

# 賃貸住宅景況感調査 日管協短観 — 調査結果報告書 —



幸せな賃貸ライフ  
日管協

2009/07/09

財団法人 日本賃貸住宅管理協会  
日管協総合研究所

# 目 次

## I 調査の概要

1. 調査の目的・対象等	・・・	3
2. 調査期間、方法	・・・	3
3. 回答社数	・・・	3
4. 首都圏、関西圏の対象都府県	・・・	3
5. 項目の数値目安	・・・	3

## II 調査結果【全国】【首都圏】【関西圏】

1. 反響元	・・・	4
2. 反響数	・・・	5
3. 来客数	・・・	6
4. 成約	・・・	7
5. 売上	・・・	8
6. 仕入	・・・	9
7. 入居率	・・・	10
8. 滞納率	・・・	10
9. 平均居住期間	・・・	11
10. 入居条件	・・・	12
11. その他	・・・	13

# I 調査の概要

## 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します。

## 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20年10月1日～平成21年 3月31日 前年同期対比による
- ④調査期間 : 平成21年 4月1日～平成21年 4月30日

## 3. 回答社数

930社(管理会社)中 245社 (回収率 26.34%)

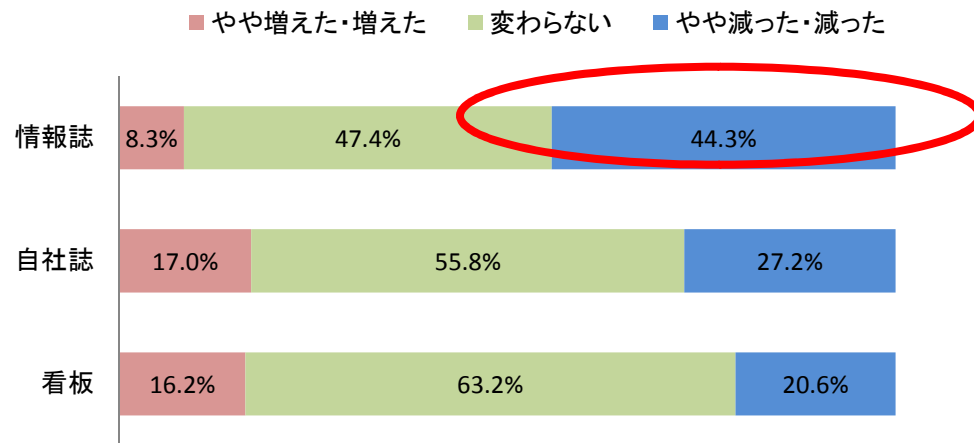
## 4. 首都圏、関西圏の対象都府県

- ・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、兵庫県、和歌山県

## 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

## 1. 反響元 全国

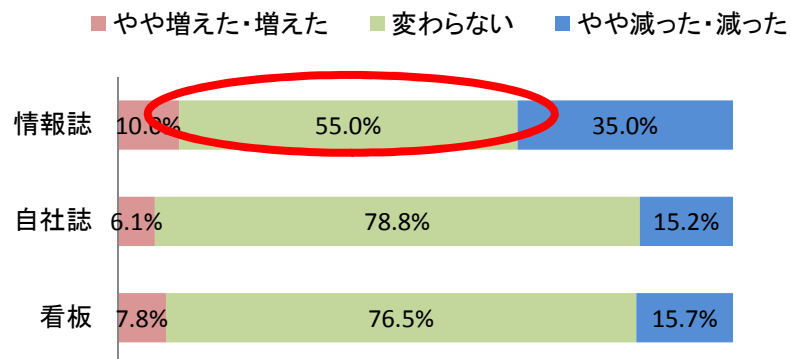


情報誌からの反響が「やや減った・減った」が44.3%と目立っている。

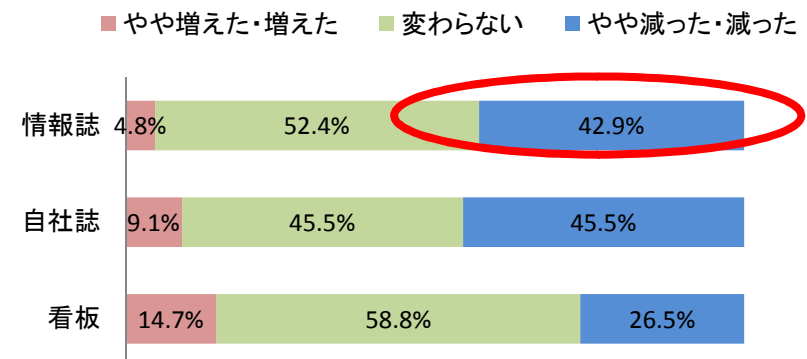
首都圏は「変わらない」が過半数。

