こんにちは。城下です。【Vol.66】

皆さんこんにちは　城下です。
温暖化の影響かわかりませんが、今年の夏は変な天気が続きましたね。集中豪雨による水害なども多く、じめじめと暑い毎日が続きました。気が付くともう9月です。富山市八尾のおわら風の盆が終了すると、いよいよこれから秋に向かっていくんだなと実感するのは富山県人ですね。
さて、弊社は8月決算なので、一年の総まとめです。今年も多くのオーナー様から管理の依頼をいただきました。これを書いている時点での年間の新規に管理契約させていただいた戸数も738戸に上り、総管理戸数も6,434戸と大きく伸びました。これもひとえに皆様方のおかげと感謝しております。そんな皆様の管理物件の入居率をもっと上げていき、皆様に喜んでいただきたくため、ソリューション事業部の満室戦略本部を中心に新しい期に向けた空室対策案も真剣に検討しています。
〔空室対策案〕①Qさんプロジェクト（入居率93%を目指すプロジェクト）や社内のセールスコンテストで管理物件の空室担当を決めて、お互い競い合い空室対策をする　②アサヒホーム内に「デザインスタジオ950‰（パーミル）」を設け、デザインの専門家によるリフォーム提案の質の向上やデザイン性の追求　③管理物件の清掃強化　④長期入居者へのアンケート実施など今年も新しいことに取り組んでいきたいと思います。

朝日不動産取締役専務・城下

セミナーのご案内 Seminar

第四講
10/7（土）
14:00~16:00
（受付13:30~）

相続セミナー第四講　第四講からのご参加も可能です（第三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）」

第四講
～ 賢い生前贈与のススメ ～

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)月　1日（土）
第二講　2017年(済)月　5日（土）
第三講　2017年(済)月　2日（土）

10/21（土）
14:00~15:40
（受付13:30~）

第102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。

「ビットコインに関する基礎知識、現状、今後の可能性（将来性）」
講師：鹿　剛 氏（鹿剛事務所）　　会場：ボルファートとやま4階「珊瑚（さんご）の間」
セミナー後、16:00~17:00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 Calendar

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

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				

2017 NOVEMBER **11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

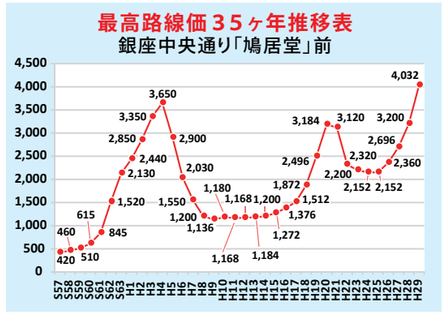
月刊 富山賃貸ステーション お部屋ハッケン物語

September 2017 No.132
9

路線価最高値 銀座中央通り「鳩居堂」前バブル超え！

7月3日、国税庁から平成29年度（1月1日現在）の路線価が発表され、日本一は、32年連続で、銀座中央通りの「鳩居堂（きゅうきょどう）」前となりました。驚くべきは、そのm²単価で、昨対26%増の4,032万円と、初の4,000万円超え、なんと1992年に記録しましたバブル時代の最高価格3,650万円を更新したのでした。リーマンショック後、2,152万円まで下落しましたが、直近では４年連続の上昇となり、どこまで上がるのか楽しみです。まさに、日本の地価のリード役ですので、将来をうらなう上でも、注目していきたいです。東京の地価は、御覧の通り、平成4年の平成バブル、平成20年のファンドバブル、そして平成24年からのアベノミクスバブルの上昇期と下落期を繰り返しながらも、トレンドとしては上昇し続け、力強い動きをしています。地方都市の動きとは明らかな違いがあり、エネルギーの高さを感じますね。ミッキーが、東京の不動産への投資を推奨している所以です。

CPM ミッキー



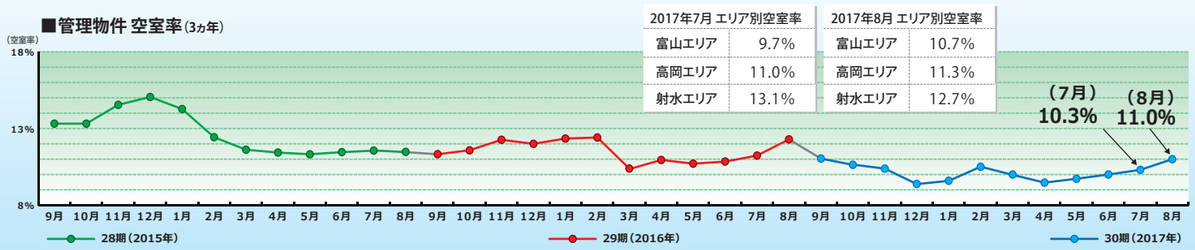
鳩居堂

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） Date



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

2017年8月 エリア別空室率	
富山エリア	10.7%
高岡エリア	11.3%
射水エリア	12.7%

1 ターゲット層を考える

物件の供給が増えている中で入居者様に選ばれる物件になるために、ターゲット層を明確にすることが大切です。女性専用物件や高齢者向け住宅というのはその例になります。
近年、外国人の方や生活保護のお客様のご来店が目立ってきております。正直、このような方の受け入れ先というのはまだまだ整っているとは思えません。需要は増えてきていますが、賃貸市場にそこまで供給が増えていないのが現実です。
この層をターゲットにした際、オーナー様のメリットとしては、**①内外装等の商品力に対してのこだわりが少ない**、**②長くご入居頂ける**、**③生活保護の方であれば、月額33,000円（家賃・共益費込）と初期費用（敷金・礼金・仲介手数料）が3ヵ月分まで受給される**などがあります。デメリットとしては、**①入居者のマナー問題**、**②退去時精算問題**などがあります。当然、入居審査を厳しくしないといけないですし、生活保護の方であれば生活保護になった要因のヒアリングも必須です。外国人の方へは日本との文化の違いを理解しているか（シェアハウス・土足等ＮＧ）を事前にしっかりと確認しないといけません（弊社での保証会社審査が通れば、家賃滞納等のリスクはないです）。このような社会的な立場が弱い方の住居を提供することは、立派な賃貸経営戦略であり、一種の社会貢献にもなると思います。

