



賃貸営業戦略!

★ Chapter.7 【NEW】2019. 秋 - 東京都
アパマンショップ新規出店予定のお知らせ

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【ハッチくんの賃貸営業戦略】は、東京都初めての出店の予定についてお話をさせていただきます。

弊社では現在、東京都練馬区東大泉(下記参照)において12店舗目となります【アパマンショップ大泉学園店】の出店を本年秋のOPENに向けて準備を進めております。OPENの日時等が正式に決まりましたら、あらためましてご案内及びご挨拶を申し上げます。

弊社においては、永年の願いでありました、首都圏東京での出店となり、何かと不慣れな点がございますが、誠実に取り組んで参りたく、引き続きみなさまからのご指導・鞭撻の程よろしくお願いいたします。

また、首都圏に在住のみなさまにおいて、本出店によりお近づきとなり、よりいっそうのご愛顧を賜りますようお願いいたします。

店 舗 概 要	店 名	アパマンショップ大泉学園店
	所 在 地	〒178-0063 東京都練馬区東大泉1-37-11 中央ビル1F
	ア ク セ ス	西武鉄道池袋線「大泉学園駅」北口より徒歩2分
	OPEN予定	2019年 秋

アパマンショップ大泉学園店



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。

Seminar

7/27
(土)

14:00~15:30
(受付13:30~)

第117回 ミッキー塾

「～ 老後2,000万円不足問題 ～

『金融審議会 市場ワーキング・グループ報告書』解説」

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)

会場:ボルファートとやま3階 ルビー



お申し込みはこちらから



第一講
8/3
(土)

14:00~16:00
(受付13:30~)

第3回 相続セミナー 第一講

「富山相続サポートセンターASAHIセミナー」
(全6回コース)

～ 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 ゼネラルマネージャー

会場:ボルファートとやま3階 ルビー



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 2019年9月21日(土)

第三講 2019年10月12日(土)

第四講 2019年11月 9日(土)

第五講 2019年12月 7日(土)

第六講 2020年 1月11日(土)

9/7
(土)

14:00~16:00
(受付13:30~)

第118回 ミッキー塾

「大家さんそのリフォーム、ちょっと待った！」

講師:長岐 隆弘氏(アセットライフマネジメント株式会社 代表取締役)

会場:ボルファートとやま9階 称名(しょうみょう)の間

セミナー後、16:10~17:10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/要事前申込み必須です)



お申し込みはこちらから



営業日カレンダー

Calendar

2019 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

2019 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

2019 SEPTEMBER 9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

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



ハッチくんファミリー

老後2,000万円不足問題

金融庁の金融審議会が6月3日に提出した「市場ワーキング・グループ報告書」に対して、国会において野党がかみつ、マスコミもこの論争に乗っかり連日おもしろおかしく報道されています。参議院選挙を直前に控え、政局にしたい野党と政局にしたい与党の攻防の中で、この報告書が国民に誤解を招くと麻生財務大臣が受け取らないと発言、この報告書の扱いが迷走しています。さっそく、ミッキーは、51ページにもわたる報告書をHPからダウンロード、中身を熟読してみました。結論から言えば、すごく当たり前の内容で、「現役時代から、老後への準備をしっかりと考えてくださいね」というものでした。

少子高齢化、長寿化がどんどん進行していきます。働く世代が高齢者を支え切れなくなっていく中で「自助」を促し、国民みんなで考えていきたいと思います。

どうですかみなさん、本当に国家がわれわれの老後の生活費すべて保障してくれることができますか? そんな意味では、われわれ投資家は、主に不動産の活用、運用を通して準備をしています。今後、ますます不動産投資へのニーズが高まっていくでしょう。

急遽、7月27日(土)に私ミッキーがこの「金融審議会の報告書」の解説セミナーをボルファートとやまにて開催することになりました。詳しく知りたい方はぜひ聞きにきてください。ミッキーはこの議論に参画します。

CPM ミッキー

「老後に3000万円必要」

金融庁 審議会に独自試算

夫が65歳で退職後、夫婦2人が90年間生きるとの前提	年金が、4月1日に開始された金融審議会の市場ワーキング・グループに夫婦2人の30年間に1500万円を3万円が必要との独自試算を提示していたことが18日、分かった。麻生太郎首相は参院財政金融委員会で、誤解・不安を招くならば不適切だと述べた。老後に1000万円の蓄えが必要とする金融審議会の報告書は受け取らないと発言したが、内容が修正された麻生氏は報告書の受け取り拒否で断りききをつけている
老後の資金に関する金融庁の独自試算	
退職後の支出(30年間)	生活費 9000万円(毎月25万円) 住宅修繕費、医療費、車の買い替えなど 500万~1000万円 介護費用 0~1000万円 合計 9500万~1億1000万円
退職後の収入(30年間)	公的年金 8000万円(毎月22万1000円) 退職金・私的年金 1000万~2000万円(このうち最大1000万円を(住宅・教育ローン・返済に充当)) 合計 8000万~1億円
退職後の収入が8000万円の場合、1500万~3000万円の資産形成が必要	

