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 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に
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

各種調査結果にみる賃貸住宅市場を取り巻く年初の景気概況

緩やかな回復基調が続く中、一服感がみられる

新春の賃貸ビジネスが佳境に入っています。反響数、来客数とも順調に推移している一方、賃貸住宅市場を取り巻く景況感は流動的な動きを見せています。そこで、ここ1ヵ月の主だった景気動向のニュースをまとめてみました。

内閣府が1月11日に公表した、平成30年12月の景気ウォッチャー調査（街角景気）によると、「景気の現状判断ＤＩは、家計動向関連、企業動向関連、雇用関連の全てのＤＩが低下したことから、前月を３ポイント下回り、３ヵ月ぶりの低下」。２～３ヵ月先の景気の先行き判断ＤＩについては、「前月を３・７ポイント下回った」とまとめられています。

景気ウォッチャーの見方は、「緩やかな回復基調が続いているものの、一服感がみられる。先行きについては、海外情勢や金融資本市場の動向等に対する懸念がみられる」としています。

日本銀行は1月10日に、全国の支店等地域経済担当部署からの報告を集約した「地域経済報告（さくらレポート）」を公表したが、それによると、各地域の景気の総括判断を、全ての地域で「拡大」または「回復」としています。

賃貸住宅の投資傾向については、主だった動向として次のように注は、工場の増設や増員に伴い社宅需要が高まっていることを背景に、増加傾向にある」（名古屋）、「相続税の節税対応や資産運用手段としての需要が一巡したことから、貸家の着工は弱めの動きを続けている」（大阪、京都、神戸）、「貸家の着工は、金融機関の慎重な貸出態度の継続や節税対策需要の一服、建築費の上昇等を背景に、郊外地域を中心に引き続き減少している」（北九州）。

さらに景気の動きについて、帝国データバンクが発表した平成30年12月調査の「ＴＤＢ景気動向調査（全国）」結果によると、「平成30年12月の景気ＤＩは前月比０・１ポイント減の49・４となり、２ヵ月ぶりに悪化した。国内景気は年末需要がみられたものの、一方で人手不足に拍車をかけたほか、輸出減速などに伴い製造業が悪化するなど、弱含み傾向が続いた。今後は、消費税率引上げに伴う需要増と反動減が予想されるほか、中国など外需の減速や日米通商交渉の行方が懸念され、不透明感が一層強まっている」としています。

実質ＧＤＰ成長率１・３％程度
名目成長率２・４％程度見込む

なお、平成31年度の政府経済見通しとして、「平成31年度は、同年10月に消費税率の引上げが予定されている中、当初予算において臨時・特別の措置を講ずるなど、各種政策の効果もあいまって、わが国経済は雇用・所得環境の改善が続き、内需を中心とした堅調な景気回復が見込まれる。この結果、実質ＧＤＰ成長率は１・３％程度、名目ＧＤＰ成長率は２・４％程度と見込まれる」としています。

年初の経済動向の主な傾向

- 緩やかな回復基調が続いているものの、一服感がみられる。（内閣府・景気ウォッチャー調査）
- 各地域の景気の総括判断は全ての地域で「拡大」または「回復」。（日本銀行・地域経済報告）
- 平成31年度は、実質GDP成長率は1.3％程度、名目GDP成長率は2.4％程度と見込まれる。（政府経済見通し）

平成31年度の経済見通しで、「消費者物価（総合）上昇率は景気回復による需給の引き締まりの中で1.1％程度となる」とみています

緩和的な金融環境と消費税率引上げが、賃貸市場にどのような影響を投げかけるか

ニュースフラッシュ

今秋10月の消費税率の引上げに備え「次世代住宅ポイント制度」を創設

昨年12月、「平成31年度税制改正大綱」が公表されました。個人所得課税、資産課税、法人課税、消費課税、納税環境整備などの税制改正の見直しが盛り込まれています。税制関連法案は３月末頃に成立する予定です。

今年10月に消費税率の引上げが予定されていることから、消費増税向けの対策が目立ちます。消費税率10％への引上げ後の住宅購入等を支援するため、一定の性能を持つ住宅の新築やリフォームに対して、ポイントがもらえる「次世代住宅ポイント制度」が創設されます。

また、新たな個人事業者の事業承継税制を10年間の時限措置として創設する、現行の事業用小規模宅地特例について、相続前３年以内に事業の用に供された宅地を原則として除外する適正化を行う、中小企業者等の法人税の軽減税率の特例及び中小企業向け投資促進税制の延長などがあります。

なお、ふるさと納税制度が、過度な返礼品を送付する団体について、特例控除の対象外にできるよう、見直されます。

賃貸住宅管理業者登録完了のお知らせ

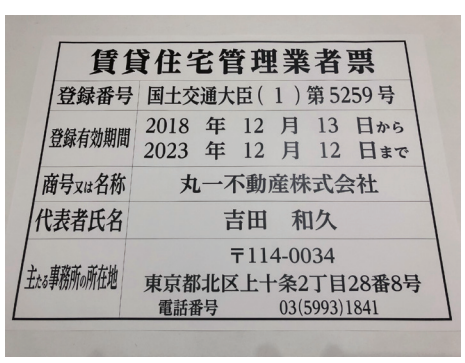
去年のオーナー新聞でも何回かに渡ってご紹介させて頂いた「当社業務内容について」、という記事の中でもとりわけ賃貸住宅管理業務の重要性について触れさせて頂きましたが、当社もようやく昨年12月12日に国土交通省より「賃貸住宅管理業者」の登録をさせて頂いたことをご報告申し上げます。

昨年の記事でもお伝えした通り、今のところ賃貸住宅の管理業務をオーナー様より受託する際、当該業者登録を受けている事は義務とはなっておりませんが、近い将来義務化される可能性があることを踏まえて今回先行して登録を済ませた次第であります。

日本の経済成長が成熟期を迎えて、団塊の世代の方々がシニア世代へと移行して行く今、賃貸物件を探す高齢者の方々が益々増えて来ております。また、住居を探す主役は若い世代の方々や外国からの労働者になりつつあることも事実です。そして、経済的な事情もあるのですが、住宅は購入するものから生涯賃貸でやり過ごすもの、という価値観が彼らの中に徐々に根付きつつあります。ということは、地域的な過疎化の問題はもちろんありますが、我が国の人口は徐々に減少して行くとは言え、賃貸住宅の需要は底堅く推移していくものと思われます。

社会が複雑化して行けば行くほどトラブルや争いも増えていきます。住宅も同様で、以前はさほど難しくはなかったハズのアパート経営も片手間では出来ない時代になりつつある事を実務を通して痛感します。今回、当該業者登録を受けた事により業務上、履行、順守しなければならない事項があり大変ではあるのですが、しっかりとオーナー様の立場に寄り添った賃貸経営のサポートをプロとして出来ますように日々精進して参りますので今後ともどうぞよろしくお願い申し上げます。

代表取締役　吉田　和久



賃貸住宅管理業者票

登録番号	国土交通大臣（１）第5259号
登録有効期間	2018 年 12 月 13 日から 2023 年 12 月 12 日まで
商号又は名称	丸一不動産株式会社
代表者氏名	吉田　和久
主たる事務所の所在地	〒114-0034 東京都北区上十条2丁目28番8号 電話番号　03(5993)1841