

# 相場状況について

いつもお世話になりましてありがとうございます。

昨年以來懸案の米中貿易摩擦解決の糸口が見つからず、いよいよ中国経済が成長鈍化し、中国政府が財政投資をして景気喚起とか、中国の地方政府にもう余力がないとか、英国のEU 離脱に関する日産やフォードの英国からの生産撤退や電気器具メーカーダイソンの本社シンガポール移転等海外からのニュースが多くなって日本の景気の先行きが気になるこの頃です。

国内では昨年の「シェアハウス」問題のスルガ銀行以来このところ地方銀行の記事が新聞に度々登場するようになってきております。合併や業務内容の縮小や融資業務を主力支店に絞り相続相談の部署を多くするとかの対策が計画されているようですが金利が相当上がりませんと、この春から合併等が具体化してくるようです。

地銀はメガ銀行と違い海外部門がありません。三菱UFJ 銀行は利益の3割を海外で稼ぐそうです。これは一側面ですが地銀とメガ銀とは内容が相当違うようです。

政府は10月の10%への消費税の増税の緩和策として、①住宅借入金の所得税特別控除の特例の創設、②車体課税の見直し、③研究開発税制の見直し、④特別法人事業税・同譲与税の創設、⑤森林環境税・同譲与税の創設、⑥国際課税制度の見直し等で何とか不況に陥らないようにと懸命ですが、中小企業経営者向けに「節税効果」をうたった保険は保険料を全額経費算入できましたが、国税庁が見直し、一部経費に算入できなくなりそうです。また未婚の児童扶養手当受給者への臨時・特別給付金については所得税を課さないことと現在風な特別措置が取られています。

また4月の統一地方選・夏の参院選も注目です。可能性は低いですが、もし政権側が大敗すれば消費増税も再考となるかもしれません。

事業用不動産市況につきましては東京都23区では70地点の内4地点が2016年10月から更に2017年1月は4か所増え計8か所となっており、地価高騰と建築費の高騰で不動産投資の表面利回りが3パーセントと今までの5~7%を大きく割り込み外国資金は既に引き揚げにかかっているとのお知らせもあります。

大阪も東京都との賃料の違い等がありますが、金融機関の融資姿勢の厳格化により今までのように頭金を少なくし、かつ長期間の返済という甘い融資はもうないと言った方が正しいと考えられます。よって天井を打ったと言っても良いと思われれます。

賃貸借契約に関するご相談事（契約内容・本店商号・役員の変更等）がございましたらいつでもご連絡下さいませ。

※賃貸借中物件の家主様・借主様にアット及び市場調査を兼ねましてご連絡させて頂いております。以上、宜しくお願い申し上げます。

2019年3月吉日

## 株式会社コスモ不動産情報

本社 福井：090-8167-1330（担当エリア：和泉・泉大津以南方面）  
 堺支店 土居：080-5633-8055（担当エリア：堺・高石・松原・富田林方面）  
 東大阪支店 相川：090-1152-9928（担当エリア：八尾・東大阪・北河内方面）  
 兵頭：090-4493-8570（担当エリア：東大阪～大阪市東部方面）  
 関：090-9700-4463（担当エリア：北大阪方面）  
 西大阪支店 佐久間：090-9212-9294（担当エリア：大阪市～尼崎・神戸方面）

特販グループ 徳原：090-3999-6560 木下：090-3714-9526  
 管理・リフォーム事業部 木下：090-3718-0485 徳原：090-3999-6560  
 足立：090-3678-9240  
 相続・資産整理・任意売却担当 行政書士 福井：直通ダイヤル 090-8167-1330



## リース&売買

株式会社コスモ不動産情報 本社  
 〒596-0826 岸和田市作才町1-1-28  
 アベビル3F  
 TEL 072-433-2580 FAX 072-433-2833  
 E-mail info@cosmo-fj.co.jp

堺支店  
 〒590-0946 堺市堺区熊野町東3-2-25  
 村上ビル201  
 TEL 072-223-2511 FAX 072-223-2627  
 E-mail info-sakai@cosmo-fj.co.jp

東大阪支店  
 〒577-0012 東大阪市長田東4-2-32  
 大真ビル904号  
 TEL 06-6748-7110 FAX 06-6748-7120  
 E-mail info-higashiosaka@cosmo-fj.co.jp

西大阪支店(西大阪研究所)  
 〒551-0013 大阪市大正区小林西1丁目9-5  
 TEL 06-6551-1127 FAX 06-6551-1100  
 E-mail info-nishiosaka@cosmo-fj.co.jp