月刊 富山賃貸ステーション お部屋ハッケン物語
February 2018 No.137
2

こんにちは。城下です。【Vol.71】

皆さん　こんにちは。城下です。
新年最初の雪はすごかったですね。一気に降りますので、除雪も追いつきません。
そんな中、1月13日に第7回の相続サポートセンターのセミナーがありました。上級相続コンサルタント資格保有者のミッキーとＡＭの高野が講師を務めさせていただいているセミナーです。毎回多くの方にご参加いただきありがとうございます。
今回は「相続発生後にできる対策」というお題でした。
セミナー終了後にオーナ様が資料を持って相談にいらっしゃいました。見てびっくり、A-3用紙2枚にわたり資産状況が表にされていて、現金・有価証券はもとより、土地と建物もそれぞれ評価額が記入されて、ずいぶん時間がかかったのではないかなと感じさせられる大作です。細かいところを見てさらにびっくり、12月末に発表されたばかりの平成30年度の税制改正大綱での改正点まで盛り込んであるではないですか…。勉強家です、頭が下がります。相続セミナーを受けて、遺産分割のことを考えられたとのこと。そうですね、現金はともかく、不動産評価額は変化していきますので、現時点での評価を知っておくことが大切です。特に、自宅の敷地は「特定居住用宅地」としてその評価額が大幅に減額となり、それを含めた小規模宅地の特例の使い方がポイントになってきますね。
今回の改正案では、以下のように見直しの方向です。

① **マイホームの敷地である「特定居住用宅地」３３０㎡まで評価が８０%減額。**
② **不動産賃貸業である「貸付事業用地」２００㎡まで５０%減額**
③ **不動産賃貸業以外の事業用地である、「特定事業用地」４００㎡まで５０%減額**

ドンドン変わっていきますので、気をつけなければなりませんね。

朝日不動産取締役専務・城下

セミナーのご案内 Seminar

4/14（土） 13:30~17:00（受付13:00~）

第106回ミッキー塾

※セミナー詳細は、次号の『月刊お部屋ハッケン物語』でお知らせいたします。
※時間帯が変更になる可能性があります。ご了承ください。

「最新不動産情報！」

講師：上野　典之氏（プリンシプル住まい総研 所長）
会場：ボルファートとやま4階 琥水の間

6/2（土） **6/3（日）** 13:30~17:00（受付13:00~）

第107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。
※セミナー詳細は、確定し次第『月刊お部屋ハッケン物語』やチラシ・WEBにてお知らせいたします。

「2018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
（朝日不動産株式会社 代表取締役社長）
［ 6/2　富山会場：ボルファートとやま4階 琥水の間 ］
［ 6/3　高岡会場：高岡テクノドーム 会議室A ］

営業日カレンダー Calendar

2018 FEBRUARY **2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			

2018 MARCH **3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

2018 APRIL **4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

CPMミッキーのおくわくニュース

「2018新春オーナーセミナー＆パーティ」盛大に開催！

新春オーナーセミナー風景

ミッキー（石橋　正好）

株式会社水戸大家さん
峯島　忠昭 社長

2018年の新春を飾ります、毎年恒例の「第6回オーナーセミナー＆パーティ」をオークスカナルパークホテルで開催し、過去最大となります120名のオーナーさまに参加をいただきました。今回は、私ミッキーの「二刀流投資　富山×東京」の出版記念も兼ねて行い、第一部として久々にみなさんの前で、思いのほどを伝えさせていただきました。「オーナーのみなさまには、生涯賃貸経営で成功を継続して欲しい！」ただそれだけです。安全、安定経営の向けてのリスク管理、チェックの手法をお伝えしました。第二部のセミナーでは、投資家への収益不動産販売実績No.1の株式会社水戸大家さんの峯島社長に、自分の歩みの成功物語と、最新の取り組みとして「ユーチューバー」としての可能性に関して講演をいただきました。まさに時代の寵児(ちょうじ)と言われるだけあって、情報戦略に関して興味が湧きました。セミナーの後は、オーナーのみなさまに喜んでいただくパーティです。東京は六本木の「モノマネハウス　スター」から石川さゆりさんと、長渕剛さんのそっくりさんのモノマネ芸を楽しみました。参加者のみなさんから、たくさんの元気をいただき、今年一年のみなさんの発展を確信できたのでした。みなさま、ありがとうございました。

