

第3回 賃貸住宅景況感調査

『日管協短観』

2009年度下期
(2009年10月～2010年3月)

2010年7月21日

財団法人 日本賃貸住宅管理協会

日管協総合研究所



幸せな賃貸ライフ
日管協

I 調査の概要

1. 調査の目的・対象等	…2
2. 調査期間、方法	…2
3. 回答社数	…2
4. 首都圏、関西圏の対象都府県	…2
5. 項目の数値目安	…2
6. 業況判断指数[DI値]	…2

II 調査結果【全国】【首都圏】【関西圏】【首都圏・関西圏を除くエリア】

0. まとめ(業況判断指数[DI値]推移)	…3
1. 反響元	…4
2. 反響数	…5
3. 来客数	…6
4. 成約件数	…7
5. 成約賃料・一時金	…8
6. 入居条件	…9
7. 入居時の条件交渉	…10
8. 入居率・家賃保証会社利用率・滞納率	…11
9. 売上	…12
10. 仕入	…13
11. 平均居住期間	…14
12. 火災警報器・地デジ対応	…15

1. 調査の目的

本調査は、賃貸不動産の景況感を
半期(4～9月、10～3月)ごとに調査、把握・分析し、
その情報を広く社会に提供することを目的とする。

2. 調査方法、対象、期間

- ①調査方法:紙面によるアンケート調査
- ②調査対象:当協会会員(賃貸住宅管理会社)
- ③調査対象期間:平成21年10月1日～平成22年3月31日
- ④調査期間:平成22年4月～5月

3. 回答社数

998社(管理会社)中318社(回収率31.9%)
内訳:首都圏80社、関西圏48社、
首都圏・関西圏を除くエリア190社

4. 首都圏・関西圏の対象都道府県

- ・首都圏＝東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県
- ・関西圏＝大阪府・京都府・奈良県・滋賀県・和歌山県・兵庫県

5. 項目の数値目安

増えた＝前年同期比+10%以上
やや増えた＝前年同期比+5%
変わりなし＝前年同期比±0%
やや減った＝前年同期比-5%
減った＝前年同期比-10%以上

※報告書作成にあたっては厳密に増減を計測することを目的に
3段階(増加・変化なし・減少)で図示している。
この際、設問において増えた・増やした・多い・上がっている、
と各種表現で質問されているものに関しても、
3段階(増加・変化なし・減少)表現で統一し図示している。

6. 業況判断指数[DI値]

業況判断指数[DI値]とは、前年よりも増加(≒良い)と感じている企業の
割合から減少(≒悪い)と感じている企業の割合を引いたものである。
計算方法は以下の通りである。

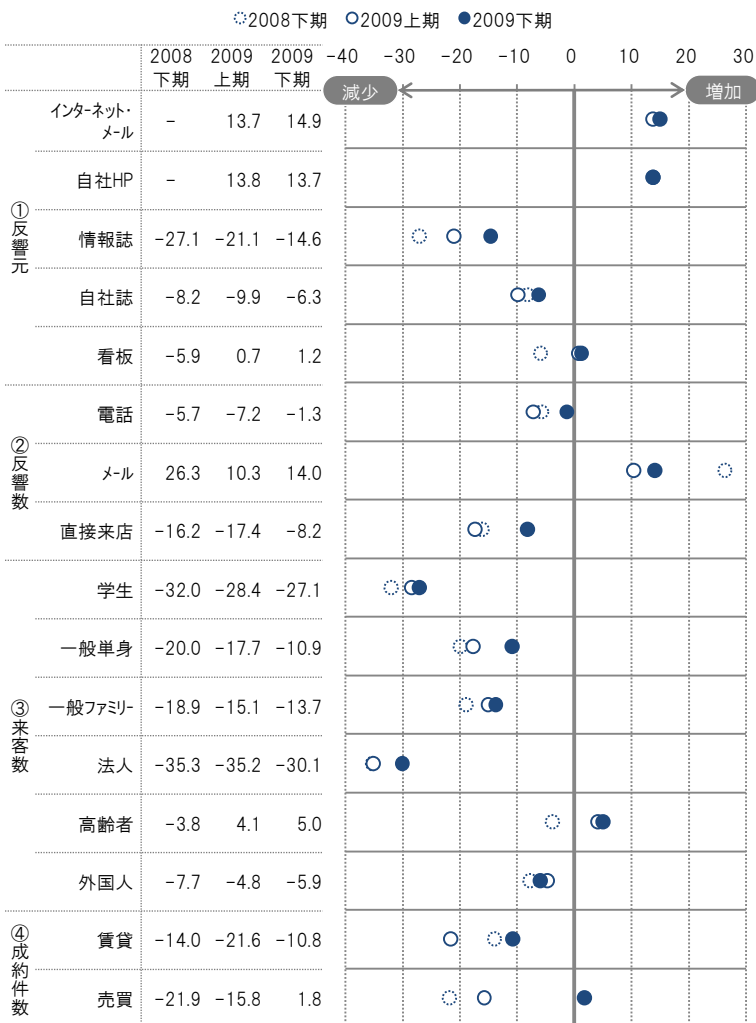
$$\begin{aligned} \text{業況判断指数[DI値]} = & \\ & (\text{「増えた」の回答割合} \times 2 + \text{「やや増えた」の回答割合}) - \\ & (\text{「やや減った」の回答割合} + \text{「減った」の回答割合} \times 2) \div 2 \times 100 \end{aligned}$$

WEBを中心として、反響は徐々に改善しているが、主要客である学生や一般単身の来客は増えておらず、賃貸の成約件数は減少傾向

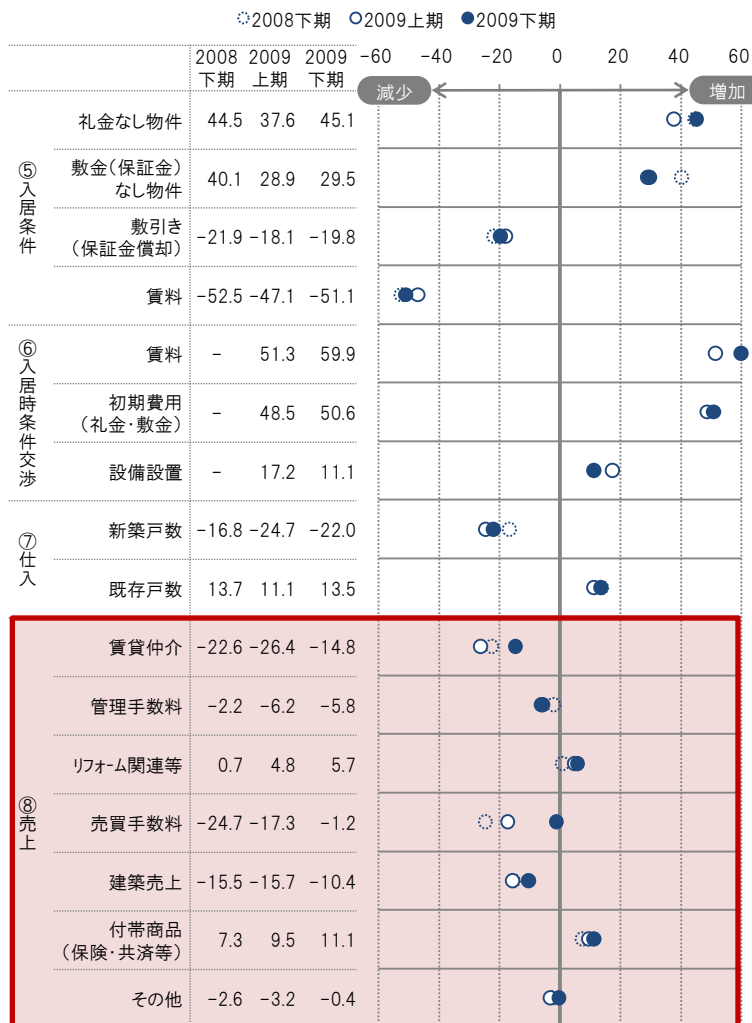
礼金・敷金なし物件の増加や、賃料・敷引きの減少は続いている。賃貸仲介の売上はマイナス基調だが、マイナス幅は改善。