関西圏では反響減が首都圏より上回っているが、全国よりは下回っている。

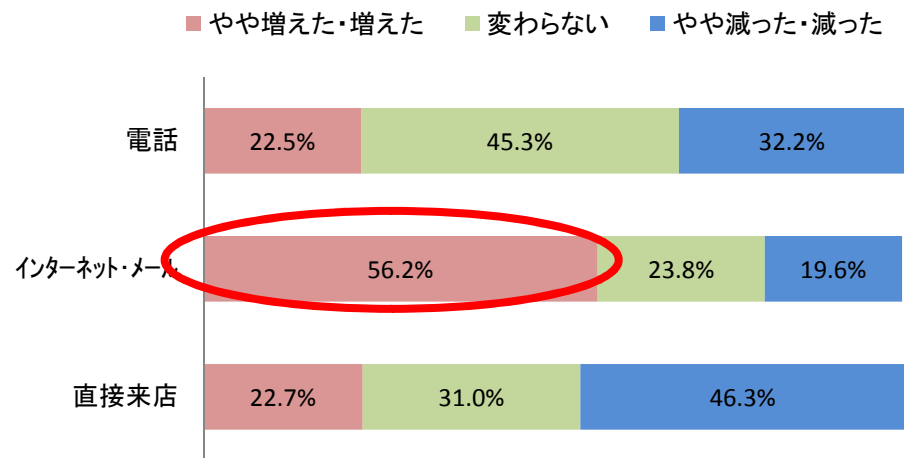
## 1. 反響元 首都圏



## 1. 反響元 関西圏



## 2. 反響数

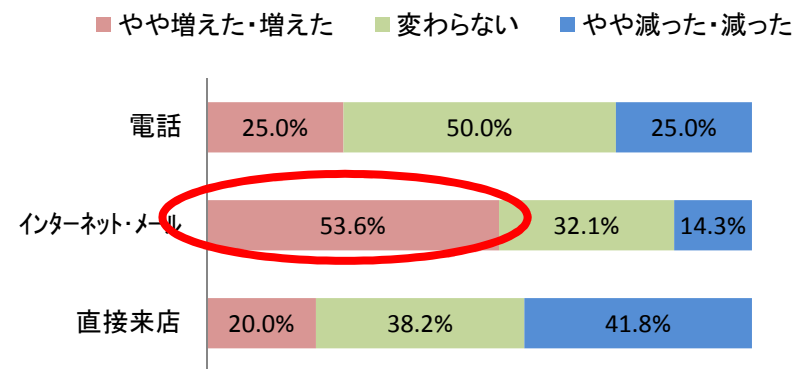


インターネットの反響が大きく増加している。

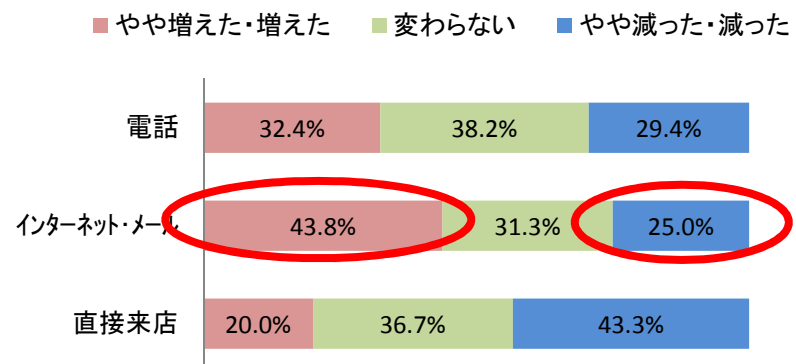
首都圏でもインターネット反響は増加しているが全国よりは下回っている。

関西圏ではインターネット反響が増加しているものの「やや減った・減った」が25%に達している。

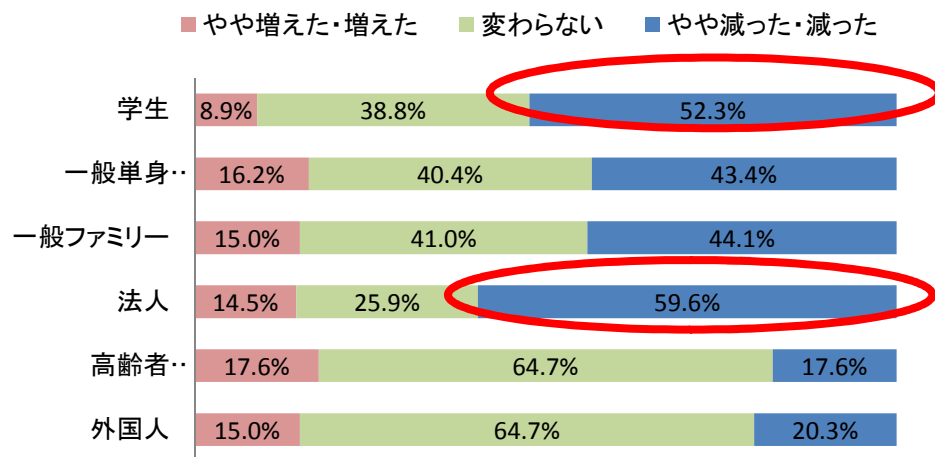
## 2. 反響数 首都圏



## 2. 反響数 関西圏



### 3. 来客数

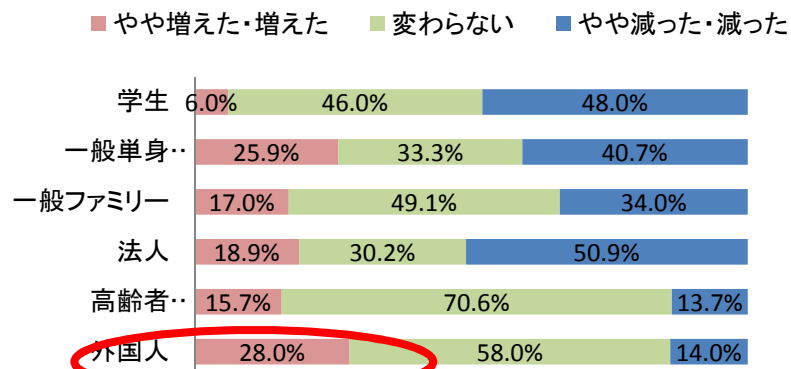


来客数はすべての客層で減少傾向が強い。特に、学生と法人の「やや減った・減った」の回答が多い。

