



賃貸営業戦略!

★ Chapter.61

視察レポート
不動産テックEXPO東京展へ
行ってきました

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2023年12月13日から15日の期間に東京都有明「東京ビックサイト」で開催されました「不動産テックEXPO」へ訪問したことについてお伝えしたいと思います。



不動産テックEXPOには、不動産会社向けのAI価格査定、電子契約、仲介支援システム、集客支援、管理業務支援ツール、スマートロック、ホームステージングなどが出展されていました。

「業務効率化」「顧客獲得」「人手不足解消」の課題を抱える昨今の業界内において、不動産仲介会社・不動産管理会社が来場する不動産テックの専門展示会です。

出展のほかには「セミナー」が開催され、私は2つのセミナーを聞いてきました。

1つは、セッション名<AI税理士を作成して業務効率化!ここまでできる!チャットGPTの可能性と管理会社の活用ポイント>。

もう1つは、<プロが教えるWEB集客の新常識!鍵はSNSマーケティング!>です。

私どもにとりまして、たいへん興味・関心があるセッションに、ChatGPT(チャットGPT)の活用事例があ

りました。例えば、膨大な過去10年分のデータをChatGPT(チャットGPT)にインプットして「よくある質問(FAQ)」を自動生成することにより、オペレーターへのヒアリングや応対内容の確認工数が大幅に削減できます。そのうえ実態に沿った「FAQ」となるため、検索性が高くなり有益なサービスの提供に繋がると思われます。

また、弊社でも既に展開しておりますが、SNSを活用した集客にあらためて重要性と活用ポイントを認識することができました。今後とも大家さんの賃貸経営において、有益で高品質のサービスの提供に努めていく所存でございます。

朝日不動産(株) 常務取締役・小谷 武司



セミナーのご案内

2024年

1/27
(土)

第138回ミッキー塾

13:30-開始予定
受講料:無料

2024
新春
Webセミナー
賃貸住宅経営勉強会



YouTube最新動画のご紹介



マニアック不動産
投資家アカデミー
【しくじり大家さん】
失敗を乗り越えよう!
不動産投資が学べる
教養型バラエティー!



朝日不動産チャンネル
【売買物件紹介】
不動産投資家さま向け
【収益物件】の
紹介をしています



朝日不動産
2023年経営戦略を語る!
ミッキーと元気な富山の
FIRE大家さん
第1部
出版第三弾 記念講演会
前編
【前編】
DIY勉強会開催!
クロス貼り編



朝日不動産
セミナーチャンネル
【前編】
【第137回ミッキー塾】
出版第三弾 記念講演会
2023新春大家さんセミナー
講師 ミッキー

月刊

富山賃貸ステーション

お部屋△ッケン物語



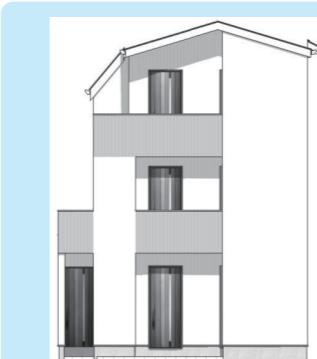
「東京・仲六郷、新築アパート着工」

2023年12月19日、大安、朝日不動産の東京での新築アパート第二弾、大田区仲六郷4丁目で地鎮祭を行いました。京浜急行「六郷土手駅」徒歩2分の好立地です。建物は、木造3階建てワンルーム6戸です。この物件は、既に契約済みとなっています。東京では既に、江戸川区小岩でも建築に着手しています。続いて、23区内に2ヶ所土地を取得済み、順次新築工事に着手します。物件概要書に関して、今後案内をしてまいります。興味のある方はぜひ問い合わせてください。「富山×東京二刀流投資」を推進してまいります。

CPMミッキー



2023.12.19 地鎮祭の様子



大田区仲六郷4丁目(契約済)木造3階建て・1R×6戸



東京新築アパート第二弾!!

