

LEAD YOU TOMORROW



代表メッセージ

不動産の悩みをワンストップで解決し、明日の笑顔を届けたい。お客様の信頼を得て、弊社を明日からのパートナーに選んでいただきたい。そんな願いを込めて、アスパートナーを設立しました。不動産業界は情報の不透明性があり、正しく有益な情報がお客様にきちんと届いていないように感じます。空き地や空き家などの有効活用、コスト削減、建替え、売却や購入時の資金計画など、お客様への提案内容は将来の資産形成において非常に重要です。弊社はお客様が意思決定にいたるまでに、多くの情報と金額の妥当性、資金計画や事業シミュレーション、各種リスクなどを考慮した上でご提案することを心がけています。お客様へ正しく有益な情報を提供し、不動産知識・経験、専門家ネットワークを活用することで、お客様の不動産価値を最大化させるパートナーであり続けます。

.....

株式会社アスパートナー

代表取締役

いの ぐち ただ じ

井口 忠二

明治大学商学部卒。

グロービス経営大学院 経営学修士修了。

宅地建物取引士 法定実務講習講師(国土交通大臣認定)。

大手不動産会社で8年間不動産売買仲介営業に従事。

東京23区エリアトップセールス2年連続受賞。

現在、不動産総合コンサルティング・売買賃貸仲介・

賃貸管理を主軸とする株式会社アスパートナーを経営。

【保有資格】

宅地建物取引士

MBA(経営学修士)

AFPファイナンシャルプランナー

公認不動産コンサルティングマスター

相続対策専門士、不動産キャリアパーソン

.....



経営理念

不動産で明日の笑顔を届ける。

不動産の売買や賃貸、有効活用、相続対策は人生で大きな転機となります。大切な節目だからこそ、豊富な情報量・知識・経験を備え、レスポンスの早い対応を基本として、快適・安心・安全の取引を実行し、お客様の明日がもっと笑顔になるお手伝いをします。成約後もスピーディーかつ誠実なアフターフォローで、生涯の不動産パートナーとして信頼され、リピートされる会社を目指していきます。



VISION

専門的な知識や経験を培いながら日々切磋琢磨し、次なる成長に向かってポジティブにチャレンジしながら、より良い社会の形成に寄与していきます。

1

お客様にとって、不動産の最も有効活用となる選択肢や新しい価値を提案し、一生涯に渡る不動産資産形成をバックアップしていきます。

2

他業種の専門家とも積極的に連携しながら、不動産業界にIT技術を取り入れ、イノベーションを起こし続けるリーディングカンパニーになります。

3

会社概要

会社名	株式会社アスパートナー
所在地	〒810-0011 福岡市中央区高砂1丁目11番1号 福岡ゼネラルビル6階
電話番号	092-534-7002
FAX番号	092-534-7003
設立	2017年6月1日
資本金	10,000,000円
E-mail	info@asupartner.com
不動産宅地建物取引業	福岡県知事(1)第18777号
不動産投資顧問業	一般不動産投資顧問業 登録番号:一般 第一 1325号

選ばれる理由

不動産業界のあらゆる課題をワンストップ解決

弊社は地元福岡で不動産業に携わり、地域密着営業を基本としています。売買仲介・賃貸仲介・賃貸管理・相続対策・有効活用・空室対策・買取再販・不動産コンサルティングなどを提供することで、幅広いニーズにお応えしてきました。一人一人とのご縁を大事にし、育むことによって信頼関係を築き、お客様とのネットワークを広げていくことを大切にしています。今後も不動産に悩みをもつお客様に対して、親切・丁寧で、安心・快適な不動産取引を目指します。

売買仲介	空室対策
賃貸仲介	賃貸管理
買取再販	不動産コンサルティング
相続対策	有効活用

圧倒的な取引実績

成約金額実績 **100億円超**

不動産売買・経営に関わる多くの**専門資格保有**

難易度の高い案件の成約実績 多数

成約件数 **累計655件** (住宅用・投資用含む)

