

賃貸営業戦略!

★ Chapter.37

集客戦略

アパマンショップ新機能「日時予約」 「スタッフ指名」のリリース

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。 今回は、12月1日よりスタートしましたアパマンショップの新機能、 「日時予約」と「スタッフ指名」についてお話しをさせていただきます。



日時予約

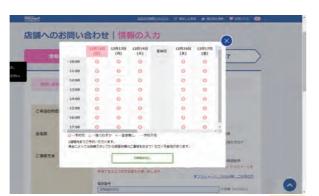
お客様はアパマンショップWEBサイトのお問い合わせページより、カレンダーから簡単に来店日時の予約を行うことができます。 以前まではお問い合わせの際、何度か連絡を取らないと予約ができませんでしたが、この新機能の導入で初回お問い合わせ時に お客様の都合で予約ができるようになりました。(図1)

スタッフ指名

お客様はアパマンショップWEBサイトの店舗紹介ページより、 公開されているスタッフのプロフィール等を確認したうえで スタッフの指名ができるようになりました。

このような機能の特徴として以下の通りあげられます。

- 1) 誰でも簡単に来店予約が取れる
- 2) 店舗営業時間に関係なく、24時間予約を行うことができる
- 3) カレンダー機能より店舗状況がわかりやすい
- 4) オンラインでのお部屋探しがしやすくなる
- 5) スタッフプロフィールなどが可視化されて空心して予約できる



(図1)

尚、本システムが12月1日からスタートし、7日までの全反響(全国の店舗実績)のうち約32%で、いずれか(日時予約、スタッフ 指名)の機能が利用されております。今後ますます利用の活性化が期待できます。

朝日不動産(株) 常務取締役・小谷 武司

セミナーのご案内

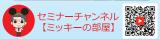




YouTube最新動画のご紹介

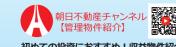
セミナーや、リノベーション・収益・管理物件のご紹介、 物件の探し方など、皆様に役立つ動画を配信しています。





「O社・OOO社だけじゃない・・・ 収益物件建物トラブル110番」

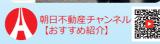




プリティ

古くても好感度バツグン!古キレ中古アパート パインパレス本郷





大家さんから貰って嬉しかった 差し入れランキングTOP5



YouTube新チャンネルで新企画発進!







ふんどし王子さん



■管理物件 空室率(3ヵ年)

大家さんのみなさま、謹んで新春のお慶びを申し上げます。今年も大家さんのみなさまのお役 に立つべく、ミッキー、突っ走りますよ!さて新年早々、新企画、新しい取り組みを紹介させ ていただきます。本年は、情報発信の手段としてYouTubeを最大限活用していきます。全国の みなさまへと、価値ある情報の提供です。新規に **マニアック不動産投資家アカデミ** No.1朝日不動産】のチャンネルを新設します。この新チャンネルでの最初の企画が、番組タイ トル「ミッキーと元気な富山のFIRE大家さん」です。毎回ゲストをお招きしてのミッキーとの 対談形式で、トップバッターには「ふんどし王子さん」に登場いただきます。いち早くFIREを 実現し生き生きと「FIREライフ」を満喫しておられます富山のFIRE大家さんが、順番に登場し

ます。「FIREライフ」は天国か、はたまた地獄か?ミッキーが「FIRE大家さん」を丸裸にします。動画は昨年末12月24日より発信していま す。順次公開してまいりますので、ぜひご視聴ください。

CPM ミッキー

Date





朝日不動産管理物件。空室率(3)5年分)



1月 2月 3月 4月 5月 6月 7月 8月 9月 10月 11月 12月 1月 2月 3月 4月 5月 6月 7月 8月 9月 10月 11月 12月 1月 2月 3月 4月 5月 6月 7月 8月 9月 10月 11月 12月

ゴミ回収、事前に確認を!

最近富山駅の南北開通もあってか、駅北エリアの再開発が進められております。合わせて、駅北エリア での新築物件の供給もかなり勢いが増しております。駅北エリアは古い住宅街も多く、過去に建築され たアパートの入居者とトラブルになった経験のある住民の方がおられると、建てる際に色々なことを



言ってこられます。中でもゴミ捨てに関しては、いちばん住民の方が気にされるポ イントで、地域のゴミステーションをアパート住民にも使わせてもらえる例はほと んどありません。あったとしても、後々すぐにトラブルになり、敷地内で回収しろ となるケースが多いです。

そこで問題になってくるのが、駅北エリア住宅街の前面道路の狭さです。私もいま

だに駅北エリアの入り組んだ立地の物件には、ナビ無しで行くと迷子になる くらい住宅が密集し道路の狭い場所が多いです。当然ゴミ回収車のような大 きな車は入れない、もしくはすれ違いが出来ません。そうなると民間のゴミ 回収業者からも回収を断られ、最悪ゴミ回収の出来ない謎のアパートの出来 あがりです。

そういう土地ほど値段が安く、プラン上は利回りが高く出来あがるもので、 ついドンドン話を進めてしまいがちですが、不動産投資は実物を購入する投 資ですので、冷静に諸条件の確認をされるようにお願いいたします。

朝日不動産の店舗には実際にそのエリアでお部屋を探すお客様の牛の声が寄 せられていますので、ぜひ新築はプランニング時点で一度ご相談いただきま すようよろしくお願いいたします。







