

いつもお世話になっております。朝日不動産の花です。
空室写真は、入居希望者が最初に目にする重要な判断材料です。しかし、家具が入っていない状態では、実際の暮らしをイメージしづらく、「広さ」や「使い勝手」が伝わりにくいという課題があります。そこで注目されているのが、**AIステージング**です。



AIステージングとは、実際に家具を搬入することなく、写真上で家具やインテリアを配置したイメージ画像を作成する技術です。空室の写真をもとに、リビングや寝室にソファやベッド、テーブルなどが自然に配置され、まるでモデルルームのような仕上がりになります。実物の家具を用意する必要がないため、コストや手間をかけずに、物件の魅力を最大限に引き出すことが可能です。最大のメリットは、見栄えが良くなり、反響獲得につながりやすい点です。入居希望者は、複数の物件を写真で比較する中で、第一印象の良い物件に強く惹かれます。**AIステージング**によって生活イメージが明確になることで、「ここに住みたい」と感じてもらえる確率が高まります。

また、実際に家具を設置しないため、傷や汚れの心配がなく、退去後すぐに撮影・掲載できる点も魅力です。特に単身物件や新築・リノベーション物件との相性が良く、短期間での成約を目指す際に効果を発揮します。

今後もAIを活用しながら、効果的な運用を模索していきます。

朝日不動産株式会社 取締役・花 伸祐

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。

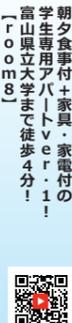
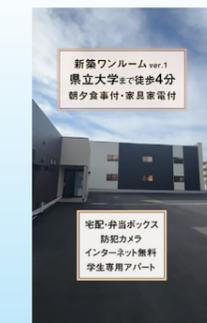
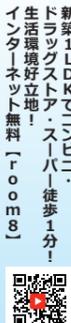
日頃より、当社youtubeチャンネルをご愛顧いただき、誠にありがとうございます。この度、youtube【朝日不動産チャンネル】を大きく3つのチャンネルに分けました。今後も引き続き、不動産に関する情報をご提供できるよう努めてまいります。気になるコンテンツがございましたら、チャンネル登録の程、よろしくお願いいたします。



マニアック不動産投資家アカデミー
【ミックシーのファミリー食堂#6】
【前編】10年後3億円の可能性、、、
トヨタ本社移転で激変、、、
品川大再開発"Vタワー"投資に
朝日不動産FIRE大家が「ちょっと待って、、、」



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！



CPMミックシーの



ハッチくんファミリー

2026 新春大家さんセミナー&パーティ 開催

1月24日、毎年恒例の「新春大家さんセミナー&パーティ」を、143名の大家さんに参加をいただき、オークスカナルパークホテルにて開催しました。ミックシーでカウントしますと第140回目、新春セミナーは14年目となります。第一部では、朝日不動産の「2026年度の経営方針」を私ミックシーがお伝えしました。最も大切にしています創業の精神「困っている人は全部救う」の動画を見ていただきました。そして、本年度の方針「**あんしん、あったか、あさひのカンリ**」のキャッチコピーのもと、管理力をアップ、ブランド構築をしていく旨をお伝えいたしました。第二部では、江古田島塾長を先生に迎え、「しくじり大家さん」を公開生配信させていただきました。江古田島塾長曰く、「FIRE」とは、「心の炎を燃やし続けること。」熱く語っていただきました。第三部は、大家さんとの懇親の場、パーティです。弊社スタッフと大家さんとの大切なコミュニケーションの場となりました。六本木のエンターテイメントハウス「スター」から、三回目の登場、ミックシーが大ファンであります「暁めぐみ」さんに、すばらしいパフォーマンスのステージを演出いただきました。みなさん楽しんでいただけたことと思います。また、来年、大家さんのみなさんとの笑顔(えがお)での再会をめざし、準備を進めます。みなさん、ありがとうございました。

CPM ミックシー



第1部「2026年度 朝日不動産経営方針」



第2部「しくじり大家さん」 江古田島先生



第3部 懇親会「ものまねショー」

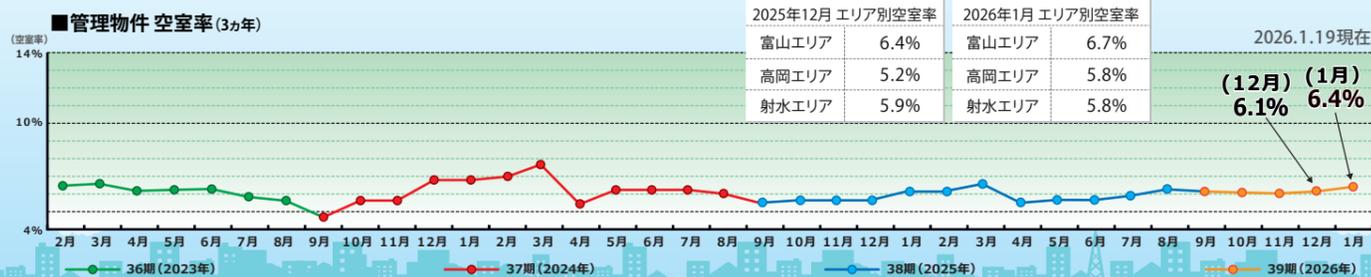
Introduction

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!



