

こんにちは。城下です。【Vol.61】

皆さんこんにちは。城下です。

さて、今年の繁盛期の新築物件は軒並み工期遅れで、入居可能時期が大きすぎてしまい苦勞の連続でした(まだ、続いています)。アパートやマンションの建築現場からは人や職人が足りないという声ばかりで、こればかりは管理会社でできることはほとんどなく、早く仕上がってほしいと願うばかりの毎日でした。人手不足については富山労働局の資料によると、平成29年1月度の有効求人倍率はついに1.71倍。特に建設関係の求人数が前年同月比なんと122.2%となっています。現場監督さんご苦労様です。こんな状況の中、いよいよ本格的に始まりました。弊社の採用トップシーズン。しかしこちらの方も現場監督と同じく毎年苦勞します。成長路線の弊社にとって人財不足は深刻な事態になりかねません。それに加え採用現場でも人手不足は否めません。関わっている社員さんは自分の仕事とアパマンショップの「応援」と採用の仕事を掛け持ちします。現場監督に引き続き、ご苦労様です。今年も未来の「朝日マン」を採用すべく、チームワークで乗り切ります。厳しい採用環境時、最終的には、会社も企業価値を上げていかないと優秀な社員さんを雇えないことになってきますよね。

朝日不動産取締役専務・城下



月刊 富山賃貸ステーション お部屋ハッケン物語

April 2017 No.128

4



★ Headline

- 1** 道路種類【保管版】
アセットマネジメント事業部・高野 慎也
- 2** 高岡リール店の上半期を終えて
アパマンショップ高岡リール店・山本 崇生
- 3** ~ライトアップで雰囲気を良く~
アパマンショップ富山南店・岡本 貴大
- 4** ハッチくんの不動産投資物件情報

セミナーのご案内

★ Seminar

4/23 (日) **第97回ミッキー塾** ※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。

「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/大友不動産有限会社 代表取締役)
 会場:ポルファートとやま4階 珊瑚の間
 セミナー後、16:00~17:30に立食パーティ(ドリンク・オードブル付)を開催します。(※参加費2,000円/事前申込みが必要です)

第二講 5/13 (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** ※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。

「不動産投資 初級編(全2回コース)」第二講からのご参加も可能です(第一講は開催済みです)。
第二講 自己責任社会到来、不動産投資の必要性/老後の私的年金創り対策としての不動産投資/成功事例紹介
 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:ポルファートとやま4階 珊瑚の間

6/3 (土) 6/4 (日) **第98回ミッキー塾** ※富山・高岡の2会場にて、同内容のセミナーになります。 ※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。

「2017年、店長が語る!今年の繁盛期」(パネルディスカッション)
 コーディネーター:ミッキー 石橋 正好 CPM [6/3 富山会場:ポルファートとやま4階 珊瑚の間] [6/4 高岡会場:高岡テクノドーム 会議室A]

6/17 (土) **第99回ミッキー塾** ※セミナーの詳細やお申込みは、次号の『月刊お部屋ハッケン物語』でお知らせいたします。

「タイトル未定」
 講師:石渡 浩氏(石渡住宅サービス株式会社 代表取締役)
 会場:ポルファートとやま4階 珊瑚の間

営業日カレンダー

★ Calendar

【訂正】先月号のカレンダーで5月27日(土)にセミナーを開催する予定としていましたが、6月4日(日)に開催日程が変更となりました。ご了承ください。

2017 APRIL 4月							2017 MAY 5月							2017 JUNE 6月						
S	M	T	W	T	F	S	S	M	T	W	T	F	S	S	M	T	W	T	F	S
						1		1	2	3	4	5	6					1	2	3
2	3	4	5	6	7	8	7	8	9	10	11	12	13	4	5	6	7	8	9	10
9	10	11	12	13	14	15	14	15	16	17	18	19	20	11	12	13	14	15	16	17
16	17	18	19	20	21	22	21	22	23	24	25	26	27	18	19	20	21	22	23	24
23 30	24	25	26	27	28	29	28	29	30	31				25	26	27	28	29	30	

■ 休業日 ■ セミナー

こんにちは。城下です。[vol.61] Data 朝日不動産管理物件・空室率

CPM ミッキーの おくぐりレポート 2017年 繁盛期(12月~4月) 新築物件供給数

富山県内全域の本年の繁盛期(2016年12月~2017年4月)に供給されました新築物件の状況はご覧の通りとなりました。全県では、昨対124%の1,172戸と、過去最高を記録しました。このように大量に供給されました結果、工事が遅れに遅れ、完成目標の2月末に間に合わず、4月にずれこむケースも目立ちました。

