



## MOVEの賃貸 オナー通信

2026 SUMMER | Vol. 01



## 「MOVEの賃貸 オナー通信」創刊のご挨拶

小暑の候、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

この度、オーナーさまへ賃貸経営の有益な情報と私たちの想いをお届けするため、定期情報誌「MOVEの賃貸 オナー通信」を創刊いたしました。今後、弊社管理オーナーさまや、過去にお取引いただいたお客さま、および地域の賃貸不動産オーナーさまに向けて定期的にお届けしてまいります。記念すべき第1号のご挨拶として、まずは当社の「MOVEの賃貸」についてご紹介させていただければ幸いです。

## ■ 資産未来戦略プラットフォーム「MOVEの賃貸」

MOVEの賃貸とは、賃貸経営と不動産運用を専門的に支える資産未来戦略プラットフォームのブランドであり、賃貸管理を土台に、売買仲介を大黒柱として、オーナーさまの資産未来戦略に寄り添い続けるMOVE-UPの統合ビジネスモデルです。「取得 / 保有・管理・買増し・修繕・売却・組換え / 建替え・承継・整理」という、オーナーさまの生涯にわたる資産未来戦略における8つのフェーズでの意思決定を支援し、それぞれのフェーズに応じて提供する5つの事業（賃貸管理・建物管理・売買仲介・アセットマネジメント・新築プロデュース）によって構成されます。

## ■ ムーヴアップの5つの事業（=機能）のご紹介



## ・賃貸管理（守る）

賃貸管理事業の理念は、「空かない、揉めない。安心が続く賃貸経営を支える賃貸管理。」です。当社の賃貸管理は、入居者の満足度向上につながる入居者サポートと建物資産価値の維持・向上を目的とする建物管理が両軸になっています。賃貸管理はトラブルやクレームが尽きないものです。「『揉めるあり、あらず』の賃貸管理」という哲学をもとに、「兆候を先に捉え、問題が顕在化する前に対策を講じる」予兆管理の概念を導入しています。

## ・建物管理（守る）

建物を守ることは、オーナーさまの資産を守ること。建物管理とは、安心が続く賃貸経営を支える事業です。建物の維持・修繕・予防保全を通じて資産価値を維持・向上させるとともに、長期修繕計画や保険活用を含めた総合的な建物マネジメントを提供します。

## ・売買仲介（つなぐ）

当社の売買仲介は、賃貸管理と資産戦略サポートを兼ね備えた、資産コンサルティング型の売買仲介です。単なる不動産の仲介ではなく、投資物件の取得・買増し・売却・組換えなど、オーナーさまの資産戦略における重要な意思決定を支える資産コンサルティング型売買仲介です。

## ・アセットマネジメント（考える）

当社のアセットマネジメントは、資産未来戦略に基づき、資産の方向性と意思決定を支援する資産戦略サポートのことです。オーナーさまの資産の収益性・資産価値・借入・承継を含めた全体を見渡し、資産未来戦略における8つのフェーズでの意思決定をサポートした上で、必要に応じて賃貸管理・売買仲介・中古再生・新築プロデュースにつなぎます。

## ・新築プロデュース（創る）

土地探しから、信用における建築会社のご紹介、建物の企画まで、オーナーさまのプロジェクトをワンストップでサポートする収益物件オーダーメイドシステム「Catachi（カタチ）」を提供。「土地から始めるオンリーワンの魅力的な収益物件創り」をコンセプトに、土地仕入れ担当が希少な土地を見つけ出し、高資産価値の物件を企画、ご提案させていただきます。

私たちは、オーナーさまの未来を支える賃貸不動産のベストパートナーとして、迷ったときにまず相談される存在であり続けます。本情報誌が、皆さまの資産未来戦略を支える一助となることを願い、創刊のご挨拶とさせていただきます。

