

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。
今回は弊社で現在そしてこれから実施する【キャン
ペーン】についてご紹介させていただきます。
まず、現在実施中のキャンペーンは以下の通りです。

ご紹介キャンペーン — 通期 —

お部屋探しのお客様/友人・知人
でお部屋を探している方のご紹介を
いただきご成約すると、紹介者とご成
約したお客様へ粗品を進呈

インターネット ご来店予約キャンペーン — 通期 —

お部屋探しのお客様/不動産ポ
ータルや弊社サイトよりご来店予約を
し、ご来店後お部屋をご成約すると粗
品を進呈

ハッチくんの日 — 毎月8のつくの日 —

お部屋探しでご来店をいただいた
お客様/ご来店時に粗品を進呈

NEW!

富山グラウジーズ 観戦ヘアチケット キャンペーン 11月10日～翌2月26日

オーナー様、管理物件の入居者様、
お部屋探しをご成約のお客様/応募、
抽選で観戦チケットを進呈+選手と
サイン、記念撮影。

応募はコチラのQRコード
又はURLより行えます!



www.hakken.net/grouses-campaign/

以下はこれから実施予定のキャンペーンのご紹介です。

お部屋の解約 早得キャンペーン 12月～翌3月5日

弊社管理物件(エリアは限定)の契約
者様/期間中に退去することで粗品
を進呈

学生 限定 住み替え応援 キャンペーン 12月～翌2月末

弊社管理物件に入居中の富山大学、
富山県立大学の在学生/期間中に弊
社でお部屋をご成約した場合に粗品
を進呈

このほかにアバマンショップではすでにプロモーション
が始まっています。今年は【家電プレゼントキャン
ペーン】です。
最後に集客戦略としてのキャンペーンのコンセプト
又は法則としては、以下の通りです。

- ①季節性を盛り込む
- ②期間や対象を限定する
- ③既存客にアプローチする
- ④景品や粗品をプレゼントする
- ⑤タダ=無料を訴求する
- ⑥友人や知人などに協力してもらう
- ⑦効果予測と効果検証を徹底する

今後もキャンペーンの検証や効果性を分析し、新たな試
みを行っていきたく思います。

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。



1/11
(土)

相続セミナー & 個別相談会

「富山相続サポートセンター-ASAHIセミナー」

※無料のセミナーですので、お気軽にお申込みください。

第六講 ～ 相続発生後にできる対策 ～

講師：ミッキー 石橋 正好 CPM®(朝日不動産㈱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

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 が必要です

2020年
1/18
(土)

招待オーナー様限定新春パーティ 第121回ミッキー塾 2020新春 オーナーパーティ

会場：オックスカナルパークホテル富山

※事前申込みが必要です。詳細は同封のチラシをご覧ください。

第1部 ミッキー 2020年を語る

講師：ミッキー 石橋 正好 CPM®(朝日不動産㈱代表取締役社長)

第2部 ミッキーの部屋 3人の投資家によるパネルディスカッション

パネラー：ふんどし王子氏 / ポール氏 / 波乗りニノ氏

第3部 新春オーナーパーティ

プロバスケットボールB.リーグ・富山グラウジーズの専属プロダンスチーム
G.O.W ROUGE「ゴウ ルージュ」によるダンスパフォーマンス他

営業日カレンダー



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

2020 February 2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

■ 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

December 2019 No.160
12



「シリコンバレー 視察 ②」

先月に続きまして、私ミッキーが10月20日～25日まで視察に行ってきましたシリ
コンバレーのレポート第2弾をお届けします。
「なぜ、シリコンバレーにこのように先進IT企業が次々に誕生、集積したか？」
についてです。実は、シリコンバレーでは、「エコシステム」という革新性の高
いスタートアップ(創業)企業を、加速度的に成長・発展させるシステムが存在し
ます。このシステムの概念図を 図1 に、ミッキーの解釈で作成してみました。
スタンフォード大学からクレージーな起業家が誕生します。この起業家には優秀
なエンジニアとマーケティングの存在が欠かせません。この企業の事業モデルに成
長性が見込まれると、エンジェル投資家が資本を注入します。さらに、人的ネッ
トワークが構成され、インキュベーター(支援者)と、アクセラレーター(加速者)
がチームに参画してきます。そして、この事業の将来性に見込みが加わってくると、巨額



▲ベンチャーキャピタル企業「ペガサス」訪問

のベンチャーキャピタル投資による開発資金が大
幅に投入されます。ユニコーン企業(企業価値が10億ドル以上の未上場企業)が出現、M&A(企
業買収)あるいは、IPO(株式上場)により、投資家は巨額の利益を得ます。そして、企業を売却
した経営者は、さらなる起業を繰り返すという循環システムです。この「エコシステム」のポ
イントは、資金調達(ファンディング)のスピードとスケールの大きさと、アライアンスといわれ
るネットワークのすごさです。ここで、成長企業を見極める投資家の力量が試されるわけです。
写真は、急成長をしているベンチャーキャピタル企業(世界中の投資家から資金を集め、スター
トアップ企業に投資をし、運用益を分配している企業)、「ペガサス社」のアニス・ウツザマン
CEOの話をしている場面のものです。ぶったまげました話の内容は、新春セミナーでお話し
します。お楽しみに。