入居率は徐々に改善。特にサブリースの改善が大きい。

[DI値]反響元・反響数・来客数・成約件数

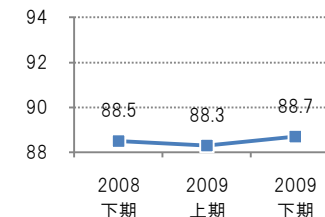


[DI値]入居条件・入居時条件交渉・売上・仕入戸数

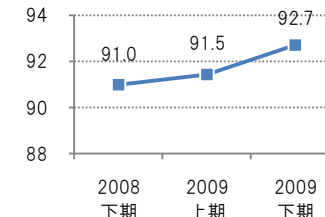


入居率・賃料

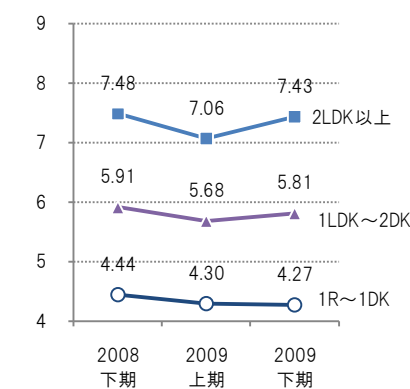
⑨-1 入居率-委託管理(%)



⑨-2 入居率-サブリース(%)

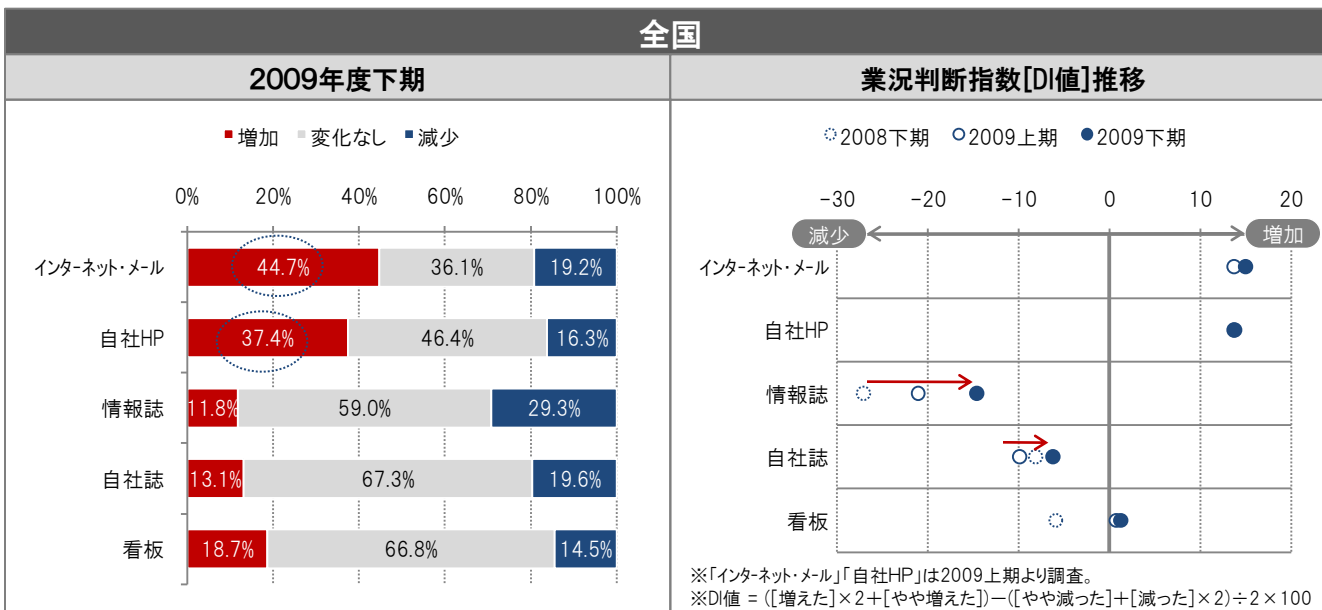


⑩ 平均賃料(万円)



※DI値 = ([増えた]×2+[やや増えた])-[やや減った]+[減った]×2)÷2×100 ※①反響元「インターネット・メール」「自社HP」、⑥入居時条件交渉の各項目については、2009年度上期より調査。

※平均賃料の算出は、外れ値による影響を防ぐため、上下10%を除いた値で行っている。

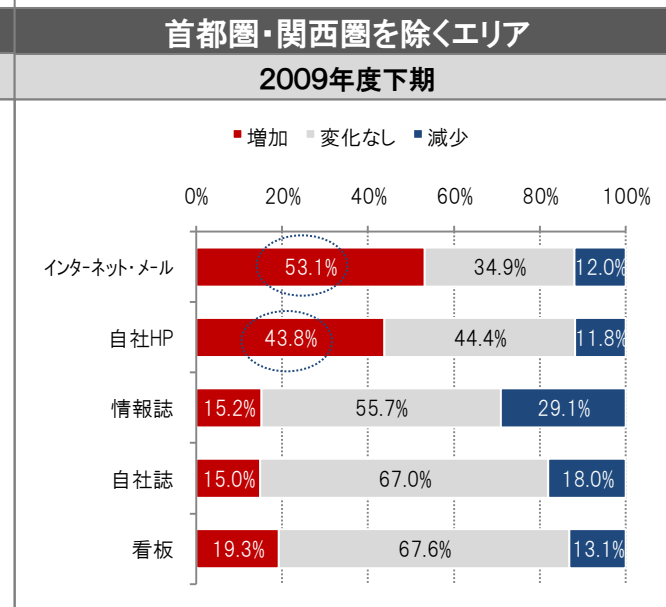
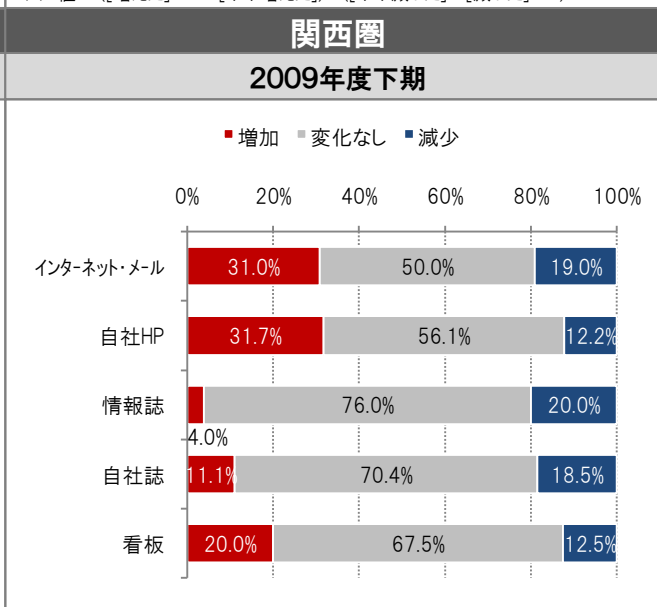
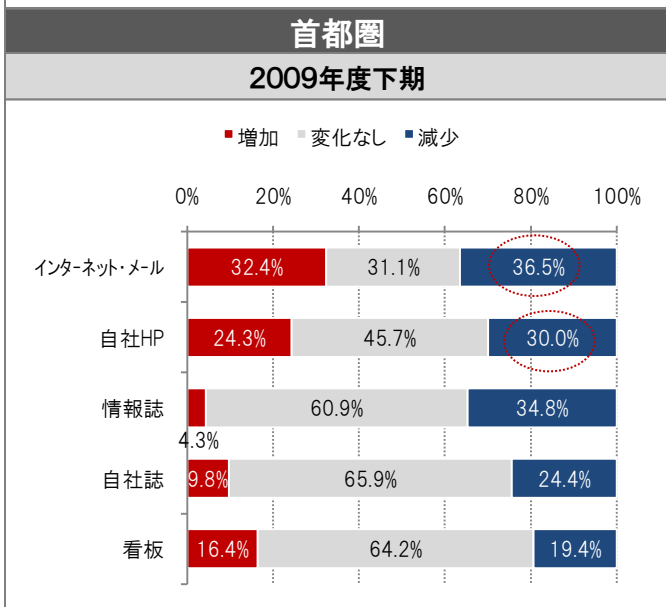


