月刊 富山賃貸ステーション
お部屋ハッケン物語
August 2026 No.240
8

ハッチくんの 賃貸営業戦略！

★ Chapter.92
建築業者の動向について

<全国住宅新聞より>

北陸・甲信越					賃貸住宅年間完工数 25年4月～26年3月					年間完工高（万円）
						合計		内訳(%)		
順位	前年比	会社名	代表者名	所在地	完工数前年比	戸数（前年）	棟数	建築請負	自社開発	
1	→	インテグラルグループ	山本 ナオタカ	石川県金沢市	↗	997 (942)	110	100	0	573,250
2	NEW	秀光ビルド	本間 航也	石川県加賀市	NEW	326 (-)	120	100	0	336,571
3	→	植木組	日下部 久夫	新潟県柏崎市	↗	239 (135)	4	100	0	527,800
4	NEW	廣瀬	廣瀬 徳男	新潟県新潟市	NEW	134 (-)	1	100	0	110,000
5	↗	イワコンハウス新潟	高橋 茂興	新潟県新潟市	↗	101 (21)	3	100	0	106,000
6	↘	リョーエン	遠藤 大輔	福井県福井市	↘	50 (83)	8	75	25	40,000
7	↗	芙蓉建設	大森 朋彦	山梨県富士吉田市	↗	17 (15)	6	100	0	18,000
8	↗	トーケンリンク	伊野 博俊	石川県金沢市	→	5 (5)	1	100	0	6,000

いつもお世話になっております。朝日不動産の花です。
全国賃貸住宅新聞の報道によると、建築基準法改正により木造建築の構造計算基準が引き下げられ、**建築コストの上昇や利回りの低下が懸念されています。**この厳しい状況に対し、福井県のリョーエンはアパートの戸数を従来の**6戸から4戸へ減らす**代わりに、1戸あたりの専有面積を**約36平方メートルから約70平方メートルへと倍増**させる戦略に舵を切りました。
一般的に戸数を絞ると、1戸あたりの建築単価が上がってしまうため、そのコスト上昇分をカバーできるだけの付加価値をどうつけていくかが非常に重要になります。同社では、収納の拡充やベビーカー用スペースの確保、顔認証システムの導入など、徹底して質を高めることで高い家賃設定を可能にし、見事に竣工満室を達成しています。
一方、エリアの年間完工数ランキングに目を向けると、石川県のインテグラルグループが997戸で首位を独走し、同じく石川県の秀光ビルドが326戸で2位につけるなど、大手による大規模な供給動向も際立っています。こうした大手の量的な攻勢に富山の個人大家さんが巻き込まれ、似たような物件で家賃を下げ合うのは避けたいところです。単価上昇を跳ね返すだけの魅力を物件に持たせ、**「量を絞って質を高める」という明確な差別化の視点**を持つことこそが、これからの富山で長きにわたり安定経営を実現するための確かな鍵になりそうです。

朝日不動産株式会社　取締役・花　伸祐

CPMミッキーの お「わく」ニュース

東京の中古区分マンションのリノベは効果大

東京港区の「赤坂見附駅」徒歩約4分の好立地に、今から14年前の2012年3月に中古区分マンションを1戸購入しました。床面積が28㎡と、都心のワンルームマンションとすれば十分すぎる広さです。10階のお部屋のベランダからは、紀尾井町の「ホテルニューオータニ」の森林と、建物が望めます。
入居者が退去したタイミングで、大幅なリノベーション工事を行いました。工事費は、475万円と思い切ってお金をかけました。リノベ再投資利回りが、図表の通り17.7%。さすが東京です。工事費に見合った利回りが見込めます。
まさに東京の市場のおもしろさですね。

