

# こんにちは。城下です。【Vol.63】

皆さん、こんにちは。城下です。

先だって、富山の中心街を通ることがありました。旧富山西武デパート跡地でマンション工事が進んでいます。前を通ると工事中の為、周りは高さ2メートル以上もある工事現場の目隠しフェンスで囲われていました。そのフェンスの所々が幅1メートルぐらい網になっていて工事現場の中を見ることができます。さらに北側の駐車場からは、工事現場の全容が確認できます。大きく台地がえぐられて、基礎工事のコンクリートから鉄筋が空に向かって伸びていました。壮大な風景です。思わず写真をパチリ。ご存じのとおり、この場所は富山市総曲輪3丁目地区の再開発事業として西のユータウンから大和百貨店の富山店であるフェリオを通った総曲輪通りの一番東側に計画された大型開発です。1階から5階までは商業施設が入居し、地上2階地下1階。完成後は206戸の大きなマンションになるということです。富山市のコンパクトシティ構想の中にも組み込まれた官民一体となったプロジェクトです。2019年完成ということですので2年後ですね。また、富山の中心街が大きく変わりそうです。ご多分に洩れず購入された方が賃貸に出される場合もあると思いますので、アバマンションでも取り扱う機会があるかもしれませんね。ワクワクします。



朝日不動産取締役専務・城下

## セミナーのご案内



6/17  
(土)

### 第99回ミッキー塾

#### 「新しい不動産投資手法としての不動産保有法人の株式売買」

講師：石渡 浩氏（ベターライフプロパティ株式会社 名誉会長） 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 / 事前申込みが必要です）



第一講  
7/1  
(土)

### 第1回相続セミナー

※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。

#### 「富山相続サポートセンターASAHI開設セミナー（全6回コース）」

##### 第一講 ～賃貸オーナーが実際にあった相続トラブル事例～

講師：伊瀬知 晃氏（株式会社福岡相続サポートセンター 代表取締役会長）  
会場：ボルファートとやま4階 珊瑚の間



今後の開催予定	
第二講	2017年 8月 5日(土)
第三講	2017年 9月 2日(土)
第四講	2017年10月 7日(土)
第五講	2017年11月11日(土)
第六講	2017年12月 2日(土)

7/23  
(日)

### 第100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。

#### 「不動産オーナー、今後打つべき手とは！」 [会場：オークスカナルパークホテル富山]

13:05 第一部：「今後の首都圏不動産投資の行方。二極化が進む日本の人口現象問題と2022年問題。マクロからミクロまで。現場で起きていることを検証します。」

14:35 講師：倉橋 隆行氏（株式会社シー・エフ・ネット 代表取締役）



14:45 第二部：「首都圏ワンルーム投資戦略」

16:00 講師：山内 真也氏（株式会社シー・エフ・ネット 副社長）



セミナー後、16:15～17:15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 / 事前申込みが必要です）

倉橋CPMの無料コンサルティング  
7/22(土) 個別相談会(無料)

①13:00～15:00  
②15:00～17:00

会場 朝日不動産株式会社 富山南店  
富山県富山市今泉西部町3-9

※事前のお申込みが必要です。  
※先着2名様限定となります。

## 営業日カレンダー



2017 JUNE 6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 JULY 7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 AUGUST 8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

June 2017 No.130

6



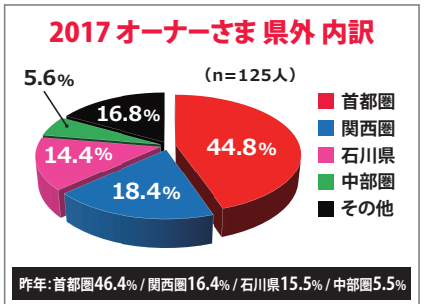
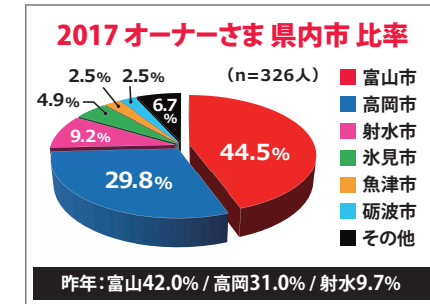
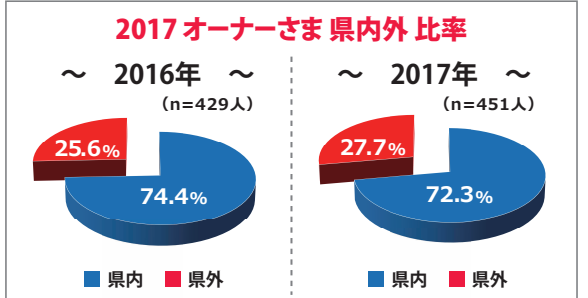
## オーナーさまの構成比

