

賃貸営業戦略!

★ Chapter.40

<宅建業法改正> 電子契約について

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2022年5月に宅建業法の一部が改正されます、賃貸仲介における重要事項説明、賃貸借契約書の電磁的方法 により提供することができる(以下、電子契約)について、お伝えしたいと思います。

■経緯

2021年5月にデジタル改革関連法案が成立しました。

その中には、宅地建物取引業法の改正も含まれており、2021年5月19日に公布され、公布日から準備期間を経て1年以内(2022年5月まで)に施行される予定とのことです。過去において、2017年10月の賃貸仲介におけるIT重説の本格運用、2021年10月には、売買仲介におけるIT重説の本格運用など、不動産取引におけるオンライン化が進められてきました。

■どのように変わる?

現在の契約では、紙に印刷された契約書へ署名・捺印をしたり、あらかじめ氏名が印字されている書類に押印したりすることで、本人の意思で契約したことを証します。これに対して、電子契約では契約書に直筆の署名をしたり判子を押したりすることはなく、代わりに用いられるのが電子署名となります。また、宅地建物取引士の判子も不要となります。

■電子署名とは?

電子署名とは、電子文書(電子契約)に対して付与される署名のことであり、「誰がいつ、文書の内容に同意したのか」を明らかにするもの。電子署名法という法律に定められている下記の条文に基づいた署名が行われていれば、契約は成立したものと推定されます。つまりこの要件を満たせば、電子署名による契約書も書面のものと同様に、本人の意思によるものとして法的効力をもつこととなります。

■考えられる大家様のメリットは?

- 1) 賃貸借契約などの書類への署名・捺印や郵送の手間が省ける
- 2) 契約開始における、月額賃料の発生日を早められる
- 3) WEB手続きを好む契約者様から選ばれる

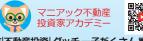


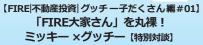
管理会社へ委託しているケースも含め、このように大家様の収益性を高めるという観点でも、電子契約の導 入にはメリットがあると思われます。

朝日不動産(株) 常務取締役・小谷 武司

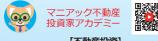
YouTube最新動画のご紹介、やまナーや、リノベーション・収益・管理物件のご紹介、物件の探し方など、皆様に役立つ動画を配信しています。











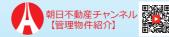
「不動産投資」 ボロ戸建て投資のリスク3選! リスクを理解して良い投資ライフを送ろう!





原状回復課と行く! 【夜逃げ部屋】ルームツアー





キレイなのに許せない!? 原状回復のための 退去部屋確認ツアー

<u>▐▍▝▆▗▊▊▆▐▆▗█▙▗▆▖▊▃▗▗▊▁▆▗▊▋▆▗█▙▗▆▖▊▃▗▄▗▊▗▊▆▟▊▆▗█▙▗▆▖▊▃▗▄▗▊▁▆▟▊▆▐█▆▗█▙▗▆▖▊▃▗▊▁▆▗▊▃▆▗▊▗▄▗▊▗</u>▆▗▊▁▆▗▊<u>▕</u>

月 お部屋 ッケン物語





2022年度 繁盛期 新築供給戸数

2022年度、今年の繁盛期(12月~4月)に完成の富山県内全域での新築賃貸住宅の戸数は968戸と、昨年の831戸の116.5%と増加しました。【図1】 2019年からの3年連続で減少を4年ぶりに切り返し、増加に転じました。コロナ禍2年目にしての増加です。今年の目立った特徴は、富山市以外の市町村での増加です。富山市内が601戸と昨対95%の減少【図2】とは対照的に、367戸と昨対186.3%の大幅増加でした。【図3】 しかしながら、富山市以外におきましても2017年の488戸をピークに、減少傾向に変化はありません。昨年の大幅減少が持ち直したといった印象です。今後、外国人労働者・外国人留学生の入国緩和による県内への流入などの社会現象が顕在化してこないと、本格的な増加にはなりません。限られたマーケット内でのパイの食い合い、競争の激化は続くでしょう。







Tntroduction

朝日不動産管理物件。空室率(3ヶ年分) Date





『月刊 お部屋ハッケン物語』をご覧の皆様

この度、東京の「品川駅」に東京PM事業部(仲介・管理)を発足いたしま した。主に、東京の城南エリア(港区、品川区、大田区、目黒区、世田谷区) の物件を対象に、賃貸の仲介・管理を行っていきます。応援していただきま した大家様には心よりお礼申し上げます。お陰様で事業部の発足当初から 150戸を超える賃貸管理物件の取り扱いをすることができました。今年 は、年末までに管理戸数300戸を目指して活動してまいります。

ご挨拶のはじめとして、私たち東京PM事業部(管理部)の行動指針を宣言 いたします。

- ●当社社員がまず現場へ駆けつけます
- **②**物件の管理担当は原則として変わりません
- ❸レスポンスの早い対応を、社員教育の一番に掲げております
- △管理担当が、応急処置として内装工事や設備修理を行います
- 母対応後に都度報告いたします





大手管理会社でも、下請け業者に丸投げ、お困りごとの電話のたらい回し等で、大家様やご入居者様を困ら せている声が増えております。私たち従業員のキャパシティを超える管理戸数の受託を行わないことで、 オーナー様にとって最良の管理業務をご提供してまいります。朝日不動産株式会社東京PM事業部の簡易 ホームページを作成しましたのでぜひご覧ください。

PM事業部 東京統括本部長・北島 徹



ますます活性化する駅北エリア

いつもお世話になっております。アパマンショップ富山駅北店青木です。皆様、今駅北エリアに2つの大きな 施設ができたことはご存知でしょうか?