管理物件数 **累計329件**

内、売買以外で他社管理から
弊社管理に変更いただいた物件175件



将来を見据えた納得感のあるご提案



迅速丁寧で誠実な対応

豊富な経験で不動産価値の最大化を提案

収支シミュレーションによる未来の可視化

弁護士や税理士など各士業との協力体制

コンサルティングマスター及びファイナンシャルプランナーによるサポート

公認不動産コンサルティングマスター（国土交通大臣認定資格）及び宅地建物取引士、ファイナンシャルプランナー・相続関連資格を多数保有。さらに650件超の成約実績にもとづいた知識と経験から総合的なご提案をさせていただきます。

不動産に精通した資格を多数保有

◎公認不動産コンサルティングマスター（国土交通大臣認定）

◎宅地建物取引士

◎ファイナンシャルプランナー

◎相続対策専門士

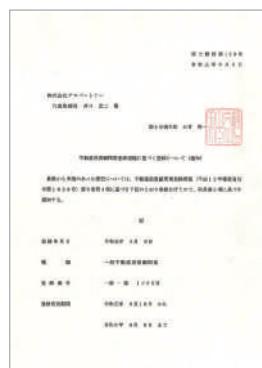
◎経営学修士（MBA）

◎不動産キャリアパーソン

◎不動産投資顧問業（国土交通大臣免許）



宅地建物取引業者 免許



不動産投資顧問業 免許



福岡市働き方改革推進企業
不動産業 第1号認定

不動産投資



空室リスクを抑えて
10年で利益
500～1,000万円を目指す
不動産投資

家賃収入例(年間)300～500万円
入居率96%
空室から入居まで平均2ヶ月
契約実績650件超(取引実績100億円超)

精度の高い収支シミュレーション

投資用物件を購入する前に必ず
行っておきたいのが、「収支シミュ
レーション」です。弊社では、入居
率や賃料等に変動があった場合
の「パターン別シミュレーション」
を行います。

【変動項目の例】

- 入居率 ●物件修繕費(修繕積立金)
- 利回り ●賃料

上記項目を「通常」「楽観」「悲観」などのパターン別で事前にシミュレー
ーションして、物件の収益性をご提案させていただきます。さらに、累積
キャッシュフローをシミュレーションすることで、物件の最適な売却時期
(または売却せずに持ち続けるべきか?)が分かります。

高精度シミュレーション例

- ・この物件の収益性はどれくらいか
- ・リスクにはどんなものがあるか
- ・売却までの保有期間がどれくらいか
- などを提案します。



相続対策

遺言作成支援

相続対策が未完了のまま、予期せぬタイミングの相続によって、相続紛争が発生することがあります。弁護士や司法書士と連携して遺言作成時に気をつけるべき要点やリスク対策を検討し、遺言作成・不動産相続対策を総合的にサポートします。

