

日頃よりたいへんお世話になっております朝日不動産の小谷と申します。今月の【ハッチくんの賃貸営業戦略】は、今回で第二回目となる「ミステリーショッピングリサーチ」についてお話をさせていただきます。

まず、**覆面調査 (ミステリーショッピング: 英語: Mystery Shopping)**とは、接客サービスを改善するための手法で、アメリカで生まれました。アメリカでは、ファストフード店や小売店、銀行、行政機関など対面販売を行なっているほとんどの店舗で導入されています。例えば、皆さんがお店にいった際に、接客態度などをご不満に思ったことはありませんか? 覆面調査では、「お客様」がお店に感じたことを率直にご報告いただき、「お客様」の声をもとにサービスの質を高めていくことを目的に導入されています。調査の実施については、本年夏に、当社(対象11店舗)を含む全国のアパマンショップ加盟店を対象に行

われました。調査員の評価項目としては、「総合的」と「業務的」に分かれています。特に業務的な内容については、私たちが通常行っているお部屋探しに関する業務の全般となります。詳細は以下の通りです。

- ① 反響対応 (電話・メール)
- ② 身だしなみ・印象
- ③ 接客対応
- ④ 物件下見対応
- ⑤ 退店接客
- ⑥ 店舗の状況

調査結果を受け、環境が激変する今だからこそ、お客様一人ひとりの声に耳を傾けることを大切であるということであらためて感じました。また、この調査を活用し、お客様から必要とされ、満足の頂けるお店作りを目指したいと思います。



朝日不動産(株) 常務取締役・小谷 武司

セミナーのご案内

※詳細は、同封のチラシまたはWEBをご確認ください。

★ Seminar

10/17 (土)

WEBまたは会場受講 128回ミッキー塾 受講料: 無料

緊急事態宣言後の不動産投資最前線

講師: 猪俣 淳氏 (株式会社アセットビルド代表) 会場: ボルファートとやま 4F 珊瑚【さんご】

お申込みはこちら



10/31 (土)

WEBまたは会場受講 相続セミナー⑧個別相談会 「富山相続サポートセンターASAHIセミナー」

第三講 ~賢い生前贈与のススメ~

講師: ミッキー 石橋 正好 CPM® (朝日不動産(株)代表取締役社長) 高野 慎也 CPM® (同社 次長) 会場: WALビル2F 受講料: 無料

お申込みはこちら



今後の開催予定
第四講 12月5日(土)
第五講 2021年1月9日(土)
第六講 2021年2月6日(土)

11/14 (土)

129回ミッキー塾

金融電卓完全マスター・不動産投資家プロフェッショナル養成講座

講師: ミッキー 石橋 正好 CPM® (朝日不動産(株) 代表取締役) 会場: WALビル2F 受講料: 10,000円

お申込みはこちら



営業日カレンダー

★ Calendar

2020 OCTOBER 10月

2020 NOVEMBER 11月

2020 DECEMBER 12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

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					

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



東京都心、不動産価格はどうなる?

日本全国の不動産動向の先行指標であります【東京都心の不動産取引価格】の動向を重要視しています。不動産価格の変動の要因はいくつかありますが、今回は4つの視点で占ってみます。図1は、コロナ感染が拡大していく中で、本年3月から7月末までの政府主導の「コロナ融資」に関してです。官民あわせて40兆円にも上る融資金額が市場に投下されています。この一部が株や不動産にも流れており、株や不動産の価格の下落を支えているともいわれています。図2は、8月の都心5区のオフィスの賃料が、80か月ぶりに下落に転じたというニュースです。不動産価格は、その不動産の収益性で決まるという収益還元原則に則れば、不動産価格の下落の直接要因でもあり、今後の家賃の動向が気になります。図3は、香港のファンドが8,400億円を日本の不動産に投じるというニュースです。海外の投資家、ファンドは、まだまだ東京の不動産に魅力を感じており、今後も海外からの投資が想定されています。この資金の流入により、不動産価格の需給関係は良くなり、不動産価格の上昇の要因になります。最後の図4は、8月の東京都心の中古マンションの取引価格の平均が、1.1%上昇したとの記事です。コロナ禍において都心のニーズが高まったこと、供給が細ったために、需給関係においての需要に供給が追いついていない状況が価格の上昇を招いています。今回紹介させていただきました要因の他、不動産価格は多数の要因の複合で変動します。今のところ、不動産価格は底堅い動きをしているといえそうです。CPM ミッキー

