

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、WEBサイト内、又特に弊社が関連している不動産ポータルサイトにおける、「店舗」や「スタッフ」のご情報を掲載している「紹介ページ」をテーマに取り上げたいと思います。

まず初めに、「店舗紹介ページ」や「スタッフ紹介ページ」（以下、紹介ページ）は、ホームページ内の様々なコンテンツの中でも多くのお客様が閲覧していることをご存知でしょうか。

意外と知られていないことが多いページではありますが、紹介ページは【お問い合わせ】や【お客様の来店率アップ】に繋がる重要な役割を持っています。

不動産ポータルサイトの「アットホーム」【ユーザー動向アンケート】の「ホームページで見たコンテンツ」調べでは、店舗の情報（アクセス、会社概要など）やスタッフ紹介が求められています。

WEBサイト上では相手の顔が見えないので、対面に比べお客様に安心感と信頼感を持ってもらうための工夫がより必要になります。

特に、その際に重要な役割を果たすページが「**スタッフ紹介ページ**」なのです。

よりオープンな店舗・会社であることを表現し、お店に興味を持ってもらうにはピッタリのコンテンツです。

「紹介ページ」の主な項目の例を、以下に挙げてみました。

- ①店舗名、会社名などの概要
- ②店舗までの地図やアクセス
- ③PRコメント、キャッチコメント、スタッフのコメント
- ④どのような対応や、取扱い商品などの特徴
- ⑤お問い合わせフォーム
- ⑥写真（店舗内外、スタッフ）
- ⑦自社サイトへのリンク
- ⑧掲載中の物件情報



昨今では新型コロナウイルス感染拡大に伴う対応として、店頭での対策や、オンラインなどの問い合わせによる対応。又、バックグラウンドを持つ方への対応等があったり、問い合わせフォームには、電話・メール・LINEなど、色々充実しています。

朝日不動産(株) 常務取締役・小谷 武司

ミッキーCPM®著書 好評発売中! Release

「ミッキー流 満室!賃貸住宅経営」

賃貸住宅経営成功の秘訣は稼働率にあり!

稼働率を上げて長期的に収益を確保するノウハウを解説

空室だらけの物件が満室になったミッキー流究極の成功事例も収録

Amazonにて
試し読みできます!



セミナーチャンネルのご案内

過去のミッキー塾や、相続セミナーを公開しています。



★Youtubeセミナーチャンネル開設★

朝日不動産

セミナーチャンネル

賃貸住宅経営勉強会

みんなチャンネル登録してね!

月刊 富山賃貸ステーション お部屋ハッケン物語



賃貸住宅「事故物件」告知に関する指針案

国土交通省は、5月30日に、賃貸住宅の室内及び共用廊下などで発生した死亡事故「事故物件」について、賃貸仲介不動産業者が、物件紹介や、契約時における告知すべき内容に関して、初めてまとめ公表しました。大まかには図に示した通りです。「殺人」や「自殺」、「火災による死亡」の場合は、3年間にわたり告知の義務があるとしました。病気や老衰による「自然死」の場合は、告知の必要がないとしています。「自然死」におきましても、発見が遅れ、腐敗が進み「特別清掃」が必要になった場合は、3年間にわたり告知の必要があるとしました。隣接のお部屋が「事故物件」であった場合については、基本的には告知の必要なしとしましたが、今後さらに検討を続けるとしています。

賃貸「事故物件」告知のポイント

1. 殺人、自殺、火災による死亡	3年間告知必要
2. 原因不明の死	3年間告知必要
3. 老衰、病死などの自然死 (単身高齢者入居に配慮)	告知必要なし
4. 転倒、食事誤嚥(ごえん)など 不慮の事故死	告知必要なし

※死者が長期間放置され、うじがわき、特殊な清掃を行った場合は、3年間告知必要。

信じられないと思いますが、今まで明確な告知ルールがなく、具体的な扱いは各不動産業者の倫理観にゆだねられていました。したがって朝日不動産においては、過去の判例や業界の自主ルールを基本に、その都度、入居者視点の観点で判断してきました。この指針案が最終的に決定され、ルール化されれば、不動産業者、入居者共に安心してお部屋探しのサービスを提供し、サービスを受けられることとなります。今後、さらに一般からの意見を集約し、最終決定されます。その折は、また情報提供をさせていただきます。

