



賃貸営業戦略!

★ Chapter.84

住宅着工 30%減少が示す
賃貸経営の“追い風”

いつもお世話になっております。朝日不動産株式会社の花です。

今年度上半期の富山県内の住宅着工戸数は、前年同期比 32.2%減という大幅な減少となりました。

特に、マンションなどの分譲住宅は47%減、貸家は37.9%減、共同住宅は46.7%減と、これまでにない落ち込みです。(出典:富山県「県内新設住宅着工戸数の令和7年度上半期状況」)

背景には、4月の建築基準法改正により、安全性や環境性能の基準が厳しくなったことで建築コストが増加し、新築計画が見送りになっていることが挙げられます。新築が減るということは、市場に供給される物件数が今後しばらく縮小するということです。つまり、既存の賃貸物件がより選ばれやすくなる環境が生まれています。とりわけ、単身者向け物件の少ない地域などでは、すでに周辺エリアへ流入する現象が起きており、既存物件の入居率が上昇する傾向が見られます。こうした市場の変化において、設備やサービスの追加が今まで以上に重要になります。新築が減少する今こそ、既存物件の価値を高めることが最も効果的な戦略となります。供給が減る今は、大家さんにとって攻めの一手を打てる絶好のタイミングです。市場の追い風を捉え、一緒に「選ばれる物件づくり」を進めていきましょう。



朝日不動産株式会社 取締役・花 伸祐

セミナーのご案内

Seminar



13:30-14:30
★第1部・ミッキー
2026 朝日不動産 経営方針
14:40-16:30
★第2部・しきじり大家さん
講師:「富導算塾」江古田島 平八氏

web申込は
こちらから



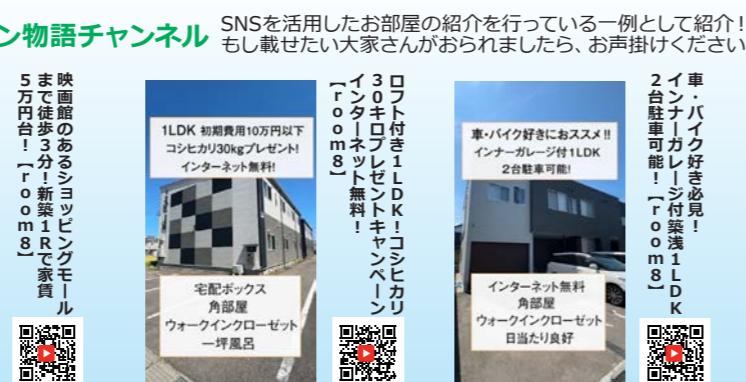
YouTubeのご紹介

セミナー・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。

日頃より、当社youtubeチャンネルをご愛顧いただき、誠にありがとうございます。
この度、youtube【朝日不動産チャンネル】を大きく3つのチャンネルに分けました。
今後も引き続き、不動産に関する情報をご提供できるよう努めてまいります。
気になるコンテンツがございましたら、チャンネル登録の程、よろしくお願ひいたします。



【管理戸数15,000室達成記念式】



月刊

富山賃貸ステーション

お部屋ハッケン物語

December 2025 No.232

12



外国人の国内マンション取得割合判明!

国土交通省は、外国に住所のある人の国内の新築マンション取得に関する実態調査の結果を発表しました。東京都内全域では3.0%、23区で3.5%、都心6区では7.5%と、好立地ほど割合が高くなりました。外国人からの投資マネーが、都心のマンション価格高騰の要因と言われていますが、その実態が明らかになりました。いずれのエリアも昨対比で約2倍程度、割合が伸びており、過熱ぶりがわかります。外国人の国別・エリア別では、第1位が台湾、第2位が中国、シンガポール、香港、英国と続いています。

国土交通省の実態調査

	外国籍 取得		短期売買
	2024年 1月~6月	2025年 1月~12月	
東京都	1.5%	3.0%	8.5%
東京23区	1.6%	3.5%	9.3%
都心6区	3.2%	7.5%	12.2%

*都心6区:中央区、千代田区、港区、渋谷区、新宿区、文京区



CPM ミッキー

あわせて、新築マンションの1年以内の超短期売買の割合も発表されました。東京都内は8.5%、23区内は9.3%、都心6区では12.2%にもなっています。金子国土交通大臣は、「日本人、外国人の国籍は問わず、実需に基づかない投機的取引は好ましくない」と述べています。

この結果から、外国人の国内不動産の取得に関する規制や、投機目的の不健全な超短期売買に対する対策が入る可能性について、注視していく必要があります。

Introduction



朝日不動産管理物件 空室率(3ヶ月分)

Data

■管理物件 空室率(3ヶ月)



ハッチくんの 賃貸管理物語!

