

日頃よりたいへんお世話になっております。朝日不動産株式会社 小谷と申します。今回より新たに『ハッチくんの賃貸営業戦略』の連載をスタートすることとなり、この場をかりましてご挨拶させていただきます。

第1回目のご紹介は、2018年12月1日に開始した「スマートスピーカー」のある賃貸物件【AI Smart Room】です。

- 1) 「スマートリモコン」を設置し、居室内の家電 (IoT対象) を音声で操作することが可能
- 2) 入居者の生活上の不具合などに対し、スマートスピーカーを通じて不安を解消することが可能

上記2点が売りの賃貸なのですが、このような施策の狙いの1つに、「特別感の演出」があります。昨今、お部屋探し時に訪問する店舗数調査 (2016年リクルート調べ) では、最多が「1店舗」48%、次いで「3店舗」18%、「2店舗」



アパマンショップとなみ店IoTモデルルーム

17%となり、平均数:1.5店舗です。世帯構成別平均ではファミリー:1.6店舗、単身:1.4店舗となっており、訪問数は減少傾向にあります。今はまだ珍しいIoT設備の導入で、興味をお持ちいただいたお客様の来店を促すとともに、物件への入居者様満足度も高めていけるよう努めていく所存です。

なお、弊社においては、アパマンショップとなみ店内に、常設の「IoTモデルルーム」がございます。IoT設備&家電(エアコン、TV、掃除機、玄関錠ほか)を設置し、見学及び実体験が可能となっております。今後の入居率がどう変化していくかに注目です。

朝日不動産常務取締役・小谷 武司

セミナーのご案内

Seminar

2019年
1/19
(土)

13:30~19:00
(受付13:00~)

招待オーナー様
限定パーティー

第113回 ミッキー塾

弊社オーナー様をご招待しての新春オーナーパーティです。詳細は、同封のチラシをご覧くださいませ。
※現在お申込みは第1・2部セミナーのみ受付しております。

「2019年 新春オーナーパーティ」 [会場:オークスカナルパークホテル富山]

13:45-15:15 第1部:『新聞少年が一代で4903世帯の大家になった秘密の話』
講師 株式会社ANGELO 代表取締役 **大川 護郎氏**



15:20-16:50 第2部:『不動産大バブル地獄の体験談
~大バブル発生・崩壊とそれを乗り越えた体験実録~』
講師 株式会社ハート財産パートナーズ 代表取締役 **林 弘明氏**



17:05-19:00 第3部:新春オーナーパーティ
出演 野崎鮎(浜崎あゆみ・山口百恵他ものまね)
アレマー玉井(マジシャン)



2019年
4/20
(土)

第114回 ミッキー塾

※セミナー詳細は、次号の『月刊お部屋ハッケン物語』でお知らせいたします。

「タイトル未定」

講師:藤澤 雅義氏(オーナーズエージェント株式会社取締役社長)
会場:ボルファートとやま4階 珊瑚(さんご)の間



営業日カレンダー

Calendar

| | | | | | | |
|-----------------|----|----|----|----|----|----|
| 2019 JANUARY 1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 | | | | | | |

| | | | | | | |
|------------------|----|----|----|----|----|----|
| 2019 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 | | |
| ■ 休業日 ■ セミナー | | | | | | |

| | | | | | | |
|---------------|----|----|----|----|----|----|
| 2019 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 |
| ■ 休業日 ■ セミナー | | | | | | |

CPMミッキーの



ハッチくんファミリー

ミッキー、毎週月曜日KNBラジオ番組スタート!

みなさま、謹んで新春のお慶びを申し上げます。2019年、ミッキー、飛躍の年として新しいことに、次々とチャレンジしていきます。新春のご報告の第一弾、ミッキーKNBラジオのレギュラーでコーナーを持つことになりました。タイトルは、「ミッキーの知って得する不動産」です。毎週月曜日、1月7日に記念すべき第1回目を生放送で提供します。「とれたてワイド朝生!」の番組内で、9時30分ぐらいに7分程度登場します。キャスターの木下アナと、山下アナとの受け答えで進めていきます。毎回、旬なテーマを選んで、タイムリーな話題に花を咲かせたいと思っています。リスナーに楽しんでいただき、ちょっと得した気持ちになっていただこうと思っております。楽しみにしてください。

【第2回:1月14日(月)9時30分頃予定】

CPM ミッキー

番組情報



- 放送局 : KNBラジオ
- 番組名 : とれたてワイド朝生!
- コーナー名 : ミッキーの知って得する不動産
- 日時 : 毎週月曜 9:30頃
- パーソナリティ : ミッキー / 木下一哉アナ / 山下千春アナ

Introduction

マンション・アパートの共用部等の

定期清掃はお任せください!!