2009年度下期

- ・WEB媒体(「インターネット・メール」「自社HP」)からの反響が増加しており、特に首都圏・関西圏を除くエリアでその傾向が強い。
- 一方首都圏はWEBからの反響も減少が多い。

業況判断指数[DI値]推移

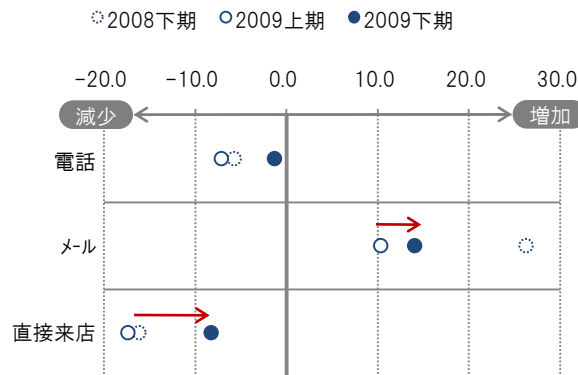
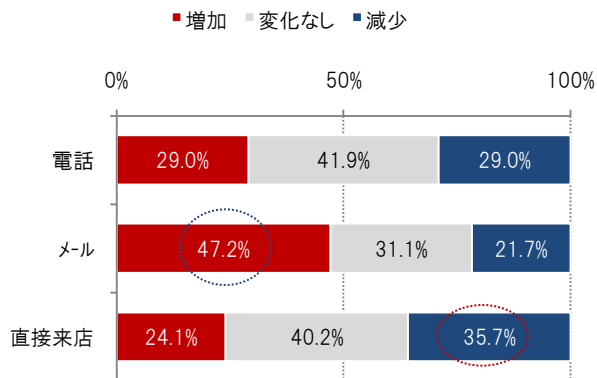
- ・「インターネット・メール」「自社HP」はプラス指数で横ばい。
- ・「情報誌」「自社誌」についてはマイナス幅が改善。



全国

2009年度下期

業況判断指数[D値]推移



※D値 = ([増えた]×2+[やや増えた]) - ([やや減った]+[減った]×2) ÷ 2 × 100

2009年度下期

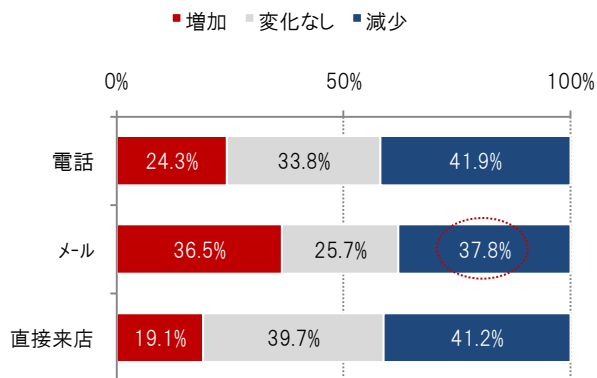
- ・約半数が「メール」での反響数が増加と回答。ただし首都圏では減少の回答も多い。
- ・「直接来店」は減少回答が多い。

業況判断指数[D値]推移

- ・「メール」での反響数はやや増加傾向。「直接来店」はマイナス基調だが改善。

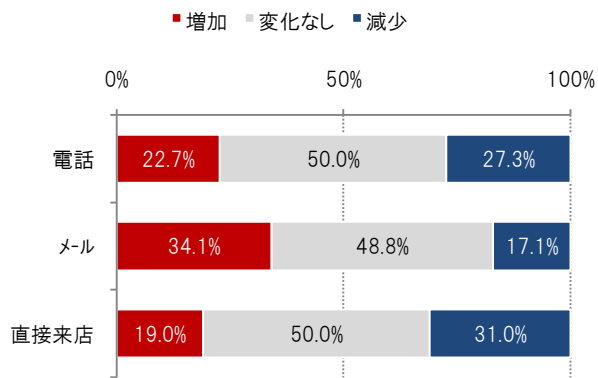
首都圏

2009年度下期



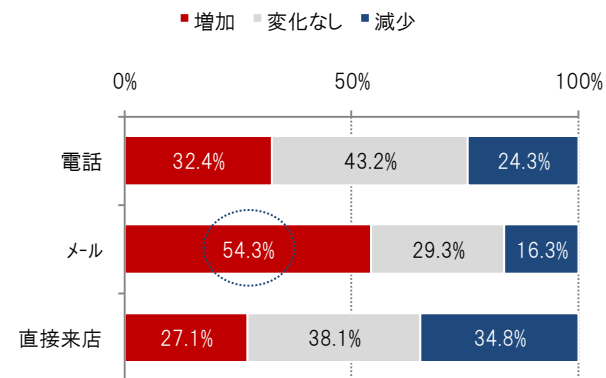
関西圏

2009年度下期



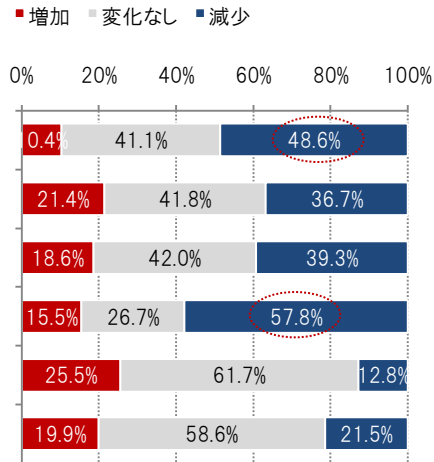
首都圏・関西圏を除くエリア

2009年度下期

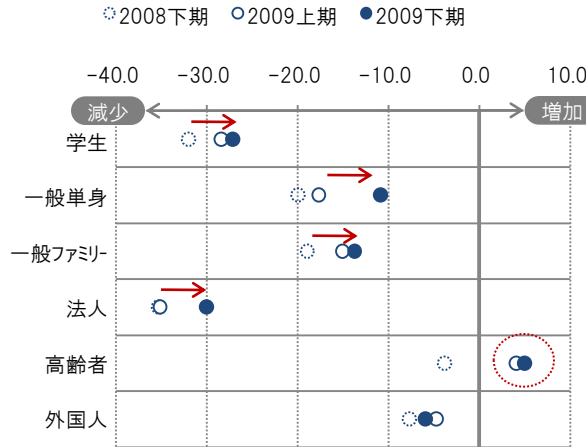


全国

2009年度下期



業況判断指数[D値]推移



※D値 = ([増えた] × 2 + [やや増えた]) - ([やや減った] + [減った] × 2) ÷ 2 × 100

2009年度下期

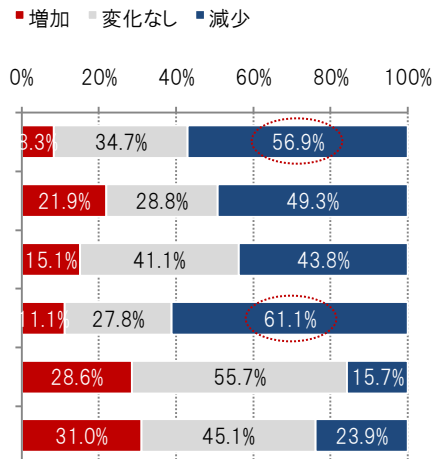
・「学生」「法人」は減少回答が増加回答を大きく上回る。首都圏においてより顕著な傾向。