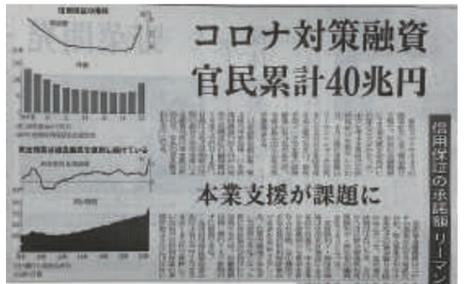


図1 [2020年9月10日 日本経済新聞掲載記事]

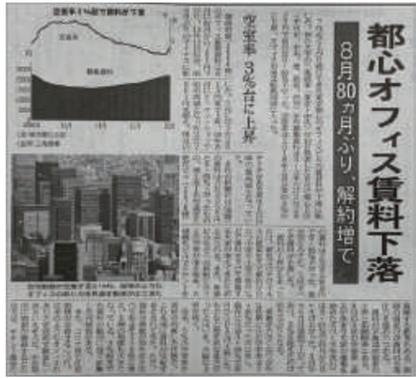


図2 [2020年9月10日 日本経済新聞掲載記事]



図3 [2020年9月18日 日本経済新聞掲載記事]



図4 [2020年9月24日 日本経済新聞掲載記事]

★ 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)

★ Date



1 レスQ課に関して

皆様いつもお世話になっております。朝日不動産株式会社のレスQ課の大島と申します。レスQ課とはどのような部署なのかと思われる方が多くいらっしゃるかと思いますので、業務内容からご説明させていただきますと、入居中のトラブル対応部署となります。レスQ課は

“上から目線の「賃貸管理業」から、喜ばれる「賃貸支援業」へ”を理念としております。

また上記の理念を実現するために、下記3つのコンセプトを掲げております。

①「お困りごと」として問題解決できる賃貸支援業へ。

(クレーム)という言葉は存在しません。入居中の「お困り事」を解決し、「人助け」を行うことが最も重要な仕事です。

②入居中の「安心で快適な生活」を支援します。

③地域にとって「必要」とされる存在を目指します。

レスQ課はお客様満足度向上を目指し、日々、水漏れ・エアコン・建具・騒音・ゴミ回収対応等を行っております。また、レスQ課専用ユニフォームで入居者様へのお部屋訪問、共用部でのお困り事対応も行っておりますので、物件や町中でユニフォーム姿の私たちを見られた際は是非、お声がけいただければ幸いです。

PM事業部 レスQ課・大島 頌平



2 駅北エリア 新築物件激戦区! キラリと光るポイントを

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の青木です。大変有難いことに、今年は駅北エリアでは新築物件の建設ラッシュです。来春の繁盛期(1~3月)に向けても、続々建築のご相談をいただいております。



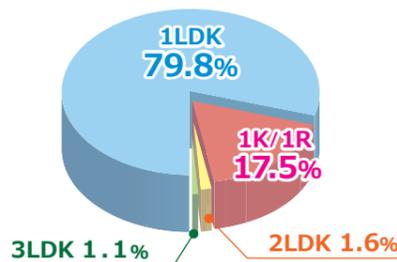
2020年1月から来年3月完成まで、エリア内の新築物件は21棟。間取り別では、1LDK146戸、1K/1Rが32戸、2LDK3戸、3LDK2戸。圧倒的に、单身さん向けの間取りが多いです。

