

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：東京都北区上十条2-28-8 ■TEL：03-5993-1841 ■FAX：03-3907-6157
■2019年7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も
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

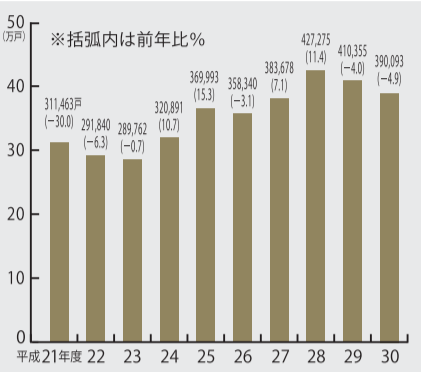


景気に大きく左右されない賃貸経営ですが、経済指標ではやや雲がさし始めています。賃貸市場を取り巻く動向には気を揉むところです

「目先は悪くはないが、先行きに不
景気に大きく左右されない賃貸経営ですが、経済指標ではやや雲がさし始めています。賃貸市場を取り巻く動向には気を揉むところです
米中貿易摩擦の行
方など、不透明感
が一層強まってい
る、としています。
不動産の景況感
の「先行き」につ
いては、「インバウ
ンド需要が好調」
(不動産代理・仲
介)、「消費税増税
の駆け込みで3カ
月後はやや良くな
ると予想してい
る」(建物売買)
が、先行きに不

透明感がある(建物売買)、「投
資用不動産のローンはますます
厳しくなる」と想定(不動産賃
貸)などの声が聞かれます。
貸家の新設工は
8カ月連続の減少
一方、足下の賃貸市場につい
ては、不動産情報サービスの
アットホームの全国不動産情報
ネットワークに登録され成約し
た、1都3県・首都圏における
4月期の賃貸物件の市場動向に
よりみると、居住用賃貸物件成
約数は前年同月比8.6%減少
し、5カ月連続のマイナス。平
均賃料の前年同月比は、マン
ションは新築が4カ月連続プ
ラス、中古は4カ月連続マイナ
ス、アパートは新築が7カ月連
続プラス、中古は3カ月連続で
マイナスとなっています。
ところで、4月分の貸家の新
設工は前年同月比16.7%減
の大幅な減少で、約3万戸。8カ
月連続の減少となっています。
民間資金による貸家が減少し、
公的資金による貸家も減少した
ため、貸家全体で減少となりま
した。このため今年1～4月の
合計では、前年比10%減の11万
戸の実績です。銀行のローン貸
出しが一段と厳しくなっている
のが影響しているものですが、
これからしばらくは実需のニー
ズに直結した新築を中心に
回ってくる予測されます。

過去10年間の貸家新設工戸数の推移



また、帝国データバンクの5
月調査の「TDB景気動向調査
(全国)」結果によりますと、5
月の景気DIは前月比1.4ポ
イント減の45.4となり、6カ
月連続で悪化。今後の国内景
気は、消費税率引上
げによる消費減退
の懸念に加えて、
米中貿易摩擦の行
方など、不透明感
が一層強まってい
る、としています。
不動産の景況感
の「先行き」につ
いては、「インバウ
ンド需要が好調」
(不動産代理・仲
介)、「消費税増税
の駆け込みで3カ
月後はやや良くな
ると予想してい
る」(建物売買)
が、先行きに不

先行き判断についても、DI
内閣府から発表された5月の
景気ウォッチャー調査は、前月
差1.2ポイント低下の44.1
と前月から悪化。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1.2ポイント下回り、2カ
月ぶりの低下となりました。
先行き判断についても、DI
内閣府と財務省が共同で年4
回実施している「法人企業景気
予測調査」の平成31年4～6月
期の結果によりますと、4～6
月期の大企業全産業の景況判断
指数(BSI)はマイナス3.
7で、2四半期連続のマイナス
となっています。

一年の折り返しとなる7月を迎えました。来る参院選を前に各方
面で慌ただしい動きが見られます。一方で景気の動きも国際政治を
反映して微妙な動向を見せています。そこで、賃貸住宅市場を囲む
最近の経済指標をまとめてみました。

各種の景気判断指数は先行き懸念を指摘、不透明感が強まる

賃貸市場は実需ニーズ直結の新築が中心と予測



まだ賃貸市場へは、景気動向の影響が及んでいません

ニュースフラッシュ

日本銀行『インバウンドの現状：企業等の 取り組みと地域活性化の注目点』を公表

外国人旅行者の増加傾向が続いています。昨年
には3,119万人と過去最高を記録しました。こう
した折り、日本銀行はこのほど、最近における
インバウンド需要の特徴をまとめた「地域経済報告
(さくらレポート)別冊シリーズ」の『インバウ
ンドの現状：企業等の取り組みと地域活性化の注
目点』を公表しました。

それによりますと、最近におけるインバウンド
需要の特徴として、東アジアからの観光客の増加、
個人旅行の増加と訪問・宿泊地の広がり、「モノ
消費」の落ち着きと「コト消費」の拡大の3点が
指摘できる、としています。

また、社会問題となっている空き家等を客室に
改装し、周辺の銭湯を「風呂」、飲食店を「食堂」
に見立てたところ、日本人の日常が体験できると
してインバウンド客に人気。あたかも街全体をホ
テルのようにしたことで、活気が生まれているなど、
インバウンド需要の獲得
に向けた企業や自治体等
の取り組み事例を紹介して
います。



※「さくらレポート」は、日本銀行のホームページでダウンロードできます。

オーナー様向け無料相談会実施の予告

現在何かと取沙汰されている年
金問題ですが、事の発端は金融庁
関連筋から出された「高齢社会に
おける資産形成・管理」なる報告
書からでした。試算によると老後
資金が年金以外で夫婦あわせて二
千万円不足(必要)とのこと。そし
てこの報告についてマスコミが
大々的に取り上げて、これが多く
の日本人の不安を煽る結果になっ
てしまいました。

しかしながら、この不動産もた
だ所有しているだけでは何も生み
出さないどころか、運用を誤ると
負の資産にもなりかねません。ま
た、不動産を所有していると諸々
の税金が関わって来てこれも無視
するわけにはいきません。その他、
不動産を所有しているとやがては
建替え(建物)や資産の整理(売
却)、資産の承継(相続等)の一大イ
ベントがやってきます。その際、間
違った判断はしたくないですし、
誰もが適切に対処したいと願うで
しょう。

代表取締役 吉田