



# 共栄商事不動産 NEWS

## 賃貸経営マーケットレポート

横浜南部エリア、特に上大岡を中心として賃貸管理はもちろん売買・建売住宅および賃貸管理などを取扱う総合不動産業です。地域に密着した豊富な物件情報のほか、ネットワークを通じての情報提供など、豊富な知識と経験のあるスタッフが対応いたします。

2023年 10月号  
URL : <http://www.kamioooka.jp/>

### 株式会社共栄商事不動産

営業時間 10:00~18:00  
定休日 毎週火曜日・第1、第3水曜日

本店 〒233-0002  
横浜市港南区上大岡西1-19-4  
TEL...045-842-0054 FAX...045-846-3701  
mail...kyoei-hon@kamioooka.jp  
駅前支店 〒233-0002  
横浜市港南区上大岡西1-15-1 camio 1F  
TEL...045-842-0052 FAX...045-846-3702  
mail...kyoei-eki@kamioooka.jp  
大久保支店 〒233-0007  
横浜市港南区大久保1-11-6  
TEL...045-842-0058 FAX...045-842-2206  
mail...kyoei-ook@kamioooka.jp

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『景気ウォッチャー調査』（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DIは、前月を0・8ポイント下回り、2カ月ぶりに低下しました。2〜3カ月前の景気の先行きに対する判断DI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。



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。

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

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。

### 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

また、「(株)帝国データバンクの8月の「TDB景気動向調査(全国)」結果によると、8月の景気DIは2カ月前に悪化したものの、不動産関連のDIは3カ月前に改善して49・6となりました。

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。

### 「コンセプト型賃貸住宅」

## ポイントを絞った入居者目線で後押し注目される中高層の木造賃貸住宅

「コンセプト型賃貸住宅」の開発が続いています。ニッチな手法を生かし、狙ったコンセプトを前面に打ち出した賃貸住宅は、ターゲットとニーズが合致すれば強みをいかに発揮しているようです。

文具メーカーのコクヨ(株)は、自社が所有する鉄道高架下のスペースを活用した、賃貸カレッジハウスのシリーズ化を展開しています。鉄道会社は自社で所有している遊休地や施設を活用する不動産分野への進出が活発ですが、近畿日本鉄道(株)は同社が所有する鉄道高架下のスペースを活用した、賃貸カレッジハウスのシリーズ化を展開しています。

入居者の好きなことや得意なことに打ち込める暮らしを応援する8つのスタジオ、フードスタンドを併設

中高層の木造賃貸住宅がじわりと広まっています。環境配慮型住宅が人気を呼んでいることや建築基準法の改正で木造の中高層が施工しやすくなったことで、注目されているのです。

地盤の関係で鉄骨造、鉄筋コンクリート造の建設が難しい場合のほか、狭小地や変形地でも対応できる柔軟性が評価されて、木造の3〜4階建て賃貸住宅を建設する事例が見られるのです。市場では依然RC造の人気が高いだけに、今後の伸張が注目されます。

### 賃貸マーケット情報



様々な工夫とアイデアを凝らした賃貸住宅が、相次いで登場しています

### 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下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。





「改正建築物省エネ法」の施行日が決定

賃貸住宅の省エネ対策に新しい波

ここ1カ月の賃貸住宅市場に関連したニュースを紹介します。10月1日をもってインボイス制度がスタートします。新しい税制だけに、しばらくは馴染むのに時間がかかりそうです。



賃貸経営の環境が変わりつつあります。キーワードは省エネ・省CO2対策です。

「インボイス制度」が開始  
小規模事業者に負担軽減措置  
いよいよ10月1日から新しい経理方式の「インボイス制度」(適格請求書等保存方式)が開始されます。

住宅用の家賃は非課税ですから住宅用アパート・マンションを経営するオーナー様は消費税を扱っておらず、免税事業者である場合が多く、影響が少ないと見られます。  
しかし、店舗、駐車場、倉庫等の課税売上高が1000万円以上の課税事業者のオーナー様は、「インボイス」制度と向かい合うこととなります。  
なお、インボイス制度が始まるに当たり、インボイス発行事



住宅にも、性能も、省エネも、賃貸新築が求められます

業者となる小規模事業者に対する負担軽減措置として、「2割特例」等の負担軽減策を認める特例措置が期間限定で追加されました。  
「改正建築物省エネ法」  
令和6年4月1日施行

脱炭素社会の実現を目標とする政策、事業の推進が各方面で打ち出されています。そんな中、賃貸経営にも関連する「建築物省エネ法」が令和4年6月に改正されましたが、このほど施行日が令和6年4月1日と決定しました。  
住宅・建築物の省エネ対策を進めるための「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律」

の一部の施行期日を定める政令及び施行に必要な規定の整備等を行う政令が9月12日に閣議決定されたものです。  
長い名前の法律ですが、改正建築物省エネ法等の一部を施行し、省エネ対策の加速化の推進を図るため、建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示の強化、建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度の創設、防火規制の合理化などに係る規定が定められるものです。  
そして、令和7年4月には、全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合が義務付けられ、この日以後に工事に着手する建築物の建築が適合義務の対象となります。そのため賃貸住宅を新築するにも、省エネ性能が求められるでしょう。

