



賃貸営業戦略!

★ Chapter.39

＜民法改正＞成年年齢の引下げについて

平素はご愛顧を賜わり、厚く御礼申し上げます。日頃より多大なるご尽力をいただき誠にありがとうございます。
今回は4月より改正されます「成年年齢の引き下げに」について、お伝えしたいと思います。

■成年年齢はいつから18歳になるのか?

2022年4月1日の時点で18歳以上20歳未満の人(2002年4月2日生まれから2004年4月1日生まれまで)はその日で成年となり、2004年4月2日以降に生まれた人は18歳の誕生日をもって成年になります。

■どうして民法の成年年齢を18歳に引き下げるのか?

明治9年以来、日本では20歳以上が成年とされてきました。しかし、近年は選挙権が18歳以上に認められ、市民生活においても18歳以上を大人として取り扱うのが適当だとする議論が起こっています。また、世界でも成年年齢を18歳とするのが主流です。そこで、民法を改正。若者の自己決定権を尊重し、積極的な社会参加をうながすためにも成年年齢の引き下げを決定したのです。

■18歳からできること、できないこと

成年年齢が18歳に引き下げられても、20歳になるまでできないことはたくさんあります。また、国民年金の加入が義務づけられる年齢も20歳のままです。

【18歳からできること】

- ・契約の締結(部屋を借りる、携帯電話を買う、ローンを組むなど)
- ・10年用パスポートの取得
- ・国家資格の取得(公認会計士、司法書士、医師免許) など

【20歳まではできないこと】

- ・喫煙
- ・飲酒
- ・競馬などの公営ギャンブル など



民法上の成年年齢引き下げが不動産実務に与える影響

この民法改正案が施行された場合の不動産実務への影響としては、高校卒業したての18歳が、賃貸マンションを借りるシーンなどが想定されます。これが、今回の法改正が成立・施行されることにより、満18歳であれば賃貸借契約を締結する際に、**親の同意は不要**になります。ですので、**これまでは親の同意が必要なので、18歳が親の同意なく契約を締結した際は、後ほど契約を取り消すことができたのですが、今後は原則、取り消すことができない有効な契約である**ということになります。尚、当社では2022年春に入学する新入生(学生)については、従来通り契約者は親とする契約を行う予定です。

朝日不動産(株) 常務取締役・小谷 武司

セミナーのご案内

新型コロナウイルス感染拡大防止のため、延期とさせていただきます。ご理解のほどよろしくお願いいたします。

Seminar

2022年 3/27 (日) Webセミナー **★日程が変更になりました★** **2022新春** **135回ミッキー塾 オンライン限定** **無料**

web申込はこちら

13:30-14:30 **★第1部・ミッキー2022年を語る**
14:40-16:40 **★第2部・新世代大家さんセミナー**
【ゲスト】ふんどし王子氏・波乗りニーノ氏・ポール氏・グッチー氏

YouTube最新動画のご紹介

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。

#5 **自分を変えたい人は「必見」!!**
FIREで「成功」した波乗りニーノの「転機」とは

マニアック不動産投資家アカデミー

【FIRE | 不動産投資 | 波乗りニーノ編#05】
「FIRE大家さん」を丸裸!
ミッキー x 波乗りニーノ【特別対談】

#6 **FIRE成功者 ポールからのメッセージ!!**
FIREをした結果得られたものとは?

マニアック不動産投資家アカデミー

【FIRE | 不動産投資 | ポール編#06】
「FIRE大家さん」を丸裸!
ミッキー x ポール【特別対談】

さつきアパート

収益物件紹介

朝日不動産チャンネル【売買物件紹介】

南西角地! 日当たり良好
収益物件紹介
【さつきアパート】

20日で満室! **最新設備搭載** **新築物件ご紹介**

朝日不動産チャンネル【アセットマネジメント事業部】

20日で満室!
最新設備搭載の
新築物件ご紹介

月刊

富山賃貸ステーション

お部屋ハッケン物語

March 2022 No.187

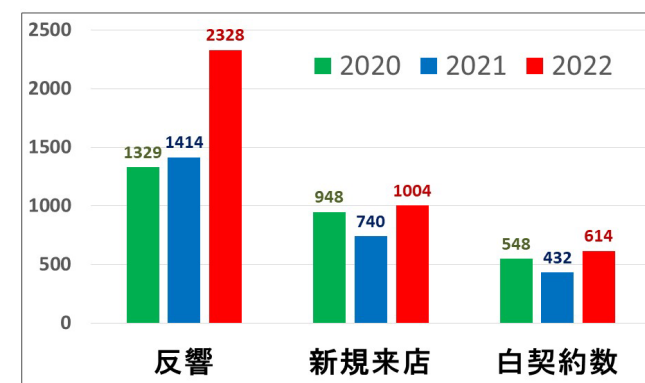
3



2022年度繁盛期、スタート好調!

