

新年、明けましておめでとうございます。平素はご愛顧を賜わり、厚く御礼申し上げます。旧年中は、多大なるご尽力をいただき、誠にありがとうございます。2021年も、より一層のご支援、お引立てを賜りますようお願い申し上げます。今回は、弊社で企画、実施中の【販促キャンペーン】についてご紹介させていただきます。(2020.12現在)

- ①高級家電プレゼントキャンペーン** 『施されたら返し返す! 恩返しです!』 **2020/11/25(水)~12/31(木)**
 対象 期間中にご契約いただいたお客様
 概要 応募、抽選で高級家電(バルミューダ)を進呈
- ②合格前予約ご利用プレゼントキャンペーン** **2020/9/15(火)~合格発表前日まで**
 対象 富山大学、富山県立大学へ2021年春入学の学生様
 概要 ハーゲンダッツギフト券を進呈
- ③オンライン接客キャンペーン** **通年**
 対象 オンライン接客をご利用しご成約のお客様
 概要 QUOカード3,000円を進呈
- ④富山グラウジーズ観戦ペアチケットキャンペーン** **2020/11/30(月)~2021/1/31(日)まで**
 対象 **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
 概要 応募、抽選で観戦チケットや直筆サイン、応援グッズを進呈
 応募はコチラから <https://www.hakken.net/grouses-campaign/>
- ⑤ご紹介キャンペーン** **通年**
 対象 お部屋探しのお客様
 概要 友人・知人でお部屋を探している方をご紹介いただき成約すると、ご紹介者様とご成約者様へ粗品を進呈
- ⑥インターネットご来店予約キャンペーン** **通年**
 対象 お部屋探しのお客様
 概要 不動産ポータルや弊社サイトより来店予約をし、ご来店後お部屋をご成約すると粗品を進呈
- ⑦ハッチくんの日** **毎月8のつくの日**
 対象 お部屋探しでご来店いただいたお客様
 概要 ご来店時に弊社オリジナルグッズを進呈

朝日不動産(株) 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。



2/6 (土)

WEBまたは会場受講 相続セミナー⑧個別相談会

「富山相続サポートセンターASAHIセミナー」

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(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

各回セミナー後、先着2名様限定

個別相談会開催!

※事前申込みが必要です



※本講からのご参加も可能です。無料のセミナーですのでお気軽にお申込みください。

お申込みはこちら



セミナーチャンネルのご案内

過去のミッキー塾や、相続セミナーを公開しています。

★Youtubeセミナーチャンネル開設★

朝日不動産
セミナーチャンネル
賃貸住宅経営勉強会

みんなチャンネル登録してね!

ミッキー塾!!

月刊 富山賃貸ステーション お部屋ハッケン物語

January 2021 No.173
1



「新年あけましておめでとうございます!」

みなさま、謹んで新春のお慶びを申し上げます!新年2021年も「私、ミッキーと、朝日不動産が社員一丸となって、オーナーのみなさまを、お守りいたします!」、強い決意でスタートいたします。今年もどうぞ、よろしく願い申し上げます。

さて、3年ぶりに、私、ミッキー、第2冊目となります本を出版いたします。今回も、幻冬舎さんからの出版となります。タイトルは、「**ミッキー流 満室!賃貸住宅経営**」です。オーナーさまにとって、私並びに、弊社に一番期待をいただいています、お部屋の満室戦略に関して書かせていただきました。まさに、みなさまの強いニーズを受けての出版です。いままで、実践してきた成功事例を中心にしています。

満室戦略の大切な考え方は、マーケティング思考に他なりません。「市場を観よ!」「お客さまの声を聞け!」のマーケット・イン、カスタマー・インを理念に、お客さま目線、視点で考えることを最重要ポイントとしています。

書籍は、Amazonにて販売中です!
店頭発売日は1月26日(火)です。

- 物件の特徴を間取りとグレードの二面から分析する「マトリックス分析」
 - 階段式に家賃を設定・検証する「臨界家賃発見法」
 - 顧客に対するこだわりの部屋づくりを戦略とした「ターゲット顧客設定法」
- 稼働率を上げて長期的に収益を確保するノウハウをわかりやすく解説しています。
ぜひ読んでみてください。