業況判断指数[D値]推移

・「学生」「一般単身」「一般ファミリー」「法人」は各客層ともにマイナス傾向だが、徐々に改善している。
・「高齢者」が唯一のプラス(2期連続)。

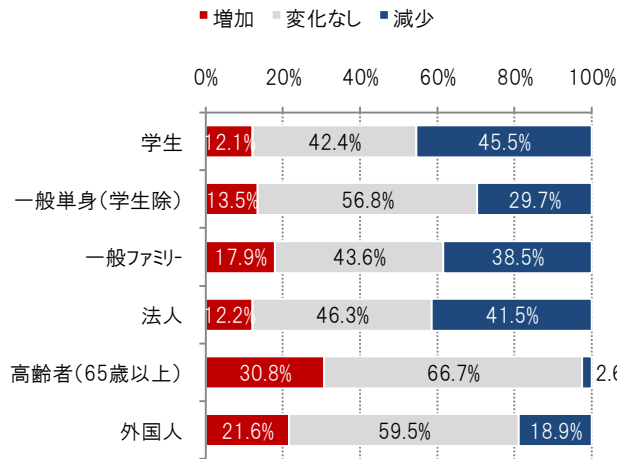
首都圏

2009年度下期



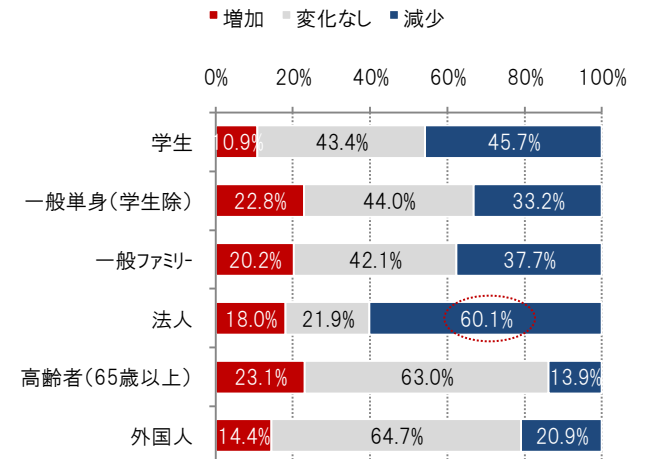
関西圏

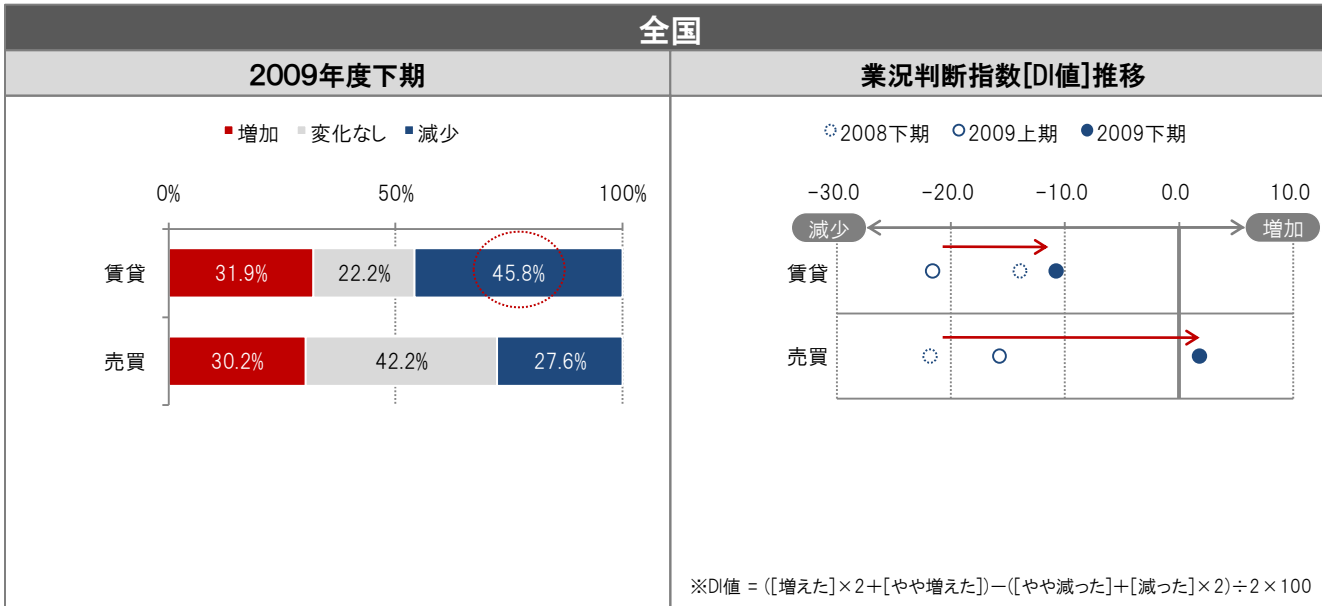
2009年度下期



首都圏・関西圏を除くエリア

2009年度下期



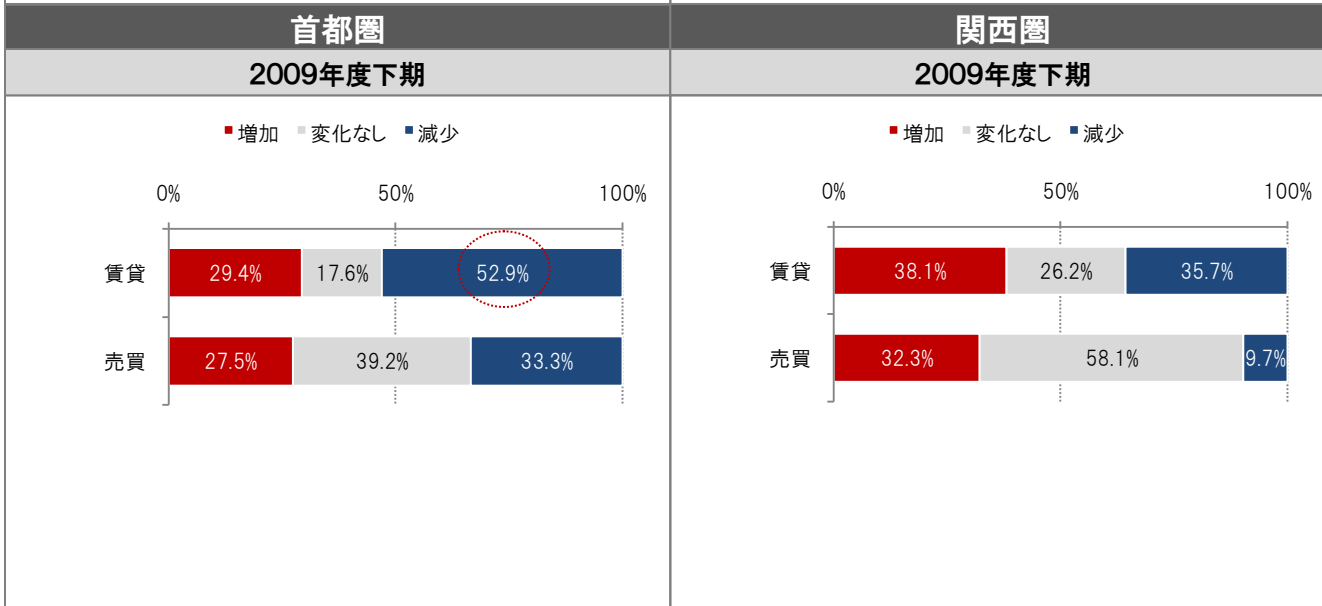


2009年度下期

- ・「賃貸」は半数近くが減少と回答。特に首都圏では半数以上が減少と回答している。
- ・「売買」は増加が減少を上回る。

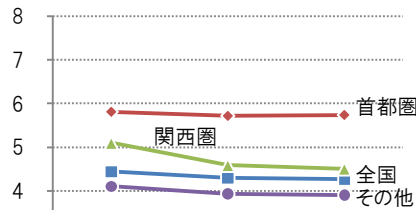
業況判断指数[DI値]推移

- ・「賃貸」のマイナス幅は減少。
- ・「売買」はプラスに好転。



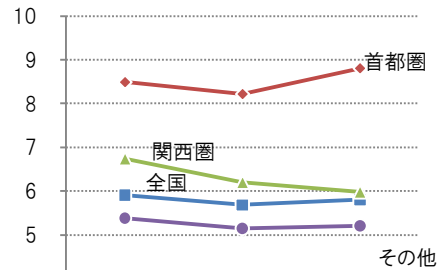
成約賃料(万円)

