

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。日本のみならず世界は今、新型コロナウイルス感染症の拡大でたくさんの困難に直面しています。この度、新型コロナウイルスにより罹患された皆様には心よりお見舞い申し上げます。私たちは、自分や周りの大切な人を守るために何ができるのでしょうか。感染リスクを可能な限り抑えられる方法をひとりひとりが実施し、一日も早く終息して、安心して過ごせる毎日が早く来ますように願っております。さて、今回は感染対策の「非対面仲介」として、ITを活用した「IT接客」「IT内覧」をご紹介します。非常事態宣言が発令され経済活動の自粛が拡大されています。個人や企業も異動や転勤等が見送られるケースが増えてきました。当社では、ご来店の困難又は感染リスクを考えているお客様に対し、来店不要のサービスを開始しました。

「IT接客」とは、インターネット・スマホを通じて画面越しに店舗スタッフと顔を合わせ、モニターを通して通常は店頭で使用しているシステムをご覧くださいサービスです。「IT内覧」は店舗スタッフが賃貸物件にタブレットやスマホを持参してお客様と接続することで、お客様が現地に足を運んでいただくことなく物件を内覧していただくサービスです。



そのほかにも、物件のお申込時にインターネットやスマホから利用できる「電子申込」を積極的に活用したり、契約前に行う重要事項説明も「IT重説」を活用することで店頭の対面ではなく、インターネットを通じてお受けいただくことで非対面仲介サービスの促進を行っております。感染への警戒により賃貸オペレーションや業務スキームが一気にITやテクノロジーを活用することが予想されます。

朝日不動産常務取締役・小谷 武司

WEBセミナーのご案内

※セミナー内容は変更となる可能性があります。



5/16 (土)

第122回 WEBミッキー塾 AM10:00~12:00

有名投資家3名が吠える! コロナショックを受けての今後の不動産市況



ミッキー塾初のWEBセミナー!!
是非ご参加ください!

スペシャルゲスト



開催予定 11:00~12:00
5/30(土) 6/13(土) 6/27(土) 7/11(土) 7/25(土)

【今後のセミナー内容(予定)】
入居者からの家賃減額(支払猶予・免除)交渉の対応について、リーシングの集客・客付け状況、退去・滞納率、コロナに関する融資について・コロナによる制度まとめ、CFネット倉橋社長による今後の賃貸経営について等

営業日カレンダー



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	25	26	27	28	29	30
31						

JUNE 6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				

JULY 7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

休業日 セミナー

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

CPMミッキーの



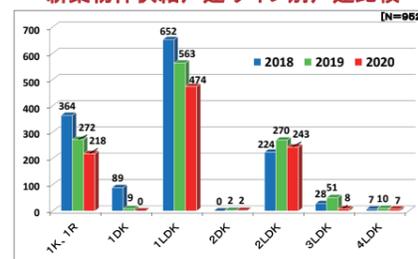
ハッチくんファミリー

さくわくニュー 繁盛期(1月~3月)新築物件大幅減!

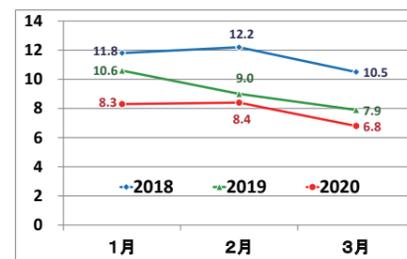
今年、2020年の繁盛期(1月~3月)竣工の新築物件の供給状況報告をさせていただきます。今年の富山県内全域での新築物件の供給は、3年連続の減少で昨年実績1,177戸から81%減の952戸にとどまりました。エリア別では、となみエリアが58戸と昨対42%と大幅減、これに反して射水小杉エリアが169戸と昨対166%と大幅増加しました。富山市エリアは、これも3年連続の減少で、昨年の739戸から昨対73%減の543戸となりました。間取り別では、どの間取りタイプにおいても、昨対で一様に減少しています。一番たくさん供給された間取りタイプは1LDKで、続いて2LDK、ワンルームと続きます。新築の供給が減少した恩恵を受けたのが、既存物件の入居率です。最大のライバルである新築物件の供給が少なかったため、3月末の空室率は、6.8%は過去最少。昨年の7.9%から、△1.1%の改善となりました。コロナ感染者の拡大を受け、人の異動が停滞を始めています。そういう意味では、入居率への影響は少ないと考えています。一方で、飲食業やインバウンド関連業種の売上げが激減しており、今後の世界経済がさらに悪化していく中で、家賃の払えない入居者の増加が予想され、家賃収入の減少は避けられません。今後の経済の動向に目はなせません。危機感をもって、対策を講じていく必要があります。ありがとうございました。

