

日頃より大変お世話になっております。朝日不動産の花です。

2026年の繁盛期(1月~3月)を終え、4月7日に仲介店舗13店舗(富山エリア11店舗・東京エリア2店舗)の店長および業務サポート部門の各マネージャーが一堂に会し、今期の実績報告会議を実施いたしました。

期間中の新規来店者数は4,145組、契約件数は2,706件となり、前年対比ではそれぞれ107%、108%と堅調に伸長いたしました。また、新規来店

店のお客様の成約率を示す「決定率」も72.1%と高い水準を維持することができ、営業生産性の面でも成果が見られました。これらの結果は、繁盛期における機会損失を防ぐための全社員による現場応援体制の強化に加え、閑散期より継続して取り組んできた複数店舗間での掲載戦略の最適化や送客制度の運用が寄与したものと考えております。

特に**富山大学前店**においては、移転後初の繁盛期を迎え、富山大学へのアクセス向上という立地優位性を最大限に活かすことができました。その結果、新規来店数は293組で前年対比122%、契約件数は328件で123%と大きく伸長し、エリア内でも高い成果を上げております。

今後も市場環境の変化に柔軟に対応しながら、募集力・提案力のさらなる強化を図り、大家さんの大切な資産価値向上と安定した入居率の維持に努めてまいります。

引き続きご支援賜りますようお願い申し上げます。

朝日不動産株式会社 取締役・花 伸祐

全店舗【新規来店者数】	4,145組 (前年比107%)
富山大学前店	293組 <b>(前年比122%)</b>
全店舗【契約件数】	2,706件 (前年比108%)
富山大学前店	328件 <b>(前年比123%)</b>
全店舗【決定率】	72.1%

## 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。

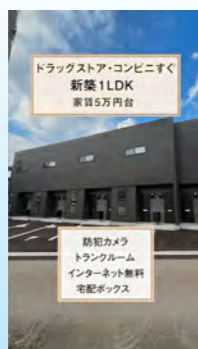


【ミッキーのファミリー食堂#7】  
【前編】利回り5.5%で2億円!?  
富山・宇奈月温泉トロッコ紀行で  
トロッコ電車&紅葉の絶景堪能!  
宇奈月温泉物件ツアー、廃墟マンション見学が  
カメムシ大量発生で大惨事www



### 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!



新築1LDKでコンビニ・ドラッグストアすぐで家賃5万円台! 同棲可! (room8)



新築で家賃4万円台! 角部屋でペット可! 期間限定キャンペーン! (room8)



インナーガレージ付きの 新築1LDK! ペット可! (room8)

# 月刊 お部屋ハッケン物語



## さくわくニュース ミッキー 会心の一枚

今回のワクワクニュースは、いつもと趣向を変えて、ミッキーの趣味のお話です。春爛漫の季節を迎え、ミッキーは風景写真を撮りに走り回ります。愛用のスマホでも綺麗に写真が撮れるようになりました。

最初の写真は、砺波の「チューリップパルーン2026」の催しです。熱気球が砺波の散居村の上を気持ち良さそうに空中散歩です。風の吹くままの遊覧です。熱気球を車で追いかけていると、偶然チューリップ畑を熱気球が横切りました。慌てて車から降りて最高のショットとなりました。↑



←2枚目は、上市町の「伊折の山桜」です。平地から3週間遅れて満開となります。「伊折」は、「剣岳」登山の入り口「馬場島」へ向かう途中にあります。したがって、背景にそびえているのが「剣岳」、コントラストが綺麗です。老夫婦が並んで腰を下ろしている姿が微笑ましいですね。

