

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。

賃貸市場の繁盛期である2月・3月において、当社ではより多くのお客様をお迎えするため、部署の垣根を越えた応援体制を整えております。特に土日には、別部署のスタッフが各店舗に1名以上配置され、円滑な営業活動を支援しています。

また今年は、富山大学目の前の立地へ移転して初めて迎える繁盛期ということもあり、これまで以上に多くのお客様の来店が見込まれました。

富山大学や富山県立大学の試験日など、お客様が集中する日には、アルバイトを含め最大49名体制で対応し、機会損失を防ぐ取り組みを行っています。

さらに、混雑緩和の工夫としてカレッジコートの食堂を待合スペースとして活用するなど、お客様に少しでも快適にお過ごしいただけるよう環境づくりにも力を入れています。県外から来られる受験生やご家族にも安心してご利用いただけるよう、迅速かつ丁寧な対応を心掛けています。

こうした取り組みは単なる人員強化にとどまらず、社内の連携を深める大きな機会にもなっています。今後も全社一丸となり、お客様のご大切な新生活を支える存在として、より質の高いサービス提供に努めてまいります。



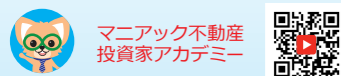
全社一丸となって
より質の高い
サービスを!

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。



【ミックシーのファミリー食堂#6】
【後編】この男、また やりやがった、!!
渋谷ワンルーム342万円投資で利回り20.7%を叩き出した富山の不動産王"ミックシー"に地方FIRE大家「ちょっと待てい、」



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!



土間のある新築1LDK!
富山駅まで徒歩11分!
(Room 8)



小型犬も飼える7帖バルコニー付!
富山大学まで徒歩5分!
(Room 8)



12帖+5帖の新築1LDK!
同棟可の角部屋インターネット無料!
(Room 8)



月刊 富山賃貸ステーション お部屋ハッケン物語



2026年度 公示地価 発表

3月17日、国土交通省は、2026年1月1日現在の「公示地価」を発表しました。「公示地価」とは、一般の土地取引や、公共用地の取用などの時の土地の評価に活用されています。ミックシーが重要視している点は、「公示地価」が7月に発表される「路線価」の予測になる点です。「路線価」は、土地評価、査定に広く活用されています。「**路線価を占う上で、重要な指標**」ではあえります。さて、本年の「公示地価」の特徴は、全国において「全用途平均」が2.8%上昇となりました。これは5年連続の上昇で、1989年のバブル崩壊以来の値上がり率の最高を更新しました。地域別には、東京圏、大阪圏が、上昇率を上げ全国の上昇をけん引しました。名古屋圏や地方4市(札幌、仙台、広島、福岡)は、上昇幅は大きいものの、昨対ベースでは上昇率が鈍化しました。【図1】 富山県内におきましては、富山県全体の住宅地が、実に33年ぶりに+0.1%と上昇に転じました。地域的には、引き続き富山市が、全ての用途(住宅、商業、工業、全用途平均)において上昇し、上昇幅も上げました。射水市の住宅地も、昨年の△0.2%から、+0.1%と上昇に転じました。一方、高岡市は33年連続の下げで、トンネルから抜け出せません。【図2】

総じて、**日本の土地は、大都市、県庁所在地を中心に、値上がり傾向が顕著**です。観光地、半導体工場進出エリアも、引き続き、大きく上昇しています。

CPM ミックシー

2026年 公示地価(上昇率) 図1

	全用途			住宅地		商業地	
	2025年	2026年	変化率	2025年	2026年	2025年	2026年
全国	2.7%	2.8%	▲0.1%	2.1%	2.1%	4.3%	4.3%
三大都市圏	4.6%	4.6%	▲0.0%	3.5%	3.5%	7.8%	7.8%
東京圏	5.2%	5.7%	▲0.5%	4.2%	4.5%	8.2%	9.3%
大阪圏	3.3%	3.8%	▲0.5%	2.1%	2.5%	6.7%	7.3%
名古屋圏	2.3%	2.3%	▲0.0%	2.3%	1.9%	3.8%	3.3%
地方圏	1.3%	1.2%	▲0.1%	1.0%	0.9%	1.6%	1.6%
地方4市(札幌、仙台、広島、福岡)	4.5%	4.5%	▲0.0%	3.5%	3.5%	6.4%	6.4%

