

いつもお世話になっております。朝日不動産株式会社の花です。

賃貸経営を取り巻く環境は年々変化しています。物価上昇や光熱費の高騰により、入居者様の「毎月の固定費」への関心は、これまで以上に高まっています。そんな今、ぜひ知っていただきたいのが、**給湯器交換に活用できる補助金制度**です。(※経済産業省補助事業)

現在、既存アパート・マンションの給湯器を高効率給湯器(エコジョーズ)へ交換する場合、**1台あたり最大7万円**の補助金が受けられる制度があります。例えば4台交換すれば最大28万円の補助となり、設備交換の負担軽減につながります。

エコジョーズは従来型に比べて**ガス使用量を抑えられるため、入居者様の光熱費削減に直結**します。これは単なる設備更新ではなく、「住み心地の向上」という付加価値の提供です。光熱費が抑えられる物件は、募集時の差別化にもなり、空室対策や長期入居にも好影響を与えます。

給湯器は突然故障することも多く、緊急交換はコストも手間もかかります。補助金が活用できる今こそ、計画的な交換を検討する好機と言えるでしょう。将来の修繕リスクを減らしながら、物件価値を高める戦略的な設備投資として、ぜひご検討ください。



朝日不動産株式会社 取締役・花 伸祐

YouTube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。

日頃より、当社youtubeチャンネルをご愛顧いただき、誠にありがとうございます。この度、youtube【朝日不動産チャンネル】を大きく3つのチャンネルに分けました。今後も引き続き、不動産に関する情報をご提供できるよう努めてまいります。気になるコンテンツがございましたら、チャンネル登録の程、よろしくお願いいたします。



【ミックシーのファミリー食堂#6】
【中編】利回り6%超え!?
1億円台の東京新築アパート5物件によっしーが「これマジでお勧め!」、...
だけど17mの1014ユニットバスにボール困惑www



お部屋ハッケン物語チャンネル SNSを活用したお部屋の紹介を行っている一例として紹介! もし載せたい大家さんがおられましたら、お声掛けください!



高層1DKで5・3万円!
富士大学まで徒歩7分!
五福公園目の前の9階角部屋!
(Room 8)



朝夕食事付+家具・家電付の
学生専用アパートver.3!
(Room 8)



新築駅近1LDK!
インターネット無料!
(Room 8)



月刊 お部屋ハッケン物語



一年で一番熱い日、富士大学前期試験日

2月25日、富士大学の前期試験が行われました。弊社朝日不動産の「アパマンショップ富士大学前店」では、前日の24日に30組、当日25日には121組、合計151組の受験生のご家族様に来店をいただき、受験生のお部屋探しを応援させていただきました。二日間の総来店の家族は、昨年の124組から27組増え昨対122%と好調でした。全店舗からスタッフが集結、49名体制で対応させていただきました。「アパマンショップ富士大学前店」が、富士大学の正門前に移転したこと、「合格前予約制度」が受験生に浸透したこと



49名、気合を入れて

接客は、今年は8ヶ所(昨対+1)で対応!



などの、プラスの要因がありました。今年の富士大学の前期試験の受験者数は、2,558人と、昨年の2,965人から407人も減少し、倍率は昨年の2.5倍から2.2倍に下がりました。受験生にとっては、ラッキーでした。弊社にとりましては、来店者数と、合格前予約数にとってはマイナス要因でしたが、総力をもって、大きく昨対を上回る成果を上げることができました。3月7日が、前期の合格発表日です。気を抜かずに、受験生の応援を精一杯させていただきます。

CPM ミッキー

Introduction

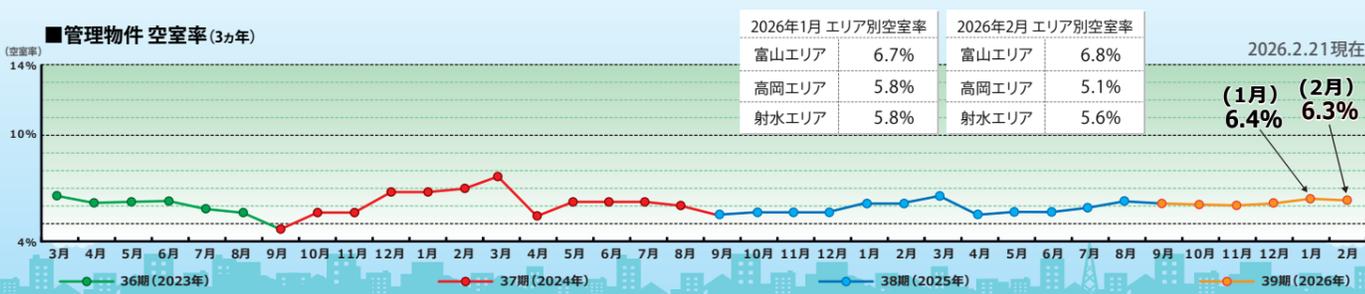
自己資金1,000万円～ 標準プラン8戸

新築アパートオーナー募集中!

