

弘前賃貸プラザ 通信

<2017年7月号>



(写真：弘前城曳家後)

株式会社 成都地所

弘前市土手町211-10

0172-38-0980

<http://hirosaki-chintai.net/>

mail: miya@seito.net



今月の主な内容

弘前市市場調査報告

スタッフ紹介&ブログ紹介
賃貸部はつらいよ

緊急特集
コンクリート注意報

福間直樹の
不動産とお金の知恵袋!

相続遺産 □ 圧縮対策のポイント

賃貸経営Q & A



(株)成都地所
賃貸事業部チーフ
宮川敬一

case study

「弘前」は賃貸市場から
見た時どういったエリアなのでしょう？

弘前市市場調査報告

空室対策、満室計画を考えた場合、今、オーナー様所有しているアパートが存在しているエリアがどういったエリアなのかというのが非常に重要です。

まとめてみましたので、これからのアパート経営の一助になれば幸いです。

弘前市市場調査報告

	人口	増減
1月	179415人	△167
2月	179248人	△167
3月	178399人	△849
4月	178626人	86
5月	178519人	△46
6月	178434人	△28

	高齢者数(65歳以上)
平成12年	37954人
平成17年	43199人
平成21年	46214人
平成22年	46626人
平成23年	46789人

	生活保護者数
平成20年	3022世帯
平成21年	3178世帯
平成22年	3382世帯
平成23年	3545世帯
平成24年	3618世帯

	転入転出差	転入
1月	△40人	241人
2月	△72人	230人
3月	△774人	917人
4月	293人	1171人
5月	△30人	295人
6月	18人	299人

	総世帯数	64706
持家	40618	
公社賃貸	3203	
社宅	1200	
間借り	722	
寮・施設	796	
一般賃貸	18167	

空室率 29.4%

空室数 18,167戸×29.4%=5,341戸

弘前市に5341戸の空室があります。この数が弘前にアパートを所有するオーナー様のライバルです。

空室対策とは、この約5,000のライバルにどう勝つか？という事になります。

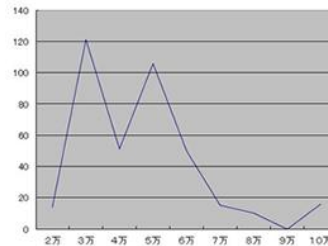
具体的にはライバルに劣っているところを補完して、ライバルに無い特徴をどう出すか？という事でしょうか？

また、転出が多いエリアですが、4月だけプラスに転じます。4月という月がいかに大事か数字でわかります。空室対策という視点で書きますと2月～3月中旬には入居可の状態が望ましいという事が数字で再確認できます。

高齢者、生活保護世帯は増加しているエリアです。

数字から見るに、これからも若年層は転出し、高齢者、生活保護者が増える＝高齢者や生活保護者が入居にしやすいエリアになります。

もう一つの集客からの視点としてsumo等のHP対策も兼ねてのご説明ですが
検索条件として3万円代で検索するか？
4万円代で検索するか？
これにより何万円代にするかで検索でヒットされるかどうかが変わります。



左のグラフを確認ください。

これが検索条件調査結果です。3万円代と5万円代が高い結果が出ております。

シングル世帯が3万円代
ファミリー世帯が5万円代
以上で探している事を示しております。

以上からシングル向け物件は3万円代にした方が検索でヒットされる可能性ががあります。

同様にファミリー向け物件は5万円にした方が検索でヒットされます。

以上が数字で見た場合の弘前という市場です。

もちろん、市場の状況は変化していきますので、このデータが数年後に活用できるかという事にはなりません。

市場動向を注視し、よりよいデータをオーナー様にご提供できるよう努めてまいります。

スタッフ紹介&ブログ紹介 賃貸部はつらいよ ～純情編～



氏名	福士力哉
出身地	田舎館村
担当	リーシング(入居者担当)
休日の過ごし方	スポーツ(野球などなど)
座右の銘	一念通天
ひとこと	元気いっぱい がんばります

駅前に飲食店オープン！！

こんにちは！
賃貸担当の福士です。
ヒロロ隣のテナントビル遊食館3階に飲食店オープン。
和料理をメインに提供するお店です。料理が本格的なのに値段はお手頃！
みなさんもお時間あるとき行ってみてはどうでしょうか。



【和 daininng bar 匠味】

緊急特集 コンクリート注意報

本年に入りRC、鉄骨造に関わらず躯体がコンクリートで出来ているアパート等、賃貸物件の老朽化に伴うトラブルが急増しました。

青森県弘前市というエリアは夏は暑く、冬は豪雪エリアと残念ながら建物に優しくない場所になります。そのためなのでしょう？ 他のエリアでは強固で耐震性もあり耐用年数も長く安心となっている鉄骨、RCを含むコンクリート造の物件がともすると木造よりも大変な事態になってます。

