

こんにちは。城下です。【Vol.60】

皆さんこんにちは、城下です。寒さも日ごとに薄らぐ今日この頃、皆さんどうお過ごしでしょうか？

今年の繁盛期（繁忙期）はというとこの季節に向けての新築アパートの大量供給があり、新築同士の競合で家賃も弱含み、それにつられ既存のアパートも賃貸条件の見直しを余儀なくされた場合も多かったのではないのでしょうか？サラリーマンの不動産投資に対する興味も定着し、不動産が収益を生む資産である可能性に気づく方が増えています。サラリーマンにとって、雇用環境を守られつつ、二つ目の財布として不動産投資をすることは素晴らしいですし、将来の選択肢が増え、心にゆとりが生まれ、それが会社の中で本業にも良い影響になればと思います。

新築にもまして一戸建ての管理相談が増えています。それは、相続などにより利用しない不動産を所有した新しいオーナー様が増えてきているからでしょう。税制や政府の方針の変化などで、これが賃貸に回っていくと考えると、今後ますます一戸建て貸家の相談が増えてくることでしょう。ただ、既存の一戸建てを賃貸にとなると相当の金額をかけてリフォームしないとイケません。維持もお金がかかる、貸すのにもお金がかかるということになると売るとかという選択も出てくると思います。平成28年度の税制改正で相続時から3年を経過する12月31日までに売却をすれば、空き家の譲渡所得から3000万円の特別控除が適用になりました。空き家をリフォームして賃貸でインカムゲインか、売却してキャピタルゲインか、それは朝日不動産に聞いてみてください。

朝日不動産取締役専務・城下



セミナーのご案内

Seminar

4/15
(土)

第2回チームミッキープレゼンツ 初めての資産創り物語

「不動産投資 初級編（全2回コース）」※セミナーの詳細やお申込みは、同封のチラシをご確認ください。

第一講 不動産投資とは？（特徴と魅力）／不動産投資マーケット／不動産投資のリスク／不動産投資の判断基準／不動産投資の分析指標解説

講師：ミッキー 石橋 正好 CPM（朝日不動産株式会社 代表取締役社長）／高野 慎也（シニアコンサルタント）
会場：ボルファートとやま4階 珊瑚の間

14:00～15:30
(受付13:30～)

4/23
(日)

第97回ミッキー塾 ※セミナーの詳細やお申込み方法は、同封のチラシをご確認ください。

「報われる空室対策vsムダに終わる空室対策
～空室対策やるだけムダ！～」

講師：大友 哲哉氏（わらしべ不動産投資プロジェクト主宰/大友不動産有限公司 代表取締役）

会場：ボルファートとやま4階 珊瑚の間

セミナー後、16:00～17:30に立食パーティ（ノンアルコール・アルコール・オードブル付）を開催します。
参加費2,000円です。（※事前のお申込みが必要です）

13:30～15:45
(受付13:00～)



営業日カレンダー

Calendar

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	

※2・3月は水曜日も休まず営業いたします。

2017 APRIL 4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						

■ 休業日 ■ セミナー

2017 MAY 5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

March 2017 No.127

3



★ Headline

- 1 収支明細書が届くまで
管理課・熊谷 彩香
- 2 建替えのお客様への物件提案
アバマンショップ富山山室店・花 伸祐
- 3 富山大学生さんのお部屋探し
アバマンショップ富山大学前店・松谷 俊秀
- 4 ハッちゃんの成長戦略Vol.16
「2017年3月・不動産投資物件情報！」

こんにちは。城下です。[vol.60]

Data 朝日不動産管理物件・空室率



たくさんの学生さんで大賑わいしました！



2月26日富山大学の前期試験当日、弊社アバマンショップ富山大学前店では、56組もの受験生の親子さんにご来店をいただき、大賑わいでした。弊社では、合格前の事前予約いただくサービスを積極的に行っています。もしも、不合格という残念な結果になりましても、申し込みの撤回に対して、一切違約金をいただかないという安心サービスです。そんなこともあって、満員状態が一日中続き、応援部隊もいれて12名のスタッフがフル回転でした。なんと私ミッキーも、途切れない物件案内に汗しました。

