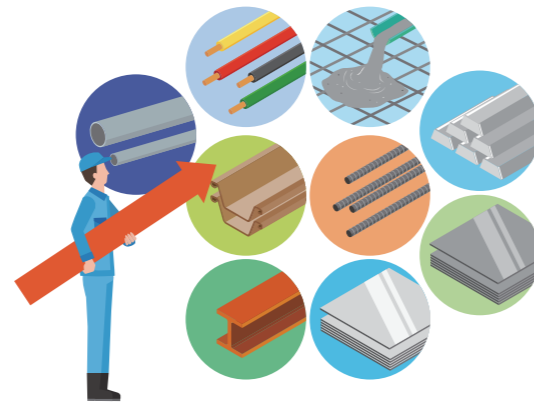


いつもお世話になっております。朝日不動産の花です。
 近年、建築業界を取り巻く環境が激変しているのをご存知でしょうか。今、特に深刻なのが「ナフサ問題」に端を発する建築資材の高騰です。プラスチックや塩ビ、断熱材などの基礎原料となるナフサの価格上昇や近年の円安傾向が、あらゆる建材の価格を大きく押し上げています。



その結果、全国的に建築会社の資金繰り悪化による倒産や、資材不足による大幅な工期遅れが相次いで発生しています。これまでは「契約さえすれば、予定通りに建物が完成する」というのが当たり前でしたが、今やその前提が通用しない時代になってきているのです。

新築や大規模リフォームを計画されている大家さんにとって、これは決して他人事ではありません。もし発注先の建築会社が途中で倒産してしまえば、工事がストップし、想定していた入居時期を逃してしまうという最悪の経営リスクを背負うこととなります。

だからこそ、これからの建築会社選びは「価格の安さ」だけで決めるのは非常に危険です。会社が健全に経営されているかを見極める「与信調査」が、これまで以上に重要になってきています。見積書の金額に一喜一憂せず、その会社の財務基盤や施工実績、業界内での評判までしっかりと確認する必要があります。

「当たり前になっていたものが、当たり前ではなくなっている」という危機感を持ち、大切な資産を守るための冷静な目を持つことが求められています。

朝日不動産株式会社 取締役・花 伸祐

YouTubeのご紹介

セミナーや、リノベーション・収益・管理物件のご紹介、物件の探し方など、皆様に役立つ動画を配信しています。

日頃より、当社youtubeチャンネルをご愛顧いただき、誠にありがとうございます。
 この度、youtube【朝日不動産チャンネル】を大きく3つのチャンネルに分けました。
 今後も引き続き、不動産に関する情報をご提供できるよう努めてまいります。
 気になるコンテンツがございましたら、チャンネル登録の程、よろしくお願いいたします。



マニアック不動産投資家アカデミー
 【ミックシーのファミリー食堂#7】
 【中編】築59年1,230万円(半額)!!
 だけと解体費3,000万円、、、
 富山・宇奈月温泉"風呂なし物件"3連発に
 FIRE大家軍団「ちょっと待ってえ、、、」



お部屋ハッケン物語チャンネル

SNSを活用したお部屋の紹介を行っている一例として紹介! もし載せたい大家さんがおられましたら、お声掛けください!



リフォーム済み
 戸建て2LDK
 同棲・家族向き8万円
 ペット可! 12帖のLDK
 充実の収納



サンルーム付き
 新築3LDK
 同棲・家族向き
 バス一坪以上
 トランクルーム
 インターネット無料
 防犯カメラ



富山ICまで車で3分
 新築1LDK
 充実の設備で5.8万円
 BSアンテナ
 駐輪場
 インターネット無料
 防犯カメラ



新築1LDK5万円台
 (ROOMS)
 富山ICまで車で3分!



月刊 富山賃貸ステーション お部屋ハッケン物語



巨大東京再開発プロジェクト見学

ゴールデンウィーク中、ミッキーは東京のセカンドハウスに滞在していました。この期間の東京は人がいなくて超快適です。東京都内を走り回りました。初めて真剣に見た歌舞伎では、「十三代目 市川團十郎」さんのオーラがすごくて感動しました。ぜひ、また見たいです。そして、度肝を抜かれたのが、JR東日本の超巨大プロジェクトです。3月28日に「大井町 トラックス」と「高輪 ゲートウェイシティ」が2箇所同時オープンしました。その規模の大きさに驚きはありません。いずれも駅直結、車両基地跡地の活用はJRの強みを活かしています。「大井町 トラックス」は、敷地面積約3万㎡、ホテル、店舗、事務所、

