

こんにちは。城下です。【Vol.64】

皆さんこんにちは。城下です。
 富山も梅雨入り宣言してずいぶん経ちますが、7月の下旬にはよいよ本格的な夏です。イベントいっぱい夏、ワクワクしますね。
 ところで、私的な話ですが、私の所有するアパート（相当古いです）の隣に新築アパートが建つことになり、近くを通った時に確認するとちょうど基礎工事中でした。6月中旬の話です。私のアパートの方はRC造で各部屋40m²ぐらいの昔ながらの2DK（バス・トイレ・キッチンなどの水回りは、ばっちりリフォーム済みです）とフルリフォームの1LDKの混在間取りですし、築年数と家賃からするとライバルということにはならないのはわかっていますが、そこはちょっと気になる場所。調べてみますと単身用の木造6世帯らしい。土地からの取得ですので、どんな方が施主様なのかなと思って聞いてみますと、お隣金沢の方でした。先だっけのミッキー塾「店長が語る」のセミナーデータでも県外オーナー様の14.4%がお隣の石川県の方ですし、金沢は地価が高くアパートの利回りが富山程でないで、富山県に投資される方が増えて当然ですね。それにしても建築地は今年の路線価で56,000円/m²の土地ですのでそれなりの家賃を取らないと収支合わないと思いますが、相場というものもありますし、どんな戦略で行かれるのか？ 今後は注目です。



今後に気になる物件、ハツケン!

朝日不動産取締役専務・城下

セミナーのご案内

Seminar

7/23 (日)
13:00~16:00 (受付12:30~)

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1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減少問題と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2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(ドリンク・オードブル付)を開催します。【※参加費2,000円/事前申込み必要】

7/22(土) 倉橋CPMの無料コンサルティング
個別相談会(無料)

①13:00~15:00
②15:00~17:00

会場 朝日不動産 富山南店
株式会社 富山南店
富山県富山市今泉西部町3-9

※事前の申込みが必要です。
※先着2名様限定となります。

今後の開催予定

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)

第一講 2017年(消)月1日(土)

第二講 8/5 (土)
14:00~15:30 (受付13:30~)

相続セミナー第二講 ※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。
 ※本講からのご参加も可能です。お気軽にお申込みください。

「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)」

~ 相続と遺言の基礎知識 ~

講師:ミッキー CPM® 朝日不動産株式会社代表取締役社長 石橋 正好
 高野 慎也 CPM® 朝日不動産株式会社次長シニアコンサルタント
 会場:ポルファートとやま3階 翡翠の間

無料個別相談会

セミナー終了後、下記時間にて開催!

①15:30~16:30
②16:30~17:30

先着2名様限定
事前申込み必要

9/17 (日)
14:00~16:00 (受付13:30~)

第101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。

「図解不動産投資“超”入門 ~不動産投資を“見える化”する方法~

講師:猪俣 淳氏(株式会社アセットビルド代表取締役) 会場:ポルファートとやま4階 翡翠の間
 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)

営業日カレンダー

Calendar

2017 JULY 7月							2017 AUGUST 8月							2017 SEPTEMBER 9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						1	2
2	3	4	5	6	7	8	6	7	8	9	10	11	12	3	4	5	6	7	8	9
9	10	11	12	13	14	15	13	14	15	16	17	18	19	10	11	12	13	14	15	16
16	17	18	19	20	21	22	20	21	22	23	24	25	26	17	18	19	20	21	22	23
23 30	24 31	25	26	27	28	29	27	28	29	30	31			24	25	26	27	28	29	30
■ 休業日 ■ セミナー							■ 休業日 ■ セミナー							■ 休業日 ■ セミナー						

月刊 富山賃貸ステーション お部屋ハツケン物語

July 2017 No.137
7



東京の中古区分マンションは買い!

5月、6月の2か月で、東京の超一等地の中古の区分マンションを3戸契約購入しました。物件は麻布十番駅徒歩1分の「ラフィネ 麻布十番803」、次に、代官山駅徒歩3分「代官山 パーフェクトルーム508」、飯田橋駅徒歩2分の「ダイアパレス 飯田橋401」です。麻布十番、代官山はいずれも超高級ブランド住宅地、飯田橋は、JR総武線を初め、東西線、南北線、有楽町線、大江戸線の主要5駅が乗り入れている便利の良い街です。このような好立地の物件情報が手に入る背景には、金融機関の不動産融資姿勢の変化があげられます。ここにきて融資が厳しくなってきたために、



物件の動きが鈍くなってきているのです。
 しかし、ミッキーは購入のチャンスと見てます。いままで、手にいれることが困難だった、超好立地の物件情報を市場で見つけることができます。民泊新法の国会通過や、世界中の東京、東京の一人勝ちの状況を踏まえて、ミッキーは東京の不動産に関してまだまだ強気な見方をしています。
 7月23日の第100回ミッキー塾、倉橋社長のセミナーにおいても、東京の市場の今後を詳細にお話していただきます。お楽しみに!

