

こんにちは。城下です。【Vol.65】

皆さんこんにちは。城下です。

先だって、国道41号線を走っていると私の車の前に立派な自動車が割り込んできました。珍しい自動車だったので信号で止まっているときにエンブレムを確認するとびっくり。それはテスラモーターズの車でした。なんと富山ナンバーです。

テスラモーターズといえば、アメリカのシリコンバレーで開発された世界最速の電気自動車の専門メーカーで、商品である電気自動車は世界の最新テクノロジーの塊です。最近のニュースでは、日本ではまだ市販されていない完全自動運転（HPで自動運転が確認できます！凄いです！）で話題になりました。また、それまでの電気自動車の常識を打ち破ったスーパーカー並みの運動・加速性能や省エネ技術、安全性などが評価され米モーター誌の2013年カーオブザイヤーにも選ばれています。商品だけでなくテスラ社の会長イーロン・マスクは民間の宇宙旅行会社スペースX社の創業者で、世界のリーダーの一人としてその動向が注目されています。また同社は自動車で培った蓄電池技術を応用したパワーウォールという住宅用電力システムも販売しています。今は商品の種類はこんな感じですが、事業を拡大してその先端技術を応用し、将来こんな凄いシリコンバレーの会社が自動車だけでなく住宅や賃貸住宅を全く新しい切り口から生活をイノベーションしてくれる日も遠くないと自動車を見てワクワクしている今日この頃です。

皆さんはいかがでしょう。



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

August 2017 No.132

8



平成29年度路線価発表

金沢国税局は、7月3日、1月1日現在の平成29年度県内路線価を発表しました。結論から申し上げますと、富山県内の標準宅地の平均価格は、25年連続の下げとなりました。下げ幅は前年と同率の-0.5%で、下落率の縮小傾向は続いています。ただし、詳細を見ますと、上昇地点が、総調査地点4,543カ所中、24カ所減の224地点と、全体の約5%にとどまっています。本格的にプラスへ転換させるだけのエネルギーは、もう少しといったところです。

毎年、比較しています北陸新幹線開通前後の長野、富山、新高岡、金沢駅前と、2022年開通予定の福井駅前の趨勢状況です。平成29年度において、富山駅が2.2%UPと上昇率が低下したにもかかわらず、金沢駅前の+14.9%はすごい一言。昨年の+13.6%を上回っています。まさに、北陸での独り勝ちです。5年後の2022年に開通予定の福井駅が、期待感から+1.9%と上昇に転じたのは注目にあたいます。開通に先んじて上昇した福井駅前の動向が気になります。

CPM ミッキー



4県北陸新幹線駅前路線価推移比較

駅名	29年度		28年度		27年度		26年度		25年度	
	m ² 単価	変動率	m ² 単価	変動率	m ² 単価	変動率	m ² 単価	変動率	m ² 単価	変動率
富山駅前	470	+2.2	460	+4.5	440	+4.8	420	±0	420	
新高岡駅前	81	±0	81	+2.5	79	+2.6	77	±0	77	
金沢駅前	770	+14.9	670	+13.6	590	+9.3	540	+5.9	510	
長野駅前	285	±0	285	±0	285	±0	285	-5.0	300	
福井駅前	265	+1.9	260	±0	260	±0	260	±0	260	

3月14日開通

セミナーのご案内



第三講
9/2
(土)

14:00~16:00
(受付13:30~)

相続セミナー第三講

第三講からのご参加も可能です(第二講までは開催済みです)。
※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。

「富山相続サポートセンターASAHIセミナー(全7回コース)」

～ 財産把握とその評価 ～

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: ボルファートとやま4階「翡翠(ひすい)の間」



無料個別相談会

セミナー終了後、
下記時間にて開催!
①16:00~17:00
②17:00~18:00
先着2名様限定!
事前お申込み必要

今後の開催予定

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)
第七講 2018年1月開催予定
第一講 2017年(済)9月1日(土)
第二講 2017年(済)9月5日(土)

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: ボルファートとやま4階「翡翠(ひすい)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)



営業日カレンダー



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

2017 SEPTEMBER 9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 OCTOBER 10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

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)

Date



2017年6月 エリア別空室率		2017年7月 エリア別空室率	
富山エリア	9.4%	富山エリア	9.7%
高岡エリア	10.5%	高岡エリア	11.0%
射水エリア	14.3%	射水エリア	13.1%

(6月) 10.0% (7月) 10.3%

1 富山相続サポートセンター ASAHI 開設

いつもお世話になっております。朝日不動産株式会社アセットマネジメント事業部高野です。

本日は新規で設立させて頂きました「富山相続サポートセンターASAHI」の宣伝をさせて頂きたいと存じます。きたる高齢化社会を迎え、また2年前に施法されました相続税の増税もあり、不動産と相続は切っても切り離せない関係となってまいりました。今までは資産の拡大ばかりに目を奪われていた方が、いざ相続となるとその税金の対策をしていなかった為過大な税負担を強いられたり、資産が残された家族にとっても分けにくい状態になっていたり、不動産だけの資産が膨らんでおり、受け取った方が納税資金の工面に苦労したり・・・あげるとキリがありません。

弊社でもオーナー様の多様化する要望にお答えしていくために、福岡の三好不動産様が発足した相続サポートセンターに加盟させて頂き、本格的な相続コンサルティングを行わせて頂きたいと存じます。先日、福岡相続サポートセンターの伊瀬知会長をお招きし、『富山相続サポートセンターASAHI開設セミナー第一講』を開催させて頂きました。多数の勉強熱心な方にご参加頂き、誠にありがとうございました。8月5日からは私とミッキーにて6回シリーズの相続セミナーを開催させて頂いております。