Introduction

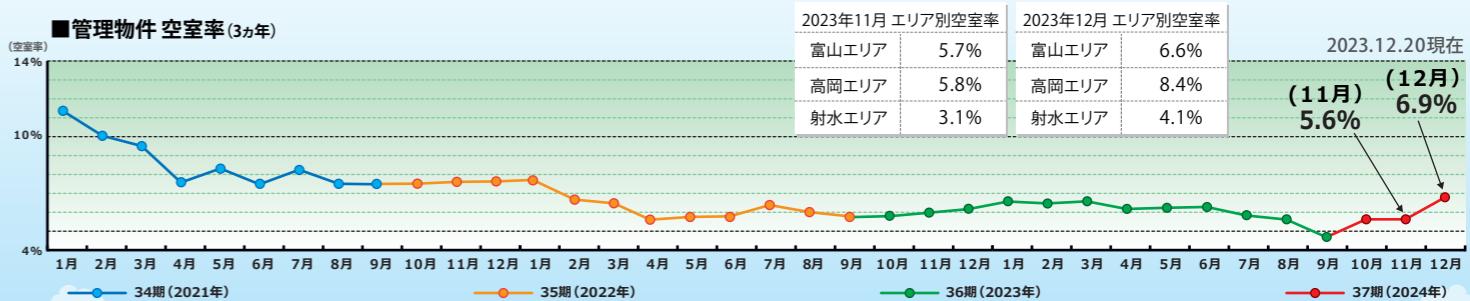
自己資金1,000万円~ 標準プラン8戸
新築アパートオーナー募集中!
現役CPMの投資分析で安心
新築管理実績多数

076-420-1313
プロパティマネジメント事業部/松谷まで 受付時間 9:45-18:00(水曜)

富山県内全エリア対応
土地情報多数
客付け自信あり
人気のプラン
借入サポート

朝日不動産管理物件 空室率(3ヶ月分)

■管理物件 空室率(3ヶ月)



Date

1 インターネット利用無料化について

現代の社会では、インターネットは生活に欠かせない存在となっています。特に若者やビジネスパーソンにとっては、情報収集やコミュニケーション手段として不可欠です。お部屋を探される方にとっても、インターネットの利用環境が整っている事は最低限の要素であり、無料利用できるインターネットが物件に導入されている事は大きな魅力となります。また、お部屋を探されている方だけでなく、現在の入居者様にとっても、入居中のインターネット無料化は経済的な負担の軽減となり、長期入居、高稼働率が期待できます。

弊社、東京本社管轄の管理物件では、新築時から標準設備として導入されている物件はもちろんの事、築



20年以上経った物件にも入居中導入をする案件が増えており
ます。**今では、インターネット導入戸数が管理戸数全体の
50%を超え、平均98%の高入居率の支えとなっています。**
入居者様にとっての快適性向上とともに、大家さんにとっても
物件の資産価値と市場での競争力を高めてくれる、将来的な
投資として考える価値がある一手と言えるでしょう。ご興味が
あれば、弊社スタッフまでお問い合わせください。

お部屋ハッケン物語田町店・吉町 雄太

賃貸管理物語!

2024年繁盛期に向けて

1月のこの時期には、改めて2月・3月の募集に向けて条件の見直しの精査をすること推奨いたします。世の中、食料品・ライフライン・建築資材など物価上昇の傾向がありますが、まだ家賃には転嫁出来ていないのが現状です（東京都心部など除き）。しかし、2月・3月は転嫁出来るチャンスです。家賃は需要と供給のバランス、市場で決定する時価です。商品力のある物件は家賃の値上げ、礼金設定をしても決まります。弊社では、アパマンショップ全店長に値上げの出来る物件は値上げをしていくように指導しております。弊社の強みの1つとして、年間約1万人のお部屋探しのご来店、17年連続富山県NO.1の仲介実績に基づき、需要と供給の仮設をたてることが可能です。「**収入=家賃×稼働率**」で決定します。今回は「家賃」を重視することによる収入UPのお話になりますが、物件によっては「稼働率」を重視することの方が収入UPになることもあります。それぞれのパターンでシミュレーションをしていただ
くことを推奨いたします。ぜひ、一度担当エリアのアパマンショップの店長または、PM事業部コンサルタントにご相談いただければと思います。



