

日本銀行、内閣府、帝国データバンクの調査結果

景気の先行は持ち直しへの期待が見られる

景気の基調が改善される一方、資源価格の高騰や円安傾向が重しになって先行きの不透明感がぐぐえませぬ。10月に公表された日本銀行、内閣府などのデータを基に景気動向を取り上げてみます。

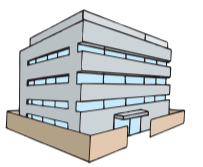


為替の動向、金利の行方と景気の基調が、賃貸経営にも影響を投げかけます

日本銀行が10月6日に公表した、地域経済報告の最新の『さくらレポート』によると、各地域の景気の総括判断を「供給制約の影響が和らぎ、感染抑制と経済活動の両立も進むもとで、多くの地域で『緩やかに持ち直している』としています。

住宅投資については、「持ち直しつつある」（関東甲信越）、「弱い動きとなっている」（東海・近畿）、「持ち直している」（九州・沖縄）と見えています。

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、節税需要が底堅いものの、金融機関の厳格な審査目線もあり、引き続き低位で推移している」（名古屋）、「相続税



賃貸経営安定の向上機会、足場を固めたい。積極姿勢求められます



対策として貸家を建設して土地活用する動きは、引き続き堅調もつとも、資材価格高騰に伴う建設コストの増加を眺めて、投資タイミングを見極めようとする動きもみられています（京都）などの声が関連する企業サイドから挙がっています。

一方、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）によると、9月の現状判断DI（季節調整値）は、企業動向関連、雇用関連のDIが低下したものの、家計動向関連のDIが上昇したことから、前月を2・9ポイント上回る48・4で、2カ月連続の上昇となりました。

今後の景気の見通しは様々な要因の行方による

2〜3カ月前の景気の先行きに対する判断DIは、家計動向関連DIは上昇したものの、企業動向関連、雇用関連のDIが低下したことから前月を0・2ポイント下回っています。景気ウォッチャーの見方は、「景気は持ち直しの動きがみられる。先行きについては、価格上昇の影響等を懸念しつつも、持ち直しへの期待がみられる」とまとめています。

一方、(株)帝国データバンクの10月5日発表の『TDB景気動向調査(全国)』による9月の景気DIでも、前月比0・5ポイント増の41・9で、2カ月連続で改善しました。業界別の不動産DIは、前月比0・5ポイント増の45・3です。

こうしたことから、今後の景気の見通しは、コロナの感染者数がさらに減少して、経済活動の活性化が進むことに加えて、世界情勢、円安や原材料価格の高騰などの行方にかかっているようです。

防犯仕様に強い関心

賃貸住宅の入居者ニーズに関する調査結果を見ますと、モニタ付きインターホンや防犯カメラなど防犯仕様（対策）が充実した住宅に強い関心が寄せられています。そのために賃貸

入居時の新しい鍵の取付けに強い要望 「鍵交換済み」は入居者募集時にプラス

賃貸経営ワンポイントアドバイス

住宅を選ぶ際の基準に、防犯的な側面を求める傾向が年々高まっています。



こうした背景もあって、入居時の「鍵の交換」についての要望が強く出ています。

もそれに対応しております。オーナー様の方針として、入居者の要望がない限り交換しないケースと、もし交換するならば取付け交換費用は入居者負担として受領し、契約書の特約の欄にその旨を記載します。ちなみに、国土交通省の原状

賃貸住宅の鍵の交換は、法的に義務づけられていませんが、昨今の防犯意識の高まりを反映して、全然気にされない方もおられる一方、多くの方は新しい鍵の取付けを要望されます。日々の案内で入居される方が鍵の交換を求めた場合、私ども

回復にかかる契約関係、費用負担等のルールをまとめて、「現状回復をめぐるトラブルとガイドライン」では、破損、鍵紛失のない場合の鍵の取替えについて、「入居者の入れ替わりによる物

負担と判断される場合が多いものと考えられる」としています。ただ、入居者募集の反響を高めるために、「鍵交換済み」（無料）と打ち出せば、役立つことは間違いありません。後々、鍵に関連した事故を予防するためにも鍵の交換は適切な処理が望まれます。



また、鍵の紛失、破損による取替えでは、「鍵の紛失や不適切な使用による破損は、賃借人

多様な数多くの製品が揃っており、予算的にも様々です。鍵交換については、弊社に何なりとお問い合わせください。

情報パック



『首都圏における賃貸契約者の動向調査』(リクルート)

引っ越す際、絶対に欲しい設備は「エアコン付き」がトップ

(株)リクルートはこのほど、同社の住まい領域の調査研究機関、SUUMOリサーチセンターが、2021年度(2021年4月1日～2022年3月31日)に賃貸住宅へ入居した人の動向を調査した『首都圏における賃貸契約者の動向調査』の結果を発表しました。要点をまとめてみました。それによると、減少トレンドにあった、部屋探しの際に見学した物件数は底を打ち、2017年度調査と同水準の平均2.9件となり、物件見学をしなかった人の割合は、今年度は微減し2013年度並みの水準に戻っています。



入居した物件の決定時に決め手となったのは、家賃を除いた条件として、「路線

・駅やエリア」「最寄り駅からの時間」「通勤・通学時間」「初期費用」「間取り」「面積(広さ)」が上位に並び、やむを得ずあきらめた項目では家賃を除いた条件として、「築年数」「面積(広さ)」「最寄り駅からの時間」「初期費用」「設備・仕様」「路線・駅やエリア」となっています。

魅力を感じる賃貸住宅のコンセプト1位は「防災賃貸住宅」

また、設備に対する満足度では、「宅配ボックス」「非接触キー」「遮音性能の高い窓」の順位が前回から5ランク以上アップし、「24時間出せるゴミ置き場」が6年連続1位。次に、引っ越す際、絶対に欲しい設備については「エアコン付き」がトップで、「独立洗面台」「TVモニ



タ付きインターホン」「2口コンロ以上」「24時間出せるゴミ置き場」「追い焚き機能付きの風呂」が続きます。

魅力を感じる賃貸住宅のコンセプトについては、「防災賃貸住宅」が1位となっています。2位が「デザイナーズ賃貸住宅」で、3位の「子育て世帯向け」は、ファミリー世帯の過半数が支持しています。

なお、現在の住まいへの住み替えで、全体の77.3%が「満足のいく住まい探しができた」。学生の81.9%が「スムーズに住まい探しが進められた」と回答しています。

ちょっと一服



賃貸住宅の毎月の新設は、1年半に及ぶ増加傾向が続いています。今年1〜8月の合計では、前年比約7%の高い伸び率で、賃貸住宅の建設に民間資金とともに公的資金が増えたことが背景にあります。ただ、日本銀行が公表しているレポートを見ると、貸家の着工にも地域性がある。決して一本調子というわけではなく、各地域特有の課題に直面しているようです。

賃貸住宅の新設増が1年半に及ぶ半面、地域性が強い貸家の着工傾向

の期待利回り低下により、投資目的による貸家の着工は低調に推移している。「(高知)といった声もあります。ところで、携帯電話の電池が弱くなって充電が十分にできない場合、早めの機種変更をお勧めします。メーカーでは、電池の生産を打ち止めしているケースが多く、電池を購入しようにも電池がなく、あわてることになりそうです。急なご連絡に携帯電話は必需品となっていますので、改めてチェックしてください。



(※) 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。