

マルイオーナー新聞

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:北区上十条2-8-11 金高歯科ビル1階 ■TEL:03-5993-1841 ■FAX:03-3907-6157
■2020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

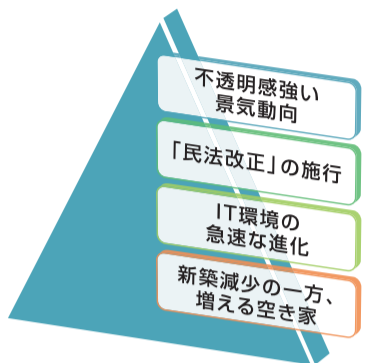
賃貸管理・賃貸経営コンサルティング 売買全般・不動産相続問題・空家問題等を得意としております。

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



昨年の消費税増税で消費全般が冷えこむ中、これからの入居者との商談にどのような影響を及ぼすのか、市場の動きに目が離せません

賃貸市場を取り巻く主要なトピック



まず、景気の主だった動きを公表された政府データなどをもとに見ていきます。

昨年12月に内閣府から公表された令和元年7～9月期のGDP速報値は、10月の消費税増税に伴う駆け込み需要が影響して、GDP成長率は大幅上方修正となりました。ただし10～12月期はマイナス成長に陥る公算が大

また、内閣府と財務省が発表した資本金1千万円以上の法人企業を対象にした10～12月期の「法人企業景気予測調査」の見通しについては、令和2年4～6月期に「上昇」超に転じ、中堅企業、中小企業はいずれも「下降」超で推移すると予測。

一方、帝国データバンクが公表した「2020年の景気見通しに対する企業の意識調査」によると、2020年の景気見通しに

対して、「回復」局面を見込む企業が6・8%で、2年連続の1ケタ台。「踊り場」局面になると見込む企業は32・8%、「悪化」局面を見込む企業は37・2%で2年連続で増加と過去3番目に高い水準となり、景気の先行きについて1年前より厳しい見方を強めている

また、内閣府と財務省が発表した資本金1千万円以上の法人企業を対象にした10～12月期の「法人企業景気予測調査」の見通しについては、令和2年4～6月期に「上昇」超に転じ、中堅企業、中小企業はいずれも「下降」超で推移すると予測。

一方、帝国データバンクが公表した「2020年の景気見通しに対する企業の意識調査」によると、2020年の景気見通しに

対して、「回復」局面を見込む企業が6・8%で、2年連続の1ケタ台。「踊り場」局面になると見込む企業は32・8%、「悪化」局面を見込む企業は37・2%で2年連続で増加と過去3番目に高い水準となり、景気の先行きについて1年前より厳しい見方を強めている

また、内閣府と財務省が発表した資本金1千万円以上の法人企業を対象にした10～12月期の「法人企業景気予測調査」の見通しについては、令和2年4～6月期に「上昇」超に転じ、中堅企業、中小企業はいずれも「下降」超で推移すると予測。

一方、帝国データバンクが公表した「2020年の景気見通しに対する企業の意識調査」によると、2020年の景気見通しに

まず、景気の主だった動きを公表された政府データなどをもとに見ていきます。

昨年12月に内閣府から公表された令和元年7～9月期のGDP速報値は、10月の消費税増税に伴う駆け込み需要が影響して、GDP成長率は大幅上方修正となりました。ただし10～12月期はマイナス成長に陥る公算が大

また、内閣府と財務省が発表した資本金1千万円以上の法人企業を対象にした10～12月期の「法人企業景気予測調査」の見通しについては、令和2年4～6月期に「上昇」超に転じ、中堅企業、中小企業はいずれも「下降」超で推移すると予測。

一方、帝国データバンクが公表した「2020年の景気見通しに対する企業の意識調査」によると、2020年の景気見通しに

まず、景気の主だった動きを公表された政府データなどをもとに見ていきます。

昨年12月に内閣府から公表された令和元年7～9月期のGDP速報値は、10月の消費税増税に伴う駆け込み需要が影響して、GDP成長率は大幅上方修正となりました。ただし10～12月期はマイナス成長に陥る公算が大