1つ目は駅前商業施設「MAROOT (マルート)」です。

ホームページによると『暮らしに必要なものを「まるっと」揃え、地域の暮らしの「根底」(=root)を支え る役目を担い、「気軽に過ごせる毎日の居場所」を感じることができる商業施設を目指します。』とのことで す。駅の東側に建設され、3月18日にオープンしました。スーパー・飲食店・ファッション・クリニックまで 入っており、ますます駅周辺が発展していくかと思います。

2つ目の施設は『あいの風とやま鉄道 新富山口駅』です。富山駅~東富山駅間の新駅です。富山市下冨居 地内に設置され、富山駅から約4km、東富山駅から約2.6kmに位置します。住宅地が広がり、東側では広 大な用地で開発などが予定されていることから、富山県や富山市が行なう周辺整備と連携して新駅の設置



画像引用:あいの風とやま鉄道株式会社HP https://ainokaze.co.ip

が進められました。新駅名称は、新駅周辺で新しいまちづくり が展開されることから、富山市中心市街地への新しい玄関口 (ゲートウェイ)として、新駅と周辺が発展することに期待を込 めたものとなっています。新駅周辺は低層の住宅街で空き地も 目立ちます。元々個人客層に人気があるエリアですが、今後は法 人需要も高まると予想されます。 新築アパートの候補地などに いかがでしょうか?これからますます発展していくであろう駅 北エリアをご注目ください。

アパマンショップ富山駅北店・青木 亜紀子

山室エリアの新築供給状況

いつもお世話になっております。アパマンショップ富山山室店の小山です。 年明けより山室店へ異動となりました! 皆様のお役に立てるよう引き続き精進 して参りますのでどうぞよろしくお願い致します。

さて、今年の春に供給された山室エリアの新築物件情報をお伝えします。 昨年12月から今年4月完成予定の新築物件は、8棟76戸が供給されておりま す。間取りの内訳は1Rが3棟26戸、1LDKが5棟50戸となり、全て単身向けタ イプです。設備については、インターネット無料が当然となっており、加えて



オートロック・防犯カメラ付きの物件が増えております。何が起こるかわからない時代。お子様のお部屋探し で同行している親御様や1人暮らしの女性、県外から就職や転勤で来県されるお客様からの需要が高いよう に思いますので、今後もより標準設備として捉えられるのではないでしょうか。

ちなみに間取り別の成約状況 (データ:1月7日~3月24日) ですが、成約数1位は1LDKタイプで全体の39% を占めておりました。次いで1R/1Kタイプが26%となり、2LDKタイプが24%でした。単身向けの間取りで も少し広めの1LDKタイプを探されているお客様は依然多いです。逆に築浅の2LDK~3LDKといったファミ リータイプの供給は少ないので、狙い目かもしれません。

山室エリアで新築する際の参考になれば幸いです。

アパマンショップ富山東店・小山 謙慈

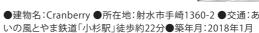
朝日不動産取扱いのオススメ投資物件を毎月ピックアップ♪ 気になる物件がございましたらお気軽にお問合せください★



Cranberry(クランベリー

現況満室! 築浅のアパート

価格:74,700,000円(税込) 満室時年間賃料収入:¥6,729,794円 満室時表面利回り:9.01% ネット利回り:7.40%



●土地面積:570.00㎡ ●建物面積:396.23㎡●構造:木造合金 メッキ鋼板葺2階建●間取:1DK×8戸 ●引渡日:相談 ●現況: 満室 ●取引形態:媒介

満室時年間賃料収入:3,958,800円 満室時表面利回り: 14.04% ネット利回り: 10.70%

●建物名:ラフォーレ魚津 ●所在地:魚津市本新町26-22 ● 交通:富山地方鉄道本線「新魚津駅」徒歩約3分 ●築年月: 1988年9月 ●土地面積: 272.27㎡ ●建物面積: 381.33㎡ ●構 造:鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 ●間取:2LDK×6戸 ● 引渡日:相談 ●現況:満室 ●取引形態:媒介



グレイス新庄

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



AM事業部からのお願い

ブフォーレ魚津

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コードよりご登録お願いいたします。



新魚津駅徒歩3分の好立地

価格:28,200,000円(税込)





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

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

▗▊▁▆▗█▃▆▗█▃▆▗█▃▆▗▐▃▗▄▗▊▁▆▗█▃▆▗▊▃▆▗▊▗▆▗▊▃▆▗█▃▆▗▊▃▆▗▊▃▆▗▊▃▆▗▊▃▆▗▊▃▆▗▊▃▆▗▊▃▆▗▊▃▆▗▊▗▆▃▊▗▆▟▙▆ ▗▊▁▆▗▊▊▄▆▊▄▆▗█▃▆▗▊▃▆▗▊▃▆▗▊▃▆▗▊▃▆▗▊▃▆▗▊▗█▄▆▗▊▄▆▃▆▗▊▗▆▗▊▃▆▊▆▊▆▗█▙▆▗▊▃▆▗▊▃▆▗▊▃▆▗▊▃▆▗▊▗█▃▆▗▊▃▆ ♠ 朝日不動産株式会社 ♠ 朝日不動産株式会社