

こんにちは。城下です。【Vol.73】

皆さんこんにちは。城下です。
 今年もアバマンショップは2月、3月と大変忙しい繁盛期でした。また、管理部門では大雪と寒さとの戦いでした。そんな中、今年も新築物件が多く供給されましたね。
 この時期はアバマンショップスタッフだけでは対応できないので、役員や他部署の社員も総出で応援に行きます。私も応援先のアバマンショップでお客様の希望のお部屋の案内に行きました。
 ある建築会社施行のデザイナー物件を案内した時のこと、その物件は外観もかっこよく素敵で、セキュリティもばっちり。お部屋もしっかりと広さが取れた1LDKで設備、内装ともデザイナーズ物件らしい「キラリ」と光る物件でした。現地でオートロックの鍵を開け、お客様をご案内したところ、家賃も予算内、お部屋も申し分ないということで、ここに決めますというご返事をその場でいただきました。
 ところがそのあと、じっくりと物件を見てみるとお客様からいろいろな疑問が出てきます。

- 自転車はどこに置くのですか？
- 冬のタイヤと小物はこのおしゃれな玄関に置くのでしょうか？
- 他の入居者は廊下スペースにおいたりしませんよね？
- キッチンはIHですが、給湯はプロパンガスなんですわね。毎月いくらぐらいかかりますか？

次々と気になるところが出てきて、入居後の「オシャレな生活」の夢がスポイルされたのか、少しモチベーションが下がっていくのがわかりました。新築の場合は「力技」で決まっていますが、こういった情報をきちっと皆様にお伝えしないとイケませんね。弊社もまだまだ「伸びしろいっぱい」です。



朝日不動産取締役専務・城下

セミナーのご案内



6/2 (土) 6/3 (日)

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。
 ※セミナーの詳細やお申込みは、同封のチラシをご確認ください。

「2018年、店長が語る！今年の繁盛期」(パネルディスカッション)

13:30~17:00 (受付13:00~)

コーディネーター：ミッキー 石橋 正好 CPM [6/2 富山会場：ボルファートとやま4階 琉水の間]
 (朝日不動産株式会社 代表取締役社長) [6/3 高岡会場：高岡テクノドーム 会議室A]

6/16 (土)

第108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。

『あなたの「人生を変える」不動産とお金の話！(仮)』

14:00~16:00 (受付13:30~)

講師：倉橋 隆行氏(株式会社シー・エフ・ネット 代表取締役)
 会場：ボルファートとやま4階 珊瑚の間



営業日カレンダー



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

2018 May 5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

2018 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

月刊 富山賃貸ステーション お部屋ハッケン物語

March 2018 No.139

4



北陸新幹線開業3年目

2018年3月14日、北陸新幹線が開業3年目を迎えました。JR西日本の発表によれば、2017年度の利用者数は前年とほぼ横ばいの827万人と、開業前の在来線特急との比較で約2.7倍と高水準を維持、好調に推移しています。また、今年の冬の豪雪ドカ雪時にも運休はなく、雪に強いということを印象づけました。東京との時間距離の短縮を背景に、心配された企業の「ストロー現象(東京に企業が吸い寄せられる現象)」はほとんどなく、開業後に富山県内に本社機能を移転したり、工場を新設・拡充した企業は42社、投資額は1,181億円、雇用の創出数は、1,040人と富山県は発表しました。なるほど、この状況が、県内の有効求人倍率の12月、1.81倍で全国7番目の高い水準を維持している訳です。したがって、賃貸住宅経営の



マーケットは堅調に推移し、弊社アバマンショップのお部屋探しのお客さまの反響数、来店者数、契約者数も昨対ベースで大幅アップ、過去最高を更新しました。今年の繁盛期の富山県内に供給されました新築住宅の戸数は1,247戸で昨対106.4%、これもまた過去最高を更新しましたが、順調に決まっていることでもマーケットの良さの裏付けとなっています。北陸新幹線の開業4年目がスタートし、開業が与えた効果を繁盛期3ヶ年の賃貸住宅契約に関する各指標を根拠に、5月開催の「店長が語る！今年の繁盛期2018」にて、お示しさせていただきます。楽しみにしてください。みなさまのご参加お待ちしております。

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 雇用促進住宅の活用

富山県だけではなく、「雇用促進住宅」はたくさんありますが、実は名前とは裏腹に、空室がたくさん空いている物件がとて多いことをご存知でしょうか。そんな「雇用促進住宅」を一括取得し、民間賃貸事業として貸し出す「ビレッジハウス」というものが近年立ち上がりました。特徴としては、敷金・礼金なし、仲介手数料なし、保証会社なし、鍵交換代なしなど純粋な家賃と火災保険のみで入居できるということが入居者への最大のメリットです。3DKで4万円前後と非常にリーズナブルなので、お金を貯めたい若い夫婦や保証人のない方、外国籍の方など、そのターゲット層は多様です。かつ民間に委託することで紹介の窓口がとても広くなり集客面で大きな成果を上げているとのこと(※従来は、ハローワーク経由でないと申し込みができなかったため、間口は狭かったようです)。まとまった空室があるということもあり、法人契約でまとめて契約を結ぶことも多いそうで、入居率は徐々に上がってきています。

もし同じ築年数・間取りの物件をお持ちの場合は、脅威になる可能性もありますので、**賃料設定の見直しや条件変更など、何かしらの対策**を考えた方がいいかもしれません。

