平成21年度下期 賃貸住宅景況感調査

『日管協短観』

調査結果報告

平成22年1月26日

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. 成約件数 ･･･7
5. 売上げの内訳 ･･･8
6. 仕入（管理受託） ･･･9
7. 入居率 ･･･10
8. 入居条件 ･･･10
9. 賃料/滞納率 ･･･12
10. 入居者からの条件交渉 ･･･13
11. 更新状況 ･･･14
12. その他 ･･･15

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21年4月1日～平成21年9月30日
④調査期間　：　平成21年10月1日～平成21年12月31日

3.回答社数

940社（管理会社）中305社　（回収率　32.4%）

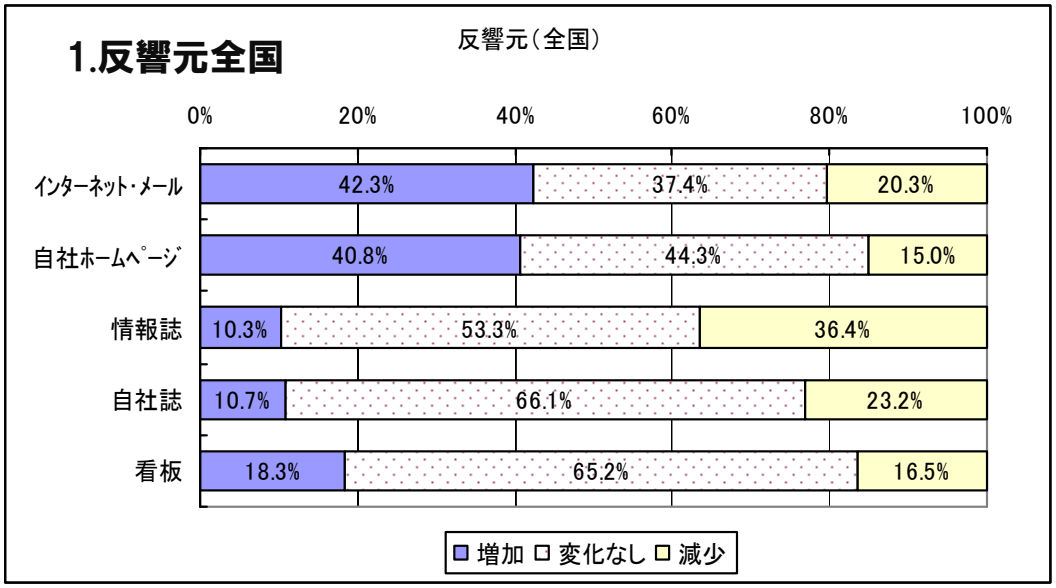
4.首都圏･関西圏の対象都道府県

･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･兵庫県･和歌山県

5.項目の数値目安

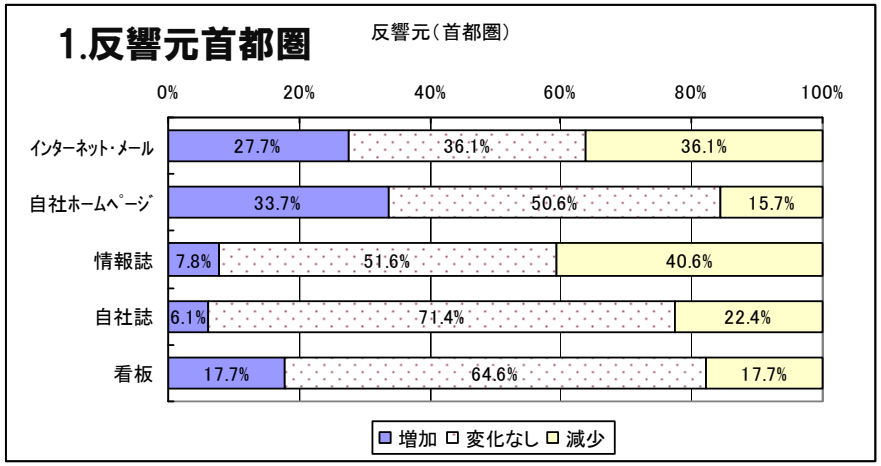
増えた　＝　前年同期比+10%以上
やや増えた　＝　前年同期比+5%
変わりなし　＝　前年同期比±0%
やや減った　＝　前年同期比-5%
減った　＝　前年同期比-10%以上

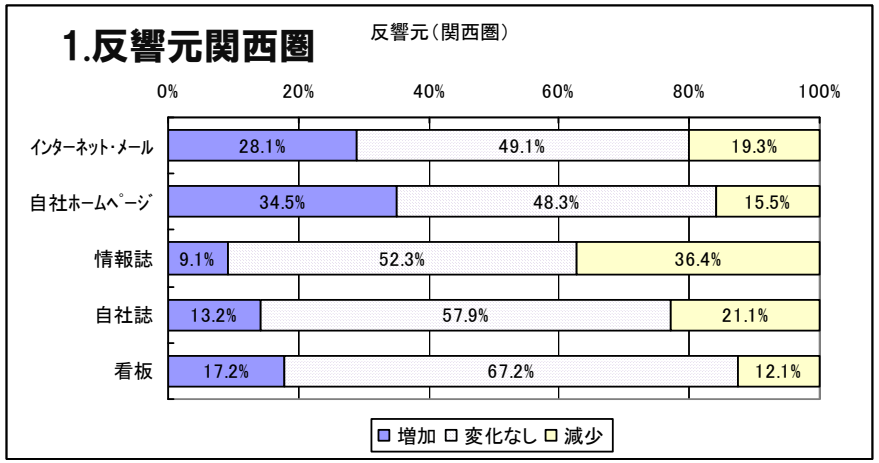
また、報告書作成にあたっては厳密に増減を計測することを目的に3段階（増加･変化なし･減少）で図示している。この際、設問において増えた･増やした･多い･上がっている、と各種表現で質問されているものに関しても、3段階（増加･変化なし･減少）表現で統一し図示している。

