

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。
今回は本テーマである集客とは多少意味合いが違いますが、民法（債権法）改正についてお話しをさせていただきます。

はじめに改正における経緯のおさらいをさせていただきます。民法は生活、ビジネス、家族関係に至るまで様々な規律を定めています。民法は「総則」「物権」「債権」「親族」「相続」の5編から構成されていて、不動産の賃貸借については、主に「債権」（債権法）の中に規定されています。制定は明治29年(1896年)、それ以降民法の特別法として、借地法・借家法（大正10年）、借地借家法（平成3年）制定。社会の変化等に対応するために平成29年に改正、令和2年4月1日に施行となります。
不動産賃貸借の影響があるポイントは大きく分けて2つ。
【保証】に関する規定と【賃貸借】に関する規定になります。



保証に関する規定

- ① 賃貸借契約により生ずる債務の保証に関するルールの見直し
- ② 借主・保証人の死亡による終了
- ③ 保証人からの情報提供義務

賃貸借に関する規定

- ① 賃借人の原状回復の明文化
- ② 賃貸目的物の一部滅失等による賃料の減額
- ③ 賃借人による修繕、必要費償還請求

などが主なポイントとなります。その他では、「敷金に関するルールの明確化」や「賃貸不動産が譲渡された場合のルールの明確化」などがございます。詳しくは、同封の別紙にてお伝えさせていただきます。

朝日不動産常務取締役・小谷 武司

セミナーのご案内



1月18日(土)、毎年恒例の「新春オーナーセミナー」&「新春オーナーパーティー」が無事終了いたしました。ご参加いただきました皆様に心より御礼申し上げます。
「新春オーナーセミナー」では、第一部に、朝日不動産株式会社社長・石橋正好による『ミッキー2020年を語る』、第二部には、3人の投資家によるパネルディスカッション『ミッキーの部屋』を行いました。
「新春オーナーパーティー」では、ものまね芸人お笑いエンターテインメントということで、桑田圭祐氏に顔・歌そっくりのケイスケさんと、中島美嘉氏をはじめ幅広い持ちネタで知られる歌まねタレントのセイラさんをお招きしました。
今年も引き続きご愛顧くださいますよう、よろしくお願いいたします。



4/25 (土)

第122回ミッキー塾

講師・会場・時間等未定

※詳細は、今後のチラシまたはWEBにて案内いたします。

営業日カレンダー



2020 February 2月

S	M	T	W	T	F	S
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29

■ 休業日 ■ セミナー

2020 March 3月

S	M	T	W	T	F	S
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				

■ 休業日 ■ セミナー

2020 April 4月

S	M	T	W	T	F	S
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30		

■ 休業日 ■ セミナー

CPMミッキーの



ハッチくんファミリー

「2020新春オーナーセミナー&パーティ」開催!

2020年1月18日、今年も新春恒例の「オーナーセミナー&パーティ」をオックスカナルパークホテルにて、140名ものご来賓、オーナーさまに参加をいただき、盛大に開催しました。何と言いましても今年の目玉は初企画の「ミッキーの部屋」、富山が誇る若手人気投資家によるパネルディスカッションです。コーディネーターには、「サンデー毎日」主催、若手投資家が師匠と仰ぎます吉川英一氏、普段は、表舞台には立たれることがなく、今回は特別出演となりました。パネラーには吉川師匠から大きく羽ばたいた、弟子の面々、人気プロガーであり、ツイッター、ユーチューブで多くのフォロワーを持つ、波乗りニノノさん、ふんどし王子さん、クレイジーマインドのポールさんです。会場は笑いの渦と化しました。賃貸住宅経営の成功哲学を大いに披露いただきました。そして、セミナー後の懇親会では、4年連続、六本木の「スター」よりものまねタレントさんのショーです。みなさんに喜んでいただきました。参加のみなさま、ありがとうございました。

CPM ミッキー



第2部パネルディスカッション「ミッキーの部屋」



鏡開き



ものまね セイラさん



ものまね ケイスケさん

Introduction



マンション・アパートの共用部等の

定期清掃お任せ下さい!

お申込み・お問合せは…

BM(ビルメンテナンス)課まで ☎076-461-6177

受付時間 9:30~18:00/ メール info@asahi.ac



月2回 10,000円~ (参考)

朝日不動産管理物件 空室率(3ヶ年分)



1 入居者退去後の写真について

いつもお世話になっております。満室戦略本部 原状回復課（富山）を担当させていただいております、上はぎです。今回、原状回復（またはリフォーム）時における写真について書かせていただければと思います。

原状回復工事の際には皆様ご存知の通り、**退去部屋確認** → **業者へ見積依頼** → **オーナーの皆様へ費用負担のご確認** → **業者へ発注** という流れで業務を行っております。この退去部屋確認についてですが、遠方のオーナー様に限ってはなかなか室内を確認する事ができないかと思っております。その際には、「現地の写真を見せて欲しい」とお願いいただければと思います。我々スタッフとしても代行会社との解約精算の際には、「写真を下さい」と求められる事が多く、写真撮影を原則行う事しております。遠方に住んでいて、「なかなかお部屋を見に行けない」であったり、「写真を撮るのが手間だ」という事であれば見積提出時に写真も併せてメールをお送りさせていただきます。メールアドレスを控えさせていただいていないオーナー様に関しましては、メールアドレスを提供いただくとお思います、ご協力をお願いいたします。皆様よりお預かりしているお部屋の原状回復（またはリフォーム）を1日でも早く完了させる為に今後とも取り組んで参ります。

