

内閣府、日銀等の景気判断指数から見る賃貸市場

賃貸住宅関連の投資にも微妙な影響

賃貸市場を取り巻く景気の指標を内閣府、日銀等の調査・報告からまとめてみました。景気は人手不足やインフレ傾向などが影響しつつも、緩やかな回復基調で推移するとしています。



景気の先行きに対しては、「緩やかに回復している」と楽観的見通し

景気の指標となっている内閣府が公表する、直近6月の『景気ウォッチャー調査』（街角景気）によると、3カ月前と比較しての景気の現状に対する判断DIは、53・6と前月を1・4ポイント下回り、5カ月ぶりの低下となりましたが、5カ月連続の50超えです。

2〜3カ月前の景気の先行きに対する判断DIは、52・8で、家計動向関連、企業動向関連、雇用関連の全てのDIが低下したことから、前月を1・6ポイント下回りました。

こうしたことから景気ウォッチャーは、「景気は緩やかに回復している。先行きについては、5類感染症への移行も終わり、



賃貸住宅関連の投資も地域色が強くなる傾向は避けられず

改善テンポに一服感がみられるものの、緩やかな回復が続くとみている」とまとめています。また、日本銀行が7月10日に公表した、地域経済報告『さくらレポート』（2023年7月）によると、各地域の景気の総括判断は、「既往の資源高の影響などを受けつつも、すべての地域で景気は持ち直し、緩やかに回復している」としています。

賃貸住宅投資も地域ごとの多様な展開が見られる。各地域の住宅投資については、「減少している」「弱い動き」「横ばい圏内の動き」「緩やかに増加」「持ち直しの動き」など、地域ごとの多様な展開が見られます。

賃貸住宅関連の投資については、「賃貸住宅を採る顧客の傾向として、電気代やガス代が抑えられる省エネ物件の需要が高まっている」「貸家の着工は相対増加基調をたどるとみられている」「建築コストの上昇による利回りの低下を受け、投資を目的とした貸家の着工は減少している」などの企業の声が挙がっています。

一方、帝国データバンクの6月調査の「TDB景気動向調査（全国）」によると、6月の景気DIは前月比0・4ポイント減の45となり、5カ月ぶりに悪化し、不動産DIも前月比0・4ポイント減の50・3と、6カ月ぶりに悪化しました。景気は、「長びく人手不足やインフレ傾向などがマイナス要因となり、回復傾向が一時的にストップし、今後はポストコロナへの対応を進めつつ、緩やかに回復しながら推移していくとみられる」としています。

賃貸住宅関連の投資については、「賃貸住宅を採る顧客の傾向として、電気代やガス代が抑えられる省エネ物件の需要が高まっている」「貸家の着工は相対増加基調をたどるとみられている」「建築コストの上昇による利回りの低下を受け、投資を目的とした貸家の着工は減少している」などの企業の声が挙がっています。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

「清掃」と「美観」の保持は賃貸経営の原則 わずかな予算と工夫でメンテナンスを



から、ともすれば乱雑になりがちです。建物も時間の経過とともに古くなっていきます。とくに賃貸住宅は入退去が繰り返されるため、どうしても傷みが速く、それに比べて、賃料住宅の空室を出さないために、物件の差別化を図り、競争力をつけるのが重要と



指摘されます。設備や付帯施設が整備された物件は人気を呼んでいます。しかし、どんなに優れた設備が揃っていても美観が保たれていないと、せっかくの設備の魅力も半減してしまふことになりま

立地・環境・建物デザインは、予算等で決まってしまうが、外構や敷地内の整備、清掃については、わずかな予算の中からもちよつとした工夫ややりくりで実現できます。日々の清掃はお任せください。

情報パック

『住宅市場動向調査』に見る賃貸住宅入居者の平均像

入居世帯の居住人数は1人が最多 高齢者がいる世帯は10.6%

賃貸住宅入居者の平均像を首都圏、近畿圏、中部圏の1都2府7県を対象に調査した、『令和4年度住宅市場動向調査』（国土交通省）からまとめてみました。賃貸住宅入居世帯の傾向ですが、居住人数は1人が38.5%で最も多く、次いで2人が31.6%、3人が18.1%と、1〜3人で9割近くを占めています。1世帯当たりの平均居住人数は2.0人で、前年と比べ1人の割合が減少し、2人と3人が増えています。次に、入居世帯に高齢者がいる世帯は10.6%で、88.0%が住んでいません。高齢者がいる世帯のうち、高齢者のみの世帯は65.6%。高齢者がいる世帯

における高齢者の平均人数は1.3人です。高齢者がいる世帯数の過去5年の経緯を見ると、5年間の平均は10.7%ですから、ここにきての大きな変化は見られません。やはり、賃貸住宅入居世帯は少人数がベースで、高齢者も高齢者のみの世帯がメインとなっています。ちなみに、賃貸住宅入居世帯のうち、小学生以下が住んでいる世帯は全体の20.1%で、中学生・高校生が住んでいる世帯は6.4%となっています。過去5年、ほぼ平均化しており突出したものは見当たらない。ところで、世帯主の年齢は30歳未満が30.7%で最も多く、30歳代が26.4%。平均年齢は39.4歳。



世帯主の職業は「会社・団体職員」が48.6%で最も多く、「会社・団体役員」が17.4%、「自営業」が8.9%と続きます。世帯年収は「400万円未満」の世帯が30.4%で最も多く、次いで「400万〜600万円未満」が25.2%。平均世帯年収は499万円。あくまでも賃貸住宅入居世帯の平均像です。過去5年のデータの経緯を見ましても、ほぼ平均化しており、とくに突出したものは見当たりません。マーケットの実態は大きく変化していないといえそうです。

ちょっと一服

土地、住宅に関連した白書として、令和5年版の「国土交通白書」「土地白書」「首都圏白書」が相次いで公表されました。白書は法律に基づいて、年1回発行されるもので、土地、住宅に関する動向や国の基本的施策がまとめられています。それぞれの問題点と現状の分析、今後の展望が報告されているので、土地や住宅の全体的な動きやマクロ的な展望を理解するのに役立ちます。国土交通省のホームページにアクセスすれば簡単に見られます。連日、熱中症の発生に警鐘

酷暑の中、部屋を探す お客様の来店が続きます

が鳴らされ、緊急搬送されるニュースが相次いでいます。皆様も十分ご注意ください。こうした酷暑の中においても、部屋探しのお客様の来店が続きます。昔と違い、年度替わりの春、気候の良い秋に引越しが集中するのではなく、年間を通して引越しが見られます。といっても、来月末には秋のシーズンが始まります。季節感が薄れたとはいえ、新婚シーズも含め、大きく人が動く時期ですからビジネスの広がりに期待したいものです。

(※) 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。