月刊 富山賃貸ステーション お部屋ハッケン物語

September 2026 No.241

9

ハッチくんの 賃貸営業戦略！

★ Chapter.93
「AI×アナログ」の両輪で
大家さんの満室経営をサポート

いつもお世話になっております。朝日不動産の花です。
今回は、LM事業部で取り組んでいる「物件提案力の向上」の施策についてご報告いたします。

現在、当社では接客スキルの底上げとして、AIを活用した**「営業ロールプレイング」**を導入しています。これは、お客様の希望条件をAIに入力し、実際の接客さながらに「条件のヒアリング」から「最適な物件の提案」までを行うものです。終了後にはAIが接客を総合的に点数で評価するため、スタッフは自身の課題を客観的に把握し、効率よく基礎力を高めることができます。

一方で、私たちはAIのデータだけに頼るわけではありません。人間ならではの洞察力や寄り添う力を磨くため、対面でのアナログな全体ロープレ研修も並行して実施しています。特に力を入れているのが、ヒアリング内容を基に、表面的な条件の奥にある**「お客様が本当に求めているもの」を探り当てる『ブラックボックスロープレ』**です。

AIによる「客観的な評価と基礎固め」と、アナログによる「潜在ニーズの深掘り」。朝日不動産は、このデジタルとアナログの両輪を回すことで、スタッフ全体の【物件提案力】を引き上げています。

そして、この提案力を最大限に活かすために最も重要なこと。それは、**大家さんの物件を私たちが誰よりも深く知ること**です。だからこそ、当社ではスタッフ自ら現場へ足を運ぶ「物件確認」に注力しています。

引き続き、大切な資産の満室経営に全力で貢献してまいります。

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

【しくじり大家さん#江古田島平八中編】
玄関がお札で埋め尽くされた！？
5年間空室を生んだ「お札部屋」の衝撃。
ボロ物件投資に潜む、精神崩壊ギリギリのしくじり！
壁一面の呪文と戦う特級呪物屋敷の全貌

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！

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】

【同棟・一人暮らし】戸建て感覚の1LDK！広いサンルームで快適な生活！【room8】

庭付きテラスハウス2LDK！！環水公園すぐ近く！【room8】

CPMミッキーの さくわくニュース

ハッチくんファミリー

全国管理戸数ランキング2026発表

全国賃貸住宅新聞調査による、「管理戸数ランキング」が、8月24日に発表されました。弊社朝日不動産は、管理戸数昨年14,982戸から16,344戸と、1,362戸増加、全国の順位も、93位から86位へと、7つ順位を上げさせていただきました。大家さんのみなさまのご支援のおかげであり、感謝申し上げるとともに、みなさまのご期待に添うべく、社員一同、全力で邁進してまいります。

富山県内の他業者との比較におきましては、14年連続の「No.1」とさせていただいています。あらためまして御礼申し上げます。

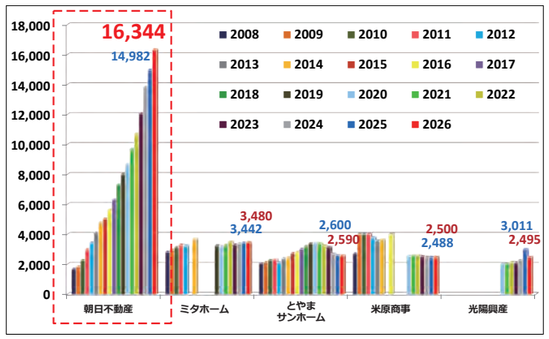
朝日不動産では、管理業の質の向上を目標として、「あったか　あんしん　あかるい　あさひのカンリ」をキャッチフレーズに、新ブランド構築に着手しています。県内10店舗のアパマンショップのリーシング力以上の、朝日不動産の管理ブランドを創ります。進化する朝日不動産の管理業務にご期待ください。ありがとうございました。

