

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。

「デジタル社会形成基本法案」などデジタル改革関連6法案が、2021年2月9日に閣議決定されました。そこで今回は不動産関連における内容等をご説明させていただければと思います。

「デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律案」では、個人情報保護法の改正やマイナンバー法の改正に加え、押印の廃止と書面のデジタル化を目的に、48本の法律が改正されます。

不動産業関連では、宅地建物取引業法の改正により、

重要事項説明書や契約書への宅地建物取引士の押印が廃止されるほか、相手方への承諾を条件に重要事項説明書、契約書、媒介契約書のデータ送付（電磁的方法による提供）が可能となります。マンションの管理の適正化の推進に関する法律の改正は、マンション管理業者と管理組合との間で交わす管理委託契約に係る重要事項説明書等への管理業務主任者の押印の廃止と書面の電子化が可能となります。また、借地借家法の改正により、定期借地権、定期借家権に係る書面交付の電子化が可能となります。押印義務の撤廃に歩調を合わせる形で、特に不動産領域において多く残されていた「書面化義務」の緩和も進められることとなります。

弊社では、オーナー様と締結する「管理委託契約書」などは、すでに電磁的方法にて書面交付の電子化を行っていますが、本改正にて契約行為等での変更を行うことで、契約の円滑な遂行による生産性の向上や更なるサービスの向上が期待できます。

同法案の施行は令和21年9月1日。なお、宅地建物取引業法に係る施行日は「公布から1年を超えない範囲内で政令で定める日。」マンション管理適正化法は、改正法施行の日から施行することとなります。

朝日不動産(株) 常務取締役・小谷 武司

改正チェックポイント!

- ①重要事項説明書や契約書への宅地建物取引士の押印廃止
- ②各種契約書面のデータ送付が可能
- ③管理委託契約に係る書面での管理業務主任者の押印廃止と書面の電子化

参考：デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律案の概要
https://www.cas.go.jp/jp/houan/210209_3/siryu1.pdf

セミナーのご案内

※詳細は、同封のチラシまたはWEBをご確認ください。

★ Seminar

5/22 (土)

WEBまたは会場受講 131回ミッキー塾

会場：ボルファートとやま 4F 瑪瑙【めのう】

「姫路のトランプ・大川護郎さんを応援しよう！」

第1部 姫路のトランプ×ミッキーの対談

出演：大川 護郎氏(ゲスト)
ミッキーCPM®(弊社代表取締役)



HYBRID Seminar

無料
オンライン受講OK
会場受講OK

お申込みはこちら



第2部 新世代大家さんと、大川氏の経験から学ぶ座談会

出演：山屋 悟氏(ふんどし王子)
西野 浩樹氏(波乗りニノ)
ポール氏
ミッキーCPM®(同上)



セミナーチャンネルのご案内

過去のミッキー塾や、相続セミナーを公開しています。

★Youtubeセミナーチャンネル開設★

朝日不動産
セミナーチャンネル

みんなチャンネル登録してね!

賃貸住宅経営勉強会

月刊 富山賃貸ステーション お部屋ハッチくん物語



「大川さんを応援しよう! ~体験からの学び~」

「いやあ、未熟やった、オレが悪い!」第一声、大川さんの反省の言葉でした。2021年4月3日、あの「姫路のトランプ」こと「大川護郎さん」に会いに、大阪へ行ってきました。人生において、最大の危機であるはずの大川さん、いつもと変わらない、人懐っこい笑顔でお迎えいただきました。債権者から破産を申し立てられ、破産管財人の管理下にある大川さんではありますが、すでに、新たな目標、ビジョンを掲げられ、輝くまなざしに、さすがと感心しました。日本一の資産家から、無一文と、頂上から真逆さま、なんとしても大川さんには再起を果たしていただきたい。さあ、みんなで応援しようではありませんか。あわせて、大川さんのこの貴重な体験は、我々の大きな学びにもなります。5月22日、大川さんが、何を語られるのか、真剣な学びの場にしたいです。みなさまの参加、お待ちしております。



