

こんにちは。城下です。【Vol.79】

こんにちは 城下です。

例年になく早くもインフルエンザが一部地域で流行開始というニュースを聞きました。変化の激しい2018年も、気がつけばもう10月半ばです。

今回9月に、オーナーの皆さま向けにアンケートを送らせていただいたと思います。ご意見をお聞きし、そのデータ化に基づき優先度と緊急度を考えてこれからの実行計画を練っていきたく思いますので、ご協力よろしくお願いたします。皆さまの物件の収益を上げることこそ弊社の存在価値だと思っております。

さて、9月20日時点での皆さまからお預かりしている管理物件数は7512戸になりました。そのお預かりしている物件の入居率はというと**90.32%**です。この入居率をさらに上げていくために、今社内では「カバー率」という数字を店舗ごとに追っています。「カバー率」とは「申し込み件数/解約件数」のことです。要するに管理物件の解約数よりどれだけ上積みして申し込みをもらえるかということです。日々皆さまから新しい物件管理が持ち込まれる数も含めて入居率を全体で**3%押し上げる**ために、毎月の「カバー率」の当面の目標を**135%**と設定し、各店これにチャレンジしてくれています。ちなみに直近の9月19日時点での月のカバー率は134.2%です。目標には0.8%及びませんが、入居率アップのため、皆さまへの提案力を上げていくということと同時に、この数字を意識して、全員で頑張る目標を達成するつもりです。



入居率 **90%** から **93%** に!

朝日不動産取締役専務・城下

セミナーのご案内



10/20 (土)

(公財)日本賃貸住宅管理協会 主催 ※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。

「賃貸住宅の住環境向上セミナー2018」

講師：菊池 則夫氏(東京シティ税理士事務所)
会場：ポルファートとやま4階 珊瑚の間

参加費：無料 ※会員では無い方でも無料でご参加いただけます。是非この機会にふるってご参加ください!!

13:30~16:00 (受付13:00~)



第四講

相続セミナー第四講 ※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。

11/3 (土)

「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)」

第四講 ~生命保険を100%活用する方法~

講師：ミック CPM*(朝日不動産(株) 代表取締役社長)/高野 慎也 CPM*(同社 次長)
会場：ポルファートとやま9階 称名の間

14:00~16:00 (受付13:30~)

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(済)日(土)
第二講 2018年9月(済)日(土)
第三講 2018年10月(済)日(土)

11/24 (土)

第112回ミック塾 ※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。

「金融電卓 完全マスター・プロフェッショナル養成講座」

講師：ミック 石橋 正好 CPM*(朝日不動産(株) 代表取締役)
会場：ポルファートとやま4階 翡翠の間

受講料：10,000円 ※金融電卓をお持ちの方は、会費:5,000円(受講料+昼食)/昼食休憩あり

10:00~16:30 (受付9:30~)

営業日カレンダー



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 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

2018 DECEMBER 12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

月刊 富山賃貸ステーション お部屋ハッケン物語

October 2018 No.145
10



県内空室率の推移

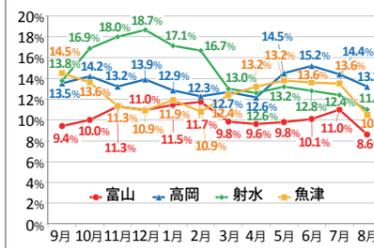
弊社朝日不動産は、9月1日より第32期がスタートしました!第32期の経営方針の第一に「オーナーさまの収益アップ」を掲げました。8月末現在の全管理物件戸数7,314の空室率9.7%を1年で7%に改善します。全社一丸となって取り組みますので、ご協力をお願い申し上げます。

さて、**図①**は、弊社管理の県内4エリア(富山市、高岡市、射水市、新川エリア)の空室率の直近1ヶ年を比較したデータです。全体の趨勢とすれば、春・秋の繁盛期に空室が改善される傾向は見てとれます。したがって、この繁盛期にいかにかき決めるかが戦略的に重要です。エリア間では、やはり富山市の空室率が一番低いです。毎年大量の新築が供給されてもそれを吸収するマーケットの活力があります。弊社も富山市エリアに7店舗展開をさせていただいている理由がここにあります。年間平均でとらえれば、射水市の空室率が一番高いですが、改善傾向にあります。この表から、一番投資をする上で安定しているのが、富山市であることは間違いありません。それでは、この富山市の直近3ヶ年の空室率の推移を**図②**にまとめました。3ヶ年でみると、最大12.8%から最小8.8%のボックスで推移しています。やはり比較的安定しているといえるでしょう。事業計画を立てる上で、空室率の推定値にしていればと思います。