CPM ミッキー

2020年富山県全体(12~4月)3ヵ月新築物件供給戸建タイプ別戸建比較



2020年繁盛期 空室率 月次



2020年富山県全体(12~4月)新築物件供給戸建 10ヶ年比較



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... ☎076-461-6177 受付時間 9:45~18:00/ 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)



2020年3月 エリア別空室率		2020年4月 エリア別空室率	
富山エリア	8.5%	富山エリア	7.4%
高岡エリア	8.4%	高岡エリア	8.7%
射水エリア	3.9%	射水エリア	5.1%

2020.4.20現在

(3月) 8.2% (4月) 7.7%

1 富山駅路面電車南北接続開業 ～まちがつながり、未来がひろがる～

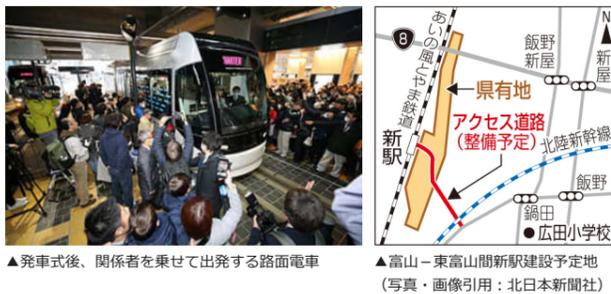
いつも大変お世話になっております。アパマンショップ富山駅北店、青木です。

2020年3月21日、富山駅を挟んで南北に分断されていた市街地が一体化する「富山市民100年の夢」が実現しました。これにより、路面電車の利便性が向上し、富山駅の交通結節機能が強化されて人の流れに大きな変化をもたらすことが予想されております。また、今後は富山駅北口駅前広場、西口交通広場の整備や一般車の利便性向上のために南北市街地を結ぶ街路の新設や拡幅も計画されております。

今年の富山駅北店の繁盛期（1月～3月）の法人契約数は**昨対167%**と、多くのご転勤者様のお部屋探しに携わらせていただきました。富山駅南側にご通勤される方のお部屋探しに「路面電車南北接続」の開業により、富山駅北エリアも候補に挙がりその影響を肌で感じた繁盛期でした。

2021年にはあいの風とやま鉄道の新駅が富山市下富居に開業します。ますます活性化していくであろう富山北部エリアにご注目くださいませ。

アパマンショップ富山駅北店・青木 亜紀子



▲発車後、関係者を乗せて出発する路面電車

▲富山-東富山間新駅建設予定地 (写真・画像引用：北日本新聞社)

2 チューリップタワーが2021年生まれ変わります



▲来年リニューアル予定のチューリップタワー

みなさん、砺波市のとなみチューリップフェアに来た事はございますか？毎年4月下旬から5月初旬まで開催され、県内外から約30万人が訪れるチューリップの祭典です。今年は新型コロナウイルスの影響があり、69回目で初めて中止になりましたが、開催していればチューリップタワーから見渡す約21万本のチューリップの地上絵やひょうたん池に浮かぶ珍しい水上花壇、愛のパワースポット花壇などに感動すること間違いなしだったでしょう。なお、チューリップ公園につきましては、公園として通常どおり園内を散策ができますよ。

2021年完成予定の新チューリップタワーですが、現タワーのデザインを踏襲し、両サイドにスロープを設置することで、ユニバーサルデザインにも配慮し、アクセス改善並びに来園者の視界がだんだん変化していくという演出も期待しているそうです。来年の連休はとなみ市で過ごすのはいかがでしょうか？

アパマンショップとなみ店・山本 崇生

3 ターゲットは生活保護受給者！？

お世話になっております。アパマンショップ大泉学園店の藤村です。早速ですが、オーナー様の中には生活保護を受けている方を入居させることに関して、なにかトラブルやリスクがあるのでは…と躊躇する方も多いのではないでしょうか？今回は賃貸経営における生活保護受給者を取り込むメリット・デメリットについて書かせていただきます。