2022年1月度リーシング事業部 数値推移

	反響		新規来店		契約数	
	件数	昨対	件数	昨対	件数	昨対
2020	1,329	126.6%	948	107.7%	548	107.2%
2021	1,414	106.4%	740	78.1%	432	78.8%
2022	2,328	164.6%	1,004	135.7%	614	142.1%



2022年1月度のアパマンショッップ各店舗の実績が出揃いました。問い合わせ反響(電話・メール)、新規来店、賃貸契約者数のいずれも**前年の2021年を大幅に上回り過去最高**となりました。まさに絶好調! 昨年の大雪による影響もありますが、コロナ感染リスクから**メールでの問い合わせが大きく伸び**ています。お部屋探しのお客さまには、オンライン接客やオンライン内覧、オンライン重要事項説明等、非接触を徹底したラインナップです。また新機能として、スマホからの来店日時予約、接客スタッフ指名などさらに安心できるサービスを提供し、品質をブラッシュアップしております。進化し続ける朝日不動産を、今年もどうぞよろしくお願いします。

CPM ミッキー

Introduction

屋根・屋上ドローン空撮点検

空撮料 **¥11,000** (1物件 円(税込))

足場・重機 不要!!

物件の予防策検討に!

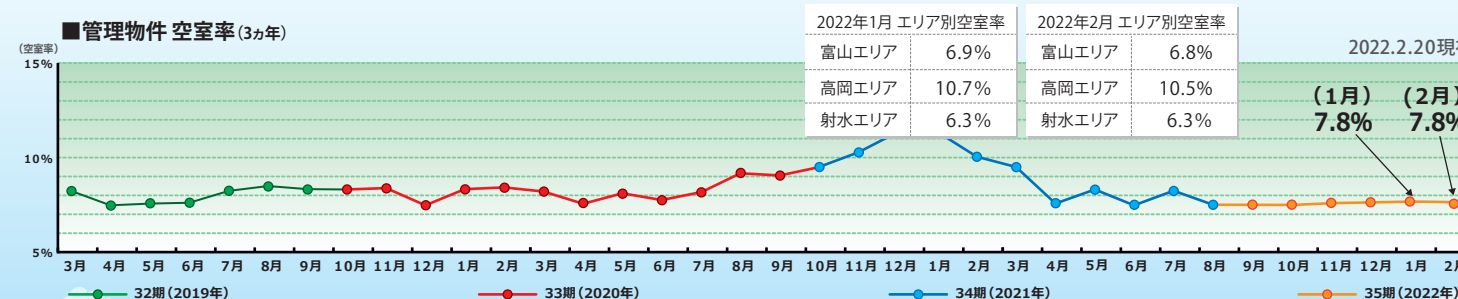
ビルマネジメント BM課

どうぞお気軽にご相談下さい! 受付時間 9:45-18:00 ㊟水曜

☎076-461-6177

朝日不動産管理物件 空室率(3ヶ年分)

Date



1 高岡エリアの新築状況



いつも大変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安達です。高岡エリアの新築の状況をお話させていただきます。

一昨年は新築がほとんど建たなかった高岡エリアですが、今年は約20棟あります。繁盛期に入り、新築がどんどん内見開始されていく中、予想を上回るスピードで満室になる物件も出てきています。

一方、1LDK・2LDKの新築が大半を占めていますが、エリアによっては、**1R・1Kの需要が高いのに供給がなく、法人案件でご紹介できる物件がない**……というのは毎年ぶつかる課題です。

富山市に比べると敬遠されがちなエリアにはなりますが、ぜひご検討いかがでしょうか？

アパマンショップ高岡リール店・安達 有希

2 井戸水のリスク

いつもお世話になっております。アパマンショップ魚津店の林です。今回は井戸水を使用している物件のお話をさせていただきます。新川エリアには飲用および消雪用に井戸水を使用している物件が多くあります。飲用としては抵抗があるお客さまも少なからずいらっしゃいますが、**消雪用としてはかなり重宝されます**。そんな井戸水ですが、上水道にはない下記のようなリスクをはらんでいます。

