

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8月号 ■毎月1回発行 ■URL：http://www.m-1.co.jp/ ■E-MAIL：mail@m-1.co.jp

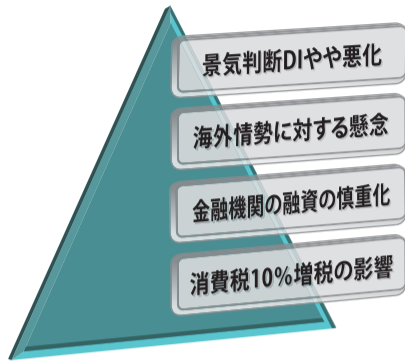
地元の不動産は地元の不動産屋さんをモットーに、十条エリアで60余年

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



賃貸市場を取り巻く景気動向



景気の指標となっている内閣府が公表する「景気ウォッチャー調査」(6月)の最新の結果は、現状判断DIが前月からやや悪化し、「このところ回復に弱さがみられる。先行きについては、海外情勢等に対する懸念がみられる」とまとめています。同じく、帝国データバンクの

今年の賃貸ビジネスも後半戦を迎えようとしています。お盆が明ければ11月中頃まで賃貸住宅市場は秋の繁忙期で、これから忙しくなります。景気の動向をまじえ、市場の現況と賃貸経営を取り巻く最新の事情を探ってみました。

アパート・マンションの新築供給の動きは完全に変化

全国の賃貸住宅関連の投資傾向は各地域特有の多様な動向見せる

「TDB景気動向調査(全国)」結果では、6月の景気DIは前月比0.3ポイント減の45.1となり、7カ月連続で悪化したとしており、景気の動向が海外要因もあつて、ここへきて微妙な段階にあります。

賃貸住宅経営は商品を売買するビジネスと根本的に違うので、景気の波にストレートに影響されないのが強みとなっていますが、全体的な景気の動きを理解するのに、政府や調査会社から発表される各種のデータをチェックしておく必要はあると思われれます。

一方、賃貸市場の現況とともに、今後の動向の参考となる賃貸住宅の新設着工も5月分の統計では、前年同月比約16%減で、9カ月連続の減少となり、今年1〜5月の賃貸住宅の新設着工の合計は、前年比約11%減少となりました。

消費税率10%増税を控え、賃貸需要の先行き見通しがやや混沌としてきました。市場では賃貸市況に対する見立てにも、強弱が表れています

全国的な住宅投資についても、日本銀行が7月開催の支店長会議に向けて収集した情報をもとに集約する「地域経済報告」(2019年7月)



賃貸住宅の新設も9カ月連続の減少となっています

「弱めの動きとなっている」(北海道)、「横ばい圏内で推移している」(関東甲信越)、「持ち直し傾向にある」(東海、近畿、中国)と、多様な動きを見せています。

大きな問題は見当たらない半面 業務の課題は残されています

また、賃貸住宅関連の投資について主だった事例を見ると、「賃貸住宅の需要は引き続き強い。地域によっては賃貸住宅の用地が限られてきたが、好立地では、老朽化物件の建て替えを中心に、今後も着工の増加が見込まれる」(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)、「貸家は、消費増税前の駆け込み需要で一時的に増加した。もっとも、既往の供給過多や金融機関の融資スタンスの慎重化を背景に全体として需要は低調である」(岡山、広島)など、やはり各地域特有の傾向を取りまとめています。こうして見てきますと、賃貸市場そのものが直面する大きな問題は見当たらないのですが、日々の業務の色々な課題は残されています。

ニュースフラッシュ

令和元年版「首都圏白書」 首都圏の人口、世帯数ともに増加継続

東京、茨城、栃木、群馬、埼玉、千葉、神奈川、山梨の1都7県、首都圏の総人口は、昭和50年以降一貫して増加し、昨年10月1日現在、4,417万人で全国の約35%を占めています。

また埼玉、千葉、神奈川の近隣3県は昭和50年以降増加傾向にある一方、茨城、栃木、群馬、山梨の周辺4県は、平成13年をピークに減少に転じているのが、国土交通省から発表された令和元年版「首都圏白書」から読み取れます。

首都圏において転入者数から転出者数を引いた「社会増減」は、平成6、7年に一時マイナスに転じたものの、8年からはプラスで推移しており、平成30年は19.3万人増となっています。

一方、首都圏の一般世帯数も増加しており、平成27年は1,922万世帯で、東京都、埼玉、千葉、神奈川の3県における増加率が高く、そのうち、単身世帯数は718万世帯。単身世帯数に占める高齢単身世帯数の割合は平成2年の11.4%から、27年は27.3%と急激に増加しています。



無料相談室開設のお知らせ

先月のオーナー新聞でご案内させて頂きました通り、以前より私が切望しておりました各専門家による「無料相談室」をいよいよ8月から開設する運びとなりました事をこの場を持ちまして報告させて頂きます。

主な相談内容と相談に乗っていただける先生方は以下の通りです。

○法律相談
借地借家問題、不動産契約上の問題、隣地との土地境界の問題、建物明け渡しの問題、家賃滞納の問題等、相続人間での紛争の解決等

相談者：深沢総合法律事務所 弁護士 増田 庸司 先生

○不動産登記・法律相談
不動産登記、遺言書作成関連、成年後見関連、不動産の相続登記、遺産分割協議代行作成等

相談者：司法書士 森田 太 先生

○税務相談
確定申告等税務申告、節税対策、生前贈与、相続対策、相続手続き等

相談者：(株)イデアコンサルティング 代表取締役 税理士 伊東 大介 先生

○建築相談
老朽化したアパート、マンションの建替えの相談、ご自宅の建替え相談

相談者：(有)富谷進+スタジオグレイ 建築家 富谷 進 先生

○不動産全般の相談
不動産取引全般(売買、賃貸)、不動産関連の税金、土地建物の有効活用の相談、リフォーム会社や工務店、各ハウスメーカーの斡旋等

相談者：丸一不動産(株) 代表取締役 宅地建物取引士 吉田 和久

相談は完全予約制で時間はおおよそですが40分~1時間とさせて頂いております。ご相談の結果、業務を依頼される場合は直接各先生方と依頼内容に沿ったご契約をして頂くこととなりますが相談イコール契約となるような誘導は一切しておりませんのでご安心ください。

先生は実務経験豊富で熱意をもって仕事に向き合っている方々で、私が自信を持って皆様にご紹介できる専門家です。これを機に、是非とも当社の「無料相談室」をご活用ください。

代表取締役 吉田