CPM ミッキー

Introduction

屋根・屋上ドローン空撮点検

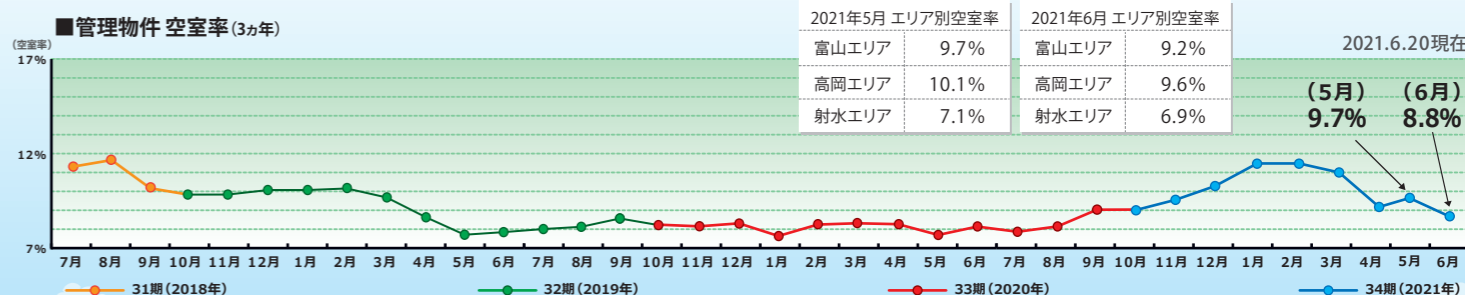
空撮料 ¥11,000円(税込) 1物件

どうぞお気軽にご相談下さい! 受付時間 9:45-18:00 水曜

足場・重機不要!! 物件の予防策検討に!

ビルマネジメント BM課 ☎076-461-6177

朝日不動産管理物件 空室率(3ヶ年分) Date



1 新サービス開始しました

いつもお世話になっております。お部屋ハッケン物語富山堀川本郷店の稲田と申します。繁盛期も終え、6月から富山堀川本郷店では独自のサービスを始めました。サービス内容としては、お客様のお引っ越しのサポートができる「**採寸サービス**」と「**台車レンタルサービス**」です。

今回は、採寸サービスの内容をお伝えします。**採寸サービスは申込時にお客様に必要な項目をお伺いしたうえ、カーテンや洗濯機置場などの採寸をスタッフにて行うサービスです。**昨今、新型コロナウイルスの影響で、県外のお客様は内見することができず物件のお申込みをされるケースが増加してきています。また、県内にお住いのお客様でも物件の採寸までする時間がなかなかとれない方も沢山いらっしゃいます。引っ越しまでお部屋を一度も確認することができないことで、お部屋の雰囲気や広さの感覚がつかめず、新生活への不安を抱えるお客様が多いのではないかと考え、採寸サービスを通し、少しでも不安な気持ちや負担を軽減して満足度の向上につなげたいと思っております。実績としましては富山大学前店では今年の3月のみの実施でしたが、ご成約いただいたお客様のうち約半数の方が採寸サービスをご利用されました。

今後もお部屋探しを通し、お客様の満足度を高めていけるよう、日々精進してまいります。

お部屋ハッケン物語富山堀川本郷店・稲田 悠甫

採寸サービス 無料 Campaign

対象 朝日不動産 管理物件にご成約(契約)いただいたお客様。

電話 076-420-3336

申込方法 富山堀川本郷店へメールでお申込みください。

採寸サービスは一部限られた項目(床)のご採寸となります。カーテン・洗濯機置場・冷蔵庫・ガスコンロは基本項目として採寸いたします。

注意事項

- ・弊社スタッフが採寸するため、実測と異なる場合がございます。
- ・事前にご連絡ご了解の上、よろしくお願い致します。
- ・採寸後の異議申立てにつきましては一切受け付けません。
- ・採寸サービス申込時に依頼のない項目につきましては採寸いたしません。
- ・採寸サービスは一部限られた項目(床)のご採寸となります。
- ・ご成約者様のみへのサービスです。案内(内見)時には採寸いたしません。
- ・本サービスの対象物件は、朝日不動産 管理物件のみとさせていただきます。