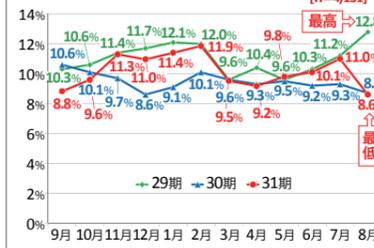
9月19日に発表されました基準地価も富山市の全用途平均が0.6%上昇と県内においては、一人勝ちの状況です。リスクを最小限にしたい投資先としましては、このようなマーケットのデータを根拠に、富山市を中心に考えていただければと存じます。

CPM ミッキー

図① エリア別 直近1年間 空室率推移表



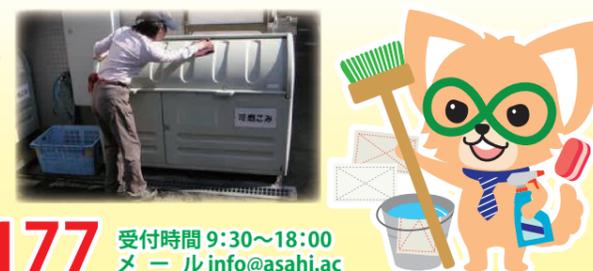
図② [富山市] 直近3年間 空室率推移表



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



1 富山駅北周辺環境の発展について

近年の富山駅北周辺環境の変化は目を見張るものがございます。

昨年の3月にオープンした総工費85億円をかけて作られた富山県美術館や、世界一美しいとされるスターバックスコーヒーがある環水公園などは多くの観光客を集め富山県有数の観光スポットになっています。更に19年度以降に着工されるといわれるのが芸術文化ホール「オーバード・ホール」に隣接する土地に中規模文化ホールが入る複合施設です。収容規模は600~800人を想定され富山駅徒歩圏内であるためこちらも多く観光客らを引き込むと予想されています。

富山駅北の発展に伴い、それらで働く働き手や、この町に住みたい！という意欲を持ったお部屋探しのお客さまも比例して多くなっていますが、それらを妨げていたのは富山駅の南側と北側を行き来するアクセスの悪さからです。地下通路でしか行き来ができないため不便だと思っていたのは私だけではないことでしょう。このアクセスの悪さも19年には駅構内に南北自由通路が暫定開通し、20年には路面電車の南北接続により改善に向かう予定です。

これらから、より一層富山駅北エリアの賃貸需要が高くなることは明白であり、新築アパートやマンションを建設しようと検討されている方は一度ご相談くださいませ。アパマンショップ富山駅北店はいつ何時も皆様のご来店をお待ちしております。

(参考資料：富山新聞2018.3.17)



アパマンショップ富山駅北店・藤樫 拓

2 建物管理の重要性

建物管理業務は、物件の高い入居率を維持するためには欠かせないもので、各種点検業務などによって入居者の安全を守ることは、オーナー様の義務でもあります。建物をきれいにしておかないと、入居者様の満足度が下がってしまい、結果的に退去につながってしまいます。また、物件が汚いと、内見に来られた新規のお客さまの獲得を逃すことにもなりかねません。

点検業務には、消防点検やエレベーター点検などの業務があり、これらは消防法など各種法律で定められた点検になります。これを行わずに事故が発生した場合、損害賠償や刑事罰の対象になります。また、既に問題となっている箇所を修理することも重要ですが、定期点検を行い、何か問題が起きる前に「予防」することによって、それが結果的に修繕費用を抑えるという効果をもたらします。

現在、弊社ではオーナー様からお預かりしている大切な資産である物件の正確な現状把握のため、物件の1棟1棟を現地調査し、物件カルテを作成しております。物件カルテにて現状を把握し、必要なものは順次改善の提案をさせていただいております。