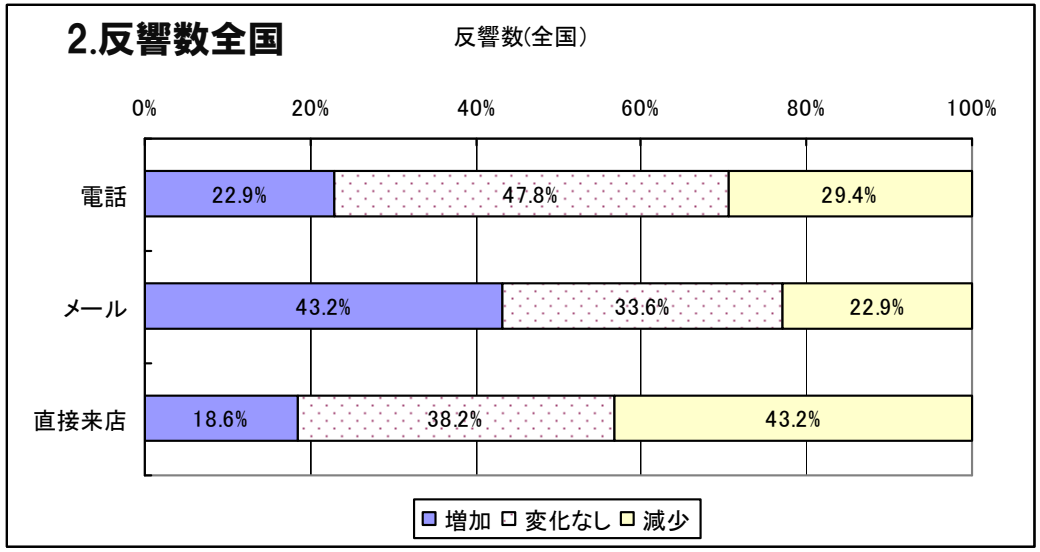


1．反響元

反響元は、インターネットや自社ホームページからが増加している。一方、首都圏・関西圏共に全国の増加率と比較すると低いと考えられる。

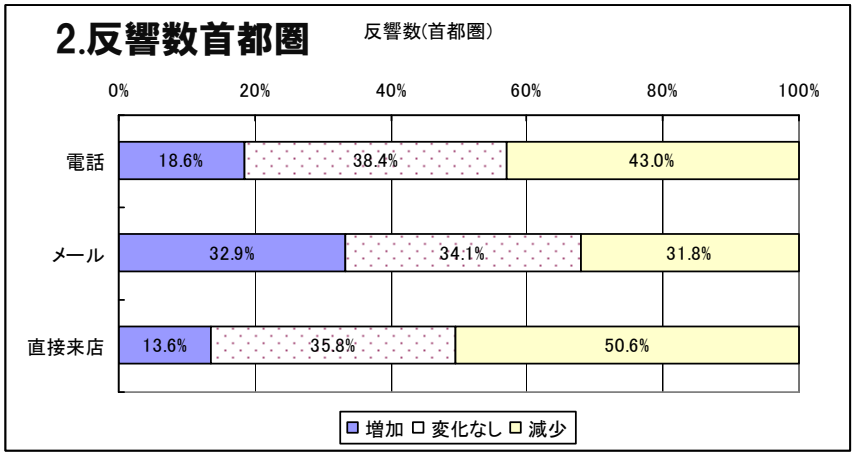


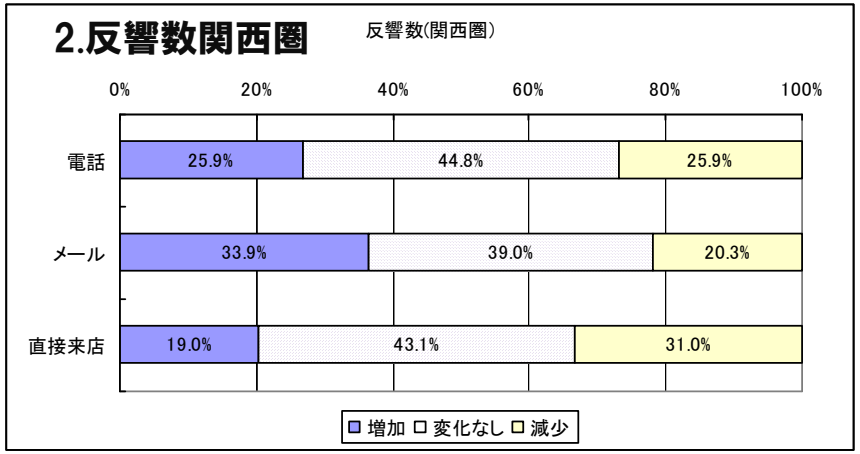


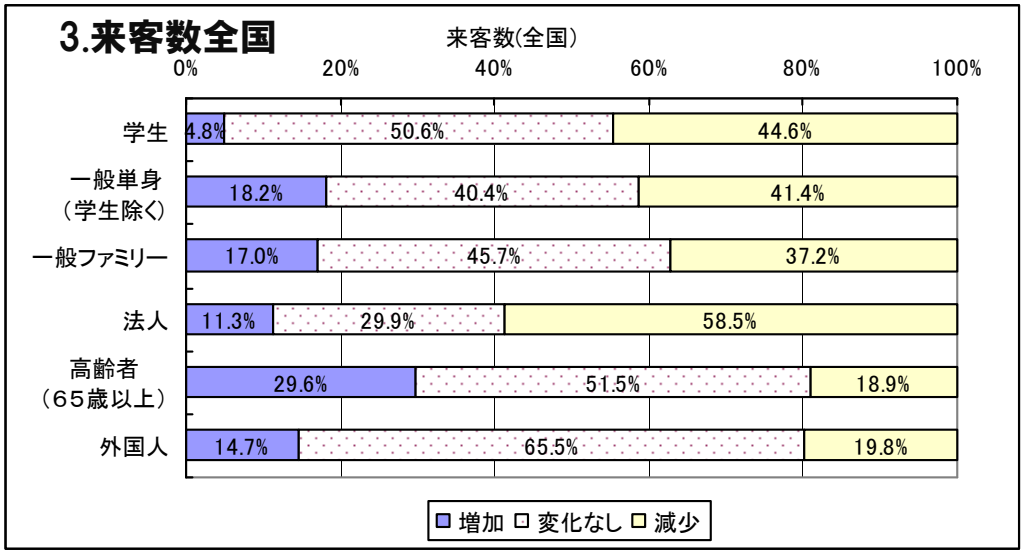


2. 反響数

反響元が、ネット媒体へシフトしていることもあり、メールからの問い合わせが増加している。特に、首都圏では直接来店の減少が顕著であり、ネット媒体からの部屋探しが定着していると推察される。

