



賃貸営業戦略!

★ Chapter.15

集客アップ施策

【物件の撮影】繁盛期に改めて思う
不動産テックの活用

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。今回のテーマは、私自身が体験した「お部屋探し」の実態から感じたことを、お伝えしたいと思います。昨年6月に単身赴任をするために「お部屋(社宅)探し」をしました。又まさに今、娘が今春進学するため県外の「お部屋探し」を行っています。そこから感じたことは以下の通りです。

【360度パノラマ写真】

⇒ お部屋の居室空間や設備などの写真がたくさんあることはありがたいが、全ては点となっていて、点が線に結びつくことが意外とわかりにくいことに気がついた。しかし360度パノラマ写真は、点である1枚ずつの写真を全て線として結びつけ、**空間イメージをわき立たせるもの**である。と、ユーザビリティの高さを改めて感じる事ができた。

【部屋番号がわかる全体の配置図】

⇒ ネットやアプリの検索で物件の詳細を閲覧すると、写真をはじめ条件・設備・アクセスやマップ、最近では家具などを仮設したCG画像まで掲載され、情報は充実しているように感じる。しかし部屋番号については「3階」とはあるが号数まで掲載されていない事が多い。また、仮に「305号」であった場合でも、建物全体や各階の配置が詳細に掲載されていないため、わからないのが現状である。そして、それを知るためにサイト内のお問合せフォームからメールやLINEをし、やり取りを行うのが慣例となりつつある。今のような繁盛期ではその時間を要する間に人気物件は別から申込みが入ることもある。情報の公開はどの範囲まで?と疑問は残るが、せめて**各階の号数がわかる配置図があつてよい**と必要性を感じた。

【最新の室内写真】

⇒ 検索の際、お気に入り機能を利用した物件に言えることは、とにかく写真が綺麗ということ。当然予算や場所、築年数などの条件にもよるが、たくさんの写真の中で「印象」に残るという点で、**イメージは大切である**ということを改めて感じた。この体験により、弊社サイトに掲載されている写真を1部屋ごと、1枚ごとチェックし、古い写真であればできる限り撮影し直し、写真を差し替えている。スマホを最新のiPhone11Proに買い替え、物件撮影用のカメラとして使用している。超広角・望遠などのトリプルカメラシステムが搭載されており、トリミングも簡単である。撮影したらその場でサイトやSNSにアップロードができ、最新の情報をお客様へ提供できる。

【Googleマップ及びストリートビュー】

⇒ 物件の周辺環境について写真を掲載しているサイトは大変ありがたいが、Googleマップとストリートビューは、もっとイメージがわかりやすい。スーパーなどの商業施設や周辺環境のみならず、方位の確認やアクセスなど両サービスはリアルティが伝わる。ただし、新築や築後の新しい物件には画像がないこともある。その際はアカウントがなくとも、マップ上へ物件(建物名称)や内観写真などの登録ができる。ユーザビリティアップの1つとなるのでは、と感じている。

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、チラシまたはWEBにてご確認ください。

Seminar

4/25
(土)

14:00~16:00
(受付13:30~)

第122回ミッキー塾

賃貸物件オーナー&管理会社のための『大規模修繕』

講師：染矢 正行氏
会場：ボルファートとやま4階 瑠璃(めう)の間 受講料：無料

お申し込みはこちら



5/30
(土)

13:30~16:30
(受付13:00~)

6/7
(日)

第123回ミッキー塾

「2020年、店長が語る! 今年の繁盛期」(パネルディスカッション)

コーディネーター：ミッキー 石橋 正好 CPM
受講料：無料 (朝日不動産株式会社 代表取締役社長)

5/30【高岡会場】ウイング・ウイング高岡5階 研修室 503
6/7【富山会場】WALLビル 2F

営業日カレンダー

Calendar

2020 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				

休業日 セミナー

2020 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	30		

休業日 セミナー

2020 May 5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 31	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

March 2020 No.163

3

CPMミッキーの



ハッチくんファミリー

新企画「L型カウンター」の人気度は!

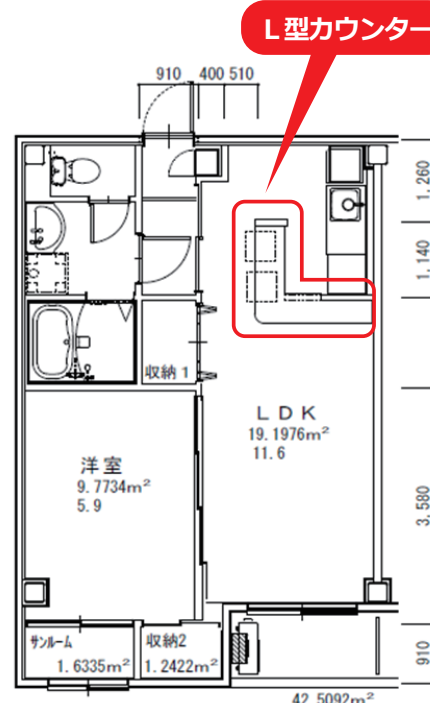
弊社が企画開発しています「プリズム婦中Ⅱ」では、北陸地域初登場、LDKに「L型カウンター」を採用しました。この「L型カウンター」により、台所の使い勝手が良くなると同時に、食事のテーブルとしても広々と、とても便利です。想定した通り、順調に申し込みが入っています。2月末竣工に対しまして、2月26日現在、18戸中17戸の申し込みが入り、残り1戸。完成前の満室が確実な状況です。

