

こんにちは。城下です。【Vol.58】

皆さんこんにちは 城下です。そして、あけましておめでとうございます。
本当に寒くなってきました。先日出勤したら、積雪で、久しぶりにスコップで除雪をしてしまいました。腰が痛い季節です。

この原稿を書いている2016年12月19日時点では、弊社の管理戸数は皆様のお力によりおかげさまで5,918戸となっています。振り返れば2016年は一戸建てと新築の管理委託が目立ちました。一戸建ての貸家が多かったのは巷でいわれている空き家問題が少しづつ表面化してきているのかなとも感じています。

弊社では1月～12月までの合計で（この原稿を書いている時点ではまだ12月は終わっていないんですが）新築案件を184戸管理受託しています。

中古アパートの売買も盛んで、管理替えや売買に伴う管理受託はさらに多いのですが・・とにかく新築が目立ちました。アパマンショップ各店からは市場にある一般の新築情報も上がってきますので少し調べてみましたら「把握している富山市内の新築戸数」はこの1年間で727戸。当然弊社に情報として入ってこないもの、ぬけている情報もあると思いますので市場の総合計とは違うと思いますが、受託分と合わせると新築だけで911戸となってしまいますね。おそらく1,000戸を軽く超える供給がこの1年間においてはされているのではないかと思います。そんな環境の中で2016年同日付の自社・管理の入居率が90.59%というのはお預かりしている物件を通し、皆様のお役に少しでも立てているのかなと胸をなでおろしています。2017年はどんな年になるのか・・・・。楽しみです。

朝日不動産取締役専務・城下



セミナーのご案内

Seminar

2017年
1/21
(土)

13:30~19:00
(受付13:00~)
招待オーナー様
限定パーティー

第96回ミッキー塾

弊社オーナー様をご招待しての新春オーナーパーティーです。
セミナーの詳細は、同封のチラシをご覧くださいませ。

「2017年 新春オーナーパーティー」 [会場:オックスカナルパークホテル富山]

13:40~15:10 第1部:「利益最大化を実現する収益物件活用術」
講師 武蔵コーポレーション株式会社 代表取締役
大谷 義武氏



15:15~16:45 第2部:「ビックデータと人工知能による新時代の不動産投資」
講師 LEEWAYS株式会社 代表取締役CEO
巻口 成憲氏



17:00~19:00 第3部:新春オーナーパーティー
出演:パピーズ(富山チアリーディングチーム)
岡田聖子さん(松田聖子ものまね)
オフコース小田さん(小田和正ものまね)



営業日カレンダー

Calendar

2017 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

2017 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				

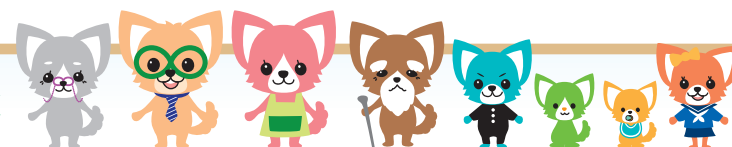
■ 休業日 ■ セミナー

2017 MARCH 3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

♪ ハッチくんファミリー ♪



January 2017 No.125
1

Headline

1

新築プラン、ご相談はお早めに!

ソリューション事業部・山崎 竜希

3

YKKパッシブタウンのご紹介

アパマンショップ魚津店・久保 泰貴

2

秋の繁盛期(9~11月)、契約の間取り集計報告【富山婦中店】

アパマンショップ富山婦中店・明野 聖子

4

ハッチくんの成長戦略Vol.14
「アパマンショップとなみ店、移転OPEN♪」

こんにちは。城下です。[vol.58]

Data 朝日不動産管理物件・空室率



「フィリピン マニラ」への不動産視察

12月7日から4日間、成長著しいマニラへの金融・不動産の視察に行ってきました。2016年の新春オーナーパーティーで、越純一郎講師は、「フィリピンは、今まさに人口ボーナス期、経済発展が2040年まで続く。」と予想されました。その現状をこの目で見てきました。マニラの中心が、高層ビルが立ち並ぶ「マカティ地区」、来年竣工の「トランプタワー・マニラ」のモデルルームを見学してきました。超高級仕様で、近隣のコンドミニアムの単価の4~5倍もしますが、ほぼ完売とのこと、驚きを隠せません。

今回、購入を勧められたコンドミニウムは、2019年竣工予定の42階建て738戸、1LDK39㎡、610万ペソ(約1,400万円・1ペソ=2.3円)の物件です。まずは、初期費用の65万円を入金し予約、手付金の30%を、定期預金400万ペソ(約920万円・1ペソ=2.3円)の年利14%の運用利息で積み立てるという資金モデルです。完成後の70%の決済金は、引き続きこの定期預金の金利と、当該物件から得られる約10万円の賃料収入との合計でローンの返済をします。したがって、定期預金の元金は、プールされたままです。こういった購入への支援モデルもあり、海外からの投資資金が流入しているんですね。