3 交渉幅の重要性

日頃より大変お世話になっております。アパマンショップ富山婦中店の山崎です。今回は交渉幅の重要性についてお話しできればと思います。

お部屋探しに来られるお客様の中で重要視される1つのポイントに初期費用・月額費用があります。お客様の中には初期費用のお見積りを見た時に『こんなにも費用がかかるのか』と思われる方が多いです。私も初めての一人暮らしの時に20万円ほど初期費用がかかった記憶があります。初期費用以外にも引越し費用や、家具・家電の購入費用も必要です。このような経験を通して、交渉幅の重要性を伝えたいと思いました。交渉幅とは、例えば**家賃1ヶ月分フリーレント(無料)、家賃3,000円まで減額可能、礼金1ヶ月分無料、駐車場1台分無料**などあります。※事前にオーナー様から交渉幅の許可をいただくことでお部屋探しのお客様のニーズに早急に応えることが出来ます。実際に交渉幅の利用で申込みになった成功事例がたくさんあります。1日でも早く空室物件については満室にしたいと思っております。そのためには数多くの交渉幅があると決まる可能性が高くなります。ご検討いただければ幸いです。引き続きよろしくお願いたします。

アパマンショップ富山婦中店・山崎 直幸



ハッチくんの 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★

不動産投資物件情報

2 変更・質問はinfo@asahi.acへ

オーナー様へ管理課スタッフより収支報告書の内容や町内会費の支払いについて、ご連絡・ご相談させていただく機会が増えてきました。

またオーナー様より、収支送金口座を変更したい、お知らせの送付先を変更したい、収支報告書の内容について確認したいなどのご連絡をいただく機会も増えてきていると実感しております。

上記info@asahi.acですが、私ども管理課のメンバーが宛先となっております。

どこに確認したらいいのか？どこに聞いたらいいのか？など、ご不明な点などございましたら、まずはinfo@asahi.acにご連絡ください。そこから適当な担当部署へ繋ぎ、回答をさせていただきます。

<アンケート詳細>

- ・氏名(法人名) ※必須
- ・連絡先 ※必須
- ・Eメール ※必須
- ・収支報告書は毎月見ているか ※必須
- ・不動産を所有の経緯 ※必須

アンケート回答はこちら



オーナー様におかれましては、連絡先やメールアドレスなど、管理契約時から変更になっておられる方も多いかと思います。

そこで、差支えなければ左記アンケートよりQRコードを読み込みいただき、最新の情報をご回答いただくと幸いです。ご協力よろしくお願いいたします。

PM事業部 管理課・山田 真子

<p>高原ハイツ</p> <p>近隣にスーパーや飲食店など商業施設多数! 人気I7A!2棟セット販売!</p> <p>価格:26,800,000円(税込)</p> <p>満室時年間賃料収入:4,694,400円 満室時表面利回り:17.52% ネット利回り:9.10%</p> <p>●建物名:高原ハイツ ●所在地:富山市中川原207-4、207-5 ●交通:富山地下鉄二越上滝線「大泉駅」徒歩約20分 ●築年月:1969/7/31 1985/12/14 ●土地面積:314.15㎡ ●建物面積:342.92㎡ ●構造:鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ●間取:11K×8戸、2DK×4戸 ●引渡日:相談 ●現況:3戸空室 ●取引形態:媒介</p>	<p>アマンド・ノワゼット</p> <p>2棟セットでの販売 高入居率にて稼働中!!</p> <p>価格:175,000,000円(税込)</p> <p>満室時年間賃料収入:18,023,580円 満室時表面利回り:10.30% ネット利回り:8.11%</p> <p>●建物名:アマンド・ノワゼット ●所在地:富山市婦中町速星531-4 ●交通:JR高山本線「速星駅」徒歩約2分 ●築年月:2002年10月 ●土地面積:1,486.89㎡ ●建物面積:690.30㎡ ●構造:(ア)木造2階建て(ノ)重量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 ●間取:1DK×18戸1LDK×10戸 ●引渡日:相談 ●現況:2戸空室 ●取引形態:媒介</p>
<p>入善町入善戸建</p> <p>コンパクトな戸建で投資用としてもオススメです!</p> <p>価格:4,500,000円</p> <p>●建物名:入善町入善戸建 ●所在地:下新川郡入善町入膳 ●交通:あいの風とやま鉄道「入善駅」徒歩約14分 ●築年月:2005年3月 ●土地面積:92.2㎡ ●建物面積:42.96㎡ ●構造:木造2階建 ●間取:1LDK ●引渡日:相談 ●現況:居住中 ●取引形態:媒介</p>	<p>AM事業部からのお願い</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>ご登録はこちら!</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