



日頃よりたいへんお世話になっております。

朝日不動産 小谷と申します。

今回は、全国賃貸住宅新聞社様の記事（2023年12月25日分）にありました、2023年において、賃貸業界内で起きた10大ニュースの中からピックアップしお伝えさせていただきます。

編集部が選ぶ2023年ニュースランキング	
第1位	管理会社ら59社に指導
第2位	管理業法違反 初の行政処分
第3位	建物管理の資格、3100人超受験
第4位	インボイス始動、対応追われる
第5位	外国人留学生在が復調
第6位	マンション節税にメス
第7位	LPガス料金、不透明性を是正
第8位	家賃保証会社、上場続く
第9位	放置空き家、税優遇解除
第10位	管理大手がEV充電設置推進

第1位 管理会社ら59社に指導

第1位は、**国交省が実施した賃貸住宅管理適正化法(以下、管理業法)施行後の全国一斉立ち入り調査**についてです。国交省の立ち入り検査は、1~2月に実施されました。管理戸数の規模を企業選定の一つの要件とし、全国の管理会社およびサブリース会社97社を対象に実施されました。このうち、59社に是正指導が行われました。契約に関わる書面の法定記載事項の不備が多く指摘がありました。

なお、本立入調査は、8月以降各国交省地方整備局において、局内の管理戸数の規模で企業を選定され実施されました。

第5位 外国人留学生在が復調

第5位は、**新型コロナウイルス禍が落ち着いてきたことによる、インバウンド(訪日外国人)や学生、法人の移動の回復基調**についてです。全国賃貸住宅新聞が調査した23年繁忙期における賃貸仲介の動向では、仲介実績がコロナ流行前の水準を超えた会社が4割を超えました。

なお、法人需要は、業種別で需要の回復に偏りが見られるものの、コロナ前水準と比較し仲介件数は微増傾向にあるようです。

第9位 放置空き家、税優遇解除

第9位は、**「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下、空家対策特措法)」が12月13日に施行**されたことです。従来法で規制できていなかった、管理が行き届いていない空き家問題にメスを入れ、空き家の流通促進を図ることとなりました。

第10位 管理会社大手がEV充電設置推進

第10位は、**大手賃貸管理会社による、管理物件への電気自動車(EV)充電器設置の促進**です。管理物件に電気自動車(EV)充電器の設置を進めている。将来のEV需要拡大を見越し、今後も注目されます。

朝日不動産(株) 常務取締役・小谷 武司

YouTube最新動画のご紹介



マニアック不動産投資家アカデミー

【ミッキーのファミリー食堂】#1
FIRE大家が言いたい放題物申す
新企画が始動!



朝日不動産セミナー
チャンネル
(ミッキー塾)

第138回ミッキー塾
2024年新春大家さんセミナー



朝日不動産チャンネル
【その他】

不動産会社社員が建てた
【新築アパート見学会】
in 射水市



朝日不動産チャンネル
【売買物件紹介】

不動産投資家さま向け
【収益物件】の
紹介をしています

CPMミッキーの

ハッチくん
ファミリー

しくじり大家さん『けーちゃん』登場!

1月27日開催しました「2024 新春大家さんセミナー」の第二部に、横浜より「元祖・人気ブロガー、投資家けーちゃん」を先生にお招きして、しくじり話をお聞きました。神童としてこの世に生を受け、縁あって富山県の高岡市に赴任されました。この時に、投資家として第一歩を歩み始められ、弊社朝日不動産との取引も、始まりました。会社員としての業務内容、給料に不満はなかったというのですが、副業である不動産投資が会社にバレ、不本意ながら退職されました。ここから『けーちゃん』の本領発揮です。危機の時にこそ自力を発揮、投資家として大きく成長されます。投資をスタートする前から、不動産の投資に関するブログを開始。これが大人気、たくさんのフォロワーが集まりました。まさに【元祖・不動産投資ブロガー】と言われる所以です。数々の実績と成功を手にしてこられた『けーちゃん』にも、しくじり、反省がありました。それは過去の成功体験が固定概念となって、後発の若手投資家に素直に教えることが、プライドが邪魔をしてできず、たくさんの機会損失、逸失利益があったということでした。『初心に戻る、子供からも学ぶ。』は、成長には大切な心構えです。実体験に基づいたしくじり話に、夢中になりました。また、羽咋に昨年(2023年)8月に購入された鉄骨2階建ての賃貸アパートが、能登半島地震により損害を受け、これも不動産投資に大きなリスクと、報告がありました。成功している投資家の共通点は、『失敗を乗り越える。』です。これからも力を結集して、励まし合って前進していきましょう。ミッキーでした。



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!

