

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【ハッチくんの賃貸営業戦略】は、当社で取り組んでいる事例として【店舗巡回チェック】をご紹介します。

弊社では、店舗運営の中で、**ご来店のお客様への対応をはじめ、ご安心して訪問しやすい店舗作りを心掛けております。**

【店舗巡回チェック】とは、社内で巡回担当を選任し、月に1回、担当する店舗へ巡回を行う取り組みです。右の「チェックシート」は実際実施しているシートです。

手順としては、各店舗の店長がセルフ式に自らの目線でチェックシートにある各項目順にチェックを行います。その際に問題になる項目があった場合は、改善を行います。その後、巡回担当が各店舗を巡回し、店長が実施したチェックシートを基に再チェックを行う手順となっています。

この方式で行うことで、店長がお客様の目線に立って自店の現状を確認することができることや、**自店に対する問題意識が上がる**こととなります。チェックシートは弊社独自に作成したもので、全店において店舗レベルの平準化を目指しています。チェック項目は、7部門50項目になっており、下記が主な構成となっております。

項目	内容	確認	改善	備考
1	店舗の清掃状況	○	○	
2	接客態度	○	○	
3	設備の点検	○	○	
4	防犯対策	○	○	
5	安全対策	○	○	
6	衛生対策	○	○	
7	その他	○	○	

アパマンショップ

店舗巡回チェック項目

- ① 新型コロナウイルス 感染対策
- ② 清掃・環境
- ③ 掲示物
- ④ 営業車
- ⑤ コンプライアンス
- ⑥ 対応
- ⑦ 管理

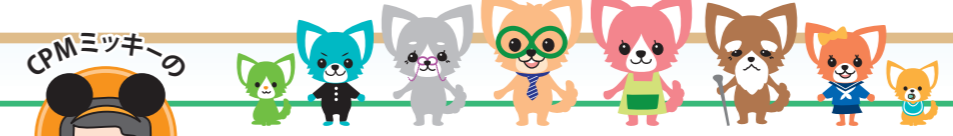
また、ご来店時においてお気づきの点がございましたら、何なりとご意見等をいただければと思います。貴重なご意見、感想と受けて日々改善を行っていきたくと考えております。



QRコードより、メールにてご意見を送信いただけます

朝日不動産(株) 常務取締役・小谷 武司

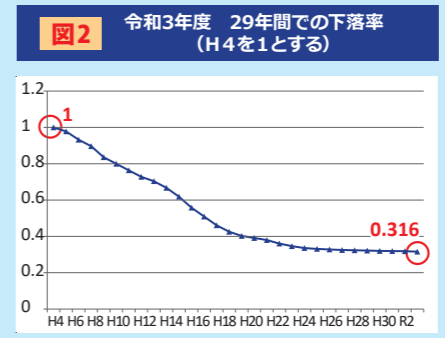
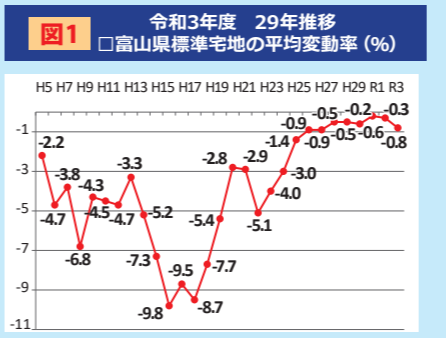
月刊 富山賃貸ステーション お部屋ハッケン物語



2021年度「路線価」発表!

金沢国税局は、相続税や贈与税の計算の基準となる「路線価」（2021年1月1日現在）を発表しました。富山県内の標準宅地の変動率は、前年対比△0.8%となり、29年連続の下落となりました（図1）。下落率は、前年の下落率の△0.3%から拡大しました。「路線価」下落が始まった29年前の平成4年の「路線価」を「1」として、令和3年は、「0.316」と3分の1以下になっています（図2）。コロナ禍における、インバウンド、観光客の大幅減少や、非常事態宣言、蔓延防止期間に伴います飲食業の売り上げ減少の影響が反映し、経済全体の悪化によるものと推測されます。

県内路線価計4,307地点中、昨年と比較できる地点が、4,250地点、この内、上昇は290地点（昨年473地点）、横ばいは2,650地点（昨年3,020地点）、下落は1,310地点（昨年821地点）になっており、下落や横ばいの地点が、目に見えて増えています。



