月刊 富山賃貸ステーション お部屋ハッケン物語
October 2025 No.230
10

ハッチくんの 賃貸営業戦略!

★ Chapter.82

派遣需要に伴う単身物件の可能性

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。
近年、富山県内の製造業をはじめとした企業では、派遣社員の採用が増加しています。それに伴い、単身者向け物件のニーズが高まっています。特に、**富山市婦中町・滑川市・魚津市・黒部市・砺波市といったエリアでは、派遣スタッフの受け入れ先企業が多い一方で、単身物件の供給が不足しているのが現状です。**
例えば砺波市では、単身物件が少ないため、近隣の高岡市戸出エリアへ入居希望者が流れる傾向が見られます。その結果、戸出の単身物件の入居率は上昇しており、「物件がある場所」へ需要が移動していることが分かります。これは、今後の賃貸経営において見逃せない動きです。
こうした需要に対応するためには、短期契約や家具・家電付きで貸し出すといった工夫も有効です。また、インターネット環境の整備や駐車場の確保など、派遣社員の生活に直結するポイントを押さえることで「選ばれる物件」となります。単身物件不足は一見『課題』に見えますが、裏を返せば「チャンス」です。地域ごとの需要を捉え、柔軟な対応をしていくことで、空室改善にもつながります。当社としてもエリア動向を随時お伝えし、大家さんと一緒に入居率向上の施策を考えてまいります。

朝日不動産株式会社　取締役・花　伸祐

セミナーのご案内

セミナーの詳細は決まり次第お伝えします　Seminar

2026年1月24日(土) 新春 Webセミナー　参加無料
140回ミッキー塾｜オンライン限定　時間：13:30開始予定

YouTube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。

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、よろしくお願いいたします。

マニアック不動産投資家アカデミー

【ミッキーVS新世代大家】
㊗朝日不動産15000室おめでとう!!
更なる飛躍のために朝日不動産に物申します!!
～パネルディスカッション編～

お部屋ハッケン物語チャンネル

SNSを活用したお部屋の紹介を行っている一例として紹介！
もし載せたい大家さんがおられましたら、お声掛けください！

1人暮らしor同棲もできてペットと住める新築1LDK！【room8】

同棲・家族向きの2LDK！バルコニー・サンルーム付き！窓から立山連峰が見える部屋【room8】

車・バイク好き必見！インナーガレージ付新築浅1LDK 2台駐車可能！【room8】

CPMミッキーの お部屋ハッケンニュース

「2025 全国土地 基準地価 公表」

国土交通省は、9月16日、2025年度の「基準地価」(7月1日現在)を発表しました。それによりますと、全国の土地「全用途平均」は、4年連続で上昇し、上昇率は昨対0.1%上昇の1.5%とバブル後の最大の上昇率となりました。住宅地は1.0%、商業地は2.8%上昇と、商業地の上昇率の大きさが目立ちます。
住宅地の上昇率第1位は、北海道「富良野」で27.1%と、リゾート地の人気を反映しています。商業地の第1位は、これまた北海道の「千歳」で、こちらは31.4%の上昇と大幅の上げになってます。言わずと知れた半導体企業「ラピダス」の進出によるものです。
全国の「基準地価」の変動率では、東京圏の上げが際立っています。全用途平均で5.3%、住宅地では3.9%、商業地では、なんと8.7%上昇、昨対では1.7%上昇率が伸びました。
日本一の「基準地価」地点は、20年連続で、銀座2丁目「明治屋銀座ビル」で㎡単価4,690万円、坪単価で1億5,504万円でした。これは、昨対11.4%の大幅上昇となっています。
上げのエリアの特徴は、①インバウンド、②超大企業進出、③リゾートで、これに都市開発の再開発事業が絡むと、より顕著になります。1月1日現在の「地価公示」や「路線価」を受け、傾向が持続しています。来年の「路線価」もこの傾向を引き継ぐことを、私ミッキーは予測しています。

CPM ミッキー

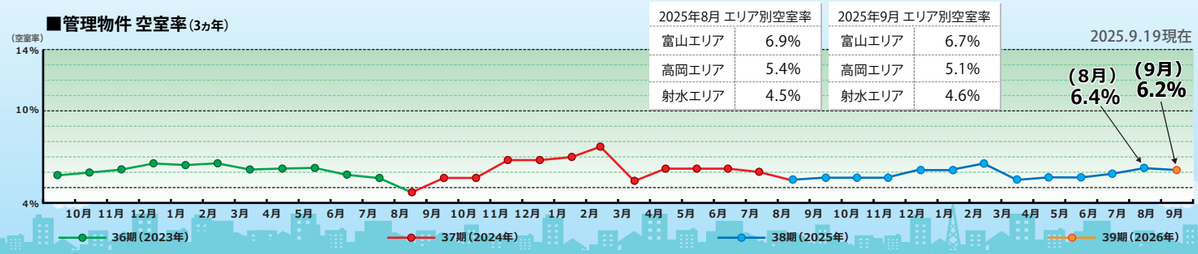
2025年 基準地価(変動率) (前年)

	全用途	住宅地	商業地
全国	+1.5% (+1.4%)	+1.0% (+0.9%)	+2.8% (+2.4%)
三大都市圏	+4.3% (+3.9%)	+3.2% (+3.0%)	+7.2% (+6.2%)
東京圏	+5.3% (+4.6%)	+3.9% (+3.6%)	+8.7% (+7.0%)
大阪圏	+3.4% (+2.9%)	+2.2% (+1.7%)	+6.4% (+6.0%)
名古屋圏	+2.1% (+2.9%)	+1.7% (+2.5%)	+2.8% (+3.8%)
地方圏	+0.4% (+0.4%)	+0.1% (+0.1%)	+1.0% (+0.9%)
中核4市（札幌、仙台、広島、福岡）	+5.3% (+6.8%)	+4.1% (+5.6%)	+7.3% (+8.7%)

