

こんにちは。城下です。【Vol.80】

皆さんこんにちは。城下です。

先日、弊社コンサルタントの笠嶋から社内の全体LINEに1枚の写真がアップされました。何やら電卓とネームプレートの写真で、「頭から湯気が出てきた」みたいなコメントが添えられていました。頭フル回転の講義なんだから～と写真を見て感心しました。

彼女は現在CPMの資格を取るために同じチームの小山とともに毎月東京へ通っています。

CPM®は不動産管理の資格で、米国シカゴに本部を置くIREM®より与えられるプロパティ・マネジメントのプロ資格です。全世界に9,000人強、日本国内にはHPを見る限り330人の登録しかありません。弊社ミッキーが富山県CPM第1号取得者で社内では高野が第2号CPM、そして今回、笠嶋と小山が資格取得に挑戦中です。すごいです。

そんなCPMの資格取得の授業に欠かせないのが、送られてきた写真に写っていた金融電卓（ヒューレットパッカード社製10BII）です。この講座で使用するHP10BIIは、世界の金融マンが使用している金融電卓であり、投資用不動産の投資分析にとっても便利、実際に流通している物件を、スピーディに投資分析していきます。そんな、金融電卓の実践セミナーを今月の24日のミッキー塾で開催します。金融電卓付き（持参者は除く）、豪華弁当付きの1日限定「実践カンヅメ研修」です。実例も使用しながら、皆様の不動産投資に活用して頂けるように工夫されています。他ではなかなか学ぶことができないと思います（少なくとも富山では・・・）。ご来場お待ちしております。



朝日不動産取締役専務・城下

セミナーのご案内



11/24 (土)

第112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。

「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：ミッキー 石橋 正好 CPM®(朝日不動産 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~)

第五講

相続セミナー第五講 ※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)」

第五講 ~ 公正証書遺言の作り方 ~

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：ポルファートとやま3階 称名の間

12/8 (土)

14:00~16:00 (受付13:30~)

2019年

1/19 (土)

第113回ミッキー塾 ※弊社オーナーの皆様をご招待しての新春オーナーパーティです。 ※時間帯が変更になる可能性があります。ご了承ください。

「2018年 新春オーナーパーティ」[会場：オクスカナルパークホテル富山]

【第1部】 13:45~15:15 講演：『新聞少年が一代で4903世帯の大家になった秘密の話』

講師：大川 護郎 (株式会社ANGELO 代表取締役)

【第2部】 15:20~16:50 講演：不動産大バブル地獄の体験談

～大バブル発生・崩壊とそれを乗り越えた体験実録～

講師：林 弘明 (株式会社ハート財産パートナーズ 代表取締役)

【第3部】 17:05~19:30 新春オーナーパーティ

出演：野崎 鮎 (浜崎あゆみ・山口百恵他ものまね)・アレマー 玉井 (マジシャン)

13:30~19:00 (受付13:00~)

招待オーナー様限定パーティー

無料個別相談会

セミナー終了後開催!

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

第六講 2019年1月12日(土)

第一講 2018年 4日(土)

第二講 2018年 15日(土)

第三講 2018年1月 6日(土)

第四講 2018年1月 8日(土)

営業日カレンダー



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

2019 JANUARY 1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

November 2018 No.146

11



2019新春オーナーセミナー講師予定

来たる「2019新春オーナーセミナー」の講師として、第1部にみなさまおなじみの大川護郎さん、第2部に林弘明さんを予定しています。大川護郎さんは、本年「新聞少年が一代で4,903世帯の大家になった秘密の話」というタイトルの著書を出版、一躍全国にその名を知らしめた、今一番旬の大家さんです。2018年6月現在の不動産投資実績は、274棟4,903世帯、年間家賃収入57億6千万円、借入金442億6千万円のビック大家さん、まさに日本一です。23歳から不動産投資をスタート、22年間でここまで上げられました。まさに驚きです。すばらしい夢・ビジョンもあり、大川さんの投資哲学、人生ビジョンをお聞きしたいです。

第2部の林弘明さんは、不動産コンサルティング林流の宗家と名乗り、私ミッキーの14年間の師匠です。(株式会社ハート財産パートナーズ代表取締役) その経歴がすさまじく、今となっては懐かしい、28年前の平成バブルの直撃を受け、バブル崩壊から這い上がった実体験のお話です。アベノミクス、金融緩和バブルにより、一本調子で上げてきた不動産市況も、スルガ銀行の不祥事に端を発し、金融機関の融資が厳しくなり、不動産投資の雲行きが怪しくなっています。消費税アップや2020年の東京オリンピック後の不動産価格の下落予想などの問題がある中で、我々投資家は、最悪のリスクを想定しておく必要があります。そんな意味での林弘明さんの講演は、是非聞いてみたい内容です。タイトルは、「不動産大バブル、地獄の体験談」です。楽しみにしていただければと思います。2019年1月19日(土) オクスカナルパークホテルでお待ちしております。



第1部講師 大川社長と

第2部講師 林社長と

CPM ミッキー

Introduction

オーナー様限定 日頃の感謝を込めて

2019年Bリーグ公式戦前期シーズン 観戦ペアチケットプレゼント

TOYAMA G GROUSES

2018年に10周年となり、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!