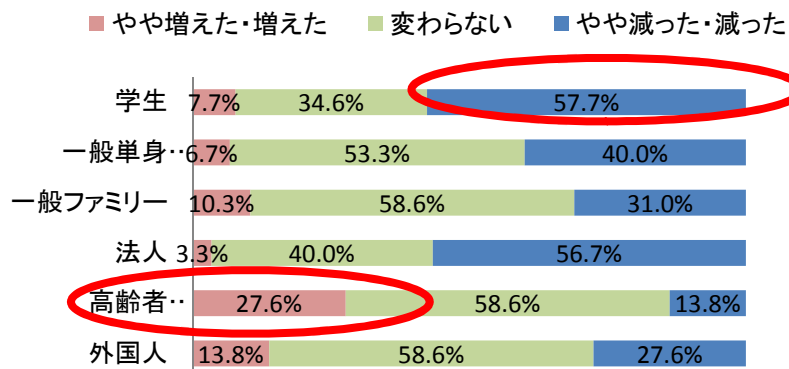
首都圏では外国人の増加が見られる。

関西圏では高齢者の増加が見られる。また、学生の減少が全国値を上回っている。

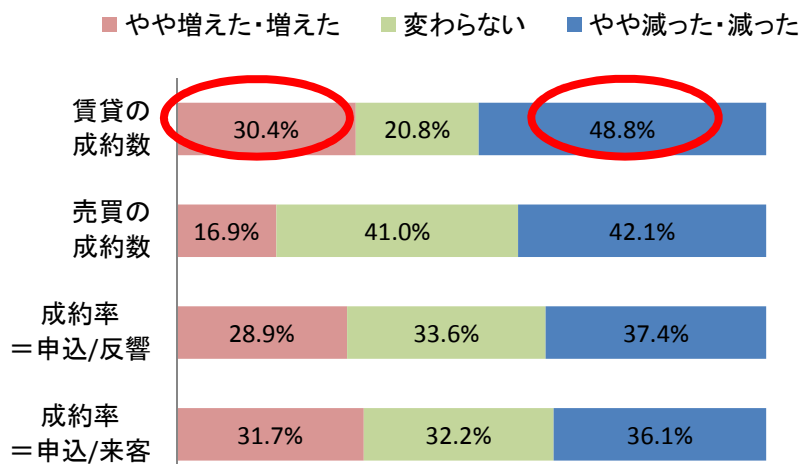
### 3. 来客数 首都圏



### 3. 来客数 関西圏



## 4. 成約

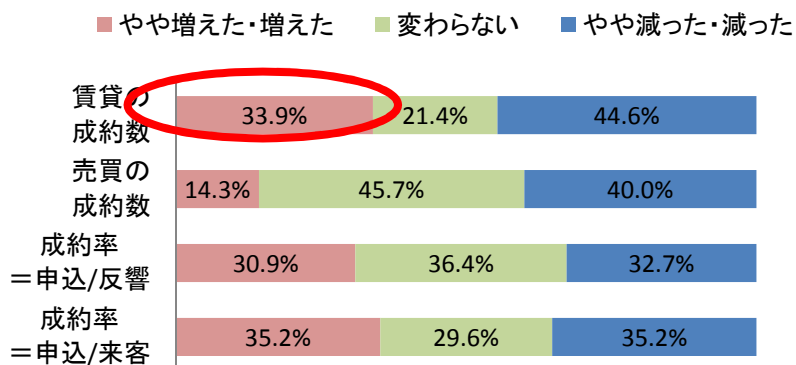


成約状況の数値も全体的に減少傾向。  
ただし、増えたという回答も3割あり、好不調が二極化している。

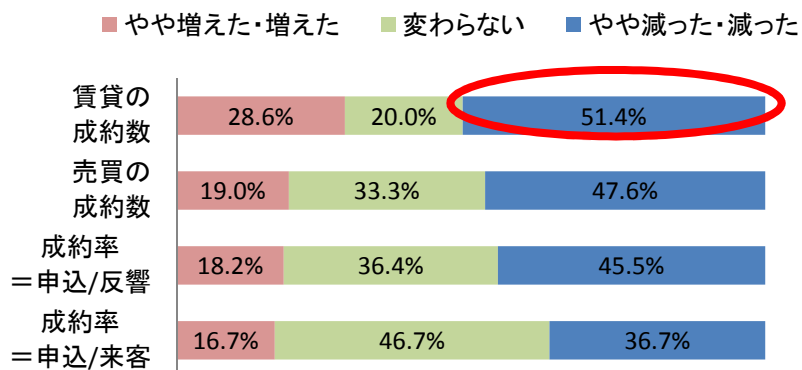
首都圏も二極化が見られるものの「やや増えた・増えた」が全国値を上回っている。

関西圏は「やや減った・減った」が全国を上回っている。

## 4. 成約 首都圏

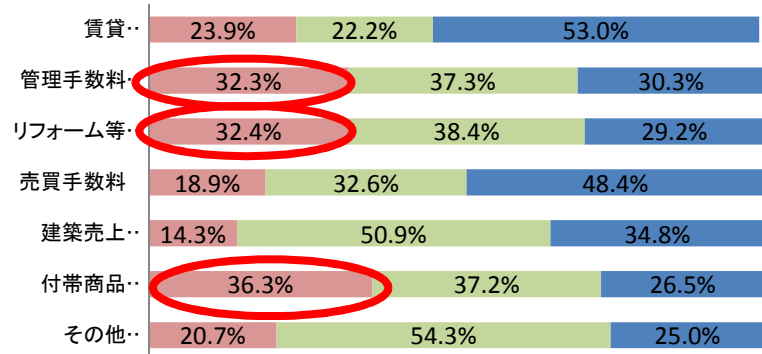


