

マルイオーナー新聞

賃貸経営マーケットレポート

賃貸経営、不動産売買、有効活用の提案

■発行所：丸一不動産株式会社 ■本社：北区上十条2-8-11 金高歯科ビル1階 ■TEL:03-5993-1841 ■FAX:03-3907-6157
■2023年 2月号 ■毎月1回発行 ■URL:http://www.m-1.co.jp/ ■E-MAIL:mail@m-1.co.jp

地元の不動産は地元の不動産屋さんをモットーに、十条エリアで60余年

賃貸管理・賃貸経営コンサルティング 売買全般・不動産相続問題・空家問題等を得意としております。

免許番号：東京都知事(16)第9236号
加盟団体：社団法人全国宅地建物取引業協会
社団法人東京都宅地建物取引業協会
社団法人全国賃貸不動産管理業協会

内閣府、日銀等の「調査・報告」に見られる景気判断の指標

ウィズコロナの下、景気の持ち直しへの期待が高まる

年が明けて1カ月ほどが過ぎました。依然、コロナ禍で社会が揺らぐ中、賃貸ビジネスは新春の繁忙期を迎えています。行動制限をなくしたウィズコロナの下、人々の活動の広がりとともに、景気の持ち直しへの期待が一層高まっています。

「感染抑制と経済活動の両立が進む」

賃貸市場を取り巻く景気の指標を内閣府、日銀等の調査・報告からまとめてみました。

景気の指標となっている内閣府が公表する、令和4年12月の「景気ウォッチャー調査」(街角景気)によると、2〜3カ月前の景気の先行きに対する判断DIは47・0。雇用関連のDIは低下したものの、家計動向関連、企業動向関連のDIが上昇したことから、前月を1・9ポイント上回っています。

景気ウォッチャーの見方は、「景気は持ち直しの動きがみられる。先行きについては、持ち直しへの期待がある一方、価格上昇の影響等に対する懸念がみられる」とまとめています。

日本銀行が3カ月に一度公表する、地域経済報告の『さくらレポート』(2023年1月)によると、各地域の景気の総括判断を「資源高の影響などを受



コロナ禍にあって、景気の動向に大きく左右されることなく、積極的な賃貸住宅関連の投資が進んでいます

の1月11日発表の『TDB景気動向調査(全国)』による令和4年12月の景気DIは、前月比0・1ポイント減の43・0となり、5カ月ぶりに悪化しました。

業界別の不動産DIは、前月比0・8ポイント減の44・8と2カ月ぶりに悪化。土地相場の上昇や建築資材の高騰、そのほかテナントの空室などが下押し要因となっています。

このように、今後の景気予測に気が許せませんが、春先にかけて諸物価の上昇が落ち着いたれば景気回復への兆しに期待が持てそうです。

「マンション・アパート」の「不動産価格指数」が最高水準を示す

一方、足下を見ると、収益物件の不動産投資市場の好調が続き、不動産価格の動向を表すマンション・アパート(棟)の「不動産価格指数」が最高水準を示して、市場においても高値で取引されています。

不動産投資の先行基準とされる地価も不動産投資環境の好調を受けて、主要都市の上昇が引き続き増加傾向にあります。

ところで、今春の注意点として、「民法の一部を改正する法律」が施行され、成年年齢が20歳から18歳に引き下げられて最初のシーズンを迎えます。高校卒業時に、誕生日を過ぎて成人になった18歳と誕生日前の17歳が混在するため、部屋を紹介する際、成人か否かの取り違えには注意が必要となります。

賃貸住宅への投資意欲は依然、旺盛 収益物件の投資市場の活況続く

公表される景気に対する判断指標は、「緩やかに持ち直している」と捉えており、今後の回復基調に期待を寄せたいものです。

不動産市場が好転すると、まず地価に投資意欲が反映されるので、人流の回復傾向も見て慎重さが求められます。



「貸家における富裕層の相続税対策需要に陰りはみられていない」「投資家のマインドが慎重化しているため、貸家の着工は先行き減少する見通し」などの声に関連する企業サイドから挙がっています。また、(株)帝国データバンク

消えゆく昭和のモノ達



国立競技場に続いて、また一つ昭和の象徴的な建物が今年姿を消してしまいます

元号が令和に変わって早5年目を迎えます。そうなる昭和という時代がなんだか増々遠い過去のよう感じてしまいます。昭和40年生まれた私は、幼い頃祖父母が生まれた明治時代を大戦前の、遠い昔のように感じていた記憶があります。令和の時代を生きる今の若者達ももしかしたら当時の私と同じ感覚で昭和の時代を感じているのかも知れません。

時の流れと共に昭和生まれの人々同様、建物達も徐々に少なくなってきました。一戸建てのみならず、分譲マンションや賃貸物件達も、築後数十年となる今、その役割を終えて最新設備が整った「今風」の建物に生まれ変わっております。

先日、コロナワクチン接種の為に中野サンプラザに行ってきた。代表取締役 吉田

ニュースフラッシュ

新成人人口は341万人 18歳から賃貸借契約に親権者同意書が不要に

1月1日現在の新成人は、341万人と総務省から発表されました。今年の新成人人口は、民法の一部を改正する法律の施行に伴う経過措置により、18歳、19歳、20歳が対象となっています。

18歳が112万人で前年に比べ2万人減少し、19歳が113万人。20歳が117万人で、前年に比べ6万人減となっています。

各年齢を男女別に見ると、18歳の男性は57万人、女性は54万人で、男性が女性より3万人多く、20歳の男性は60万人、女性は57万人で、男性が女性より3万人多くなっています。

昨年4月1日に「民法の一部を改正する法律」が施行されて、成年年齢が20歳から18歳に引き下げられ、18歳であれば賃貸借契約に親権者同意書が不要となっています。

親権者同意書が不要となりましたが、賃貸借契約に際しては、契約の名義人や連帯保証人等に注意して、契約作業を進めさせていただきます。