満室戦略本部 取締役・松谷 俊秀

2 射水小杉店の新戦力を紹介

日頃より大変お世話になっております。アパマンショップ射水小杉店の雨野です。射水小杉店の新戦力を2名紹介させていただきます。2023年5月1日に朝日不動産へ入社し、高岡リール店に配属。10月より射水小杉店配属になりました上子 啓祐（カミコ ヒロスケ）。2023年12月11日に入社し、射水小杉店に配属になりました堂田 好江（ドウダ ヨシエ）。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。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。

話は変わりますが射水小杉店では繁盛期に向けて準備を実施しております。そこで合格前予約の特長をお知らせいたします！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ております。



※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）

※合格前予約非対応の物件もあります。

今年の繁盛期も管理物件の満室を目指して、スタッフ一丸となって努力いたします！

アパマンショップ射水小杉店・雨野 泰美

不動産投資物件情報

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★

<p>NEW メゾンジェイド</p> <p>築21年軽量鉄骨造 積木ハウスのシャーメゾン賃貸住宅です! 前面道路融雪付き。生活便利な立地です。</p> <p>価格:9,800,000円(税込)</p> <p>満室時年間賃料収入:1,315,200円 満室時表面利回り:13.42% ネット利回り:9.98%</p> <p>●建物名:メゾンジェイド ●所在地:高岡市一番町49番地 ●万葉線「片原町駅」まで徒歩約5分 ●築年月:2002年1月 ●土地面積:173.81m² ●建物面積:82.30m² ●構造:軽量鉄骨造陸屋根2階建 ●間取:1LDK×2戸 ●駐車場:2台 ●引渡日:相談 ●現況:2戸空室 ●取引形態:媒介</p>  <p>1棟</p>	<p>価格改訂しました! グランディア掛尾</p> <p>一大商業エリアに生まれ変わる公設卸売市場に隣接。1階に店舗スペースあり! 充実の収納でコンパクトな暮らしを実現。</p> <p>価格:74,000,000円(税込)</p> <p>満室時年間賃料収入:7,596,000円 満室時表面利回り:11.26%</p> <p>●建物名:グランディア掛尾 ●所在地:富山市掛尾町423-3, 424-5 ●富山地鉄不二越上滝線「南富山駅」まで徒歩約19分 ●築年月:1998年10月 ●土地面積:495.86m² ●建物面積:1,208.26m² ●構造:鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 ●間取:店舗(1階)×1戸、1K×12戸 ●引渡日:相談 ●現況:7戸空室 ●取引形態:媒介</p>  <p>1棟</p>
<p>NEW スワビル</p> <p>富山市街中に位置します。 売主負担にて外壁、屋上、共用部を修繕予定。</p> <p>価格:50,000,000円(税込)</p> <p>満室時年間賃料収入:5,276,400円 満室時表面利回り:10.55% ネット利回り:7.20%</p> <p>●建物名:スワビル ●所在地:富山市諏訪川原三丁目2-3 ●富山地鉄市内線「諏訪川原駅」まで徒歩約2分 ●築年月:1987年4月 ●土地面積:220.06m² ●建物面積:417.93m² ●構造:鉄骨造陸屋根4階建 ●間取:1K×3戸、2KK×5戸、1LDK×2戸、テナント×1戸、不明×1戸 ●引渡日:相談 ●現況:2戸空室 ●取引形態:媒介</p>  <p>1棟</p>	<p>NEW リアライズ千歳</p> <p>富山駅まで徒歩約10分! 屋上防水工事実施済み!</p> <p>価格:435,000,000円(税込)</p> <p>満室時年間賃料収入:36,141,000円 満室時表面利回り:8.30%</p> <p>●建物名:リアライズ千歳 ●所在地:富山市千歳町二丁目8番6号 ●富山地鉄市内線「地鉄ビル前駅」まで徒歩約5分 ●築年月:1990年5月 ●土地面積:513.63m² ●建物面積:2,815.64m² ●構造:鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 ●間取:2K×12戸、2DK×16戸、2LDK×5戸、3LDK×7戸 ●駐車場:敷地内18台、敷地外15台 ●引渡日:相談 ●現況:3戸空室 ●取引形態:媒介</p>  <p>1棟</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
【富山】〒939-8281富山市今泉西部3-8WALビル2F
【東京】〒108-0023東京都港区芝浦3丁目12-4

Mail: am@asahi.ac

※ 万一、売却済みの場合はあしからずご了承ください。