課題は、フィリピンへのお金の送金にあります。HSBC(香港上海BK)に口座を開設するなど、ひと手間ノウハウが必要です。さらに、増えた資産や、資金の日本への還流や、税金などの専門知識も必要です。信頼できる現地のパートナーが重要ポイントです。我々は、アパマンショップマニラ支店の現地法人から、情報をいただきました。

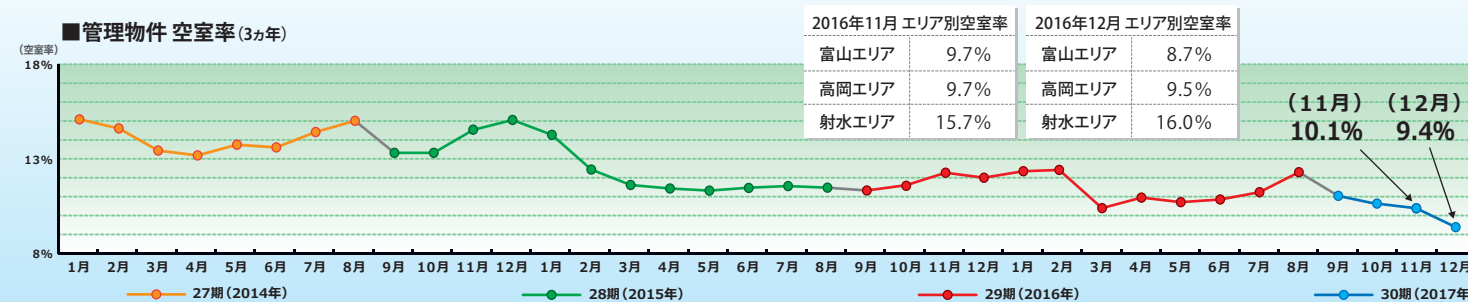
フィリピンの国内のリスクや、為替リスクなど、考慮した上で、投資もありかなと感じました。引き続き、関心を持っていきたいと思いました。
CPM ミッキー



▲「トランプタワーマニラ」外観とモデルルーム

朝日不動産管理物件 空室率(3ヶ年分)

Date



1 新築プラン、ご相談はお早めに！

いつもお世話になっております、SOL事業部の山崎です。

さて、今年も繁盛期へ向けて新築物件の供給が加速しております。多くの家主様が新築物件を企画されるのも、

- ① 一般的に新築から2年間くらいは5%ほど高い家賃で入居が決まることが多い
- ② 設備が最新であるため当分の間はメンテナンスコストが大きくなることはない
- ③ 金融機関から長期間の融資が受けられるため月々の借入金返済額が抑えられ、キャッシュフローが大きくなる

などのメリットが新築物件にはあるためかと思います。しかし！そんな新築物件も企画を間違えるとせっかくの魅了も半減、霧散、水の泡…！といった具合になりかねません。と言うのも、適正な間取りや賃料設定は地域によって違う場合がございます。選択した間取りや設備によっては最悪の場合、賃貸経営が成り立たなくなることも有り得えます。トレンドに踊らされず、その地域での入居者層のニーズを把握することが大切です。供給過多の地域であるならば尚更のこと、他の物件と競合しないように差別化を行う必要もあるでしょう。そこで、日々様々なお客様の賃貸住宅へのご要望を聞く機会の多い私たち不動産会社なら、最新の入居者様のニーズに合わせたプランの提案、アドバイスが可能です。また、弊社では土地と建物の新築セットプランのご提案もさせて頂いておりますので、もし今後新築物件の建築をお考えの方はプランを確定される前に是非一度我々までお声掛け下さい。宜しくお願い致します。

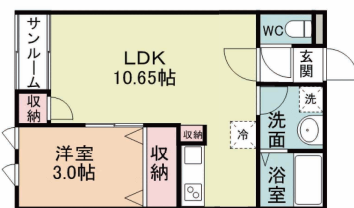


ソリューション事業部・山崎 竜希

2 秋の繁盛期(9～11月)、契約の間取り集計報告【富山婦中店】

秋のプチ繁盛期も終わり、年明けからは本格的な繁盛期に入ってまいります。その前に秋の繁盛期契約からみる人気の間取りを分析してみたいと思います！人気の間取りは1LDK！契約全体の40%を占めています。婦中エリアは新婚さんやカップルが多いということもありますが、最近は単身者様も1LDKを選ぶ傾向がございます。男女問わず「ベッドルームとリビングをわけたい」という要望が多くなり、契約された1LDKの30%が3帖タイプの単身者向けとなっております。

