



賃貸営業戦略!

★ Chapter.6

賃貸革命

業界に押寄せる IT・電子化 ～ IT 重説～

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。
今回の【ハッチくんの賃貸営業戦略】は、昨今の業界内で起きているIT化の中でも「IT重説」についてお話をさせていただきます。

「IT重説」とは?

- ① 宅建業法35条に基づき宅地建物取引士が行う重要事項説明をテレビ会議等のITを活用して行なうもの。
- ② スマホ、パソコンやテレビ等の端末を利用して、対面と同様に説明・質疑応答を行う。
- ③ 社会実験は2015年8月31日～6ヶ月間、本開始は2017年10月1日～



「IT重説」を実施することにより、顧客満足(CS)の向上に期待できる点

- ① **来店が不要** : どこに居てもお部屋の契約が可能! ご来店が難しいお客様でも、重要事項説明を受けることができます。
- ② **時間・交通費を節約** : 遠方に住んでいて転居する人には、時間も交通費も節約できておトク!
- ③ **日程が調節しやすい** : 来店不要なので日程調節の幅が広がります。自宅などのリラックスできる場所で受けることができ便利です!

弊社では昨年春より「IT重説」の実施を行ってまいりました。

①ハード面: システムの導入をはじめヘッドセット・カメラの設置、システムを利用する際のマニュアルや啓蒙する書面のご案内。

②ソフト面: 社内インフラの確認。

③人員体制では、1.店舗間におけるパートナー制度、2.本社と店舗間、3.店舗と自宅等という実施の体制を整えてまいりました。

時間においての生産性向上を目的の1つとして「IT重説」を実施することで、お部屋探しのお客様への営業等、更なる専念の実現を目指してまいります。また、現在国土交通省では、<重要事項説明書等(35条、37条書面)の電磁的方法による交付に関する社会実験>が本年度に実施を予定されています。

朝日不動産常務取締役・小谷 武司

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。



第一講
6/29
(土)

第二講
7/14
(日)

第4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) [会場: ポルファートとやま4階 翡翠(ひすい)の間]

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 CPM®(同社 次長)

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

第二講 自己責任社会到来、不動産投資の必要性 / 老後の私的年金創り対策としての不動産投資 / 成功事例紹介



お申し込みはこちらから

第一講
8/3
(土)

14:00~16:00
(受付13:30~)

第3回 相続セミナー 第一講

「富山相続サポートセンターASAHIセミナー」
(全6回コース)

～ 相続と遺言の基礎知識 ～

講師: ミッキー CPM® 朝日不動産株式会社 代表取締役 社長 石橋 正好
高野 慎也 CPM® 朝日不動産株式会社 次長 セネラルマネージャー
会場: ポルファートとやま4階 翡翠(ひすい)の間



無料個別相談会

セミナー終了後、
下記時間に開催!

① 16:00~17:00
② 17:00~18:00

先着2名様限定
事前申込み必要

今後の開催予定

第二講 2019年9月21日(土)
第三講 2019年10月12日(土)
第四講 2019年11月 9日(土)
第五講 2019年12月 7日(土)
第六講 2020年 1月11日(土)



お申し込みはこちらから

新入社員のご紹介と、人事異動のお知らせ

2019年4月1日、6名の新入社員が入社いたしました。

また、5月1日付で人事異動を行いましたことをご報告いたします。

詳細につきましては、弊社特設サイトにて紹介しておりますので、

右記QRコードを読み取り、または <https://asahi-staff.jimdofree.com/> よりご覧ください。

各社員、気持ちを新たに、新部署でも一層の努力をしまいる所存です。

何卒ご高承の上、今後ともよろしくお引き立て賜りますよう、ひとえにお願い申し上げます。

特設サイトQR



閲覧パスワード (asahi)

よろしく
お願いします!



