

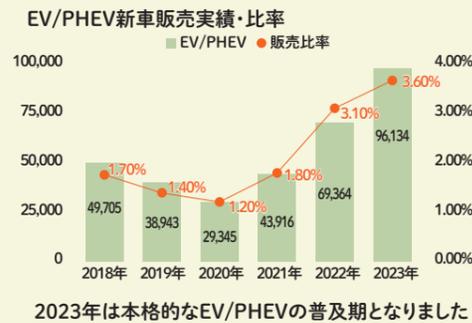
いつもお世話になっております。朝日不動産株式会社の花です。近年、EV（電気）自動車をちよくちよく街中で見かけるようになりました。EV自動車は、日本政府が2035年までに乗用車新車販売における電動車の比率を100%とする目標を掲げています。それに伴い、政府は2030年までに30万口のEV充電インフラの整備を予定しています。

EVの新車販売実績も2020年から年々増加しており、国の補助金も、2022年度の予算が65億、2023年度は175億、2024年度は360億と年々増加しています。

**東京都では、2025年以降の新築マンションについてはEV充電器設置義務化が始まります。**それに伴い、既存アパート・マンションのEV充電器設置についても関心が高まっています。富山県ではまだそこまで広く普及しているわけではないかもしれませんが、東京でのトレンドは地方へいずれ波及すると言われております。導入するタイミングやアパートの仕様・規模にもよりますが、補助金を活用することで、実質無料で設置することも可能とのことです。この機会にEV充電器設置についてご検討いただくことも、中長期的な空室対策になるかと存じます。ご興味のある方はお気軽にご相談くださいませ。

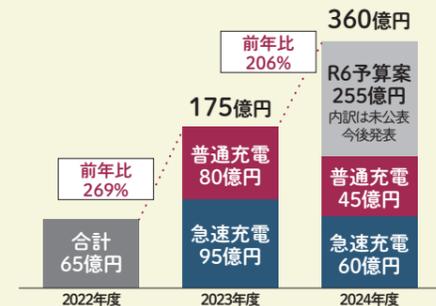


### 日本のEV・PHEV新車販売台数推移 ※1



### 国の補助金状況

・2024年度普通充電45億円の補助受付は3月迄です  
 ・R6予算案通り255億円分の補助金受付は5月以降となります



※1 一般社団法人 日本自動車販売協会連合会「燃料別販売台数(乗用車)」  
 一般社団法人全国軽自動車協会連合会「軽四輪車名別新車販売確報」よりエネチェンジにて作成

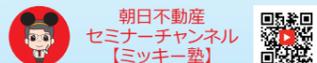
朝日不動産株式会社 取締役・花 伸祐

## 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。



【ミックシーのファミリー食堂】#3  
 FIRE大家が言いたい放題申す  
 新企画が始動!



【特別対談 山内真也 x ヨッシー】  
 地方の利回りに勝る  
 首都圏不動産の魅力について



住みたくなる家  
 小鳥がさえずる美しい庭から  
 見える立山連峰!



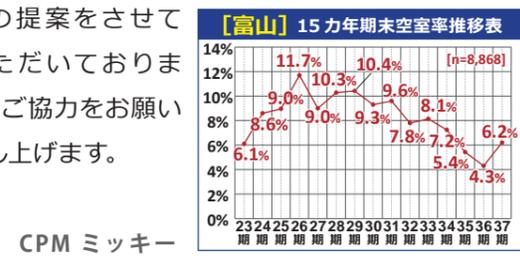
不動産投資家さま向け  
 【収益物件】の  
 紹介をしています

## 月刊 富山賃貸ステーション お部屋ハッケン物語



### 「朝日不動産期末(8月末)空室率の推移」

朝日不動産の期末時(8月末)の空室率の推移です。全県下における全管理戸数においては、前年の5.2%から0.8%悪化し6.0%になりました。趨勢としては空室率は減少傾向です。富山、高岡、射水(小杉)エリアでの比較では、富山市が全体の動向の通り、昨年の4.3%から1.9%悪化し6.2%でした。それに対して高岡市、射水市は、昨年同月と横ばい、高岡市が5.7%、射水市が3.2%と過去最低となっています。射水市が3市では一番空室率が低く、良い投資のマーケットとなっています。朝日不動産では空室率4%を目標に「満室戦略」を実施中、大家さんとの連携のもと、満室に向けての提案をさせていただいております。ご協力をお願い申し上げます。



