

内閣府、日銀等の調査結果に見る10月以降の景況感

悪化の中にも景気持ち直しへの期待感

10月の消費税率引上げに伴い、景気の先行きが注目されています。そこで10月以降に公表された内閣府、日銀、帝国データバンクのデータを基に景気動向を取り上げてみます。



景気に大きく左右されない賃貸経営ですが、新年を前に気になるところです

景気の指標となっている内閣府が公表する10月の景気ウォッチャー調査(街角景気)により、10月の現状判断DI(季節調整値)は、前月差10ポイント低下の36.7で、家計動向、企業動向、雇用の全てのDIが低下したことから、3カ月ぶりの低下となりました。

景況感悪化の要因として景気ウォッチャーは、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動や台風19号等による影響が一部に見られる、と見えています。

先行きに対しては、年間最大の年末商戦が直近で控えていることから、前回の消費税増税時よりも景気回復のタイミングは早いと思われる、忘年会シーズ

10月の街角景気判断は3カ月ぶり低下
景気の先行きに対しては上昇への期待
金融機関の融資審査の厳格化
貿易摩擦や世界経済の減速懸念



ンになるため、若干景気が向上くと予想される、被害からの復旧工事が進むことにより、入居率の上昇が見込めるなど持ち直しへの期待が見られる、としています。

貸家の着工は需要が一巡 金融機関の貸出の慎重化

全国的な住宅投資についても、日本銀行が10月開催の支店長会議に向けて収集した情報を基に集約する、地域経済報告「さくらレポート」(2019年10月)により、住宅投資については、「弱めの動きとなつては、(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)と、多様な見方をしています。

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、「貸家の着工は、金融機関の融資審査の厳格化に加え、建築費の高騰により減少傾向にある。その一方で、採算性を考慮し、既存入居者のいる中古物件を取得して賃貸事業に取り組み先が増加している」(釧路)、「貸家の着工は、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のほか、金融機関の貸出スタンスの慎重化から、弱めの動きを続けている」(大阪、京都、神戸)などの声が挙がっています。

一方、帝国データバンクが発表した10月の「TDB景気動向調査」結果では、10月の景気DIは前月比1.1ポイント減の43.9となり、3カ月ぶりに悪化。今後の国内景気は、消費の動向が鍵を握る中、貿易摩擦や世界経済の減速といった懸念材料も多く、不透明感が一層強まっている、と捉えています。

の導入と歩調を合わせ、スマートフォンなどの通信ユニットのアプリと宅配ボックスがセットされるなど、品質向上を果しています。

欲しい設備として大人気の「宅配ボックス」種類も多種多様で後付け工事は比較的容易

賃貸経営ワンポイントアドバイス

れていますが、温水洗浄便座同様に、あれば便利から必要度の高い設備となってきました。



賃貸住宅の募集サイトでも、宅配ボックス付きとして紹介されるケースが増え

あればそれほど便利か、一人暮らしや共働き夫婦には実感されることと思います。一方で、宅配が増えるかたわら、二度訪問する再配達も増え、社会問題を引き起こしています。

国の方針でも宅配ボックスの設置促進は、再配達の減少につ



は、建築基準法施行令を改正して、宅配ボックスの設置をしやすいようにバックアップしています。

さらに、宅配ボックスの高機能化が進み、賃貸住宅へのAI、IoT(物のインターネット)

物件の差別化に結びつき、入居者募集にも役立ちますので、今後、着実に増えていくのではな

宅配ボックスは大きさ、予算、用途面から様々な種類があります。また、スチール製が主流です。また、既築の賃貸住宅にも後付け工事は比較的容易なため、スペースを工夫して設置すれば

情報パック

30歳未満の学生、社会人の部屋探し調査 2019年度版

重視したことは、学生・社会人ともに「通勤・通学に便利」「間取り・広さ」

一人暮らしをしている全国の18~29歳の学生・社会人男女を対象に実施したアンケート調査、「30歳未満の学生、社会人の部屋探し調査 2019年度版」の結果が、不動産情報サービスのアットホームからこのほど発表されました。

それによりますと、現在の部屋の間取りは、学生・社会人ともに「1K」が最も多く、次いで「ワンルーム」。社会人の「1LDK」の割合は16.4%と、2年前の同じ調査と比べると4.3ポイント増加しており、社会人は広めの物件に住む傾向にあります。

家賃の平均は、学生男性が4.5万円、学生女性が5.1万円、社会人男性が5.5万円、社会人女性が6.0万円と、2年前の調査と比較して、学生女性では0.1万円、社会人女性では0.4万円アップしており、女性の家賃平均が増加しています。学生男性では増減なし、

社会人男性では0.2万円ダウンと増加は見られません。

築年数は学生・社会人ともに「10年以内」がトップ

部屋から最寄り駅までの徒歩所要時間は、学生では「15分以内」が17.6%、社会人では「10分以内」が22.0%でトップ。また、築年数は学生・社会人ともに「10年以内」がトップで、「新築」は学生では7.5%、社会人では13.4%と5.9ポイントの差があり、「新築」を選ぶのは社会人の方が多く見られます。

最後まで重視したことは、学生・社会人ともに「通勤・通学に便利」「間取り・広さ」がトップ。学生女性では「セキュリティ」が36.4%で、学生男性より25.3ポイント多いという結果になっています。

一方、最後まで重視した設備では、「独立したバス・トイレ」がトップで、人気の設備となっています。その他、学生では「インターネット接続料込み」、社会人



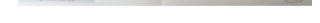
では「独立洗面台」を重視しています。住まいの探し方では、「スマートフォンで検索する」学生・社会人は79.3%、利用するサイト・アプリは「不動産ポータルサイト」がトップ。

問合せをした不動産会社数を聞いたところ、学生では32.9%、社会人では35%が「1社」と回答。また、訪問した不動産会社数も「1社」が学生・社会人ともに約半数と最多。インターネットで物件をしっかりと調べて絞り込んでから、不動産会社に問合せ・訪問をしているようです。

なお、初期費用・家賃を「クレジットカード」で支払いたい学生は50%以上、社会人は75%以上。初期費用・家賃を「クレジットカード」で支払いたい理由では、学生の1位が「現金で支払うよりも手間が省けるから」、社会人の1位は「ポイントが付くから」となっています。

王子狐の行列

今年のお正月に王子稲荷神社のイベントをテレビで知りました。王子には古くから大晦日に各地から集まった狐が大きな木の下で装束を整えて王子稲荷神社に詣でたという伝承があり、1993年より「行く年に感謝、来る年に祈り」の除夜詣として毎年大晦日から元日にかけて行われているそうです。



ら始まり、元日1時半頃まで行われます。狐の行列は午前8時装束稲荷からスタートし王子稲荷神社まで狐のお面やメイクをした方々が提灯を持って参列します。一般の方は事前予約(有料)をすれば参加することが出来ます。参加者には参加証(木札)、装束稲荷のご饅米、記念品がいただけるそうです。外国の方も多く訪れる近年注目の行事になってきているようなので私も今年は立ち寄ってみようと思います。詳しくは「王子狐の行列」のホームページをご確認ください。(営業小林)

(※) 本紙に掲載しています写真はイメージです。記事と直接関係はありません。