

こんにちは。城下です。【Vol.59】

皆さん、こんにちは。城下です。今年酉年です。商売などには縁起の良い年らしいですね。

さて、本社の2階の私の席の後ろに置1枚分ぐらいの大きなホワイトボードが2枚掲げられています。そこには日ごとの管理戸数と入居率、及び管理移管作業の進捗が更新記入されていくことになっています。そして、私の前には皆様からの新規管理相談窓口のSOLチームと空室対策のPSTチームが座っています。12月末時点でSOLチームの目標の管理合計がついに6,000戸の大台を超え、6,002戸。PSTチームの使命の管理物件入居率が90.5%（空室率が9.5%）という当面の目標を達成できました。素晴らしいことです。この数字を達成するには、成長している社員さんと日頃いろいろご協力いただいているオーナーの皆様のおかげだと感慨深く眺めている今日この頃…。管理戸数も小さな数字だったころは、皆様へのサービスという点で、還元させていただくことが限られていたと思いますが、10,000戸に向かって戸数が多くなってきましたと、今まで使えなかった最新のサービスや、オーナー様向けの商品を皆様にご提供できる基礎が備わってきているかなと思います。

今年も皆様の物件をより多く契約し、入居者にも喜んでいただき、皆様から「朝日はいいぞ!」とお言葉をかけていただけるように頑張っていきますので、今年もよろしくお願い申し上げます。

朝日不動産取締役専務・城下

数値の‘見える化’で



目標達成を意識!!

セミナーのご案内

Seminar

4/15
(土)

14:00~15:30
(受付13:30~)

第2回チームミッキープレゼンツ 初めての資産創り物語

「不動産投資 初級編（全2回コース）」※セミナーの詳細やお申込みは、同封のチラシをご確認ください。

第一講 不動産投資とは? (特徴と魅力) / 不動産投資マーケット / 不動産投資のリスク / 不動産投資の判断基準 / 不動産投資の分析指標解説

講師: ミッキー 石橋 正好 CPM (朝日不動産株式会社 代表取締役社長) / 高野 慎也 (シニアコンサルタント)
会場: ボルファートとやま4階 珊瑚の間

4/23
(日)

13:30~16:00
(受付13:00~)

第97回ミッキー塾

※セミナーの詳細やお申込み方法は、次号の『月刊お部屋ハッケン物語』でお知らせいたします。

「空室対策やるだけムダ!」

講師: 大友 哲哉氏 わらしべ不動産投資プロジェクト主宰
大友不動産有限会社 代表取締役
会場: ボルファートとやま4階 珊瑚の間



営業日カレンダー

Calendar

2017 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				

※2・3月は水曜日も休まず営業いたします。

2017 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	

※2・3月は水曜日も休まず営業いたします。

2017 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

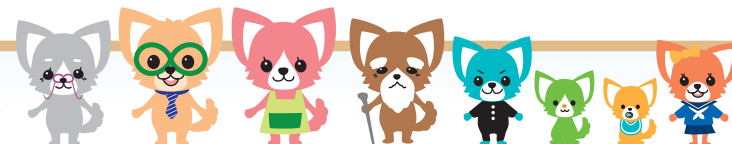
■ 休業日 ■ セミナー

月刊

富山賃貸ステーション

お部屋ハッケン物語

ハッチくんファミリー



★ Headline

1

2017年度 富山県立大学現況について

アパマンショップ射水小杉店・上はざ 啓介

2

家具・家電付のプラン多様化

アパマンショップ富山駅北店・野々村 溪太朗

3

見えない所にも水はある

PM事業部 管理センター・近藤 祐平

4

ハッチくんの成長戦略Vol.15
「コインランドリー投資が活況」

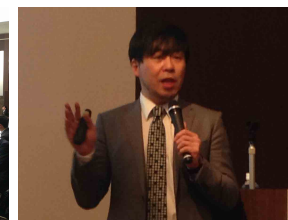
こんにちは。城下です。[vol.59]

Data 朝日不動産管理物件・空室率



「2017年新春オーナーセミナー&パーティ」開催

1月21日、2017年の新春を飾ります、毎年恒例のセミナー&パーティを102名のみなさんに参加をいただき富山カナルパークホテルにて開催しました。日頃より我々オーナーさまの味方であり「ちんたい議員連盟」としてご活躍をいただいています宮腰県連会長をはじめ、野上副官房長官、堂故副幹事長にも参列をいただき力強い応援の祝辞をいただきました。