## 2026年 繁忙期総括レポート ～全国的な賃料上昇と当社管理物件の「高稼働・満室」への推移～

## ■ 全国動向 活況を呈した2026年繁忙期

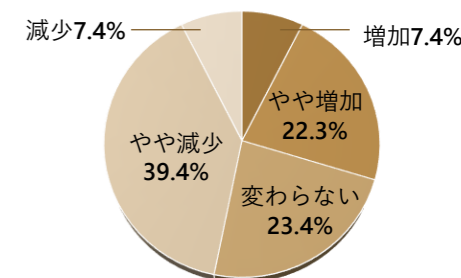
全国賃貸住宅新聞の調査によれば、2026年繁忙期の成約件数は「増加」した企業が42.9%に達し、前年を上回る活況となりました。特に法人需要の回復が顕著で、コロナ禍以降の経済活動の正常化に伴い、企業の転勤需要が堅調に推移していることが伺えます。また、実に約6割の企業が「成約賃料の上昇」を実感しているという結果が出ています。

## ■ 自社速報 成約件数減少の理由は「空室在庫の枯渇」

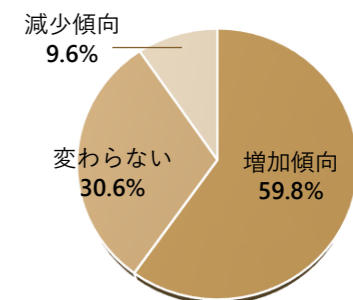
一方、当社の実績では、新規申込・契約件数ともに前年比で微減となりました。これは空室在庫数自体の減少（3月時点で前年の約半数）が主な要因で、この在庫不足を受け、今年の現場では退去前の物件に内見せず申込が集中するという、例年にない動きが常態化しました。結果、管理物件の稼働率は前年の95.8%から98%へと大幅に向上。高い稼働率を維持した状態で今期を迎えました。

全国調査でも1都3県の市場は「二極化」が指摘されていますが、弊社商圏内の優良物件においては依然として強い入居需要が続いていることを再確認した繁忙期となりました。この需要の強さは「賃料アップ」や「設備グレードアップ」を強気で検討できるチャンスでもあります。市場全体でも賃料上昇トレンドが鮮明になっている今、満室経営の先にある「資産価値のさらなる向上」に向け、個別の物件ごとに最適なご提案を継続してまいります。

▶ 参考：全国賃貸住宅新聞「成約件数「増加」が4割超【2026繁忙期総括】」



一都三県の成約件数の増減



25年と比較した成約賃料の増減

## 新ロゴマークに込めた想い ～編み込まれる信頼の絆が、豊かな街の未来を創る～



MOVEの賃貸

賃貸資産の相談窓口

当社では、このたび新たなロゴマークを制定いたしました。私たちがオーナーさまとともに歩み続けたい未来と、変わることなく大切にしていこう想いを、このロゴマークに込めています。

## ■ ロゴマークデザインコンセプト

オーナーさま、資産、MOVE-UPを表す三つの輪が、互いに編み込まれながら、ひとつの大きな輪を形づくっています。ひとつでは切れやすいものが、編まれることで強く、解けにくくなります。この構造は「信頼の絆を結ぶ」という意志を象徴し、三者が深く関わり合うことで、豊かな街の未来を創っていくというビジョンを表現しています。

私たちはこれからも、このロゴに込めた想いを行動で体現し、オーナーさまの大切な資産を支え続けるパートナーであり続けます。

人と人の信頼を結び、  
人と資産を結び、  
人と街の未来を結ぶ。

信頼の絆を結び、  
オーナーさまの資産未来戦略を  
変わることなく支え続ける意志の象徴です。

Logo Statement

## 株式会社ムーヴアップ

東京都世田谷区用賀2-31-7イデアネックス | 3F  
TEL：0120-861-956 メール：support\_c@move-up.co.jp  
皆さまのお問い合わせを心よりお待ちしております。



スタッフが歩く！

## 東京城南・エリアレポート

▶ 第1回：大井町の新ランドマーク『OIMACHI TRACKS』視察レポート



JR東日本が手掛ける大規模開発「OIMACHI TRACKS」が、ついにそのペールを脱ぎました。

JRの社宅跡地の再開発で、オフィス・商業施設・ホテル・賃貸住宅・大規模広場等で構成される大型複合施設として2026年3月28日にグランドオープン。新改札で駅と直結し、2棟の高層ビルと屋外型の商業エリア、大型広場などで構成され、ビルにはオフィスや高級賃貸マンション、ホテルなどが入っています。オフィス面積は1フロアあたり約5000㎡と都内最大級ながら、品川駅や東京駅、羽田空港といった交通ターミナルへのアクセスの良さから既にほぼ満床。