## Introduction

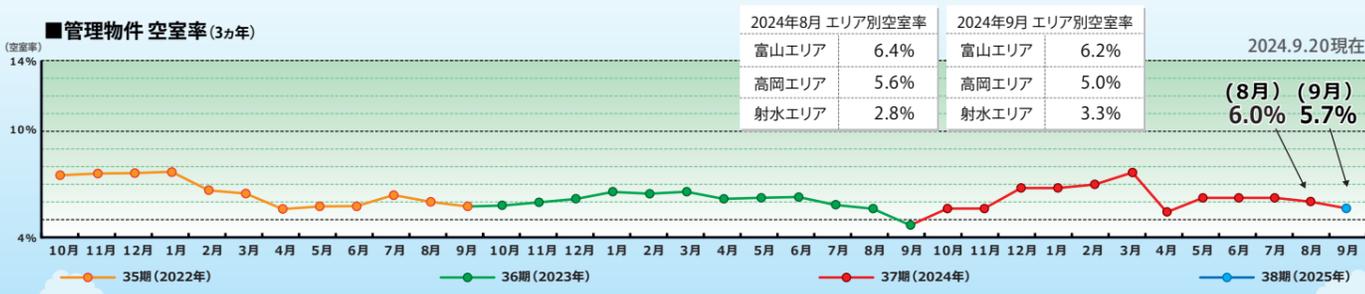
自己資金1,000万円～ 標準プラン8戸  
**新築アパートオーナー募集中!**  
 現役CPMの投資分析で安心  
 新築管理実績多数

☎076-422-5566

富山県内全エリア対応 | 土地情報多数 | 客付け自信あり | 人気のプラン | 借入サポート

アセットマネジメント事業部 / 石橋 伸一郎まで 受付時間 9:45-18:00@水曜

## 朝日不動産管理物件 空室率(3ヶ年分)



# 1 東京練馬エリア 新築管理物件のご紹介

いつもお世話になっております。今回は秋口に向けて建設中の新築管理物件をご紹介させていただきます。

2024年11月中旬完成予定で、大和ハウス工業施工建築中です。場所は西大泉で、アパマンショップ大泉学園店の近くになります。現在、店頭でお客様へご紹介させていただいておりますが、既に2LDKのお部屋は申込をいただいております。1LDKのお部屋についても続々とお問い合わせをいただいております。このような反響状況を見ますと、お客様にとって、新築物件のニーズが高いと改めて感じております。もちろん新築というステータスだけでなく、お部屋の使いやすさやペット飼育可能などの募集条件、建物1階はテナント部分となっており、小型のスーパーマーケットと郵便局の商業施設が入るなど入居者のニーズを反映したものになっていると思います。賃貸管理営業に携わる者として、その時の流行やニーズを敏感にキャッチして最善のご提案できるように、住宅メーカーの新商品や設備などの新情報も積極的に身につけようと思っております。

アパマンショップ大泉学園店・清水 諭



1F部分テナント（スーパー&郵便局）



# 2 媒介報酬額の見直し 800万円以下の売買、報酬最大33万円に

いつもお世話になっております。アセットマネジメント事業部の岡本です。

さて、宅建業法により不動産会社が受領できる報酬額には上限が設定されていますが、これまでは400万円以下の売買取引においては最大19.8万円が上限報酬額となっていました。しかしながら業務負担に対して収益性が低いなどの意見が多く、空き家等の売買取引促進のために、報酬の上限が見直されました。

## これまでの特例

不動産会社は、依頼者の一方（売主もしくは買主）から受領できる仲介手数料（税込）について、「低廉な空家等」（物件価格が400万円以下の土地建物）の仲介については、当該媒介（仲介）に要する費用を勘案して、原則による上限を超えて受領できる。ただし、その上限額（税込）は「19.8万円」以内。

