

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。
今回は来春の【富山大学、富山県立大学などの学生様のお部屋探しの取り組み】についてお伝えさせていただきます。
弊社では、本年6月より「学生戦略」として、来春の学生様に対する集客やサービスの向上のために準備を始めました。下記の内容は来春までの主な対策となっております。

- ① **NEW!** アパマンショップ富山大学前店
店舗増床: 2019年6月完成
- ② アンケート: 現入居者様へ入居継続の意思確認
- ③ 富山ひとり暮らしガイド(学生様向け冊子): 2019年10月発刊
- ⑤ 第4回奨学金制度: 富山大学、**NEW!** 富山県立大学
- ⑥ 合格前予約: 2019年11月1日より受付開始
- ⑦ **NEW!** 学生専門業者様との提携: 送客、反響の強化
- ⑧ 富山大学生向け「住み替えキャンペーン」: 2019年12月1日より開始
- ⑨ その他施策: ライフライン、インターネット、NHKなどの申込ご案内、**NEW!** 家電、家具の通販ご案内



第3回奨学金授与式の様子



昨今、学生様の志望校の決定は高校3年初期までにはほぼ決まると言われています。この時期から学力も向上します。それと同時に志望校に合格した場合の情報収集が始まります。受験生のご両親にとって「お部屋探し」は重要な準備です。私立大学の願書出願が12月から始まり、国立の受験を経て、新生活が始まる4月までの期間、お部屋探しはタイトなスケジュールとなります。弊社では、安心して円滑にお部屋探しをしていただくように、対応していく所存です。

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

11/16 (土)

10:00~16:30 (受付9:30~)

第120回ミッキー塾 「金融電卓完全マスター・不動産投資家プロフェッショナル養成講座」

講師: ミッキー 石橋 正好 CPM®(朝日不動産(株) 代表取締役) 会場: WALビル 2F
受講料: **10,000円**
※金融電卓をお持ちの方は、会費: 5,000円(受講料+昼食)/昼食休憩あり

お申込みはこちらから

来年も開催します!
2020年
1/18 (土)

13:30~19:00 (受付13:00~)

2020新春オーナーパーティー

弊社オーナーの皆様をご招待しての新春オーナーパーティーです。詳細が決まり次第お知らせいたします。

12/7 (土)

14:00~16:00 (受付13:30~)

相続セミナー & 個別相談会 「富山相続サポートセンターASAHI開設セミナー」

※本講からのご参加も可能です。お気軽にお申込みください。

講師: ミッキー 石橋 正好 CPM®(朝日不動産(株)代表取締役社長) / 高野 慎也 CPM®(同社 次長)
会場: WALビル 2F 受講料: 無料



第五講 | 12月7日(土) ~ 公正証書遺言の作り方 ~

第六講 | 1月11日(土) ~ 相続発生後にできる対策 ~

各回セミナー後、先着2名様限定 **個別相談会開催!** ①16:00~17:00 ※事前申込み ②17:00~18:00 ※必要です

お申込みはこちらから

営業日カレンダー

Calendar

2019 November 11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

2019 December 12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

2020 January 1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



CPMミッキーの「シリコンバレー 視察」

10月20日~25日の日程で、アメリカは東海岸、カリフォルニア州のサンフランシスコ南側に位置します「シリコンバレー」を視察してきました。みなさまおなじみの、【アップル】【インテル】【Google】【Facebook】【Yahoo】などの世界をリードするIT企業の本社が所在します一大拠点となっているエリアです。(図1・右下) そんな「シリコンバレー」も、1938年、ビル・ヒューレット氏と、デイブ・パッカード氏が、写真(図2・左下)のこのガレージで「HP(ヒューレットパッカード)」を創業し、この場所が「シリコンバレー生誕の地」の名所として指定されています。ミッキーもあらためて、アントレプレナーシップ、すなわち「起業家マインド」をパワーアップすべくこの視察研修に参加したのでした。このIT企業経営者を育てたのが「スタンフォード大学」(図3・右上)。東京ドーム750個の広大なキャンパスで、「世界を変えたい。」という強烈な願望を持った若者が、失敗を恐れず、可能性に挑戦し続けたのでした。「スケールする?」という言葉を知りました。この環境下で、1,000社に1社が、指数的な成長、すなわち企業評価10億ドル(約1,100億円)以上の「ユニコーン企業」となります。その理由を肌で感じています。このお話は、新春セミナーで。CPM ミッキー



図2

図1

図3

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!