完成前の満室は久しぶりの大盛況といえます。この「L型カウンター」を人気の平面プランとして展開を考えています。みなさまも、是非参考にさせていただきたいですね。

CPM ミッキー



プリズム婦中Ⅱ
L型カウンターキッチン



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...
BM(ビルマネジメント)課まで ☎076-461-6177

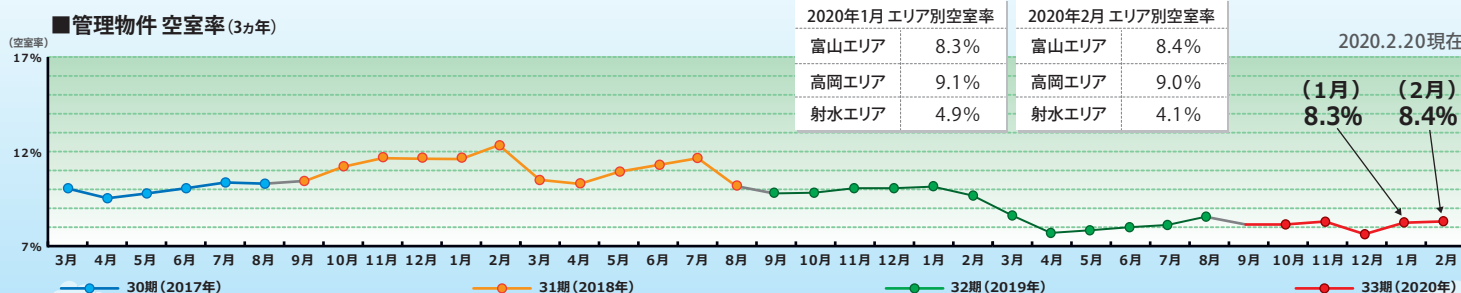
受付時間 9:30~18:00/ メール info@asahi.ac



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 合格前予約の特徴

いつも大変お世話になっております。アパマンショッップ富山山室店の三浦です。私が山室店の店舗に配属され1年になります。今後ともよろしくお願いいたします。さて、大学受験シーズンになりました。推薦入試で合格した方は、お部屋探しに動きはじめておられます。山室店では【富山県立大学 富山キャンパス】への入学が決定された方からのお申込を多数いただいております。富山大学・富山県立大学ともに前期試験の合格発表は3/7(土)ですが、多くお客様から合格前予約をご利用いただいております。そこで合格前予約の特徴をお知らせいたします！

- 契約日(入居日)は3月中になりますが、11月からの受付可能！
- 合格した場合、申込みした物件の契約が必須条件！
- 申込金不要！
- もし不合格となり、後期試験を受験する場合は、再度合格前予約が必要。
※前期合格前予約で申込みした物件を引き続き押さえておくことはできません。
(後期試験合格発表後、空室の場合は契約可能)



合格発表後は物件の申込みが早い順になりますので、予め合格前予約することをおススメします！

※合格前予約非対応の物件もあります。詳しくはアパマンショッップ富山山室店までお問い合わせください！

アパマンショッップ富山山室店・三浦 駿

2 収支報告書について

昨年9月より今まで紙で送付しておりました収支報告書を、WEB上でご確認いただく形に切り替えをさせていただいております。今までであれば、前月末締の入金等のデータを元に報告書を作成し、14日の夕方に発送しておりました。郵送での対応でオーナー様のお手元に届くのは15日～という形になっておりましたが、WEB上であれば皆様15日にご確認いただけるようになりました。また、毎年の確定申告の際もパソコンからであれば年間収支報告書も印刷していただくことが可能となりました。信用されている税理士さんであればID・PWをお伝えいただきご確認いただくことも可能です。また、オーナーWEBを開かれたことがないオーナー様がおられましたら是非一度閲覧いただけると幸いです。

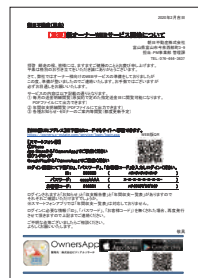
※アクセス方法については今月の収支報告書にも同封させていただいております。

※ID・PWをお忘れの場合は下記までご連絡ください。

PM事業部 管理課・山田 真子

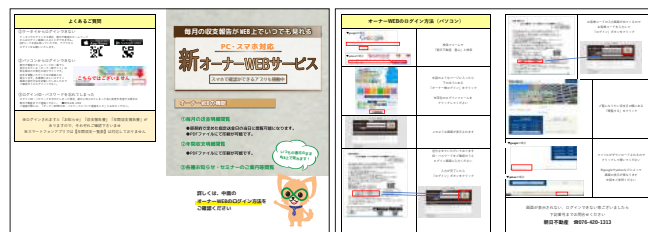
管理課からのお知らせ

- 新オーナーWEB開始について



管理課からのお知らせ(今月同封)