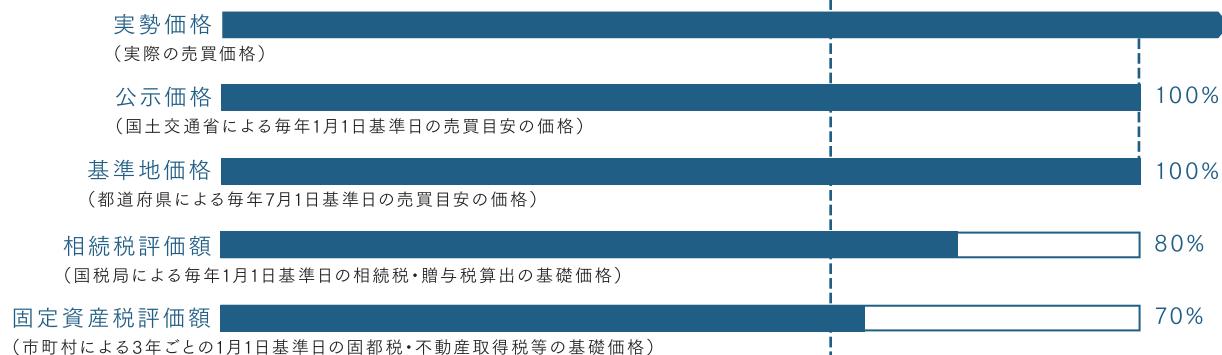
不動産調査&査定

ご所有不動産の実勢価格(取引価格)や相続時評価額によって対策が異なってきます。実勢価格(取引価格)調査のみならず、建築基準法等関連規制・コスト削減・トラブル紛争防止などを検討した上で、ご所有不動産に内在するメリットやデメリットを可視化します。

税金対策

公示価格・基準価格・固定資産税評価額・路線価などの調査をした上で、税理士と連携し、相続時の税務評価を算出します。相続税の納税資金確保や生前贈与、代償分割、小規模宅地特例活用などの立案から実行支援までお客様にとって最善の選択肢をご提案いたします。

【不動産価格の関係】



不動産有効使用

1. 土地・建物最有効使用の提案 / 2. 市場調査 / 3. 事例調査
4. 事業シミュレーション分析 / 5. 物件価値向上

活用例1 事業用定期借地権契約

土地所有者へ土地の一括借上を打診し、建物建築を目的とした長期的な事業用定期借地権契約に向けたコンサルティングをご提供しています。※借上賃料の妥当性検証・事業用賃貸借契約の期間調整・公正証書リーガルチェック(弁護士と連携)・公証役場との打ち合わせなど。

活用例2 リースバック契約

ご自宅にお住まいの状態で、土地建物を売却し、換金した上で、買主と賃貸借契約を締結し、売主が住み続ける契約(リースバック)の締結に向けたご提案を行います。換金した資金をもとに、借入金の完済や老後の生活資金に充当することができます。

活用例3 建貸しコンサルティング

オーナーの長期的な安定収益確保に向けて建築コストや建物維持ランニング費用の最小化、建築基準法等を加味した法的規制における最有効使用の分析・提案、各種契約書等チェック、税務的効果の検証(弁護士・税理士と連携)などの企画提案を行います。

不動産コンサルティング

ご所有不動産を様々な角度から分析し、建築プラン立案・建築費用や建物解体費用などのコスト削減・満室戦略立案・賃貸募集・賃貸管理・ランニングコスト削減などをご提案しています。土地の最有效使用をご提案するために、周辺募集事例や取引事例を調査した上で、融資金額に応じた各種事業シミュレーションを実施し、新築・売却・賃貸・現状維持などを総合的に検討します。また税理士と連携し、税務的観点を含めた最有效使用コンサルティングを行います。

建替え	1. 現状分析 賃貸契約の内容、ご所有不動産の都市計画法、建築基準法などの調査、法務局調査、資産状況確認、デューデリジェンスなど

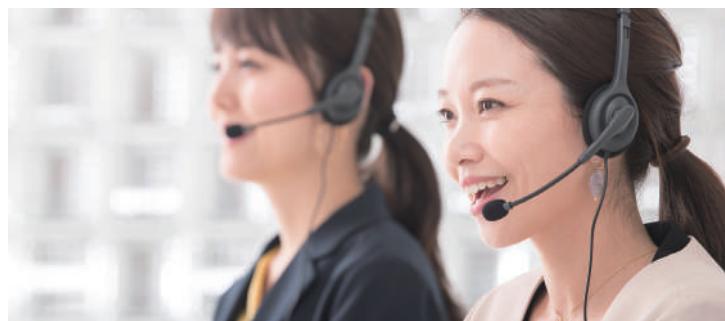
	2. 対策検討 相続紛争防止・不動産活用検討・相続税納税対策・立ち退きなどのコンサルティング

法人化支援	3. アクション精査 建替えに向けた建築プラン作成・建築費のコスト削減提案・賃貸募集家賃の戦略立案・資金計画シミュレーション・賃貸満室時までのキャッシュフローシミュレーションなど