地域別では、富山市内が昨対118%の684戸と大幅増加しました。昨年同様、新築物件が決まらないといった状況を招いてしまいました。高岡エリアは大旨、バランスがとれており、高い入居率を保っています。射水エリアも最高の供給数でした。

タイプ別では、全県で、1LDKが全体の52%の614戸と集中しています。この状況が賃料にどのように影響を与えたかの詳細は、6月開催の「店長が語る!今年の繁盛期」で発表させていただきます。

CPM ミッキー

2017年(12月~4月) [N=1,172] 新築物件 供給戸数 6ヶ年比較

2017年(12月~4月) エリア別 [N=1,172] 新築物件 供給戸数 9ヶ年比較

2017年(12月~4月) [N=1,172] 新築物件 供給戸数 タイプ別戸数比較

朝日不動産管理物件 空室率(3ヶ年分)



1 道路種類【保管版】

お世話になっております、アセットマネジメント事業部高野です。皆様物件の購入時に重要事項説明書を受けられましたよね。その際に「道路」の説明も受けたと存じますが、ご自身の物件の道路が何かハッキリ覚えていらっしゃいますか？実は一口に道路と言っても様々な種類があります。その種類によって融資の是非が変わったり、上下水道の引込みができなかったり、ひどいときは再建築不可の場合もあります。そこで今回は道路大辞典として全道路についてまとめてみました。興味のある方は冷蔵庫にでも貼っておいてください。いつか役立つ日がくる！・・・かもです。



道路の種類 (法第42条規定／全10種類)	1項		
	1号道路	国道、県道、市道等の道路法の道路	
	2号道路	開発許可などによって築造された道路	
	3号道路(既存道路)	建築基準法適用及び都市計画区域指定前から存在する4m以上の道	
	4号道路(計画道路)	事業執行が予定され特定行政庁が認めた道路	
	5号道路(位置指定道路)	道路位置指定による道路	
2項		幅員4m以上	
2項道路(みなし道路)	建築基準法適用及び都市計画区域指定前から存在する4m未満の道		
3項			幅員4m以下
3項道路	土地の状況により4m未満で指定された道		
4項道路	6m区域内の特定行政庁が認めた道		
5項道路	6m区域指定時に現に存していた道で幅員4m未満の道		
6項		幅員1.8m未満の2項道路	

アセットマネジメント事業部・高野 慎也

2 高岡リール店の上半期を終えて

30期上半期の反響データをもとに、法人契約と個人契約の月別平均決定家賃についてご報告致します。契約件数から1K、1Rのお客様が年間を通して多いことがわかります。1LDK・2LDKについては、今後も多くの新築が建設される予定ですが、それぞれの契約数を鑑みると、分母の多い個人契約者向けの施策を重点的に取り入れるのが満室への近道かもしれません。

高岡リール店
個人契約数から見る月別平均決定家賃 (2016年9月～2017年2月)

月	1R・1K	1LDK	2DK	2LDK	3DK	3LDK以上
9月	28,433円	48,200円	- 円	60,142円	- 円	64,333円
10月	30,933円	50,666円	37,666円	49,000円	67,000円	83,666円
11月	30,750円	50,700円	38,000円	59,500円	44,000円	62,500円
12月	33,250円	48,250円	40,333円	50,571円	- 円	65,000円
1月	30,800円	48,863円	39,888円	57,333円	46,000円	60,225円
2月	35,526円	47,777円	42,950円	55,312円	- 円	58,400円
年間平均	31,615円	49,076円	39,767円	55,310円	52,333円	65,687円
総契約数	76件	74件	30件	42件	5件	18件

高岡リール店
法人契約数から見る月別平均決定家賃 (2016年9月～2017年2月)

月	1R・1K	1LDK	2DK	2LDK	3DK	3LDK以上
9月	41,785円	53,937円	47,333円	68,390円	50,500円	86,000円
10月	37,500円	50,000円	48,000円	55,333円	- 円	67,000円
11月	43,214円	51,833円	42,666円	63,333円	- 円	76,666円
12月	39,350円	56,000円	- 円	65,000円	- 円	82,500円
1月	34,692円	52,333円	- 円	70,750円	- 円	80,000円
2月	42,041円	51,350円	41,500円	69,100円	- 円	74,500円
年間平均	39,764円	52,576円	44,875円	65,318円	50,500円	77,778円
総契約数	65件	29件	9件	29件	2件	14件