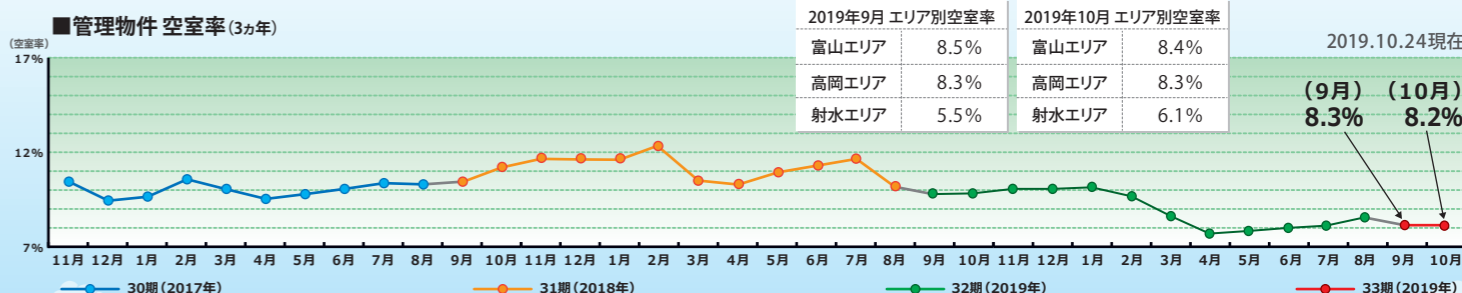
お申込み・お問合せは... **076-461-6177** 受付時間 9:30~18:00/ メール info@asahi.ac



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 立地の重要性

こんにちは。アバマンショップ大泉学園店の野々村です。東京のお部屋探しは富山のお部屋探しとまた違った味わいがございます。公共機関の利便性・防犯面への意識・紹介におけるプロセスと一つ一つが大変勉強になるとともに、お部屋を建てる際のポイントが富山と異なってくると感じております。唯一一緒な点は、立地がともに大切であることでしょうか。出店させていただきました練馬区の大泉学園駅周辺は、災害に強い地域であることが有名でございます。大きな河川や山もなく、地盤も埋め立て地ではないため、頑強でございます。

地域は変わって、例えば東京の東側では埋め立て地や河川の間で囲まれた土地が多く、地震による液状化や河川の氾濫による被害が大きくなりやすい地域がございます。区や地域ごとにハザードマップがございますので、ご確認いただけますと違いが歴然でございます。



大泉学園駅の南側に植物学者 牧野 富太郎さんの記念館「練馬区立牧野記念庭園記念館」がございます。植物研究雑誌である「大日本植物誌」を刊行し、現代では雑誌の名称は異なりますが、今も残る植物誌を先駆けた植物学者です。この方は終焉の地として、大泉学園駅周辺を選ばれました。かつて地震等災害に遭い、研究のために保管しておられました各種植物が被害にあった経験がございます。そこで、災害等に強い大泉学園を、研究する最後の土地として選ばれました。

賃貸の物件において、利便性の高い立地は大変重要ですが、安全性の高い立地もまた継続する上で重要になってまいります。近年、災害の脅威度は例年に比べて上昇していると感じます。直近でいえば台風19号が例でございます。ぜひ練馬区大泉学園駅周辺など地盤が強く、都心にもアクセスがある地域をご検討はいかがでしょうか？

アバマンショップ大泉学園店・野々村 溪太郎

2 満室戦略本部結婚ラッシュ

いつもお世話になっております、朝日不動産の近藤です。

満室戦略本部に就任してそろそろ半年が経ちますが、構成メンバーも20代後半のスタッフが多い事もあり、婚約や入籍、出産の報告が部署内で次々と上がっております。

仲間が結婚したり、子供ができることは、それ自体がとても喜ばしいことです。それだけでなく、自分自身の経験を振り返ってみて、これからより成長する大きなポイントになると、期待も大きく持てる、2重に嬉しいイベントだと私は感じております。