大井町 トラックス



高輪 ゲートウェイシティ

TOHOシネマズなどの複合施設、81店舗がテナントとして入居しています。総事業費は約1,500億円程度(非公開)と推測されています。「高輪 ゲートウェイシティ」はさらに巨大で、敷地が東京ドーム1.2個分、9万5千㎡、南北1.6kmです。同じくシアターホールを含む複合施設で、177店舗も入ってます。総事業費の6,000億円は圧巻でした。気品があり、これまで味わったことのないような空間でした。東京の魅力に見せられてます。

CPM ミッキー

Introduction

自己資金1,000万円～ 標準プラン8戸

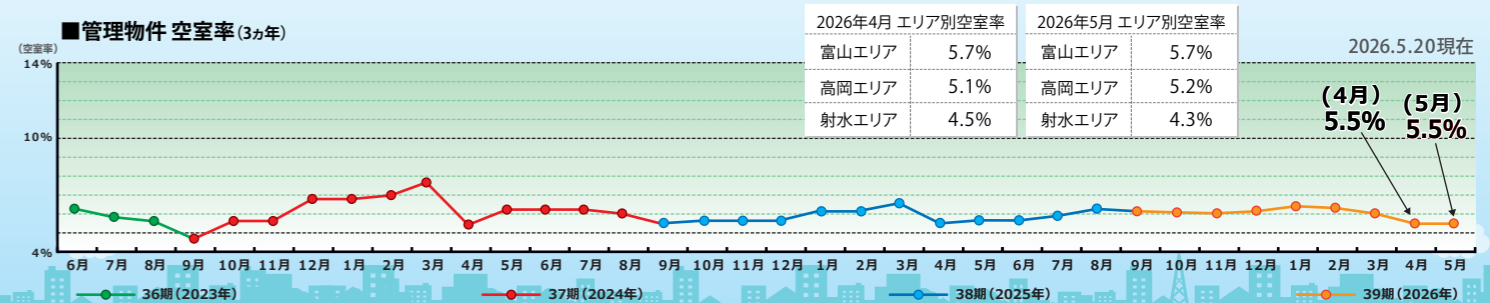
新築アパートオーナー募集中!

☎076-422-5566

アセットマネジメント事業部/石橋 伸一郎まで 受付時間 9:30-18:00 水曜

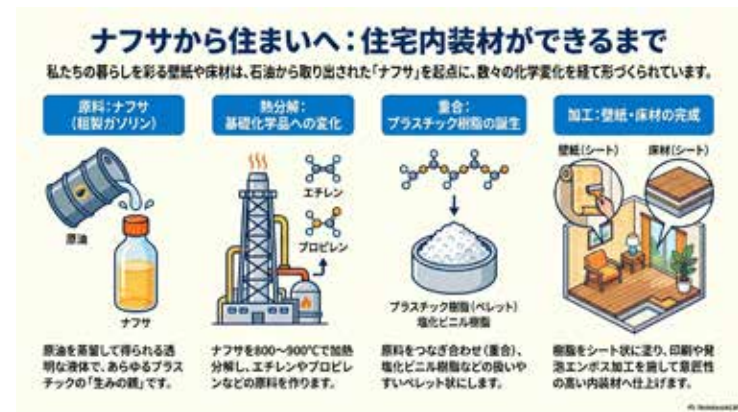
朝日不動産管理物件 空室率(3ヶ年分)

Data



ハッチくんの賃貸管理物語！ 「ナフサショック」に伴う原状回復工事への影響

いつもお世話になっております。朝日不動産の林です。この度レスQカスタマーセンターから原状回復課に異動となりました。今後ともよろしくお願いいたします。さて今回は、昨今の「ナフサショック」が原状回復工事に与える影響についてお伝えします。現在、中東情勢の緊迫化に伴い、石油化学製品の基礎原料である「ナフサ」の供給が滞り、価格が急騰しています。ナフサは、壁紙や床材の原料となる塩化ビニル樹脂、各種接着剤、塗料など、内装工事に欠かせない資材の原料です。この影響により、国内壁紙シェアの過半数を占めるサンゲツが本年7月1日より壁紙や床材、接着剤などを18~30%値上げすると発表しました。また、原料となる塩化ビニル樹脂メーカー（信越化学工業など）も5月からの大幅な値上げを実施しており、業界全体でかつてない規模のコスト上昇が進行しています。さらに、価格面だけでなく、接着剤や塗料用シンナーなどの不足



により、水回り設備や各種建材のメーカーによる出荷制限や納期遅延も発生しているようです。影響が顕在化するのがいつ頃なのかははっきりとは読めませんが、今後の原状回復工事において、工事費用の改定や、通常よりも長い工期をご相談させていただく可能性がございますので、ご容赦いただけますと幸いです。