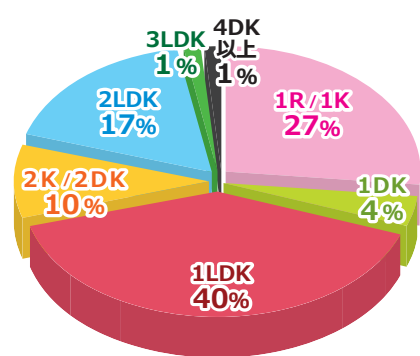
単身者様向け1LDK間取り例



契約が少なかったのは3LDK以上の間取りです。契約は全体のわずか2%。3LDK以上の物件自体が少ないということもありますが、8万円台の物件のニーズが少なかったように思えます。また、最近は法人様も単身赴任の方が多くなり、ファミリー物件の契約が減少したように感じられました。これからの繁盛期、お客様のニーズをしっかりと汲み取り、ご提案していきたいと思います。オーナー様にはご協力をお願いすることも多くなるかと思いますが、何卒よろしくお願い致します。

アパマンショップ富山婦中店・明野 聖子

【婦中店】ご成約賃貸の間取内訳(2016年9～11月)



1R/1K	20 件
1DK	3 件
1LDK	30 件
2K/2DK	7 件
2LDK	13 件
3DK	0 件
3LDK	1 件
4DK以上	1 件

3 YKKパッシブタウンのご紹介

いつもお世話になっております。9月の異動よりアパマンショップ魚津店の新店長に就任致しました久保と申します！

新天地新川エリアで日々賃貸仲介を行っておりますが、私がここ最近常々感じておりますYKKパッシブタウンの魅力についてお伝えしたいと思います。パッシブタウンとは、太陽光や季節風、地下水といった黒部市の豊かな自然を活用し電気やガスなどのエネルギーを極力抑えて生活できるよう設計された、YKK不動産株式会社が主体となって開発している集合住宅です。現在は第2街区まで完成しており、2025年には第7街区合計250世帯分の集合住宅が完成する予定です。建物内には保育所やカフェなどの商業施設も完備されていて、充実した暮らしを送れることは間違いありません。そして驚くべきは1LDKで12万円、3LDKともなると20万円近くなる賃料！第1～2街区は主にYKKの社員の方々が住まれておりますが、今後は一般仲介も可能となります。

高品質の物件が仲介可能となることは大変喜ばしいですし、魚津エリアの活性化にもつながるのではと私自身非常にわくわくしておりますが、一般オーナー様にとっては強力なライバルが現れたと言っても過言ではないのもまた事実。これまでお客様だったYKK社員の方々がパッシブタウンへ流れてしまうことに頭を悩ませている方もいらっしゃるのではないのでしょうか。まだまだ私も勉強中ですが、今後の魚津エリアの動向を踏まえた上で、「パッシブタウン」も一般オーナー様も双方がより良い方向に向かえるよう、傾向と対策をご提案させて頂ければと思います。どうぞ宜しくお願い致します。

アパマンショップ魚津店・久保 泰貴



ハッチくんの

成長戦略

不動産に関する情報をお届け！
ハッチくんと一緒に不動産経営・投資・売買について学ぼう！



Vol.14 アパマンショップとなみ店、移転OPEN♪

II 昨年の6月から約半年、イオンモールとなみ店内で営業していたアパマンショップとなみ店が、この度ついにショッピングモールを飛び出してリニューアルオープンいたしました★今回は、この新店舗についてご紹介！引き続き変わらぬご愛顧のほど、よろしくお願いいたします。



2016年12月18日、アパマンショップとなみ店はイオンモールとなみ店すぐそばのテナントに場所を移し、新装開店いたしました。新店舗は4組分の接客スペースに加えて、お子様連れの方にも安心のキッズスペース、会議室をも備えたゆとりあるショップになっています。店舗総面積は159.3m²と、なんと前店舗の約6倍の広さです。内装にも気を配り、接客スペースとスタッフスペースを区切る壁はあえて円形にして柔かさを持たせ、緊張感を減らす工夫を取り入れました。ショッピングモール内にあったときに比べると、買い物ついでにちょっと覗きこめるような気軽さからは離れてしまいましたが、その分賑やかさも軽減し、オーナー様やお客様には落ち着いてご相談やお部屋探しをしていただけます。お近くにお越しの際は是非お立ち寄りください。スタッフ一同心よりお待ちしております。また、元々店舗を置いていたイオンモールとなみ店内のスペースは、現在無人店舗『スタッフレスショップ イオンモールとなみ店』として活用しています。大型商業施設等のデッドスペースの有効活用を謳うスタッフレスショップは、エスカレーター下といった人通りの多い場所に仕切りが無い状態で設置されることが多いのですが、この店舗は本来ショップスペースとなる空間を活用していますので、今まで以上に人の目を気にしないお部屋探시를可能にしました。アパマンショップとなみ店の目玉として導入したタッチパネル水槽も引き続き稼働させていますので、アミューズメント感覚の強い楽しめる不動産店舗としての集客が期待されます。有人・無人の2店舗をフル稼働させ、砺波市をもっと盛り上げていく所存です。ご期待ください！



イオンモールとなみ店 スタッフレスショップ