	4. 実行 立ち退き相談、法律紛争対策、建築会社や設計事務所との打ち合わせ及び立会、金融機関との融資打診などを実行支援、スケジュール管理や各種対策立案 ※法律や税務は専門家と連携

入居者向け24時間緊急サポート

賃貸管理物件の入居者に対して、生活上の不安を解消すべく、24時間緊急サポート（オンコール）のサービス会社と提携しています。建物における漏水・鍵紛失や、火災報知器故障・オートロック不具合といった緊急対応事案に対して速やかに業者の手配を行います。



不動産の資産構築を全面的にバックアップ

物件取得～管理～将来売却までをワンストップでサポート

お客様のマイホームや投資用不動産購入から、保有(管理)、将来の売却までをワンストップで対応しています。購入時は綿密な資金計画による最適な物件選定に注力。所有期間中は設備故障や諸問題を速やかに解決し、資産形成後の売却手続きまでトータルでサポートさせていただきます。お客様の確かな不動産資産形成を共に歩んでいくために、弊社では不動産に関する最新知識習得・業務スキル向上を図りながら日々邁進しています。



空室対策

一時的な空室はどんな物件でも発生します。空室が長期化すると、収益率が下がるどころかローン返済の手出しが発生して、収支がマイナスとなってしまいます。このため、長期に渡る空室を避け、高入居率を維持することが、不動産投資成功の必須条件と言えます。

【空室が長期化する原因】

空室が長期化する大きな要因は3つあります。

- 不動産会社が適切な募集を行っていない
- 周辺相場を勘案した募集賃料設定になっていない
- 入居希望者へ物件の好印象を提供できていない

弊社では満室になるまで諦めず、最新の空室対策を取り入れながら、高い入居率を実現します。

高入居率ノウハウ	01 適切な募集活動(ブランディング戦略)
<p>【募集活動の失敗例】</p>	<p>【募集活動の成功例】</p>
<ul style="list-style-type: none">◎間取りがない◎室内写真がない◎バルコニーの方位がわからない◎写真クオリティが低い（天気が悪い日に撮影）◎学区や周辺生活情報が全くない	<ul style="list-style-type: none">◎物件の「おすすめポイント」を記載◎内観写真も豊富に掲載◎見やすい間取り◎天気の良い日に撮影し、室内もきれいに掲載 <p>弊社は写真撮影をプロカメラマンに委嘱しています。</p> <p>.....</p> <p>他社の管理で6ヶ月間空室だった物件が、管理を変更いただいてから1ヶ月で満室になった実績もあります。</p>

高入居率ノウハウ

02

周辺相場を勘案した賃料や募集条件(競合分析)

賃貸物件は、基本的に周辺にある同条件の物件と比較されるため

- 競合物件に比べて高すぎない賃料(駅からの距離や築年数を勘案)
- 最適な初期費用

これらのバランスを見極めた賃料設定や募集条件にすることが不可欠です。周辺の物件を徹底的に分析し、「収益を最大化でき、入居も決まる最大の賃料」を見極めて入居者の募集活動を行います。



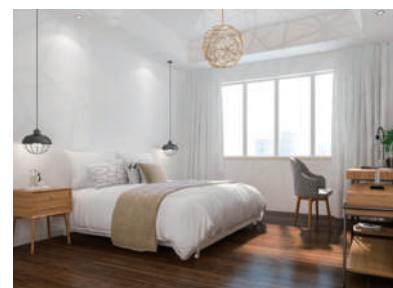
高入居率ノウハウ

03

入居希望者へ好印象を与える工夫(差別化戦略)

物件情報を見た入居希望者に、できるだけ良い印象を持ってもらうためには、ちょっとした工夫が大切です。備え付け家具＆インテリアの工夫も必要に応じてご提案しています。

購入費用がかかりますが、こういった家具を設置するだけで、募集資料の見栄えが格段に上がり、入居者決定の近道になります。このように、空室が長期化する要因を抑えた上で、入居にいたる工夫をしながら募集活動を行っていきます。その結果、以下のような実績も多数生まれています。