PM事業部 満室戦略本部 原状回復課・上沼(かみはぎ) 啓介



2 アパマンショップの取組み

いつもお世話になっております。アパマンショップ富山南店の藤樫です。年が明けてから益々沢山のお客様にご来店いただき、嬉しい悲鳴をあげている今日この頃、今回は弊社が加盟している「アパマンショップ」の繁盛期施策をご紹介します。

① AIスマートルームキャンペーン

※対象物件限定

対象物件にご契約をいただくと必ず「スマートスピーカー」・「スマートリモコン」が付いてくるというキャンペーン。



② 来店で家電が当たるキャンペーン

お部屋探しのお客様が来店された際には、抽選で家電が当たるというキャンペーン。店頭で当たり外れがすぐにわかるのでお客様には待ち時間を楽しんでもらう一助となっております。



③ CM宣伝

女優の飯豊真理恵さんが出演しているテレビCMが全国で放映中です！



他には弊社オリジナルブランドお部屋ハッケン物語の「8」の付く日に、「ハッちゃんの日」と称してオリジナルグッズをプレゼントしており、お客様満足に貢献しております。ご紹介は以上、これからもオーナー様、お部屋探しのお客様に満足していただけるサービスを提供してまいりますのでよろしくお願いいたします。

アパマンショップ富山南店・藤樫 拓

3 景気動向 マクロからミクロ

こんにちは。アパマンショップ射水小杉店の三輪です。今年の冬は雪が少なくとても過ごしやすいですね。そのせいか、学生さまの動きに少し変化があるようです。この時期、例年ならば2、3件のご案内というところなのですが、今年はずでに県立大学を推薦合格されているお客様のご案内を10件ほど対応させていただきました。我々も余裕をもって3月入居のお部屋を決めることができました。さて話は少し変わりますが、日経平均株価が2020/1/17時点で24,000円を超えました。昨年末からどんどん上がって今年のオリンピック、または年末までこの景気は続くのではと耳にします。世界を見ると今年も大国同士の動きに振り回される年となりそうです。まずは米国、2期当選を目指しておられるトランプ大統領ですが、今の所半々の状況ですね。当選されれば米中の貿易摩擦が長引くことでしょう。その中国は経済成長も鈍化し、さらに隣国の情勢もあり景気の先行きは困難な様子です。日本は1月のスタートは好調でしたがこの先どのような事態になるのでしょうか。では店舗から見るミクロ視点でいうと、お客様がお家賃重視になってきたように思います。小杉エリアは若干お家賃帯が高めなのですが、そこを避けてお探されるお客様が増えました。今年は景気が良いと客観視していましたが、射水市にはまだ経済的影響は少ないようです。2020年オリンピックイヤー、盛り上がっていききたいものです。

アパマンショップ射水小杉店・三輪 洸一



ハッちゃんの 不動産投資物件情報

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★



<h3>千歳ハイム</h3> <p>電気ビル前駅まで約600m 初めての投資にどうぞ！</p> <p>価格: 13,000,000円(税込) 満室時年間賃料収入: 1,668,000円 満室時表面利回り: 12.83% ネット利回り: 6.58%</p> <p>●建物名: 千歳ハイム ●所在地: 富山市千歳町二丁目4-15 ●交通: 富山地铁富山市内線「地铁ビル駅前駅」徒歩約7分 ●築年月: 1988年8月 ●土地面積: 77.65㎡ ●建物面積: 184.05㎡ ●構造: 重量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 ●間取: 3DK×1戸 2LDK×1戸 2DK×1戸 1K×1戸 ●引渡日: 相談 ●現況: 1戸空室 ●取引形態: 媒介</p>	<h3>プレミア掛尾202号室</h3> <p>築4年の築浅分譲マンション！ 国道41号線周辺でアクセス良好！ 使い勝手の良いL字型キッチン！ ウォークインクローゼット2箇所あり！</p> <p>価格: 21,300,000円</p> <p>●建物名: プレミア掛尾202号室(所在2階F) ●所在地: 富山市掛尾町421番地5 ●交通: 富山地铁バス停「掛尾」徒歩約2分 ●築年月: 2015年8月 ●土地面積: 2015.21㎡ (持分57万6320分の6898) ●専有面積: 68.98㎡ ●ベランダ面積: 10.92㎡ ●構造: 鉄筋コンクリート造13階建 ●間取: 2LDK ●引渡日: 即入居可 ●現況: 空室 ●取引形態: 媒介</p>
<h3>綾田土地</h3> <p>アパート用地にオススメ！ 緑豊かなレクリエーション公園すぐ横！ 稲荷町駅やアピアショッピングセンターが徒歩10分以内の生活利便エリアです！</p> <p>土地代金: 12,160,000円</p> <p>●所在地: 富山市綾田二丁目78-1、77-2 ●土地面積: 502.00㎡ (151.85坪) ●地目: 田 ●用途地域: 工業地域 ●建ぺい率: 60% ●容積率: 200%</p>	<h3>カーサ高橋・五福G-2</h3> <p>学生向けアパート2棟のセット販売！</p> <p>価格: 50,000,000円(税込) 満室時年間賃料収入: 6,864,000円 満室時表面利回り: 13.73% ネット利回り: 6.40%</p> <p>●建物名: カーサ高橋・五福G-2 ●所在地: 富山市五福4121-19 ●交通: JR高山本線「西富山駅」徒歩約5分 ●築年月: 1973年1月 ●土地面積: 689.93㎡ ●建物面積: 467.28㎡ ●構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ●間取: [カーサ高橋]3K×6戸 [五福G-2]1R×14戸 ●引渡日: 相談 ●現況: 8戸空室 ●取引形態: 媒介</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** TEL: 076-422-5566
〒939-8281 富山市今泉西部町3-8WALビル2F ※万一、売却済みの場合はあしからずご了承ください。