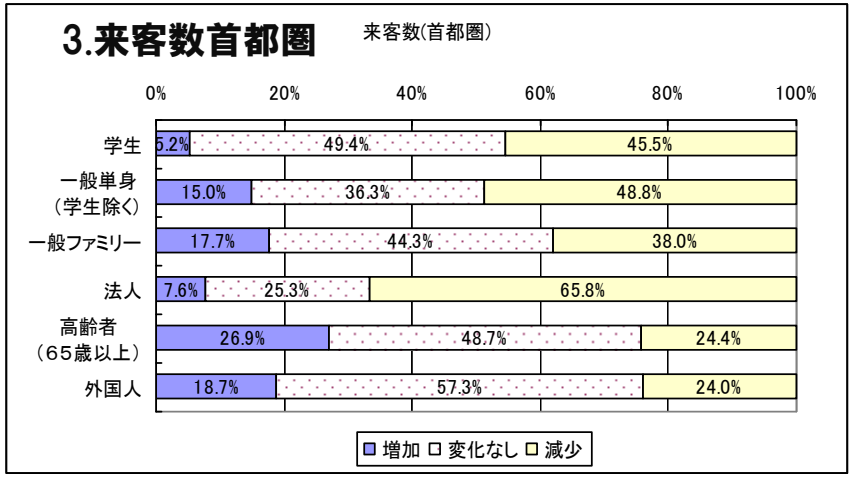


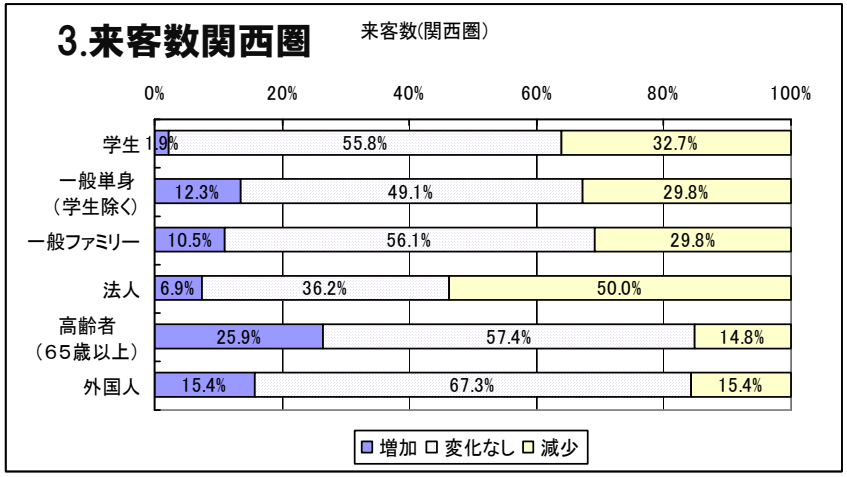


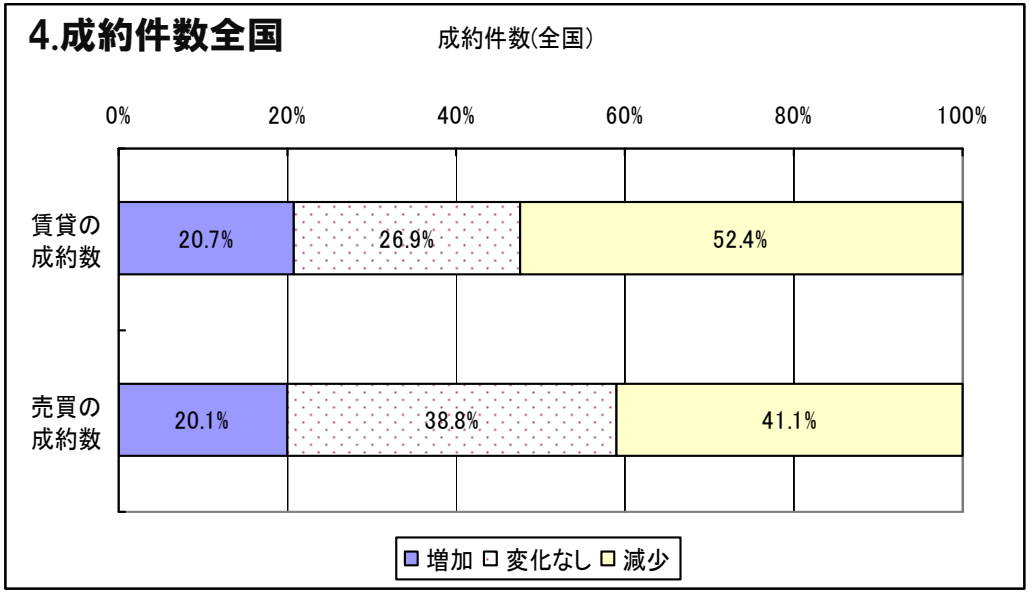


3.来客数

全体的に増加比率より減少比率のほうが高い。全国や首都圏・近畿圏共通に法人の減少が目立つ。高齢者の来客数は増加している。

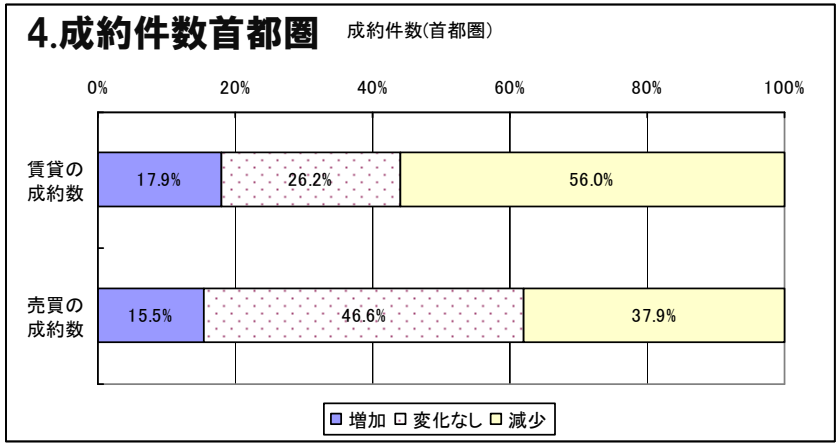


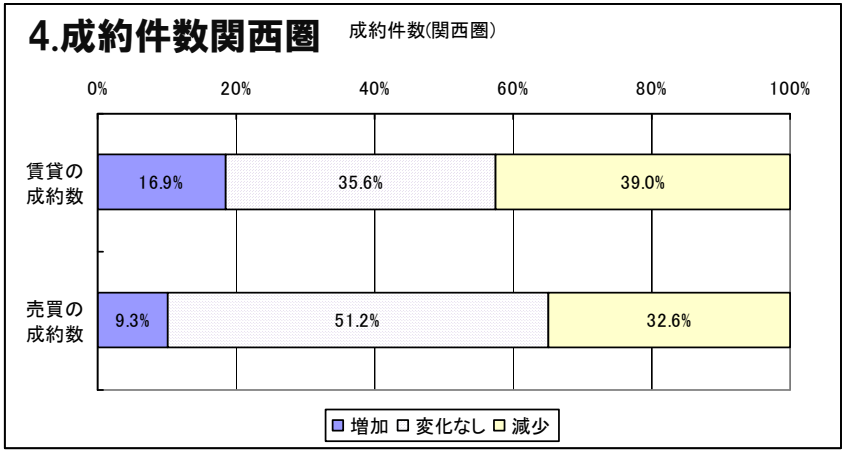