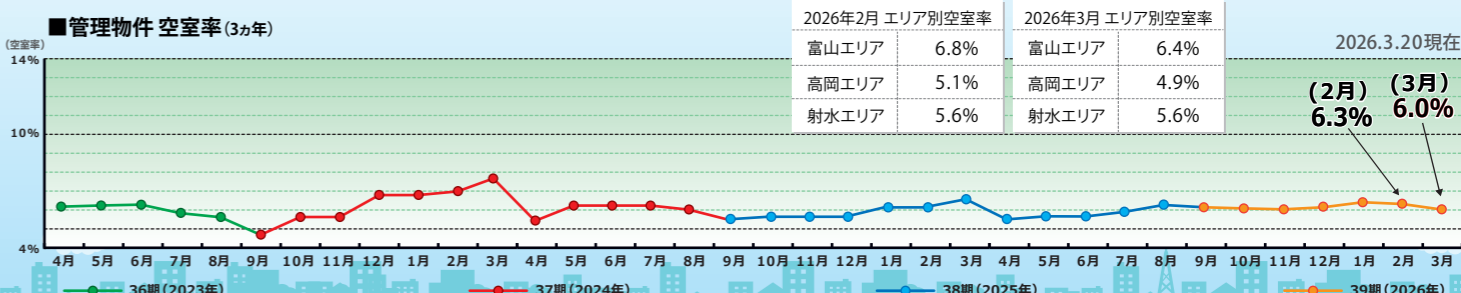
2026年 公示地価(市町村別変動率) 図2

市町村	住宅地		商業地		工業地		全用途平均	
	2025年	2026年	2025年	2026年	2025年	2026年	2025年	2026年
富山市	1.1%	1.3%	1.1%	1.4%	2.6%	2.6%	1.2%	1.4%
高岡市	▲1.1%	▲1.1%	▲0.5%	▲0.5%	0.2%	1.0%	▲0.9%	▲0.8%
魚津市	▲1.8%	▲2.0%	▲2.4%	▲2.7%			▲1.8%	▲2.3%
氷見市	▲1.5%	▲0.8%	▲3.2%	▲2.5%			▲1.8%	▲1.1%
滑川市	▲1.3%	▲1.2%	▲1.8%	▲1.9%			▲1.5%	▲1.4%
黒部市	▲0.5%	▲0.7%	▲0.9%	▲0.8%			▲0.6%	▲0.7%
砺波市	▲0.5%	▲0.5%	▲0.5%	▲0.2%			▲0.5%	▲0.4%
小矢部市	▲1.2%	▲0.7%	▲0.1%	▲0.1%			▲0.7%	▲0.5%
南砺市	▲0.6%	▲0.6%	▲1.7%	▲1.6%			▲0.9%	▲0.9%
射水市	▲0.2%	0.1%	▲0.6%	0.0%	1.5%	2.3%	▲0.2%	0.2%
舟橋村	1.0%	1.0%	0.0%	0.0%			0.7%	0.7%
上市町	▲1.8%	▲1.9%	▲1.9%	▲1.5%			▲1.8%	▲1.7%
立山町	▲1.3%	▲1.0%	▲1.3%	▲1.0%			▲1.3%	▲1.0%
入善町	▲1.2%	▲1.2%	▲1.2%	▲1.6%			▲1.2%	▲1.3%
朝日町	▲1.5%	▲1.8%	▲1.5%	▲1.9%			▲1.5%	▲1.8%
県平均	0.0%	0.2%	0.1%	0.3%	1.9%	2.2%	0.1%	0.3%

- 【住宅地】**
 - ・富山市で12年連続上昇
 - ・舟橋村で5年連続上昇
 - ・射水市が上昇に転じた。
- 【商業地】**
 - ・富山市で4年連続上昇
 - ・高岡市は33年連続下落
- 【工業地】**
 - ・富山市は5年連続上昇
 - ・高岡市・射水市は4年連続上昇
- 【全用途平均】**
 - ・富山市・舟橋村ともに5年連続上昇
 - ・射水市は上昇に転じた
 - ・高岡市は33年連続下落