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 富山婦中店お客様お断り・検討理由ワースト5

繁盛期も終わりお客様のご来店が少なくなってまいりました...いわゆる閑散期です。そんなときこそお客様のご意見を振り返りニーズを分析するとき！繁盛期からの案内報告をもとに『お客様のお断り・検討理由ワースト5』をご紹介します。

第1位の『間取りが不満』はダントツ最多の意見でした。特に今お持ちの家具・家電（冷蔵庫・洗濯機・ソファ等）が入らない、という意見が大半でした。最近ではドラム式洗濯機や冷蔵庫も大きめのものを購入される方が多いようです。お部屋自体は気に入っているのですが、...と仕方なくお部屋を諦めているようでした。次点で思っていたよりお部屋が狭かった、という意見がよく見られました。

第2位は『立地・周辺環境が悪い』でした。中でも特に多かった意見は「駐車場が狭い・停めにくい」というものです。車社会で、1人1台車を持っているのが当たり前の富山県では、お部屋と同様に駐車場も重要視されているようです。また、ランク外で日当たりが悪い、共用部が汚い等様々な意見がありました。

お客様のご要望にお応えできるよう、提案の仕方を見直していくとともに、『お客様の声』を直にお伺いできるリーシングとして、今後もしっかりオーナー様に案内報告書をお届けしたいと思います。

アパマンショップ富山婦中店・明野 聖子

2 繁盛期 2017年2月アクセス数に見る物件ランキング

いつもお世話になっております。アパマンショップ富山大学前店の山本です。高岡リール店から富山大学前店に異動となり、1ヶ月経ちましたが、まだまだ悪戦苦闘をしながら接客をしています。最近対応したお客様は、「インターネットが使えるかどうか？」がお部屋を決める一つの要因でした。ちなみに、富山大学生協のお部屋探しサイトでは、こだわり検索条件の4つの内1つがインターネット対応となっています。需要の高さがうかがえますね。

そこで、今年の繁盛期1~3月の間で、一番検索が増えた2月のインターネットアクセス数に見る人気物件のランキングを調べてみました。グラフを見ると圧倒的に単身物件が検索されていることがわかります。また、ランクインしている物件の築年数を見てみると、この時期だからでしょうか？築年数が経過している物件も比較的閲覧されています。新築についても2棟検索されていました。調べてみると間取りは違いますが、家賃55,000円（お部屋の広さは約12帖）、システムキッチン、インターネット環境が整っているという共通点が見受けられました。

今回の調査で、インターネットを駆使して情報を集めているお客様の多さを改めて実感しました。秋の繁盛期も少しずつ近づいている現在、インターネット情報の充実・発信にますます力を入れていきます。



1 スペリア21 間取 1K 築年 1998年 家賃 29,000円 42 view 記載コメント 洋室7帖、システムキッチン	6 RADIO SO 間取 1K 築年 2017年 家賃 55,000円 27 view 記載コメント 洋室12帖、システムキッチン、ネット月額
2 ハイツ住還 間取 1K 築年 1982年 家賃 25,000円 40 view 記載コメント 洋室6帖、融雪付、敷金・礼金0円	7 サンライズ 呉羽茶屋町 間取 1K 築年 1992年 家賃 32,000円 26 view 記載コメント 洋室7帖、システムキッチン
3 コーポ・モビルエ 1号館 間取 3DK 築年 1982年 家賃 52,000円 37 view 記載コメント 融雪付	8 ヴァンクール 間取 1R 築年 2011年 家賃 43,500円 25 view 記載コメント 洋室8帖
3 メノドゥワリエス 間取 1K 築年 1991年 家賃 29,000円 37 view 記載コメント 洋室7帖、システムキッチン	8 キャンティ 間取 1K 築年 1986年 家賃 30,000円 25 view 記載コメント 洋室8帖
5 le chien (ルシアン) 間取 1LDK 築年 2017年 家賃 55,000円 30 view 記載コメント 洋室3帖、LDK9帖、システムキッチン、ネット無料	10 メープル五福 間取 1K 築年 1993年 家賃 33,000円 23 view 記載コメント 洋室6帖、システムキッチン

