

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。
今回は大家さんにとっての賃貸経営について、2023年に知っておきたい4つのポイントをお伝えさせていただきます。

■4つのポイントとは…

- ①電子契約 ②借入金利 ③設備機器の仕入れ ④高齢者

① 電子契約

2022年5月から賃貸事業における取引においても電子契約が全面解禁となりました。これにより、入居者様への重要事項説明や賃貸借契約などが電子契約で行えるようになったのです。管理会社の業務をスムーズにするだけではなく、入居者様に余計な面倒や費用をかけさせない効果もあります。

利便性の向上やコスト削減だけではなく、入居促進効果も期待できる電子契約は、今後も増えることが予想されます。

② 借入金利

もしも利上げが行われた場合、金融機関から借入をしている大家さんは大きな影響が出ます。特に変動金利で借入をしているケースでは、毎月の返済額が増加するため収益が圧迫されます。そんな金利上昇局面に対応するため、大家さんが取るべき対策には次のようなものがあります。

- 1) キャッシュフローの見直し
- 2) 繰上返済を検討
- 3) 変動金利から固定金利への借り換えを検討する
- 4) 自己資本率を上げる
- 5) 借入返済額が増えた分を賃貸経営の周辺事業でカバーする
- 6) 既存物件を売却して資産の入れ替えを行う



③ 設備機器の仕入れ

長引くコロナ禍やウクライナ情勢の影響もあり、給湯器やエアコンなどの設備機器が2022年から在庫不足の状況に陥っています。おそらく、2023年の上期は特に給湯器の在庫不足が続くのではないかと思います。原材料価格の高騰により設備機器は値上がり傾向なので、早めに在庫を確保した方が割安になる可能性も高いと思います。

④ 高齢者

空室対策という視点で考えた場合、積極的に入居ターゲットにするのが有効です。しかし、大家さんのなかには「年金生活だから家賃滞納が発生しリスクがある」といった理由や「孤独死」などの理由により高齢者の入居をNGしているケースも少なくありません。確かに高齢者にはある程度リスクもありますが、今は様々な方法でリスクヘッジが可能です。例えば滞納に関していえば、高齢者が契約可能な家賃債務保証が存在します。さらに孤独死に対応している保険も大家さん加入タイプや入居者様タイプ、また地域にもよりますが自治体加入タイプなど色々あります。自治体や社会福祉協議会などは、高齢者の見守りサービスも展開しています。空室に困っている大家さんは、これらを上手く活用しながら高齢者を積極的に受け入れていくことで、収益性の改善に繋がると思います。<参考:賃貸Life Vol.70>

朝日不動産(株) 常務取締役・小谷 武司

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。



マニアック不動産 投資家アカデミー
【しくじり大家さん/失敗を乗り越えよう! #後編】
【しくじり先生】
クレイジーマインド ポールさん



朝日不動産チャンネル【売買物件紹介】
【中野川郡上市町北島】
現況満室! 積水ハウス施工の軽量鉄骨造★
【フレグランス北島】



朝日不動産チャンネル【その他】
【ルームツアー】
お風呂が外にある!? ポロ戸建てまつり
ルームツアーにご招待!



朝日不動産 セミナーチャンネル
【第137回ミッキー塾】
出版第三弾 記念講演会
2023新春大家さんセミナー
講師 ミッキー

月刊 富山賃貸ステーション お部屋ハッケン物語



「2023 公示価格 発表!」

3月22日、2023年1月1日現在の「公示価格」の発表がありました。マクロ的には、コロナウイルス感染拡大でダメージを受けた経済も、出口の見通しもみえてきた中で、「公示価格」も三大都市圏を中心に反転上昇になりました。図1は、北陸地方の5県における新幹線駅前の「公示価格」です。富山駅前には+3.9%と大幅上昇しました。続いて新潟駅前、福井駅前、金沢駅前と上昇しました。それに反して、長野駅前は、△0.3%となりました。

また、富山県内の代表的な5市に関してです。図2 富山市の圧倒的な一人勝ち状況です。富山市においては、住宅地が昨年の+0.5から+0.7と続伸。商業地は△0.1から+0.6と反転、大幅上昇となりました。高岡市においては商業地が、射水市におきましては住宅地の下落率が改善、縮小しました。砺波市、魚津市におきましては住宅地が、下落幅を拡大しました。県平均では、富山市が全体を引っ張り、住宅地、商業地で改善、下落幅が縮小しました。ミッキーは、この傾向が、今後も続くと思っております。アフターコロナを見据えて、ペントアップ需要の拡大に期待しています。

