第13回　賃貸住宅市場景況感調査

『日管協短観』

2014年10月～2015年3月

2015年6月

公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会

日管協総合研究所

日管協

目次

Ⅰ 調査の概要
1. 調査の目的 ･･･2
2. 調査方法、対象、期間 ･･･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】
◆まとめ（業況判断指数[DI値]推移） ･･･3
1. 告知媒体 ･･･4
2. 反響効果 ･･･5
3. 反響数 ･･･6
4. 来客数 ･･･7
5. 成約件数 ･･･8
6. 成約賃料 ･･･9
7. 仕入（新規管理受託戸数） ･･･10
8. 売上 ･･･11
9. 入居率・滞納率 ･･･12
10. 平均居住期間 ･･･13
11. 一時金・家賃保証会社利用 ･･･14
12. 入居条件 ･･･15
13. 入居時の条件交渉 ･･･16
14. 参考データ ･･･17

1. 調査の目的

本調査は、賃貸住宅の景況感を半期（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、時期

①調査方法：インターネットによるアンケート調査
②調査対象：当協会正会員（賃貸住宅管理会社）
③調査対象期間：平成26年10月～平成27年3月
④調査時期：平成27年5月

3. 回答社数

1,014社（賃貸住宅管理会社）中195社（回収率19%）
内訳：首都圏63社、関西圏37社、
首都圏・関西圏を除くエリア95社

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・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。

業況判断指数[DI値]＝
{（「増えた」の回答数×2+「やや増えた」の回答数）−
（「やや減った」の回答数+「減った」の回答数×2）}÷全回答数÷2×100

※告知媒体は13回より質問文変更の為、記載なし　※売り上げは13回より質問文変更（“全体”→“一戸当たり”）

・全体をまとめたDI値総合では、前年同期と比べ反響効果で回復が見られるものの、全体としてはマイナスとなっている。特に、賃貸仲介売上で減少傾向が強い。
・成約件数では、賃貸・売買いずれもマイナスとなっており、売上も全体的に減少傾向にある。
・入居時条件交渉においても下降傾向が見られるものの、その傾向は弱く、賃料、初期費用（礼金・敷金）減額に対する市場の要求は依然として高い。

[DI値総合]（2014下期）

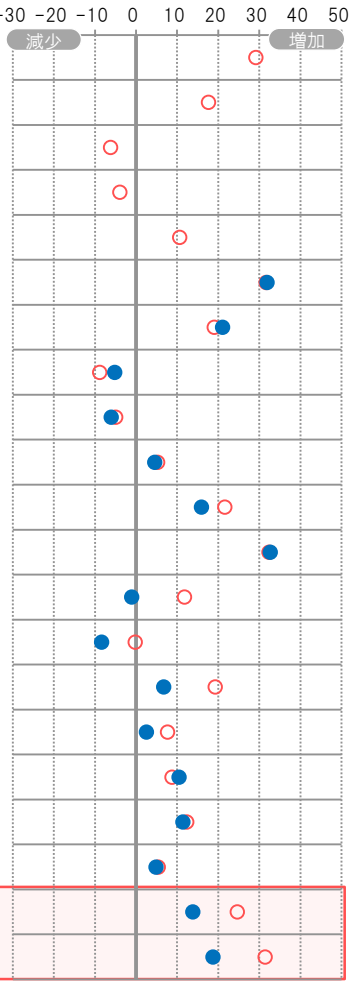
※全体をまとめた数値

告知媒体	–
反響効果	21.6
反響数	20.9
来客数	8.0
賃貸成約件数	13.8
成約賃料	-6.5
仕入戸数	23.5
賃貸仲介売上	-6.8
管理手数料売上	14.7

[DI値詳細]反響元・反響数・来客数・成約件数

○2013下期　●2014下期

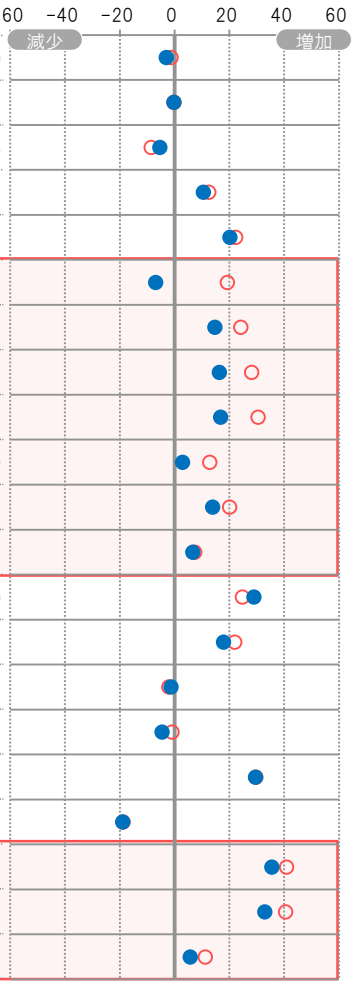
		2013下期	2014下期
①告知媒体	ﾎﾟｰﾀﾙｻｲﾄ	29.1	–
	自社HP	17.6	–
	情報誌	-6.2	–
	自社誌	-3.9	–
	看板	10.6	–
②反響効果	ﾎﾟｰﾀﾙｻｲﾄ	31.6	31.9
	自社HP	19.0	21.0
	情報誌	-8.8	-5.2
	自社誌	-5.0	-6.1
	看板	5.2	4.5
③反響数	電話	21.6	15.8
	ﾒｰﾙ	32.3	32.6
	直接来店	11.7	-1.1
④来客数	学生	-0.3	-8.4
	一般単身	19.2	6.7
	一般ﾌｧﾐﾘｰ	7.6	2.5
	高齢者	8.7	10.4
	法人	12.3	11.4
	外国人	5.4	4.8
⑤成約件数	賃貸	24.6	13.8
	売買	31.4	18.7



[DI値詳細]入居条件・入居時条件交渉・売上・仕入戸数

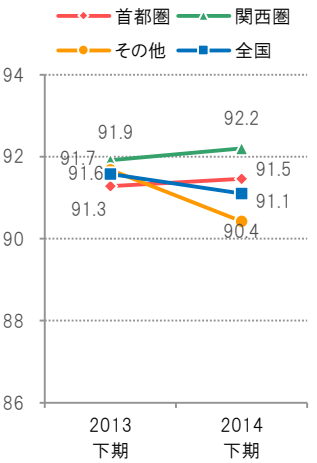
○2013下期　●2014下期

		2013下期	2014下期
⑥成約賃料	1R～1DK	-1.3	-3.0
	1LDK～2DK	-0.3	-0.3
	2LDK～	-8.5	-5.4
⑦仕入	新築戸数	12.6	10.6
	既存戸数	22.3	20.2
⑧売上	賃貸仲介	19.3	-6.8
	管理手数料	24.2	14.7
	ﾘﾌｫｰﾑ関連等	28.2	16.3
	売買手数料	30.5	16.9
	建築売上	12.9	3.0
	付帯商品（保険等）	20.1	13.9
	その他	7.4	6.6
⑫入居条件	礼金なし物件	24.7	29.0
	敷金なし物件（保証金）	21.9	17.8
	敷引き（保証金償却）	-2.1	-1.3
	更新料	-0.9	-4.6
	フリーレント	29.7	29.6
	賃料	-18.8	-18.9
⑬入居時条件交渉	賃料	40.8	35.5
	初期費用（礼金・敷金）	40.5	32.9
	設備設置	11.2	5.8