- ① 飲用水として使用する場合は水質問題
- ② 停電によりポンプが停止すると断水する
- ③ 地下水が枯渇すると断水する

①と③のケースは、設備のように修理すれば直るといった問題ではないので、すぐに解決するのは難しそうですね。実は最近、管理物件で③のケースが発生しました。今年は入居者様にできる限りの節水を心がけていただき、緊急時用の水をタンクに入れてお渡しすることでなんとか乗り越えましたが、来年以降どうするか大家様と相談中です。井戸水を使用している物件を所有されている大家様、あるいは購入検討中の大家様にとって参考になれば幸いです。

アパマンショップ魚津店・林 剛史

消雪用には心強い！けど…
井戸水のデメリット



3 物件の収益最大化

収益最大化をするには、入りを増やして出を減らすことが求められます。今回は入りに関してお話したいと思います。**入り(収入) = 家賃 × 稼働率**となる訳でありまして、家賃と稼働率によって決定します。ひと昔前は物件数も少なく、**需要 > 供給**であったので稼働率は90%強で安定しておりました。つまり、入居率は固定値とみなすことができ、収入の最大化は家賃をどれだけ高くとれるかが影響をしておりました。しかし、近年はご存知のとおり、**需要 < 供給**であるので、何も施策を行わなければ稼働率が下がり不安定になってきます。つまり、稼働率が固定値から変動値になってきております。ここで大切になってくるのが**家賃と稼働率のバランス**です。稼働率を高くする為に家賃を相場より低く設定した方がいいのか、ある程度の稼働率でも家賃を高く保った方がいいのか、複数パターンのシミュレーションを行い最終的に収入が最大化する家賃設定をすることが大切です。シミュレーションを希望される大家様はお気軽にご連絡いただければと思います。ただ、こちらはあくまでも短期的な視点になります。賃貸経営は中長期です。大家様の経営目的・ゴールをお伺いさせていただければと思います。

PM事業部満室戦略本部 ルームマネジメント課・松谷 俊秀



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



グレイス新庄	レトロ藤木
現況満室! 東新庄駅まで徒歩 約5分 価格: 33,000,000円(税込) 満室時年間賃料収入: 3,529,608 円 満室時表面利回り: 10.70% ネット利回り: 7.23% ●建物名: グレイス新庄 ●所在地: 富山市新庄町4丁目5-30 ●交通: 富山地方鉄道市電「東新庄駅」徒歩約5分 ●築年月: 1989年1月 ●土地面積: 254.74㎡ ●建物面積: 263.98㎡ ●構造: 重量鉄骨ルーフィング葺高床式3階建 ●間取: 2DK×4戸 2LDK×2戸 ●引渡日: 相談 ●現況: 満室 ●取引形態: 媒介 価格改訂しました!	お手頃な価格帯! 初めての投資にどうぞ! 価格: 9,800,000円(税込) 満室時年間賃料収入: 1,770,000 円 満室時表面利回り: 18.06% ネット利回り: 13.05% ●建物名: レトロ藤木 ●所在地: 富山市藤木1680-1 ●交通: 富山地方鉄道市電「東新庄駅」徒歩約32分 ●築年月: 1989年12月 ●土地面積: 255.31㎡ ●建物面積: 100.10㎡ ●構造: 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ●間取: 1K×5戸 ●引渡日: 相談 ●現況: 3戸空室 ●取引形態: 媒介 価格改訂しました!
エンゼルハイツ	AM事業部からのお願い
富山大学西門まで約600m! 大学生がターゲットのマンションです。 価格: 58,500,000円 満室時年間賃料収入: 9,020,772 円 満室時表面利回り: 15.42% ネット利回り: 10.35% ●建物名: エンゼルハイツ ●所在地: 富山市寺町805-1 ●交通: J R 高山本線/西富山駅 徒歩約2分 ●築年月: 1982年3月 ●土地面積: 727.51㎡ ●建物面積: 667.20㎡ ●構造: RC造陸屋根3階建 ●間取: 1K×24戸 ●引渡日: 相談 ●現況: 6戸空室 ●取引形態: 媒介 価格改訂しました!	AM事業部では物件を仕入れた際や、最新のセミナー情報をメールで発信しております。メール登録のない管理オーナー様は是非こちらのQRコードよりご登録をお願いいたします。 ご登録はコチラ!

お問合先

朝日不動産株式会社
アセットマネジメント事業部
〒939-8281 富山市今泉西部町3-8WALビル2F

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。

その他の
投資物件情報
こちらから