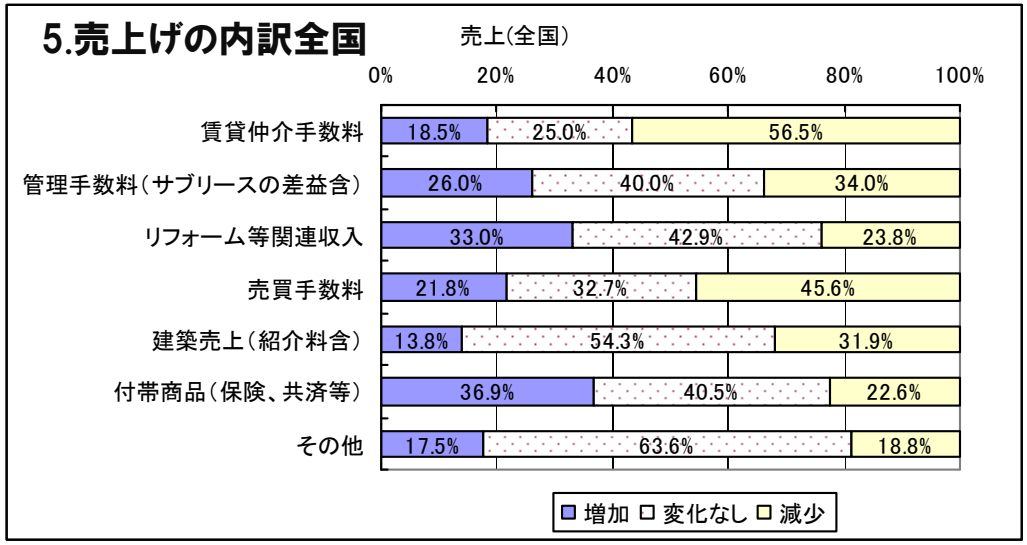


4.成約件数

賃貸の成約件数は減少している。全国と比較して首都圏での賃貸成約数の減少幅が大きい。

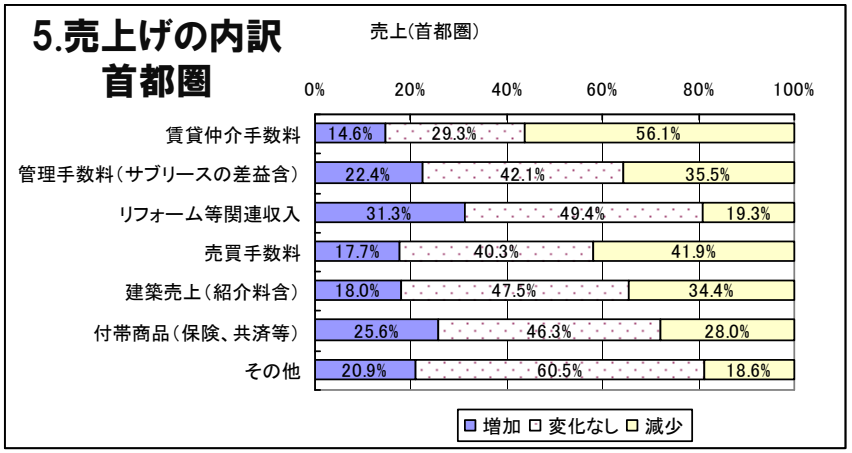


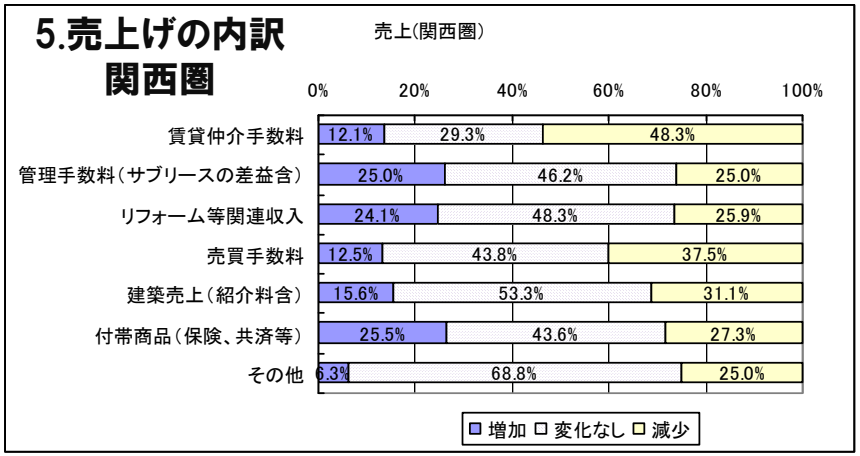


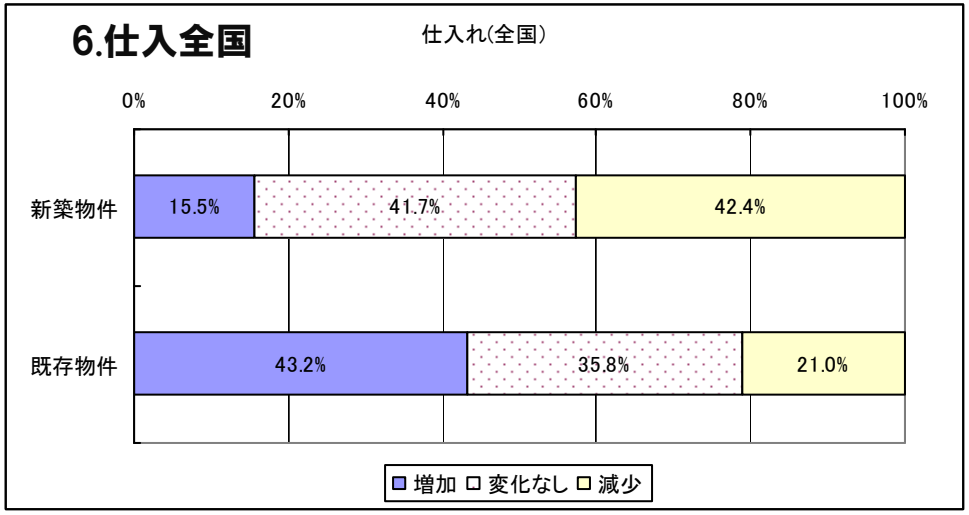


5.売上げの内訳

賃貸や売買の手数料は減少しており、リフォームや付帯商品の売上げが増加している。