【2019年6月19日 北日本新聞掲載記事】

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…
管理センターまで ☎076-461-6177

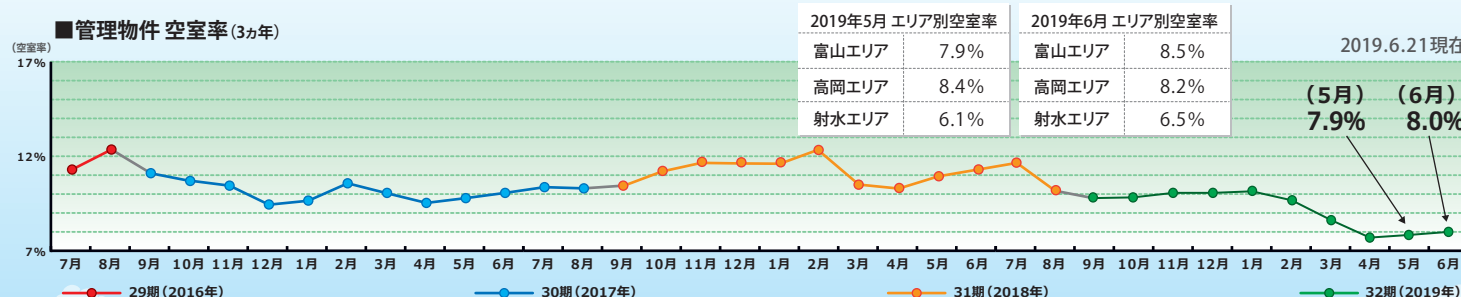
受付時間 9:30~18:00/ メール info@asahi.ac



月2回
10,000円~
(参考)

朝日不動産管理物件 空室率(3ヶ年分)

Date



1 賃貸経営の良きパートナーとなるために

日頃より大変お世話になっております。5月よりお部屋ハッケン物語 富山堀川本郷店の店長となりました清水 諭と申します。異動したばかりでエリアについては勉強不足ですが、オーナー様の物件の入居率改善や満室のため、日々努力してまい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から来店し、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くことが求められています。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。それはオーナー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と言えるのではないのでしょうか。そのお手伝いとして、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の把握、24時間受付対応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WEB掲載などのマーケティング活動、その他管理会社である弊社がやるべきことは山のようにあります。このような状況下、オーナー様と末永く安定経営をしていくため「賃貸経営の良きパートナー」となるようにこれからも一生懸命頑張っております。

朝日不動産 各種取組例

1. 管理物件のWEB特設ページ作成

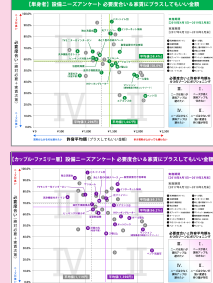
長期空室などで訴求を強化したい物件の特設ページを作成、SNSで発信などを行って、物件の周知力を高める試みを開始しました。



ご興味がおありの方は管理獲得提案本部までご相談ください。なお、特設ページ作成には別途費用がかかりますのでご了承ください。

2. お客様の設備ニーズ状況の調査・集計

来店されたお客様から設備ニーズのアンケートをとり、需要状況の把握に努めています。集計結果は繁盛期後のセミナーで解説も行います。



『2019年度 設備ニーズアンケート』集計結果は右記QRコードよりご確認ください



お部屋ハッケン物語 富山堀川本郷店・清水 諭

2 集合郵便ポストと宅配ボックス

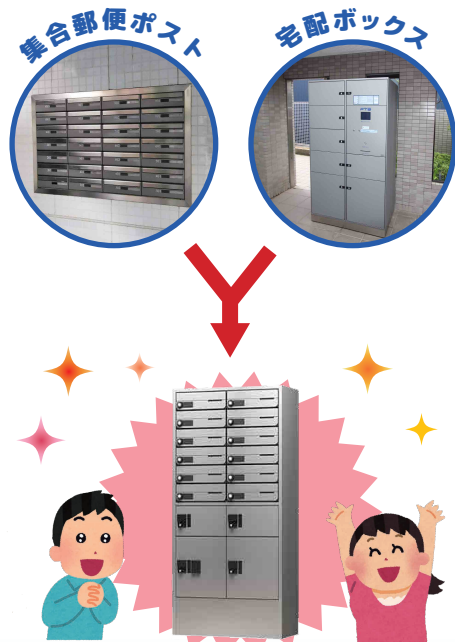
お世話になっております。管理獲得提案本部の佐武（さぶ）です。今回は、オーナー様から最近よくある相談事の事例を一つ紹介したいと思います。

