

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。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。コロナ禍の一日でも早い終息、安心して過ごす日々が戻るよう心より願っております。今回の「ハッチくんの賃貸営業戦略」では、当社で導入予定の「VR内見」についてお話をさせていただきます。VR内見とは、募集物件の空室において、360°カメラ(リコーシーター)で撮影した写真から高品質の360°VRコンテンツを自動で作成し、効果的な活用が可能となるクラウドサービスです。スマホでのお部屋探しが一般的になり、Googleを使用しなくてもWEB上で気軽に見れることで、物件現地に足を運ぶことなく臨場感を味わえます。

### 【VR内見活用方法】

- ❶ 弊社WEBサイトへのコンテンツ埋め込み
- ❷ 反響時においてURLベースでメールなどに情報を提供
- ❸ QRコードを発行し物件資料等への掲載
- ❹ 店頭接客や遠隔接客での活用
- ❺ 居室内の探寸
- ❻ 家具等のCGにてシミュレーション
- ❼ 動画編集機能を活用し動画サイトへの公開

### 【期待する効果】

- ❶ オンラインでの問い合わせ率向上
- ❷ 反響後の反応率(お申込み)の向上
- ❸ 業務効率化でVRコンテンツの蓄積と更なる付加価値の提供
- ❹ リモートや遠隔接客での成約率向上



※VR内見イメージ画像

朝日不動産常務取締役・小谷 武司

## セミナーチャンネルのご案内



**朝日不動産**  
セミナーチャンネル  
賃貸住宅経営勉強会

朝日不動産セミナーチャンネル  
チャンネル登録者数 31人  
登録済み

アップロード動画

【第127回ミッキー塾】第6回WEBセミナー...  
79 回視聴 - 1週間前

【第126回ミッキー塾】WEBセミナー⑤エン...

## Youtubeセミナーチャンネルを開設しました★

WEBセミナー開催後にデータを無料公開しています。是非ご活用くださいませ!



登録はコチラ

または 朝日不動産セミナーチャンネル

で検索♪

Facebook



朝日不動産公式キャラクターハッチくんのFacebookです! 最新情報はここでキャッチ!

## 営業日カレンダー



2020 AUGUST 8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 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

2020 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

CPMミッキーの



ハッチくんファミリー

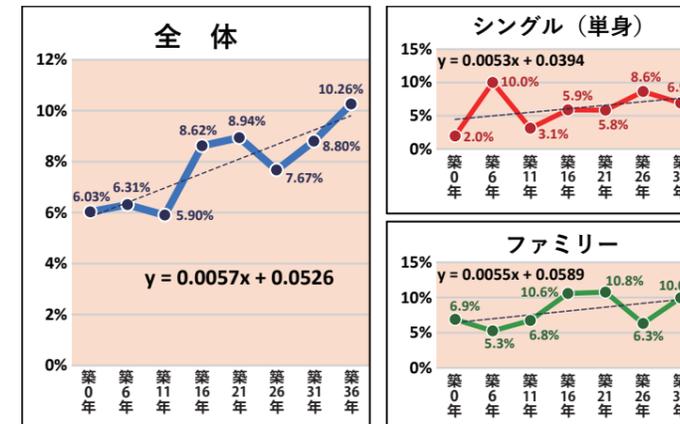
## 【富山市エリア】築年数別空室率

「第5回ミッキー塾Webセミナー」におきまして、みなさまからの要望が多かった【富山市内の賃貸マンション・アパートの入居状況】に関しまして、弊社管理物件4,096戸のデータを整理・分析し発表をさせていただきました。富山大学エリアの管理物件に関しては、学生向けという特別な条件のため、データから除いてあります。2020年7月3日現在の空室率は全体4,096戸中316室の空室があり、空室率7.7%でした。