弊社2017年4月末現在の、オーナーさまのお住まいの場所の構成は、御覧の通りです。

県内・県外の構成比は県外のオーナーさんの比率が27.7%と4分の1強を占め、昨年より2.1%増加、県外から県内へ投資するオーナーさんが、増加していることがわかります。県内におけるオーナーさんの居住地は、富山市が44.5%で昨対で2.5%増加しました。

県外のオーナーさんの比率ですが、東京、神奈川などの首都圏からの県内への投資をなさるオーナーさんの数は、昨年の51人から56人と増加しました。関西圏は18人から23人と増加、16.4%から18.4%と2%UPになりました。首都圏・関西圏の地価、投資物件の価格の上昇をうけ、地方都市富山県への投資が進んでいることを裏付けるデータになりました。この傾向は、加速化されていくことを予想しています。

CPM ミッキー



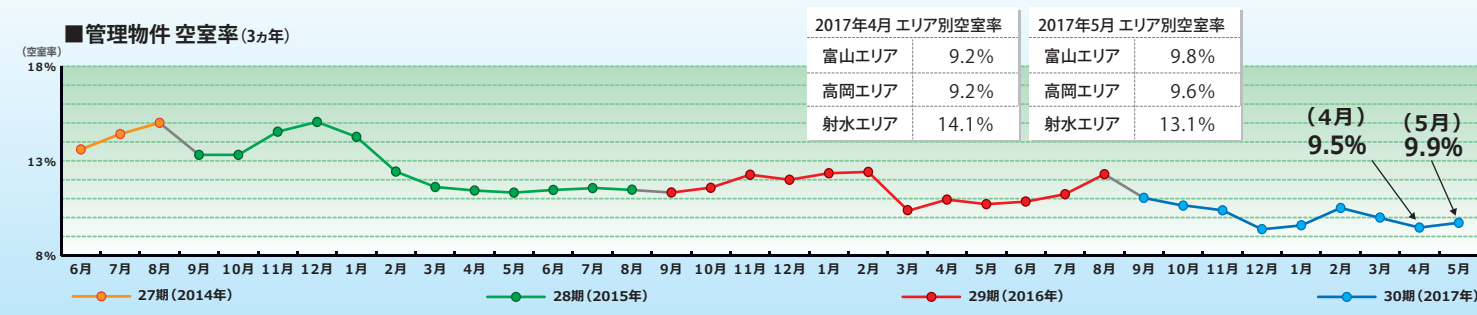
## Introduction

マンション・アパートの共用部等の  
**定期清掃はお任せください!!**

月2回 10,000円～ (参考)

お申込み・お問い合わせは…  
管理センターまで ☎076-461-6177 受付時間 9:30～18:00  
メール info@asahi.ac

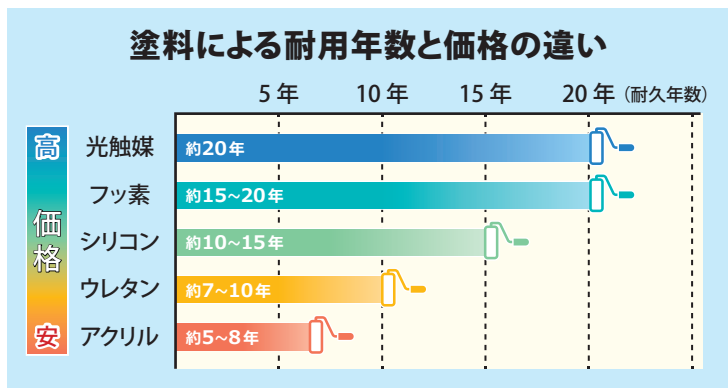
## 朝日不動産管理物件 空室率(3ヶ年分)