## 変更点

800万円以下の土地建物の仲介は上限額「33万円」。

また、これまでは依頼者一方からのみだったが、売主・買主双方から受領することができる。

（賃貸仲介においても変更点がありますが、今回は売買のみ取り上げさせていただきます）

空き家は年々増加しており、総務省調査による2023年の時点での「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家数」は385万戸と、総住宅数（6,502万戸）の約5.9%を占めています。この改正により売買取引が活性化し、日本の深刻な空き家問題が解消されていくことを期待します。

アセットマネジメント事業部・岡本 貴大



# 賃貸管理物語！ レスQ課 名称変更のご案内

平素よりお世話になっております。PM事業部の山崎 竜希です。この度、アパート入居者様のお困りごと（クレーム）対応に関する部署名を変更することとなりましたので、ご案内申し上げます。これまで「レスQ課」として運営してまいりましたが、より一層のサービス向上を目指し、今後は「レスQカスタマーセンター」として皆様にご利用いただくこととなります。入居者様に対するサポート体制の強化を目的としており、より分かりやすく、親しみやすいサービスを提供することを目指します。

新しい名称に伴い、サービス内容や対応品質の向上を図るため、入居者アプリの導入による生産性の向上、またスタッフの研修を強化し、迅速かつ的確な対応ができるよう努めてまいります。今後は入居者様からの問い合わせやご要望に対し、よりスムーズに対応できる体制を整え、信頼される管理会社を目指して邁進いたします。

なお、名称変更に伴う連絡先や受付時間の変更はございませんので、引き続きご不明点やご要望がございましたら、従来通りご連絡いただければ幸いです。大家さんには、今後とも変わらぬご支援を賜りますようお願い申し上げます。

今後とも、レスQカスタマーセンターをよろしくお願いいたします。

レスQカスタマーセンター・山崎 竜希

# 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合せください★

<p><b>NEW</b> レジデンスEST</p> <p>高積算物件！表面利回り10.5% 年間満室賃料12,629,760円</p> <p>価格：120,000,000円(税込) 満室時年間賃料収入：12,629,760円 満室時表面利回り：10.50%</p> <p>●建物名：レジデンスEST ●所在地：高岡市向野町1091-1 ●あいの風富山鉄道「富山駅」まで徒歩約10分 ●築年月：1997年3月 ●土地面積：1,703.63㎡ ●建物面積：1,219.74㎡ ●構造：RC造陸屋根3階建 ●間取：2DK×24戸 ●引渡日：相談 ●現況：賃貸中 ●取引形態：媒介</p>	<p><b>NEW</b> 富山市秋吉新町貸家（オーナーチェンジ）</p> <p>リフォーム済み！現在賃貸中！年間賃料収入72万円 表面利回り12%のオーナーチェンジ物件！</p> <p>価格：6,000,000円(税込) 満室時年間賃料収入：720,000円 満室時表面利回り：12.00%</p> <p>●建物名：富山市秋吉新町貸家 ●所在地：富山市秋吉新町70-107 ●富山地下鉄二越・上滝線「二越駅」まで徒歩約20分 ●築年月：1979年11月 ●土地面積：64.52㎡ ●建物面積：108.54㎡ ●構造：鉄骨造陸屋根3階建 ●間取：5DK ●引渡日：相談 ●現況：賃貸中 ●取引形態：媒介</p>
<p><b>NEW</b> Luna新庄</p> <p>築浅アパートが登場！ オール電化 人気のメゾネットタイプ</p> <p>価格：28,000,000円(税込) 満室時年間賃料収入：2,097,600円 満室時表面利回り：7.49%</p> <p>●建物名：Luna新庄 ●所在地：富山市新庄町18-3 ●富山地下鉄本線「東新庄駅」徒歩約9分 ●築年月：2019年8月 ●土地面積：203.1㎡ ●建物面積：144㎡ ●構造：木造合金メッキ鋼板葺2階建 ●間取：2LDK×2戸 ●引渡日：相談 ●現況：賃貸中 ●取引形態：媒介</p>	<p><b>AM事業部からのお願い</b></p> <p>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。</p> <p>ご登録はコチラ！</p>

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  
 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、売却済みの場合はあしからずご了承ください。