アバマンショップ高岡リール店・花 伸祐



2 空きテナント募集！～テナント専属担当ができました～

はじめまして、この度AM（アセットマネジメント）事業部に配属になりました、河合と申します。以前は、管理課にてオーナー様への収支報告業務を担当しておりました。携わらせていただいたオーナー様、ありがとうございました。

さて、AM事業部では日頃、お客様の資産最適化に向けたサポート・プロデュースをおこなっております。特に、強みは不動産売買です。物件の査定から、購入者探し、諸手続きまで、取引のお手伝いをさせていただきます。

しかしこのAM事業部、実は賃貸仲介業務もしていることをご存じでしょうか？何かと言いますと、ずばり、**貸テナントの仲介**です！弊社には、賃貸アパート・マンションをお探しのお客様が数多く来店されますが、お部屋探しのお客様に加え、貸テナントをお探しの方も頻りにいらっしゃいます。富山に新事業所を構えたい、現店舗から移転を検討している、独立起業の夢を叶えてお店をオープンしたい等々。さまざまご相談をいただきます。

この声にお応えするため、この度、貸テナント専属担当を設けることになりました。私河合が担当いたします。どうぞよろしくお願い申し上げます。弊社初のテナント担当設置ということで、至らぬ点も多いかと思いますが、一生懸命取り組ませていただきます。

空きテナントにお困りのオーナー様はいらっしゃいませんか？お持ちの空きテナントをぜひ弊社で募集させていただきます。テナント探しでは、2～3年もの時間をかけてじっくりと市場に上がる物件をお待ちの場合もあります。お持ちの物件はそんなお客様が待っていた物件かもしれません。お気軽にご相談ください。ちなみに、テナントの管理業務については新規案件の受付はございません。ご了承くださいませ。テナントの客付依頼を募集しております！ご依頼をいただいた場合、まずは基本のキから、**①物件を内見可能な状態にする ②募集条件の設定 ③募集看板の設置 ④ネット掲載** から始めていきます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

貸したい！ 借りたい！

テナントに関する
ご相談は、

アセットマネジメント事業部
河合まで
TEL:076-422-5566

アセットマネジメント事業部・河合 涼子

3 人気の設備

いつもお世話になっております。アバマンショップ富山南店の岡本です。

1～3月はたくさんのお客様にお越しいただき大盛況に終わることができました。ご協力いただいた関係者様、オーナー様、誠にありがとうございます。

さて、賃貸物件の人気設備といえば1位「インターネット月額無料」、2位「オートロック」、3位「追い焚き機能」などですが、最近では「**宅配ボックス**」が非常に人気があり、ランキングも急上昇しています。ネット通販が盛んなのは以前からですが、賃貸物件の設備にするには高額なためか付いている物件は少なく、高級マンションにしかありませんでした。最近では安価な宅配ボックスも出回り、流行や動向に敏感なオーナー様はすでに取り入れられています。新築物件も増える中、他との差別化を図り入居促進に繋げましょう。



▲プリズムとなみ若草町に設置してある宅配ボックス

アバマンショップ富山南店・岡本 貴大

ハッチくんの 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★

不動産投資物件情報



信開ドムス松川 312号室	ハートフルマンション壱番館
<p>富山市中心部・富山大学へのアクセス良好！市電駅・コンビニが近くにあり便利です。</p> <p>価格:3,500,000円(税込) 満室時年間賃料収入:444,000円 満室時表面利回り:12.69% ネット利回り:8.56%</p> <p>●建物名:信開ドムス松川312号室 ●所在地:富山市安野屋町1丁目8-3 ●交通:富山地鉄富山市内線「安野屋駅」まで徒歩約3分 ●築年月:1989年6月 ●土地面積:860.81㎡(敷地権の割合:14万6481分の1778) ●専有面積:20.65㎡ ●構造:鉄筋コンクリート造 7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>	<p>静かな住宅街にある築14年のRC物件！富山ICや国道41号線近く♪</p> <p>価格:118,000,000円(税込) 満室時年間賃料収入:8,137,920円 満室時表面利回り:6.90% ネット利回り:5.56%</p> <p>●建物名:ハートフルマンション壱番館 ●所在地:富山市二俣新町202-1 ●交通:富山地鉄バス「最勝寺」徒歩約8分 ●築年月:2003年6月 ●土地面積:574.63㎡ ●建物面積:576.00㎡ ●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</p>
コーポ大和	ひかり荘
<p>人気の野村エリア立地 土地としての購入も可能です！</p> <p>価格:19,500,000円(税込) 満室時年間賃料収入:2,599,200円 満室時表面利回り:13.33% ネット利回り:7.57%</p> <p>●建物名:コーポ大和 ●所在地:高岡市野村380-1 ●交通:氷見線「越中中川駅」徒歩約12分 ●築年月:1977年10月 ●土地面積:647.12㎡ ●建物面積:238.52㎡ ●構造:軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 ●間取:2DK×6戸 ●引渡日:相談 ●現況:全戸空室 ●取引形態:媒介</p>	<p>お手ごろ価格で立地も◎！冷蔵庫・洗濯機・TV付の物件です。</p> <p>価格:9,500,000円(税込) 満室時年間賃料収入:1,529,280円 満室時表面利回り:16.10% ネット利回り:9.98%</p> <p>●建物名:ひかり荘 ●所在地:富山市奥田本町字弥右工門田27-10 ●交通:富山ライトレール「下奥井駅」徒歩約7分 ●築年月:1964年10月 ●土地面積:143.63㎡ ●建物面積:186.02㎡ ●構造:鉄筋コンクリートブロック造 陸屋根 2階建 ●間取:2DK×6戸 ●引渡日:相談 ●現況:賃貸中 ●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。