## 4. 成約 関西圏



## 5. 売上の内訳

■ やや増えた・増えた ■ 変わらない ■ やや減った・減った

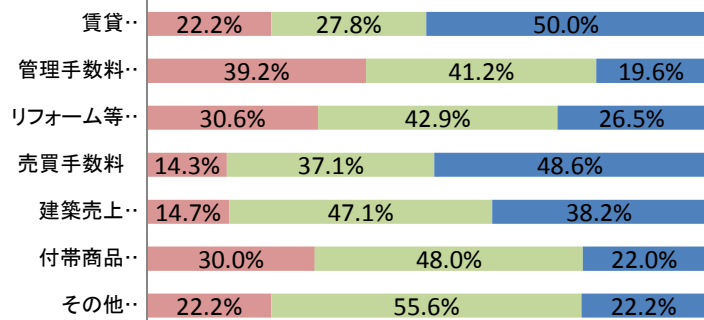


売上の内訳は、仲介手数料が減少している一方で、管理手数料、リフォーム等関連収入や付帯商品の販売が増加。

首都圏、関西圏ともに全国と同じ傾向となっている。

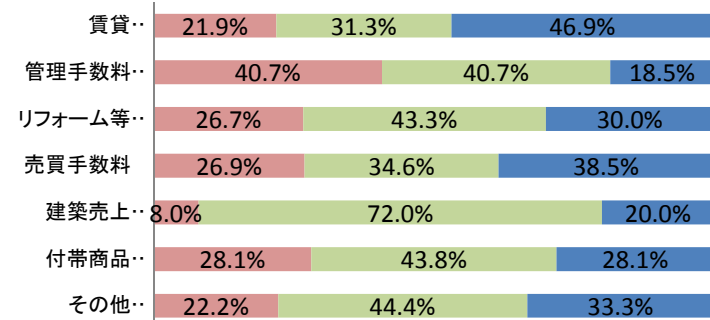
## 5. 売上の内訳 首都圏

■ やや増えた・増えた ■ 変わらない ■ やや減った・減った



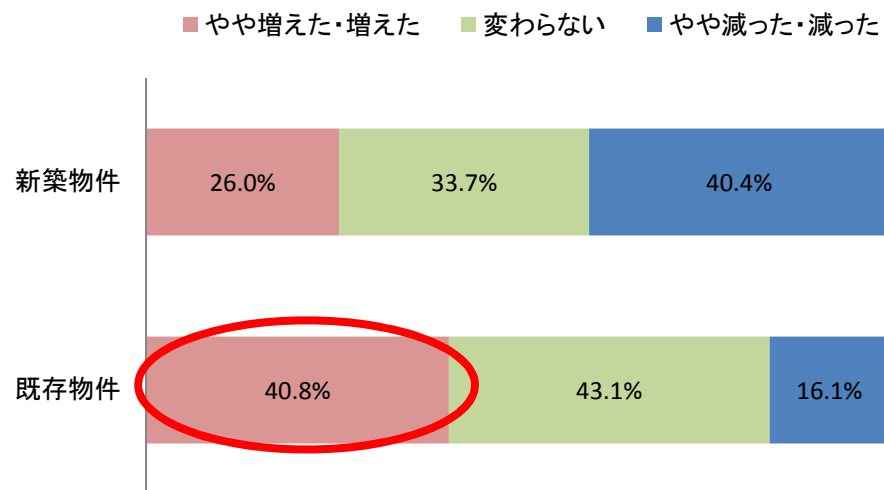
## 5. 売上の内訳 関西圏

■ やや増えた・増えた ■ 変わらない ■ やや減った・減った





## 6. 仕入(管理受託)

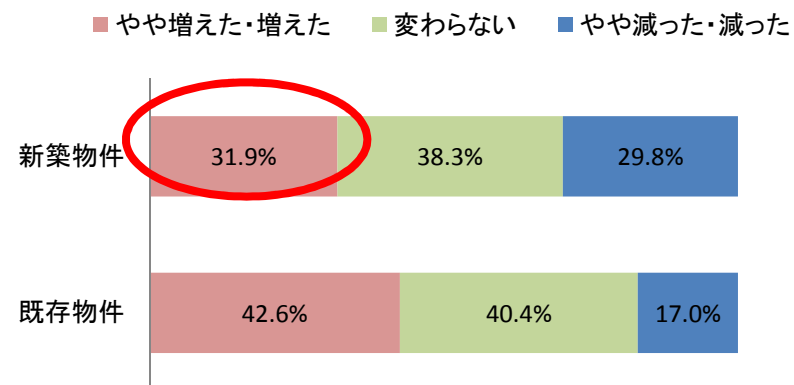


既存物件の管理受託が増加し、新築が減少している。

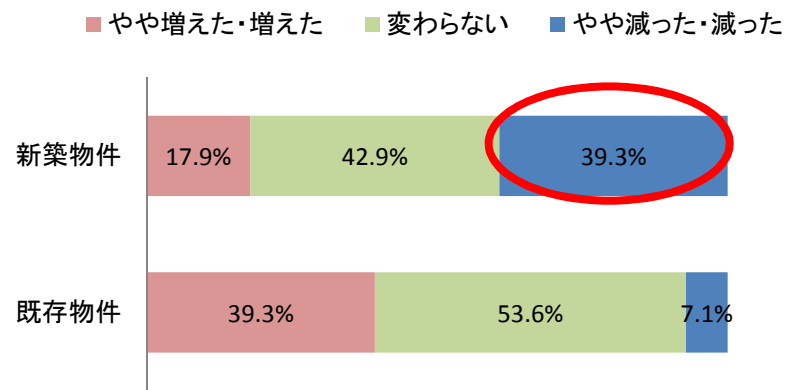