Introduction

朝日不動産管理物件 空室率(3ヶ年分) Data

■管理物件 空室率(3カ年)



2025年8月 エリア別空室率	
富山エリア	6.9%
高岡エリア	5.4%
射水エリア	4.5%

2025年9月 エリア別空室率	
富山エリア	6.7%
高岡エリア	5.1%
射水エリア	4.6%

ハッチくんの 賃貸管理物語！

募集条件の選択肢を1つ増やしました
「割引くん」のご紹介

弊社の自社・管理物件の中でも、東京の物件に関しては家賃相場が上昇している一方、富山の家賃相場は一部のエリア・新築物件を除き、まだ上昇傾向とはなっていない市場と感じます。お部屋探しのお客様に選んでいただけるお部屋にする為に家賃の見直しという選択肢がありますが、一度下げた家賃を契約期間中に戻すことは双方の合意がなければ実現できないのが現実です。そんな中、弊社では「割引くん」という募集条件の仕方を始めました。最初の2年間だけ割引をした家賃で契約とし、2年後の再契約時に予め決めていた家賃に戻すというプランです。（例えば、最初の2年間の家賃を40,000円とし、2年後の家賃を43,000円とする。）このプランにすることでネットからの「反響」が増えます。「反響」が増えると「案内」が増え、「案内」が増えると「申込」が増えます。空室が複数ある大家さん、空室が長期空室になってきている大家さんなどおられましたら空室対策の選択肢の1つとしてご検討していただければと思います。ぜひ、お近くのアパマンショップ・お部屋ハッケン物語店長、または mansen@asahi.ac にまでお気軽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

9月中旬から月末にかけて物件の全体巡回を行いました

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南店の宮脇です。
9月中旬から月末にかけて、富山県内で管理をさせていただいている物件の巡回を行いました。
目的としては毎月の定期清掃に入っていない物件の巡回による、管理品質の向上、大家さんへの管理状況の報告でございます。

今年は特に暑い時期が長く続いたため、弊社で管理させていただいている物件、他社様の管理物件問わず、ご案内をした際、共用部に虫の死骸が大量にあったり草が伸びていたりして「お部屋は良いのに共用部が少し気になるな～」というお部屋探しのお客様の声をチラホラいただくことがありました。
メラビアンの法則にもありますが、第一印象は見た目が55%。お客様を物件へご案内し、外観・駐車場・共用部の状態を見た段階で、お部屋を申込みするか・しないか、お客様のお気持ちはある程度決まってくるのかもしれません。
これからは物件の近くを通ったり案内をした際、外壁・共用部などに汚れはないか異常な点はないかを確認し、ご報告させていただきたいと思います。引き続きよろしくお願いいたします。

アパマンショップ富山南店・宮脇　智基

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★

NEW エルシア

ハートフルマンション施工
鉄筋コンクリート造築8年!! 状態良好です。

価格：150,000,000円（税込）
満室時年間賃料収入：10,012,800円
満室時表面利回り：6.68%

●建物名：エルシア ●所在地：富山市長江4丁目6-70 ●富山地鉄不二越・上滝線「栄町駅」徒歩約14分 ●築年月：2016年11月 ●土地面積：988.70㎡ ●建物面積：518.55㎡ ●構造：RC造3階建 ●間取：1LDK×12戸 ●引渡日：相談 ●現況：満室 ●取引形態：媒介

NEW SIRIUS

ハートフルマンション施工
鉄筋コンクリート造 築7年の美マンション

価格：150,000,000円（税込）
満室時年間賃料収入：9,958,800円
満室時表面利回り：6.64%

●建物名：SIRIUS ●所在地：富山市山室 268-2 ●富山地鉄不二越・上滝線「大泉駅」徒歩約21分 ●築年月：2017年9月 ●土地面積：957.71㎡ ●建物面積：550.23㎡ ●構造：RC造3階建 ●間取：1LDK×6戸 2LDK×6戸 ●引渡日：相談 ●現況：満室 ●取引形態：媒介

NEW ファミーユ２１

【現状満室】1R×6戸 希少なRC物件！！
富山大学10分圏内の人気物件です！

価格：46,000,000円（税込）
満室時年間賃料収入：4,214,400円
満室時表面利回り：9.20%

●建物名：ファミーユ２１ ●所在地：富山市五福4区4866-10 ●富山地鉄市内線「富山大学前駅」徒歩約12分 ●築年月：2001年11月 ●土地面積：406.41㎡ ●建物面積：259.31㎡ ●構造：RC造3階建 ●間取：1R×6戸 ●引渡日：即時 ●現況：満室 ●取引形態：専任媒介

NEW 富山市赤田新町貸家 2棟バルク

蜷川小学校近く！ 高利回り、積算大！
奥の戸建は、水回り改修履歴有

価格：8,800,000円（税込）
満室時年間賃料収入：1,416,000円
満室時表面利回り：16.09%

●建物名：富山市赤田新町貸家２棟バルク●所在地：富山市赤田新町 138-3, 138-5 ●富山地鉄不二越・上滝線「上堀駅」徒歩約10分 ●築年月：1978年3月 ●土地面積：371.06㎡ ●建物面積：184.84㎡ ●構造：木造2階建 ●間取：5LDK×1棟 5DK×1棟 ●引渡日：即時 ●現況：賃貸中、空 ●取引形態：

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

朝日不動産株式会社