PM事業部管理センター・藤村 周平



3 法人契約の社宅規定

いつもお世話になっております。アパマンショップ高岡リール店の花です。高岡ではやぶなみ駅が新設されたり、イオンモール高岡が増床予定など明るいニュースが増えてまいりました。それに伴い、現場の工事などのために人員を増員する会社さんも多く、お部屋探しにご来店される方も増えてきました。そのため、現場周辺の物件の需要が上がりつつあります。しかし気をつけていただきたいのが、法人契約の場合、法人ごとに社宅規定があるということです。例えば1Kの単身向けのいい物件があったとしても、部屋の平米数が31㎡で法人の社宅規定が30㎡以内の場合、その物件は紹介の段階で候補から外れてしまい、申し込みされることはありません。



賃料40,000円を想定していても、社宅規定が39,000円以内であればそれも同様です。もちろん法人契約がすべてではありませんので、規定外の広さの物件だから申し込みが一切入らない、というわけではございません。ただ、なかなか申し込みが入らない要因の1つとしては考えられます。物件を購入の際は、近隣商業施設の事情も重要になってくるポイントの1つと言えるでしょう。

アパマンショップ高岡リール店・花 伸祐



ハッチくんの 不動産投資物件情報



<h3>ハイム五福 403号室</h3> <p>オーナーチェンジ物件! 学校・スーパーが近くファミリーにおすすめ♪</p> <p>価格:5,000,000円(税込) 満室年間賃料収入:600,000円 満室時表面利回り:12.00% ネット利回り:6.02%</p> <p>●建物名:ハイム五福403号室 ●所在地:富山市五福3区5264 ●交通:富山地方鉄道市電「大学前駅」徒歩約11分 ●築年月:1979年5月 ●土地面積:1534.51㎡(敷地権の割合:10万分の4,517) ●建物面積:88.39㎡ ●構造:SRC造5階建(4階部分) ●間取:3LDK ●引渡日:相談 ●現況:賃貸中 ●取引形態:媒介</p>	<h3>らん村伊元町 テナント</h3> <p>商業施設で栄える通り沿い! シンプルな作りで使い勝手◎の一括テナント!</p> <p>賃料:216,000円(税込)/月 敷金:業種により金額変動 礼金:1ヶ月 共益費:0円</p> <p>●建物名:らん村伊元町 ●所在地:射水市三ヶ1730-5 ●交通:あいの風とやま鉄道「小杉駅」徒歩約10分 ●築年月:1999年1月 ●専有面積:100.80㎡ ●構造:鉄骨造 ●引渡日:即日可能 ●現況:空室 ●取引形態:媒介 ●駐車場:10台無料</p>
<h3>エバ・ライフ</h3> <p>満室稼働中!お手頃価格の安定収入物件。 越中荏原駅徒歩約3分の好立地!</p> <p>価格:20,000,000円(税込) 満室年間賃料収入:2,147,520円 満室時表面利回り:10.74% ネット利回り:7.45%</p> <p>●建物名:エバ・ライフ ●所在地:富山市向新庄1372-9 ●交通:富山地方鉄道本線「越中荏原駅」徒歩約3分 ●築年月:1998年1月 ●土地面積:131.04㎡ ●建物面積:153.34㎡ ●構造:木造 垂鉛メッキ鋼板葺 2階建 ●間取:2DK×4戸 ●引渡日:相談 ●現況:満室 ●取引形態:媒介</p>	<h3>ユートピアトロハイム</h3> <p>アパートと戸建ての2棟一括売り! 八尾町へ通勤の方に、近くて便利です。</p> <p>価格:45,000,000円(税込) 満室年間賃料収入:5,892,480円 満室時表面利回り:13.09% ネット利回り:6.74%</p> <p>●建物名:ユートピアトロハイム ●所在地:富山市婦中町千里142-1 ●交通:JR高山本線「千里駅」徒歩約12分 ●築年月:1996年4月 ●土地面積:921.19㎡ ●建物面積:411.68㎡ ●構造:鉄骨造 垂鉛メッキ鋼板葺陸屋根2階建 ●取引形態:媒介 ●間取:2DK×10戸, 5LDK×1戸 ●引渡日:相談 ●現況:賃貸中</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。