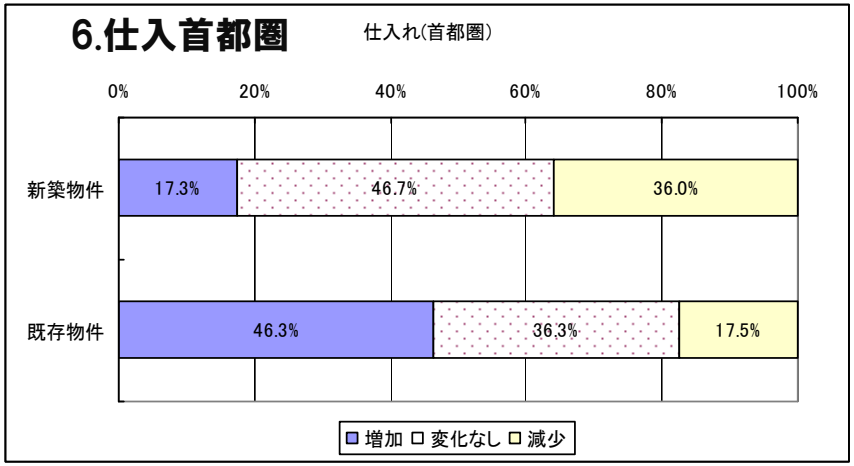


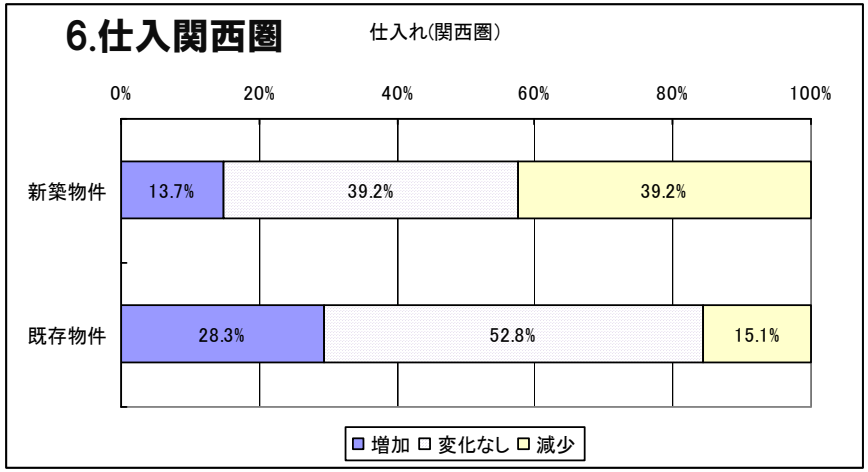




6.仕入(管理受託)

仕入れの傾向は、新築物件が減少し既存物件が増加している。住宅数が世帯数を上回る現状を鑑み、建築を控えていることが推察される。





7.入居率

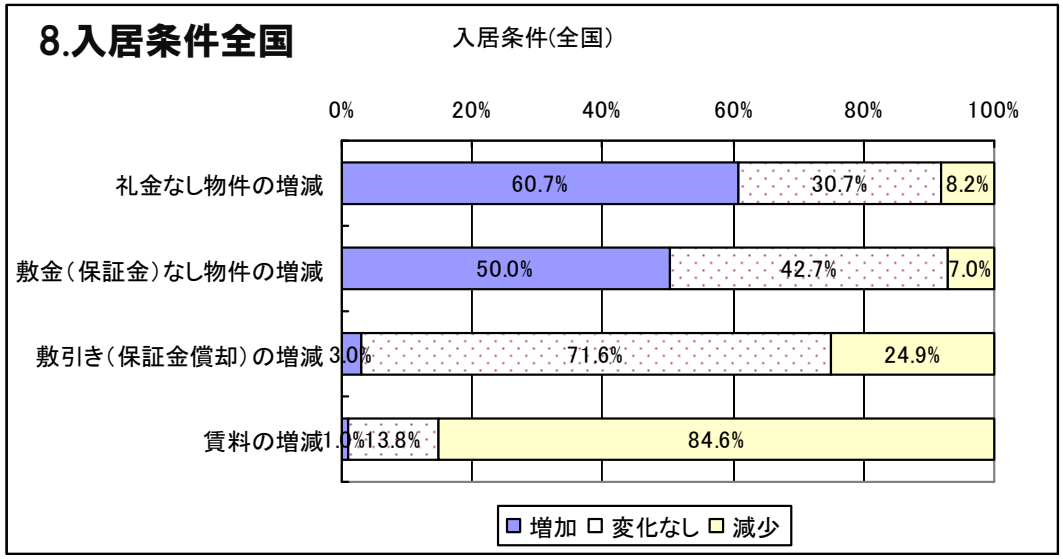
入居率については、全国・首都圏・関西圏ともに委託管理よりもサブリースの方が高い。