アバマンショップ高岡リール店・山本 崇生

3 ～ライトアップで雰囲気良く～

いつもお世話になっております、アバマンショップ富山南店の岡本です。繁盛期の忙しさもひと段落ついて、暖かい風に春の訪れを感じられるようになってきました。店長に就任して初めての繁盛期は本当にあっという間で、慣れない業務の中、みなさまから優しくも厳しい指導を受け、たくさん勉強させていただきました。支えてくれたスタッフにも感謝でいっぱいです。さて、今年の繁盛期の間にも、多くの新築物件が建ちました。素晴らしい物件が並ぶ中で、特に私の目を引いたのはA社の新築物件です。エントランスはオートロック仕様、共用通路にはカーペットが上品に敷かれ、建物周りを色とりどりの鮮やかな植栽で彩って、まるでホテルのように美しい雰囲気を演出しています。居住スペースが大切なのはもちろんですが、このような共用部や全体の雰囲気も他との差別化を図るファクターとして非常に重要だと感じました。つきましては、もし現在新築またはバリューアップ工事をご検討中の方がいらっしゃいましたら、そういった部分について一緒に考えてみませんか？私はその手法の一つとして、建物の「照明」に光を当ててみたいと考えています。共用部の電気をLEDに変えるなど良いですが、物件名を照らす間接照明を設置したり、建物にアッパーライトを当てたりすれば、建物全体の雰囲気が格段によくなると思いますよ。また、入居者が遅くに帰宅をした際、明るく照らされた建物に迎えられれば、きっと安心されるでしょう。逆に薄暗い物件だと怖く、がっかりさせてしまうかもしれません。帰ってきたときに物件を見て「この物件にしてよかったな」と思ってもらえる、入居者の心が豊かになるようなひと工夫があると、長期入居も見込めるのではないのでしょうか。



アバマンショップ富山南店・岡本 貴大

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>ライトクロバー</h3> <p>人気の都市ガス・エレベーター付物件！ 満室時の想定利回り約8.95%!!</p> <p>価格:120,000,000円(税込) 満室時年間賃料収入:10,737,600円 満室時表面利回り:8.95% ネット利回り:4.33%</p> <p>●建物名:ライトクロバー ●所在地:富山市四ツ葉町字助九郎二番割210番地3 ●交通:富山ライトレール「奥田中学校前」徒歩約18分 ●築年月:1988年9月 ●土地面積:684.67㎡ ●建物面積:976.41㎡ ●構造:鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 ●間取:1LDK/2DK/2LDK/3LDK/4LDK/不明(全14戸) ●引渡日:相談 ●現況:賃貸中 ●取引形態:媒介</p>	<h3>サングリーン野村</h3> <p>国道8号線近く・生活利便性高い好立地 満室時の想定利回り約9.04%!!</p> <p>価格:37,000,000円(税込) 満室時年間賃料収入:3,344,160円 満室時表面利回り:9.04% ネット利回り:5.86%</p> <p>●建物名:サングリーン野村 ●所在地:高岡市野村1779番地2 ●交通:万葉線「能町駅」徒歩約7分 ●築年月:1999年7月 ●土地面積:433.06㎡ ●建物面積:214.62㎡ ●構造:軽量鉄骨造スレート葺2階建 ●間取:1K×8戸 ●引渡日:相談 ●現況:賃貸中 ●取引形態:媒介</p>
<h3>ビタミンハウス</h3> <p>大規模修繕実施済みのRCマンション！ 満室時の想定利回り約10.49%!!</p> <p>価格:95,000,000円(税込) 満室時年間賃料収入:9,966,720円 満室時表面利回り:10.49% ネット利回り:7.29%</p> <p>●建物名:ビタミンハウス ●所在地:高岡市丸の内155 ●交通:万葉線「急患医療センター駅前」徒歩約4分 ●築年月:1985年4月 ●土地面積:641.42㎡ ●建物面積:1075.8㎡ ●構造:鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 ●間取:2DK×8戸、3LDK×8戸 ●引渡日:相談 ●現況:賃貸中 ●取引形態:媒介</p>	<h3>信開ドムス駅南 312号室</h3> <p>2016年5月内装大規模リフォーム済！ 満室時の想定利回り約13.03%!!</p> <p>価格:3,500,000円(税込) 満室時年間賃料収入:456,000円 満室時表面利回り:13.03% ネット利回り:9.05%</p> <p>●建物名:信開ドムス駅南312号室 ●所在地:高岡市東上関306番2 ●交通:あいの風とやま鉄道「高岡駅」徒歩約10分 ●築年月:1990年7月 ●土地面積:1904.18㎡(敷地権の割合:10,000分の63) ●建物面積:24.00㎡ ●構造:鉄筋コンクリート造陸屋根8階建(3階部分) ●間取:1K ●引渡日:相談 ●現況:賃貸中 ●取引形態:媒介</p>

お問合せ先

朝日不動産株式会社 アセットマネジメント事業部
〒939-8981 富山県富山市今泉西部町3-9

TEL:076-422-5566
※ 万一、売却済みの場合はあしからずご了承ください。