↑ メリット	1.家賃の保証	… 上限はあるが、自治体から「住宅扶助」として敷金・礼金などの初期費用と毎月の賃料の支払いを補助する制度がある。昨今では初期費用を削る交渉が多いため、この点では逆に生活保護受給者の方が一般の入居者よりも安定しているといえる。
	2.長期入居の見込	… 一旦入居すれば転居する可能性が低く、長期入居が期待できる。管理会社やオーナー様の中には生活保護受給者を受け入れていないケースも多く、空室対策として差別化が図れる。
↓ デメリット	1.家賃滞納リスク	… 生活保護費全体の額は暮らしていくために必要最低限の額なので、住宅扶助の支給を受けても、家賃の支払いではなく他の生活費等に流用してしまう恐れがありえる。
	2.死亡リスク	… 受給者が高齢者の場合は孤独死するケースがあげられる

参考になりましたでしょうか？デメリットに対する対応策として、家賃保証会社の加入により家賃滞納リスクは解消できますし、死亡リスクに対応した保険に加入することで家賃減額や原状回復費用などの補償も可能になります。こういったリスクにも対応さえできれば、生活保護受給者はむしろ歓迎すべき入居者といえるでしょう！

アパマンショップ大泉学園店・藤村 周平

4 インターネット無料事情

皆様いつもお世話になっております。満室戦略本部の近藤です。今年も繁盛期を終え、**入居率93.15%**と過去最高の入居率を達成する事が出来ました。ひとえに皆様が柔軟に提案に乗って頂いたおかげです。ありがとうございます。なかでも今年は富山大学前店が好調で、学生シーズンの前後で5%も入居率を改善する事が出来ました。当エリアではネット無料の導入に注力した点も大きかったため、今回はそのお話をしようと思います。

ネット無料は新築ではもはや必須設備となっており、ハウスメーカーさんも中古の物件への導入がどんどん進んでおります。ここに今の情勢が加わり、在宅ワークや室内で充実したプライベートを過ごす方法など、更にネット環境への依存が加速すると見込まれます。遅ればせながら弊社も外部コンサルタントの方々と遠隔でやり取りをしたり、全体会議を各支店とモニターで繋いで行ったりといった試みを始めました。ネット無料については、2年程前までは北陸の業者さんのみでの価格競争であった為、費用対効果を狙える物件が少ない状況でしたが、最近では都市圏の業者さんの進出があり、質も良く価格も安い業者さんとお付き合いできるようになってきました。連れて北陸の既存の業者さんも価格が下がってきたように感じます。

導入に際して注意すべき点も変化しており、速度についてはどの業者さんも同水準です。むしろ、使い過ぎているお部屋へ制限をかけたたり、使用者にお困り事が生じた際にいつでも繋がるフリーダイヤルがあり対応してもらえるか、といった点を弊社では重視しております。特に最近、価格だけ相見積で合わせて、アフターがない業者さんも見受けられますので、導入に際しては是非弊社へご相談頂ければと思います。

PM事業部満室戦略課・近藤 祐平

5 今後のセミナー開催について

いつもお世話になっております。アセットマネジメント事業部の高野です。

今後のセミナー開催について告知させていただきます。

まず、昨今の新型コロナウイルス感染症対策として、全国に緊急事態宣言が出されたことから、ミッキー塾をはじめとする通常通りの集まって行うセミナーは、今後一切の予定を白紙とさせていただきます。変わりとして、**ZOOMを活用したWEBによるセミナー**を行いたいと思います。今までのミッキー塾とは一線を画す内容を考えており、特に新型コロナウイルスによる賃貸経営への影響に特化してお送りさせていただきます。内容は都度オーナー様方へアンケートを送り、まさに今直面している問題や疑問にタイムリーにお答えしていきたいと考えております。我々朝日不動産社員も未経験の内容になりますから、一緒に学びこの危機を乗り越えていきましょう。

日程は本誌に記載がある今後のセミナー情報を参照ください。そちらに記載ある内容も仮のものとし、オーナー様の要望が高いものから発信させていただきます。宜しくお願いいたします。

アセットマネジメント事業部・高野 慎也



今後のセミナー開催は
ZOOMを使ったWeb配信の予定です！
皆様のご参加をお待ちしております！



**招待URLをクリックするだけ！
ご自宅のスマホやパソコンから
セミナーに参加できます！**