地域・県・市町村と
連携できる企業でありたい

富山県民手帳が来年度版の発行をもって終了するというニュースが流れました。デジタル化やスマホでのスケジュール管理、発行部数の減少と印刷費の高騰があってのこと。そもそも富山県民手帳って?手帳にはスケジュール機能はもちろんですが、富山県で1日に起こっている結婚や離婚の件数・持ち家率などが掲載されています。発行の目的は、県の人口、産業・経済、福祉・医療など多岐にわたる分野の統計データを掲載し県民の

関心・理解の醸成を図るためだったそうです。(発行元:県統計調査課内にある富山県統計協会)

当社でも、5年に1度の国勢調査や家計調査をはじめとする調査依頼や警察からの照会依頼など様々な問い合わせがあります。直近では10/1に実施された国勢調査において県の統計調査課からの協力要請を受け、富山県内15市町村の管理物件の契約状況情報(入居中か空室か)を提供させていただきました。併せて各店舗でも調査員の方が来店され、物件状況に関するヒアリングの対応をしています。(問い合わせ数:約150件)調査員の方には、地域の町内会役員をされている方など物件が建っているエリアと関りの深い方もおられます。地域や県・市町村と連携できるこのような貴重な機会を大切にしながら、地域の不動産管理会社として協力できることに取り組んでいきたいと考えます。

管理課・山田 真子



画像引用元:
<https://newsdig.tbs.co.jp/articles/tut/2248653?display=1>

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★

エレガンスコート黒瀬

1K×12戸 鉄骨造 耐用年数残存年数有り
ピロティ駐車場 前面道路融雪付き!

価格:53,500,000円(税込)

満室時年間賃料収入: 6,424,800円
満室時表面利回り: 12.01%

●建物名: エレガンスコート黒瀬 ●所在地: 富山市黒瀬 633-4 ●富山地鉄バス停「黒瀬」徒歩約10分 ●築年月: 2006年5月 ●土地面積: 287.62m² ●建物面積: 342.36m² ●構造: 鉄骨造 3階建(4階建) ●間取: 1K×12戸 ●引渡日: 相談 ●現況: 賃貸中 ●取引形態: 媒介



メゾンアカシヤ

1LDK×7戸、テナント1戸
現況満室稼働 (2025.10.31時点)

価格:27,000,000円(税込)

満室時年間賃料収入: 4,602,000円
満室時表面利回り: 17.04%

●建物名: エメゾンアカシヤ ●所在地: 高岡市鐘紡町 711-18 ●北陸新幹線「新高岡駅」徒歩約15分 ●築年月: 1987年3月 ●土地面積: 316.16m² ●建物面積: 312.60m² ●構造: 重量鉄骨造 3階建 ●間取: 1LDK×7戸、テナント1戸 ●引渡日: 相談 ●現況: 賃貸中 ●取引形態:



信開セルーラ道下

修繕履歴有り。程度の良い魚津のまちなか物件です。
利回り15%超え!

価格:27,100,000円(税込)

満室時年間賃料収入: 4,101,600円
満室時表面利回り: 15.13%

●建物名: 信開セルーラ道下 ●所在地: 魚津市緑町 2-9 ●あいの風とやま鉄道「魚津駅」徒歩約8分 ●築年月: 1995年4月 ●土地面積: 250.31m² ●建物面積: 234.84m² ●構造: 木造コロニアル葺き 2階建 ●間取: 1K×8戸、2K×2戸 ●引渡日: 相談 ●現況: 賃貸中 ●取引形態: 媒介



富山市金泉寺戸建(中古)

IT重視対応物件、区画整理地内、整形地、
閑静な住宅街、オートバス、2口コンロ、
クローゼット、照明器具、上水道、下水道、側溝、
エアコン、火災警報器(報知機)、駐車場2台分

価格:8,200,000円(税込)

●建物名: 富山市金泉寺戸建(中古) ●所在地: 富山市金泉寺 ●あいの風とやま鉄道「新富山口」徒歩約36分 ●築年月: 1995年2月 ●土地面積: 280.14m² ●建物面積: 163.00m² ●構造: 木造2階建 ●間取: 5LDK ●引渡日: 相談 ●現況: 空家 ●取引形態: 専任媒介



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富山市今泉西部町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。



その他の
投資物件情報
こちらから

アセットマネジメント事業部からのお問い合わせ

朝日不動産アセットマネジメント事業部の石橋伸一郎です。日頃より当社の管理業務に温かいご理解とご協力を賜り、心より感謝申し上げます。当事業部では、**収益用賃貸物件の売買仲介、実需向け住宅の売買、テナント仲介に加え、ポートフォリオ戦略として富山&東京の二刀流投資を標榜し、収益物件の企画開発・販売を行い、大家様の資産運用を幅広くサポート**しております。昨今では、建築基準法の改正や建築費の高騰に伴うインフレ経済の定着化を背景に、不動産投資ニーズがこれまで以上に高まっており、当事業部へのご相談やお問い合わせも増えてきております。富山エリアでは、新築開発ブランド「Halia」シリーズを展開し、本年度は富山市五福で1棟を開発中です。そして来期は、婦中町下轡田と高岡市井口本江にてより

規模の大きなプロジェクトの推進を予定しております。これからも地域社会に馴染み、長く愛される建物づくりを大切にしていきます。収益物件のご売却や買い増しをご検討の際は、物件価格の査定だけでもお気軽にお声がけください。大家様の大切な資産がより良い形で活かされるよう、精一杯お手伝いさせていただきます!引き続きよろしくお願いいたします。

アセットマネジメント事業部・石橋 伸一郎