省エネ・省CO2対策として、時代の要請に応えるZEH(ゼッチ)賃貸住宅、LCCM(エルシーシーエム)賃貸住宅、スマートハウス賃貸住宅などの選択が一気に具体化しそうです。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

万一に備えて相続、遺言、贈与に加え 成年後見制度を検討しておく必要も

が静かな広がりを見せています。ひるがえって、賃貸経営を考えると、経営は数十年に及びます。土地、あるいは建物(物件)を次代に継ぐことが大きな課題となつてい

ます。しかし最近とみに物忘れがひどい、軽い認知症が疑われるといったケースをよく耳にします。たとえば、「相続対策」もその一つです。万一に備えて、公証人を介して遺言書を作成するのが最善の策といっても、なかなか理屈通り、割り切つて用意

周到というわけにはいかないようです。それでも後々のことを考えると必要ではないかと思われま

ます。それだけにオーナー様の年月の経過とともに起こる体の衰えに備え、元気なうちに「高齢対策」を講じておくことは、もはや特別なことではなくなってきました。医療システムが進み、栄養面で満たされて身体は健康、



高齢対策の一つの成年後見制度は、「判断能力の十分な人を保護し、

支援する制度」で、遺言と組み合わせるために活用するために、弁護士や司法書士の専門家に依頼することが欠かせません。また、「家族信託」は財産管理の一手法で、信頼できる家族

・親族を受託者として財産管理を任せる仕組みです。平成19年に信託法が改正されて以来、相続や認知症対策としての利用が進んでいます。賃貸経営は毎月一定して現金収入を得る、価値の高い財産であるだけに、万一に備えて相続、遺言、贈与といった対策に加え、成年後見制度について、考えておくの必要かもしれません。

情報パック

「賃貸住宅でも手軽にできる地震への備え」

地震への備えのベスト3「飲料水・食料の備蓄」「避難場所・経路の確認」「非常用持出袋の準備」

前触れもなく起きる地震には肝を冷やします。地震大国のわが国で地震対策として、何に気をつけたいのかをまとめたデータが、不動産情報サービスのアットホーム(株)から発表されました。

不動産のプロが選ぶ! 「賃貸住宅でも手軽にできる地震への備え」のランキングで、地震に備えるためのチェックポイントをまとめています。どちらかといえば入居者を対象としたものですが、地震対策として示唆に富んだ内容となっています。

まず、賃貸住宅でも手軽にできる地震への備えのベスト3は、「飲料水・食料の備蓄」「避難場所・経路の確認」「非

常用持出袋の準備」となっています。「飲料水・食料の備蓄」は水道が止まることを想定したもので、「避難場所・経路の確認」については、避難経路を日頃から確認しておくことが重要です。

入居者は地震に対して 並々ならぬ関心を寄せている

次に、地震に備えるためにチェックすべき物件情報では、1位が「ハザードマップ(災害予測範囲、避難所など)」、2位が「築年数」、3位が「建物構造(RC造、SRC造、木造など)」。 「ハザードマップ」については、「ハザードマップで物件の場所を確認しながら住まいを探すのが良い」という声も。「築年数」では、昭和56年6



月1日以降適用の新耐震基準かを確認するというものです。「建物構造」は、やはり地震への関心から、免震構造あるいは耐震構造限定で探すケースが増えているようです。

また、地震に備えるためにあると安心な設備は、「火災報知器」「ガス漏れ検知・警報器」「消火設備」が上位を占めています。

「火災報知器」は火災が起きた時に警報ベルなどで知らせる設備で、「ガス漏れ検知・警報器」はガス漏れを検知して知らせる設備です。部屋をお探しのお客さまも地震に対して、並々ならぬ関心を寄せているのが分かります。

ちょっと一服



10月を迎えました。これから日に日に空気も澄んで穏やかなこの時季、秋の味覚のおいしいものをお腹いっぱい食べて、至福のひとつときを過ごしたいと考えています。そういえば秋を運んでくれるサンマが、スーパーで見れば身も細い上、高値で食卓になかなか上ってきません。毎年10月は「住生活月間」、10月1日が「土地の日」と定められ、全国各地でシンポジウムや住宅フェアが開催されます。今年は35回目を迎え、様々な行事が目白押しです。店舗、オフィス、マンション・アパート(棟)の商業用不

気候のよい秋は動きも活発に 12月まで忙しくなります

不動産の不動産価格指数が上昇基調で推移しています。不動産価格の動向を把握するため、国土交通省が11月1日公表しているものですが、今年11月3月のマンション・アパート(棟)が過去最高の水準となっています。やはり、キャッシュフローを求める賃貸マンションの投資対象としての人気の高さが背景にあるようです。さて、これから気候がよくなり、10月11月にかけて、部屋をお探しのお客さまが店を訪れ、12月まで忙しくなります。

(※) 本紙に掲載しています写真はイメージです。記事と直接関係はありません。