『お部屋八ッケン物語 堀川本郷店』異動のご報告

日頃より大変お世話になっております。11月より【お部屋ハッケン物語 堀川本郷店】店長となりまし た清水 諭と申します。異動したばかりのエリアで勉強不足ですが、大家さんの入居率改善や満室のた め日々努力して参りたいと思っております。

昨今、情報が大量に流れる中、消費者意識が変化し「悪い物件で我慢する」「礼金を払う」「退去時に 多額の負担をする」などという不合理性は通用しなくなってきています。特に賃貸市場ではコロナ禍も 相まってインターネットで大量に物件情報が発信されるようになり、不動産業者も考えを変えて対応し ていかなければならないのかもしれません。お客様が何を考え、何を求めているのかを知り、満足 **するものを提供していく必要がある**と思います。それは大家さんにも経営能力が求められる時代にな り、片手間で賃貸経営ができる状況では無くなってきているのかもしれません。そのお手伝いとして弊 社はお部屋を満室にするために入居者のニーズやライフスタイルの変化を把握し、24時間などの入居者



サービスの充実、セキュリティー強化、クレーム処 理、また取り分け集客のためのホームページ掲載な どのマーケティング活動、その他管理会社としてや らなければならないことは山のようにあります。こ のような状況下、大家さんと末永く安定経営をして いくため堀川本郷店で一生懸命頑張って参ります。

お部屋ハッケン物語 富山堀川本郷店・清水 諭

アパマンショップ富山婦中店の新戦力紹介

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 店の山﨑です。

今回は、富山婦中店の新戦力を紹介させていただきます。

2021年11月1日から朝日不動産に入社し、富山婦中店に配属にな りました、方 馨悦(ホウ ケイエツ)中国人女性スタッフになり ます。11月から一緒に働いていますが、1つ1つの仕事に真摯に向 き合い、わからない部分はすぐに周りのスタッフに確認している姿 が印象的です。日本語の理解に少し苦戦している部分もあります が、店舗スタッフ全員でフォローしていきますのでご安心ください ませ。現在は、初期電話対応・お客様の物件案内・物件写真・パノ



方 馨悦(ホウ ケイエツ)↑

ラマ撮影を中心に取り組んでおります。まだまだ未熟な部分はありますが、ぜひ皆様の温かい気持ちで ご支援いただければ幸いです。これから繁盛期で忙しい時期になりますが、大家さんの管理物件満室に 向けてスタッフー同頑張ります。皆様も、どうかお体に気をつけてお過ごしください。

アパマンショップ富山婦中店・山﨑 直幸

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★

洋室 8.1帖



グリーンワールド

現況満室! 築 14年の RC 物件

価格:218,000,000円(税込)

満室時年間賃料収入:¥13,598,340円 満室時表面利回り:6.24% ネット利回り:4.43%

- ●建物名:グリーンワールド ●所在地:下新川郡 入善町上飯野573番 ●交通: あいの風とやま鉄道 「西入善駅」徒歩約44分 ●築年月:2006年9月
- ●土地面積:1,632.97㎡ ●建物面積:760.50㎡ ●構造:RC造陸屋根3階建
- ●間取:1K×30戸 ●引渡日:相談 ●現況:満室 ●取引形態:媒介

パインパレス本郷

スーパー、ドラッグストアなど徒歩10分圏内 融雪付駐車場、トランクルーム、収納充実

満室時年間賃料収入:4,112,400円

満室時表面利回り: 15.01% ネット利回り: 9.38%



- ●交通:富山地鉄不二越上滝線「上堀駅」徒歩約14分 ●築年
- 月:1989年8月 ●土地面積:422.15㎡ ●建物面積:251.90㎡ ●構造:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ●間取:1K×10戸 ● 引渡日:2022年1月以降 ●現況:1戸空室 ●取引形態:媒介



1棟

ダイアパレス雪見橋203号室

法人様の需要も見込めるエリアです! 富山地鉄バス停「北新町」約10m 🎝

価格:2,900,000円

満室時年間賃料収入:¥348,000円 満室時表面利回り:12.00% ネット利回り:7.38%

- ●建物名:ダイアパレス雪見橋203号室
- ●所在地:富山市向川原町2-23 ●交通:富山
- 地鉄バス停「北新町」徒歩約1分 ●築年月:1989年3月 ●専有面積: 19.59㎡ ●構造: SRC造陸屋根12階建(2階
- 部分) ●間取:1R ●引渡日:即時 ●現況:空室 ●取引形態:媒介

i le mil

AM事業部からのお願い

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コードよりご登録お願いいたします。









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



その他の 投資物件情報 こちらから

お問合先

※ 万一、売却済みの場合はあしからずご了承ください。

▗▊▄▗▊▖▄▖▗▊▗▗▊▗▊▗▊▘▆▘▊▗▄▗▊▗▊▗▊▗▊▗▊▗▊▗▊▗▄▗▊▗▄▗▊▗▄▗▊▗▄▊▄▊▙▗▄▖▊▄▗▊▗▄▗▊▗▊▗▊▗▊▗▊▗▊▗▊▗▊▗▊▋▄ ♠ 朝日不動産株式会社 ♠ 朝日不動産株式会社