2021年4月3日 ホテルグランヴィア大阪にて

尚、大川さん応援キャンペーンとして、**セミナー参加者によるYouTube「朝日不動産セミナーチャンネル登録者数 × 100円」**を講師料に上乗せして、お支払いさせていただこうと企画しております。併せてセミナーチャンネルへの登録をお願い申し上げます。

CPM ミッキー



第1部 大川氏講演

第113回ミッキー塾 新春オーナーセミナー2019



2019年1月19日セミナー会場

★ Introduction

屋根・屋上ドローン空撮点検

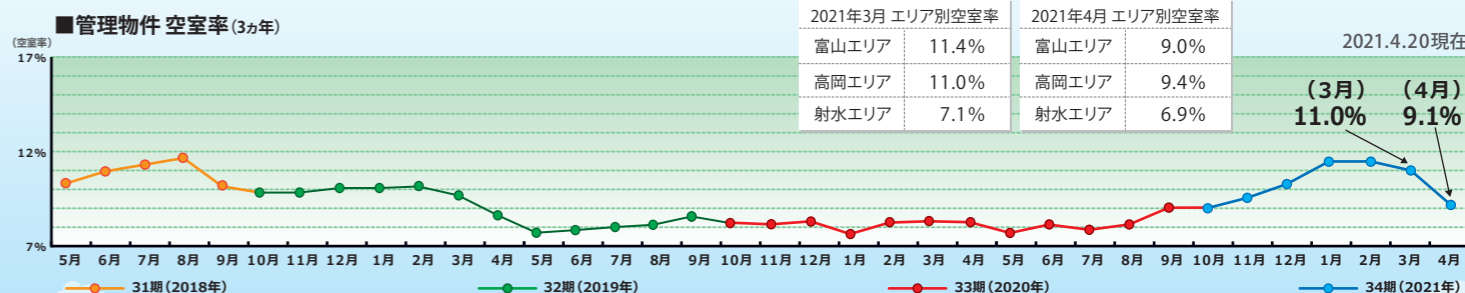
空撮料 ¥11,000円(税込) **1物件**

どうぞお気軽にご相談下さい! 受付時間 9:45-18:00 水曜

足場・重機不要!! 物件の予防策検討に!

ビルマネジメント BM課 ☎076-461-6177

朝日不動産管理物件 空室率(3ヶ年分) ★ Date



1 DIY賃貸

日本の人口減少に伴い、賃貸経営においては、今後益々空室対策が必要になってきます。需要と供給のバランスにより一部のエリアを除き、賃料下落も予想されます。そんな中、リフォーム費用を掛け、空室対策をすることが王道の選択肢となっておりますが、敢えてリフォームをせず、「DIY賃貸」として貸し出してみたいかご存知でしょうか？

そこで、今回は「DIY賃貸」のメリット・デメリットをご紹介します。

そもそも「DIY賃貸」とは？

入居者の意向を反映して住宅の改修を行うことができる賃貸借契約物件のことです。



メリット

デメリット

- ① リフォーム費用を抑えられる
- ② 退去後に物件の付加価値が見込める
- ③ 借主の好みに合わせたリフォームが可能のため、長期入居が見込める

- ① 基本的には修繕しない状態で貸すので、内見時の印象が悪い
- ② 工事内容や原状回復の範囲などを明確にしないとトラブルに繋がる
- ③ 契約手続きが面倒
- ④ DIY賃貸にすることで、ターゲット層が限定されてしまう

デメリット②・③については、当社にお任せいただければ、事前説明や契約手続き等も行いますので、ご安心いただければと思います。興味のある方は是非ご相談ください。

アパマンショップ大泉学園店・藤村 周平

2 ひと手間を加える



いつもお世話になっております。アパマンショップとなみ店の佐武（さぶ）です。繁盛期は様々なご相談をさせていただきましたが、快く承諾をいただきありがとうございました。