首都圏も既存物件管理受託が増加しているものの、新築物件も「やや増えた・増えた」と回答している。

関西圏は新築の物件受託が首都圏に比べ減っている。

## 6. 仕入(管理受託) 首都圏



## 6. 仕入(管理受託) 関西圏



## 7. 入居率

	全国	首都圏	関西圏
委託管理(集金管理を含)	88.5%	89.4%	92.4%
サブリース	91.0%	89.6%	94.3%

◆計算方法◆ 入居戸数／全戸数  
 ※解約予告があっても鍵返却前のは空室に含みません。

サブリースの入居率は委託管理の入居率を上回っている。

首都圏はサブリースの入居率が上回るものの僅差である。

関西圏は全国並びに首都圏を上回る入居率である。

## 8. 滞納率

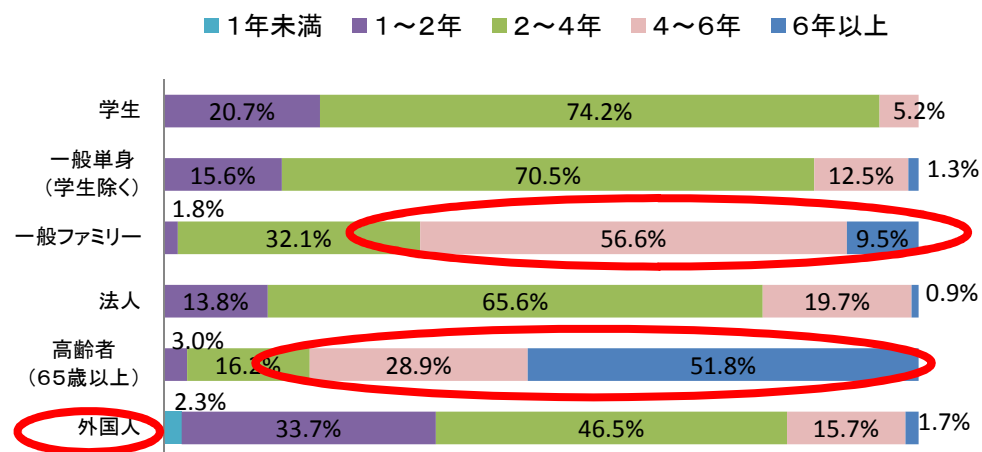
	全国	首都圏	関西圏
月初全体の滞納率	9.2%	8.7%	8.7%
月末での1ヵ月滞納率	4.0%	5.4%	3.8%
月末での2ヵ月以上滞納率	3.0%	4.3%	2.3%