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…
BM(ビルメンテナンス)課まで

☎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)



■管理物件 空室率(3ヶ年)



1 相続対策「贈与」について



いつもお世話になっております。アセットマネジメント事業部高野です。弊社では毎年、**全6回コース**で**相続のセミナー**を開催させていただいております。今年で3年目になります。始めた当初は参加者が5人などという哀愁漂う回もありましたが、今は毎回20名弱ほどの方に参加いただけるようになってきました。今回はどのような内容のセミナーなのかを少しお話させていただきます。

先々月のセミナーは贈与についての内容でした。皆様そもそも「贈与」はされたことがありますか？贈与とは「自分の財産を相手に無償で渡すこと」を言います。受け取ったほう（財産が増えた人）が、その金額に応じて「贈与税」という国税が課せられます。この贈与税は、最高税率が55%というとても高い税金です。過去にお客様から「なぜ家族の中で財産を動かすのに税金がかかるのですか？」という質問をされたことがあります。その答えは、「相続税」があるからです。もしこの世に贈与税がなく相続税だけが存在していたとしたら、皆様はどうされますか。私なら相続発生前、つまり自分が亡くなる前にすべての財産を子どもに無税で渡してしまいます。そうならないように、贈与時には相続税よりも高い税率をかけているのです。では贈与がどう相続に生かせるのかというと、まず「家族の喜びを実感できる対策」であるからです。例えば、遺言は自分が亡くなった後にその効果が発揮されることになり、生命保険の死亡保険金も亡くなった後に支払われます。つまり、自分が亡くなった後でしか効果が生まれず、天国から見守るしかありません。一方、生前に贈与を実行することで「お父さんお母さんありがとう」「おじいちゃんおばあちゃんありがとう」という感謝の言葉を直にもらえます。これはいいでしょ。また贈与を受けるお子様やお孫様のまとまったお金が必要になるタイミングに合わせて財産を渡せます。豊かになってからもらうより、困っているときにもらうほうが、受け取るほうも嬉しいでしょう。また当然ですが、贈与を行えば確実に自分の財産を移転できますので、相続税の軽減にも効果があります。しかしそんな効果がある贈与でも、取り扱いには注意点があります。**1.正しい方法で贈与を行っているか 2.贈与税はどうなるのか、、、**気になっていただけましたでしょうか？

続きはWEBで的な感じで、続きはセミナー会場にてお待ちしております！何卒宜しくお願いたします。

AM事業部・高野 慎也

3 サブスクリプション住宅

「アパートやマンションを購入して賃貸住宅として貸し出す。」こんな当たり前の不動産賃貸の概念が変わりつつあります。その根拠とも言える新しい考え方が「サブスクリプション」です。サブスクリプションとは、一定額を支払うことでサービスを受けられる契約形態を指します。雑誌の定期購読や近年流行している定額料金でコーヒーが飲み放題のカフェなどがその一例です。

現在のところ、日本国内で提供されている代表的なサブスクリプションサービスとして【HafH(ハフ)】、【ADDRESS(アドレス)】、【OYO LIFE(オヨ ライフ)】と主に3つあります。それぞれが独自のサービス形態で不動産投資としての収益性はまだまだ不透明な状態です。サブスクリプション住宅はまだ始まったばかりでユーザー向けのサービス概要は各社で定まっているものの、オーナー向けサービスとして浸透していくには相当の時間がかかるように思います。「果たしてこのような住宅サービスが本当に流行するのか？」など色々感じる方も多いはず。そこで、以下のような言葉を改めて思い出してみましょう。

- クラウドファンディング（プロジェクトの資金援助を募るサービス）
- リモートワーク/ノマド（場所を選ばず働くスタイル）
- シェアリングエコノミー（物を持たず貸し借りする社会活動）
- バーチャルオフィス/ワーキングスペース/スペースシェア（住所や仕事場所、店舗空きスペースなどを借りるサービス）

どれも「物を持たない」「物を持っていない」という発想から生まれたサービスばかりです。世の中がいかに「**所有**」から「**利用する**」という意識に変わってきているか良く分かります。最も身近な「住まい」がシェアされても何ら不思議ではなく、オーナー様含め我々不動産賃貸業界も更なる可能性の岐路に立たされていると感じております。

アバマンショップ富山大学前店・清水 諭

ハツチくんの 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い合わせください★

不動産投資物件情報

2 舟橋村に新築！

(単位:人)

