

平素はご愛顧を賜わり、厚く御礼申し上げます。日頃より多大なるご尽力をいただき、誠にありがとうございます。
今回は、弊社のオリジナルブランドで展開している『お部屋ハッケン物語』において、看板を新調しましたのでご報告
と弊社の看板戦略についてお話ししたいと思います。

■看板マーケティング戦略① 看板の種類と役割

大型看板

- 種類
屋上看板、野立看板
ビジョン看板、袖看板

■役割
ランドマークとして周知されることにより、アパマンショップ及び弊社（お部屋ハッケン物語など）のイメージ作り。

中型看板

- 種類
ファザード看板、平看板
カッティングシート、LED看板など

■役割
主にお店の『顔』となるので、ご来店のお客様やお店を通る人への印象を左右される看板となります。

小型看板（移動可・店内設置）

- 種類
移動可：懸垂幕、のぼり旗
デジタルサイネージ、A看板など
店内設置：POP、パネル、メニュー板

■役割
身近な看板となるのでお店や会社の案内、募集中の物件情報やキャンペーン情報などを伝える看板として利用しています。

■お部屋ハッケン物語 各種看板

この度新たにリリースし、設置する看板のタイプは以下の通りです。図案をご参照ください。



①お部屋ハッケン物語
富山堀川本郷店 募集看板



②お部屋ハッケン物語
富山堀川本郷店 管理看板



③お部屋ハッケン物語
富山堀川本郷店+管理看板

本看板の設置につきましては、弊社お部屋ハッケン物語 富山堀川本郷店を管轄とするエリア内において、大家さんから委託を頂いている管理物件への設置と入居者斡旋のみ委託頂いている物件への設置を計画中です。

次月号では、弊社が新たにリリースする『のぼり旗』のご紹介と看板マーケティング戦略②をお伝えする予定です。

朝日不動産(株) 常務取締役・小谷 武司

★ Introduction

お気軽にご相談下さい!

新築アパート オーナー募集中!

自己資金 1,000万円から
標準プラン 8戸
現役CPMの投資分析で安心
新築管理実績多数

076-420-1313

プロパティマネジメント事業部/近藤・松谷まで 受付時間 9:45-18:00(水曜)

富山県内全エリア対応
土地情報多数
客付け自信あり
人気のプラン
借入サポート

月刊 富山賃貸ステーション お部屋ハッケン物語



さくわくニュート 極東船長さんセミナー参加

6月11日、波乗り二ノさん主催・吉川英一さん代表のサンデー毎日倶楽部さん協力「極東船長さん」のリアルセミナーが開催されました。場所は富山市駅北の「とやま自遊館」定員80名。募集と同時に完売となった大人気のセミナーで、二ノさんに無理を申し上げ参加させていただきました。全国各地から投資家が集結し、「極東船長さん」の人気の高さを実感しました。「極東船長さん」のおじいさんは富山出身ですが根室へ移住されたそうで、富山は第2の故郷ということ。メガ中のメガ大家さんというだけあって、**コロナによる簡易宿泊所の3億円の大損失でさらに火が付き、不動産投資を加速、現在は総投資額130億円、借り入れ100億円**ということでした。「**不動産投資はロマンだ。**」とこやかに話されるその表情は、まさに人生を極めた仙人を連想してしまいました。現在64歳、ミッキーの3歳年上です。ミッキーもロマンを求め、いい年の取り方をしたいと思いましたね。「**ピンチはチャンスだ、人生は大河ドラマだ。**」「極東船長さん」の大ファンになりました。波乗り二ノさん、ありがとうございました。



極東船長さん



極東船長さんとミッキー

CPM ミッキー

YouTube最新動画のご紹介

★セミナーや、リノベーション・収益・管理物件のご紹介、物件の探し方など、皆様に役立つ動画を配信しています。



朝日不動産チャンネル
【リノベーション物件紹介】
【富山市山室3DKマンション】
大家さんのこだわり
リフォーム物件ご紹介



朝日不動産チャンネル
【管理物件紹介】
【富山初!】食事付き学生マンション
「カレッジコート」に行ってみた!
-後編-



朝日不動産チャンネル
【管理物件紹介】
【FIRE|不動産投資|大家さんセミナー#01】
初心者でも失敗しない不動産活用術とは!?
～パン屋からFIRE～



朝日不動産チャンネル
【管理物件紹介】
【FIRE|不動産投資|ウイズ編#01】
「FIRE大家さん」を丸裸!
【ミッキー xウイズ】【特別対談】

朝日不動産管理物件 空室率(3ヶ年分)



1 婦中店エリア管理物件入居率95%達成！

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。今回は婦中店エリアの管理物件入居率についてお話しできればと思います。

6/19日現在、婦中店エリアの入居率は**95.6%**になりました。

入居率が上がっている要因の一つとして、**交渉幅共有**があります。交渉幅とは、事前に大家様から『家賃1ヶ月フリーレント』、『駐車場1台分無料』、『家賃3,000円まで減額可能』など使用許可をいただき、お部屋探しのお客様に提供できるものになります。物件資料のPRコメント欄に【家賃1ヶ月分フリーレントキャンペーン】など記載することで、お客様の目を引くことができ、それが決め手で申込みになるケースもあります。キャンペーンをすることがすべてではないと思いますが、