巻口セミナー講師



宮腰自民党県連会長



岡田聖子さん

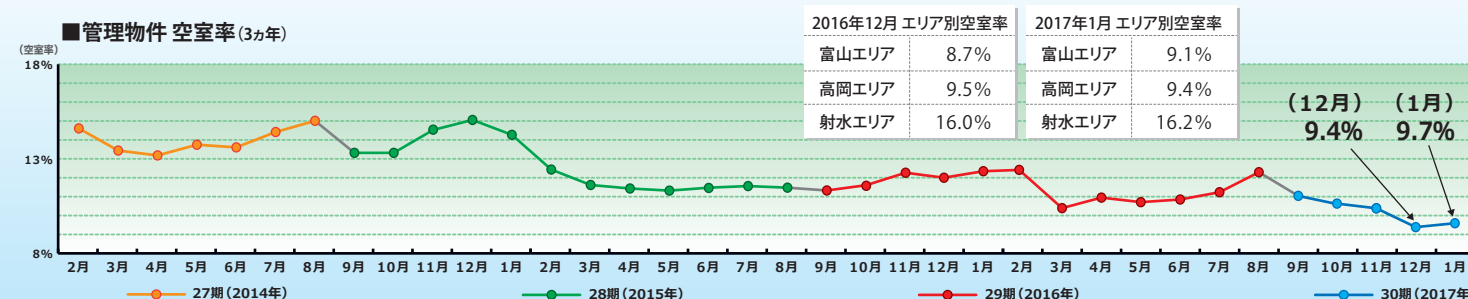
セミナーでは、日本最先端の不動産テクノロジーの先駆者、LEEWAYS(株)巻口CEOにご講演をいただきました。「クローラー」と呼ばれるロボットにより、Web上のすべての賃貸情報を収集、そのビッグデータをオリジナル開発した不動産テック、すなわちAI(人工知能)により分析、判断するという内容でした。膨大なデータを根拠に、人工知能が投資判断していくという夢のような未来の技術が手元までできているということに衝撃を受けました。

パーティでのメインイベントは、東京の六本木にありますモノマネエンターテイメントハウス「スター」より、松田聖子さんのモノマネタレントの岡田聖子さん、小田和正さんのモノマネタレントのオフコース小田さんをお招きしました。2人のトークショーに大笑い、本物以上の歌声に喜んでいただきました。来年も、みなさんが元気に一年をスタートできますように、パワーを提供できるイベントの開催をいたします。お楽しみに。ありがとうございました。

CPM ミッキー

朝日不動産管理物件 空室率(3ヶ年分)

Date



1 2017年度 富山県立大学の現況について

いつもお世話になっております。

昨年2016年12月14日に富山県立大学にて、不動産会社スタッフを対象にした「**アパートマンション紹介にむけた説明会**」が大学生協主催で行われました。アパマンショッパ射水小杉店としまして、2月・3月は学生さんの来店数が多く、稼ぎ時となります。ぜひとも学生戦略に向けて注力していきたいということで、弊社からは私を含めて3名のスタッフが説明会に参加致しました。2017年度の入学定員ですが、今年度より80名の増員があるようです（合計330名）。これは電子・情報工学科、環境・社会基盤工学科、医薬品工学科等の拡充・新設によるものです。県立大学の生協の担当者様が言うには、「本大



▲生協冊子（右）と、弊社発刊の学生版お部屋ハッペン物語（左）

学付近のアパートマンションはほぼ満室になってしまうだろう」とのこと。

忙しくなる予感がします！当社の学生戦略の取り組みとして、管理物件入居率向上のために、本大学より2km圏内の物件全てを生協冊子に掲載予定です。また、弊社が発刊しております「学生版お部屋ハッペン物語」にも皆様のアパートマンションを掲載させて頂いております。管理物件満室へ向け、その他施策を実施していきます。皆様へはご相談させて頂くこともあるかと思いますが、その際はご指導ご協力を賜りますようお願い致します。