単なる商業施設の誕生に留まらず、城南エリア全体の人の流れを変える起爆剤として注目されています。

### ■ 開発の趣旨と「大井町」の価値上昇

今回の開発の大きなテーマは、「鉄道遺産×モダンデザイン」による、歩きたくなる街づくり。品川駅周辺の国際ビジネス拠点化と連動し、大井町を中心とした周辺地域を支える「都市生活共創拠点」へと格上げするねらいがあります。また、トラックス口改札新設と計約1万平方メートルの広場や歩行デッキにより、大井町の長年の課題だった駅からの回遊性が大幅に改善。商店街や区役所への行き来が劇的に便利になりました。街の弱点が克服され、ブランド力が上がった大井町。その効果は周辺エリアや大井町駅へ繋がる東急大井町線・JR京浜東北線・りんかい線沿線全体にも影響を与え、住みたい街としてのステータスや地価の底上げにも繋がるのが期待されています。

### ■ 現場で感じた「新しい街」のリアル

スタッフが実際に現地を歩き、最先端のトレンドを体感してきました。

#### ・テナントの地域性・商店街と共創

テナントにはローカルの人気居酒屋「立呑み8」や近隣エリアに複数店舗を持つ「銭場精肉店」など地域性も大切に表現されており、新しさの中にしっかりと大井町らしさを感じることができます。また、TRACKS STREETが平行する通り沿いには大井サンピア商店街という昔ながらの風情のある商店街があり、その間を行き来できるような通路が設けられることでそれぞれの雰囲気の違いを楽しみながら回遊することができます。

#### ・ライフスタイルに寄り添う「多様な居場所」

山手線車両基地を一望できるビュースポットやゆったりとした席配置のフードコートは、子供連れにもうれしい要素。一方、サウナシュラン1位のスパメツツアが手掛ける都市型プレミアム・ウェルネススパ「SAUNA METSÄ」や26階に位置するルーフトップバー「The TRAVELERS HOUSE ROOFTOP BAR」など上質さを求める層向けの施設や、日本で初めて店内にドッグフレンドリーエリアを設けたスターバックスコーヒーなど、ファミリー層からペットオーナー、高感度な大人まで楽しめる多様な過ごし方を提案しています。

### ■ 総括：エリアへの影響と資産価値の未来

「OIMACHI TRACKS」の誕生により、大井町は新たなステージへ進化します。元来3路線が乗り入れる交通の要衝であり、商店街や区役所など優れた生活利便性が強みの街でしたが、今回の開発により最先端の都市機能という新たな価値が加わりました。この暮らしやすさの底上げにより、大井町を起点とする城南エリア全体のブランド力はさらに強固になります。今後、国内外の投資家や入居層からの評価が高まるのが予想され、周辺の賃料相場や地価にも大きな好影響が見込まれます。沿線周辺での賃料アップ対策や、物件の購入・売却をお考えの方は、ぜひ弊社までご相談ください。

