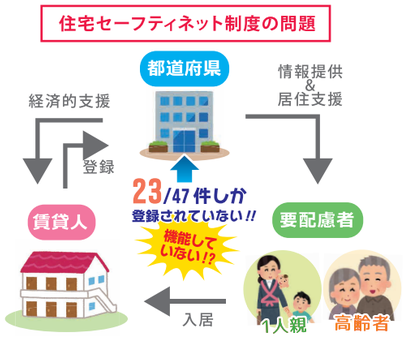
月刊 富山賃貸ステーション お部屋ハッケン物語
July 2018 No.143
8

こんにちは。城下です。【Vol.77】



皆さん、こんにちは。城下です。

しかし、今年2018年は何という年でしょうか。記憶に新しい「猛烈な極寒の冬」が明けたと思えば「猛烈な夏」が来て酷暑の毎日。皆さん本当にご自愛くださいね。

さて、先日『ちんたい協会理事会』から帰社したミッキーから「これ頼むちゃ」ということで資料をもらいました。確認すると国土交通省から配布された「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」、俗にいう**「住宅セーフティーネット制度」**の一部改正の資料でした。私の中で「セーフティーネット」といえば、以前にこの制度を利用して賃貸住宅のリフォーム工事をしたが、できたばかりの制度だったため、補助金の申請や工事完了後の賃貸契約の行政への報告などが、大変使いづらいなという印象が残った制度でした。本来この制度は**「高齢者、低額所得者、子育て世帯、障害者、被災者等の住宅の確保に特に配慮を要する者」すなわち住宅弱者の住居安定確保という福祉的な側面の強い制度**です。資料の中身を見ると、この制度利用の賃貸住宅の登録が全国47都道府県中23都道府県しかなく、その数も1,137戸（全国でですよ！）と、非常に少ないことが遅まきながら分かりました。そして、我が富山県はその23都道府県の中には入っていません。そう、登録ゼロです。昨今、所得格差や毎年の災害、高齢者や外国人の問題が社会全体の問題化してきています。改めてこの制度を見直してみて社会貢献の一つとして、まず自社の物件の空き部屋を登録してみることにしました。詳しくは国土交通省のＨＰにも載って居ます。興味のある方は、私まで。

朝日不動産取締役専務・城下

セミナーのご案内 Seminar

9/9（日） 14:00~16:00（受付13:30~）

第110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。

「不動産投資のミシュランガイド登場！」

講師：長岐　隆弘氏（アセットライフマネジメント株式会社 代表取締役）
会場:オークスカナルパークホテル

第二講 **9/15（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）」

第二講 ～財産把握とその評価～

講師：ミッキー CPM®（朝日不動産㈱代表取締役社長）/高野 慎也CPM®（同社 次長）
会場：ボルファートとやま4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！
①16:00~17:00
②17:00~18:00
先着２名様限定 事前申込み必要

今後の開催予定
第三講 2018年10月6日（土）
第四講 2018年11月 3日（土）
第五講 2018年12月 8日（土）
第六講 2018年 1月12日（土）
第一講 2018年 8月4日（土）済

10/13（土） 14:00~15:30（受付13:30~）

第111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。

「『かぼ●やの馬車ショック』と融資引き締め後の不動産投資」

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 翡翠の間
セミナー後、15:40~16:40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 / 事前申込みが必要です）

営業日カレンダー Calendar

2018 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

2018 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
23/30	24	25	26	27	28	29

休業日 セミナー

2018 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

2018年度 路線価発表！

国税庁は、7月2日、2018年の路線価を発表しました！皆さんご存じの通り、路線価は相続税・贈与税の不動産土地の評価基準となっています。さらに、金融機関の土地の評価をする場合の基準にもなっているので、私ミッキーも、発表を心待ちにしていました。

富山県内におきましては、まずは、標準宅地平均は26年連続の値下がりでした(図1)。値下げ幅は昨対△0.6%で、2017年の昨対△0.5%と、わずかではありますが、下げ幅が拡大しました。26年間の趨勢で見ますと、新幹線の開業効果もあり、ここ５年間は下げ止まりの傾向ではあります。まだまだ、上昇に転ずるエネルギーはみられません。最高値であった1992年(平成4年)をピークに「1」としたとき、本年は0.32と、1/3の水準です(図2)。厳しい現実です。県内上昇のNo.1は、新幹線富山駅前の「桜町1丁目」で、昨対2.1%の上昇でした。昨年2017年度の昨対上昇率は、2.2%だったので、上げ幅はほぼ横ばいで、新幹線開業効果も一服感があります。