アパマンショップ富山山室店・松谷　俊秀

2 「家主ＷＥＢ」ってご存知ですか？

いつもお世話になっております。ＰＭ事業部管理課の熊谷です。
早速ですが皆様、**家主ＷＥＢ**ってご存知ですか？「知っているよ！」「実際に利用しているよ！」という方もいれば、「聞いたこともない！」という方もいらっしゃるかもしれません。
家主ＷＥＢとは一言で言うと、弊社から毎月お送りさせていただいております収支報告書をＷＥＢで閲覧できるサービスです。ご利用いただくには、弊社ホームページからオーナー様ログインというバナーをクリックしていただき、ＩＤ、パスワードを入力していただくとＷＥＢ上で収支報告書の閲覧をすることができます（ＩＤ，パスワードをお忘れの方、再発行をご希望の方はお問い合わせください）。送金日より閲覧可能となっておりますので、遠方にお住まいで手元に収支報告書が届くまで時間のかかる方や、すぐに送金金額を知りたい方はいち早くチェックができてよいかもしれません。
また、現在家主ＷＥＢのリニューアルを検討しており、今まで閲覧できなかった年間収支や過去数年分の収支報告書の閲覧も可能になる予定です。ぜひ、この機会にたくさんのオーナー様にご利用いただければと思っています！収支報告書のご送付がなくなり、データでのご案内になる日もそう遠くないのかもしれませんね。

手順 1

弊社HPから中段にある「オーナー様ログイン」のバナーを選択してクリック!

手順 2

家主IDとパスワードを入力!
毎月の収支報告書や送金額の確認ができます。

PM事業部出納課・熊谷　彩香

3 新築家賃査定はご相談を！

よく建築プロデュースをされる方に一任し、家賃設定もその方にお任せしているという案件を見かけます。賃貸相場をよくご理解されて建築提案をされている方も勿論沢山いらっしゃいますが、まれにプロデュースを担当された方の建築させたい意志が強くでてしまっている場合もございます。
一昔前は新築を建てれば完成前に全室申込が当たり前の時代もあったとのことですが、最近アパマンショップに赴任してきた私には都市伝説に聞こえる程です。最早皆様ご存じと思いますが、近年は新築でも内見してから決めたいお客様が増えており、とても慎重です。完成前に満室にするには余程立地や設備、家賃設定をお客様のニーズに合致させなければ難しいでしょう。
賃貸経営は「経営」なので、ハコではなく「顧客」をちゃんと見なければなりません。顧客のニーズは来店客の希望エリアと周辺物件の相場からかなり絞れます。新川地区で物件購入や新築をお考えのオーナー様はぜひ魚津店近藤へご相談下さい。出来れば店頭までお越し頂けますと、実際に来店されたお客様のお部屋探しの視点から家賃相場をご紹介する事ができますので、ぜひぜひ！

アパマンショップ魚津店・近藤　祐平

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合せください★

ダイアパレス神通 404号室

ＪＲ「富山駅」まで徒歩約9分!
交通の便良好の駅前マンション!

価格:3,500,000円(税込)
満室時年間賃料収入:462,000円
満室時表面利回り:13.20% ネット利回り:6.54%

●建物名:ダイアパレス神通 404号室 ●所在地:富山市神通町2丁目4-7
●交通:あいの風とやま鉄道「富山駅」徒歩約9分 ●築年月:1991年5月
●土地面積:410.40㎡(敷地権の割合:10万分の2358) ●建物面積:19.66㎡
●構造:鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根7階建(4階部分)
●間取:1K●引渡日:即入居可 ●現況:空室 ●取引形態:媒介

POCO a POCO

中新川郡立山町にある物件です!
築13年のRC物件! 融雪付駐車場有!

価格:74,200,000円(税込)
満室時年間賃料収入:7,298,400円
満室時表面利回り:9.84% ネット利回り:5.81%

●建物名:POCO a POCO●所在地:中新川郡立山町大石原239
●交通:富山地方鉄道立山線「五百石駅」徒歩約18分●築年月:2004年3月
●土地面積:977.30㎡●建物面積:547.20㎡
●構造:鉄筋コンクリート造 陸屋根3階建●間取:2LDK×9戸
●引渡日:相談 ●現況:賃貸中 ●取引形態:媒介

Aqua court C

富山地鉄「電鉄黒部駅」まで徒歩550m!
築3年の築浅物件!

価格:53,000,000円(税込)
満室時年間賃料収入:4,712,160円
満室時表面利回り:8.89% ネット利回り:7.19%

●建物名:Aqua court C ●所在地:黒部市堀高2-1
●交通:富山地方鉄道本線「電鉄黒部駅」徒歩約7分●築年月:2014年2月
●土地面積:1,026.70㎡●建物面積:416.44㎡
●構造:木造合金メッキ鋼板葺2階建●間取:3LDK×4戸
●引渡日:相談 ●現況:満室 ●取引形態:媒介

詩居奈くれは

7月30日 価格見直し!!

価格見直しで表面13%に!
広々1Rタイプのアパート!

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%

●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:457.57㎡
●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。

朝日不動産株式会社