2012年3月購入
【オリエント赤坂モートサイド1003】

投資分析

1. 工事金額：¥4,750,000.－（税込）
2. 家賃増加額：月間 ¥70,070.－
［年間 ¥840,840.－］

〈旧家賃：¥121,000×92% ⇒ ¥111,320〉
〈新家賃：¥187,000×97% ⇒ ¥181,390〉
稼働率

3. 単純投資利回り　：　17.7%

リノベーション Before

After

CPM ミッキー

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。

マニアック不動産投資家アカデミー

【しくじり大家さん#江古田島平八前編 】
元サラリーマン大家が
Vシネでいしだ壱成と共演！？
「魂の男」江古田島塾長が明かす、
投資より熱い“しくじり演劇人生”

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！

駅徒歩6分の好立地！5万円台サンルーム付きの1LDK！【room8】

デザイナーズ1LDK！スーパー・ドラッグストア徒歩圏内！ペット可【room8】

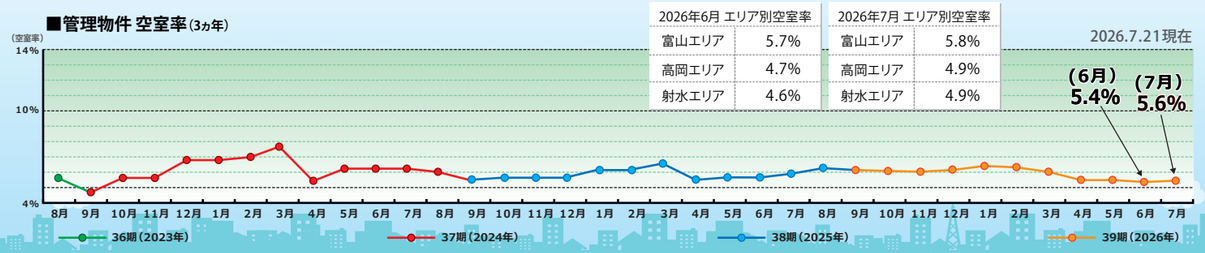
2021年築の1LDK！ペットと住める角部屋！インターネット無料！【ROOM8】

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！
☎076-422-5566
アセットマネジメント事業部／石橋　伸一郎まで　受付時間 9:30-18:00 ㊡水曜

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ヵ年）



2026年6月 エリア別空室率	
富山エリア	5.7%
高岡エリア	4.7%
射水エリア	4.6%

2026年7月 エリア別空室率	
富山エリア	5.8%
高岡エリア	4.9%
射水エリア	4.9%

ハッチくんの 賃貸管理物語！

高齢入居者様向け「見守りサービス」導入について

いつもお世話になっております。PMサポート課の上貂です。

近年、高齢者の単身世帯が増加する中、弊社では孤独死リスクの軽減と物件価値の維持を目的として、新たに**高齢入居者様向けの見守りサービス**を導入することとなりました。**【対象】60歳以上の単身の入居者様（加入必須・費用は入居者様負担）**※導入日はまだ未定ではございますが、8月または9月の見込みです。

本サービスは、電気メーターの動きから異常を検知し、自動で安否確認を行うシステムです。万が一の際にも早期発見が可能となるため、室内の損害や特殊清掃のリスクを大幅に抑え、大家さんの大切な資産（物件価値）を守ります。これまで懸念の多かった高齢者様の一人暮らしに対するリスクが減少するため、今後の入居促進・空室対策にも繋がる取り組みだと考えております。

弊社はこれからも、大家さんに安心して賃貸経営をお任せいただけるよう、管理品質の向上に努めてまいります。ご理解とご協力のほど、何卒よろしくお願い申し上げます。

PMサポート課・上貂　啓介

【大家様さんたちへ】砺波エリア限定！管理物件・空き家所有のご検討をぜひお願いいたします！

いつも大変お世話になっております。アパマンショップとなみ店の本川（ホンガワ）と申します。

現在、砺波エリアでは業績好調な大企業が多数存在しており、非常に旺盛な社宅需要を担っております。

パナソニック インダストリー㈱ 様（砺波市宮丸）
電気自動車（EV）市場の拡大に不可欠な「フィルムコンデンサ」で世界トップシェアを誇られています。

ヌヴォトンテクノロジージャパン㈱ 様（砺波市東開発）
パナソニックの半導体事業をルーツに、品質要求が極めて厳しい電気自動車（EV）向けの「車載バッテリーIC」を製造されています。