CPM ミッキー

2026年度　19ヶ年管理戸数ランキング［富山県］

富山県14年連続No.1

［全国賃貸住宅新聞　2026.8.24発行］



2026年度　管理戸数ランキング［全国］

前々年 99位
⇩
前年 93位
⇩
本年 86位

70	69	ニチワ	木村 至	東京都渋谷区	2万1549	2万1524
71	75	グローバルコミュニティ	石崎 雅樹	大阪府大阪市	2万1500	2万100
72	73	京都ライフ	平岡 陽一	京都府京都市	2万1334	2万368
73	76	リビングギャラリー	舟崎 義朗	新潟県新潟市	2万738	2万42
74	72	アップル	高橋 誠一	埼玉県さいたま市	2万720	2万425
75	74	コスギ不動産	小杉 周司	熊本県熊本市	2万581	2万142
76	77	エフ・ジェー・コミュニティ	肥田 恵輔	東京都新宿区	2万307	1万9470
78	78	イチイ	荻野 政男	東京都新宿区	1万9397	1万9109
79	81	エスリード賃貸	泉 憲佑	大阪府大阪市	1万8206	1万8030
80	82	日本エイジェント	乃万 春樹	愛媛県松山市	1万7929	1万7361
81	83	ケイアイコミュニティ	大山 芳弘	岡山県岡山市	1万7572	1万7091
82	124	第一住建	松尾 武	大阪府大阪市	1万7294	1万1099
83	80	アムス・インターナショナル	徳原 榮輔	東京都豊島区	1万7088	1万8402
84	84	ナミキ	並木 洋一	東京都板橋区	1万7000	1万6700
85	91	東京建物不動産販売	菅谷 健二	東京都中央区	1万6598	1万5447
86	93	朝日不動産	石橋 正好	富山県富山市	1万6344	1万4982
87	89	ライフサポート	森 英治	愛知県名古屋市	1万6249	1万5657

朝日不動産管理物件 空室率（3ヶ年分）

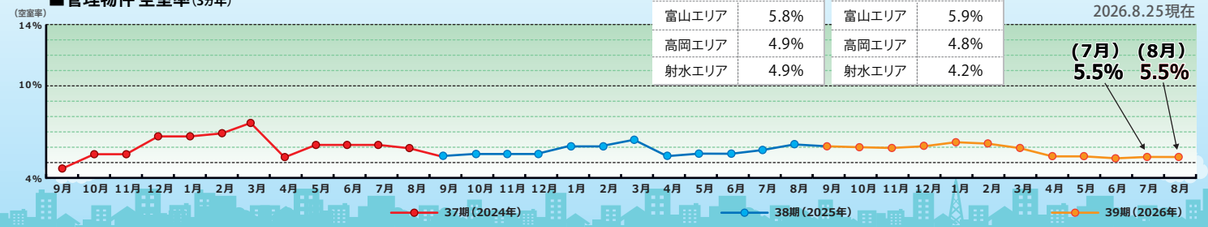
Data

■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%

2026年8月 エリア別空室率	
富山エリア	5.9%
高岡エリア	4.8%
射水エリア	4.2%

2026.8.25現在



ハッチくんの 賃貸管理物語！

万が一の「放置車両」も、私たちが解決へ導きます

賃貸経営において、入居者様の突然の逝去に伴う「放置車両」は、大家さんにとって非常に頭の痛い問題です。特に遺族が「相続放棄」を選択された場合、「勝手に車を処分すると、借金などの相続を認めた（単純承認）とみなされるのでは」という警戒心から、遺族との話し合いが完全にストップしてしまうケースが多々あります。私たち管理会社は、こうした複雑な事態に対しても、大家さんに代わって迅速かつ粘り強く対応いたします。最も重要なのは、問題発生時の「初動のスピード」と「遺族の不安解消」です。私たちは、遺族が抱える法的な懸念を解きほぐし、手続きへの協力が不利にならないことを丁寧に説明します。さらに、放置し続けることで遺族側に発生する「自動車税が届き続ける不利益」や「将来的な保管料・レッカー代の請求リスク」など、具体的なデメリットを提示し、納得のいく折衝を行います。複雑な「相続放棄」が絡む放置車両であっても、大家さんの手を煩わせることはありません。私たちが窓口となり、速やかな処分に向けて全力でサポートいたします。