ワンルーム～1DK



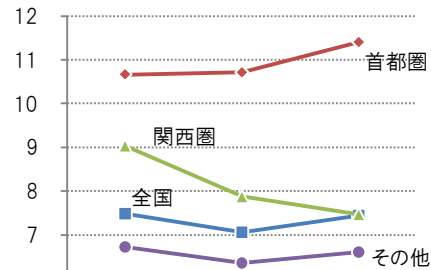
	2008 下期	2009 上期	2009 下期
全国	4.44	4.30	4.27
首都圏	5.82	5.72	5.74
関西圏	5.10	4.59	4.51
その他	4.11	3.93	3.91

1LDK～2DK



	2008 下期	2009 上期	2009 下期
全国	5.91	5.68	5.81
首都圏	8.49	8.22	8.81
関西圏	6.74	6.21	5.99
その他	5.38	5.15	5.20

2LDK～



	2008 下期	2009 上期	2009 下期
全国	7.48	7.06	7.43
首都圏	10.66	10.71	11.41
関西圏	9.03	7.87	7.47
その他	6.73	6.35	6.61

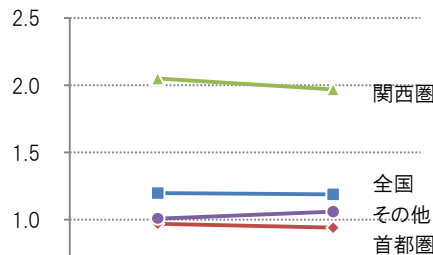
成約賃料

- ・全国平均では、全タイプの成約賃料ともに下降傾向にある。
- ・特に関西圏での落ち込みが大きい。
- ・首都圏における「1LDK～2DK」「2LDK～」の特徴として、オール電化等の付加価値を有した比較的高額な賃貸住宅の成約件数が多くなっており、そのため、全体として成約賃料は増加している。

※平均賃料の算出は、外れ値による影響を防ぐため、上下10%を除いた値で行っている。

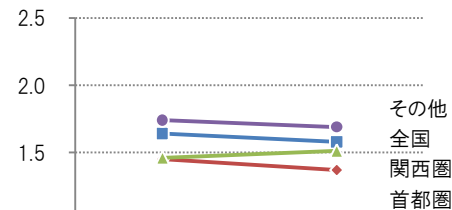
一時金(平均月数)

礼金



	2009 上期	2009 下期
全国	1.20	1.19
首都圏	0.97	0.94
関西圏	2.05	1.97
その他	1.01	1.06

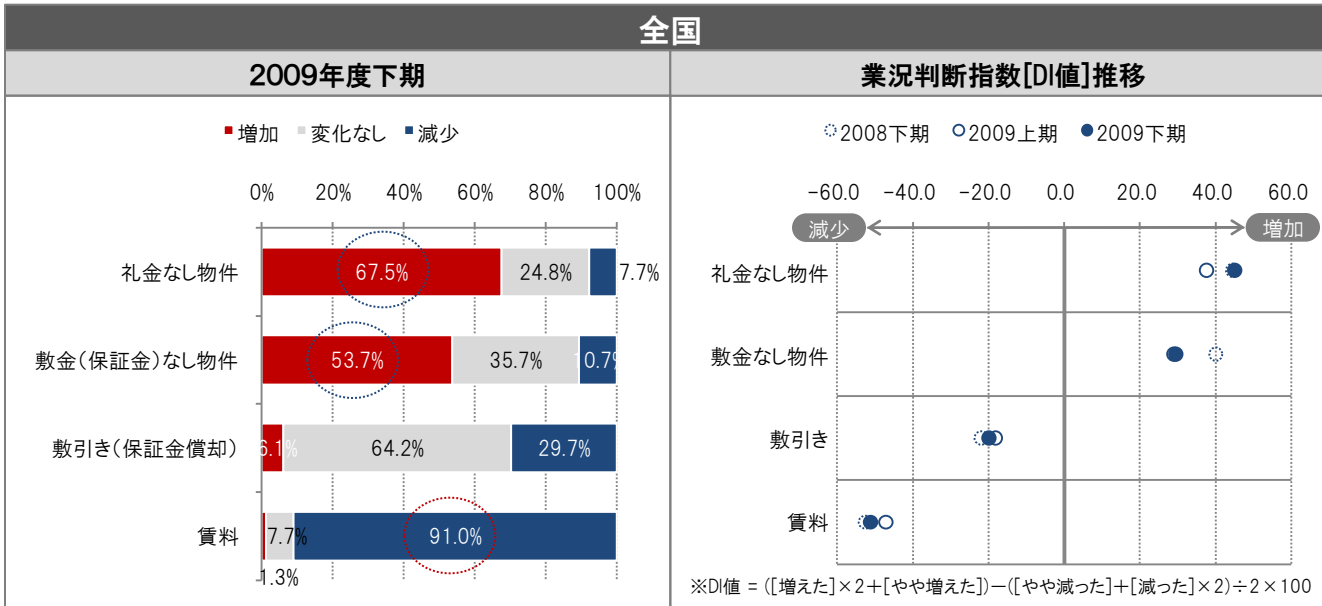
敷金(保証金)



	2009 上期	2009 下期
全国	1.64	1.58
首都圏	1.45	1.37
関西圏	1.46	1.51
その他	1.74	1.69

一時金(平均月数)

- ・礼金は前期と同傾向。
- ・首都圏・首都圏・関西圏を除くエリアは約1ヶ月、関西圏は約2ヶ月。
- ・敷金額も変わらず。
- ・敷金は関西圏で上昇傾向。首都圏、首都圏・関西圏を除くエリアで低下傾向。

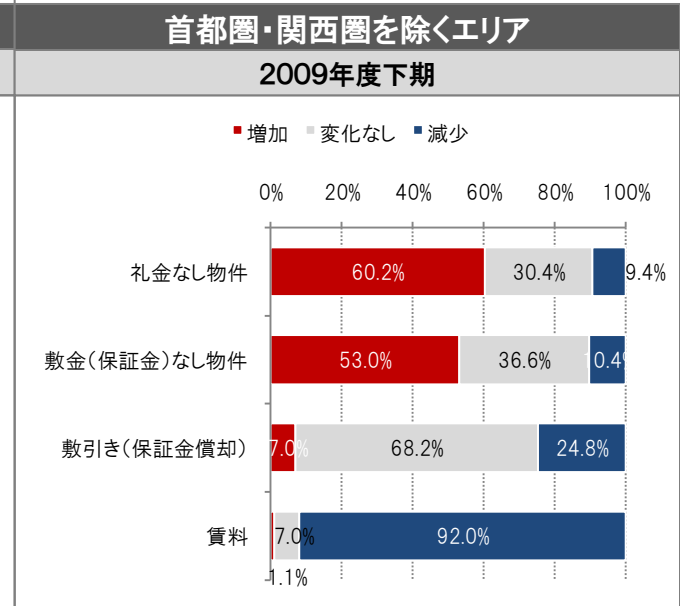
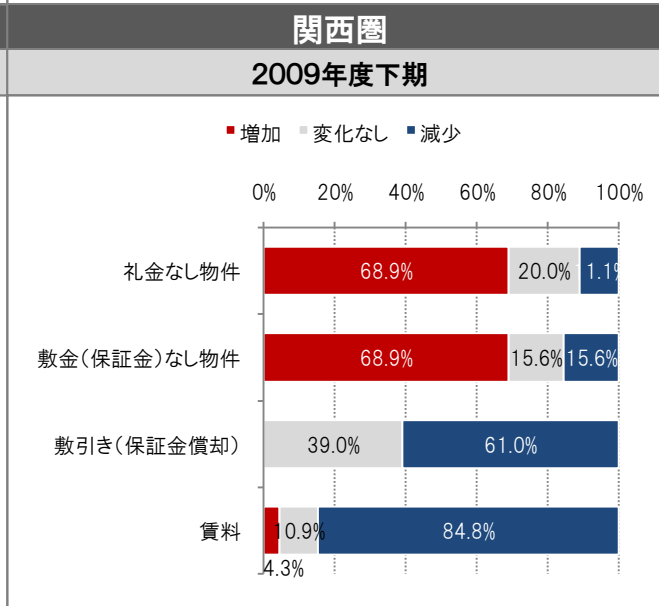
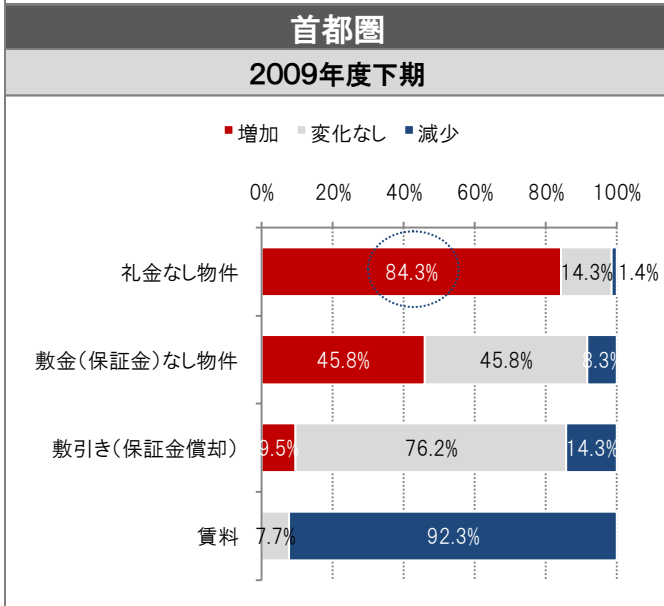