アパマンショップ富山大学前店・山本 崇生

3 SOL事業部が新しくなりました！

いつもお世話になっております、SOL事業部の山崎です。新規で物件の管理を任せて頂くオーナー様との管理契約、移管物件の既存入居者様との折衝業務や家賃滞納の督促業務などを担当させていただいておりますSOL事業部ですが、この度組織編成を新たに生まれ変わりました。

SOL事業部は二つの部門に分かれ、私が在籍しております【管理獲得提案本部】では上記の今まで通りの業務に加え、新たに弊社へ管理を任せて頂くオーナー様の物件に対する空室対策提案に力を入れてまいります。管理が開始した後にお預かりした物件を満室へと導けるよう受任の窓口で責任を持って空室対策のご提案をさせていただくことが管理獲得本部の使命でございます。もう一つの部門が【満室戦略本部】でございます。満室戦略本部では既存の管理物件の入居率向上を目的とし、管理オーナー様への満室戦略のご提案をさせて頂いております。今後は二つの部門で連携を取り、管理オーナー様のご満足の為により一層精進してまいりますので、新しくなったSOL事業部をどうぞ宜しくお願い致します。

管理獲得提案本部

- ★ 新規管理契約
- ★ 移管物件の既存入居者様との折衝業務
- ★ 家賃滞納の督促業務
- ★ 管理物件への空室対策提案

満室戦略本部

- ★ 管理オーナー様への満室戦略提案
- ・ モデルルームの設置
- ・ 設備ニーズ調査
- ・ リフォーム・リノベーションの提案、工事受注

新体制は2部門連携でお困りごと対応力UP!

SOL事業部 管理獲得提案本部・山崎 竜希

ハッチくんの 不動産投資物件情報

<p>ドム32 503号室</p> <p>市電駅『電気ビル前』まで徒歩約6分! 大阪屋ショップまで徒歩約4分!</p> <p>価格: 5,600,000円(税込) 満室時年間賃料収入: 600,000円 満室時表面利回り: 10.71% ネット利回り: 6.26%</p> <p>●建物名: ドム32 503号室 ●所在地: 富山市東田地方一丁目3-23 ●交通: 富山県富山市内線「電気ビル前」徒歩約6分 ●築年月: 1990年2月 ●土地面積: 458.67㎡(敷地権の割合: 18万363分の3963) ●建物面積: 42.12㎡ ●構造: 鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根10階建(5階部分) ●間取: 1DK ●引渡日: 相談 ●現況: 空室 ●取引形態: 媒介</p>	<p>ハートフルマンション式番館</p> <p>入居者に人気の融雪駐車場有り! 閑静な住宅街にある築14年のRC物件。</p> <p>価格: 118,120,000円(税込) 満室時年間賃料収入: 9,072,204円 満室時表面利回り: 7.68% ネット利回り: 6.00%</p> <p>●建物名: ハートフルマンション式番館 ●所在地: 富山市二俣新町202-2 ●交通: 富山県バス「最勝寺」徒歩約11分 ●築年月: 2003年6月 ●土地面積: 628.42㎡ ●建物面積: 471.00㎡ ●構造: 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 ●間取: 1LDK×12戸 ●引渡日: 相談 ●現況: 賃貸中 ●取引形態: 媒介</p>
<p>ハイツ長柄</p> <p>お手頃価格、初めての投資向け。 富山市中心街まで徒歩約15分圏内。</p> <p>価格: 20,400,000円(税込) 満室時年間賃料収入: 2,447,196円 満室時表面利回り: 12.00% ネット利回り: 7.54%</p> <p>●建物名: ハイツ長柄 ●所在地: 富山市長柄町3丁目2-5 ●交通: 富山県富山都心線「大手モール駅」徒歩約12分 ●築年月: 1994年10月 ●土地面積: 137.12㎡ ●建物面積: 171.00㎡ ●構造: 重量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺3階建 ●間取: 1DK×4戸+事務所1戸 ●引渡日: 相談 ●現況: 2018年引渡し ●取引形態: 媒介</p>	<p>婦中町笹倉貸家</p> <p>速星駅まで徒歩約9分。 ファボーレへの交通アクセスも良好。</p> <p>価格: 2,980,000円(税込) 満室時年間賃料収入: 590,400円 満室時表面利回り: 19.81% ネット利回り: 7.97%</p> <p>●建物名: 婦中町笹倉貸家 ●所在地: 富山市婦中町笹倉599 ●交通: JR高山本線「速星駅」徒歩約9分 ●築年月: 1976年10月 ●土地面積: 280.99㎡ ●建物面積: 362.05㎡ ●構造: 鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺3階建 ●間取: 6SLDK ●引渡日: 相談 ●現況: 満室 ●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。