

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、大家さんが空室の対策に活用できる4事業についてご紹介します。

環境省、国土交通省、経済産業省の3省がタッグを組み、かつてない規模の補助制度「住宅省エネ2024キャンペーン」の受付が始まっています。2023年度からの後続事業に加えて、既存賃貸住宅の省エネ化支援が新規で追加。対象には賃貸住宅も含まれており、所有物件のリフォームを検討している大家さんは要チェックです!補助対象はそれぞれ以下の通りとなっています。

### 「住宅省エネ2024キャンペーン」の補助対象

- ①子育てエコホーム支援事業 (こどもエコすまい支援事業の後継事業)
- ②先進的窓リノベ2024事業
- ③給湯省エネ2024事業
- ④賃貸集合給湯省エネ2024事業 (新規)



いずれの補助金でも賃貸オーナーは補助対象となっています。対象は2023年11月2日以降に工事に着手し2024年12月31までに完了する工事で、申請は2024年3月からスタートしています。あらかじめ事業者登録をした施工業者が申請手続きを行い、交付された補助金を後から賃貸オーナー等に還元するかたちになります。

### 「宅配ボックス」も対象となります!

宅配ボックスについては例えば、1つの宅配ボックスに4つのボックスが設置されている場合は、補助額が44,000円となります。ただし、20ボックスまで。

### 賃貸住宅限定!「賃貸集合給湯省エネ2024事業」

今回の「既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業」では、スペースの限られるアパートなどでも設置しやすい小型の省エネ型給湯器を対象にし、既存賃貸住宅の省エネ化を目指しています。対象となる給湯器はエコジョーズやエコフィールなどで、補助金額は追い焚き機能ありで7万円/台、なしで5万円/台。従来型給湯器からの取り替えに限ります。

朝日不動産(株) 常務取締役・小谷 武司

## Campaign

### カタレ富山 観戦ペアチケット

2024明治安田生命J3リーグ ホームゲーム対象

### プレゼントキャンペーン!

朝日不動産はオフィシャルパートナー企業としてカタレ富山を応援しています。

2024年7月15日(月)まで

### プレゼント内容

5組10名様

2024明治安田生命J3リーグ  
カタレ富山 ホームゲーム試合  
観戦ペアチケット/自由席

観戦はホームの  
富山県総合運動公園  
陸上競技場限定と  
なります。



詳しくは弊社WEBサイトを  
ご覧ください!

「キャンペーン特設サイト」



<https://www.hakken.net/kataller-campaign/>

月刊

富山賃貸ステーション

# お部屋ハッケン物語

CPMミッキーの



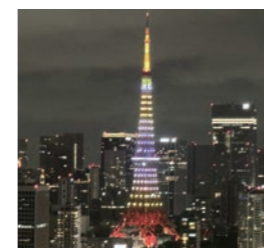
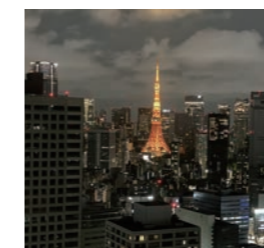
ハッチくんファミリー

## さくわくニュータワマンにミッキー初滞在!

ゴールデンウィークの4月29日~5月3日までの4泊5日、初めて芝浦のタワマン「キャピタルマークタワー」に滞在しました。私ミッキー自身が、東京での事業活動を本格化、軸足を東京に移そうと、2022年9月28日に取得してから早1年半の年月が経過してしまいました。その間、空き部屋として放置していました。もったいないですね。あえて言えば、この1年半の間、タワマン人気で価格がアップしたので、購入時期としては良かったともいえますね。念願かなったタワマンの生活、満喫しました。眼下に臨む東京タワー、時間帯によってライトアップの照明の色が変わり素敵でした。びっくりしたこともありましたが、39階の高層階のお部屋にも関わらず「蚊」がいて、思わず蚊取り線香を購入しました。さっそく使ってみた給湯器が壊れていて、お風呂が使えませんでした。1年半使用していなかったため、売主への瑕疵担保責任の追及もできません。面喰らいました。東京では、新築アパート建築が進行中の現場や、購入を検討している土地をじっくり見て回ったりしていました。月島のタワマンをバックに、今一番旬の「先客万来」を見物し、美味しいシーフードバイキングを堪能したりしました。やっぱり、お部屋でお風呂に入れないということが致命的、予定より1日早く富山に逃げ帰ってきました。ゆっくり入れた富山の自宅のお風呂、最高に気持ち良かった!