原状回復課・林 剛史

来年の新築を検討中の大家さんたちへ

いつもお世話になっております。アパマンショップ射水店の羽馬です。今年度射水市小杉エリアには例年の倍以上の新築が建ちました。昨年は新築が少なかったこともあり5月退去予定のお部屋まで契約になりましたが、今年は店舗の契約件数が昨年より多かったにも関わらず、すべての新築を満室にはできませんでした。また、今年の特徴としては、将来に対する金銭的な不安から少しでも固定費を抑えたいという方が多かったように感じました。大家さんたちを不安にさせてしまっていたことが本当に苦しかったです。射水エリアは家賃を上げて高い入居率を維持できているエリアなので、私もとてもショックでした。そこで、新築を返済スタートまでに満室にするために、少しでも不安材料をなくしたいと思いました！

- ★新築の計画がある場合は早めに各店舗に相談してください
- ライバル物件の情報、間取りや設備ニーズについてはアパマンショップの現場スタッフが一番知っています
- ★図面計画時には入居者の動線や住みやすさを考えた間取り・設備に
- 当たり前ですが、入居者が毎日帰る場所です。住みにくそうだなと思えば契約になりませんし、実際入居しても住みにくければ早期退去になってしまいます

満室にしたい一心で店長をはじめ、私たちが厳しいことをお伝えすることもあります。各店舗とコミュニケーションをとっていただきたいので、ぜひお気軽にご連絡ください。アパマンショップ射水店・羽馬 朋世

不動産投資物件情報

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★

<h3>サンネクスト定塚</h3> <p>現在満室！高岡駅徒歩9分の駅近マンション！ 築26年鉄骨造5階建（ヒロディ駐車場あり） 2020年外壁防水工事済、融雪装置、エレベーター、敷地内ゴミ置場付きで入居ニーズ高め◎</p> <p>価格：95,000,000円（税込） 満室時年間賃料収入：12,067,200円 満室時表面利回り：12.70%</p> <ul style="list-style-type: none"> ●建物名：サンネクスト定塚 ●所在地：高岡市定塚町7-9 ●あいの風とやま鉄道「高岡駅」まで徒歩約9分 ●築年月：1999年4月 ●土地面積：610.60㎡ ●建物面積：882.60㎡ ●構造：鉄骨造5階建 ●間取：2DK×6戸、2LDK×10戸 ●現況：満室 ●引渡日：相談 ●取引形態：専任媒介 	<h3>シトラスジュノス</h3> <p>鉄骨造2階建て築26年 2DKメゾネットタイプ 8号線へアクセスしやすい立地</p> <p>価格：42,000,000円（税込） 満室時年間賃料収入：5,643,000円 満室時表面利回り：13.44%</p> <ul style="list-style-type: none"> ●建物名：シトラスジュノス ●所在地：富山市本郷中部368 ●あいの風とやま鉄道「小杉駅」まで徒歩約21分 ●築年月：2000年8月 ●土地面積：809.72㎡ ●建物面積：324.40㎡ ●構造：鉄骨造2階建 ●間取：2DK×8戸 ●現況：賃貸中 ●引渡日：相談 ●取引形態：一般媒介
<h3>コーポあすみ</h3> <p>木造2階建て 2DK×4戸 現況満室 稼働修繕履歴有り 建物状態良好</p> <p>価格：14,500,000円（税込） 満室時年間賃料収入：2,066,400円 満室時表面利回り：14.25%</p> <ul style="list-style-type: none"> ●建物名：コーポあすみ ●所在地：富山市中川原75番8 ●富山地铁不二越・上滝線「大泉駅」徒歩約31分 ●築年月：1989年11月 ●土地面積：279.89㎡ ●建物面積：182.00㎡ ●構造：木造2階建 ●間取：2DK×4戸 ●現況：賃貸中 ●引渡日：相談 ●取引形態：一般媒介 	<h3>藤田第3ビル</h3> <p>テナント×1戸、2LDK×1戸、1DK×2戸 スーパー徒歩圏内の便利な立地</p> <p>価格：17,800,000円（税込） 満室時年間賃料収入：2,460,000円 満室時表面利回り：13.82%</p> <ul style="list-style-type: none"> ●建物名：藤田第3ビル ●所在地：富山市中川原92-37 ●富山地铁不二越・上滝線「大泉駅」徒歩約20分 ●築年月：1986年2月 ●土地面積：110.71㎡ ●建物面積：183.46㎡ ●構造：鉄骨造陸屋根3階建 ●間取：テナント×1戸、2LDK×1戸、1DK×2戸 ●現況：賃貸中 ●引渡日：相談 ●取引形態：一般媒介

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** Mail: am@asahi.ac

【富山】〒939-8281 富山市今泉西部町3-8WALビル2F
 【東京】〒108-0023 東京都港区芝浦3丁目12-4

※ 万一、売却済み場合はあしからずご了承ください。

その他の投資物件情報はこちら