# 1 外壁塗装の役割について

外壁塗装には建物の美観を高める働きはもちろん、外壁そのものを保護するという大切な役割があります。では外壁塗装が切れるとどのようなリスクがあるのでしょうか？木造の場合は雨水が侵入し、床下に湿気が溜まり、木材が腐ります。そして、白蟻発生の原因にもなります。RC構造の場合はアルカリ性のコンクリートと空気中の二酸化炭素が反応し、中性化します。鉄筋が錆びると錆びた鉄筋の体積が大きくなり、コンクリートのひび割れなどが起こります。鉄骨造の場合は鉄骨が錆び、鉄骨と壁の間に隙間ができます。ALC板やモルタルに亀裂や隙間ができ、落下することもあります。こういったリスクを回避するためにも外壁塗装はとても重要な役割を果たしています。又、塗装の種類により耐用年数も異なるので、物件やオーナー様のライフプランに合わせた塗装選びも大切です。よく使用される塗装とその特徴は以下の通りです。



- **光触媒塗料** : 太陽光で分解・浮かせた汚れを雨で流す、自然の力を利用した最新塗料。空気を浄化する性能も持ち、環境に優しい。価格は高いながら、汚れにくさはピカイチ。
- **フッ素樹脂塗料** : 価格は高いが、その分耐久性にも優れ、汚れが付きにくい。長期間の美観保持にオススメ。
- **シリコン樹脂塗料** : 高光沢でウレタン・アクリルより長持ち。色あせもしにくく、耐候性も兼ね備える。
- **ウレタン樹脂塗料** : 価格と性能のバランスが良い。弾性があり、木部や塩ビ製素材、鉄部に適している。
- **アクリル樹脂塗料** : 安価で発色が良く、施工性に優れる。短い耐用年数から、短期で色を変える場合に適する。

これらの特徴を鑑みて、ご自身の物件にはどの塗装が有用か、この機会に見直されるのも良いかもしれません。

PM事業部 管理センター・藤村 周平

# 2 活性化の期待高まる富山駅周辺事情

アパマンショップ富山駅北店の野々村です。富山県で有名な観光地のひとつとして、環水公園がございます。世界一綺麗なスターバックスがあることで有名ですね。そちらの環水公園の中に、新しく「富山県美術館」が2017年8月26日に開館予定です。富山県美術館は富山市西中野町にあった富山県立近代美術館が移転し、リニューアルした美術館です。環水公園に場所を移したことで富山駅に近く、公共交通機関でのアクセスも容易となるので、以前と比べて新幹線などで富山県を訪れる県外の観光客や利用者には訪れやすい立地となります。2015年7月に富山市西町に開館しました「富山市ガラス美術館」と合わせて、富山駅周辺だけでも大変賑わいを感じさせる状況となっております。新幹線効果は偉大ですね。



『新近代美術館(仮称)の基本設計の概要について』より引用



▲完成後のイメージは富山らしさや先進性の表現を目指したデザインとなっており、富山市街の南北を繋ぐ交流の軸としての役割が期待されます。

南北接続後の駅南口の軌道空間イメージ(『路面電車南北接続事業の概要』より引用)

や路面電車の乗り場に向かう場合は南に抜ける必要があります。南へ抜けるために地下道を利用しなければならず、通勤利用には乏しい状況でした。接続されることにより、ライトレールの駅が南口になる事業が進められております。現時点で事業終了予定が平成31年です。富山駅周辺がより活発になることを富山駅北店店長として願うばかりです。

アパマンショップ駅北店・野々村 深太郎

# 3 こんにちは、砺波市

いつもお世話になっております。私事で恐縮ですが、5月よりアパマンショップ射水小杉店よりアパマンショップとなみ店へ異動しております。射水小杉店にてもう少し学生戦略に取り組んでみたかった気もしますが、変わらず地域に貢献をして参りたいと思っております。