県内路線価29年連続下落

コロナ影響 下げ幅拡大

富山県内の標準宅地の路線価は、令和3年度（2021年1月1日現在）発表された。前年対比で0.8%下落し、29年連続の下落となった。下落率は、前年の下落率の0.3%から拡大した。路線価の下落が始まった29年前の平成4年の路線価を「1」として、令和3年は「0.316」と3分の1以下になっている。コロナ禍における、インバウンド、観光客の大幅減少や、非常事態宣言、蔓延防止期間に伴います飲食業の売り上げ減少の影響が反映し、経済全体の悪化によるものと推測される。

所在地	2020年度	2021年度	変動率(%)
富山	496	490	0.0
高岡	80	80	0.0
射水	65	65	0.0
富山県内	48	50	4.0

2021年7月2日 北日本新聞社掲載記事

この下落傾向が続くのか、ワクチン接種の進行による「ペントアップ需要（経済の急拡大）」により、切り返して上昇するのか、経過に注目していきたいです。

CPM ミッキー

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

みんなチャンネル登録してね!

賃貸住宅経営勉強会

ミッキー塾!!

Introduction

屋根・屋上ドローン空撮点検

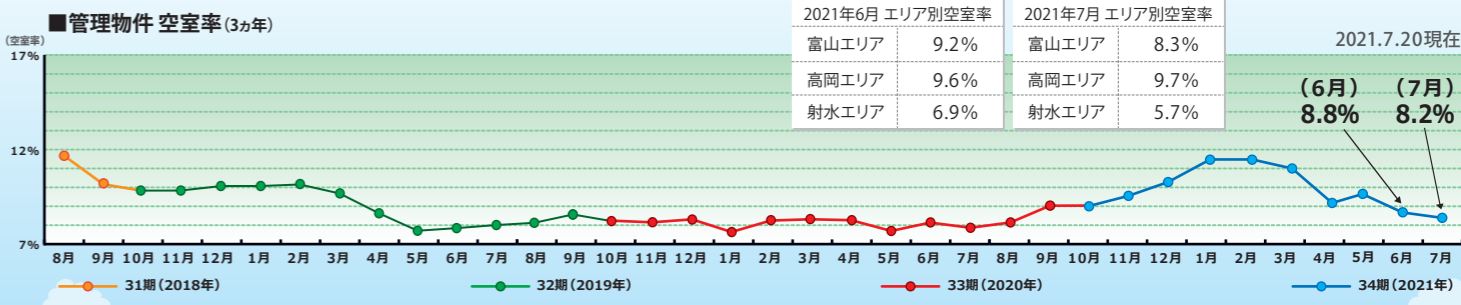
空撮料 ¥11,000円(税込) 1物件

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 閑散期のお仕事

こんにちは。アパマンショップ射水小杉店の三輪です。コロナ禍のオリンピックが初めて開催され、良くも悪くも記念的な催しとなりました。

私達、朝日不動産社員はアパマンショップの職域接種を受けに名古屋の会場に往復約8時間掛けて弾丸ツアーで行ってまいりました。もうすでにワクチン接種を受けられた方はいらっしやると思いますが、私の感想として注射自体は全く痛くなく、その後の2日間ほど鈍痛があるくらいで副反応はというとほとんど感じることはできませんでした。人によっては痛みや熱が出るようですが早く集団免疫を獲得し日常を取り戻せればと感じています。

さて、弊社の閑散期の取り組みについて一部ご紹介いたします。

閑散期と言うとお客様のお部屋探しも落ち着き、あまり動きのない時期かと思われると思いますが、アパマンショップはバタバタしています。というのも、お部屋探しはネットが主流となってきた昨今、お部屋の写真が大変重要になってきます。この天気が良く、日も長い季節をのうのと過ごせるはずがありません。またパノラマやVRという名目で360°見渡せる写真も載せることが出来、実際のご案内に行けないお客様も納得してお申しただけたりもします。順次更新してはおりますが、古い写真が載っている、360°の写真が無い、という場合は管轄の店舗までご相談ください。すぐに撮りに行ってまいります！

