



賃貸営業戦略!

★ Chapter.9

反響アップ施策

不動産業界のIT化、20年の歴史

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、昨今私ども不動産業界で起きている「IT化」と「IT化の歴史この20年」をお伝えいたします。

まず、「不動産業界のIT化」についてですが、1995年にWindows95が登場し、急速にインターネットの活用が社会において、個人において普及していきました。「賃貸管理業務」でのIT化は離れていたところで行われていた面があります。いわゆる各不動産会社での専用開発又はパッケージソフトをカスタマイズし管理業務のクオリティを向上しました。その後、インターネットの進化に伴ったIT化は「募集」「仲介」といった分野から急激に進んだといわれています。

2008年にiPhoneが登場してから、「スマホの時代」に入ります。消費者のもつものがスマホに変わり、スマホアプリの活用が重要になりました。連絡はSNSが一般化し、募集での活用、連絡でのメッセージングとして、浸透してきました。そしてこれからのIT化ですが、「情報リアルタイム性」と「正確性」の両立を求められる時代となります。情報の時差は許されないため、完全一元管理が求められるようになりました。また、国交省より2019年4月に「不動産業界ビジョン2030」(<http://www.mlit.go.jp/common/001287088.pdf>)が発表されました。

内容としては**技術革新・業務効率化**が挙げられています。

- ①不動産取引の電子化
- ②Society5.0への対応
- ③不動産情報の公開と個人情報保護の関係
- ④不動産の利用形態の変化に伴う規制のあり方



【募集・仲介・契約 業務のIT化】※主な業務のみ

- 多方面からの反響対応及び管理
- 仲介会社との物件情報共有(物件情報の配信、物件確認の自動化)
- 必要書類のデジタル化、作成の自動化
- 重要事項説明、契約のオンライン化

【賃貸管理業務のIT化】※主な業務のみ

- 物件情報、入金、送金のIT化
- 入居者様とのつながり維持、やりとりのネット化
- オーナー様とのつながり維持、やりとりのネット化



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3回 相続セミナー 第三講

「富山相続サポートセンターASAHIセミナー」
(全6回コース)

お申し込みはこちら



無料個別相談会

セミナー終了後、
下記時間にて開催!

①16:00~17:00
②17:00~18:00

先着2名様限定
事前申込み必要

今後の開催予定

第四講 2019年11月19日(土)

第五講 2019年12月 7日(土)

第六講 2020年 1月11日(土)

第一講 2019年 9月 3日(土)

第二講 2019年 9月21日(土)

～ 賢い生前贈与のススメ ～

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9階 称名(しょうみょう)の間



10/12
(土)

14:00~16:00
(受付13:30~)

第119回 ミッキー塾

「50代からの不動産を使った老後サバイバル」

講師:猪俣 淳氏(株式会社アセットビルド 代表取締役)
会場:ポルファートとやま9階 称名(しょうみょう)の間

セミナー後、15:40~16:40に立食パーティ(ドリンク・オードブル付)を開催します(※参加費2,000円 / 事前申込み必須です)



お申し込みはこちら



10/19
(土)

14:00~15:30
(受付13:30~)

営業日カレンダー



2019 SEPTEMBER 9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

2019 OCTOBER 10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 NOVEMBER 11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

月刊

富山賃貸ステーション

お部屋ハッケン物語

September 2019 No.157

9

CPMミッキーの



ハッチくんファミリー

2019年度 全国管理戸数ランキング発表!!

賃貸住宅新聞社が調査、全国の管理業者対象の2019年度管理戸数ランキングが、7月15日に発表されました。弊社朝日不動産は、調査時点の管理戸数が8,002戸で、全国調査対象995社中、148位と前年の154位から6つ順位を上げました。富山県内では7年連続の第1位を守らせていただいています。賃貸住宅の経営者でありますオーナーさまから、大切な資産をお預けいただけますこと、ととてもありがたく、緊張感を持って収益の最大化に取り組ませていただいています。信頼をいただいていますオーナーのみなさまのご期待に添えますよう引き続き社員一丸となって取り組んでまいります。

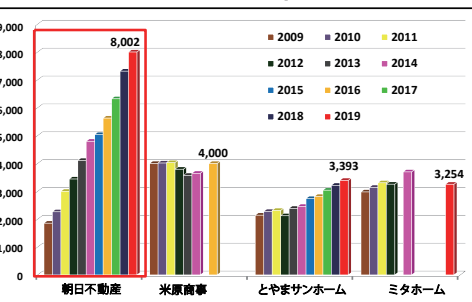
今期の社内の経営テーマは、「オーナーさまのを知ろう!」です。オーナーさまひとり一人の賃貸住宅経営の目的や、弊社への要望を聞かせていただきたいと思います。みなさまの要望をお聞きした上で、カスタマイズさせていただきサービスの提供をめざしています。いきとどこかぬ点もあろうかと存じます。遠慮なく、何なりとお申し付け願います。