朝日不動産管理物件 空室率(3ヶ年分)

Data





ハッチくんの
賃貸管理物語!

金利について

ご承知の通り、昨年12月19日の日銀金融政策決定会合において、政策金利が0.50%から0.75%へと引き上げられました。これを受けまして、弊社が代理店を務める信販各社（オリコ・ジャックス等）のリフォームローン金利においても上昇の動きが出ております。2025年までは2.0%～2.5%程度で推移しておりましたが、**2026年1月からは3.0%～3.5%が基準**となりました。最大15年の固定金利であることを踏まえると、かつての2%前後でご契約された時期は、良い資金調達環境であったと言えます。一方で、県の保証協会による融資制度や、国の住宅セーフティネットを活用したリフォーム融資等では、**1%～2%前後の低金利で借入可能なケース**もございます（諸条件の充足が必要）。弊社では、こうした金融情勢の変化に柔軟に対応し、大家さんの賃貸経営を最適にサポートできるよう、常に最新の情報を収集してまいる所存です。また、手数料はいただきますが、弊社でも分割収支相殺のサービスも用意しております。資金計画に関するご相談がございましたら、お気軽に管理スタッフまでお申し付けください。

満室戦略本部 取締役・松谷 俊秀



新川エリアの新築状況と賃料条件

いつもお世話になっております。アパマンショップ魚津店の稲垣です。今回は繁盛期の新川エリア新築状況についてお伝えいたします。

2026年は2棟と供給が少ない年です。過去は、2022年5棟・2023年1棟・2024年11棟・2025年5棟でした。間取りは1LDK（50㎡前後）と2LDKの複合タイプが1棟、1Rが1棟建築されました。家賃の傾向として、2022年は1LDK5.6万円・2LDK6.4万円前後、2024年は1LDK6.6万円・2LDK7.6万円での募集でした。物価高騰もあり2年で家賃が1万円強値上がりしましたが、その分1坪風呂・宅配ボックス・Wi-Fiなど設備が充実しており、当時は魚津駅周辺の供給が多かったため、法人需要と重なって成約が期待できる状況でした。

ところが、2025年6月～9月完成の新築は1LDK6.8万円・2LDK7.8万円前後での募集でしたが、完成までの入居率は1割弱にとどまりました。家賃を変更し、下限で1LDK5.2万円・2LDK5.7万円での募集となりました。こうした背景から2026年完成の物件家賃様、想定より2万円下げて設定することとなりました。立地面が異なるということもありますが、物価高騰前の賃料と同じもしくはそれ以下の賃料設定となっております。しかし特約付きとして、次回更新時には想定賃料に値上げするという条件にて募集したところ、成約は順調に推移しています。

こうした市況を踏まえると、新築に限らず、中古アパート・マンションの購入を含めた検討が重要となります。当社では、相場観に加え、実際のお客様の声や現場で得られる情報をもとに、ご検討内容に応じたご提案が可能です。



アパマンショップ魚津店・稲垣 彩加

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
お気軽にお問い合わせください★

NEW 富山市今泉西部町一棟売マンション

光陽小学校区ファミリー向けRCマンション
テナント、住居も満室稼働です (R8.1.15時点)

価格: 295,000,000円(税込)
満室年間賃料収入: 31,452,420円
満室時表面利回り: 10.70%

- 富山市内線「南富山駅」徒歩約19分
- 築年月: 1990年6月 ●土地面積: 1941.7㎡ ●建物面積: 2789.08㎡
- 構造: RC造陸屋根6階建
- 間取: テナント×4、4LDK×8戸、3LDK×6戸、2LDK×5戸 全23戸
- 引渡日: 相談 ●現況: 賃貸中 ●取引形態: 媒介



NEW 魚津市吉島一棟売アパート

2023年に外壁金属サイディング貼り、
屋根・共用部塗装工事など大規模修繕実施済み

価格: 44,310,000円(税込)
満室年間賃料収入: 6,927,600円
満室時表面利回り: 15.63%

- あいの風富山鉄道「魚津駅」徒歩約18分
- 築年月: 1992年2月 ●土地面積: 381㎡
- 建物面積: 439.93㎡ ●構造: 木造スレート葺2階建
- 間取: 1K×7戸、2K×7戸、2DK×2戸 全16戸
- 引渡日: 相談 ●現況: 賃貸中 ●取引形態: 媒介



NEW 東太閤山モーニングハイツ21

入居率90%! 築24年重鉄3階建バス・トイレ別の単身用
マンション。融雪付駐車場有! 共用部も状態良好です!

価格: 89,800,000円(税込)
満室年間賃料収入: 9,844,800円
満室時表面利回り: 10.96%

- 建物名: 東太閤山モーニングハイツ21 ●所在地: 射水市塚越1830 ●あいの風とやま鉄道「小杉駅」車約10分 ●築年月: 2001年11月 ●土地面積: 1,240.22㎡ ●建物面積: 519.75㎡ ●構造: 鉄骨造3階建 ●間取: 1K×21戸 ●引渡日: 相談 ●現況: 賃貸中 ●取引形態: 専任媒介




AM事業部からのお願い

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。

ご登録は
コチラ!




お問合せ先

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