アパマンショップ射水小杉店・三輪 光一



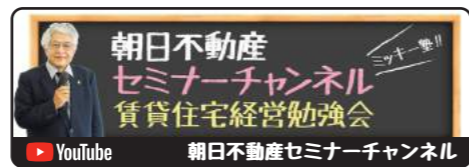
2 YouTube について

いつもお世話になっております。アセットマネジメント事業部高野です。今回もYouTubeについて書かせていただきます。

皆様、朝日不動産ではYouTubeにて「朝日不動産チャンネル」と「朝日不動産セミナーチャンネル」と2つのチャンネルがあるのはご存じでしょうか。「朝日不動産セミナーチャンネル」では、ミッキーの部屋と題して、弊社代表のミッキーがプチセミナーを発信させていただいております。最近では大川護郎様と波乗りニーノ様・ふんどし王子様・ポール様の対談をアップロードしました。他にも過去に行いましたミッキー塾・相続セミナーなどのセミナー動画を中心に発信しております。「朝日不動産チャンネル」では、弊社で行いましたリフォーム・リノベ事例や管理物件の紹介、富山の歩き方と題して、富山の有名スポットの紹介動画などをアップロードしています。特に最近では、売りに出している収益物件情報も動画にしてアップロードしています。今までは物件を売りに出す際は、まずメルマガにて情報発信をし、そこで買い手が現れなかった場合はネット公開をする。という流れでしたが、これからはまずYouTubeで物件情報を発信し、そのあとにメルマガ・ネット公開という流れに変える計画です。ですので、収益物件情報をお求めの方も是非チャンネル登録の程宜しくお願いたします。いい物件情報が手に入るかもしれませんよ！



【レトロ藤木】
紹介動画です→



AM事業部・高野 慎也

3 照明器具は部屋の印象に大きく影響します！

日頃より大変お世話になっております。5月よりアパマンショップ富山山室店の店長に着任いたしました柄戸 愛と申します。異動したばかりのエリアで勉強不足ですが、お客様のニーズでよくご要望があるのが【照明器具】です。リビングなどと一緒にすべてのお部屋をシーリングライトに変更をするととても喜ばれます！和室の部屋だけシーリングライトになっていなくてご要望をいただいたり、内見時に「照明はこのままですか？」など声をいただくことが多い設備になってきます。天井のクロスと一緒に工事しなくてはいけないケースもあるので全てがスムーズに行くことはありませんが、お客様の最低限ついてほしい条件が年々変化しているのだと感じております。ネットである程度の条件で調べる中で写真やパノラマ・VRなどで確認してから店頭に来られる方、店頭に来る前・内見する前にお部屋を決めてご来店するケースも増加傾向にあり、照明器具は大きく印象付ける設備です。設備投資はお部屋の価値を維持・高めるものになりますので、私たちもお客様のニーズをお伝えできるようにしてまいります。



アパマンショップ富山山室店・柄戸 愛

ハッチくんの 不動産投資物件情報

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い合わせください★



<h3>レトロ藤木</h3> <p>YouTubeで確認できます！ お手頃な価格帯！初めての投資にどうぞ！</p> <p>価格: 10,800,000円(税込) 満室年間賃料収入: 1,797,900円 満室時表面利回り: 16.65% ネット利回り: 12.06%</p> <p>●建物名:レトロ藤木 ●所在地:富山市藤木1680-1 ●交通:富山地鉄本線「東新庄駅」徒歩約32分 ●築年月:1989年12月 ●土地面積:255.31㎡ ●建物面積:100.10㎡ ●構造:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ●間取:1K×5戸 ●引渡日:相談 ●現況:2戸空室 ●取引形態:媒介</p>	<h3>らん村伊5</h3> <p>富山市内中心部</p> <p>価格: 39,800,000円(税込) 満室年間賃料収入: 5,931,120円 満室時表面利回り: 14.90% ネット利回り: 10.92%</p> <p>●建物名:らん村伊5 ●所在地:富山市小島町4-8 ●交通:富山地鉄富山市内線「桜橋駅」徒歩約6分 ●築年月:1984年6月 ●土地面積:144.29㎡ ●建物面積:432.60㎡ ●構造:鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 ●間取:1K×12戸 ●引渡日:相談 ●現況:1戸空室 ●取引形態:媒介</p>
<h3>さつきアパート</h3> <p>南西角地！ 日当たり良好です</p> <p>価格: 6,900,000円(税込) 満室年間賃料収入: 1,190,400円 満室時表面利回り: 17.25% ネット利回り: 11.02%</p> <p>●建物名:さつきアパート ●所在地:富山市大泉中町1-10 ●交通:富山地鉄不二越上滝線「大泉駅」徒歩約9分 ●築年月:1975年11月 ●土地面積:102.77㎡ ●建物面積128.78㎡ ●構造:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ●間取:2DK×4戸 ●引渡日:相談 ●現況:3戸空室 ●取引形態:媒介</p>	<h3>AM事業部からのお願い</h3> <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。