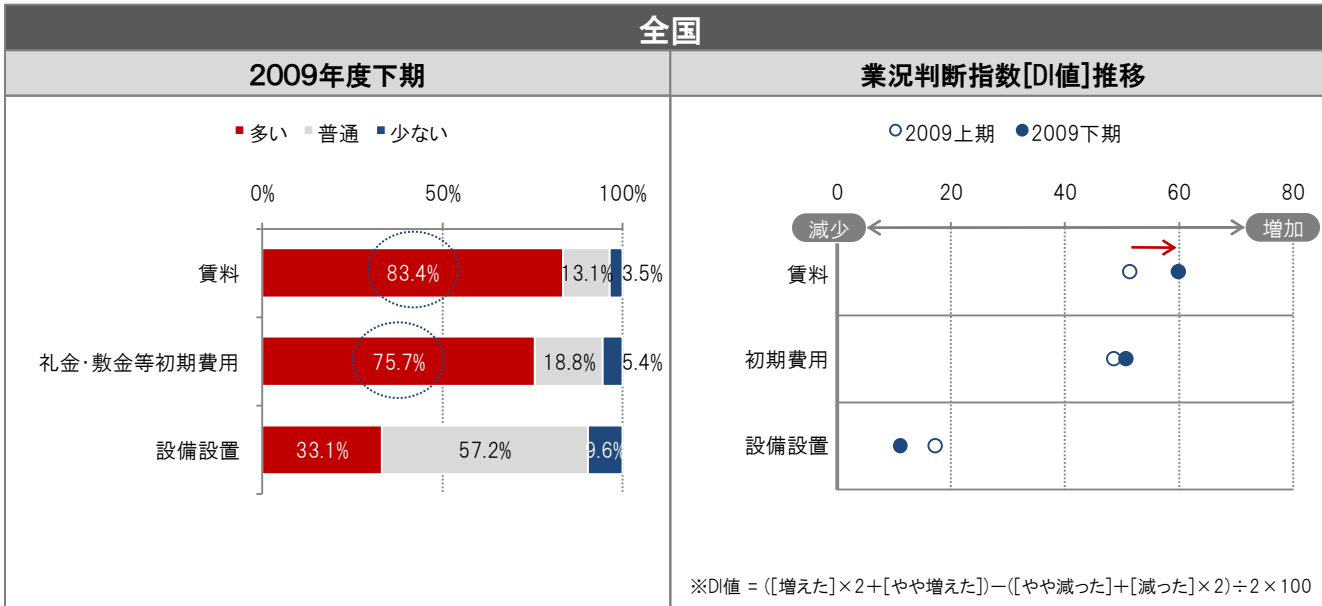
2009年度下期

- ・前回同様、半数以上が「礼金なし物件」「敷金なし物件」が増加していると回答。特に首都圏では「礼金なし物件」が、関西圏では敷金(保証金)なし物件が増加する傾向。
- ・「賃料」は9割が減少と回答。

業況判断指数[DI値]推移

- ・前期と傾向は変わらず。



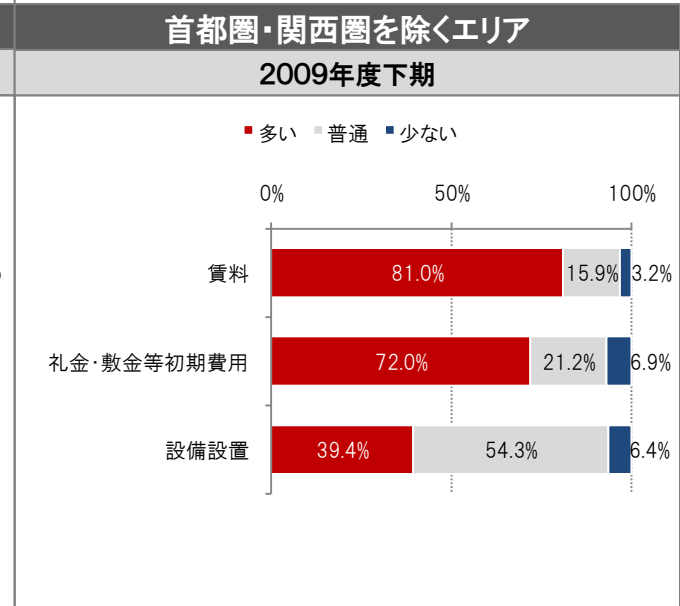
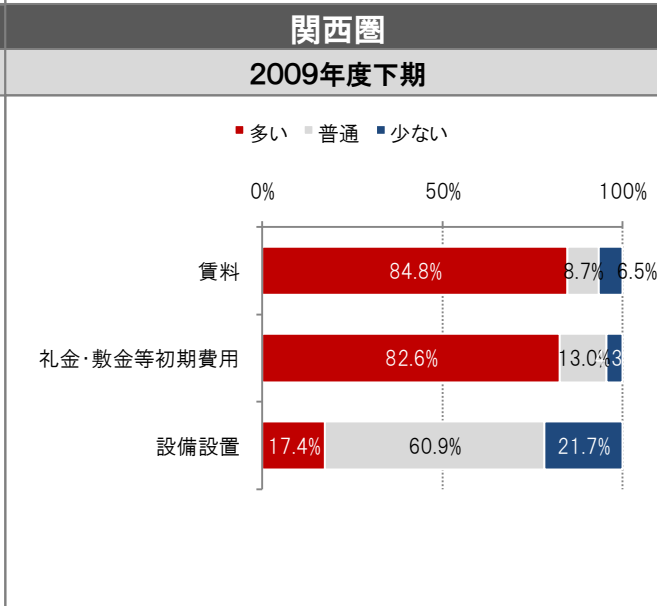
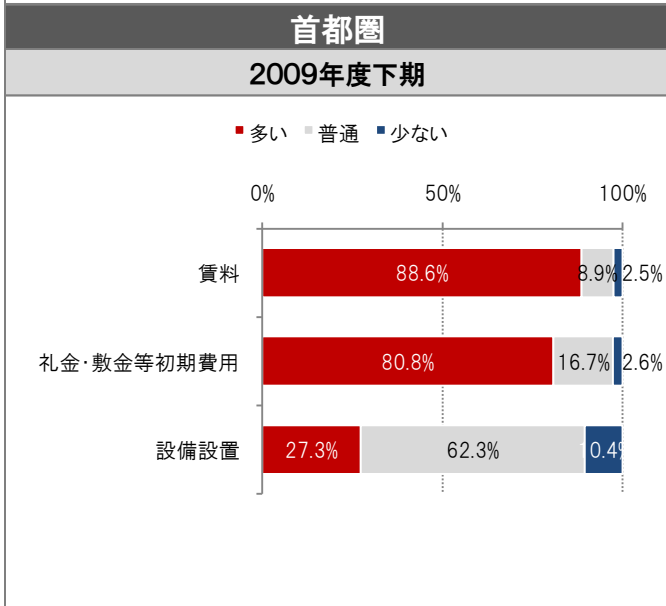