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

☎076-422-5566

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

富山県内  
全エリア対応

土地情報  
多数

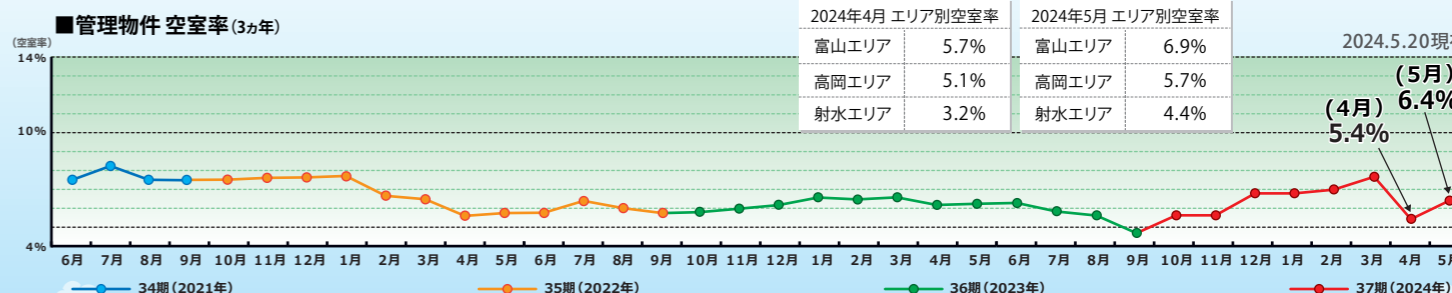
客付け  
自信あり

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 首都圏の賃貸情勢

朝日不動産の東京事業部では、賃貸管理物件の管理戸数が東京出店から4年で700戸に到達しました。当社にお任せいただきました大家さんにお礼申し上げます。

さて、首都圏の賃貸動向についてですが、円安、ウクライナ情勢、働き方改革などの社会情勢の影響により、物価や人件費が高騰しております。建設業界でも、資材の高騰、職人さんの人件費や運搬費の高騰により**建築費用が2年程前に比べて2割以上値上がりしている状況**です。今春完成した新築物件の中に、建築費用の値上がりに比例して**相場よりも1、2割高めの家賃設定で募集している物件がありました。ところが、竣工から1か月以内で満室になっていることが分かりました。**大手ハウスメーカー担当者によりますと、建築費用が上がった分、家賃を高くしないと大家さんの採算が合わないという、お施主様（大家さん）の都合で家賃を上げていますが、入居者がその家賃でも決めてくれるということです。新築の家賃査定は、過去の募集履歴を参考にしますが、そのエビデンスは、もはや意味を成さないものとなっております。新築時に「一度付けた家賃から上げられない」と言われた時代から、新築時より値上げできる時代の移り変わりを感じます。また、首都圏では慣習として2年おきに更新契約を行います。最近では、更新時に家賃を値上げするケースも増えてきました。家賃の値上げについては、入居者の承諾が必要ですが、値上げに了承し住み続ける方が大半となっている事態です。首都圏の賃貸情勢について四半世紀に亘り携わっておりますが、家賃の値上げがここまで顕著に表れていることに衝撃を受けております。社会情勢の影響を受け、物価高や賃金の値上げなどがどのように家賃の値上がりに影響されるのか、今後も注視してまいります。



PM事業部 東京統括本部長・北島 徹

# 2 ご紹介の幅が広がる!?

いつも大変お世話になっております。アパマンショップ富山南店の宮脇です。新年度に入り、2ヶ月が経とうとしております。今年度の大きな特徴の1つとして、外国籍の方の入居が大きなポイントとして挙げられます。実際に2ヶ月で約10部屋、法人様のご契約で外国籍の方の入居がございました。時には同じ物件で複数部屋を借りていただけたことにより満室になった実績もございます。また、生活保護の方のご契約も朝日不動産は強みとしています。他社では生活保護の方をお断りするケースも少なくなく、その際に朝日不動産に行ったらどうかと案内をしてくださっているそうです。富山県の不動産業者の中では【生活保護の方のご契約=朝日不動産】となりつつあります。

外国籍の方、生活保護の方の入居が問題ないよという物件は**紹介の幅が非常に広がります**。弊社では保証会社を2つ利用しており、入居者にも大家さんにも安心してご入居いただけるよう保証会社審査はしっかりとさせていただきますのでご安心くださいませ。

大家さんには入居に際してご相談をさせていただく機会が増えてくるかと思っております。その際はよろしく願いいたします。

アパマンショップ富山南店・宮脇 智基



ハッチくんの



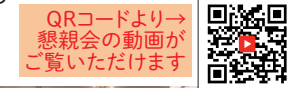
# 賃貸営業戦略!