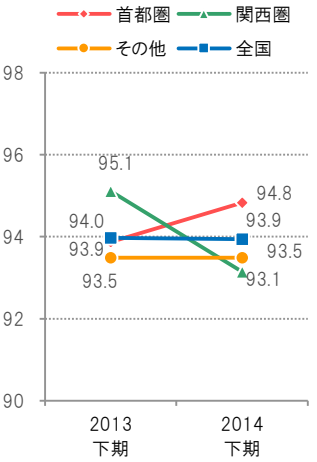


入居率

⑧-1　入居率-委託管理（%）



⑧-2　入居率-サブリース（%）



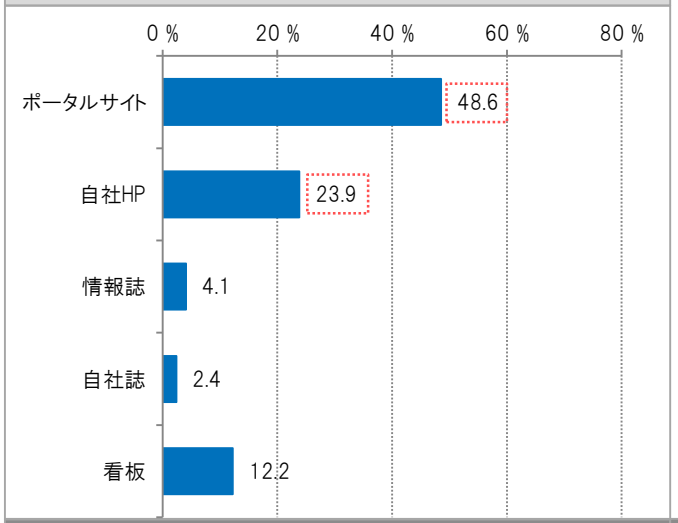
※DI値 = {([増えた]×2+[やや増えた])−([やや減った]+[減った]×2)}÷全回答数÷2×100

1. 告知媒体

※13回より、「告知チャンネル（媒体）別の増減をお答え下さい。（全体を100%として、各告知チャンネルに注力している割合）」に質問文を変更

全国

2014年度下期



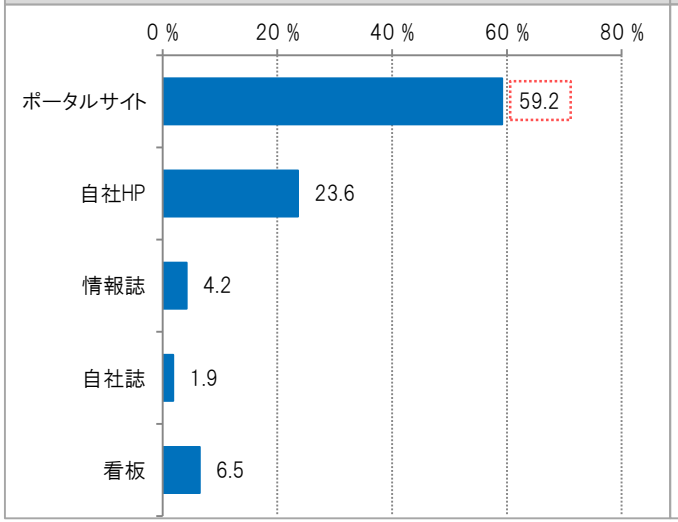
傾向

【今期】

- **全体では「ポータルサイト」が約半数。次いで「自社HP」が高く、2割を超える。**
- **首都圏では「ポータルサイト」の割合が高く約6割。一方、関西圏では「看板」が約2割と他のエリアより高い。**

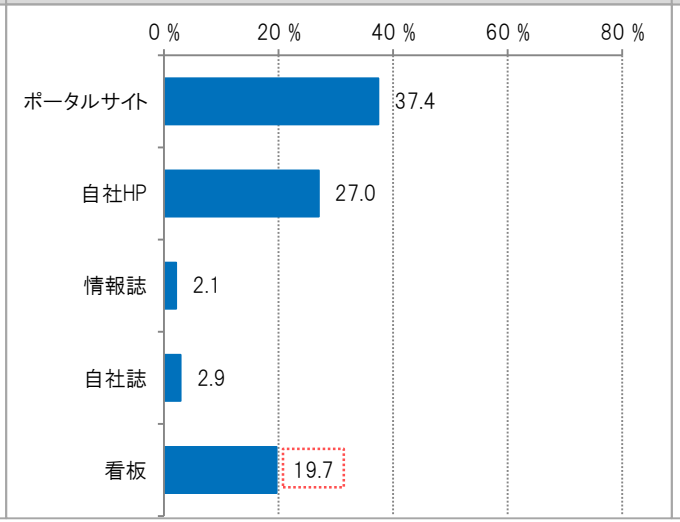
首都圏

2014年度下期



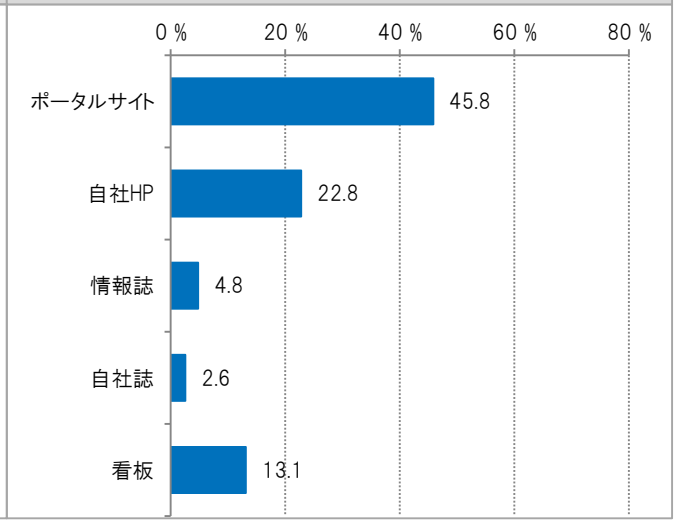
関西圏

2014年度下期



首都圏・関西圏を除くエリア

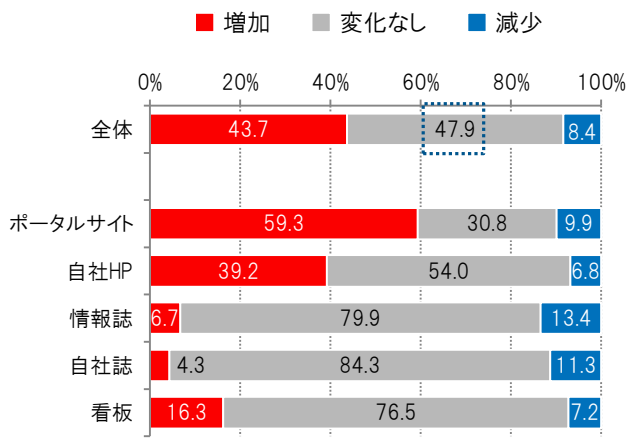
2014年度下期



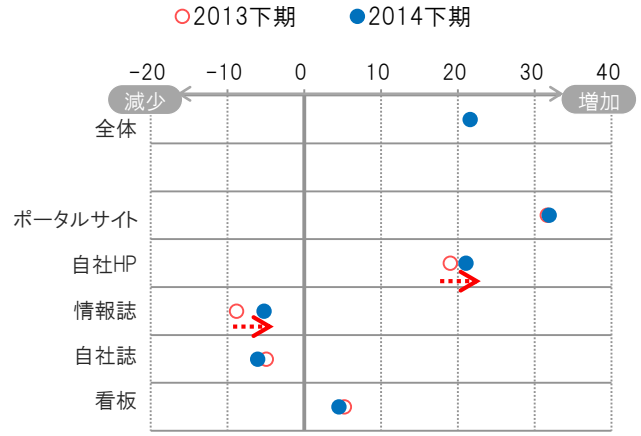
2. 反響効果

全国

2014年度下期



反響元指数推移[DI値]