また、内閣府と財務省が発表した資本金1千万円以上の法人企業を対象にした10～12月期の「法人企業景気予測調査」の見通しについては、令和2年4～6月期に「上昇」超に転じ、中堅企業、中小企業はいずれも「下降」超で推移すると予測。

一方、帝国データバンクが公表した「2020年の景気見通しに対する企業の意識調査」によると、2020年の景気見通しに

景気の不透明感が強い中、新年の賃貸ビジネス商談がスタート

ITの急速な進化と多様化が進む経営環境の課題



ITは賃貸ビジネスのあらゆるシーンで活躍しています

新築が減少している半面、中古物件を取得する傾向が強まる

昨年10月の貸家新築合計が、前年比13・6%減となっています。金融機関の融資審査の厳格化が響いて貸家の着工戸数は減少しているものです。ただ、賃貸経営の人気は依然高く、新築が減少している分、入居者の入る中古物件を取得して賃貸経営に取り組む事例が見られます。

このほかにもAI、スマート可、IoT、クラウドサービス、業務のデジタル化の浸透など、賃貸住宅を取り巻くIT環境が急速に進化を遂げ、多様化が進む入居者ニーズに対応も待ったなしとなっています。

これから春の賃貸ビジネスの商談がスタートを切りませんが、昨年実施された消費税増税が契約にどこまで影響を及ぼすのか

ニュースフラッシュ

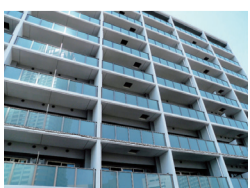
ここ10年間にマンション・アパート(一棟)の不動産価格指数が32.3%増

国土交通省から毎月、住宅の「不動産価格指数」が公表されますが、令和元年第2四半期(7月～9月)分の全国・商業用不動産の「マンション・アパート(一棟)」は132.3となっています。

これは平成22年の平均を100として計算したもので、22年以降、ここ10年間にマンション・アパート1棟の価格指数が32.3%増になったことを示しています。ちなみに、過去10年で最も高いのは平成29年の第3四半期(10月～12月)の136.3。

令和元年第2四半期の地域別では三大都市圏が130で、三大都市圏以外の地域が140.9と、地方圏の伸びが目立っています。事実、この3年ほどの間は10ポイント以上の伸びを見せています。

この不動産価格指数は、同省がIMF等による国際指針に基づき、不動産市場価格の動向を表すものとして、全国・地域別、住宅・商業用別の市場分析を通じて、投資環境の整備などが進むことを目的として作成したものです。



オーナーの皆様、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お願い申し上げます。

そして、この「マルイオーナー新聞」も3年目に突入する事になりました。皆様の手助けのおかげから役立ち情報をお伝えできるように頑張っております。

さて、昨年我が国では昭仁天皇がご存命中に退位して徳仁天皇が即位し、時代が平成から令和へと変化致しました。世間では、ラグビーワールドカップがアジア圏では初めて日本で開催され、ホスト国である日本チームは史上初のベスト8入りを果たす躍進ぶりを見せ、日本列島を大いに沸かせてくれました。

そして、今年は2度目と

さて、昨年我が国では昭仁天皇がご存命中に退位して徳仁天皇が即位し、時代が平成から令和へと変化致しました。世間では、ラグビーワールドカップがアジア圏では初めて日本で開催され、ホスト国である日本チームは史上初のベスト8入りを果たす躍進ぶりを見せ、日本列島を大いに沸かせてくれました。

そして、今年は2度目と

最後にありますが、既に多くの皆様ご承知の通り、当社は年末に十条駅前西口再開発の立退きにより移転しました。移転先は旧店舗から100mも離れておりません。

店舗内の写真や雰囲気そして新店舗での熱い思い?等は2月号でお知らせさせて頂く予定です。よろしくお願致します。

代表取締役 吉田 和久