2009年度下期

・「賃料」「礼金・敷金」の交渉については3/4以上が多いと回答。

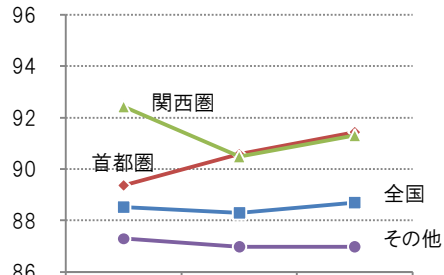
業況判断指数[DI値]推移

・各項目ともプラス基調だが、特に「賃料」交渉が増加傾向。

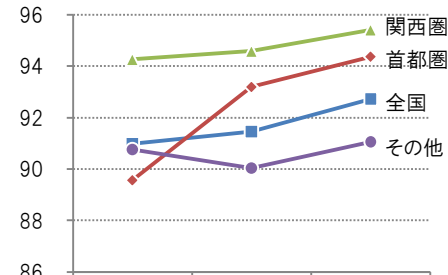


入居率(%)

委託管理(集金管理を含)

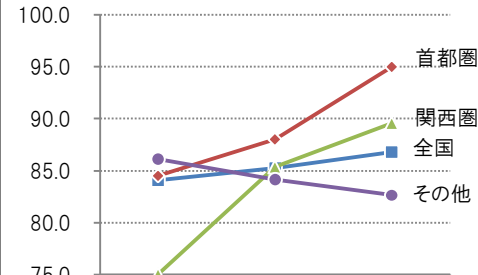


サブリース



家賃保証会社利用率

利用率



入居率

- ・委託管理は全国的に2009年度上期よりも微増。
- ・サブリースは首都圏を中心に大きく改善している。

家賃保証会社利用率

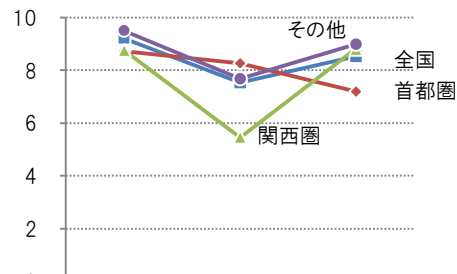
- ・首都圏、関西圏ともに前期よりも上昇し、全国平均が9割を上回った。

滞納率

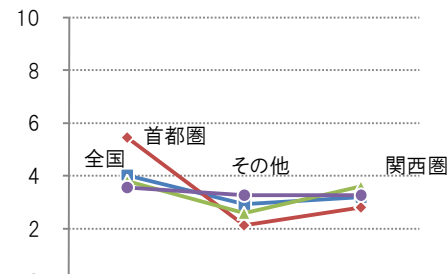
- ・全国の滞納率は月初全体で8.5%、月末1ヶ月で3.2%、月末2ヶ月で2.0%となっている。

滞納率(%)

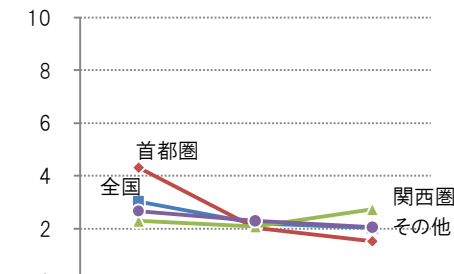
月初全体の滞納率



月末での1ヶ月滞納率



月末での2ヶ月以上滞納率



	2008 下期	2009 上期	2009 下期
全国	88.5	88.3	88.7
首都圏	89.4	90.6	91.4
関西圏	92.4	90.5	91.3
その他	87.3	87.0	87.0

	2008 下期	2009 上期	2009 下期
全国	91.0	91.5	92.7
首都圏	89.6	93.2	94.4
関西圏	94.3	94.6	95.4
その他	90.8	90.0	91.1

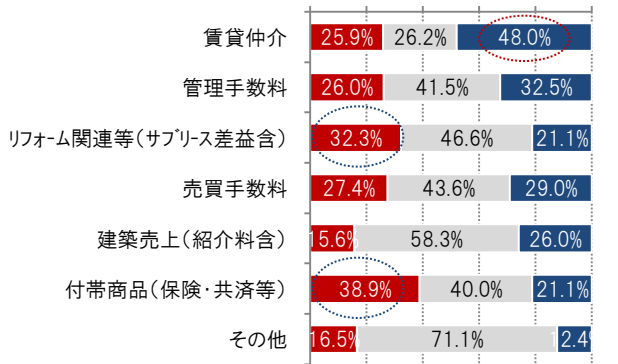
	2008 下期	2009 上期	2009 下期
全国	84.1	85.2	86.8
首都圏	84.5	88.0	95.0
関西圏	75.0	85.4	89.6
その他	86.1	84.1	82.6

全国

2009年度下期

■増加 ■変化なし ■減少

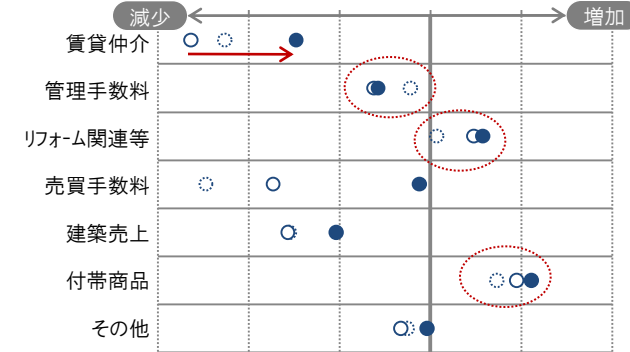
0% 20% 40% 60% 80% 100%



業況判断指数[DI値]推移

○2008下期 ○2009上期 ●2009下期

-30.0 -20.0 -10.0 0.0 10.0 20.0



※DI値 = ([増えた]×2+[やや増えた])-[やや減った]+[減った]×2)÷2×100

2009年度下期

- ・「賃貸仲介」売上は約半数が減少と回答。
- ・一方で増加の回答割合が多いのが「リフォーム関連」「付帯商品」

業況判断指数[DI値]推移

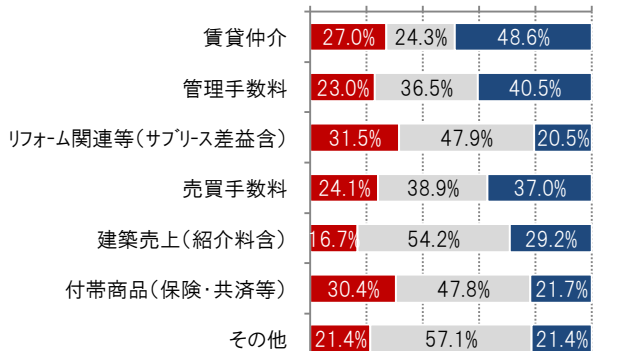
- ・「リフォーム関連」「付帯商品」のみプラス傾向。
- ・「賃貸仲介」はマイナス幅が大きい改善傾向にある。