BEFORE

一棟マンションで、常に8~10件の空室がある。

AFTER

半年で満室に。かつ空き待ち状態。

物件管理コスト削減

空室対策だけではなく、物件管理におけるコストカットのノウハウも豊富にあり、収益率を上げるために重要な「物件管理費の抑制」も積極的にご提案させていただきます。

【コスト削減シミュレーション】

- | | |
|----------------|---------------|
| ● 共用部清掃 | ● シャッターメンテナンス |
| ● インターネット契約 | ● 貯水槽清掃 |
| ● エレベーター点検 | ● 機械警備 |
| ● 立体駐車場メンテナンス | ● 電気料金 |
| ● オートロックメンテナンス | ● レンタルマットなど |

物件管理にかかる様々なコストを削減するためのノウハウが蓄積されています。上記のような管理コストを見直すことで、年間で大幅なコスト削減につながった実績があります。

コスト削減比較表				
	新価値	旧価格	新価格	削減額
警備会社	警備員所賃増	9,720	9,720	0
インターネット	コストカット	18,000	9,000	-9,000
エレベータ点検	業者変更	32,000	16,000	-16,000
清掃(週1回)	業者変更	25,200	21,200	-4,000
電気代	新電力	12,000	8,000	-4,000
ランニングコスト(年額)		96,920	63,920	-33,000
立体駐車場	コストカット	138,000	124,000	-14,000
貯水槽清掃	コストカット	70,000	63,000	-7,000
ランニングコスト(年額)		316,920	258,920	-58,000
ランニングコスト(月額)				-4,833
----	----	----	----	----
----	----	----	----	-37,833
----	----	----	----	-454,000
----	----	----	----	-100,000
合計年間削減額				-554,000

売買仲介の流れ



2Line2(アスパートナー運営のオンライン不動産情報サイト)

<https://2line2.com>

弊社は2Line2という、「住まい」「投資」に関する様々な情報を提供するサイトを展開しています。不動産売買情報、不動産に関するイベント・セミナー情報、ご相談窓口などございますので、ぜひ一度ご覧ください。



住宅売買相談

「家」にまつわる情報を、
数多くご用意。

家を買う・売る、家のリフォームをする、相続する。2Line2では、"初めて"これらのことを行う人のためのコンテンツをたくさん用意しています。さまざまなあなたの“知りたい”を解決します。さっと知りたい人は、動画を見ていただけでもOK。ぜひあなたの“ギモン”を解決してください！さらに、「サービスを利用してみたけどもっとこれを知りたい」「ここを改善してほしい」といった意見がありましたら、メールフォームやLINE@よりご連絡ください。あなたがこのコミュニティに参加することで、2Line2はもっと使いやすいサービスへと進化します！



かんたん・気軽に！ ギモンはすぐに、プロに相談。

自分で集めた情報についてもっと知りたいときや、抱えているギモンがあるときは、LINE@やメール、電話でかんたんに不動産のプロに相談できます。家を購入するまでの流れから相続の手続き、土地の測量について、資金計画の組み方など、住まいに関することなら相談内容はなんでもOK。とくに、「2Line2のコンテンツを見ても、解決策がよくわからなかった」という方は、ぜひお問い合わせください。サイトのただでは見つからなかった専門家の意見が、きっとあるはず。ひとりで悩まずプロと一緒に悩みを解決してください。



不動産資産構築

営業をしない
不動産投資サービス。

強引な営業は絶対にしません。オンライン相談やセミナーを通して、お客様の状況やニーズに合った不動産投資だけをご提案します。その徹底した姿勢が結果となり、多くの反響をいただいております。