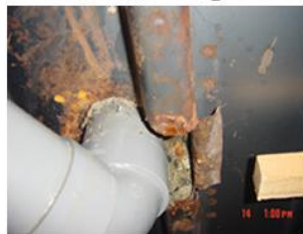
そこで過去～現在に実際にあった事例を紹介したいと思います。
現在、RC、鉄骨造の物件を所有されている方は建物維持の参考に、これから所有を検討されている方は可否判断の参考にしていただければ幸いです。

コンクリート剥離



コンクリートが剥離しています。コンクリートは手入れが必要です。

水漏れ①



配管周りの水漏れでスラブがどんどん腐食してしまっています。

水漏れ②



コンクリートから水滴がポタリポタリと、屋上の防水シート剥離が原因でした。

錆水対応例



本管から錆が止まりません。本管は使えないので外部から配管を引っ張り直しました。

水漏れ③



上階から水がポタポタ断熱材に錆びの形で水の跡がおちています。

水漏れ対応例



コンクリート躯体は壊せないで、水を止めるのではなく、逃がす工法で対応

水漏れ⑤



お部屋の天井にまで水が染み付いています。こうなると入居者も安心して住めません。

崩落



完全に崩落してしまいました。

放置するとこうなります・・・



浸水してきた雨水で室内が黒カビに覆われてしまっています。



防水シートがはがれてます。雨水が侵入し放題という状況です。



雨水の浸入で鉄骨が腐食。

手入れをしないと雨雪に負けます。ご注意ください。

福間直樹の 不動産とお金の知恵袋！



福間直樹（フクマナオキ）
（株）成都地所 代表取締役

不動産を売って手取りを増やすには？

アパートを所有されているオーナー様は、資産家の方が多いので、不動産を売るケースもあると思います。

不動産売却の手取りを増やす方法をお伝えします。

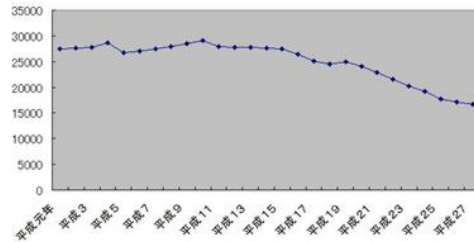
不動産を売却しようとする場合、通常は、査定価格が高い不動産会社に頼む傾向があるようです。ところが、この方法ではうまくいかないことが多いです。

理由は、不動産会社が預かるために査定価格を上げているのであって、実際に売れるかどうかは別問題であるからです。

通常は、高く売りだしてしまっただけで、なかなか売れず、しばらく経ってかた価格を下げると、今度は、不動産の相場自体が下がっていて、それでも売れず、最後は捨て値で売り切ることになります。

不動産業者が買い取った方がよっぽど売れ残る心配がないだけでなく、高く売れるケースも多いのです。

青森県は不動産価格が人口減少により毎年下がっています。安くても早く売ることが結果的に高く売ることにつながるのです。

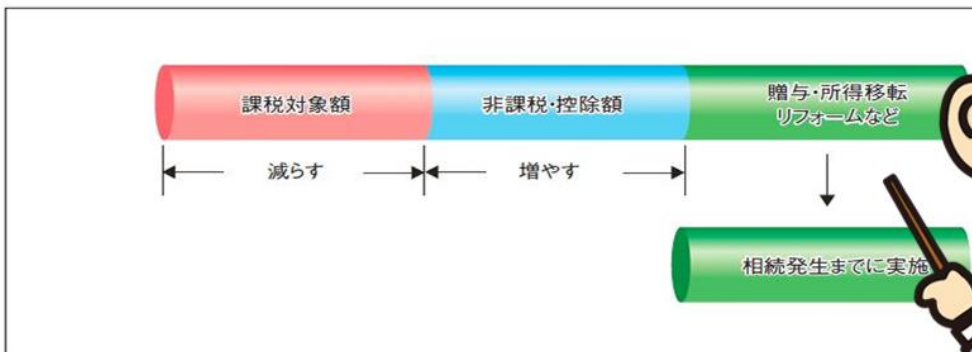


平成28年度地価調査 (平成28年7月1日時点) 平均価格・平均変動率推移 ※住宅地のみ抜粋

相続&資産相談

相続資産 圧縮対策のポイント

【3つの資産圧縮対策】



「相続資産の圧縮対策」は大きく以下の3つに分けられます

- A. 相続税の課税対象額を減らす
- B. 相続資産のうちで非課税枠・控除額を増やす
- C. 相続発生までに相続資産を減らす



続きを知りたい方、ご興味のある方は0172-38-0980 担当 宮川までお問合せ下さい