※DI値 = {([増えた]×2+[やや増えた])−([やや減った]+[減った]×2)}÷全回答数÷2×100

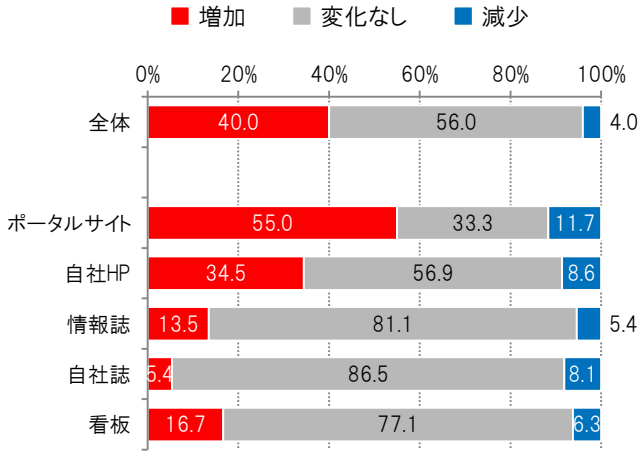
傾向

【今期】
- 全体では「変化なし」の割合がやや高い。
  媒体別ではポータルサイトの反響効果が高い。
- 関西圏では、看板の「増加」比率が高い。

【DI値推移】
- 前年同期より自社HP、情報誌が上昇。

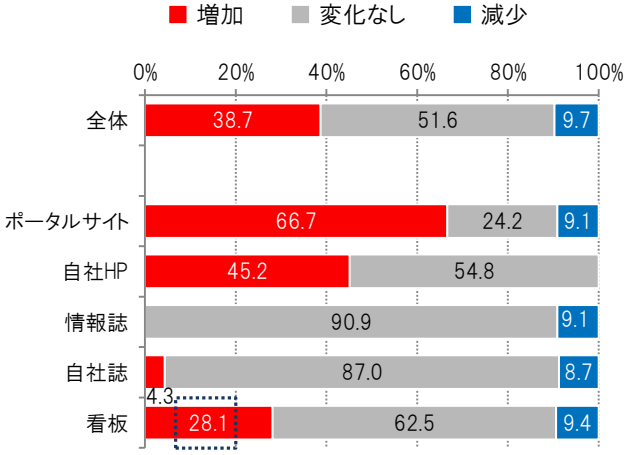
首都圏

2014年度下期



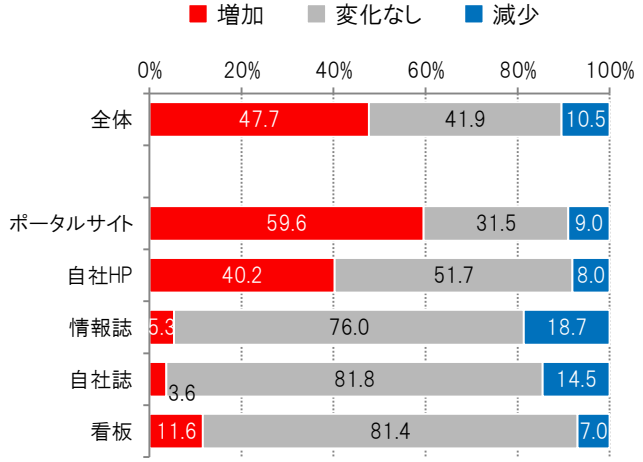
関西圏

2014年度下期



首都圏・関西圏を除くエリア

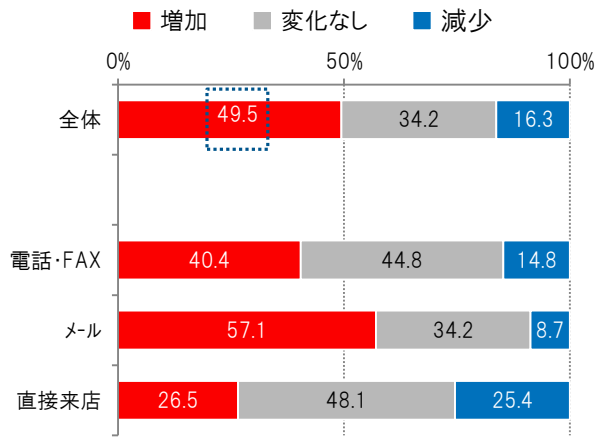
2014年度下期



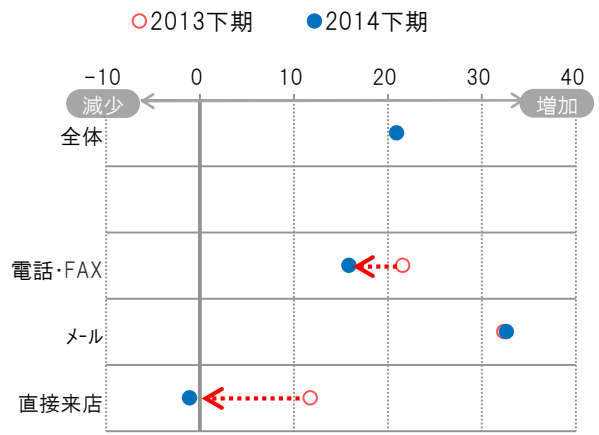
3. 反響数

全国

2014年度下期



反響指数推移[DI値]



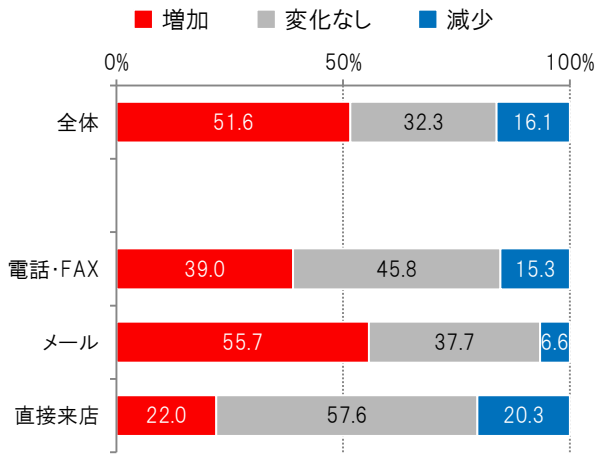
※DI値 = {([増えた]×2+[やや増えた])−([やや減った]+[減った]×2)}÷全回答数÷2×100

傾向

【今期】
・全体では「増加」の割合が高く、約半数。
　媒体別ではメールの「増加」が最も高い。
・その他のエリアで直接来店の「減少」割合が高い。
【DI値推移】
・電話・FAXと直接来店が下降。特に直接来店が
　大きく下降し、マイナスに振れた。