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!** 給湯器凍結トラブルと火災保険の備え

今年の冬は、例年に比べて給湯器の凍結被害が多かった印象があります。冬場に気温が大きく低下すると、給湯器の給水管・給湯管に残った水が凍結して膨張し、配管や内部部品に負担がかかります。一般的に気温が-4℃前後まで下がると、配管内の水が氷結し、お湯や水が出なくなるトラブルが発生しやすくなるといわれています。

未然防止策としては、給湯器の水抜きや通電による凍結防止機能の活用などが有効です。しかし、対策を行っていても強い寒波などによって給湯器内部や配管が破損してしまうケースもあります。特に賃貸物件では、設備トラブルが発生すると入居者対応や修理手配が必要となり、大家さんにとって予期せぬ出費が発生してしまう可能性もあります。

こうした方が一の事態に備えるためにも、凍結による破損に対応した火災保険への加入や補償内容の見直しが重要です。火災保険は火災だけでなく、凍結による水道管や設備の破損、水漏れによる損害などを補償する**特約**が用意されている場合があります。適切な補償を備えておくことで、給湯器や配管の修理・交換費用をカバーでき、突発的な支出リスクの軽減につながります。賃貸物件を安定して運用していくためのリスク対策として、一度保険内容を確認してみたいかがでしょうか。

満室戦略本部 原状回復課・藤村 周平

リスク対策として火災保険の見直しを!

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 **コーポ辰美**

★現況満室★閑静な住宅街にある2DK×4戸、駐車場5区画有!西滑川駅徒歩4分、スーパー徒歩8分 毎日の生活に便利な環境です

価格:13,000,000円(税込)
 満室年間賃料収入:1,762,800円
 満室時表面利回り:13.56%

●建物名:コーポ辰美 ●所在地:滑川市下島98-11
 ●富山地鉄本線「西滑川駅」徒歩約4分
 ●築年月:1989年8月 ●土地面積:266.16㎡
 ●建物面積:146.16㎡ ●構造:軽量鉄骨造2階建
 ●間取:2DK×4戸 ●引渡日:相談 ●現況:満室
 ●取引形態:媒介

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 修繕履歴有り、高稼働中!

価格:261,000,000円(税込)
 満室年間賃料収入:31,380,420円
 満室時表面利回り:12.0%

●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:鉄筋コンクリート造陸屋根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 **ローズ**

鉄骨造2階建て 2DK×8戸
ピロティ付き駐車場有り

価格:15,200,000円(税込)
 満室年間賃料収入:2,629,200円
 満室時表面利回り:17.30%

●建物名:ローズ ●所在地:富山市吉作790-12
 ●あいの風とやま鉄道「呉羽駅」まで徒歩約16分
 ●築年月:1996年3月 ●土地面積:264.54㎡
 ●建物面積:150.00㎡ ●構造:鉄骨造2階建
 ●間取:1K×6戸 ●現況:賃貸中 ●引渡日:相談
 ●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** Mail: am@asahi.ac

【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

※ 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はこちら

東エリアの市場

本年3月の賃貸市場においては、昨年と比較して新築供給数に変化が見られました。2025年3月には管理物件として新築が6件あったのに対し、2026年3月は1件と減少しております。一方で、築年数の浅い物件は引き続き人気があるものの、供給が増えたことによりやや飽和傾向も見受けられます。賃料帯としては、築浅の木造物件であれば5.5万円前後、鉄骨造以上では6万円前後が成約の目安となっております。そのため、築浅物件の解約時には、現行賃料から2,000~3,000円程度の見直しをご提案させていただくケースもございます。なお、早期成約に至る事例としては、**築年数の浅い約35㎡前後の物件が中心**となっております。特に鉄骨造以上の物件は需要が安定しており、空き予定の段階から募集を開始することで、退去後1ヵ月以内に成約に至るケースが多く見られます。加えて、**礼金や初期費用の見直し、設備面の小規模な改善**なども反響増加に有効です。今後も市場動向は変化していくことが予想されるため、定期的な条件の見直しや柔軟な対応が安定した賃貸経営につながります。物件ごとに最適な募集条件は異なりますので、具体的な募集方法や条件設定については、ぜひお気軽にご相談ください。

礼金・初期費用見直しや設備面の小規模な改善で **反響数UP!**

アパマンショップ富山東店・坂部 真悠