アパマンショッパ射水小杉店・上はざ 啓介

2 家具・家電付のプラン多様化

アパマンショッパ富山駅北店の野々村です。富山駅北店は県外からお部屋探しにいらっしゃる転勤者や初めての一人暮らしをするお客様を中心にお部屋のご紹介をしております。

来店されるお客様の一部に人気があるのが、家具・家電付きのお部屋です。家具・家電付きの基本設備は**冷蔵庫・洗濯機・テレビ・電子レンジの4点セット**です。また、ある業者の中にはこちらと併せて、**テーブル・椅子・ベッド**もセットにしてお客様の希望に合わせたプランを用意しています。家具・家電付きは初めて賃貸を利用する方や、転勤が多いという理由で身軽にしているお客様には大変魅力的です。空室対策のひとつとして利用できます。魅力がある反面、既に家具・家電を持っているお客様には魅力にならないこと、不要と言われた場合の保管や処分など様々な問題も抱えております。対策としてお客様の希望の家具・家電を〇〇万円までプレゼントなど、状況に合わせてキャンペーンを行うことでより効果的になります。

一般的に想像しやすい家具・家電に比べて、最近では「**IoT家電**」が注目されるようになりました。IoTとは人を介さずに、モノが自らインターネットに接続し発信することです。状況に合わせてモノ自体が反応し、「エアコンを起

動する」、「IHの温度調整を行う」など、自動化します。現状は、スマートフォンから連動して動かすスマートロックなど、人を介す必要がありますが、発展すれば居住環境は大きく変わる可能性があります。帰宅した際に入居者の状況に合わせてロボットが判断し、音楽をかけたり、エアコンを起動するなどして環境を整える。更にはプロジェクションマッピングを用いてお部屋のレイアウトを変更し、その通りにモノが自動で移動する、といった未来世界の物語のようなことも実現可能かもしれません。現実になれば、居住環境に関わる不動産業界も大きく変わることでしょう。

アパマンショッパ富山駅北店・野々村 溪太朗



3 見えない所にも水はある

住居にとって水はよくあるトラブルの原因の一つですが、水がないと生活できないのもまた事実です。水を供給し、排水するための配管を、お部屋に張り巡らせなければいけません。その給排水管が時にトラブルを引き起こします。

ある物件の入居者様より、「玄関の天井から水が漏れています」とご連絡頂きました。例のごとく(笑)夜間でしたが現地へ急行。天井からの漏水で天井ボードが落ち、玄関から水が漏れて入居者様の靴が濡れてしまっていました。

洗濯機の給水が原因かと思いつき上階へ確認に向かうと、特に水が出ている様子はありません…。浴室か洗面台の排水が怪しいのですが、建物が老朽しているので管を露出さ



▲日頃からの点検や修繕の積立で、保険の見直しをしましょう。

せるために壁を壊すと他の管まで壊してしまう可能性があります。解決策としては、新しい管を通すほかありません。新しく管を通す場合、戸当たり200万～300万円も掛かってしまい、そのお部屋の家賃で地道に回収していく年を考慮すると気が遠くなります。古い物件は屋根や外壁以外に、給排水の見えない部分が老朽化していることも考慮し、修繕の積立や保険の見直しをするようご注意くださいませ。



▲普段はなかなか見えない内部の配管にも注意が必要。

PM事業部 管理センター・近藤 祐平

ハッチくんの

成長戦略

不動産に関する情報をお届け！
ハッチくんと一緒に不動産経営・投資・売買について学ぼう！

Vol.15 コインランドリー投資が活況

かつて土地活用手段のひとつであった「コインランドリー」が、新たな投資先として最近注目されています。今回は、2017年1月23・30日発刊の全国賃貸住宅新聞に掲載された「コインランドリーに対する注目度」をご紹介します。

昨今、全国でコインランドリー店が増え続けています。厚生労働省の調べでは、2013年度における全国のコインランドリー数は1万6693店で、2003年の1万2726店から約4000店増加しました。

投資家がコインランドリー事業を始める背景には、不動産価格の高騰が関係しています。十分な利回りを見込める価格で購入できる収益物件が不足しているため、新たな投資先として「コインランドリー」に関心が寄せられています。不動産の購入に比べて、初期投資額が安いという点も魅力です。コインランドリーの需要は、共働き家庭が増え、家事負担を軽減したいというニーズの高まりも後押しして、全国的に増加傾向にあります。他にも、靴や毛布、布団といった家では洗にくい洗濯物にも対応しているコインランドリーの大型洗濯機・乾燥機を重宝する層や、マンション・アパート住まいで周囲への騒音を慮って頻りに利用する層からの支持もあり、今後もそのニーズは衰えることはないように思えます。加えて降水日数の多い富山県では、雨季や冬場などに、部屋干しでの乾燥が追いつかない人の利用も期待できるかもしれません。新たな土地活用として、ご検討いかがでしょうか。

コインランドリーの店舗数

※厚生労働省調べ