市町村別
富山の人口の増減(平成29-30年)



早速ですが、富山県中新川郡舟橋村はご存知でしょうか！？実は日本一小さな村なのです！面積はなんと3.47km²で、全国に約1,700ある自治体の中でも最も小さいそうです！しかも、年々人口減少の富山県の市区町村の中で唯一人口が増加している地域です！そこに積水ハウス施工の新築が建ちました！物件名は【リラフォートふなはし】です！「子育て共助のまちづくり」をコンセプトとした賃貸住宅となっており、周辺には学校、子ども園、役場、テニスコート、目の前には公園もあり子育ての環境が整った立地となっております！子どもの送迎も近距離ですし、公園まで徒歩圏内のためお部屋によってはリビングから遊んでいる姿が見え、親御様もご心配無用です！全部で4棟20戸あり、A棟6戸（1LDK）、B棟4戸（2LDK）、C棟4戸（2LDK）、D棟6戸（1LDK）となっております。残り13部屋となりました！（2019/11/15時点）普通の賃貸をご契約するよりもお安くご入居もでき、小学生以下のお子様がいいらっしゃる方は最大2年間家賃がお安くなります！（最大1万円まで）月額費用も抑えられ、初期費用も安く積水ハウスの物件にご入居できる物件はこちらだけです！色々条件はございますが、気になった方はアバマンショップ富山東店、もしくはインターネットで【リラフォートふなはし】をご検索ください！

アバマンショップ富山東店・瀬川 昂希

<p>価格改訂しました!</p> <p>セレンティア</p> <p>現況満室!!築26年 重鉄骨造3階建・融雪付駐車場 屋根・二重窓(一部)リフォーム済</p> <p>価格:53,000,000円(税込)</p> <p>満室時年間賃料収入:7,603,200円 満室時表面利回り:14.35% ネット利回り:9.36%</p> <p>●建物名:セレンティア ●所在地:中新川郡上市町若杉字角力田10番地2 ●交通:富山地铁本線「上市駅」徒歩約11分 ●築年月:1992年6月 ●土地面積:1195.84㎡ ●建物面積:666.09㎡ ●構造:鉄骨造スレート葺3階建 ●間取:1LDK×15戸 ●引渡日:相談 ●現況:満室 ●取引形態:媒介</p> <p>2棟</p>	<p>パークハイツ呉羽</p> <p>築37年 重鉄骨造3階建・テナント付き 徒歩5分圏内に商業施設多数あり!!</p> <p>価格:26,000,000円(税込)</p> <p>満室時年間賃料収入:4,830,000円 満室時表面利回り:18.58% ネット利回り:11.69%</p> <p>●建物名:パークハイツ呉羽 ●所在地:富山市呉羽町7187番28 ●交通:あいの風とやま鉄道「呉羽駅」徒歩約14分 ●築年月:1982年1月 ●土地面積:265.19㎡ ●建物面積:505.57㎡ ●構造:重量鉄骨造陸屋根3階建 ●間取:1K×10戸+(テナント3フロア) ●引渡日:相談 ●現況:2戸空室(敷地内駐車場はテナント用で賃貸中) ●取引形態:媒介</p> <p>1棟</p>
<p>REGALIA I</p> <p>築31年 鉄筋コンクリート造4階建 融雪付駐車場 中二階のある3LDKタイプ</p> <p>価格:109,000,000円(税込)</p> <p>満室時年間賃料収入:9,667,200円 満室時表面利回り:8.87% ネット利回り:5.53%</p> <p>●建物名:REGALIA I ●所在地:高岡市野村928-1 ●交通:氷見線「越中川駅」徒歩約13分 ●築年月:1988年10月 ●土地面積:1265.00㎡ ●建物面積:1174.10㎡ ●構造:鉄筋コンクリート造陸屋根ルーフィング葺4階建 ●間取:3LDK×12戸 ●引渡日:相談 ●現況:2戸空室 ●取引形態:媒介</p> <p>1棟</p>	<p>REGALIA II</p> <p>築24年 鉄筋コンクリート造3階建 融雪付駐車場 アクセス良好の好立地!</p> <p>価格:169,000,000円(税込)</p> <p>満室時年間賃料収入:16,617,600円 満室時表面利回り:9.83% ネット利回り:6.52%</p> <p>●建物名:REGALIA II ●所在地:高岡市野村1529-3 ●交通:万葉線「旭ヶ丘駅」徒歩約19分 ●築年月:1995年8月 ●土地面積:2523.37㎡ ●建物面積:1475.28㎡ ●構造:鉄筋コンクリート造コンクリート屋根ルーフィング葺3階建 ●間取:2LDK×15戸 3LDK×6戸 ●引渡日:相談 ●現況:3戸空室 ●取引形態:媒介</p> <p>1棟</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
 〒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