

# マルイチオーナー新聞

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：東京都北区上十条2-28-8 ■TEL：03-5993-1841 ■FAX：03-3907-6157  
■2019年1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(15)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



市場は大きな変化がみられない半面、入居時の条件交渉(要望)などが、一定の比率で見られます

市場は大きな変化がみられない半面、入居時の条件交渉(要望)などが、一定の比率で見られます。また、12月に内閣府から公表された景気ウォッチャーの見方は、「緩やかに回復している。先行きについては、コストの上昇、通商問題の動向等に対する懸念もある一方、年末年始のイベント等への期待がみられる」とまとめられています。

また、12月に内閣府から公表された景気ウォッチャーの見方は、「緩やかに回復している。先行きについては、コストの上昇、通商問題の動向等に対する懸念もある一方、年末年始のイベント等への期待がみられる」とまとめられています。2020年のオリンピック終了後の景気の腰折れを防ぐ役割としても、2025年開催の大阪万博に期待が集まりますが、大阪周辺の経済活性化にとどまらず、広く不動産市場に及ぼす影響が注目される点です。

今年も課題事項の外国人・高齢者対応。前号で、今日の賃貸市場を取り巻く主な出来事として、「IT、AI、IoTを活用した最新の賃貸住宅が相次いで建設」され、「人生100年時代の賃貸経営も視野に入る」「賃貸住宅の需要を支える世帯数の減少が近づく」「住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅が求められる」「外国人ニーズに本腰を据えて取り組む時期を迎えている」「民泊の本格的な運用が始まる」「賃貸住宅新設需要の一巡と一服感広がる」などを挙げました。これらは新年を迎えても当然継続されるもので、中でも民泊事業、新住宅セーフティネット、外国人・高齢者対応の広がり今年も課題事項と予測されます。

- 賃貸市場を取り巻く主な傾向
- ・安定した成長が続く「賃貸住宅市場」
  - ・少子高齢化の影響、物件の飽和等による市況の軟調
  - ・立地や間取り、築年数等によって賃料、入居率にプラ・マイ現象
  - ・問い合わせ、来客者層に高齢者と外国人の増加が目立つ

まず景気動向については、内閣府と財務省が約1万6千社を対象に、四半期に1度実施している、法人企業景気予測調査(平成30年10~12月期)によると、国内の景況の先行きについては、全産業で見ると、大企業、中堅企業は「上昇」超で推移する見通し、中小企業は「下降」超で推移する見通しとしています。

また、12月に内閣府から公表された景気ウォッチャーの見方は、「緩やかに回復している。先行きについては、コストの上昇、通商問題の動向等に対する懸念もある一方、年末年始のイベント等への期待がみられる」とまとめられています。

2020年のオリンピック終了後の景気の腰折れを防ぐ役割としても、2025年開催の大阪万博に期待が集まりますが、大阪周辺の経済活性化にとどまらず、広く不動産市場に及ぼす影響が注目される点です。

新年明けましておめでとうございます。今年も平成最後の年で、また新しい元号のスタートの年でもあります。来年夏に東京オリンピック・パラリンピックが開催され、6年後には大阪万博が開催されます。新しい年の賃貸市場を取り巻く話題をまとめてみました。

成約数、賃料などの主だった傾向は地域差をみせています



成約数、賃料などの主だった傾向は地域差をみせています

## 平成最後の年の「賃貸住宅市場」を取り巻く最新事情

### 安定した成長が続く中、市況の一部軟調がみられます

## 新年のご挨拶

皆様、新年あけましておめでとうございます。旧年中は大変お世話になりました。本年も昨年同様、変わらぬご愛顧を賜りますよう心よりお願い申し上げます。さて、おかげさまでこの「マルイチオーナー新聞」も発行より1年が経過いたしました。当初、このような紙面をお届けしてはなかなかなかオーナー様には読んで頂けないのではないだろうか？という不安からスタートしたのですが、「いつも楽しみにしているよ」とか「参考になる記事がある」と言ったお声をオーナー様より聞く機会が何度かあり、やはりはじめて良かったという思いに至ると同時にこれからは出来る限り継続して行こうと新たに意を決する次第であります。今年も平成最後の年です。私は学生時代に昭和最後の年を体験しました。あの時と今回とではどのように思いの違があるのか、比較できる瞬間が間もなくやって参ります。平成生まれの方々はこの時代の終わりを果たしてどのように思い、感じるのでしょうか？興味があります。

代表取締役 吉田 和久

## ニュースフラッシュ

### 緩やかな地価上昇の基調が継続する要因は活発なインバウンド需要向けの堅調な投資

土地と不動産の動向を調査した最新の「地価LOOKレポート」によると、住宅系、商業系ともに土地価格が緩やかながら上昇しているようです。このレポートは3カ月に一度国土交通省から公表されており、土地価格や賃貸住宅市場、オフィス市況などが、鑑定士のコメントを付けてまとめられ、客観的で精度の高い内容になっています。それによりますと、平成30年7月1日~10月1日の主要都市の地価は、全体として緩やかな上昇基調が継続。上昇地区数は前回調査の95地区から96地区に拡大しています。上昇地区数の割合が3期連続して9割を上回るなど、地価が上昇している主な要因は、空室率の低下、賃料の上昇等の好調なオフィス市況や再開発事業の進展による魅力的な空間・賑わいの創出。そして訪日観光客の増加に対応した旺盛な店舗、ホテル需要、利便性の高い地域等での堅調なマンション需要などが挙げられ、オフィス、店舗、ホテル、マンション等に対する投資が引き続き堅調なことが背景にあります。