入居率（%）	全国	首都圏	関西圏
委託管理(集金管理を含）	88.3	90.3	89.8
サブリース	91.5	93.5	94.9

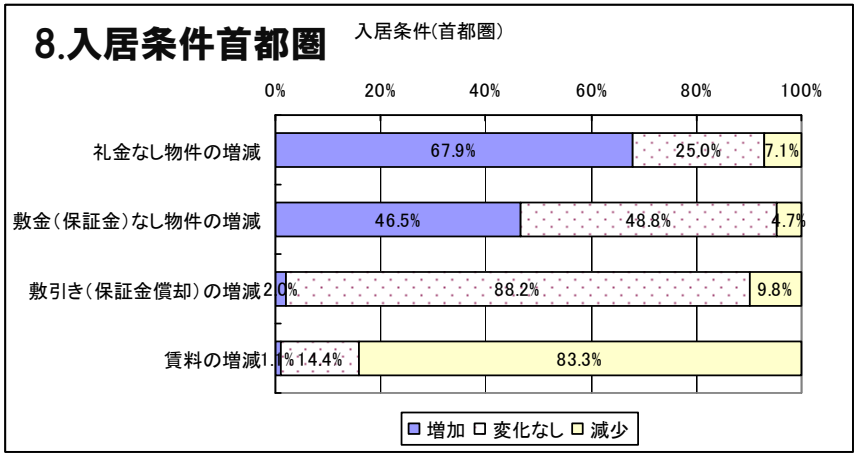
8.入居条件

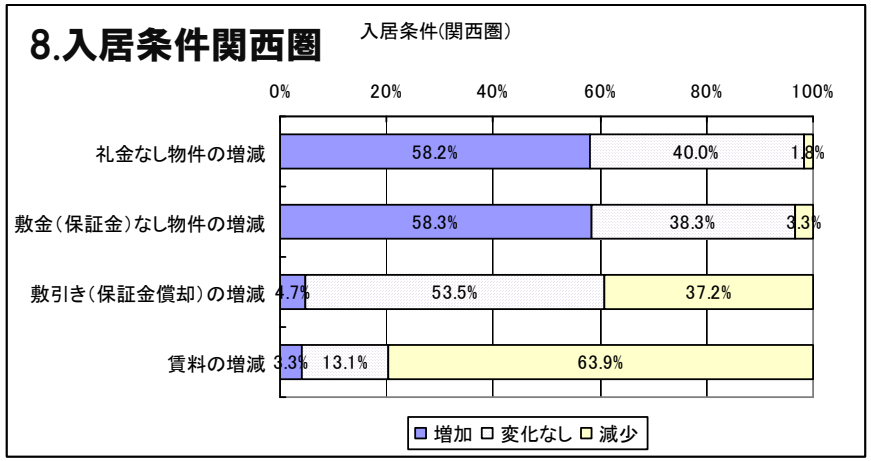
また入居時に求められる礼金については、全国と首都圏では1ヶ月を下回っている。敷金に関しては、全国・首都圏・関西圏共通で1ヶ月を上回っている。敷引きが商習慣として根付いていた関西圏では、1ヶ月以上の礼金を受け取っている。一方で、敷金は全国値よりも低く1.5ヶ月を下回っている。

入居時条件（月）	全国	首都圏	関西圏
礼金	0.85	0.89	1.54
敷金	1.57	1.50	1.42



8.入居条件
入居条件を見ると現状は借り手市場であり、礼金や敷金なしの物件が明らかな増加傾向にある。特に、首都圏で礼金なし物件の増加比率が全国と比較して大きい。また、首都圏を始め全国的に賃料の下落傾向もより鮮明となっている。





９.賃料/滞納率

月額賃料は、以下のとおりである。

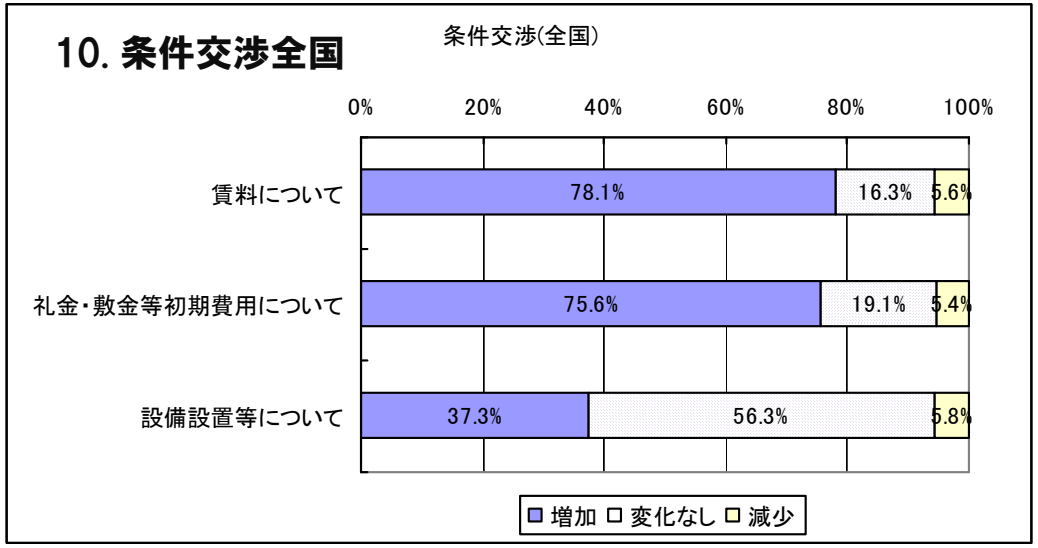
滞納率は、前回調査と比較しても前回の滞納率を上回るエリアがなく、概ね低位で推移している。

保証会社の利用は、全国的に定着してきており8割を超える会社で利用がある。

賃料（円）	全国	首都圏	関西圏
ワンルーム-1DK	44,529	55,358	45,583
1LDK-2DK	65,114	94,893	61,088
2LDK以上	85,052	136,551	74,383