英二さん

暁　めぐみさん

CPM ミッキー

Introduction

オーナー様限定　日頃の感謝を込めて

2018年Bリーグ公式戦後期シーズン 観戦ペアチケットプレゼント

ペア2組 合計4名様

2017年に10周年を迎え、
ますます進化する富山グラウジーズ。
オーナーの皆様も会場で
しびれるような熱戦を感じてみませんか？

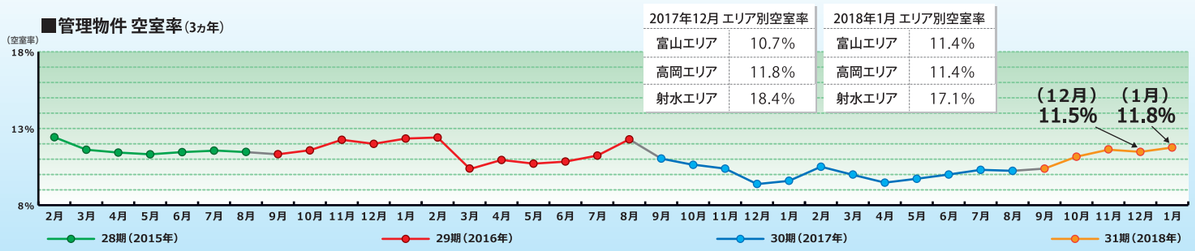
オフィシャルパートナー企業として
朝日不動産は富山グラウジーズを応援しています！

お申込方法

①弊社管理物件オーナー様、弊社お取引のオーナー様が対象です。
②先着ペア2組とさせていただきます。本チケットは2018年Bリーグ公式戦後期シーズン分のものです。観戦希望日当日に、チケットをホームゲーム会場・当日券売場へご持参いただき、指定席チケットと引換えください。
③**2018年2月28日まで** に、下記のいずれかの方法でお申込みください。
● お電話の場合 » **076-420-1313**　朝日不動産(株) 担当：**小谷**まで
● メールの場合 » **kodani@asahi.ac** 宛に
住所/氏名/電話番号/所有物件名称をご連絡ください。
④当選者には上記受付期間後から5日以内にチケットを発送いたします。

朝日不動産管理物件 空室率（3ヶ年分） Date

■管理物件 空室率（3カ年）



2017年12月 エリア別空室率	
富山エリア	10.7%
高岡エリア	11.8%
射水エリア	18.4%

2018年1月 エリア別空室率	
富山エリア	11.4%
高岡エリア	11.4%
射水エリア	17.1%

1 2018年射水エリア新築動向

いつも大変お世話になっております。アパマンショップ射水小杉店の山下です。年が明けて、お客様の来店も日々増加しており、繁盛期に入ってきたなと肌で感じております。ということで今回は、2018年繁盛期・射水エリアの新築動向(12月～4月完成)をご紹介させていただきます。

今年は13棟104戸の新築が予定されており、約6割が学生向けのものとなっております。総戸数は昨年の約8割と減少している中、単身物件の割合が1割増加している結果となり、オーナー様も学生ターゲットにされている方が増加傾向にあることが見受けられます。昨年は医薬品工学科開設で例年より約35名増員で入学生が358名（うち約6割が県外）、今年は330名の定員となっております。学生の方に向けた、合格前予約も始まりましたので、受験生への囲い込みで早期満室を目指していきます。（受験生のみなさん頑張って！）

そして今年は弊社に管理をお任せいただいている新築戸数が36戸！昨年の4倍もの数になり、大変ありがたく、身の引き締まる思いをいたします。学生のみならず、新婚・ファミリーにも需要のある地域です。オーナー様の資産運用のため、スタッフ一同、誠心誠意尽力させていただきます。

アパマンショップ射水小杉店・山下 智美

2 民法改正が賃貸経営に与える影響

ご存知の方も多いかと思いますが、民法が改正され、2020年4月1日に施行されることが決まりました。民法改正の内容はいくつかありますが、今回は**「原状回復ガイドラインの明文化」**、**「連帯保証契約における極度額設定の義務化」**について解説いたします。

まず原状回復において賃借人は通常損耗・経年劣化については原状回復義務を負わないことが明記されました。こちらは従来のガイドラインという位置づけから民法という位置づけになりましたが、実務的に大きく変わることはないと思われます。