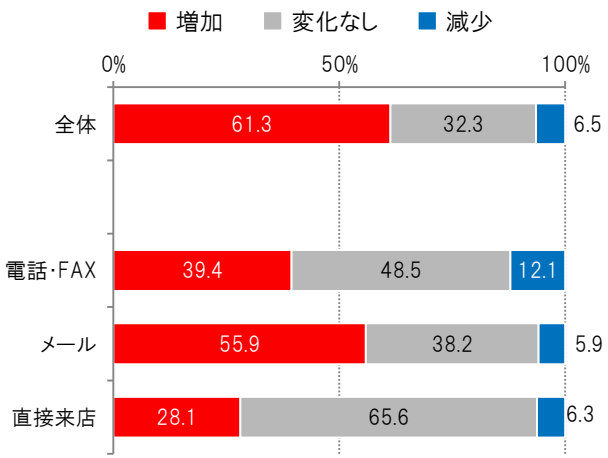
首都圏

2014年度下期



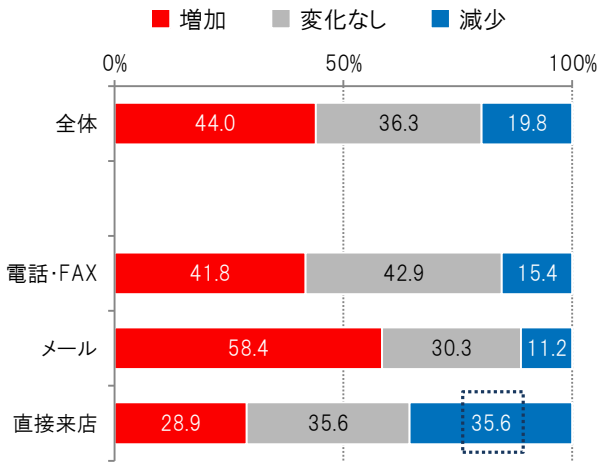
関西圏

2014年度下期



首都圏・関西圏を除くエリア

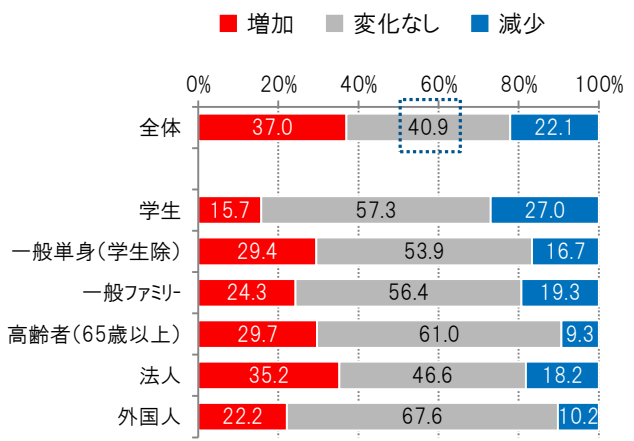
2014年度下期



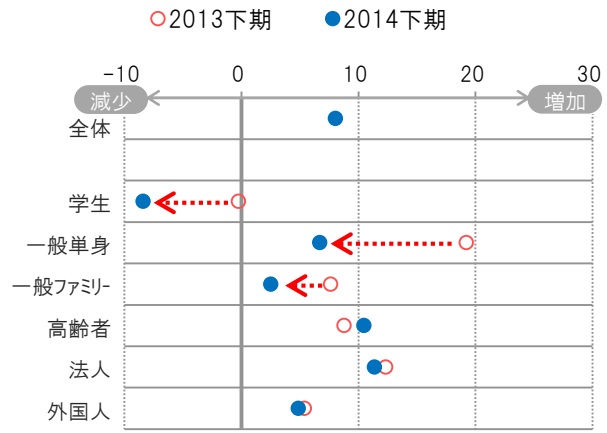
4. 来客数

全国

2014年度下期



来客指数推移[DI値]



※DI値 = {([増えた]×2+[やや増えた])−([やや減った]+[減った]×2)}÷全回答数÷2×100

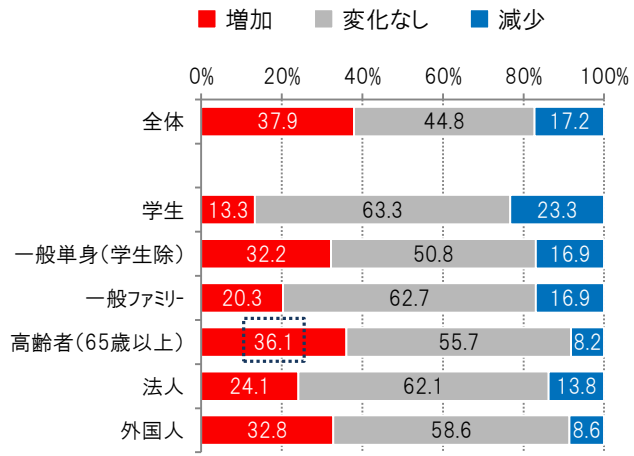
傾向

【今期】
・全体では「変化なし」が最も高い。
・エリア別では、首都圏では、高齢者(65歳以上)、関西圏、その他のエリアでは法人の「増加」比率が高い。

【DI値推移】
・一般単身が特に下降している。

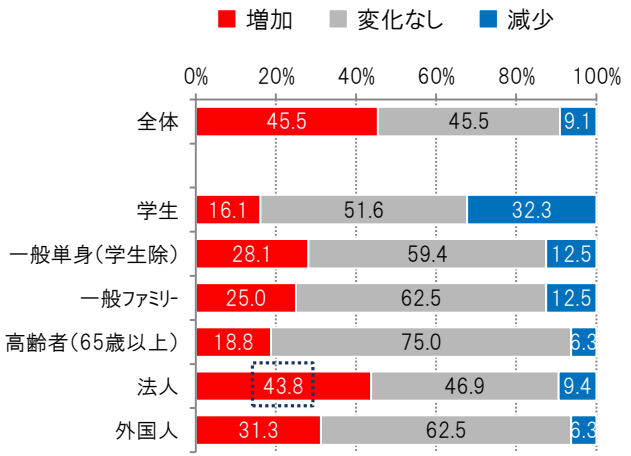
首都圏

2014年度下期



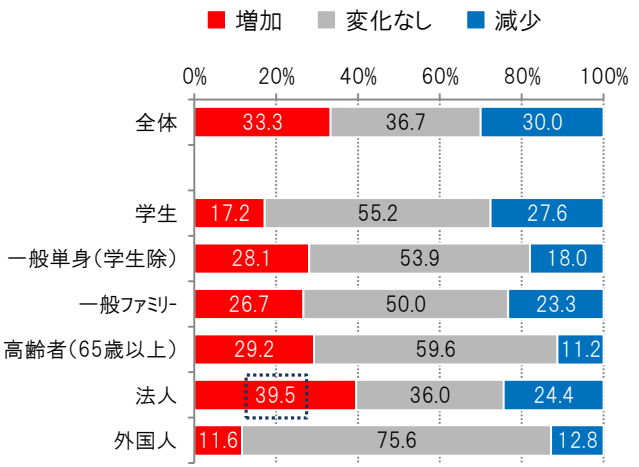
関西圏

2014年度下期



首都圏・関西圏を除くエリア

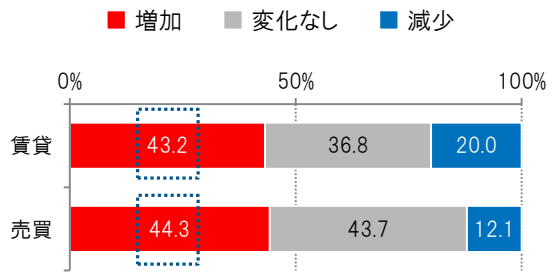
2014年度下期



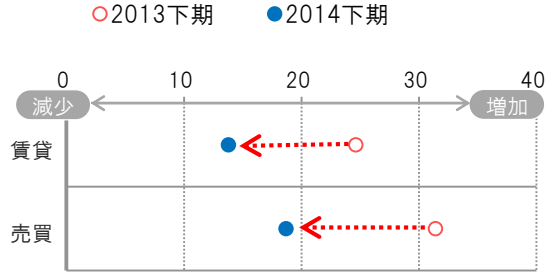
5. 成約件数

全国

2014年度下期



成約指数推移[DI値]