全国に目を向ければ、全国標準宅地平均は0.7%で、3年連続の上昇です。日本最高路線価は、今年も銀座5丁目「鳩居堂(きゅうきょどう)」前で、33年連続日本一、9.9%の上昇でした(図3)。路線価格は、㎡単価4,432万円、坪単価では、1億4,651万円と驚異的な強さです。東京の一人勝ち現象は続いています。ミッキーが提唱しています、資産として東京の中古区分マンションへのキャピタルゲインねらいの投資の価値が証明されました。今年に入って、ミッキーは、南青山、品川、西新宿等のマンションを買っていますが、いずれの地点も10%前後の上昇でした。興味のある方は、ご相談ください。地銀・信金などの金融機関の貸し出し条件が厳しくなっている現状をふまえ、今後の路線価の推移に注目していきたいです。その動向によって、投資戦略を柔軟に変化させなければなりません。

CPM ミッキー

図1 平成30年度 26年推移 富山県標準宅地の平均変動率(%)

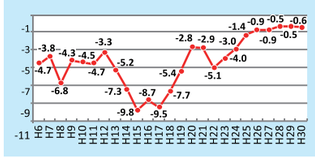


図2 平成30年度 26年間での下落率 ※平成4年を1とする

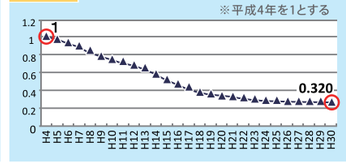
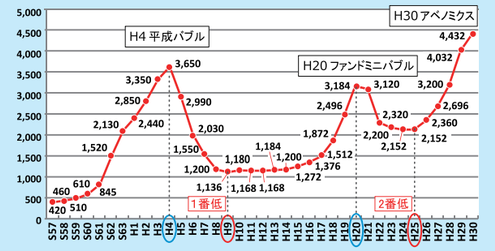


図3 最高路線価36ヵ年推移表(銀座中央通り「鳩居堂」前)



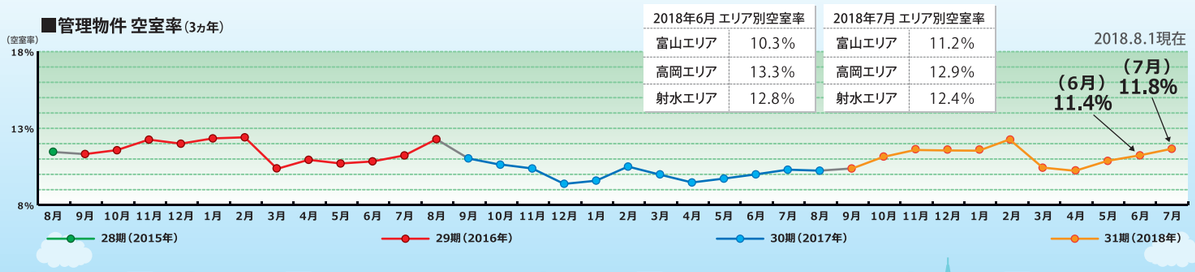
Introduction

マンション・アパートの共用部等の
定期清掃お任せ下さい！

月2回 10,000円～（参考）

お申込み・お問合せは…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



1 お部屋ハッケン物語富山堀川本郷店OPEN！

この度、8月28日に富山市南部、堀川本郷のスーパーマーケット､ドラックストア、ホームセンター、コンビニ、100円ショップ等が集まる一角に「**お部屋ハッケン物語富山堀川本郷店**」を出店することになりました。
大町~山室より南を主とし大沢野･立山まで広く対応させていただきます。今回のエリアは比較的新しい物件や新興の住宅地が多い地域で単身向けではなく、幅広いファミリー層が住む閑静な住宅街が多い場所です。
そのため賃料が高めで広めの1LDK~2LDKが主のエリアになります。大町には路面電車の終点の南富山駅があり､富山駅周辺の企業に通勤される方にも利便性がよく､とても人気があります｡まだまだ空き地もあり､これからの物件の建築も見込める地域ではありますが、建築の中心はファミリー向けの物件の需要が見込まれるエリアです。当店エリアの管理物件の入居率向上と来店されたお客様への親身な対応を心がけてまいります。

お部屋ハッケン物語富山堀川本郷店・荒井　崇

2 ２戸１住宅に投資してみませんか？

いつもお世話になっております。アセットマネジメント事業部高野です。
本日は住宅ローンを用いた不動産投資についてご説明させていただきます。**２戸１（呼び名：ニコイチ）**と呼ばれるもので、半分が住居、半分が賃貸用という構成です。２戸で１棟の建物なのでニコイチと呼ばれております。住宅ローンを利用しての投資なので、今ひそかにブームです。(社内でもやってみようと試みてるものが数名ほど)
２戸１住宅ローン投資でのメリットとデメリットは以下になります。