その結果、お蔭さまをもちまして、一店舗の一日の飛込来店者数は過去最高、申込件数30件も、これまた過去最高を記録しました。お客さまの求めるサービスを提供することがこれほどまでに喜ばれるということを実感しています。オーナーさまには、引き続きご協力をお願い申し上げます。そして、受験生のみなさんの合格をこころからお祈りいたします。



CPM ミッキー

朝日不動産管理物件 空室率(3ヶ年分)

★ Date



1 収支明細書が届くまで

いつもお世話になっております。今回は収支明細書がみなさまのお手元に届くまでの流れをお伝えしたいと思います！

①**収入・支出データの作成**：まず毎月15日のご送金に向けて、家賃や公共料金、修繕費など収入・支出のデータを作成します。ここはミスがあってはならないところ。集中して取り組んでいます！約430件分のデータをスタッフ全員で手分け



▲収支明細書類作成の様子

して作成しています。②**データの出力**：データの作成ができれば、収支明細書を出し再度チェックします。③**封筒詰め**：収支明細書ができれば1件1件封筒詰めをします。別の封筒に間違えて入れないように細心の注意を払います。④**再チェック**：封筒に詰めたものに間違いはないのか、再度チェックします。⑤**発送**：発送準備完了！みなさまの元へお届けします。

私たち管理課では毎月このように1件1件手作業でみなさまへの感謝の気持ちを込めながら収支明細書の作成から発送準備までを行っています。収支明細書がお手元に届いた際には、私たち管理課のことを少しでも思い出してくださると嬉しいです！

私たちが管理課では毎月このように1件1件手作業でみなさまへの感謝の気持ちを込めながら収支明細書の作成から発送準備までを行っています。収支明細書がお手元に届いた際には、私たち管理課のことを少しでも思い出してくださると嬉しいです！

管理課・熊谷 彩香



▲発送チェック完了！

3 富山大学生さんのお部屋探し

3月8日（水）に富山大学前期試験（五福・杉谷・高岡キャンパス）の合格発表があり、富山大学生さんのお部屋探しはピークに達しています。富山大学五福キャンパスに至っては、キャンパス周辺に10社以上の不動産業者があります。いかに富山大学新入生の集客をするかが、弊社での最重要項目のひとつとして挙げられています。特別な取り組みとしては、①**富山大学生生活協同組合様への物件資料の揭示**、②**富山大学生専用ポータルHPの開設**、③**富山駅などへの無料送迎**（県外からのお客様向け）、④**富山大学生専用奨学金制度導入**等々を行っています。まだオープンして3年目の店舗ではありますが、年々反響数・集客数は伸びてきているので、知名度は上がってきていると実感しています。お客様の来店が多く見込まれる日は社員を増員し、お客様をお待たせしないようにご対応させていただきます。店舗・部署の垣根を越えて、接客経験・能力のあるスタッフが忙しい店舗をサポートし、できる限りお客様をスムーズにご案内できるのは、弊社の強みです。また来客者用駐車場区画を拡大して確保することにより、お客様がご来店しやすい環境を整えているのも弊社の特徴であり強みです。4月6日（木）の入学式が終わるまでスタッフ一同、気を引き締めて日々の業務に勤めてまいります。

学生さんのお部屋探しを



全力サポート♪

アパマンショップ富山大学前店・松谷 俊秀

2 建替えのお客様への物件提案

最近、アパート・マンションの購入を検討されているお客様から、市場の相場や紹介状況について質問を受けることが増えてきました。時期的にも、2、3月に転居・転勤をされる方をターゲットにして新築を建てる方も多いかと思えます。リクルートの調査によると、「金利が下がりそう」「お金が借りやすそう」という理由で建築・物件購入を考えている方が前年に比べて増加してきているそうです。それだけではなくご自宅の改装・建替えをする方も同様に増加してきています。そこで問題になってくるのが、建替えの間の仮住まいです。富山山室店にも建替えの間の仮住まいを探しにご来店されるお客様がいらっしゃるのですが、短期解約の違約金などがある物件や、そもそも短期の入居をお断りしている物件が大多数で、ご紹介できる物件がなかなか無いのが現状です。