次に連帯保証契約における極度額の設定について解説します。極度額とは連帯保証人が債務を負担する上限額のことで、連帯保証人を付ける場合は契約書に極度額を記載しなければその効力が生じないことになります。又、金額が明示されることで保証人に断られるケースが増え、家賃保証会社の利用が増加すると見込まれます。当社でも家賃保証会社を利用しておりますので、その点に関してもご安心いただければと思います。

今回は民法改正の一部について説明させて頂きましたが、他にも不動産賃貸に関連する改正内容がございますので、ご不明点などございましたらお気軽にご相談ください。

PM事業部 管理センター・藤村 周平

3 客層に絞った集客を！

いつもお世話になっております。アパマンショップ富山駅北店の野々村です。繁盛期が始まり、年始の営業開始から多くのお客様にご来店頂いております。活気づいているいまだからこそ、管理物件の満室戦略に注力していく必要があると改めて感じさせてくれます。

満室にするうえで様々な手法がございます。期間限定値下げ、敷金・礼金0円、フリーレント、家具・家電プレゼント、エアコン追加設置など。どれもが効果的であり、反面、客層や地域の判断を誤ると効果が無いこともございます。どのような客層に絞り、どのようなアプローチをかけていくのかが重要です。客層を判断する際に客観的な目線で判断し、希望する顧客で捉えないことも重要です。この部屋は学生だろうか…、女性単身にオススメではないだろうか？道路のアクセス状況からこういった新婚さんや夫婦がターゲットではないだろうか？さらに詳細を考えられるようになるとお部屋内の設備グレードアップやキャンペーンの内容を考えることも楽しくなっていくことでしょう。どの点に魅力を感じるかは人それぞれで、統一見解がないのも不動産の楽しい点です。同じ商品(賃貸物件)はありません。見ていただくだけで魅力的だと感じられるお部屋つくりをともに行っていきましょう！

アパマンショップ富山駅北店・野々村 渓太朗

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★

レッズ水橋

2015年外壁塗装、屋上防水工事済み
バス停「法念寺前」より徒歩約4分!

価格:22,800,000円(税込)
満室時年間賃料収入:3,098,888円
満室時表面利回り:13.59% ネット利回り:10.14%

●建物名:レッズ水橋 ●所在地:富山市水橋肘崎570-32
●交通:富山地鉄バス バス停「法念寺前」バス停より徒歩4分
●築年月:1995年4月 ●土地面積:255.39㎡ ●建物面積:195.26㎡
●構造:鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ●間取:2K×4戸,2DK×2戸
●引渡日:相談 ●現況:賃貸中 ●取引形態:媒介

パレスドール北代

2013年外壁塗装、屋上防水工事済み
2018年1月現在満室稼働中!

価格:35,800,000円(税込)
満室時年間賃料収入:4,565,680円
満室時表面利回り:12.75% ネット利回り:8.65%

●建物名:パレスドール北代 ●所在地:富山市北代字伊佐波5291-1
●交通:富山地鉄バス バス停「北代」バス停より徒歩3分
●築年月:1997年10月 ●土地面積:469.97㎡ ●建物面積:277.40㎡
●構造:鉄骨造 スレート葺2階建 ●間取:2K×8戸
●引渡日:相談 ●現況:満室 ●取引形態:媒介

駒見貸家001・002

築3年の美邸!4LDK×2棟セット販売
オール電化!追い炊き機能付1坪風呂!

価格:30,800,000円(税込)
満室時年間賃料収入:¥2,700,000円
満室時表面利回り:8.77% ネット利回り:6.85%

●建物名:駒見貸家001・002 ●所在地:富山市駒見字中縄318番1
●交通:あいの風とやま鉄道「富山駅」徒歩約24分
●築年月:2014年9月 ●土地面積:224.00㎡ ●建物面積:187.00㎡
●構造:木造 瓦葺2階建 ●間取:4LDK×2戸
●引渡日:相談 ●現況:空室 ●取引形態:媒介

本郷町貸家

築浅3LDK戸建物件。現在賃貸中。
オール電化、追い炊き風呂、駐車場2台!

価格:14,500,000円(税込)
満室時年間賃料収入:1,320,000円
満室時表面利回り:9.10% ネット利回り:7.03%

●建物名:本郷町貸家 ●所在地:富山市本郷町字椎木割234番22
●交通:富山地方鉄道「朝菜町駅」徒歩16分
●築年月:2010年12月 ●土地面積:115.24㎡ ●建物面積:88.60㎡
●構造:木造 合金メッキ鋼板葺2階建 ●間取:3LDK
●引渡日:平成30年1月以降 ●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