- 新オーナーWEBマニュアル(A3両面)



オーナーWEBについてのお問い合わせはコチラ



info@asahi.ac



076-420-1313

「オーナーWEBのID・PWについて」とご連絡ください。

3 あのスタッフが戻ってきました！

いつも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。

今年1月にスタッフが加わり、魚津店は5人体制となりました。オープン当初からのスタッフで、顔馴染みの方も初めましての方もいらっしゃるかと思います。LM事業部を離れて3年、そして1年の産休から復帰。4年のブランクがあるとはいえ、その営業力は衰えることを知りません。



復帰から数日、お部屋探しのお客様の対応をお願いしました。はじめは「どうすればいい?!」「緊張してできないよ!」とお店の外まで聞こえるような声で嘆いておりました。しかしお客様のご来店から一変。あの言動が嘘かのような巧みな話術でお客様の心を掴みます。なんといっても彼女の凄さは内見や案内をすることなく、自慢のトーク力だけでお申込みをいただくこと。復帰後初の接客でその才能は発揮されました。一度狙った獲物は逃がさない。間近で見たスタッフもその営業力の高さに圧倒され、影響を受けておりました。パナソニックの売却やYKKの社宅寮拡大、派遣切りなど賃貸業にとっては曇り気味な新川地区ですが、逆境に恐れることなく、お互いを刺激し合いながら高見を目指しております。今後とも魚津店をよろしくお願いいたします。

アパマンショッップ魚津店・稲垣 彩加

ハッチくんの 不動産投資物件情報



VILLA ABU-ABU

宮古空港まで車で約7分の好立地!
築1年家具家電付オシャレリゾートライフ!

価格:55,000,000円(税込)

満室時年間賃料収入:3,888,000円

満室時表面利回り:7.07% ネット利回り:5.10%



●建物名: VILLA ABU-ABU ●所在地: 沖縄県宮古島市平良字下里カナイダ2850番6 ●交通: 宮古空港まで車で7分 ●築年月: 2019年4月 ●土地面積: 225.74㎡ ●建物面積: 77.61㎡ ●構造: 重量鉄骨鋼板葺1階建 ●間取: 1R×3戸 ●引渡日: 相談 ●現況: 満室 ●取引形態: 媒介



サンライズ五福公園204.205.503号室

学生向けマンション3部屋セット販売!
富山大学正門まで約400mの好立地!

価格:20,400,000円(税込)

満室時年間賃料収入:1,800,000円

満室時表面利回り:8.82% ネット利回り:5.88%



●建物名: サンライズ五福公園204.205.503号室(3部屋) ●所在地: 富山市五福2251-7 ●交通: 富山地方鉄道富山市内軌道線「大学前」徒歩約2分 ●築年月: 2006年3月 ●土地面積: 389.35㎡ ●専有面積: 30.24㎡ ●構造: RC陸屋根11階建 ●間取: 1R×3部屋 ●引渡日: 相談 ●現況: 2部屋賃貸中・1部屋合格前予約で申込中 ●取引形態: 媒介

らん村伊1号館・2号館

富山県立大学まで約1km!
学生さんから人気のエリアです!

価格:80,000,000円(税込)

満室時年間賃料収入:9,516,000円

満室時表面利回り:11.90% ネット利回り:8.96%



●建物名: らん村伊1号館2号館 ●所在地: 射水市戸破1730-7 ●交通: あいの風とやま鉄道「小杉駅」徒歩約11分 ●築年月: 1990年1月 ●土地面積: 792.85㎡ ●建物面積: 500.26㎡ ●構造: 木造・重量鉄骨造2階建 ●間取: [1号館]1K×12戸[2号館]1R×8戸 ●引渡日: 相談 ●現況: 満室 ●取引形態: 媒介



価格改訂しました! カーサ高橋・五福G-2

学生向けアパート
2棟のセット販売!!

価格:45,000,000円(税込)

満室時年間賃料収入:6,864,000円

満室時表面利回り:15.25% ネット利回り:9.84%



●建物名: カーサ高橋・五福G-2 ●所在地: 富山市五福4121-19 ●交通: JR高山本線「西富山駅」徒歩約5分 ●築年月: 1973年1月 ●土地面積: 689.93㎡ ●建物面積: 467.28㎡ ●構造: 木造垂鉛メッキ鋼板葺2階建 ●間取: [カーサ高橋]3K×6戸 [五福G-2]1R×14戸 ●引渡日: 相談 ●現況: 8戸空室 ●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 富山市今泉西部町3-8WALビル2F

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