しかし、逆にいえば、そういった層をターゲットにして、費用などの条件面を緩和すれば、空室対策にもなりえるのも事実です。例えば、敷金、礼金などを0円にして、退去時に請求をすれば、短期で入居を考えている方にとっては初期費用が安くなるメリットとともに、オーナーさんとしては以下のようなメリットも生まれます。

①**長期空室物件が決まる**
②**短期間の賃料はもらえる**
③**入居期間が少ないので、清掃費用もさほどかからずに次の募集をかけられる**
④**その間に回収した賃料収入でバリューアップ工事をする 것도可能**

閑散期に空室になってしまうリスクもあるので、退去の時期は重要になってきますが、長期空室の物件がありましたら、ぜひご検討ください。

アパマンショップ富山山室店・花 伸祐



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.16 2017年3月・不動産投資物件情報！

今回は、2017年3月現在の投資物件をご紹介します！気になる物件がございましたら、お気軽に弊社AM事業部（TEL:076-422-5566）までご連絡ください。

富山市田中町	棟 マンション	販売 価格	47,000,000円(税込)	黒部市堀高	棟 マンション	販売 価格	135,000,000円(税込)
■物件名 : オレンジハウス田中町 ■所在 : 富山市田中町4丁目80-2 ■構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根高床式 ■階数 : 3階建 ■間取 : 1K*10戸 ■築年月 : 1991年8月築 ■交通 : 富山地方鉄道本線「新庄田中駅」230m ■地積 : 285.44㎡ (86.348坪) ■建物面積 : 328.06㎡ (99.24坪) ■都市計画 : 市街化区域 ■建蔽率 : 60% ■容積率 : 200% ■地目 : 宅地 ■権利 : 所有権 ■間口 : 9.90m ■設備 : 電気、上下水、LPガス ■接道 : 角地・南、公道		■表面利回り : 8.59% ■ネット利回り : 4.87%		■物件名 : Aquacourt ■所在 : 黒部市堀高2-1 ■構造 : 木造合金メッキ銅板葺 ■階数 : 2階建 ■間取 : 2L*8戸、3L*4戸 ■築年月 : 2009年1月、2014年2月 ■交通 : 富山地方鉄道本線「電鉄黒部駅」550m 徒歩7分 ■地積 : 1846.2㎡ (558.49坪) ■建物面積 : 933.16㎡ (282.29坪) ■都市計画 : 無指定 ■建蔽率 : 60% ■容積率 : 200% ■地目 : 宅地 ■権利 : 所有権 ■間口 : 9.90m ■設備 : 電気、上下水、LPガス ■接道 : 一方・西		■表面利回り : 8.90% ■ネット利回り : 6.97%	
■物件名 : ラ・ヴィアンローズ長柄 ■所在 : 富山市長柄町1丁目3番地7 ■構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根 ■階数 : 2階建 ■間取 : 1K*4戸、2K*4戸 ■築年月 : 1985年3月築 ■交通 : 富山駅徒歩約29分 ■地積 : 225.35㎡ (68.17坪) ■建物面積 : 209.78㎡ (63.46坪) ■都市計画 : 市街化区域 ■建蔽率 : 60% ■容積率 : 200% ■地目 : 宅地 ■権利 : 所有権 ■間口 : 8.60m ■設備 : 電気、上下水、都市ガス ■接道 : 一方・西、公道		■表面利回り : 11.42% ■ネット利回り : 7.07%		■物件名 : サンライズ五福公園203号室 ■所在 : 富山市五福2251-7 ■構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根 ■階数 : 11階建(2階部分) ■間取 : 1R ■築年月 : 2006年2月築 ■交通 : 富山地方鉄道市電「大学前駅」140m ■地積 : 389.35㎡ (117.77坪) ■建物面積 : 30.24㎡ (9.14坪) ■都市計画 : 市街化区域 ■建蔽率 : 80% ■容積率 : 200% ■地目 : 宅地 ■権利 : 所有権 ■間口 : 24.0m ■設備 : 電気、上下水、LPガス ■接道 : 一方・南西、公道		■表面利回り : 8.60% ■ネット利回り : 6.01%	
富山市長柄町		棟 マンション		販売 価格		31,000,000円(税込)	
富山市五福		区 分 マンション		販売 価格		6,700,000円(税込)	