月2回
10,000円~
(参考)



お申込み・お問い合わせは...
管理センターまで ☎076-461-6177 受付時間 9:30~18:00
メー ル info@asahi.ac

朝日不動産管理物件 空室率(3ヶ年分)

Date



1 【Zero-class】導入！

いつもお世話になっております。朝日不動産堀川本郷店の瀬川です。めっきり冬の到来を感じる寒さになりました。皆様も冬に負けないよう体調に気を付けましょう！

さて、9月から弊社で【ポッキリキャンペーン】に代わって始まった【Zero-class】も早4ヶ月目を迎えました。内容も少し変わり、お客様にもオーナー様にも満足いただけているのではないのでしょうか。最近では初期費用が安い物件が非常に多くなっている中、初期費用が【0円】で入居ができるということで、お客様の決断が早く、また、長期空室物件は早期申込、既存物件も退去前に申込をされたい方が見受けられます。安ければ良いというわけではありませんが、長期空室の物件や複数空室がある物件は、一部屋だけでも試していただく価値があります！これまでご条件に合わない・初期費用が高い等の理由で成約を断念されたお客様にも効果があります！当然キャンペーンということで入居にあたって条件も設定されています。オーナー様にご負担いただく費用をお考えして、お客様にも長くお部屋を気持ちよくご利用いただくために、2年以内に解約された方には短期解約違約金を設定させていただいております。築浅物件でも他の物件と差別化をするためにもご検討いただければ幸いです。詳細につきましては、いつでもご連絡お待ちしております。



お部屋ハッケン物語 富山堀川本郷店・瀬川 昂希

3 新築竣工時期にはご注意を

新年おめでとうございます。管理獲得提案本部の佐武（さぶ）と申します。旧年中は大変お世話になり、ありがとうございました。本年もどうぞよろしくお願いいたします。

さて、来たる2~3月は4月の転勤や進学等を控え、人の移動が多くなる賃貸業界の繁盛期です。この時期を意識されるオーナー様からも、昨年の9月辺りから新築のご相談をいただくようになり、アパマンショップ店舗でも各エリアにあった提案をさせていただいているかと思えます。各部署のスタッフでも新築物件が気になり、楽しみにしながら内見しに行くこともあります。しかし、そうして内見から戻ったスタッフからよく聞く声が、「3月末までに完成間に合うの？」です。雪の影響もあり、工事日程も遅れるのは北陸では珍しくありませんが、物件を紹介するスタッフも紹介されたお客様も、入居日が確定しないと引越しの段取りもとれず、結果的にキャンセルになることもあります。そのような事態を防ぎ、入居者様の顧客満足と物件の早期満室を目指すにも、施工会社・賃貸仲介会社との密な情報共有をはかり、万一完成納期の遅れなどが生じた際に、柔軟な対応をとれるような体制を築いておくことが大切になるかと思えます。現在新築を施行中のオーナー様、特に2~3月を完成予定としている方におきましては、目前に迫る繁盛期に向けて、今のうちにしっかり対策を講じられますことを、老婆心ながら申し上げます。

管理獲得提案本部・佐武 翼



2 入管法の改正に伴う賃貸経営

外国人受け入れ5年で最大34万人 改正入管法が成立。深刻な人手不足に対応するため、2つの在留資格を新設し外国人労働者の受け入れを拡大する。従来、認めてこなかった単純労働分野への受け入れに道を開き、日本の外国人労働者政策の転換となる。(2018年12月8日『日本経済新聞』より)

12月8日、参院本会議で改正出入国管理法が可決・成立しました。この法が施行されれば、日本の外国人労働者数は5年で約26~34万人増加すると見込まれています。ここ近年、富山県内でも製造業を中心に技能実習生として主に東南アジアの外国人を登用する動きがみられます。建設業においても、外国人の雇入れが増えてきているように感じられ、法施工後は、ますます拍車がかかりそうです。それに伴い、外国人の賃貸住宅需要が高まるであろうと予想されます。反面、外国人の入居受入れ可能な物件が少ないのが現状です。家主様におかれましては、文化や生活習慣の違いによるトラブルの懸念等、外国人の入居受入れに踏み切れない、そのようなお声を聞くことがあります。