㈱ KOKUSAI ELECTRIC 様（砺波市下中条）
半導体ウェハーの薄膜を形成する「成膜プロセス装置」や「トリートメント（膜質改善）プロセス装置」で世界トップシェアを誇る、同社の主力生産工場です。

このように、世界で活躍する大企業から社宅のご依頼を多数いただく、非常に魅力的なエリアとなっています。その他にも、小矢部市の大型物流倉庫や建築会社、南砺市の利賀ダム事業など、広域にわたり様々な法人需要がございます。

【緊急のお願い】単身向け・外国籍入居可能物件が深刻な不足状態です

最近では、外国籍の技能実習生向けの社宅依頼が急増しており、完全に「需要過多・物件不足」の状態が続いております。そこで、**砺波エリア周辺で「中古の単身向け物件」や「外国籍の入居が可能な物件」をご所有の方、または今後ご所有を検討されている方がいらっしゃいましたら、ぜひ当店に管理をお任せいただけないでしょうか。**空室対策や資産の有効活用にお困りの方は、ぜひお気軽にアパマンショップとなみ店（本川）までご相談ください。誠心誠意、サポートさせていただきます！

アパマンショップとなみ店・本川　千春

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 富山市五福貸家A・B棟（セット販売）

オーナーチェンジ物件です！
富山大学近くの好立地物件！
築浅戸建の2棟セット販売です！

価格：34,000,000円（税込）
満室時年間賃料収入：2,400,000円
満室時表面利回り：7.06%

●建物名：富山市五福貸家 A・B 棟 ●所在地：富山市五福 1085-1、1085-6 ●富山地鉄市内線「トヨタモビリティ富山 G スクエア五福前駅」徒歩約 5 分 ●築年月：2019 年 12 月 ●土地面積：175.04 ㎡ ●建物面積：150.32 ㎡ ●構造：木造合金メッキ鋼板葺 2 階建 ●間取：2LDK×2 戸 ●駐車場：4 台 ●引渡日：相談 ●現況：入居中 ●取引形

価格改訂しました！ ローズ

鉄骨造2階建て 1K×6戸
ピロティ付き駐車場有り

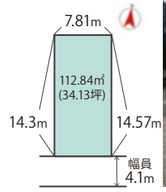
価格：15,000,000円（税込）
満室時年間賃料収入：2,625,600円
満室時表面利回り：17.50%

●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

NEW 高岡市駅南2丁目土地

土地面積112.84㎡（約34.1坪）
高岡駅へのアクセスが良好です！

土地代金：6,000,000円



●所在地：高岡市駅南2丁目 317
●土地面積：112.84㎡（34.13坪）
●坪単価：17.58万円 ●地目：宅地
●都市計画：市街化区域
●建ぺい率：60% ●容積率：200%
●交通：JR氷見線「高岡駅」まで徒歩約10分
●現況：更地 ●引渡日：相談／現況渡し ●取引形態：専任媒介

NEW 富山市蓮町6丁目土地

土地面積1,227.34㎡（約371.26坪）
アパート用地に最適です！

土地代金：15,000,000円

●所在地：富山市蓮町6丁目 3-66
●土地面積：1,227.34㎡（371.26坪）
●坪単価：4.05万円 ●地目：宅地
●都市計画：市街化区域
●建ぺい率：60% ●容積率：200%
●交通：富山地鉄富山港線「蓮町（馬場記念公園前）駅」まで徒歩約9分
●現況：建物有 ●引渡日：相談／現況渡し ●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
【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