月刊

富山賃貸ステーション

お部屋ハッケン物語

May 2019 No.154

6

CPMミッキーの



ハッチくん
ファミリー

おたくくニュー

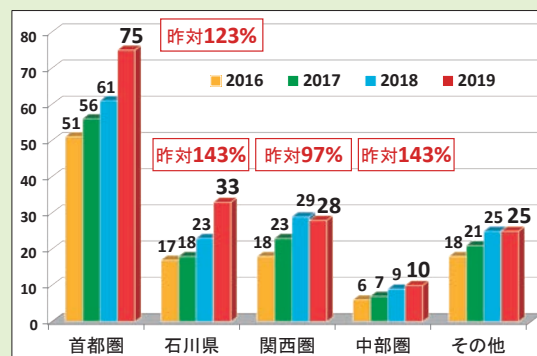
オーナーさまの居住地内訳

2019年4月末時点の、弊社管理物件約8,070戸のオーナーさま総勢554人の居住地の内訳は以下の通りとなっています。
傾向としては、県内の投資家さんよりも、県外の投資家さんの数が増加しています。県外の投資家さんは直近1年間で147人から171人と24人増加しました。全体の比率も30.9%と1%アップしました。内訳は、首都圏が61人から75人への14人増加、伸び率は123%で、県外投資家さんの43.9%をしめます。直近1年の特徴は、お隣石川県の投資家さんの富山県内投資が活性化、23人から33人と10人増加、県外投資家さんの19.3%をしめ、県外投資家さん第2位になりました。

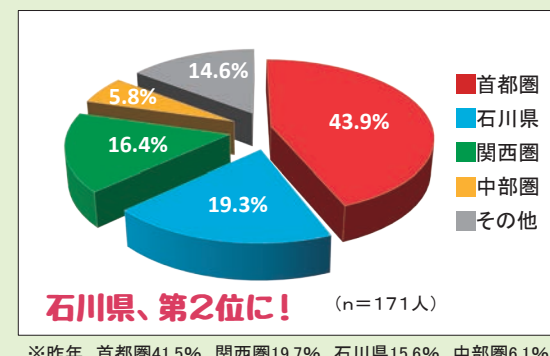
私ミッキーが提唱しています「二刀流投資」の考え方も着実に浸透しているようで、ポートフォリオを構成し、投資エリアを分散化させる投資家さんが増えています。県外の投資家さんの県内への参入傾向は、今後一層強くなることが予想されます。

CPM ミッキー

2019 県外オーナーさま 4力年比 (4月末)



2019 オーナーさま 県外 内訳 (4月末)



Introduction



マンション・アパートの共用部等の

定期清掃お任せ下さい!

お申込み・お問合せは…
管理センターまで ☎076-461-6177

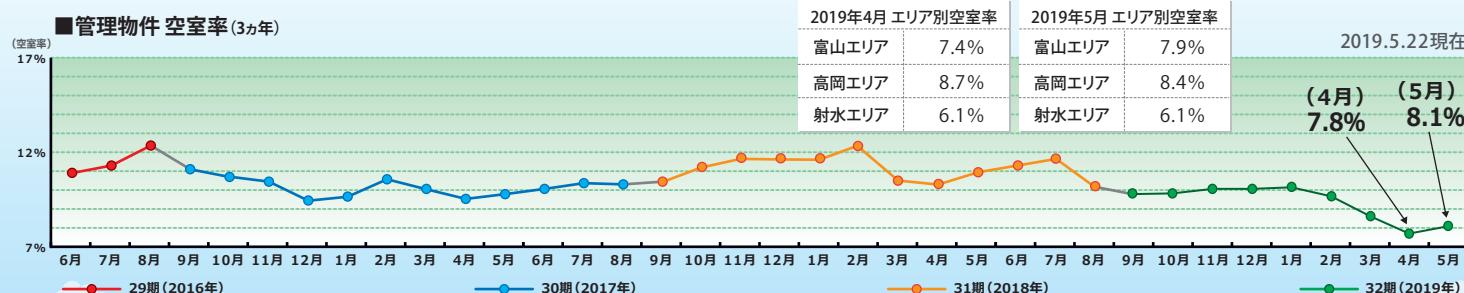
受付時間 9:30~18:00/ メール info@asahi.ac



月2回
10,000円~
(参考)