CPM ミッキー



Introduction

屋根・屋上ドローン空撮点検

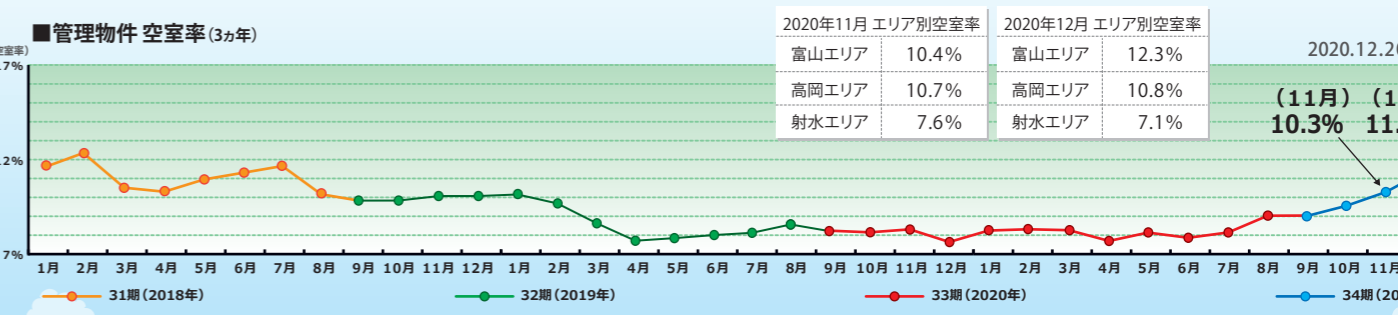
空撮料 **¥10,000** (税別) **1物件**

足場・重機不要!! 物件の予防策検討に!

ビルメンテナンス BM課 ☎076-461-6177

どうぞお気軽にご相談下さい! 受付時間 9:45-18:00 水曜

朝日不動産管理物件 空室率(3ヶ年分)



1 富山県の自殺 増加率全国ワースト1位

皆様いつもお世話になっております。満室戦略本部の近藤です。11月号の記事では、映画「事故物件」から火災保険の【家主費用特約（名称は保険会社により異なる可能性有）】について触れましたが、悲しい事に昨年10月の自殺者数の増加率が全国でワースト1位になってしまったニュースを見ましたので、改めて書かせていただきます。



ニュース記事によると、“県内での自殺者数は今年1月以降あわせて181人で、去年より35人増加し、特に先月急増して26人となり、8人だった去年と比較し増加率で、全国ワースト1位となりました。”(FNNプライムオンラインより記事引用)とあります。

元々富山県はワースト10位前後の低い自殺死亡率である為、少し増えるだけでも自殺の増加率は大きく上がってしまう為、一概に「富山県で自殺者が多い! 危ない!」という訳ではありません。しかし、例年より大きく増加している事は事実であり、これを機に保険の見直しをする事は大切です。

【家主費用特約 は加入しておくくと死亡時に家財処分や清掃費用が100万円捻出され、また1年間まで減額した家賃などの逸失利益に備える事もできる特約です。逸失利益の補償が少し高額ですが、ちゃんと理解して最低限度でセットすれば手頃な値段で安心を得られるよい特約なので、オススメです。詳しく知りたい方は直接お聞きくださいね!

PM事業部 満室戦略本部・近藤 祐平

2 お部屋ハッケン物語富山堀川本郷店人事異動のご報告



いつもお世話になっております。この度、10月よりお部屋ハッケン物語富山堀川本郷店店長に就任いたしました稲田 悠甫(イナダ ユウスケ)と申します。(※写真右側)入社後、営業スタッフとして、富山エリア(4店舗)、呉西エリア(2店舗)と幅広いエリアを担当して参りました。