メリット

1. **低金利、長期融資期間での融資が可能なのでＫ%が低くなり、レバレッジが効きやすい**
2. **自己資金が少額でも投資しやすい**
3. **アパートローンに比べて融資基準が低い**
4. **比較的少ない総投資額になるので、初めての投資で取り掛かりやすい(抵抗感が少ない)**

デメリット

1. **住宅ローンは２つ併用できないので、すでに住宅ローンを持っている方は原則不可**
2. **マイホームを購入する際にネックになる可能性有り**
3. **両方貸し出すことは原則不可。両方貸し出した場合は貸し剥がしの可能性有り**
4. **利回りは低い(しかしＫ%がもっと低いのでＣＦは比較的高くなる)**

銀行によっては､「そもそも融資不可」や「マイホーム分である半分しか融資できない」など問題がある銀行もあります。あとは住宅ローンの際に屋根に太陽光とかおけばそれもローンに組み込めるので普通の太陽光よりもキャッシュフローが出るかもしれませんね。今から投資をお考えの方、住宅ローンをまだ使ってない方などは是非ご相談いただければと思います。何卒宜しくお願いいたします。

アセットマネジメント事業部・高野　慎也

3 学生戦略始動です！

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。さて、3､4月の怒涛の繁盛期がなんだったのかと、落ち着いてしまった射水小杉店ではありますが、今年も動き始めました学生戦略。
来たる次の繁盛期に向けて、学生冊子発刊・諸キャンペーン・解約案内のスケジュール等々、打合せをしております。
また今年は**富山県立大学に看護学部（富山キャンパス）も開校予定**となり、更なる学生集客が見込まれます。１・２年次は教養科目の１部を射水キャンパスで共に学ぶカリキュラムと なっているようです。両キャンパス間を結ぶ無料スクールバスの運行の検討もあるとか…。看護学部開校によっての射水市エリアでの需要の増大は正直なところ未知数ではありますが、随時詳細も明らかになっていくかと思いますので、柔軟に対応していきたいと思います。
余談ではありますが、春の異動で、繁盛期で大いに活躍したスタッフ２名が総入れ替えとなり、新生小杉店となりました。新しいカラーを築き上げ、オーナー様にご満足いただけますよう、スタッフ一同精進してまいりますので、今後ともよろしくお願いいたします。

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合せください★

砺波市中神新築セットプランB

イオンモールとなみまで500mの好立地!!
全部屋角部屋の単身物件です!

価格:67,162,544円(税込)
満室時年間賃料収入:6,124,800円
満室時表面利回り:9.12% ネット利回り:6.44%

●建物名:砺波市中神新築セットプランB ●所在地:砺波市中神B
●交通:JR城端線「砺波駅」徒歩約18分 ●築年月:新築
●土地面積:456.18㎡ ●建物面積:326.98㎡
●構造:木造 亜鉛メッキ鋼板葺 ●間取:1R×10戸
●引渡日:相談 ●現況:建築中 ●取引形態:媒介

メゾンサンハイツＣ棟

砺波ICまで車で3分! 生活利便◎
2018年7月現在満室稼働中!

価格:33,600,000円(税込)
満室時年間賃料収入:4,040,160円
満室時表面利回り:12.02% ネット利回り:6.11%

●建物名:メゾンサンハイツC棟 ●所在地:砺波市太郎丸289番5
●交通:JR城端線「砺波駅」徒歩約23分 ●築年月:2000年3月
●土地面積:435.61㎡ ●建物面積:236.71㎡
●構造:木造 瓦葺2階建 ●間取:2DK×4戸 テナント×2戸
●引渡日:相談 ●現況:満室 ●取引形態:媒介

コーポ大和

表面利回り14.05%オーバー!!
人気の野村エリアです♪

価格:18,500,000円(税込)
満室時年間賃料収入:2,599,200円
満室時表面利回り:14.05% ネット利回り:7.97%

●建物名:コーポ大和 ●所在地:高岡市野村380-1
●交通:JR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

木村マンション

市電駅･公園･コンビニまで徒歩4分圏内!
生活利便施設充実の立地です!!

価格:23,000,000円(税込)
満室時年間賃料収入:3,144,000円
満室時表面利回り:13.67% ネット利回り:8.01%

●建物名:木村マンション ●所在地:富山市東中野町3丁目9-2
●交通:富山地鉄富山市内線「小泉町駅」徒歩約4分 ●築年月:1972年11月
●土地面積:213.21㎡ ●建物面積:282.37㎡
●構造:鉄骨コンクリートブロック造 陸屋根2階建 ●間取:2DK×8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。