朝日不動産管理物件 空室率(3ヶ年分)

Date



1 事業部編成が新しくなりました！

いつもお世話になっております、朝日不動産の近藤です。

この度、プロパティマネジメント事業部(以下PM事業部)の組織編成が新しくなりました。

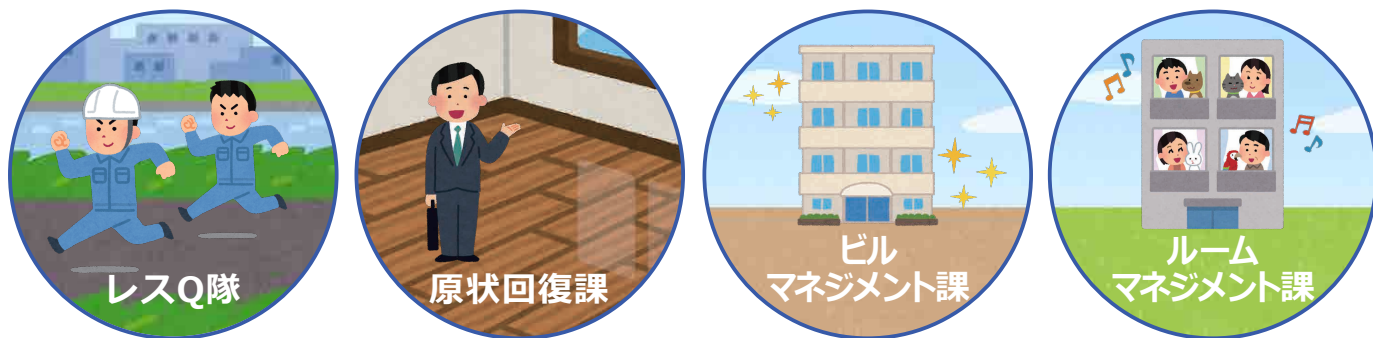
これまでの「管理センター」と、空室対策をしていた部署を統合し、一体で「満室戦略本部」となりました。

また、より専門的かつ生産的にサービスを提供できるように以下のように各課で役割を分担しました。

- ◆ レスQ隊 : 入居中のお困りごとを解決し満足度を上げ長期入居へと繋げる
- ◆ 原状回復課(富山・高岡) : いち早い商品復帰と質向上により稼働率を上昇させる
- ◆ ビルマネジメント課 : 物件の美観とリスクヘッジにより成約率と入居者満足度の向上を図る
- ◆ ルームマネジメント課 : トータルなご提案で長期空室にお困りの物件を満室にする

これまで以上に「満室」へベクトルを向けて各自PM業務へ注力していく所存でございます。

また、サービス向上の為にオーナー様のご意見は必要不可欠ですので、ご指導ご鞭撻のほどよろしくお願いいたします。



PM事業部満室戦略本部・近藤 祐平

2 富山駅周辺施設と駅北店新メンバー

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の

藤樫です。なにやら楽しいニュースを最近目にしました。

【城址公園前に複合施設構想】国道41号線沿い、城址公園の道を挟んだところに飲食店やマンションの複合施設構想があがっているらしい。こんなところに住んだら年末の富山城で行われる、カウントダウン花火が目の前で繰り広げられるため羨ましいかぎりです。富山市中心部がさらに活性化されるので非常に楽しいニュースでした。

話は変わり、アパマンショップ富山駅北店のメンバー（店長・副店長以外）が一新しました！駅北店に新しく配属になったスタッフは全員が20代前半。平均年齢が25歳とまさか私が平均年齢を上げる立場になるとは…。これからもオーナー様、お部屋探しのお客様に満足して頂けるサービスを提供してまいりますのでよろしくお願いいたします。