CPM ミッキー



2019年度 12ヶ月管理戸数ランキング[富山県]

[全国賃貸住宅新聞 2019.7.15発行]



富山県7年連続 No.1

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

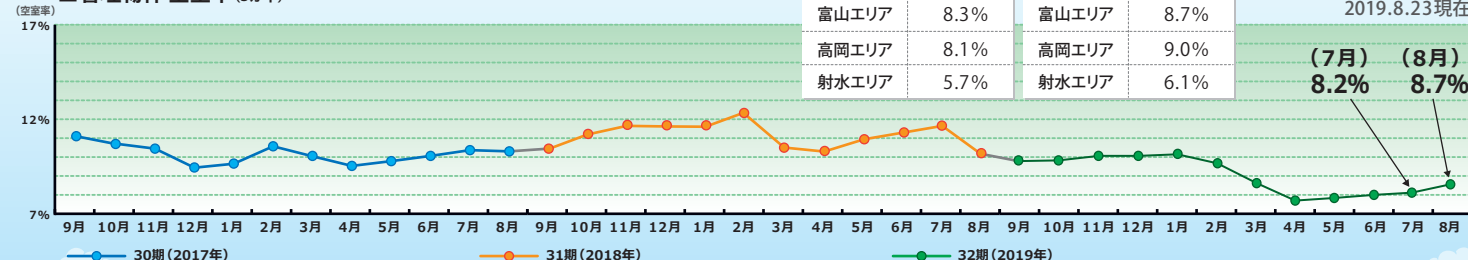


月2回
10,000円~
(参考)

朝日不動産管理物件 空室率(3ヶ年分)



■管理物件 空室率(3ヶ年分)



1 変化の時代 120年ぶりの民法大改正

こんにちは、PM事業部管理課の三輪です。夏も終わり涼しい季節になりましたね。今回は来年4月に迫った120年ぶりに行われる民法大改正について不動産業界における変化をリサーチしました。しかし時代が平成から令和になり時代も怒涛の勢いで移り変わっているのに1世紀以上も変わらなかったんだと思うと不思議に感じます。

さて不動産業界にどのような影響を及ぼすかですが変更点が多岐にわたりますのでこの記事では「連帯保証人についての極度額設定義務化」に焦点を絞ってお伝えしていきます。一般的にお部屋を借りるお客様に対して契約者とは別に連帯保証人を付ける場合があります。今までは責任の重さを知らずに連帯保証となる方が多額の滞納を代わりに支払わなければならないなど、責任の重大さの認識を持っていない場合トラブルとなっていました。

では極度額の設定はどうすればいいのかですが、上限のルールなどは特にないのでいくらで設定してもOKです。ただしあまりにも多い金額を設定したとき連帯保証人の気持ちを想像すると軽はずみに額ははしないはずです。改正後の注意点は極度額を定めていない連帯保証条項は無効になるということです。

では弊社ではどのように契約を行うのか。これについてはすでに極度額設定不要の家賃保証会社を利用しております。弊社の保証会社と連帯保証人の利用割合はほぼ100%で保証会社を利用していますので民法が変わってしまっても影響はありません。世間の契約形態も今後一層連帯保証から保証会社を利用することになると予想できます。民法改正のほんの一部になりますが、これから訪れる激しい変化の時代を乗り越えていきたいですね。

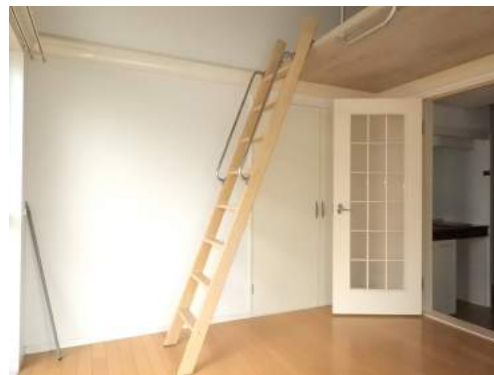
PM事業部管理課・三輪 光一



3 単身向け物件 家電の必要性

日頃より大変お世話になっております。5月からアパマンショッップ富山山室店で店長をさせていただいております、三浦と申します。よろしくお願いいたします。今回は【単身向け物件 家電の必要性】についてお話をさせていただきます。

山室店エリアでは単身物件のニーズがとても少なくかなり苦戦しています。特に築年数の古い物件（築10～20年）は反響も少なく、店頭で紹介してもなかなか案内までつながりません。中には家賃2万円台、インターネット無料にしても契約までつながらない物件も多々あります。そんな中、富山市清水中町にある【スクエアK：12戸 空室：7戸】ですが、（築29年、家賃2万円台、ネット無料、ZERO CLASS：初期費用0円）で募集したところ当初は反響、物件への案内、申込みへと繋がりましたが、家電（TV・冷蔵庫・洗濯機・電子レンジ）を付けたところ、6・7月で4部屋の申込となりました。ZERO CLASS+家電付きとなるとかなり負担は大きくなりますが、空室期間が長くなるとその間の家賃も入ってきませんので、そちらもかなりの痛手となります。物件の住み替えなどで必要な方もいらっしゃると思いますが、新生活で出費も重なる方には反響効果が高く見込めます。大学・専門学校付近の物件はさらに高くなる見込みです。