続いて、添付の図は0~5年、6年~10年・・・と5年刻みの空室率と築年数の関係をグラフ化したものです。このグラフを近似値で表させていただきました。シングル(単身者)用では、「 $Y=0.0053X+0.0394$ 」、ファミリー用では、「 $Y=0.0055X+0.0589$ 」になりました。この計算式は、シングル・ファミリーとも、1年経過すると空室が約0.5%増加することを意味します。新築当初1年の想定空室率は、シングルが4%、ファミリーは6%でした。いずれのタイプも、30年を超えても10%を超えないのは、満室戦略(空室対策)が効果を上げていることが証明されていることを意味します。建物は古くなっていきますが、タイムリーな対策を講じることで、一定の入居率を保つことができます。

CPM ミッキー

### 富山市エリア 築年数(タイプ)別 空室率



## 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)



# 1 小杉エリア学校動向、学生さんから好まれた物件とは

こんにちは。アパマンショップ射水小杉店の三輪です。今回はタイトルの通り、繁盛期（2～3月）を過ごしてみた結果のご報告をしたいと思います。まずはじめに学生さんの契約数は70件、対応数は定かではありませんが契約数の3～4倍ほどになります。その中からお客様にヒアリングした際に好まれた物件、設備についてランキングにしましたのでご参考にしてください。

- 優先順位ランキング** 1位 学校までの距離（1km圏内） 2位 設備 3位 家賃
- 設備ランキング** 1位 インターネット無料 2位 IHクッキングヒーター 3位 温水洗浄暖房便座
- ネット無料の部屋：44部屋 希望家賃：4万以内 決定家賃（共益費等は含めず）：平均42,686円
- 間取り割合 1K：41部屋 1LDK：17部屋 1R：11部屋 2DK：1部屋

どうでしょうか？予想していたものと近かったでしょうか？賃貸を考えられている学生さんの多くは県外の方です。特に太平洋側の方が多く、冬の通学を気にされそのために出来るだけ近い物件を選ばれます。設備ではもちろんインターネット無料です。電気ガス水道『ネット』と必須インフラとなっています。更にこのコロナ禍でその需要は今まで以上に高まりつつあります。設備の2位はIHです。意外かもしれませんが親御さんがお子さんに料理で火を使わせたくない、IHがランクインとなりました。家賃については希望する場所、設備などがあれば5万円を超えて決める方も少なくありません。間取りは大半が1Kでしたが広めの1Rも人気でした。あまり間取りのこだわりは感じませんでした。ただ、案内した際に30㎡以上ないとせまいという印象です。次の繁盛期はコロナ禍での戦いを強いられます。IT接客、IT重説と試行錯誤し戦略を練っての対応をしていきます。次回はその報告もできればと思います。

アパマンショップ射水小杉店・三輪 洸一

# 2 【既存住宅瑕疵保険】始めました

中古住宅のご売却をお考えの皆様へ

## 既存住宅瑕疵保険へのご加入をおすすめします！

既存住宅瑕疵保険とは？

中古住宅購入後に発生した住宅のトラブルに対し保険金を支給します！

住宅の構造耐力上主要な部分や、雨水の浸入を防止する部分などの**瑕疵（かし）=欠陥**による不具合に対して、修補等を行う資力を確保するために、売主が利用する保険です。新築分譲住宅には築後10年間の瑕疵担保（不具合の保証）が義務化されていますが、中古住宅にはそのような制度がありません。それを補うのがこの既存住宅瑕疵保険なのです。

### 既存住宅瑕疵保険ご加入のメリット

- 1 引き渡し後に事故が起きて安心！**  
物件引渡し後に判明した構造・防水等の「隠れた瑕疵」について保証されます。保証対象となる不具合事象が発生した場合、修補等の費用を保険金から支払うことができますので、売主様も安心です。
- 2 買主様へ安心感を与えられます！**  
専門業者の検査に適合した物件は「既存住宅瑕疵保険」適合物件として売却時にアピールできます。同時に、買主様にも安心感を与えられます。
- 3 早期売却に繋がる！**  
「既存住宅瑕疵保険」適合物件は、買主様の中古住宅に対する不安を払拭でき、より注目されやすくなります。また、保険が付いていない周辺の競合物件と差別化できるため、早期売却へと繋がります。