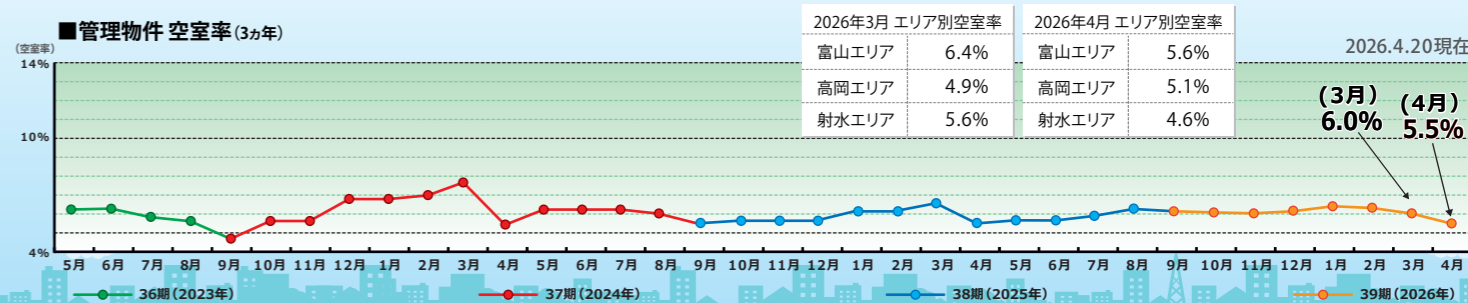


そして、最後3枚目の写真は、お馴染みの朝日の「四重奏」→水田に写る、桜と裏立山の「朝日岳」が綺麗に水面に映っています。いずれも、ミッキー会心の作品です。このような光景に出会い、写真を撮ることができて最高です。

CPM ミッキー

## 朝日不動産管理物件 空室率(3ヶ年分)

## Data



**大家さん必見！  
「エアコン2027年問題」と  
賃貸経営への影響**

2027年より、経済産業省が定める新しい省エネ基準が家庭用エアコンに適用されます。この基準は現行より大幅に厳しく、壁掛け型では最大約35%もの性能向上が求められます。これにより、現在主流となっている低価格モデルが基準を満たせず、**製造・販売が困難になる可能性が指摘されています。**製品全体の平均価格上昇が予想されること、また特に設置から10年以上が経過した機器は故障リスクも高いため、安価なモデルが流通している今のうちに交換を済ませることで、一時的ではありますが、将来的なコスト増の回避策になるのではないのでしょうか。

今後、昨今の工事費高騰に加え、本体価格まで値上がりするとすれば、低賃料の築古物件では家賃によるコスト補填が、ますます課題になることが想像できます。

富山県の賃貸市場は「1台完備」が標準ですが、今後は大家さんの負担軽減のため、築古物件を中心に**「エアコンあり・なし」**で家賃に差をつけて募集するスタイルも出てくるのかもしれませんが。

管理獲得提案本部・浦田 竜生

**⚠️ エアコン2027年問題**

**交換するなら2026年がおすすめてです**

**2027年問題とは？**  
2027年から、経済産業省が定める新しい省エネ基準が家庭用エアコンにも適用されます。この基準は、現行で販売されているエアコンよりも約3割程度の性能向上を求められ、省エネ率が一層厳格化するためには取り付けられたもので、これにより、壁掛け型エアコンには約35%の性能向上が求められることになり、メーカー各社では既に、新基準に適合するモデルへの切り替えが進んでいます。

**価格・供給への影響！**  
**安価なエアコンがなくなるかも？**  
新しい省エネ基準は、これまでよりも大幅に厳しくなります。そのため、現在販売されている低価格帯のエアコンの多くは基準を満たせなくなり、製造・販売が難しくなる可能性があります。  
**エアコン価格が上がる可能性も！**  
新基準を満たす高価格モデルが主流になると、エアコン全体の平均価格が上がる可能性があります。

**交換のおすすめ時期！**  
2026年のうちに交換できるタイミングがあれば交換を推奨します！  
✓ 10年以上経過しているエアコンは故障リスクUP  
✓ 室内機の印象がよく、成約率UP  
気になることがあればお気軽にスタッフまでご相談ください！