申込みになる可能性は高くなることは間違いないので、前向きにご検討お願いいたします。

交渉幅につきましては、婦中店以外にも富山市6店舗（南店・大学前店・駅北店・山室店・東店・堀川本郷店）に情報共有しております。情報共有しているおかげで、他店舗から申込みになっているケースも数多くあります。さらなる入居率向上を目指して、邁進してまいります。

アパマンショップ富山婦中店・山崎 直幸



2 町内会費にご注意

ここ数カ月、売買による所有者変更案件が多いです。それに伴い窓口である移管担当部署及び支払担当者にて、町内会の方と話をする機会も増えております。

町内会費については、契約者（入居者）から支払ってもらう【町内会費＝町内会へ支払う町内会費】ということが多いのですが、学生エリア（主として富山市五福）は昔ながらの慣習で、学生の入居者に関しては戸あたりの請求金額が、低いことございます。こちらは大家様にとって、プラスのケースですが、中には全面道路に消雪装置がついているため冬季期間に町内会費とは別に【消雪負担金】が発生するところもございます。

当社にて売買があれば、過去の支払いも含め確認はできますが、そうでない場合思わぬ支払いが発生することもございます。

また、購入された物件で契約者（入居者）からは町内会費の支払いはないが、大家様に負担が発生しているというケースもございます。前管理会社で町内会費を共益費に込みのように扱っていたということであれば話は違いますが、あとから別に支払いの必要が出てくる話ということにならないよう売買の段階でご注意下さい。

最近では満室であろうがなからうが、満室時の7割8割で会費の支払いをするというケースも増えてきております。

町内会費と差額で稼ぐわけではないですが、手出しにはならないように気にしたいところです。

PM事業部 管理課・山田 真子

売買の段階でご注意ください！
町内会費にご注意！



3 お部屋ハッケン物語 堀川本郷店 店長就任のご挨拶

いつも大変お世話になっております。この度、お部屋ハッケン物語富山堀川本郷店の店長に就任いたしました、植木 大地(ウエキ ダイチ)と申します。富山堀川本郷店に約1年半ほど営業スタッフとして日々精進しておりました。まだまだ未熟ではございますが、今後とも何卒宜しくお願いいたします。

現在、**富山堀川本郷店では、【集客】に力を入れております。**昨今は、インターネットで事前に気になる物件をピックアップしてご来店される方が増加しております。その中で集客を増やすためには、写真満載だけではなく一眼レフで撮影を行い、画質がきれいな写真の掲載や360度見渡せるパノラマ写真など、**掲載写真の質向上**が急務です。お部屋探しのお客様に「実際に内見したい」と思っただけのよう、**常にお客様目線を考えることを大切にしていきたい**と思います。また、大家様自身の物件で「もっとこうして掲載してほしい」などご要望等ございましたらお気軽にお申し付けください。そして大家様の物件をいち早く満室にするため、他部署・他店舗と協力してまいります。

まだまだ勉強不足で至らない点がありますが、皆様には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。

お部屋ハッケン物語 富山堀川本郷店・植木 大地



ハッチくんの 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合せください★

不動産投資物件情報



<h3>木村マンション</h3> <p>現況満室! 東中野町公園まで徒歩約2分</p> <p>価格:27,000,000円(税込) 満室時年間賃料収入:¥3,028,800円 満室時表面利回り:11.22% ネット利回り:8.82%</p> <p>●建物名:木村マンション ●所在地:富山市東中野町3丁目9-2 ●交通:富山地方鉄道市内線「小泉町」徒歩約4分 ●築年月:1972年11月 ●土地面積:213.21㎡ ●建物面積:282.37㎡ ●構造:鉄骨・コンクリートブロック造陸屋根3階建 ●間取:2DK×8戸 ●引渡日:相談 ●現況:満室 ●取引形態:媒介</p>	<h3>藤の木アパート(要改装)</h3> <p>築4年の築浅物件です!</p> <p>価格:27,000,000円(税込) 満室時年間賃料収入:2,448,000円 満室時表面利回り:9.00% ネット利回り:6.60%</p> <p>●建物名:藤の木アパート ●所在地:富山市藤木1632 ●交通:富山地方鉄道バス停「開」徒歩約6分 ●築年月:2018年7月 ●土地面積:183.42㎡ ●建物面積:161.47㎡ ●構造:木造合金メッキ鋼板葺2階建 ●間取:1R×5戸 ●引渡日:相談 ●現況:居住中 ●取引形態:専任媒介 ※現在の用途は寄宿舎・事務所。アパート仕様へ改装が必要です。(浴室の設置など)</p>
<h3>アクアガーデン(3棟バルク売)</h3> <p>現況満室 法人需要が高いエリアです</p> <p>価格:144,000,000円(税込) 満室時年間賃料収入:13,083,600円 満室時表面利回り:9.09% ネット利回り:7.34%</p> <p>●建物名:アクアガーデン ●所在地:黒部市前沢1795 ●交通:富山地方鉄道本線「電鉄黒部駅」徒歩約17分 ●築年月:2016年8月 ●土地面積:1,377.95㎡ ●建物面積:1,035.48㎡ ●構造:木造合金メッキ鋼板葺2階建 ●間取:2LDK×8戸 3LDK×4戸 ●引渡日:相談 ●現況:満室 ●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。

その他の投資物件情報はこちら