アパマンショッップ富山山室店・三浦 駿

ハッちゃ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い合わせください★



射水市中央町貸家	アルディナ
万葉線の駅まで徒歩3分、前面道路融雪付!! 戸建賃貸、現在入居中!!オーナーチェンジ物件 価格:2,500,000円(税込) 満室時年間賃料収入:420,000円 満室時表面利回り:16.80% ネット利回り:12.76% ●建物名:射水市中央町貸家●所在地:射水市中央町20-7●交通:万葉線「新町口駅」徒歩3分 ●築年月:1962年10月●土地面積:69.61㎡●建物面積:81.77㎡●構造:木造2階建●間取:6LDK●引渡日:相談●現況:入居中●取引形態:媒介	重量鉄骨造築22年、現況満室!! スーパー・万葉線停車駅まで徒歩4分!! 価格:32,200,000円(税込) 満室時年間賃料収入:5,212,320円 満室時表面利回り:16.19% ネット利回り:10.69% ●建物名:アルディナ●所在地:高岡市荻布3番1●交通:万葉線「新能町」徒歩約3分●築年月:1997年8月●土地面積:823.01㎡●建物面積:324.60㎡●構造:鉄骨造2階建●間取:1K×12戸●引渡日:相談●現況:満室●取引形態:媒介
ダイアパレス雪見橋207号室	砺波市中神新築セットプランB
大阪屋ショップまで徒歩5分!! 市内線「荒町駅」徒歩8分!! 2006年12月大規模修繕実施済み 生活環境が整っています!! 価格:11,000,000円 ●建物名:ダイアパレス雪見橋207号室●所在地:富山市向川原町2-23●交通:富山市内軌道線本線「荒町駅」徒歩約8分●築年月:1989年3月●土地面積:893.32㎡(持分:10000分の156)●専有面積:61.60㎡●バルコニー面積:11.55㎡●構造:鉄骨鉄筋コンクリート造12階建●間取:2LDK●引渡日:相談●現況:空室●取引形態:媒介	イオンモールとなみまで約500m! 法人社宅にオススメの新築プランです★ 価格:69,282,544円(税込) 満室時年間賃料収入:6,244,800円 満室時表面利回り:9.01% ネット利回り:6.48% ●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5丁目37-2他 ●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

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
〒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。

その他の
投資物件情報
こちらから



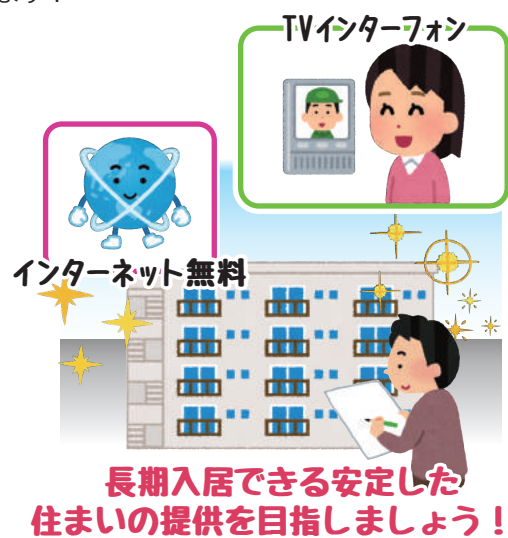
2 転勤がなくなる！？これからの住まいのあり方

お世話になっております。アパマンショッップ魚津店の稲垣です。遅くなりましたが、5月に新たなメンバーが加わりました。元管理センターから一転、当店の副店長に就任しました。管理や設備に関する知識で入居時のお悩み、疑問にお応えする営業スタイルは彼ならではのです。新たな戦力として入居率アップを目指しております！

さて、先日とある番組で「日本から消えつつあるもの」について特集されていました。気になったのは「転勤がなくなる」こと。法人に特化した当店にとっては大変脅威です。背景として、育児や介護を抱える現役世代では転勤が負担であると考え、全国転勤を行わない地域に根付いた会社を希望しているとのこと。弊社でも退去理由で「実家に帰る」という項目をよく目にします。また県外に住むことを反対された、マリッジブルーになった方もいます。故郷を離れるのは寂しいですね。しかし中には富山が好きだからここに身を置くことにした方もいます。

これからは長期入居・ずっと住みたくなる部屋の提供が大切になるのではないかと考えます。インターネット無料やTVインターフォンなどの人気設備は、いずれ付いていて当たり前前の設備に変わる可能性があります。

共に入居率アップと合わせて、長期入居できる安心した住まいの提供を目指しましょう。



アパマンショッップ魚津店・稲垣 彩加