「相続対策に早すぎる。」ということはありません。自分にはまだまだ関係ないと思う方も、不動産業者ならではの視点からの相続対策セミナーに是非一度足をお運び下さい。

アセットマネジメント事業部・高野 慎也

富山相続サポートセンターASAHI



▲『富山相続サポートセンターASAHI 開設セミナー』第一講の様子。本講義では、伊瀬知講師が賃貸オーナーの身に降りかかった相続トラブルの実例を挙げながら、その対策を分かりやすく説明しました。

2 ポッキリプランをやってみよう！

いつも大変お世話になっております、アパマンショップ富山南店の岡本です。暑い日が続いております。水分補給をしっかりして体調管理に気を付けたい季節ですね。

今回は賃貸借契約時の「ポッキリプラン」についてお話ししたいと思います。「ポッキリプラン」とは、入居希望者が初期費用3万円ポッキリで入居できてしまうキャンペーン（ファミリー向け物件は4万円）なのです。

富山では弊社が先陣切って行っているキャンペーンの一環なのですが、このキャンペーンのメリットは成約に至るまでのスピードの速さです。もちろんタイミングや時期にもよりますが、1年間空室だった物件が、キャンペーンを始めてたった

の1週間で成約に至った例もあります。通常かかる初期費用（前家賃、保証料、鍵交換費など）を家主様にご負担いただくこととなりますが、空室損を考えればかなり有効な手段のひとつだと思います。リフォームやリノベーションも手ですが、お金をかけずに成約の可能性を上げることができます。

しかし、安くしてるのに早々に退去されてはたまりません。ですので契約条件の一つに短期解約違約金を設定し、1年未満の解約は1ヶ月分、半年未満の解約は2ヶ月分の家賃を別途いただきます。この設定をすることで1年以上の入居も見込めます。

新築物件でもポッキリプランは有効的なので、ご検討いただければと思います。詳しく知りたい方は、各店店長までご相談ください。

アパマンショップ富山南店・岡本 貴大



▲弊社サイト「お部屋ハッケン物語」でも大々的に取り上げているポッキリプラン。絞り込み検索にも項目があり、お客様の目にもとりやすくなっています。

3 アパマンショップ射水小杉店、今後の取り組み！

いつも大変お世話になっております。アパマンショップとなみ店よりアパマンショップ射水小杉店に戻って参りました店長の山下です。1年ぶりに射水市に戻ると新築が増え、空室の色もがらりと変わり少々戸惑っておりますが、新たな気持ちで射水市の賃貸物件と向き合っている日々でございます。

そして早々に取り組んでおります学生戦略！射水小杉店のピックアップイベントともいえる繁盛期！学生ターゲット！学生応援ガイド制作や解約アンケートの実地、ノベルティ考案、新規キャンペーン等々、よりよい成果を残せるよう、繁盛期に向けて打ち合わせを重ねています。

昨年より学生・新築物件も増える中、新たな新築情報も。新築が増えるのは嬉しい！その反面、既存物件の空室状況悪化も懸念されますが、競合物件の調査・お客様のニーズ状況など分析し、お預かりしている物件の満室に向けてスタッフ一丸となって努力して参ります。至らぬ点もあるかとは思いますが、改めてよろしくお願いたします。

アパマンショップ射水小杉店・山下 智美



ハッチくんの 不動産投資物件情報

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い合わせください★



<h3>富山市西中野土地</h3> <p>コインパーキング事業計画進行中! 41号線そばの好立地です♪</p> <p>土地代金:5,900,000円(税込) 年間賃料収入:360,000円 表面利回り:6.10% ネット利回り:5.13%</p> <ul style="list-style-type: none"> ●所在地:富山市西中野1丁目1-2、1-3 ●土地面積:120.55㎡(36.47坪) ●地目:宅地 ●用途地域:近隣商業地域 ●種類:コインパーキング 	<h3>ドム32 503号室</h3> <p>市電駅「電気ビル前」まで徒歩約6分! 大原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:6.08%</p> <ul style="list-style-type: none"> ●建物名:ドム32 503号室 ●所在地:富山市東田地方1丁目3-23 ●交通:富山地方鉄道富山線「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
<h3>ハピネスA・B</h3> <p>富山市の中心部にある木造アパート。 2017年7月現在満室稼働中です!</p> <p>価格:54,000,000円(税込) 満室時年間賃料収入:5,111,040円 満室時表面利回り:9.46% ネット利回り:6.43%</p> <ul style="list-style-type: none"> ●建物名:ハピネスA棟・B棟 ●所在地:富山市東町2丁目1-7 ●交通:富山地方鉄道上滝線「稲荷町駅」徒歩約11分 ●築年月:2002年10月 ●土地面積:381.61㎡ ●建物面積:158.98㎡ ●構造:木造スレート葺2階建 ●間取:1LDK×8戸 ●引渡日:相談 ●現況:賃貸中 ●取引形態:媒介 	<h3>7月30日 価格見直し!! 詩居奈くれは</h3> <p>値下げでお手頃価格に♪ 広々1Rタイプのアパート!</p> <p>価格:54,800,000円(税込) 満室時年間賃料収入:7,125,120円 満室時表面利回り:13.00% ネット利回り:8.66%</p> <ul style="list-style-type: none"> ●建物名:詩居奈くれは ●所在地:富山市呉羽町字世間瀬町2865-1 ●交通:あいの風とやま鉄道「呉羽駅」徒歩約9分 ●築年月:2000年6月 ●土地面積:832.52㎡ ●建物面積:228.77㎡ ●構造:木造スレート葺2階建 ●間取:1R×12戸 ●引渡日:相談 ●現況:賃貸中 ●取引形態:媒介

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。