ペア2組 合計4名様

- 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2019年Bリーグ公式戦前期シーズン分のもので、観戦席は、自由席となっております。観戦希望日当日に、チケットをホームゲーム会場にご持参ください。
 - ③2018年11月20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)



1 富山大学留学生の増加と賃貸市場について

いつもお世話になっております。アバマンショップ富山大学前店の清水です。

既に時代は少子高齢化社会を迎え、今後ますます労働力不足が深刻な問題になると予測されており、その対策として外国人労働者の受け入れの必要性が指摘されております。近年、富山大学前店でも留学生のお部屋探しが増えています。それに伴って外国籍の教授、助教授のお部屋探しも増加傾向にあり、物件探しに日々奔走しております。

外国人留学生の場合、入国して間もない方が多く、自ら行動し、不動産業者を利用して住む場所を探ることができないケースがほとんどです。このような方々の大半が学校から紹介を受けて、最初は学生寮などに住むケースがほとんどです。しかし、しばらく住むと学生寮では同国人だけのコミュニケーションしか成り立たず、わざわざ日本に留学しに来た意味がないと感じ

られ、日本人により深く接する機会を求めて、新たな住まいを探すということになるそうです。また、富山大学の場合は寮にも定員数があり、退寮せざるを得ない事情もあるようです。一方、受け入れる側は、「家賃滞納したまま帰国されてはたまらない」、「同国の仲間等が集まるため昼夜を問わず騒音がする」、「ゴミの分別(燃えるゴミ、燃えないゴミ)が判らず、ゴミの出し方が悪い」などお考えの家主の方々が多いため、外国籍の方が仲介業者を通して、新たな入居可能な物件を見つけることは容易ではない状況にあります。

しかしながら、先にも述べたように、外国人労働者や留学生は年々増加しています。国内の賃貸住宅は供給過多という賃貸業の現況を考えると、このような外国籍の方への賃貸需要をどの様に取り込んでいくかが、今後の賃貸住宅を投資していく上で重要な課題となってくるのではないのでしょうか。物件のオーナーの皆様が敬遠する外国人入居の際の諸問題については決してオーナーの皆様だけの問題ではなく、仲介管理会社側としても外国人対象の契約書、重説の対応や入居後のトラブル対応など早急に対応しなければならない課題があると感じております。

アバマンショップ富山大学前店・清水 諭



2 肉眼で視るってやっぱり大切

様々なオーナー様とお話をしていると、不動産を購入する際、「不動産を購入する」のではなく、「金融商品を購入する」といった感覚で購入しており、物件は見たこともなかったという方もおられます。

そういった場合、仲介する業者さんが不動産以外も取り扱っておられて、「今回紹介した商品が不動産投資という形態であった。」というケースや、家賃保証のサブリースを組むなどして、「購入すればあとはお金が入ってくるだけ。」という販売の仕方をしているケースが多いです。実際には、弊社が送金している家賃よりも、家賃保証でサブリース業者さんが送金している家賃の方が多いという場合もあり（倍以上送金額が違うケースも・・・）、某地銀の騒動のようなケース

に至らないか心配になる案件もございます。そういった購入の仕方をされると、物件現物への愛着が薄く設備更新等お金をかけることは消極的、それでも保証家賃は入ってくる、結果空室は増えていくという悪循環になります。空室が増えて家賃収入が減ると、サブリース契約更新の際に保証金額の引き下げにも繋がりますし、もしサブリース契約が終了したらいきなり家賃収入が激減して借入の支払いで赤字になるかもしれません。為替取引等と違い、実在するものを購入し運用することが利点の一つなので、購入前の物件確認や、購入後もシーズン前の状況確認等をされる事が大切だと感じます。