アパマンショップとなみ店がイオンモールとなみより移転したのが12月ですので、まだ半年くらいしか経過しておりません。まだまだ管理物件やお客様の来店が少ない状態ですが、男三人とにかかると砺波市の物件を知る為に、物件確認・写真撮影をしながら砺波市の相場を把握していている状態です。砺波市はイオンモールとなみが出来た事も、賃貸が活性化しております。なんでも単身者向けのアパートはイオンモールの従業員ですぐに埋まってしまうのだとか。そういった客層やお客ニーズなども今後しっかりと学んで、リーシング業務に活かしていく所存です。また、今後「砺波市の住民」となるべく、砺波市を勉強し出来る限り砺波市の祭りも鑑賞してみたいと思っております。(連休にはチューリップ公園を散策してきました。多くの人で賑わってました。来場者数は32万人程だったみたいですね!) 当店舗はイオンモールとなみのお隣に位置しておりますので、お買い物帰りにでもお気軽に立ち寄って頂けると嬉しいです。今後とも、宜しくお願い致します。



砺波市の活性化を目指し、誠心誠意尽くします!!

アパマンショップとなみ店・上はざ 啓介

# ハチくんの 不動産投資物件情報



<h3>信開ドムス松川310号室</h3> <p>中心部・大学前へのアクセス良好! 市電駅、コンビニ近くにあり便利です!</p> <p>価格:3,300,000円(税込) 満室時年間賃料収入:426,000円 満室時表面利回り:12.91% ネット利回り:8.39%</p> <p>●建物名:信開ドムス松川310号室 ●所在地:富山市安野町1丁目8-3 ●交通:富山県富山市内線「安野屋」徒歩約3分 ●築年月:1989年6月 ●土地面積:860.81㎡ ●敷地面積:256.30㎡(敷地権の割合:146,481分の2131) ●建物面積:21.31㎡ ●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>	<h3>キアルグレス堀</h3> <p>現状満室!!商業施設多く便利なエリア。物置、サンルーム付、新婚、ファミリーに人気のマンション。</p> <p>価格:72,000,000円(税込) 満室時年間賃料収入:6,743,520円 満室時表面利回り:9.37% ネット利回り:6.17%</p> <p>●建物名:キアルグレス堀 ●所在地:富山市下富居町1丁目17-15 ●交通:富山ライトレール「越中中島駅」徒歩約18分 ●築年月:1998年10月 ●土地面積:1,290.26㎡ ●建物面積:593.59㎡ ●構造:鉄骨造陸屋根3階建 ●間取:2DK×1戸、2LDK×5戸、3LDK×2戸 ●引渡日:相談 ●現況:賃貸中 ●取引形態:媒介</p>
<h3>プレジール南星</h3> <p>お手頃価格、初めての投資向け。</p> <p>価格:15,000,000円(税込) 満室時年間賃料収入:1,862,880円 満室時表面利回り:12.42% ネット利回り:8.28%</p> <p>●建物名:プレジール南星 ●所在地:高岡市木津723-4 ●交通:あいの風とやま鉄道「高岡駅」徒歩約27分 ●築年月:1985年12月 ●土地面積:256.30㎡ ●建物面積:157.72㎡ ●構造:軽量鉄骨造並葺メッキ鋼版葺2階建 ●間取:2DK×4戸 ●引渡日:相談 ●現況:賃貸中 ●取引形態:媒介</p>	<h3>米田町戸建</h3> <p>6月2日 価格見直し</p> <p>セカンドハウスにいかがですか? 玉家建設施工のカスタムメイドの注文住宅です! 美部です、美部!!一見の価値あり! ご案内致しますので是非内見に来て下さい!</p> <p>価格:25,800,000円(税込)</p> <p>●建物名:米田町戸建 ●所在地:富山市米田町1丁目1-24 ●交通:あいの風とやま鉄道「東富山駅」徒歩約11分 ●築年月:2005年11月 ●土地面積:230.25㎡ ●建物面積:135.11㎡ ●構造:木造2階建 ●間取:3LDK ●引渡日:相談 ●現況:空家 ●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  
〒939-8281 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。