CPM ミッキー

図1 5県 新幹線駅前 昨対 公示価格 比較一覧表

	2022	2023	増減率
富山駅前	534	555	+3.9%
金沢駅前	986	1,000	+1.4%
福井駅前	374	383	+2.4%
長野駅前	354	353	-0.3%
新潟駅前	540	557	+3.1%

図2 富山県内 5市 公示価格 推移 一覧表

	住宅地		商業地		全用途	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
富山市	+0.5	+0.7	-0.1	+0.6	+0.4	+0.8
高岡市	-0.9	-0.9	-1.2	-1.0	-1.0	-0.8
射水市	-0.3	-0.2	-0.9	-0.9	-0.4	-0.4
砺波市	+0.1	-0.1	-0.2	-0.2	-0.1	-0.1
魚津市	-1.6	-1.7	-1.8	-1.8	-1.7	-1.7
県平均	-0.2	-0.1	-0.7	-0.3	-0.3	-0.1

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

プロパティマネジメント事業部/近藤・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)



1 品川オフィス移転計画について

「品川オフィス」は、開所から1年が過ぎました。当初は東京の城南エリア（品川区、港区、大田区、目黒区、世田谷区）で150戸の物件管理からスタートいたしました。大手管理会社には行き届かない「こまめな手厚い管理業務」をスローガンに掲げて活動しております中、現在は270戸を超える管理戸数となりましたことのお礼とご報告をさせていただきます。

さて、現在の品川オフィスは、品川駅直結のオフィスビルというロケーションは良かったものの、土日祝の来店受付ができないということと、オフィスビル内の為、予約なしのお客様対応ができないということで移転を計画することになりました。移転の場所は、オープン日が決まり次第、ご関係者皆さまにあらためてご案内させていただきます。

～移転計画による業務拡大～

- I. お部屋探し (LM事業部) … 路面店1階での営業を計画しておりますので、通りがかりのお客様の来店にも親切で丁寧なお部屋探しができるようになります。
- II. 管理業務 (PM事業部) …… 今までどおり、お困りごとの対応は迅速に現場に駆け付けて、初期対応を自社担当者が行います。
- III. 売買 (AM事業部) …………… 管理物件を所有の大家様、移転先エリア周辺にお住まいの方、不動産投資家のお客様への売買仲介を行います。

この度の移転計画に伴い、**売買事業部**を開設し関東エリア（1都3県）で精力的に活動してまいります。移転先は近日中にご案内いたしますので関東エリアでの朝日不動産の活動にご期待下さい。

PM事業部 東京統括本部長・北島 徹

2 家具家電付き物件について

いつもお世話になっております。アパマンショップ富山山室店の小山です。今回は家具家電付き物件についてお伝えします。

家具家電付き物件とは、生活に必要な家具・家電が備わっている物件になります。よくある例として、テレビ・コンロ・冷蔵庫・洗濯機・電子レンジなどが挙げられます。

お客様から見た家具家電付き物件のメリットとしては、主に下記3点となります。

①お引越し費用を抑えられる

→家具家電の用意が最低限となるため、購入の費用を抑えることができます。

②お引越しが楽になる

→お引越し時の大きな荷物の搬入や業者手配がなくなり、準備に要する負担が軽減されます。

③退去時の処分・搬出が不要

→設備になるため、退去時の処分や面倒な搬出が不要です。お客様で用意した場合は、退去時に

リサイクルショップへ持って行く手間や処分に費用が発生しますが、その心配はなくなります。

一方で管理大家さんには家具家電の事前購入による出費が発生しますが、「家具家電付きの場合は賃料3,000円アップ」といったような条件を追加してカバーすることもできます。急ぎで入居したい方や単身赴任で引越し費用を最低限に抑えたい方などに有効な手段だと思いますので、募集の際はお気軽にお申し付けください！