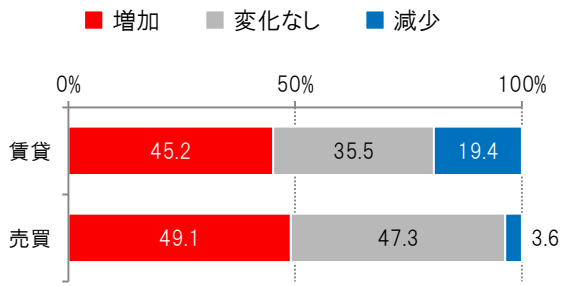
※DI値 = {([増えた]×2+[やや増えた])−([やや減った]+[減った]×2)}÷全回答数÷2×100

傾向

【今期】
・全体で賃貸、売買とも「増加」比率が高い。
・関西圏における賃貸の「増加」比率が高い。
【DI値推移】
・前年同期と比べ賃貸、売買ともに下降。

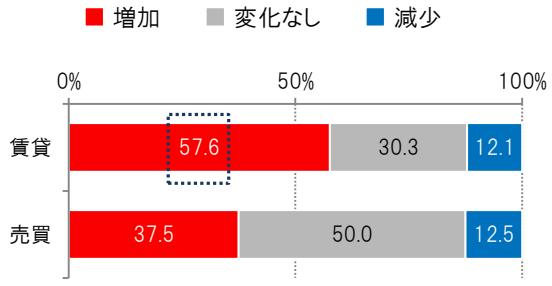
首都圏

2014年度下期



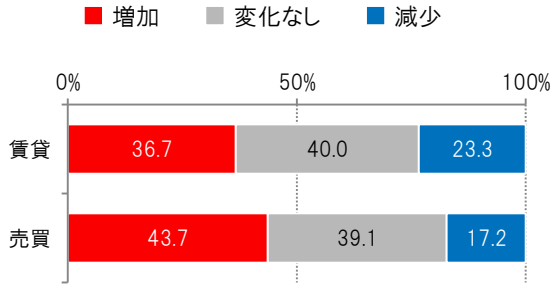
関西圏

2014年度下期



首都圏・関西圏を除くエリア

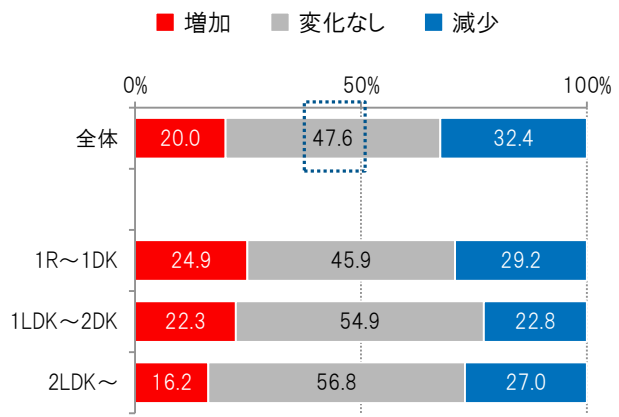
2014年度下期



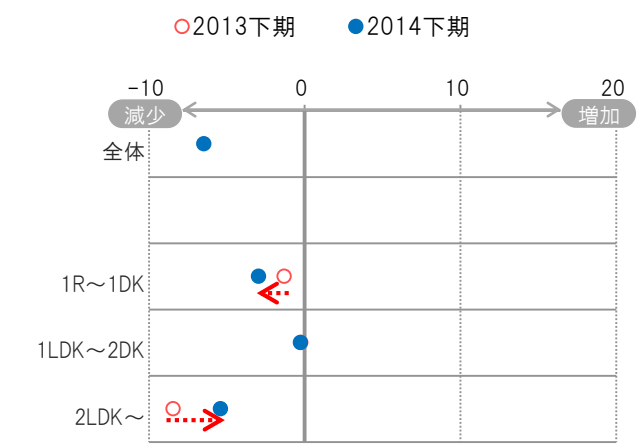
6. 成約賃料

全国

2014年度下期



成約賃料指数推移[DI値]



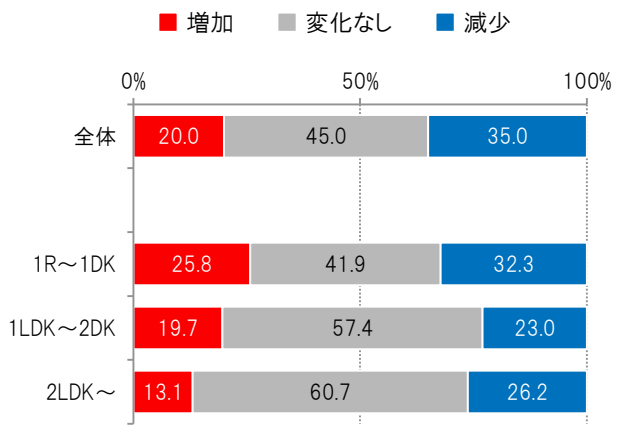
※DI値 = {([増えた]×2+[やや増えた])−([やや減った]+[減った]×2)}÷全回答数÷2×100

傾向

【今期】
・全体では「変化なし」の割合が高く、約5割。
・関西圏では1LDK～2DKの「増加」の割合が高い。
【DI値推移】
・1R～1DKで下降、2LDK～で上昇している。