AM事業部・高野 慎也

# 3 アパマンショップ富山南店人事異動のご報告

いつもお世話になっております。5月の人事異動でアパマンショップ富山南店へ新しいスタッフが着任いたしました。顔なじみの方も初めましての方もいらっしゃるかと思います。原状回復課におりました劉（リュウ）※写真奥から2人目 管理獲得提案本部におりました炭谷（スミタニ）※写真前から2人目



LM事業部は初めてになりますが、物件の知識・営業力は周りのスタッフに劣りません。劉は原状回復課の経験を通して、物件の知識に加え設備の知識が豊富です。お客様へ設備説明を丁寧にでき安心感を与えることができます。炭谷は管理獲得提案本部の経験を通して、オーナー様のお困りごとの相談を受け入居者様の満足度を高める移管業務を中心としていたことで、お客様のニーズを聞き取ることができ、信頼を得ることができます。オンライン接客などが主流になるなかで、親身に対応できるスタッフが求められるようになります。お客様に寄り添う接客に、周りのスタッフも刺激を受けております。1件でも多くのお部屋をご紹介できるよう南店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。

アパマンショップ富山南店・柄戸 愛（からと あい）

## ハッチくんの 不動産投資物件情報



<p><b>価格改訂しました！</b> <b>アーバンシティ高岡駅南</b></p> <p>現在賃貸中。高岡駅まで徒歩5分の好立地！オール電化。最上階で眺めバツグン！</p> <p><b>価格：19,800,000円(税込)</b> 満室時年間賃料収入：1,200,000円 満室時表面利回り：6.10%</p> <p>●建物名：アーバンシティ高岡駅南(所在階12F) ●所在地：高岡市駅南5丁目11-14 ●交通：あいの風とやま鉄道「高岡駅」徒歩約5分 ●築年月：2007年12月 ●土地面積：1734.24㎡ (持分311066分の6734) ●専有面積：67.34㎡ ●バルコニー面積：13.00㎡ ●構造：鉄筋コンクリート造12階建 ●間取：2LDK ●引渡日：相談 ●現況：月額10万円で賃貸中 ●取引形態：専任媒介</p>	<p><b>コーポ Alcazar II</b></p> <p>高岡駅南口まで徒歩6分 車の乗り降りが快適な屋根付き駐車場有り</p> <p><b>価格：16,500,000円(税込)</b> 満室時年間賃料収入：1,642,800円 満室時表面利回り：9.96% ネット利回り：6.36%</p> <p>●建物名：コーポ Alcazar II ●所在地：高岡市関大町2-21 ●交通：JR城端線「高岡駅南口」徒歩約6分 ●築年月：1994年2月 ●土地面積：133.53㎡ ●建物面積：160.82㎡ ●構造：木造瓦葺2階建 ●間取：3DK×1戸 2LDK×1戸 2DK×1戸 ●引渡日：即時 ●現況：賃貸中 ●取引形態：媒介</p>
<p><b>価格改訂しました！</b> <b>オカモトコーポレーション</b></p> <p>お手頃価格の安定収入物件です</p> <p><b>価格：18,800,000円(税込)</b> 満室時年間賃料収入：2,632,320円 満室時表面利回り：14.00% ネット利回り：5.37%</p> <p>●建物名：オカモトコーポレーション ●所在地：射水市本町1丁目8-3 ●交通：万葉線「西新湊駅」徒歩約4分 ●築年月：1972年4月 ●土地面積：268.35㎡ ●建物面積：374.67㎡ ●構造：鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 ●間取：3K×6戸 ●引渡日：相談 ●現況：賃貸中 ●取引形態：媒介</p>	<p><b>AM事業部からのお願い</b></p> <p>AM事業部では物件を仕入れた際や、最新のセミナー情報をメールで発信しております。メール登録のない管理オーナー様は是非こちらのQRコードよりご登録をお願いいたします。</p> <p>ご登録はコチラ！</p>

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** TEL:076-422-5566  
〒939-8281 富山市今泉西部町3-8WALビル2F ※ 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はこちら