首都圏

2009年度下期

■増加 ■変化なし ■減少

0% 20% 40% 60% 80% 100%

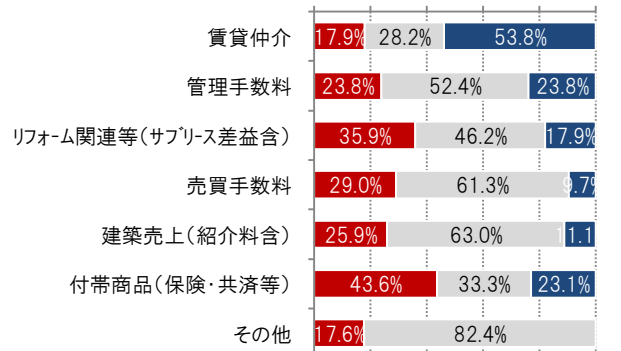


関西圏

2009年度下期

■増加 ■変化なし ■減少

0% 20% 40% 60% 80% 100%

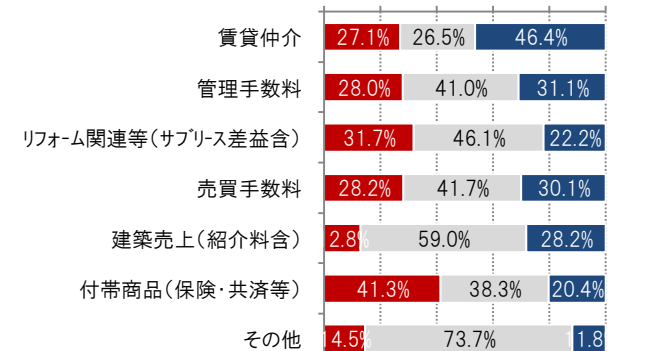


首都圏・関西圏を除くエリア

2009年度下期

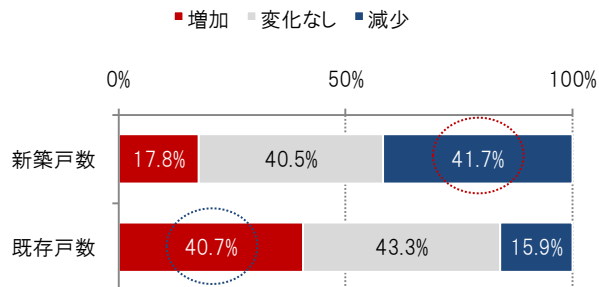
■増加 ■変化なし ■減少

0% 20% 40% 60% 80% 100%

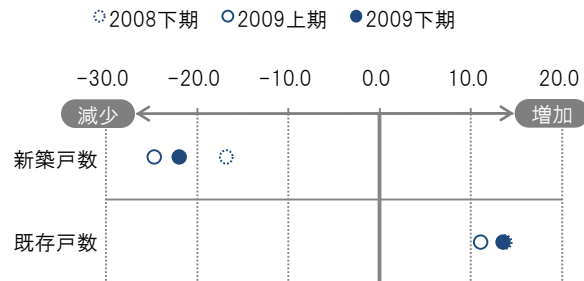


全国

2009年度下期



業況判断指数[DI値]推移



※DI値 = ([増えた]×2+[やや増えた])-[やや減った]+[減った]×2)÷2×100

2009年度下期

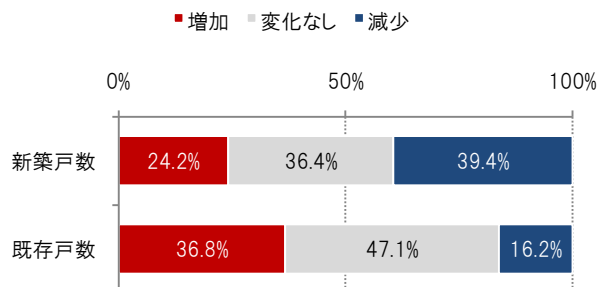
・「新築」は減少回答、「既存」は増加回答が4割を占めている。
景気低迷に伴う新築着工の落込みが原因と考えられる。

業況判断指数[DI値]推移

・「新築」マイナス、「既存」プラスの傾向が継続。

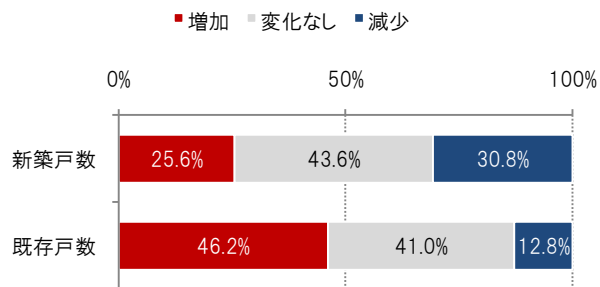
首都圏

2009年度下期



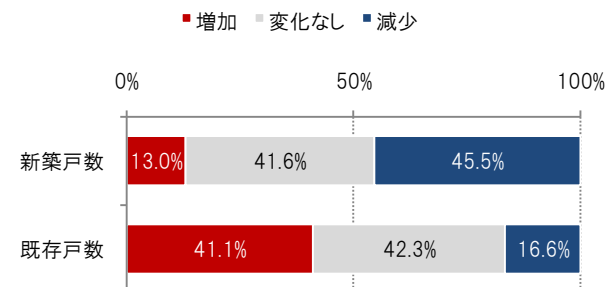
関西圏

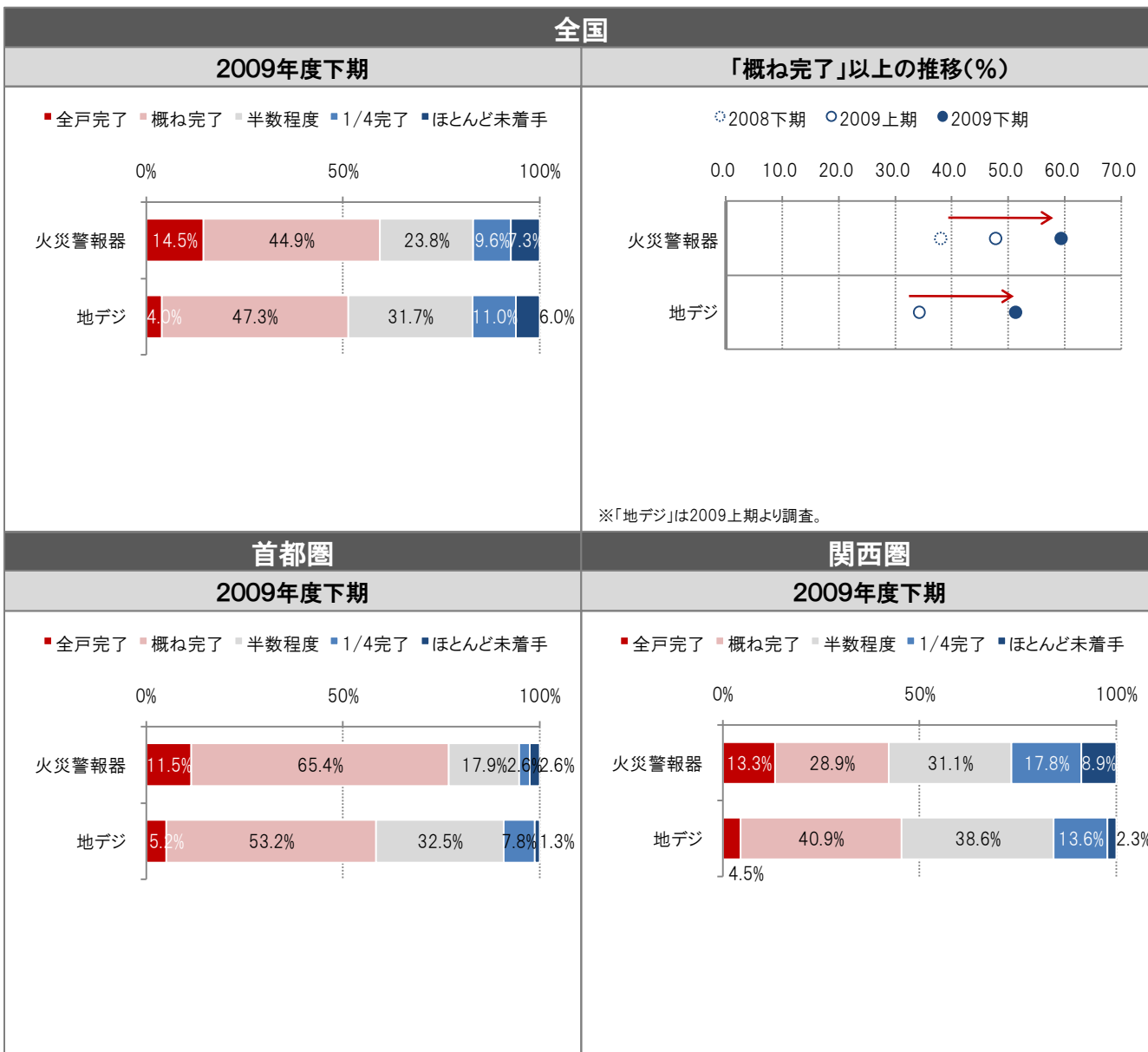
2009年度下期



首都圏・関西圏を除くエリア

2009年度下期





2009年度下期

・「火災警報器」「地デジ」ともに全国の半数以上が「全戸完了」「概ね完了」と回答。首都圏は特に対応が進んでいる。