◆特徴

圧倒的な空室対策力、物件管理コスト削減力のノウハウをご提供。収益物件のご紹介から契約後の物件管理まで一貫して、長期的に不動産オーナー様をサポートいたします。

詳しくはこちらへ
<https://2line2-invest.com/>



お客様の声



夢を可視化。

リスク提示があったから信頼できた。

株式会社 diffeasy 副社長／白石 篤司

資産設計に強い！から、選びました。

私の場合は人生設計が先にあり、次に物件購入を考えていました。ただ自由度は確保しておきたいので、物件は数年住んだら手放す予定でした。そこで中古マンションで、子どもが何をしても怒らなくてすむ物件を探していました。価格が賃貸に比べて適正かどうか、Webで結構調べていたんですが、物件の見方や仲介手数料についてはわかるのですが、ファイナンス的なところがわからない。アスパートナーさんに相談したのは、不動産の資産形成に強いことを知っていたからです。

6～7%の値下げ。さらに、銀行融資も。

自分で調べた物件の情報を渡すと、その物件が適正価値であるかどうか電卓を弾きながら答えてくれるんです。初めての購入だったので、私の不安や夢を丁寧に拾い上げてロードマップを作ってくださいました。代表の井口さんは交渉がうまくて、価格を希望金額まで引き下げるくれたんです。リフォームと言ったら業者を紹介してくれたり、銀行も顔つなぎをしてくれたり、とてもお世話になりました。実際、アスパートナーさんの信用力がなければ、私個人では借り入れは無理だったと思います。やりとりも、即レス。早いし、良い面だけでなく、ファイナンス的なリスク提示もあるのが安心でした。

痒いところに手が届くアフターフォローに感激。

停めてはいけない場所に駐輪している人がいて、そのことを連絡したら、すぐ管理会社と話をして、解決策を打診してくれました。相談のたびに、私のニーズをつかみとつて具体化してくれました。その察知能力とスピード感にはいつも驚かされます。

望んだ通りの不動産会社と出会えた。

あまりにもスムーズにコトが運び過ぎて、不満は何もありません。本当に満足だったので義理の兄に紹介したほどです。会社を移転するときは、またぜひ相談しようと思っています。



的確なシミュレーションに感謝。

土地の売却もスムーズに。

有限会社 やす武／高木 新一

きっかけは、不動産セミナー。数字の話がしっかりしていた。土地を有効活用できないかと思い、投資や節税に興味津々でした。ただ不動産業界は悪い噂を聞くので、信頼できる方を選びたいと考えていました。アスパートナーさんのセミナーでお話を伺った際に数字が非常に信頼できるなと感じました。そこから依頼して、最初に築15年のアパートを1棟買いました。買った理由は90%以上の稼働が見込める物件だったからです。去年1棟買って、今年はもう1棟を購入します。また、複雑な利権が絡む母が所有している土地を、役所や関係各社との調整を難なく対応いただいた結果、無事、売却できました。

リスク込みのシミュレーションに納得。

相談をすると、すぐシミュレーションをしてくださいます。たとえば90%稼働だったらとか、修繕費は老朽化に伴い伸びるだろうと、リスクがちゃんと考えられていました。借り入れもありますが、キャッシュフローが出るようになっています。シミュレーション通りに進むところが安心ポイントです。また火災保険も私にあった保険をいくつか提案いただけたので迷いはなかったです。不動産は収入と同時に節税もできるので、収支がトントンだったらむしろプラスなんです。

物件管理は、ストレスフリー。お任せできる安心感。

信頼関係って、ちょっとしたところで生まれるものです。アスパートナーさんは賃貸管理契約の解約金を取りません。これは管理に自信がなければできないことです。過去に管理を解約された方はたった1名。その理由は購入時の管理条件によるもので、アスパートナーさんが原因ではないとのことでした。現状、管理もお任せしているので、自分のには投資した感触も経営している感覚もないほど満足しています。

情報。それは、プラスアルファの価値。

僕は以前から不動産投資の勉強をコツコツしていました。でも独学でわからない点を質問すると、そのたびにすぐ教えてもらいます。情報源としても、絶対の信頼をおいています。