閑散期のシーズンに入り、オーナーさまからよくある相談事として、「お部屋のリノベーションの他に、何かすることはありますか？」と、相談をいただくことが増えてきました。その際に、今では標準装備となってきましたが、ネット無料導入やビルメンテナンス導入をお勧めしております。ネット無料の導入に関しては、新築物件では基本

設備として付いている物件が多くなってきましたが、既存物件の導入率は、まだまだ低いように感じます。また、ビルメンテナンスは入居率に関係なく特に重要だと思っておりますので、高い入居率を維持するには、室内もそうですが室外のメンテナンスは更に必要かと思っております。

最近では、お部屋探しを検討しているお客様も店舗に問合せをいただく前に、ご自身で物件を見にいかれることも増えてきました。エントランスは建物の顔になりますので、物件のメンテナンスを行い、入居促進にも繋げていきたいですね。

アパマンショップとなみ店・佐武 翼

3 管理のご相談は朝日不動産へ

日頃よりお世話になっております。満室戦略本部管理獲得提案本部の久保です。おかげさまで弊社の管理戸数は**9,500戸を超え、間もなく10,000戸へと到達しよう**としております。毎月たくさんのオーナーさまから管理のご相談を頂き本当に感謝しております。空室が多い物件をお持ちの方、今の管理会社さんにご不満がある方は是非一度ご相談ください。朝日不動産が管理をすればすぐに満室！とはいきませんが、弊社コンサルタントが物件ごとに改善箇所を抽出し解決策をご提案させていただきます。高額な設備投資やフルリフォームをかければ空室が埋まるのは当たり前ですが、オーナーさまにとって最適な投資ではない場合がございます。費用対効果を考え、より収益性が高いご提案を心がけ、オーナーさまの「オーナーズゴール」達成の一助となるよう努めて参ります。至らぬ点もあるかと思いますが、お困りの物件がある方は是非ご相談ください。連絡はいつでもお待ちしております！

オーナーの皆様にも最適な賃貸経営を目指します!!



管理獲得提案本部・久保 泰貴

ハッチくんの 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い合わせください★

不動産投資物件情報

田中町倉庫	高屋敷戸建
<p>新築アパート用地にいかがでしょうか!?</p> <p>価格:31,500,000円(税込)</p> <p>●建物名:田中町倉庫 ●所在地:富山県富山市田中町4丁目 ●交通:富山地方鉄道本線「新庄田中駅」徒歩約5分 ●築年月:1965年4月 ●土地面積:958.50㎡ ●建物面積:536.27㎡ ●構造:鉄骨造1階建 ●引渡日:相談 ●現況:駐車場として賃貸中 ●取引形態:専任媒介</p>	<p>平成29年1月内装大規模リフォーム済み! 屋根付き駐車場と前面道路融雪付きで冬でも安心!</p> <p>価格:6,500,000円</p> <p>●建物名:高屋敷戸建 ●所在地:富山市高屋敷207-4 ●交通:富山地方鉄道本線「大泉駅」徒歩約31分 ●築年月:1976年9月 ●土地面積:133.44㎡ ●建物面積:102.23㎡ ●構造:木造瓦葺2階建 ●間取:5DK ●引渡日:即日 ●現況:空家 ●取引形態:媒介</p>
Grand Pas de Deux	AM事業部からのお願い
<p>築浅物件!現在満室賃貸中!</p> <p>価格:27,000,000円(税込)</p> <p>満室年間賃料収入:2,412,000円 満室時表面利回り:8.93% ネット利回り:6.75%</p> <p>●建物名:Grand Pas de Deux ●所在地:富山市高屋敷713-35 ●交通:富山地方バスバス停「高屋敷」より徒歩約4分 ●築年月:2012年12月 ●土地面積:221.91㎡ ●建物面積:155.27㎡ ●構造:木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 ●引渡日:相談 ●現況:満室賃貸中 ●取引形態:媒介</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 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。

その他の投資物件情報はこちら