現役CPMの投資分析で安心
新築管理実績多数

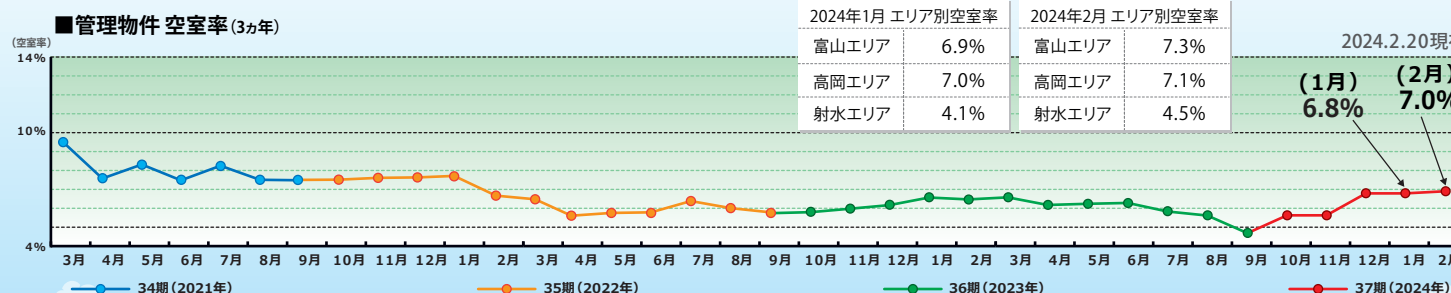
☎076-420-1313

プロバティマネジメント事業部/松谷まで 受付時間 9:45-18:00(水曜)

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

朝日不動産管理物件 空室率(3ヶ年分)

Date



1 東京エリアお困り事対応への取り組み

昨今、不動産業界においても人手不足による影響が顕著に表れておりお困り事対応の遅延による不満の増加、顧客満足度の低下、さらには一部減失による賃料減額等など、大家さんのご負担も大きいものになってきております。東京エリアの取組みとして【**アサヒサポートシステム**】の導入をしております。定額制（1戸あたり715円）20項目（水回り～よくある小規模修繕）が設定されており、退去後のチェック時や入居中に大家さんの承諾なく修繕対応ができるシステムです。メリットとしては、



- ① 予期せぬ修繕費用の発生による財務の不安定さを軽減できる。
- ② 未然にトラブルやご不満を防ぐことができ、快適な暮らしで顧客満足UPに繋がる。
- ③ 定期的なメンテナンスにより、設備の寿命を延ばし、将来的な修繕費用の負担を減らす事ができます。
- ④ 自社で対応することで、修繕業者の手配、交渉がいらす、安価で遅延も少なく、スピーディーに解決ができる。

まだまだメンテナンス部隊の育成に課題面はありますが、今後はより良いサービスを提供できるよう日々取り組んでまいります。導入された大家さんからはご好評の声をいただいておりますので、ぜひ興味がありましたらご検討ください。

東京PM事業部・江尻 雅志

2 アパマンショップ富山東店 店長就任のご挨拶

いつもお世話になっております。10月からアパマンショップ富山東店の店長に就任しております林 良樹（ハヤシ ヨシキ）と申します。朝日不動産に2019年9月に中途入社した後、高岡リール店で約1年半、その後富山駅北店で約2年半、営業スタッフとして多くのお客様にお部屋をご紹介してきました。

富山東店は、店長の私と2年目でエースの女性スタッフ、今年1月から新たに入社したフレッシュさ溢れる女性スタッフの計3人の店舗です。初の店長職で慣れないこともあります、店舗スタッフと一緒に日々業務に励んでいます。

富山東店に来られるお客様の客層はカップルが一番多く、次に社会人の一人暮らしの方が多いです。そのため、築年数が浅く、綺麗なお部屋を望まれるお客様が多数です。物件のバリューアップのご参考までに、当エリアで

ご要望が多い設備は、バス・トイレ別、ネット無料、都市ガス、融雪つき駐車場となります。まだまだ未熟で至らぬ点多いと思いますが、管理大家さんの笑顔のため店舗スタッフや関係部署と力を合わせてまいります。今後ともよろしくお願いいたします。