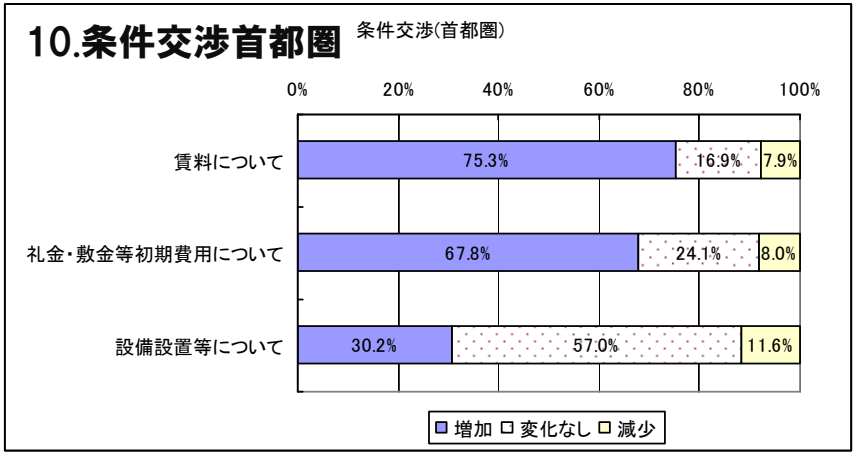
滞納率（%）	全国	首都圏	関西圏
月初全体の滞納率	7.5	7.6	5.6
月末での1ヶ月滞納率	2.9	2.3	3.0
月末での2ヶ月以上滞納率	2.2	2.1	2.2

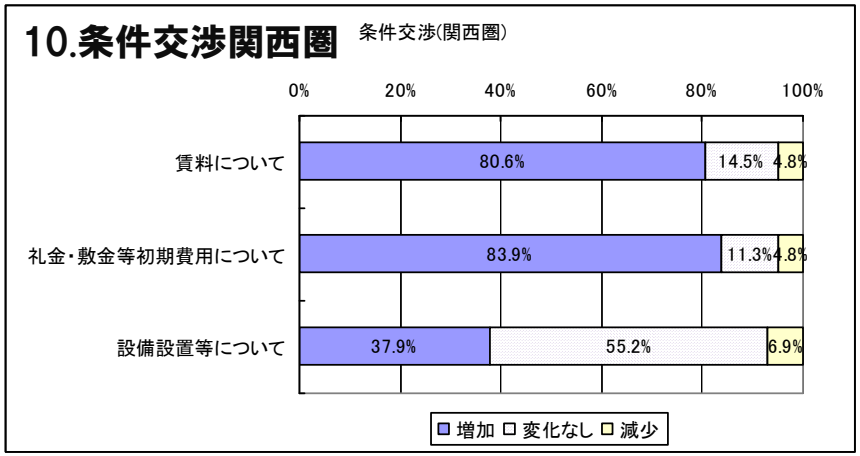
保証会社利用の有無	全国	首都圏	関西圏
保証会社利用比率（%）	85.2	87.0	79.0

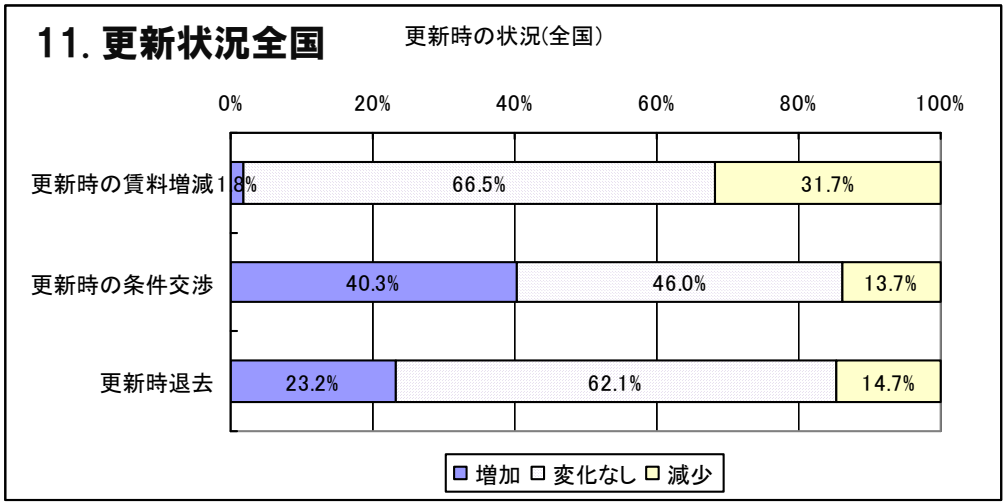


10.入居者からの条件交渉

入居時に入居者からの条件交渉は、増加傾向にある。特に賃料や礼金・敷金などの金額面での交渉が、全国や首都圏・関西圏共通で増加している。賃料の下落が目立つ関西圏の条件交渉の増加比率は、全国の数値を上回っている。