SOL事業部満室戦略本部・近藤 祐平



3 根強い人気、インターネット無料物件！

いつもお世話になっております。アバマンショップ富山東店の山崎です。

スマートフォンの普及によりパソコンでインターネットを利用する入居者は減少傾向にあるように感じておりましたが、やはりインターネット無料は根強い人気があります。支持者層は20代から30代の単身、カップルのお客様です。店頭でお話を伺っているとパソコンを使われる方も勿論いらっしゃいますが、wi-fiルーターを設置した上でスマートフォンでインターネットを利用されるという方が大多数です。今や若者にとってスマートフォンの通信制限は深刻な問題なのです。インターネット無料物件の魅力の第一は、やはり月々の通信に関わるコストの削減ではないでしょうか。個人でインターネットを契約すると月々にかかる平均4~5,000円の費用負担がなくなるのは、お客様にとって、とても大きなメリットとして捉えられます。また、申込手続きや設置を待たず入居してすぐにインターネットが使える環境があることに好印象を抱いていただける場合も多いようです。これは、インターネット無料物件の紹介・説明を行なっている際のお客様の反応から、私自身が強く実感していることです。ちなみに、アバマンショップ富山東店にご来店されるお客様の人気設備トップ3は融雪装置付駐車場、都市ガス、インターネット無料となっております。融雪装置や都市ガスは追加、切替が難しいところがありますが、インターネット無料の導入は発生するランニングコストを補って余りある利益をもたらすバリューアップであると考えます。インターネット無料が有効だと感じる物件のオーナー様にはまたこちらから随時ご提案をさせていただきたいと考えております、よろしくお願いたします。



アバマンショップ富山東店・山崎 竜希

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



<h3>セレンティア</h3> <p>ホームセンターやスーパーが車で約4分! バス・トイレ別で日当たり良好! 単身向け1LDK15戸♪</p> <p>価格:55,700,000円(税込) 満室年間賃料収入:7,603,200円 満室時表面利回り:13.65% ネット利回り:9.03%</p> <p>●建物名:セレンティア ●所在地:中新川郡上市町若杉3丁目322番地 ●交通:富山地方鉄道本線「上市駅」徒歩約11分 ●築年月:1992年6月 ●土地面積:1,195.84㎡ ●建物面積:666.09㎡ ●構造:重量鉄骨造スレート葺3階建 ●間取:1LDK×15戸 ●引渡日:相談 ●現況:賃貸中(空き1戸) ●取引形態:媒介</p>	<h3>アネックス布瀬</h3> <p>バス停まで徒歩約3分の通勤利便性◎! 1LDK~3LDKの間取りで、単身~ファミリーまで幅広い客層をカバー!</p> <p>価格:140,000,000円(税込) 満室年間賃料収入:11,688,000円 満室時表面利回り:8.35% ネット利回り:4.98%</p> <p>●建物名:アネックス布瀬 ●所在地:富山市布瀬本町13番地1 ●交通:あいの風とやま鉄道「富山駅」車で約11分 ●築年月:1988年3月 ●土地面積:825.98㎡ ●建物面積:1,186.80㎡ ●構造:RC造陸屋根4階建 ●取引形態:媒介 ●引渡日:相談 ●間取:1LDK×4戸,2LDK×4戸,3LDK×8戸 ●現況:賃貸中(空き2戸)</p>
<h3>パークリージェント堀川</h3> <p>融雪付駐車場、エレベータ有の充実設備! 日当たり良好の重量鉄骨造4階建! 単身~ファミリーまで幅広い客層をカバー!</p> <p>価格:180,000,000円(税込) 満室年間賃料収入:17,689,200円 満室時表面利回り:9.83% ネット利回り:6.31%</p> <p>●建物名:パークリージェント堀川 ●所在地:富山市堀川町168番地 ●交通:富山地方鉄道上滝線「南富山駅」徒歩約11分 ●築年月:1995年11月 ●土地面積:1,034.00㎡ ●建物面積:1,466.28㎡ ●取引形態:媒介 ●構造:重量鉄骨造陸屋根4階建 ●引渡日:相談 ●現況:賃貸中(空き2戸) ●間取:1LDK×1戸,2DK×3戸,2LDK×7戸,3DK×7戸,3LDK×6戸</p>	<h3>PIER旅籠 テナント</h3> <p>スケルトンのため一からのお店づくりが可能! 駐車場は敷地内屋根付き2台。</p> <p>賃料:100,000円(税込)/月 敷金:3ヶ月 礼金:1ヶ月 共益費:0円</p> <p>●建物名:PIER旅籠 ●所在地:富山市旅籠町1丁目16 ●築年月:1991年8月 ●専有面積:46.32㎡ ●構造:鉄筋コンクリート造 ●引渡日:即日可能 ●現況:空室 ●取引形態:媒介 ●交通:富山地方鉄道都心線「大手モール駅」徒歩約7分 ●駐車場:空有 ●駐車料金:14,040円(税込)/台 ●空台数:2台</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。