新築物件同士が競合する激戦区(特に1LDK)では個性的な物件が目を引きました。例えば、共用部をホテルライクに一面じゅうたん張りにし、ダウンライトの効果も手伝い、オートロックを開け一歩その物件に足を踏み入れた瞬間、違う空間にきたような高級感が漂う物件。疲れて帰った時でも、気分が上がりそうな物件です。また、他の物件では玄関スペースを驚くほど広く取り、男性なら趣味のスノーボードや自転車を飾ったり、女性ならシューズボックスに入りきらない靴やブーツを思う存分並べられます。今までにないちょっとした工夫を凝らした物件に、ご紹介するスタッフもワクワクしながらご案内していました。

他の物件には無いちょっとしたポイントが、心に響き成約に繋がる、ご紹介している私達も嬉しくなる瞬間です。新築を計画されているオーナー様がいらっしゃいましたら、間取りや内装等、ぜひご相談くださいませ。

アパマンショップ富山駅北店・青木 亜紀子

駅北エリア内 新築物件間取り内訳 2020年1月~3月



3 照明の重要性

いつも大変お世話になっております。アパマンショップ高岡リール店の花です。建物が古くなってくるとみなさんリフォームを考えるのですが、どの部分からリフォームしようか迷う方も多いと思います。

今回は他の物件と差別化をするためにオススメの「天井デザイン」についてご紹介させていただきます。

古くなった照明を交換しようとする、昔の照明の跡が残っていて壁紙も交換する必要が出てくるときがあります。その時に考えていただきたいのが「ダウンライト」です。

通常の照明をダウンライトにするだけでもお洒落になるのですが、そこに天井をアクセントクロスにしたり、壁面側にダウンライトを導入することで、よりお洒落感を演出することができます。

一見床や壁のクロスに目がいきがちですが、どうせお金をかけてリフォームするのなら天井に目を向けてもおもしろいかもかもしれません。

アパマンショップ高岡リール店・花 伸祐



ハッチくんの 不動産投資物件情報



レジェンド中市	ファミリーユ21
<p>山室人気エリアの重鉄アパート出ました! 現在4/5入居中! ショッピングセンター、スーパー、コンビニ徒歩圏内</p> <p>1棟</p> <p>価格: 22,600,000円(税込)</p> <p>満室時年間賃料収入: 2,778,000円 満室時表面利回り: 12.29% ネット利回り: 6.27%</p> <p>●建物名: レジェンド中市 ●住所: 富山市秋吉新町21-23 ●交通: 「山室小学校前」バス停徒歩約1分 ●築年月: 1989年8月 ●土地面積: 194.26㎡ ●建物面積: 320.19㎡ ●構造: 重量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 ●間取: 2LDK×5戸 ●引渡日: 相談 ●現況: 1戸空室 ●取引形態: 媒介</p>	<p>富山大学五福キャンパスまで約550m! 学生向けマンション 現在満室稼働中!</p> <p>1棟</p> <p>価格: 45,000,000円(税込)</p> <p>満室時年間賃料収入: 4,094,400円 満室時表面利回り: 9.10% ネット利回り: 6.58%</p> <p>●建物名: ファミリーユ21 ●所在地: 富山市五福4866-10 ●交通: 富山県富山市内線「大学前駅」徒歩約8分 ●築年月: 2001年11月 ●土地面積: 406.41㎡ ●建物面積: 259.31㎡ ●構造: 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 ●間取: 1R×6戸 ●引渡日: 相談 ●現況: 満室 ●取引形態: 媒介</p>
<p>ドリーム・イーストC棟</p> <p>重量鉄骨造物件 現在、高稼働中!</p> <p>1棟</p> <p>価格: 58,800,000円(税込)</p> <p>満室時年間賃料収入: 6,320,400円 満室時表面利回り: 10.75% ネット利回り: 6.99%</p> <p>●建物名: ドリーム・イーストC棟 ●所在地: 富山市新庄町339-2 ●交通: 富山県富山市内線「東新庄駅」徒歩約15分 ●築年月: 2008年5月 ●土地面積: 762.66㎡ ●建物面積: 378.28㎡ ●構造: 鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建 ●間取: 1LDK×4戸 2DK×4戸 ●引渡日: 相談 ●現況: 1戸空室 ●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。

