

# マルチオーナー新聞

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 10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

賃料収入が安定している賃貸経営への再評価が見られる

## 景気が緩やかに回復する中、不動産関連も改善続く

今年も早や10月、秋のシーズン真っ只中を迎え、お客様の来店も相次いでいます。景気は緩やかに回復している、と見られる一方、成長力の力強さには今一つ欠けているようです。後半戦に入る賃貸市場の動きをまとめてみました。

他方、価格が上がり過ぎて取引件数が少ない、建築資材などの高止まり、中国の不動産市況の影響といった見方が一部で挙がっています。

賃貸市場を取り巻く一般的な景気動向ですが、景気の指標となっている、内閣府が公表した8月時点の『景気ウオッチャー調査』(街角景気)によると、3カ月前と比較しての景気の現状に対する判断D1は、前月を0・8ポイント下回り、2カ月前りに低下しました。

2・3カ月前先の景気の先行きに対する判断D1も、前月を2・7ポイント下回っています。ガソリン価格の上昇など物価高への懸念が下押しの要因となっているようです。

こうしたことから景気ウォッチャーは、「景気は、緩やかに回復している。先行きについては、価格上昇の影響等を懸念しつつも、緩やかな回復が続くとみている」とまとめています。ここ半年、「景気は緩やかに持ち直し・回復が続く」とする予測が続いています。

また、「(株)帝国データバンクの8月の「TDB景気動向調査



景気が横ばい傾向にあることから、賃貸マンション・アパートの募集家賃も堅調に推移しています。しばらくこの傾向が続きそうです

ところで、現在の賃貸マーケットに対して、三菱UFJ信託銀行(株)の不動産マーケットリサーチレポート『一棟賃貸マンションの取得で存在感を高める富裕層個人』によると、「賃貸住宅は、オフィスビルなどに比べて賃料収入が安定している。コロナ禍をきっかけに賃料が下落基調にあるオフィスビルと比較しても、賃貸マンションの安定性が確認できる」と捉えています。

(全国)の結果によると、8月の景気D1は2カ月前りに悪化したものの、不動産関連のD1は3カ月前りに改善して49・6となりまし。

調査した企業の声として、「全国的に買い意欲が続いている」(建物売買)や「来店客数、売り上げともに回復

**一棟賃貸マンション・アパートの取引市場の活況続く**

賃貸経営のインカムゲイン(運用益)が目ざされ、投資対象としての人気が高まっています

市中の取引も活発で、その分売買価格も敏感になっています

基調にある「貸事務所」といった声が多く聞かれ、「福岡の都市再開発事業・天神ビッグバンの影響もあるが、売上の動きもよい。価格も相場以上」(不動産管理)というように各地の再開発事業が好材料だった模様。

マンションの平均募集家賃  
全面積帯で6エリア前年上回る

こうしたマクロ的な傾向の一方、足下7月の全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向(アットホーム調べ)では、マンションの平均募集家賃は、東京23区・東京都下・埼玉県・名古屋市などの6エリアが全面積帯で前年同月上回りました。そして、カップル向きが8カ月連続、ファミリー向きが7カ月連続して全10エリアで前年同月上回っています。

アパートもファミリー向きが全エリアで前年同月上回り、中でも、東京23区・東京都下・神奈川県・名古屋市などの6エリアは2015年1月以降最高値を更新しています。

## 待望の秋が到来しました!



今月号は仕事の話は「休みさせて頂き、少しリラックスした気分の記事に向かわせてください。」とにかく今年の夏は暑かったです。皆さんはどのように感じられたかわかりませんが、私にはこれまで生きて来た中で一番暑かった、と感じます。厳しい残暑は9月になっても続き、「一体地球はどうなっているのか?」とこのままずっと暑い夏が続くのでは?と不安に思ってしまったくらいです。でも、ここに来てようやく吹く風がどこなく秋めいて来て、朝夕の気温もぐっと下がって来ました。そうです、ようやく待望の秋が来たのです。

は全て夏の出来事ばかりです。そして年齢を重ねた今のお気に入りの秋です。

初々しく若々しい春から全ての命が躍動する夏、そして徐々に円熟味を増していく秋から全ての生命が息絶えてしまったかのように見える冬。人生を四季に例えたら今の自分が好きな季節が何故秋なのか、腑に落ちます。

長く暑かった夏がようやく終わりを告げ、朝夕の風が涼しく感じられるようになり、虫達の鳴き声が涼しさにアクセントをつけます。道端では曼殊沙華の鮮やかな赤が目飛び込んで来ます。桜前線とは逆に北の山々から紅葉前線が徐々に南下して来ます。猛暑だった分、今年の紅葉の色はどうか?現存するのでしょうか?どこかの山へ紅葉狩りに出かけてこの目で確かめたいと思います。そして秋は実りの季節。好物の梨や柿そして栗を食べるのが楽しみです。海の幸で真っ先に思い浮かぶのがサンマです。近年不漁が続くお財布には決して優しくない魚になってしまいましたが、それでも是非楽しみたい一品です。

地球温暖化なるものがこのまま進行してしまったりこれから先気候がどのように変化してしまうのでしょうか?私には知る由もありませんが、これからもずっと四季折々の風情を楽しめる国であればいいのにな、と願ってしまうのは人間の勝手というものでしょうか?

代表取締役 吉田

### ニュースフラッシュ

#### 土地価格、全ての地区において上昇または横ばい背景にマンション、店舗需要の堅調さの継続

土地の価格が顕著な動きを見せています。今年の4月1日~7月1日の全国主要都市の地価動向を調査した「令和5年第2四半期地価LOOKレポート」(国土交通省)によると、3期連続で全ての地区において上昇または横ばいで、住宅地では5期連続で23地区全てで上昇しています。

調査対象全80地区のうち、上昇が74地区、横ばいが6地区、下落が0地区と、景気が緩やかに回復している中、マンション需要の堅調さに加え、店舗需要の回復が継続したものです。

住宅地では、マンション需要に引き続き堅調さが認められたことから、上昇が継続し、商業地では、人流の回復傾向を受け、店舗需要の回復が見られたことなどから、上昇傾向が継続しました。

インバウンド需要の支えやマンションの購買意欲の底堅さ、開発地の需給逼迫、景気回復の期待感などが地価上昇の背景になっているようです。当面、こうした市況が推移すると見込まれています。