「お部屋のリノベーションの他に、何かすることはありますか？」

この相談をされた際に、私は基本的にインターネット無料の導入やビルメンテナンス導入を勧めていますが、最近では宅配ボックスのお話をすることも多くなってきました。設置場所があれば、宅配ボックスを後付けする事は勿論可能なのですが、共用部に物が増えただけで、スリムに見えない…との事で断念される方もいました。ですが、富山県も徐々に宅配ボックスの需要が増え、新築物件では基本設備として付いている物件が多くなってきましたので、何かイイ案はないか…各方面の業者さんに相談していた所、最近、集合郵便ポストと宅配ボックスが一体型になった設備が増えたそうです。郵便ポストの受口も大きくなり、レターパックライトやネコポス等厚さ3cmまでのメール便が入る大きさになりますので便利かと思います。

開口部の大きさにもよりますが、エントランスは建物の顔になりますので、物件のアピール要素がまた一つ増え、入居促進にも繋がりますね。是非ご考慮ください。

PM事業部管理獲得提案本部・佐武 翼



郵便ポスト・宅配ボックス一体型設備登場!!

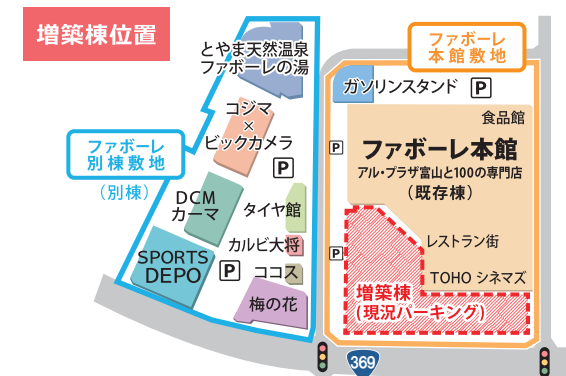
〔画像引用〕Nasta「宅配郵便ユニット枠/2列10メール4ボックス」

3 異動のご挨拶とファボーレ増床について

いつも大変お世話になっております。5月より新しくアバマンショップ富山婦中店の店長に就任しました山下です。よろしくお願いいたします。長年、射水小杉エリアにあり、はじめての富山エリアということで不安もありますが、心機一転で頑張っていきたいと思えます。また異動にあわせて新入社員も店舗に配属されております！ぜひみなさん、お店に遊びにきてください！さて、婦中エリアといえ



『ファボーレ』増床後のイメージ図
(公式PDF資料より画像引用)



とのことで富山初出店のお店もあるなど、さらに婦中エリアも活気づきそうですね。オープンが待ち遠しいです！またそれに伴うお部屋探しにも期待できるのではないのでしょうか。ちなみに今のところはまだ、上記関係者様のお部屋探しのご依頼はございません…。これからを期待し、新しい情報が入り次第、随時オーナー様に発信ができるようにアンテナを張って日々の業務に努めて参ります。また空室やそのほか些細なことでも、何かお困りごとがございましたらいつでもご連絡いただければと思います。スタッフ一同、尽力いたします。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婦中店・山下 智美

ハッチくんの不動産投資物件情報



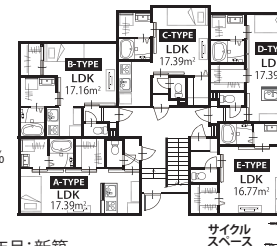
砺波市中神新築セットプランB

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他
- 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



FDパレス横田 II

築22年の重量鉄骨造2階建!
8号線そば、周辺は生活利便施設が豊富♪

価格:40,000,000円(税込)

満室時年間賃料収入:5,734,080円
満室時表面利回り:14.34% ネット利回り:8.29%

- 建物名:FDパレス横田 II ●所在地:高岡市永楽町9-32
- 交通:あいの風とやま鉄道「高岡やぶなみ駅」徒歩約20分
- 築年月:1997年3月 ●土地面積:881.69㎡ ●建物面積:476.98㎡
- 構造:重量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板2階建 ●間取:2DK×8戸,2LDK×2戸
- 引渡日:相談 ●現況:6戸空室 募集中 ●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:1戸空室 募集中 ●取引形態:媒介



サニーハイツ富岡

現況満室の高利回り物件!
鉄筋コンクリート造・鉄骨造の2棟建★

価格:76,000,000円(税込)

満室時年間賃料収入:11,095,020円
満室時表面利回り:14.60% ネット利回り:7.65%

- 建物名:サニーハイツ富岡 ●所在地:富山市富岡町393
- 交通:富山地方鉄道本線「東新庄駅」徒歩約14分 ●築年月:1988年4月
- 土地面積:1,135.25㎡ ●建物面積:977.75㎡ ●構造:鉄筋コンクリート造&鉄骨造陸屋根3階建
- 間取:1K×8戸,2K×15戸,3DK×1戸
- 引渡日:相談 ●現況:賃貸中 ●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
〒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。

その他の
投資物件情報
こちらから