▶ 参考：JR東日本建設「OIMACHI TRACKS」公式サイト



## 相続税「5年ルール」導入 ～相続税対策の抜本的見直しと、求められる長期資産戦略～

### 2026年度税制改正が不動産投資に与える影響

■ 貸付用不動産の評価方法見直し（5年ルールの導入）で、抜本的な見直しが必要に

今年度（2026年度）の税制改正において、不動産オーナーさまにとって極めて重要な見直しが可決・成立しました。これまで王道とされていた収益物件（アパート・マンションなど）の購入による相続税対策に厳しいメスが入ることになります。これまで、たとえば、時価1億円のマンションを購入した場合でも、相続税評価額は、土地は路線価、建物は固定資産税評価額を基に算出されるため、3,000万円から4,000万円程度にまで評価額を圧縮することが可能でした。しかし改正により、取得から5年以内に相続が発生した場合、原則として「課税時期における通常の取引価額」によって評価されることとなります。具体的には、収益物件の取得価額をもとに、地価変動等を考慮して算定した価額の80%で評価することになり、一般的には従来約60～70%ほど圧縮できていた評価額が、約20%程度の圧縮にとどまるため、節税効果が大幅に低下します。高齢になってからの「駆け込み相続対策」は事実上、無効化すると言えます。一方、この改正は相続の5年前から所有している土地に、新たにアパートやマンションを建築する場合には適用されません。その場合には従来通りの評価額の圧縮効果が期待できるため、「買い替えではなく建て替え」という選択肢もより有力になりそうです。

■ オーナーさまが今取るべき「資産未来戦略」

今回の改正は、一言で言えば「相続を見据えた早期の対策開始と、長期保有（5年以上）へのシフト」を意味しています。元気づうちに資産価値の高い物件を購入し、長期で運用していく視点がこれまで以上に重要になります。また、当初想定していたよりも相続税の負担が重くなるケースに備えるため、納税資金の確保や保有資産のバランスを見直すりバランスといった出口戦略・資産の組み換えも必要不可欠です。資産の未来を描き、それぞれの節税効果の“使い分け”を正しく見極めたうえで計画的に動くことが、大切な資産防衛のための決定的な分かれ道となります。私たちも、オーナーさまの人生における各意思決定フェーズに寄り添いながら最適な提案ができるよう、日々学んでまいります。相続税対策向きの物件をお探しの方、また相続予定の不動産についてのご相談はぜひお気軽にご相談ください。

※本記事は制度の概要を一般的に解説したものです。具体的な税務上の取り扱いはい個別の状況によって異なりますので、詳細は税理士等の専門家へご確認ください。

## 夏到来とエアコンの「2027年問題」 ～トラブル件数急増！早めの対策がカギ～

夏本番を目前に控え、賃貸管理の現場では入居者さまからエアコンに関するお問い合わせが急増する季節となりました。当社管理物件における昨年度の実績では、エアコンに関する不具合・故障のお問い合わせは、4～6月の10件に対し、7～9月は28件となり、2.8倍に増加しました。「冷えが悪い」「異音がある」「水漏れしている」「電源が入らない」といった症状は、気温の上昇とともに発生しやすくなります。さらに例年、真夏はメーカーや施工業者が繁忙期となるため、故障時には交換まで時間を要するケースも少なくありません。近年の猛暑下では、真夏にエアコンが故障した場合、入居者さまの生活に大きな支障を与える可能性があります。実際に、修理や交換まで長期間を要したことで、家賃減額や宿泊費用等の負担を巡るトラブルに発展した事例も見られます。

さらに近年、中東情勢や人件費・原材料価格の上昇に加え、「2027年問題」と呼ばれる動きが注目されています。2027年4月からエアコンの省エネ基準が引き上げられる予定で、これに伴い、メーカーは新基準を満たす高性能モデルへの移行を迫られるため、製品価格への転嫁は避けられません。現在は比較的安価な機種を選択肢がありますが、今後は交換工事費用が大きく上昇する可能性も指摘されており、一説には交換工事費用が現在の1.5～2倍に高騰するのではないかとも言われています。

- ・設置から10年以上が経過している物件
- ・退去が発生しお部屋が空いたタイミング
- ・入居者さまから不具合や効きの悪さの連絡があった場合

上記のようなケースでは、修理で一時的に凌ぐだけでなく、計画的な更新を検討することがより重要になります。

地球温暖化の影響もあり、エアコンは今や入居者募集において欠かせない基本設備の一つです。交換時期の目安や費用についてご相談を承っておりますので、お気軽にお問い合わせください。



### 株式会社ムーヴアップ

東京都世田谷区用賀2-31-7イイダアネックス | 3F  
TEL : 0120-861-956 メール : support\_c@move-up.co.jp  
皆さまのお問い合わせを心よりお待ちしております。  
尚、このようなお手紙が不要な方、宛先や宛名の変更をご希望の方は大変お手数ですが上記連絡先までご連絡ください。