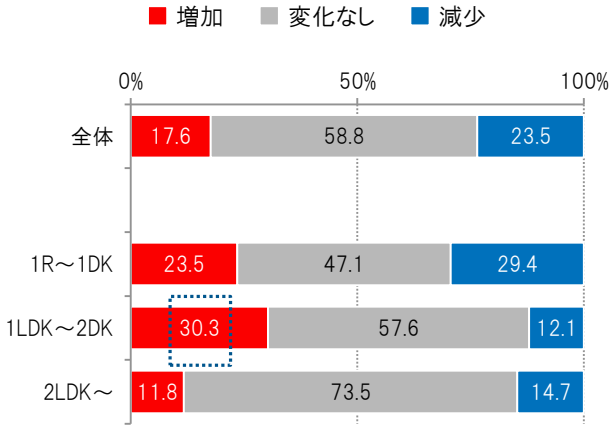
首都圏

2014年度下期



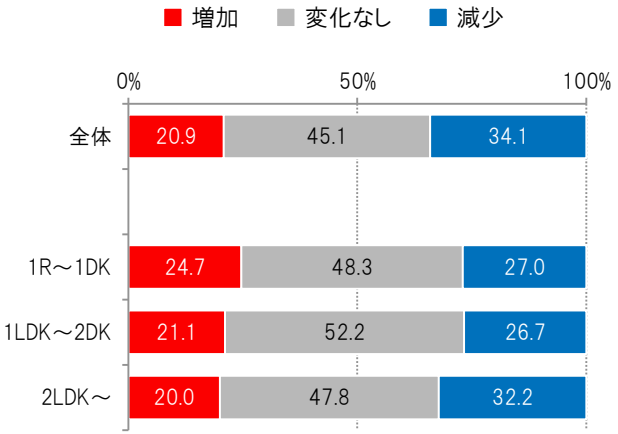
関西圏

2014年度下期



首都圏・関西圏を除くエリア

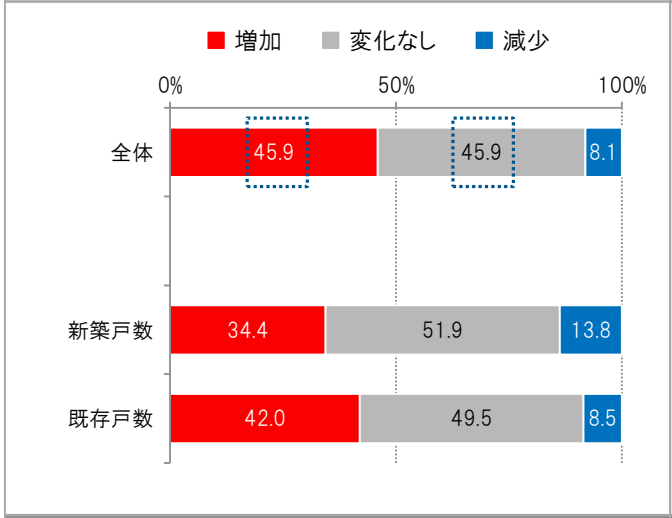
2014年度下期



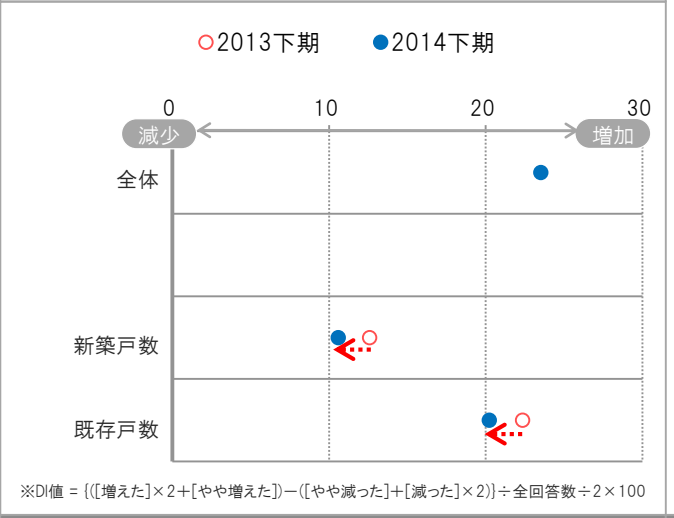
7. 仕入（新規管理受託戸数）

全国

2014年度下期



仕入指数推移[DI値]



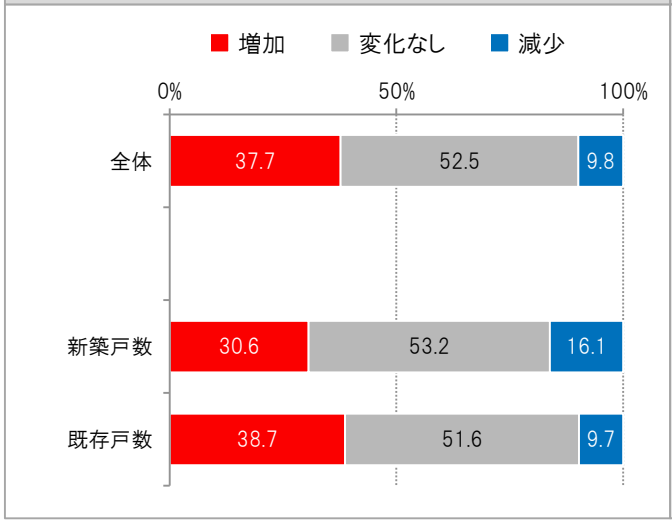
※DI値 = {([増えた]×2+[やや増えた])−([やや減った]+[減った]×2)}÷全回答数÷2×100

傾向

【今期】
・全体では「増加」と「変化なし」が拮抗。
・関西圏の新築・既存戸数の「増加」がともに高い。
【DI値推移】
・新築・既存戸数ともに下降。

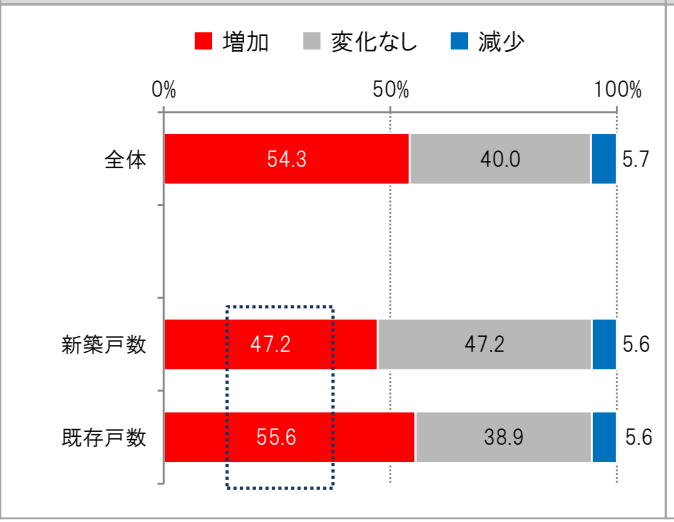
首都圏

2014年度下期



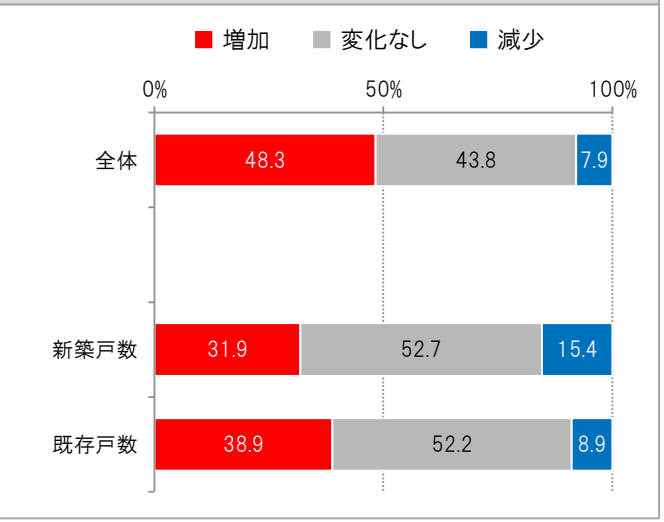
関西圏

2014年度下期



首都圏・関西圏を除くエリア

2014年度下期

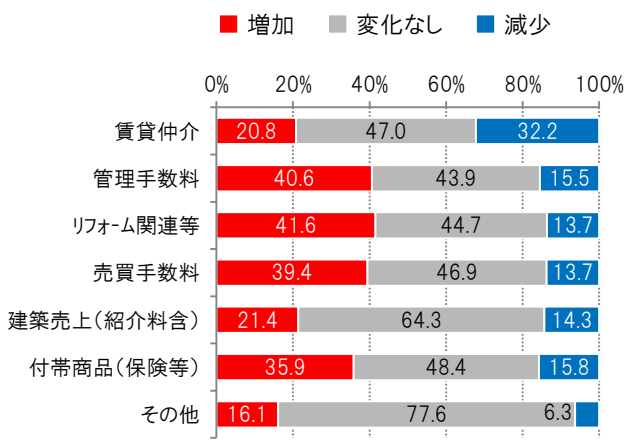


8. 売上

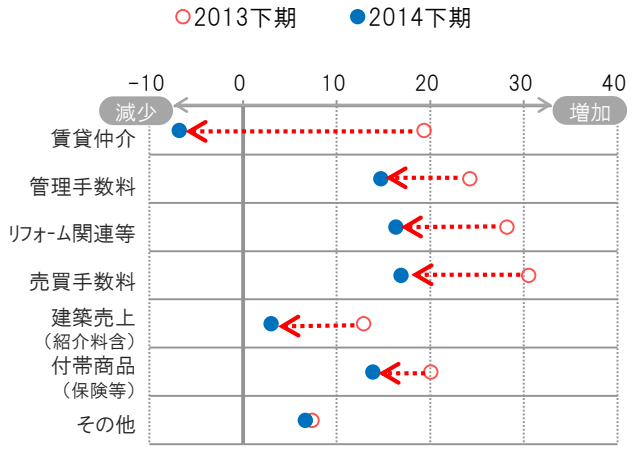
※13回より、「“一戸当たり”でお答え下さい」に質問文を変更

全国

2014年度下期



売上指数推移[DI値]



