

## お問合せ先

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。