◆計算方法◆ 未収額／集金額  
 ※保証会社からの代位弁済分は未収としています。

	全国	首都圏	関西圏
保証会社利用の有無	87.7%	84.5%	90.0%

※1戸でも利用していればカウント。

## 9. 平均居住年数

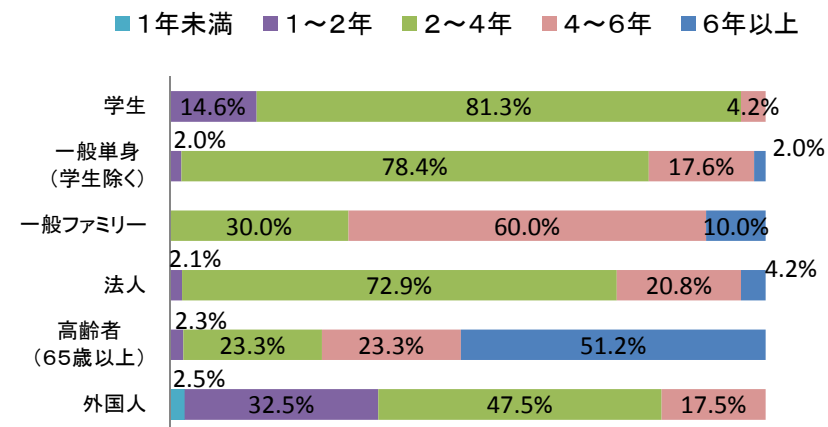


ファミリー、高齢者に4年以上が顕著。  
外国人以外は1年未満の居住年数はほとんどいない。

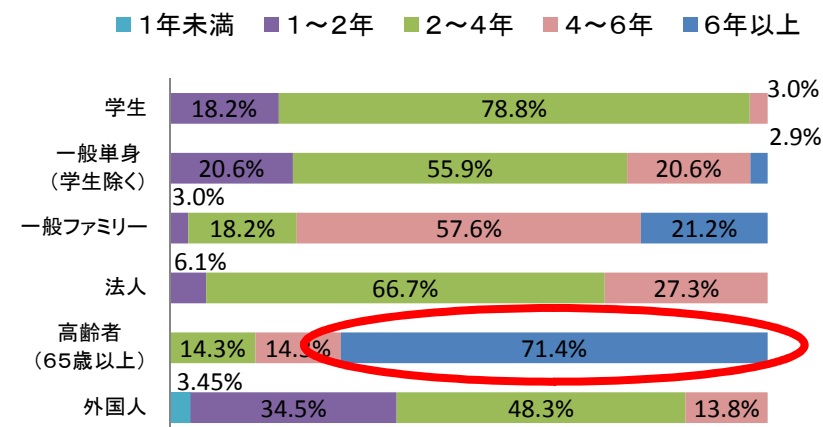
外国人は1年未満が2.3%であるが、4年以上も17.4%おり、短期滞在型と長期滞在型の両方が存在する。