アパマンショップ富山駅北店・藤樫 拓



3 アパマンショップとなみ店のメンバーが新しくなりました！

いつもお世話になっております、朝日不動産の山崎です。この度の人事異動によりアパマンショップ富山東店からアパマンショップとなみ店へ異動となりました。昨年8月に新装開店して間もないとなみ店に今回初めて訪れた私は驚きのあまり言葉を失いました。なぜならIOTモデルルーム併設の広々としたおしゃれな店内、イオンモールとなみが目の前という非常に恵まれた店舗環境だったからです。しかし、驚いてばかりもいられません、富山市生まれ、富山市育ちの私にとって、何よりも土地勘の習得が急務でございます。という訳で周辺環境の把握、物件確認に奔走する日々を送っております。

さて、アパマンショップとなみ店の課題はやはり集客力です。まずはネット反響数アップのため写真やパノラマの撮影などのネット広告の精査に力を入れ、一人でも多くのお客様のご来店に繋がりたいと思います。そして弊社管理物件をご成約いただき、オーナー様に喜んでいただけるようとなみ店スタッフ一同精進してまいります。今後ともよろしくお願いいたします。



アパマンショップとなみ店・山崎 竜希

ハッチくんの不動産投資物件情報

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合せください★

LIVE SENSE	サニーハイツ富岡
★価格見直しました!2LDKメゾネットタイプ。 近隣商業施設多数!満室稼働中!! 価格:55,000,000円(税込) 満室時年間賃料収入:4,524,528円 満室時表面利回り:8.23% ネット利回り:6.11% ●建物名:LIVE SENSE ●所在地:富山市中島一丁目字二番割27番地1 ●交通:ライトレール「越中中島駅」徒歩9分 ●築年月:2017年8月 ●土地面積:348.5㎡ ●建物面積:253.59㎡ ●構造:木造2階建 ●間取:2LDK(メゾネットタイプ)×5戸 ●引渡日:相談 ●現況:満室 ●取引形態:媒介	現況満室! 高利回り物件!! 価格:76,000,000円(税込) 満室時年間賃料収入:11,095,020円 満室時表面利回り:14.60% ネット利回り:7.65% ●建物名:サニーハイツ富岡 ●所在地:富山市富岡町393 ●交通:富山地方鉄道本線「東新庄駅」徒歩14分 ●築年月:1988年4月 ●土地面積:1135.3㎡ ●建物面積:977.75㎡ ●構造:鉄筋コンクリート造3階建 ●間取:1K×8戸,2K×15戸,3DK×1戸 ●引渡日:相談 ●現況:満室 ●取引形態:媒介
セレンティア	グラン・フェニーチェ高岡1105号室
2019年5月9日 価格見直しました! 築26年 重鉄骨造3階建・融雪付駐車場! 価格:54,000,000円(税込) 満室時年間賃料収入:7,603,200円 満室時表面利回り:14.08% ネット利回り:9.19% ●建物名:セレンティア ●所在地:中新川郡上市町若杉字角力田10番地2 ●交通:富山県鉄本線上市駅徒歩11分 ●築年月:1992年6月 ●土地面積:1195.84㎡ ●建物面積:666.09㎡ ●構造:鉄骨造3階建 ●間取:1LDK×15戸 ●引渡日:相談 ●現況:1戸空室 募集中 ●取引形態:媒介	築浅オール電化マンション!! 11階からの眺望良好! 2方向に出入りできる利便性の高い キッチン配置です!ベット可! 価格:29,000,000円 ●建物名:グラン・フェニーチェ高岡 ●所在地:高岡市末広町4-5 ●交通:あいの風とやま鉄道「高岡駅」徒歩6分 ●築年月:2012年7月 ●土地面積:2038.74㎡(敷地権の割合:448,092分の9,246) ●建物面積:92.46㎡ ●バルコニー面積:35.01㎡ ●構造:鉄筋コンクリート造13階建 ●間取:3LDK ●引渡日:即入居可 ●現況:空家 ●取引形態:媒介

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。