※DI値 = {([増えた]×2+[やや増えた])−([やや減った]+[減った]×2)}÷全回答数÷2×100

傾向

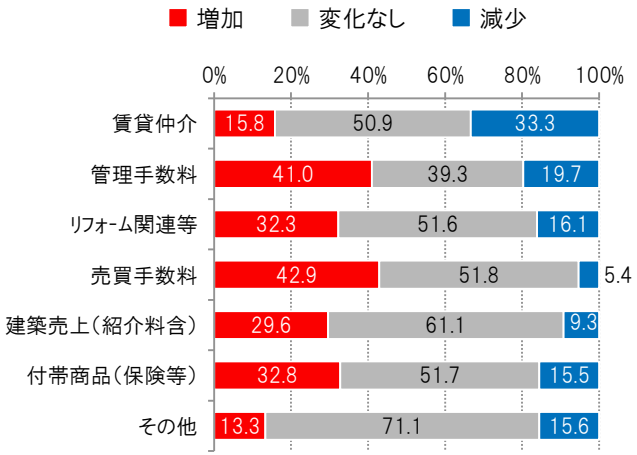
【今期】
- **全体では「変化なし」の割合が高い。**
- **関西圏における、管理手数料、リフォーム関連等付帯商品（保険等）で「増加」割合が高い。**

【DI値推移】
- **前年同期と比べ、全ての項目で下降。特に賃貸仲介が大幅に下降し、マイナスに振れた。**

※質問文変更により、純粋に前年同期と比較できない点に注意が必要。

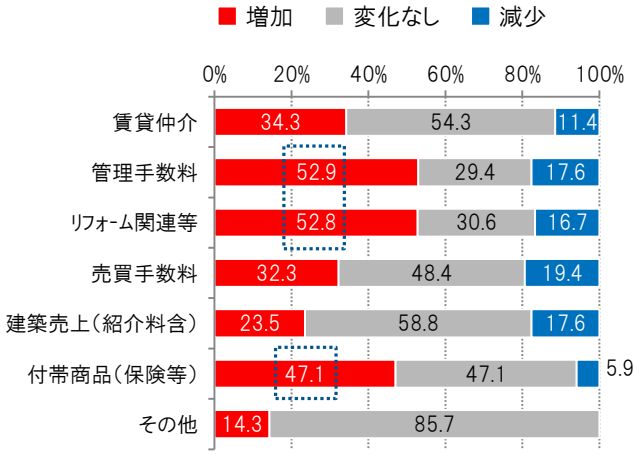
首都圏

2014年度下期



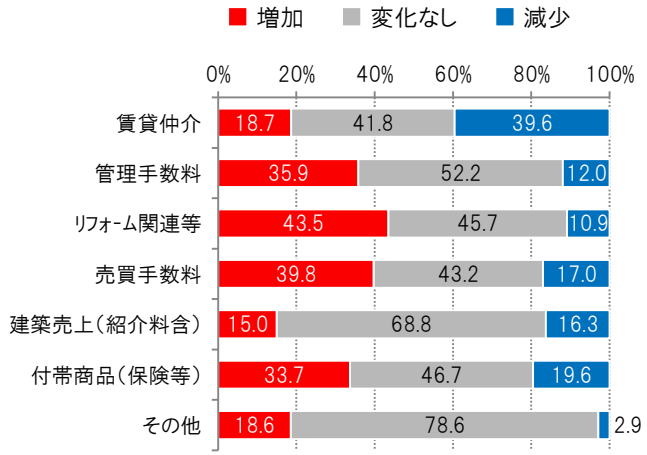
関西圏

2014年度下期



首都圏・関西圏を除くエリア

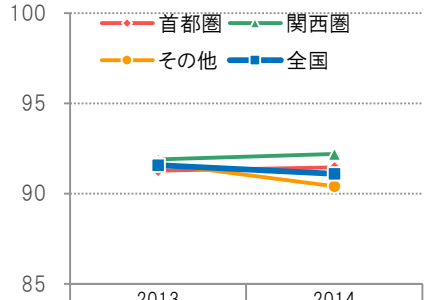
2014年度下期



9. 入居率・滞納率

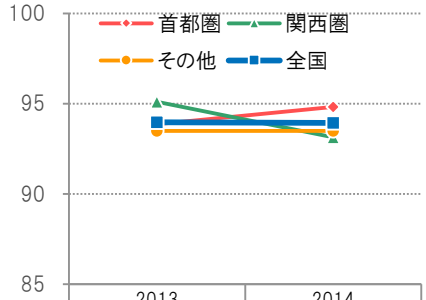
入居率推移(%)

委託管理(集金管理を含む)



	2013 下期	2014 下期
首都圏	91.3	91.5
関西圏	91.9	92.2
その他	91.7	90.4
全国	91.6	91.1

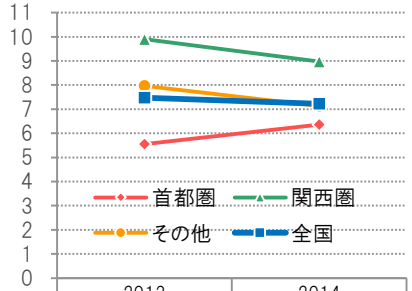
サブリース



	2013 下期	2014 下期
首都圏	93.9	94.8
関西圏	95.1	93.1
その他	93.5	93.5
全国	94.0	93.9

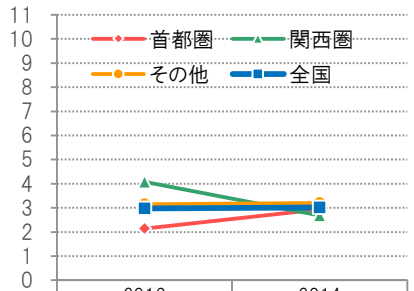
滞納率推移(%)

月初全体の滞納率



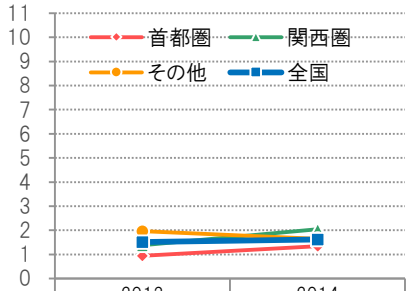
	2013 下期	2014 下期
首都圏	5.6	6.4
関西圏	9.9	9.0
その他	8.0	7.1
全国	7.5	7.2