万が一のトラブルの際は、私どもにお任せください。

RM課(難問解決課)・山崎　竜希

高岡市内の新たなホットスポット ～早川エリア アルプラタウン高岡の開業～

日頃よりご高配を賜り誠にありがとうございます。

現在、高岡市内で最も熱い視線を浴びている新たなホットスポットが**「早川エリア」**です。8月17日に「アルプラタウン高岡」の配置図やテナント構成が正式に発表され、11月下旬のオープンに向けた全貌が明らかになりました。核店舗の平和堂をはじめ、無印良品やロフト、セリアなど魅力的な店舗が一箇所に揃い、これまでスーパーが少なかった早川エリアの生活利便性を飛躍的に高めます。発表に伴い、店頭でお部屋探しのお客様の希望条件に「早川エリア」が追加されるケースに加え、出店テナント企業様からも既に「スタッフ用社宅」としての法人契約依頼が届いております。

しかし、早川周辺はもともと賃貸物件の供給自体が非常に少ないエリアです。

出典：PR TIMES
【平和堂】「アルプラタウン高岡」2026年11月下旬頃オープン予定　富山県高岡市内に平和堂初出店！画像
https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000582.000096754.html

物件をお持ちの大家さんや、これから投資を検討されている大家さんにとっては、**「需要は急増しているのにライバルが少ない」という絶好のチャンスが到来しています。**

正式発表直後のため具体的な周辺市場データはこれから蓄積される段階ですが、当店では今後も現地動向を追跡し、近隣の提携法人様とも密に連携して最新情報を収集・分析してまいります。

今後の相場や法人様の動きなど、気になる点がございましたら、いつでもお気軽にご相談くださいませ！

アパマンショップ高岡リール店・清水田　瑠偉

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 射水市中央町　貸家

表面利回り20%！現在賃貸中！
オーナーチェンジ物件。低コストでの運営が可能！
はじめての賃貸経営におススメです！
前面道路に融雪装置有！

価格：2,100,000円（税込）
満室時年間賃料収入：420,000円
満室時表面利回り：20.00%

●建物名：射水市中央町貸家 ●所在地：射水市中央町20番7 ●万葉線「新町口駅」徒歩約2分 ●築年月：1962年 ●土地面積：69.61㎡ ●建物面積：81.77㎡ ●構造：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ●間取：6DK ●駐車場：無 ●引渡日：相談 ●現況：入居中 ●取引形態：専任媒介

価格改訂しました！ 射水市本町1丁目 貸家

表面利回り22%超！低コストでの運営が可能！
2025年10月に1階の内装リフォーム済！
前面道路に融雪装置有！

価格：1,900,000円（税込）
満室時年間賃料収入：420,000円
満室時表面利回り：22.11%

●建物名：射水市本町1丁目貸家 ●所在地：射水市本町1丁目6-34 ●万葉線「第一イン新湊クロスベイ前駅」徒歩約7分 ●築年月：1951年 ●土地面積：76.03㎡ ●建物面積：82.64㎡ ●構造：木造瓦葺2階建 ●間取：9DK ●駐車場：無 ●引渡日：相談 ●現況：入居中 ●取引形態：専任媒介

NEW エムマンション

1DK×6戸、1R×12戸　30㎡超のゆとりある間取りで、
安定した賃貸需要が見込めます

価格：63,800,000円（税込）
満室時年間賃料収入：10,313,196円
満室時表面利回り：16.16%

●建物名：エムマンション ●所在地：富山市呉羽町4717-5 ●あいの風とやま鉄道「呉羽駅」徒歩約10分 ●築年月：1990年7月 ●土地面積：1,129.41㎡ ●建物面積：585.36㎡ ●構造：鉄骨造陸屋根3建 ●間取：1DK×6戸、1R×12戸 ●現況：賃貸中 ●引渡日：相談 ●取引形態：専任媒介

NEW 富山市大町一棟売りマンション

1LDK×12戸　ハートフルマンション施工物件！
鉄筋コンクリート造

価格：148,000,000円（税込）
満室時年間賃料収入：10,113,600円
満室時表面利回り：6.83%

●建物名：富山市大町一棟売りマンション ●所在地：富山市大町52-10 ●富山地鉄「南富山駅」徒歩約4分 ●築年月：2013年2月 ●土地面積：915.83㎡ ●建物面積：496.29㎡ ●構造：RC造3階建 ●間取：1LDK×12戸 ●現況：賃貸中 ●引渡日：相談 ●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