首都圏は全国とほぼ同じ傾向を示している。  
関西圏は高齢者の来客も増え、居住期間も長期になっている。

## 9. 平均居住年数 首都圏

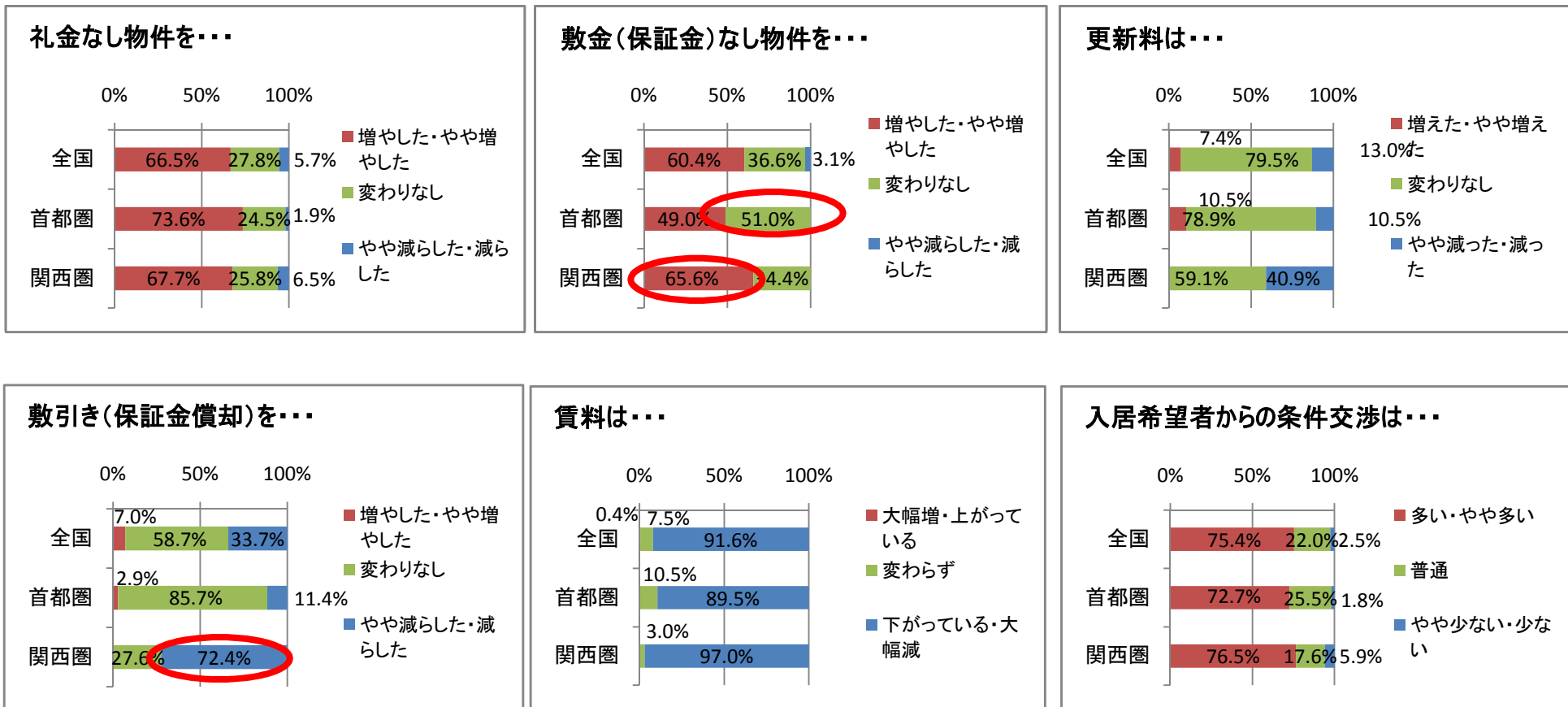


## 9. 平均居住年数 関西圏



## 10. 入居条件

募集物件中の礼金なし、敷金なしの比率が増えている。首都圏の敷金(保証金)なしは「変わりなし」が過半数であるが、敷引の商習慣がある関西では敷金なし物件が大幅に増えている。賃料は「下落」が圧倒的、入居希望条件の交渉は大幅に増加。



## 11. その他

		全 国	首都圏	関西圏
平均成約賃料	ワンルーム～1DK	46,086円	58,718円	52,828円
	1LDK～2LDK	62,680円	86,200円	70,011円
	2LDK～3LDK以上	80,056円	109,129円	94,970円
設備故障のクレーム・トラブル		月平均 61.89件	月平均 89.18件	月平均 36.81件
人的クレーム・トラブル		月平均 34.74件	月平均 97.02件	月平均 11.93件
火災警報器対応		概ね完了している	半数程度完了	1/4完了
地デジ対応	総棟数	39,014棟	13,312棟	2,973棟
	実施棟数	17,409棟	4,580棟	1,393棟
	進捗率	44.62%	34.41%	46.86%

※地デジ対応項目では、入居者がケーブルテレビに加入できる状態の時は、対応済みとしてカウントしています。