しかしながら、県発表の統計情報では、2018年11月時点で富山県人口は約105万人。5年前から約2万人減少しており、今後も人口は下降していくものと考えられています。一方富山県に居住する外国人は過去6年にわたって増加傾向にあり、この状況を鑑みると、賃貸経営を行う上で、外国人労働者は決して軽んじていないターゲット層ではありません。また、外国人労働者は長期入居を見込める利点もあり、欠点ばかり大きいわけでもありません。今後大きな市場となるであろう外国人労働者への賃貸運営に、先行投資として視野を広げてみませんか。労働力不足解消のため、政府が本格的に動き出した昨今、将来日本経済の一端を担うのは外国人労働者であると言っても過言ではありません。外国人の受入れ可能物件が増えることに期待しております。

日本に滞在できる外国人労働者の変化

現在 高度外国人材17種
教授・SE・経営者・外交・法律関係・医療関係等

将来 高度外国人材17種 + 特定技能14種
介護・外食・農業・宿泊・建設・自動車整備等

特定1号(一定の技能)

・在留上限5年/1年更新
・家族帯同認めず

特定2号(熟練技能)

・在留更新で事実上永住
・家族帯同認める

試験合格

アパマンショップ富山婦中店・西田 来留美

ハッちゃんのお勧め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

| | |
|--|---|
| <h3>LIVE SENSE</h3> <p>2017年築の2LDKメゾネットタイプ物件! 近隣商業施設多数!スーパー徒歩約10分!</p> <p>価格:56,000,000円(税込) 満室時年間賃料収入:4,524,528円 満室時表面利回り:8.08% ネット利回り:6.00%</p> <p>●建物名:LIVE SENSE(リブセンス) ●所在地:富山市中島一丁目二番割27番1 ●交通:富山ライトレール「越中中島駅」徒歩約9分 ●築年月:2017年8月 ●土地面積:348.50㎡ ●建物面積:253.59㎡ ●構造:木造 合金メッキ鋼板葺2階建 ●間取:2LDK(メゾネットタイプ)×5戸 ●引渡日:相談 ●現況:賃貸中 ●取引形態:媒介</p> | <h3>砺波市中神新築セットプランB</h3> <p>イオンモールとなみまで約500mの好立地! 全室角部屋の単身向け物件です!</p> <p>価格:67,782,544円(税込) 満室時年間賃料収入:6,124,800円 満室時表面利回り:9.04% ネット利回り:6.43%</p> <p>●建物名:砺波市中神新築セットプランB ●所在地:砺波市中神B ●交通:JR城端線「砺波駅」徒歩約18分 ●築年月:新築 ●土地面積:453.52㎡ ●建物面積:326.98㎡ ●構造:木造 亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ●間取:1R×10戸 ●引渡日:相談 ●現況:建築中 ●取引形態:媒介</p> |
| <h3>サンライズ五福公園801号室</h3> <p>富山大学正門まで約400mの好立地! ハイグレードな学生向けマンション★</p> <p>価格:6,800,000円(税込) 満室時年間賃料収入:708,000円 満室時表面利回り:10.41% ネット利回り:7.22%</p> <p>●建物名:サンライズ五福公園801号室 ●所在地:富山市五福2251-7 ●交通:富山地下鉄市線「大学前駅」徒歩約2分 ●築年月:2006年3月 ●土地面積:389.35㎡(敷地権の割合:10万分の2,023) ●建物面積:34.44㎡ ●構造:RC造 陸屋根11階建(8階部分) ●間取:1DK ●引渡日:相談 ●現況:賃貸中 ●取引形態:媒介</p> | <h3>フォーラムダイオービル テナント</h3> <p>2018年11月リフォーム済! 359号線周辺の商業エリアでオススメです!</p> <p>賃料:90,000円(税込)/月 敷金:3ヶ月 礼金:1ヶ月 共益費:0円 オススメ業種:事務所、軽飲食</p> <p>●建物名:フォーラムダイオービル ●所在地:富山市黒瀬北町2-9番22 ●交通:富山地方鉄道上滝線「南富山駅」徒歩約25分 ●築年月:2001年7月 ●専有面積:58.38㎡ ●構造:鉄骨造2階建(1階部分) ●店舗形態:事務所、店舗 ●駐車場:空有 ●空台数:4台 ●引渡日:即日可能 ●現況:空室 ●取引形態:媒介</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
〒939-8281 富山県富山市今泉西部町3-9 **TEL:076-422-5566**
※ 万一、売却済みの場合はあしからずご了承ください。