私自身24歳の時に結婚し子供が二人おりますが、やはり所帯を持つ前と後で、仕事への向き合い方、責任感は大きな違いがあったように思います。

今回自分と親兄弟以外に新しく大切なモノができたメンバーには、家族を養っていく為に一層精進し、オーナー様に必要とされる人財へと成長してもらいたいですし、私も出来る限りを尽くしたいと思っております。

オーナーの皆様にも、彼らがより皆様の賃貸経営の成功へ貢献できるよう、ご指導ご鞭撻のほどよろしくお願いいたします。

PM事業部満室戦略本部・近藤 祐平



3 過去5年間、砺波市の会社(法人)契約した1R・1K平均家賃とは？

砺波市で法人契約した過去5年間の1R、1Kの平均家賃を調べてみました。なぜ調べてみたかといいますと、新築物件を個人契約だけで満室にするのは、なかなか難しいと感じているからです。これは、新築物件は少々高めの家賃設定になりがちな面があり、個人で借りるには予算を越えてしまう場合が多々あるからです。借り入れて返済されるオーナー様のご事情もあり、家賃が仕方なく高めになることもわかります。ただ相場より家賃が高いと入居してもらえないのが現状です。そこで、砺波市で新築単身物件を建てる場合、予算設定の高い法人契約の平均家賃と社宅の条件を知っておくことが損ではないと考えました。

砺波市の法人平均家賃
【1R、1K家賃】
47,074円 (共益費含まず)

アバマンショップとなみ店周辺で法人契約となった社宅の条件

- ①家賃上限は、家賃共益費併せて52,000円まで
- ②㎡数は、30㎡厳守
- ③女性は、2階以上

法人契約で満室経営！

アバマンショップとなみ店周辺で新築を計画される際には上記の点を考慮されてみるのもいいかもしれません。相場からかけ離れないように、又できるだけオーナー様のご希望にそった家賃で満室にするために、いつでもご相談をお待ちしております。

アバマンショップとなみ店・山本 崇生



中太閤山貸家	ふおるて向野
<p>公園の目の前 ショッピングセンターバス近く</p> <p>価格:25,000,000円(税込) 満室時年間賃料収入:1,800,000円 満室時表面利回り:7.2%</p> <p>●建物名:中太閤山貸家 ●所在地:射水市中太閤山16-90-7 ●交通:あいの風とやま鉄道「小杉駅」徒歩約29分 ●築年月:1999年4月 ●土地面積:287.92㎡ ●建物面積:240.63㎡ ●構造:木造瓦葺2階建 ●間取:7LDK ●引渡日:相談 ●現況:賃貸中 ●取引形態:媒介</p>	<p>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♪</p> <p>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%</p> <p>●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:満室 ●取引形態:媒介</p>
レジデンス新庄202号室	カルムいわせ野
<p>オーナーチェンジ物件。3LDKファミリータイプ スーパーまで徒歩約6分!</p> <p>価格:3,500,000円(税込) 満室時年間賃料収入:696,000円 満室時表面利回り:19.89% ネット利回り:11.79%</p> <p>●建物名:レジデンス新庄 ●所在地:富山市新庄町1丁目24-12 ●交通:富山地方鉄道本線「東新庄駅」徒歩約1分 ●築年月:1980年4月 ●土地面積:482.23㎡(持分12分の1) ●建物面積:55.82㎡ ●構造:鉄筋コンクリート造陸屋根3階建(2階部分) ●間取:3LDK ●引渡日:相談 ●現況:賃貸中 ●取引形態:媒介</p>	<p>築25年RC3階建マンション。融雪駐車場完備 スキップフロアでメリハリのある1LDK</p> <p>価格:95,000,000円(税込) 満室時年間賃料収入:12,878,400円 満室時表面利回り:13.56% ネット利回り:8.30%</p> <p>●建物名:カルムいわせ野 ●所在地:高岡市野村1143番1 ●交通:JR水見線「越中中川駅」徒歩約13分 ●築年月:1994年5月 ●土地面積:1,235.45㎡ ●建物面積:1,070.40㎡ ●構造:鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 ●間取:1LDK×24戸 ●引渡日:相談 ●現況:7戸空室 ●取引形態:媒介</p>

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