★ Chapter.66  
外国人留学生の賃貸斡旋強化

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、集客の強化として昨年より始めている「外国人留学生」の賃貸斡旋等事業についてご紹介をいたします。弊社では、現在4名の外国籍スタッフが在籍しております。本事業については、アパマンショップ富山大学前店の李 清宇 (リセイウ) チームリーダーが中心に行っております。李さんは、この4月で入社4年目となり入社時はPM事業部に配属、その後現在のアパマンショップ富山大学前店に異動しました。異動当初より、出身である中国から富山へ留学する学生さんのお部屋探しのご相談を受けておりました。ご入居後も、都度留学生さんと交流会を回り、入居中のお困りごとがないか?などのヒアリングを実施し、設備不備の修理手配やトラブルなどの対応を行いました。そして、昨年12月に初めて富山大学の留学生交流サークルと弊社がコラボし、斡旋した留学生さんを対象に懇親会を企画、実施いたしました。今年は5月下旬に、交流会を予定しております。今後は、更に留学生又は外国人向けの交流するイベントやキャンペーンの企画をはじめ、賃貸斡旋時や契約のサービスの向上及び整備、入居中において管理を強化していく予定です。



李清宇(リセイウ)



QRコードより懇親会の動画がご覧いただけます



朝日不動産が企画する 中国人留学生との交流会 at 呉羽ハイツ  
在呉羽ハイツ 朝日不動産成功策劃和举办了 一次和中国留学生的线下联欢会

朝日不動産(株) 常務取締役・小谷 武司

# 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 魚津市上戸貸家**

築年数は古いですが、過去にリフォーム済みです! 飛び地で駐車場用地とセット販売となります。

価格: 3,800,000円(税込)  
満室年間賃料収入: 552,000円  
満室時表面利回り: 14.52%

●建物名: 魚津市上戸貸家 ●所在地: 魚津市上戸二丁目261-1 ●富山地方鉄道本線「電鉄魚津駅」約14分 ●築年月: 1951年9月 ●土地面積: 107.88㎡(宅地43.83㎡+駐車場用地64.05㎡) ●建物面積: 76.62㎡ ●構造: 木造瓦葺2階建 ●間取: 4K×1戸 ●引渡日: 相談 ●現況: 居住中 ●取引形態: 媒介

**NEW シェルくれは**

調整区域ですが、再建築可! 土地が広いのでアパート+自宅プランができます。詳しくはご相談ください。

価格: 15,000,000円(税込)  
満室年間賃料収入: 3,144,000円  
満室時表面利回り: 20.96% ネット利回り: 11.03%

●所在地: 富山市追分茶屋218-3 ●あいの風とやま鉄道「呉羽駅」徒歩約24分 ●築年月: 1997年9月 ●土地面積: 1,698.62㎡ ●建物面積: 271.60㎡ ●構造: 鉄骨造重鉛メッキ鋼板葺2階建 ●間取: 1K×10戸 ●駐車場: 10台 ●引渡日: 相談 ●現況: 入居率20% (2/10戸) ●取引形態: 媒介

**NEW ジョイナス四ツ葉町 B棟**

1K×16戸、1LDK×4戸  
手頃な賃料帯のため反響の多い物件です

価格: 78,000,000円(税込)  
満室年間賃料収入: 10,697,124円  
満室時表面利回り: 13.71% ネット利回り: 7.40%

●建物名: ジョイナス四ツ葉町 B棟 ●所在地: 富山市四ツ葉町8-6 ●富山地方鉄道富山港線「奥田中学校前駅」徒歩約13分 ●築年月: 1988年9月 ●土地面積: 576.38㎡ ●専有面積: 550.80㎡ ●構造: RC造4階建 ●間取: 1K×16戸、1LDK×4戸 ●引渡日: 相談 ●現況: 入居率80%(16/20戸) ●取引形態: 専任媒介

## AM事業部からのお願い

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  
【富山】〒939-8281富山県今泉西部町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