堀川本郷店はオープンより3年目を迎えました。私は当初オープンスタッフとして勤務しておりましたが、当初から現在も当店の課題は【集客】だと感じております。昨今はインターネットで物件を事前にピックアップしてからご来店されるお客様が増加しております。その中で集客を増やすためには、ネット精査や物件写真の撮影が急務です。写真撮影では、広角でお部屋を広くと撮れるだけでなく画質がきれいという特徴がある、パノラマ撮影や一眼レフカメラを使用しております。撮影した写真を通してお客様に『実際に内見したい』と思っただけのよう、常にお客様の目線で考えることを大切にしたいと思っております。そして、オーナー様の大切な物件をいち早く満室にするため、他部署・他店舗とも協力してまいります。

まだまだ店長として未熟ではございますが、皆様に笑顔をお届けられるようスタッフ一同精進してまいります。今後ともよろしくお願いいたします。

お部屋ハッケン物語堀川本郷店・稲田 悠甫

3 アパマンショップ富山婦中店の新戦力

日頃より大変お世話になっております。アパマンショップ富山婦中店の山崎です。よろしくお願いいたします。

今回は、富山婦中店の新戦力についてお話ししたいと思います。12月5日からWEBソリューションチームから婦中店に異動してきました野手副店長になります。

野手副店長は、リーシング事業部・管理課・レスキュー隊・原状回復課など幅広い業務に携わっておりました。豊富な知識でお客様のお部屋探しを一生懸命している印象が強いです。私はリーシング事業部のみの経験になりますので、野手副店長の豊富な知識に日々助けられております。これからは、様々な視点から物事を考えていながらの行動を心掛けていきたいと思っております。スタッフ一同お客様満足度の向上ができるように、日々の業務に取り組みたいと思っております。今年は去年から続くコロナの影響で不安もありますが、感染の予防対策および体調管理をきちんとしていながら、たくさんのお客様のお部屋探しをしていきます。皆様も、どうかお体に気をつけてお過ごしください。

アパマンショップ富山婦中店・山崎 直幸



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い合わせください★



<h3>奥田双葉町ビル</h3> <p>2棟セット販売! 富山駅まで徒歩13分! コンビニまで徒歩8分! 人気の富山駅北エリアのビルです!</p> <p>価格:32,000,000円(税込)</p> <p>●建物名:富山市奥田双葉町ビル ●所在地:富山市奥田双葉町4-12、5-18 ●交通:あいの風とやま鉄道「富山駅」徒歩約13分 ●築年月:①1977年3月・②1967年10月 ●土地面積:391.86㎡ ●建物面積:823.05㎡ ●構造:①SRC造陸屋根6階建・②SRCブロック造陸屋根2階建 ●引渡日:相談 ●現況:盛業中 ●取引形態:媒介</p>	<h3>レトロ藤木</h3> <p>お手頃な価格帯! 初めての投資にどうぞ!</p> <p>価格:11,500,000円(税込)</p> <p>満室年間賃料収入:1,732,800円 満室時表面利回り:15.07% ネット利回り:10.33%</p> <p>●建物名:レトロ藤木 ●所在地:富山市藤木1680-1 ●交通:富山鉄本線「東新庄駅」徒歩約32分 ●築年月:1989年12月 ●土地面積:255.31㎡ ●建物面積:100.10㎡ ●構造:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ●間取:1K×5戸 ●引渡日:相談 ●現況:2戸空室 ●取引形態:媒介</p>
<h3>ダイアパレス安野屋403号室</h3> <p>オーナーチェンジ物件!リフォーム済み! 法人様の需要も見込まれるエリアです!</p> <p>価格:6,500,000円(税込)</p> <p>満室年間賃料収入:840,000円 満室時表面利回り:12.92% ネット利回り:7.86%</p> <p>●建物名:ダイアパレス安野屋403号室 ●所在地:富山市安野屋町3-4-30 ●交通:富山地方鉄道市内線「安野屋駅」徒歩5分 ●築年月:1991年9月 ●専有面積:36.89㎡ ●構造:RC造6階建(4階部分) ●間取:1LDK ●引渡日:相談 ●現況:賃貸中 ●取引形態:媒介</p>	<h3>AM事業部からのお願い</h3> <p>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コードよりご登録をお願いいたします。</p> <p>ご登録はコチラ!</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。