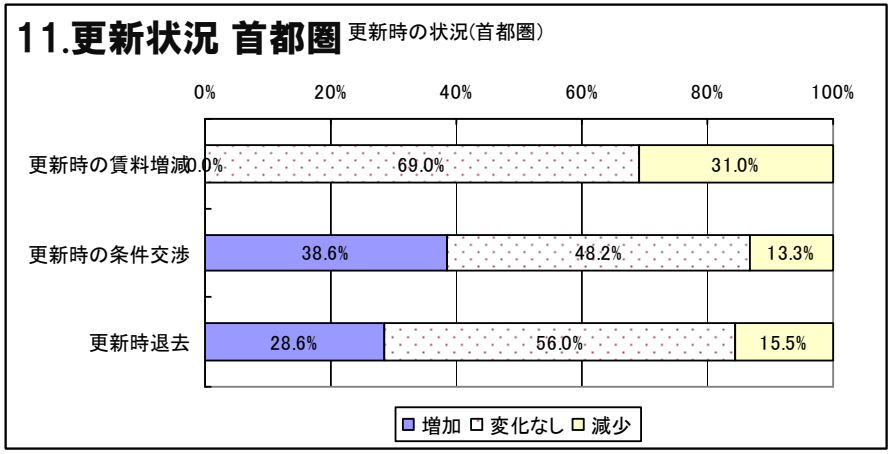


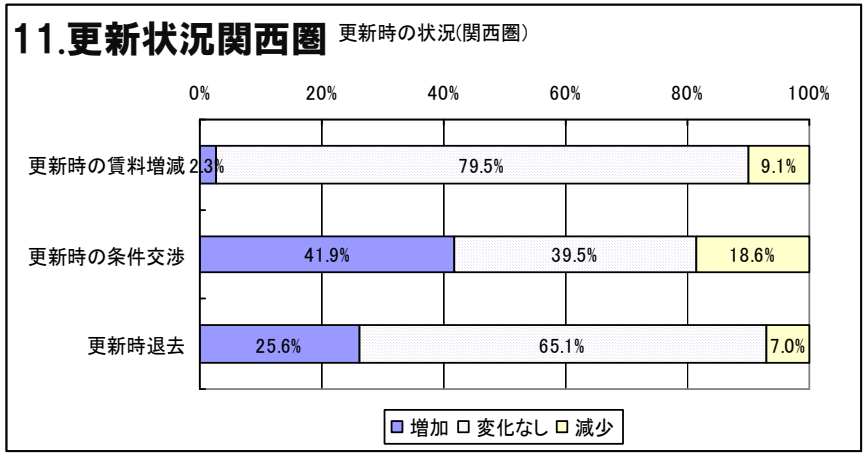


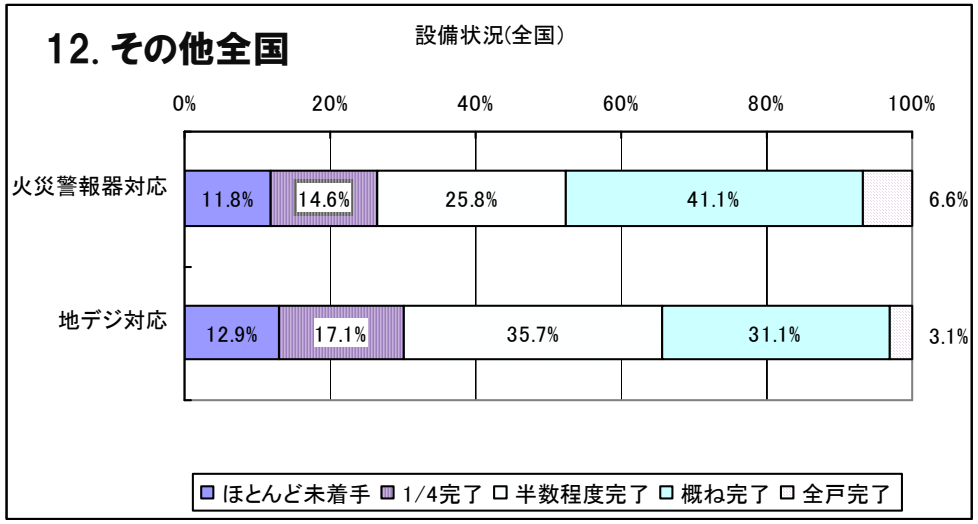
11.更新状況

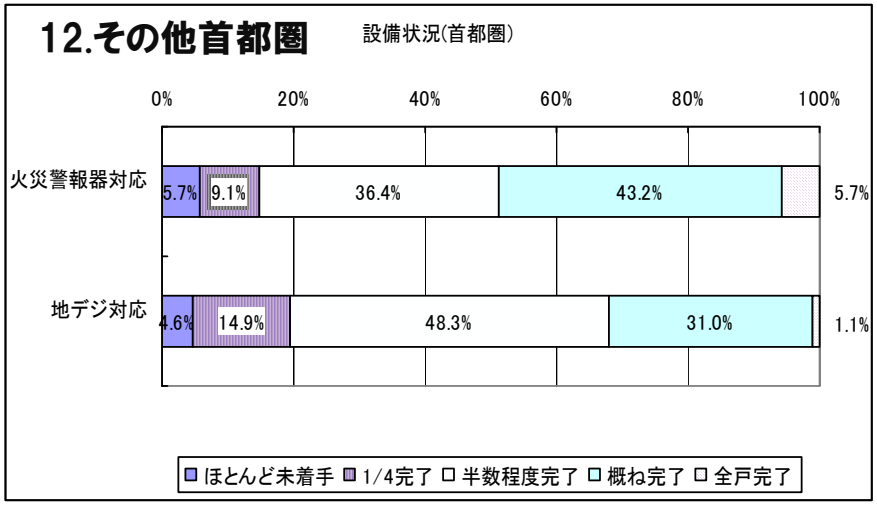
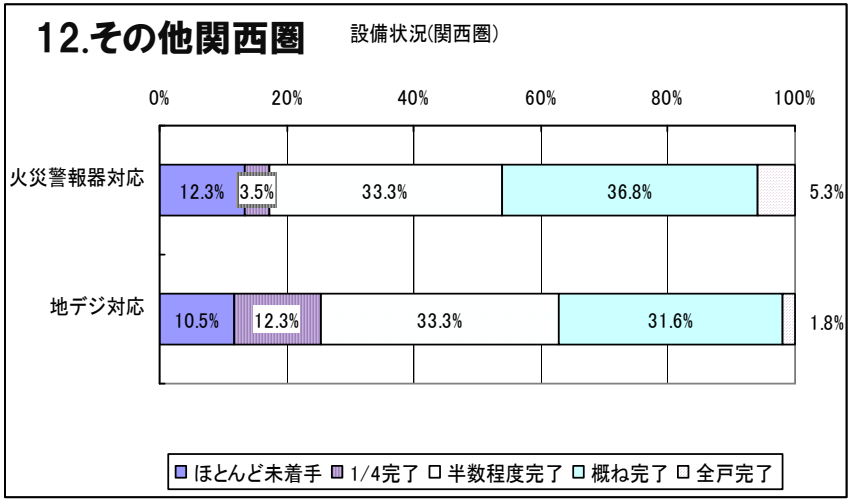
更新の約定は物件ごとによるが、概ね約定がある。更新料は、1年契約の場合は1ヶ月を割るが、2年契約の場合は首都圏･関西圏では1ヶ月を上回る。

更新料月数(月)	全国	首都圏	関西圏
1年契約の場合	0.35	0.43	0.70
2年契約の場合	0.77	1.03	1.14
3年以上契約の場合	0.50	0.82	0.52







12.その他

義務化された火災警報器の対応と、2012年に実施される地デジ放送への対応について設備状況の進捗を確認した。いずれも全戸対応には至らず、特に地デジ対応に関しては、過半数に満たない状況である。