アパマンショップ富山東店・林 良樹



賃貸管理物語！

収支報告書備考の充実

当社が管理をお預かりした際に、【ビルメンテナンス費用】として定期清掃や特別清掃・消防設備点検などをご依頼いただくケースが増えています。ご依頼をいただいた内容についての報告書は、毎月15日前後のお知らせ郵送時に同封させていただいております。収支報告書内【ビルメンテナンス費用】の右側備考欄は少し前まで空欄としておりましたが、具体的になにを依頼していたか確認するために過去のやり取りを振り返るのは手間かと思いましたので、毎月の収支に記載することにいたしました。より詳細が把握しやすい収支報告書にしていきたいという思いもあり、昨年12月より順次調整を進めております。システムの都合上、項目数に制限があるため項目をわけることが難しい部分もありますが、引き続き、一目でわかりやすい報告書を作成して行きたいと思っておりますので引き続きよろしくお願いいたします。

支出明細1							
部屋	契約者	年/月	控除明細	金額	消費税	合計金額	備考
		23/12	インターネット使用料(立替金)	10,862	1,086	11,948	
		23/12	振込手数料(立替金)	450	45	495	インターネット使用料
		24/01	ビルメンテナンス費用	2,900	290	3,190	消防設備点検 年2回、水道検針
		24/02	町費・自治会費・地価増徴	40,000	0	40,000	令和6年1月~12月
		24/02	町費送金料(立替金)	600	60	660	

※オーナーWEBではご送金当日にお知らせ及び収支報告書などをご確認いただけます。

ぜひご活用くださいませ 不明点あればご連絡をいただけると幸いです。

管理課・山田 真子

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★

NEW

サンライズ五福公園2階部分

入居申し込み有！
富山大学正門まで450mの学生エリア！
学生需要が高く手堅い物件です！

価格:6,500,000円(税込)

満室時年間賃料収入:606,000円
満室時表面利回り:9.32% ネット利回り:5.87%

●建物名:サンライズ五福公園2階部分 ●所在地:富山県富山市五福2251-7 ●富山地方鉄道市内線「富山大学前駅」徒歩2分 ●築年月:2006年2月 ●土地面積:389.35㎡(特分1785/100000) ●建物面積:30.24㎡ ●構造:鉄筋コンクリート造11階建(2階部分) ●間取:1R ●引渡日:即日 ●現況:賃貸中 ●取引形態:媒介



分譲



価格改訂しました!

薫ハイム

2020年頃に外壁貼替済み
分筆後のお引渡しとなります

価格:17,000,000円(税込)

満室時年間賃料収入:2,510,400円
満室時表面利回り:14.77%

●建物名:薫ハイム ●所在地:富山市呉羽町348番2 ●あいの風とやま鉄道線「呉羽駅」まで徒歩約20分 ●築年月:1998年10月 ●土地面積:240.00㎡ ●建物面積:162.30㎡ ●構造:木造スレート葺2階建 ●間取:1K×8戸 ●駐車場:4台 ●引渡日:相談 ●現況:7戸空室 ●取引形態:媒介



1棟



NEW

エムハイツ

現状満室
越中荏原駅まで徒歩約3分

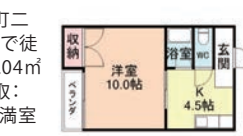
価格:20,500,000円(税込)

満室時年間賃料収入:2,874,600円
満室時表面利回り:14.02%

●建物名:エムハイツ ●所在地:富山市向新庄町二丁目16-32 ●富山地方鉄道本線「越中荏原駅」まで徒歩約3分 ●築年月:1990年6月 ●土地面積:288.04㎡ ●建物面積:176.18㎡ ●構造:木造2階建 ●間取:1K×6戸 ●駐車場:8台 ●引渡日:相談 ●現況:満室 ●取引形態:媒介



1棟



NEW

北野ハイツ

街中物件!
築年数は経過していますが
大規模修繕済みです

価格:163,000,000円(税込)

満室時年間賃料収入:24,039,900円
満室時表面利回り:14.75%

●建物名:北野ハイツ ●所在地:富山市 ●築年月:1983年3月 ●土地面積:1,061.26㎡ ●建物面積:1,745.52㎡ ●構造:SRC陸屋根5階建 ●間取:??×??×??戸 ●駐車場:19台 ●引渡日:相談 ●取引形態:媒介 詳細はお問い合わせ下さい



1棟

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
【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

Mail: am@asahi.ac
※ 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