**076-420-1313**

## 東京の家賃相場上昇の背景と今後の見通し

東京の家賃相場は近年上昇傾向が続いています。その背景には、都心部への人口集中や単身世帯の増加があり、特に**駅近や利便性の高いエリア**では需要が供給を上回っている状況です。

また、建築費の高騰や人件費の上昇により、新築物件の賃料設定が高額化し、それに伴って既存物件の家賃も引き上げられる傾向にあります。さらに、コロナ禍以降の人の移動回復により、都市部への需要が再び拡大していることも一因です。

加えて、**外国人居住者や法人契約の増加**も賃料上昇を後押ししており、人気エリアでは競争が激化しています。こうした状況に加え、テレワークの普及による住環境の見直しや、設備・セキュリティ面を重視する傾向の高まりも、条件の良い物件への需要を押し上げています。



今後も立地や物件条件によっては高水準で推移することが見込まれます。当店では、家賃の見直しや賃料アップに関するご相談も承っておりますので、お気軽にお問い合わせください。

アパマンショップ大泉学園店・高橋 琢磨

# 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 ツインパレスさくら台**

【高稼働】高岡市吉久エリアの希少なRC物件!!  
おしゃれなデザイナーズ賃貸です!

**価格: 180,000,000円(税込)**  
満室年間賃料収入: 19,856,400円  
満室時表面利回り: 11.0%

●建物名: ツインパレスさくら台 ●所在地: 高岡市吉久三丁目7-78, 7-79 ●万葉線「吉久駅」徒歩約6分  
●築年月: 1993年8月 ●土地面積: 1,357.01㎡  
●建物面積: 1,630.95㎡ ●構造: RC造5階建  
●間取: 1R×28戸、1LDK×10戸 ●引渡日: 相談  
●現況: 賃貸中 ●取引形態: 一般媒介

**NEW 富山市婦中町宮ヶ島(売事務所一括)**

駐車場は複数台可能!!  
利便性の高い婦中エリア

**価格: 14,500,000円(税込)**

●所在地: 富山市婦中町宮ヶ島 370  
●高山本線「婦中鶴坂」徒歩約16分  
●築年月: 1994年8月 ●土地権利: 所有権  
●土地面積: 329.39㎡ ●建物専有面積: 137.07㎡  
●構造: 鉄骨造 2階建 ●駐車場: 3台分以上  
●引渡日: 相談 ●現況: 空 ●取引形態: 一般媒介

**NEW サンネクスト定塚**

現在満室! 高岡駅徒歩9分の駅近マンション!  
築26年鉄骨造5階建(ヒロディ駐車場あり)  
2020年外壁防水工事済、融雪装置、エレベーター、  
敷地内ゴミ置場付きで入居ニーズ高め◎

**価格: 95,000,000円(税込)**  
満室年間賃料収入: 12,067,200円  
満室時表面利回り: 12.70%

●建物名: サンネクスト定塚 ●所在地: 高岡市定塚町7-9 ●あいの風とやま鉄道「高岡駅」まで徒歩約9分 ●築年月: 1999年4月 ●土地面積: 610.60㎡  
●建物面積: 882.60㎡ ●構造: 鉄骨造5階建  
●間取: 2DK×6戸、2LDK×10戸 ●現況: 満室  
●引渡日: 相談 ●取引形態: 専任媒介

**NEW ふおるて向野**

1K×10戸 リフォーム履歴有り  
ネット無料設備導入済み!

**価格: 45,000,000円(税込)**  
満室年間賃料収入: 5,343,900円  
満室時表面利回り: 12.72%

●建物名: ふおるて向野 ●所在地: 高岡市向野町 5-60 ●万葉線「市民病院前」まで徒歩約8分  
●築年月: 2001年 2月 ●土地面積: 500.41㎡  
●建物面積: 294.78㎡ ●構造: 鉄骨造 2階建  
●間取: 1K×10戸 ●引渡日: 相談 ●現況: 空

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