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 9:30-18:00 水曜

朝日不動産管理物件 空室率(3ヶ年分)



ハッチくんの賃貸管理物語! 年間575件の現場から見た騒音トラブルを「泥沼化」させない鉄則

いつも大変お世話になっております。PM事業部の山崎です。今日は、普段なかなか直接お伝えする機会が少ない「騒音・生活音トラブル」への対応についてご報告いたします。

2025年度、私どもの元に寄せられた騒音・生活音に関するご相談は、年間で575件にのぼりました。騒音トラブルは放置してしまうと、被害側の感情が激化し、解決が非常に困難な「泥沼化」を招く恐れがあります。

先日対応した一例をご紹介します。夜間の怒鳴り声や足音が問題となった事例ですが、詳細な調査の結果、原因は「ワンオペ育児」によるお母様の精神的な疲弊にありました。そこで私どもは、ご主人に協力を仰ぎ生活リズムの改善を促すとともに、防音マットの設置を提案。さらに、感情的な対立を避けるため、記録が残り冷静にやり取りできるメールでのフォローを徹底いたしました。

騒音解決の鍵は、被害側のボルテージを上げない「**早期対応**」と、入居者様との「**信頼関係の構築**」にあります。大家さんの大切な資産と入居者さんの平穏な暮らしを守るため、私たちはこれからも現場の状況に寄り添った解決を目指してまいります。

満室戦略本部 難問解決課・山崎 竜希

選ばれ続ける建物管理とは何か

2026年の繁盛期に突入しておりますが、これまで続いてきた賃料上昇の流れが、いよいよ“当たり前”になってきた年と言えそうです。都心では解約が少ない傾向にあり、その背景には賃上げの流れや「引越しを選択すると家賃は大きく変わらない又はそれ以上に費用が掛かる」という入居者側の意識変化があります。更新を選ぶ方が増えれば、市場に出る空室は減り、需給はさらに引き締まります。

こうした状況だからこそ、あらためて見直したいのが建物の管理状態です。**入居者の約6割が共用部の管理状態を見ている**というデータもあり、エントランスや廊下、ゴミ置き場の印象は想像以上に評価へ影響しています。巡回清掃や定期清掃の質を高めることに加え、共用部照明のLED化など計画的な設備更新に少し力を入れてみるのも一つの選択肢となっております。

定期的な見直しをされていない場合は、一度ご自身の物件状況を確認し、できるところから検討されてみてはいかがでしょうか。

コスト削減と印象向上の両面で効果が期待できますし、空室対策だけでなく、“退去を出さない工夫”が、これからの安定経営につながっていきます。

東京PM事業部・江尻 雅志



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い合わせください★

<p>Beste Leben</p> <p>NEW 1LDK×6戸 築浅物件 「滑川駅」まで徒歩1分の好立地</p> <p>価格:60,000,000円(税込) 満室年間賃料収入:4,849,200円 満室時表面利回り:8.08%</p> <p>●建物名:Beste Leben ●所在地:滑川市辰野 145番1 ●あいの風とやま鉄道「滑川駅」徒歩約1分 ●築年月:2023年8月 ●土地面積:334.79㎡ ●建物面積:262.05㎡ ●構造:木造2階建 ●間取:1LDK×6戸 ●引渡日:相談 ●現況:賃貸中 ●取引形態:媒介</p>	<p>稲荷元町戸建</p> <p>NEW 富山駅まで徒歩20分の新築3LDK! オール電化、EV車専用充電設備有、エアコン2台、ゆったり1坪風呂♪</p> <p>価格:19,800,000円(税込)</p> <p>●建物名:稲荷元町戸建 ●所在地:富山市稲荷元町三丁目10-19-1 ●富山地鉄本線「稲荷町駅」徒歩約10分 ●築年月:2022年3月 ●土地面積:91.28㎡ ●建物面積:68.00㎡ ●構造:木造2階建垂鉛鋼板葺 ●間取:3LDK ●引渡日:相談 ●現況:空き予定 ●取引形態:媒介</p>
<p>シトラスジュノス</p> <p>NEW 鉄骨造2階建て 2DK×8戸 室内修繕履歴有り</p> <p>価格:42,000,000円(税込) 満室年間賃料収入:5,643,000円 満室時表面利回り:13.44%</p> <p>●建物名:シトラスジュノス ●所在地:富山市本郷中部 368 ●富山地鉄バス停「本郷中部」徒歩約3分 ●築年月:2000年8月 ●土地面積:809.72㎡ ●建物面積:324.40㎡ ●構造:鉄骨造2階建 ●間取:2DK×8戸 ●引渡日:相談 ●現況:賃貸中 ●取引形態:媒介</p>	<p>AM事業部からのお願い</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>

お問合せ先 **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

【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

※ 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