アパマンショップ富山山室店・小山 謙慈



3 富山駅北店がリニューアルしました

いつもお世話になっております。アパマンショップ富山駅北店、青木です。

2009年にオープンし、北陸新幹線開通、富山駅南北接続と富山駅周辺の活性化と共に成長してきたアパマンショップ富山駅北店ですが、この度店舗内装をリフォームしました！年々増えるお客様、そしてスタッフ人員増加により手狭になっておりましたが、お客様スペースも広がり、ゆったり快適にお部屋探しができる店舗に生まれ変わりました。

接客カウンター後ろのスタッフ事務スペースは当社の店舗では初めてフリーデスクを採用し、スタッフ何名体制になっても対応可能な働きやすいスペースとなりました。そして、天井が高く開放感がある店舗ゆえに、冬の寒さ、夏の暑さがネックでしたが、空気を循環させ冷暖房効率をアップさせるシーリングファンを取付け、光熱費も抑えることができる地球に優しい店舗となりました。また、ダークで高級感溢れる内装は、ご転勤者様の心を掴んでくれるものと思います。

ちょうど同時期に店舗前面・ボールボール広場の工事も終わり、富山駅北口から続く通路が綺麗に整備され、店舗内外居心地の良い空間となりました。

大家さんのご来店も大歓迎です。繁盛期も終わりましたので、ぜひ一度アパマンショップ富山駅北店へお立ち寄りくださいませ！

アパマンショップ富山駅北店・青木 亜紀子

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

<p>NEW 信開セルラ駒見II</p> <p>現況満室 富大生・社会人の入居が見込めます 駐輪場新設推奨</p> <p>価格:20,000,000円(税込)</p> <p>満室年間賃料収入:3,208,800円 満室時表面利回り:16.0% ネット利回り:10.9%</p> <p>●建物名:信開セルラ駒見II ●所在地:富山市駒見372-32 ●富山地下鉄市内線「トヨタモビリティ富山Gスクエア五福前」まで徒歩約17分 ●築年月:1991年1月 ●土地面積:178.51㎡ ●建物面積:188.30㎡ ●構造:木造スレート葺2階建 ●間取:1K×8戸 ●引渡日:相談 ●現況:満室 ●取引形態:媒介</p>	<p>価格改訂しました!</p> <p>メゾン・サンセール</p> <p>現況満室 築26年鉄骨造 広めの1LDK×3戸、2DK×1戸の4部屋タイプ</p> <p>価格:22,500,000円(税込)</p> <p>満室年間賃料収入:2,496,000円 満室時表面利回り:11.09% ネット利回り:8.49%</p> <p>●建物名:メゾン・サンセール ●所在地:高岡市明園町7番地39 ●交通:JR水見線「越中中川駅」徒歩約14分 ●築年月:1996年9月 ●土地面積:319.47㎡ ●建物面積:189.75㎡ ●構造:鉄骨造スレート葺2階建 ●間取:1LDK×3戸 2DK×1戸 ●引渡日:相談 ●現況:満室 ●取引形態:媒介</p>
<p>NEW 富山市今泉アパート</p> <p>市電「南富山駅」まで徒歩10分 重量鉄骨3階建て 築23年</p> <p>価格:35,000,000円(税込)</p> <p>満室年間賃料収入:4,032,000円 満室時表面利回り:11.5% ネット利回り:要確認</p> <p>●建物名:富山市今泉一棟売アパート ●所在地:富山市今泉 ●交通:富山地下鉄市内線「南富山駅」徒歩約10分 ●築年月:2000年3月 ●土地面積:456.23㎡ ●建物面積:239.76㎡ ●構造:鉄骨造陸屋根3階建 ●間取:1K×9戸 ●引渡日:相談 ●現況:3戸空室 ●取引形態:媒介</p> <p>お問合せ下さい</p>	<p>富山市上赤江二丁目 新築アパート用地</p> <p>「下奥井駅」まで徒歩約8分の立地 広々229坪! 単身用1LDK×10戸 or 12戸</p> <p>土地代金:22,930,000円</p> <p>●所在地:富山市上赤江二丁目地内 ●土地面積:758.2㎡ (229.35坪) ●坪単価:約10万円 ●地目:宅地 ●用途地域:市街化区域 第一種住居地域 ●建ぺい率:60% ●容積率:200% ●交通:富山港線「下奥井」駅まで徒歩約8分 ●現況:建物有り 解体更地渡し ●引渡:相談</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

※ 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

〒939-8281 富山市今泉西部町3-8WALビル2F