圧倒的な結果を出すプロフェッショナル。

医療法人 星樹会 はち歯科医院 院長／馬場 聰

管理費用を大幅カット。

私がマンションの管理組合の理事長になったので、管理会社との交渉の見直しなども含めてアスパートナーさんに相談しました。アスパートナーさんのおかげで、管理会社さんとの打合せもスムーズに進めることできました。さらに清掃費用やメンテナンス頻度の見直しを提案したところ、将来まで見据えた管理費の削減を実現できました。エレベーターに関しても月々10万円くらいものが半分になったり、諸々合わせると10年で1,000万円近くの管理費の削減ができるほどになりました。何も知らなければ言われるままに本来は不要なお金を払い続けていたことと思うと、アスパートナーさんの存在はとても頼りになりました。

圧倒的な提案力。

私の経営している歯科医院が道路拡張に伴い区画整理対象になりました。敷地の一部を市が買い上げることになったのですが、ただその部分は医院にとって致命的な部分で、そこを削られてしまうと大規模リフォームが必要になります。ただし市側は一部区画の買取だけで、リフォーム費用の補償はできないという返答でした。そこでアスパートナーさんに相談すると、法務も含めて様々な調査会社さんと協力し、リフォーム費用の補償も対応するように調整してくれました。そのおかげでリフォーム費用の約8割を補償してもらえることになりました。何もしなければ2割か3割しか補償が出なかったので、本当に助かりました。

不動産業界の強い味方。

不動産業界は素人にはわからないことが多いと感じています。アスパートナーさんがいなかつたら今回のように安全性を損なわずにコストカットするという選択肢がそもそもありませんでした。市との交渉に関してはアスパートナーさんがいなかつたらと思うとゾッとします。知識がなければ疑問にすら思うことができません。他にも困っている方がたくさんいると思います。そういう方にご紹介したいですね。



私の将来の希望を叶えてくれました。

當真 史子

人生から逆算して提案してくれる。

元々広いベットを購入しようと思い、大きい部屋のある賃貸物件を探していました。そのことをアスパートナーさんにご相談したら、とても丁寧に「これから私の人生」について話を聞いてくれました。そしたら賃貸ではなく物件購入を提案されました。最初は驚きましたが、内容や物件を見たら一目で気に入りました。契約形態はあくまで手段であって、私の人生の目的に沿って、優先順位を整理してくれたので、購入に迷いはありませんでした。借り入れのプランニングも全部お任せで、とても楽々スムーズでした。そして気づいたらお家を購入していました。

スムーズなやり取りでストレスゼロ。

やり取りがとてもスムーズで早い。でも乱暴じゃない。私は不動産について素人なので、説明が曖昧なところもあったかと思いますが、行間をちゃんと読んでくれて、希望を叶えてくれるんです。購入後の内装のちょっとした修理や引越しなど細々したことも相談したら、すぐ信頼できる業者さんを紹介していただきました。またメッセージには担当者と連絡先が記載されているので、私は電話するだけ! そういう細かい気配りで全くストレスがありませんでした。

細かい気配りが嬉しい。

入居後まもなく井口さんから連絡がありまして、「お住いはいかがですか?」とかわいいプレゼントと一緒に挨拶に来てくれたり、タイミングも素敵なんです。それからもお会いした際は毎回声をかけてくれたり、些細な気配りが嬉しいです。福岡は単身暮らしの女性も多く、住まいの心配を抱えている方も多いかと思います。そんな方にはぜひ紹介したいです。

また頼りにしたいと思える、心強いパートナー。

不動産購入って決して安くはない決断なので、賃貸を考えていた私にとっては本来ならとても悩むことだったと思います。でも提案の内容は目的に沿っていて、合理的、何と言っても井口さんの人柄で、迷うことなく決断できました。人生の目的から住まいの提案をしてくれるのは、とても嬉しかったです。返済はありますけど、全然気負いはありません。何かあったらまた頼りたいと思います。

株式会社アスパートナー

〒810-0011

福岡市中央区高砂1丁目11番1号 福岡ゼネラルビル6階

TEL:092-534-7002

FAX:092-534-7003

E-mail:info@asupartner.com