月末での1ヶ月滞納率



	2013 下期	2014 下期
首都圏	2.1	2.9
関西圏	4.1	2.7
その他	3.2	3.2
全国	3.0	3.0

月末での2ヶ月以上滞納率



	2013 下期	2014 下期
首都圏	0.9	1.3
関西圏	1.4	2.0
その他	2.0	1.7
全国	1.5	1.6

入居率

- 委託管理は、首都圏、関西圏でやや上昇。
- サブリースは、首都圏のみ上昇。

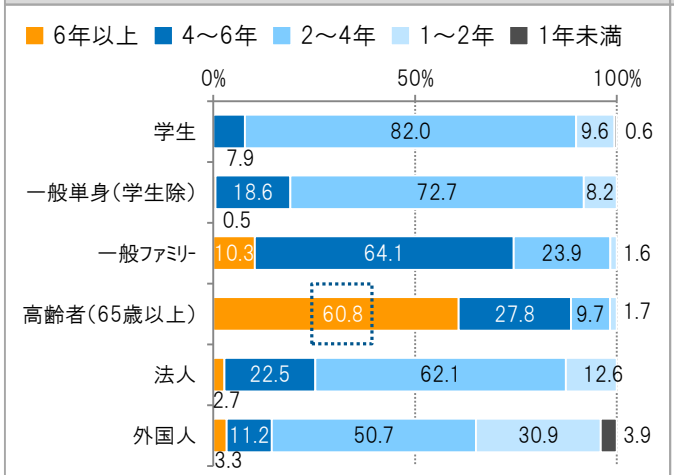
滞納率

- 首都圏では、いずれのタイミングにおいても滞納率が上昇。
- 関西圏では、1ヶ月滞納率が下降。

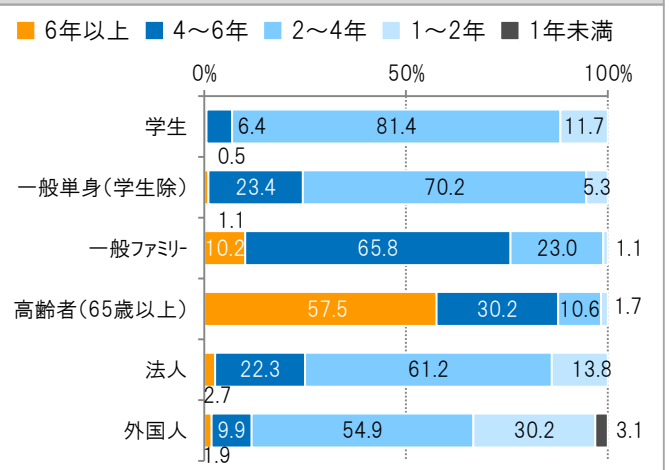
10. 平均居住期間

全国

2014年度下期



2013年度下期

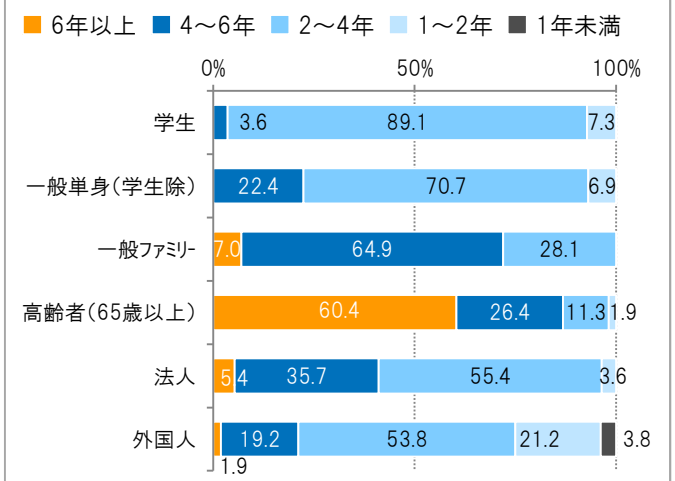


傾向

【今期】
- 前年同期と比べ、高齢者(65歳以上)の「6年以上」割合がやや高くなっている。
- 関西圏は他エリアと比べて、一般ファミリー、高齢者(65歳以上)の「6年以上」割合が高い。また、外国人の短期間の比率が高い。

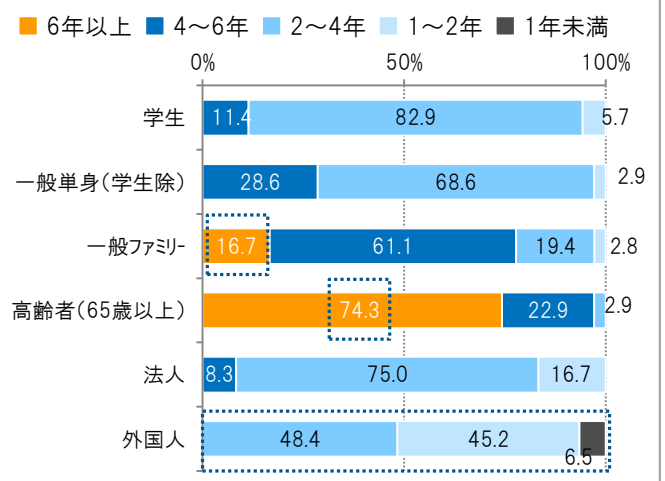
首都圏

2014年度下期



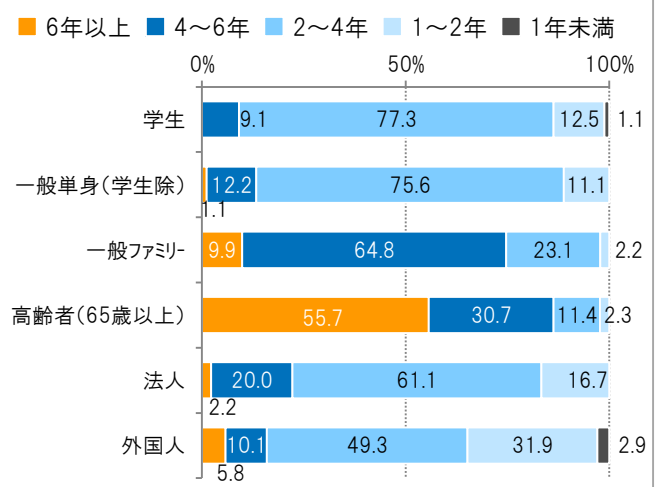
関西圏

2014年度下期



首都圏・関西圏を除くエリア

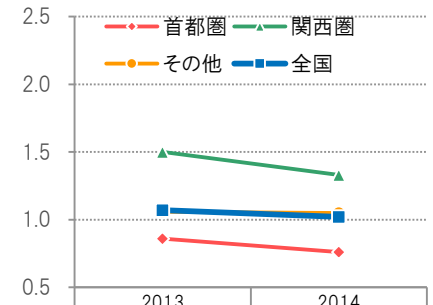
2014年度下期



11. 一時金・家賃保証会社利用

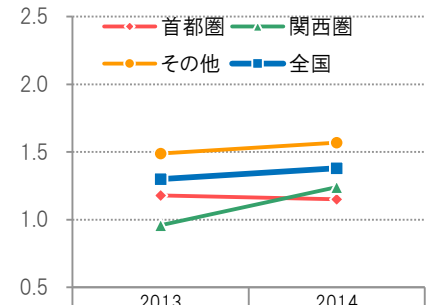
一時金推移（平均月数）

礼金



	2013 下期	2014 下期
首都圏	0.86	0.76
関西圏	1.50	1.33
その他	1.06	1.05
全国	1.07	1.02

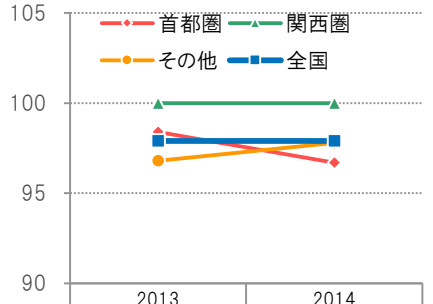
敷金（保証金）



	2013 下期	2014 下期
首都圏	1.18	1.15
関西圏	0.96	1.24
その他	1.49	1.57
全国	1.30	1.38

家賃保証会社利用会社数推移（%）

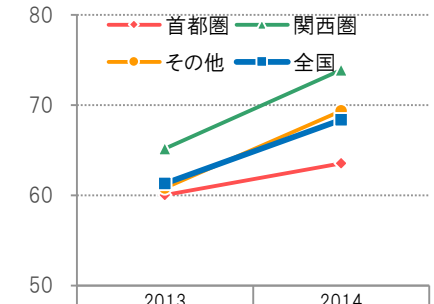
利用率



	2013 下期	2014 下期
首都圏	98.40	96.70
関西圏	100.00	100.00
その他	96.80	97.80
全国	97.90	97.90

機関保証への加入必須割合（%）

加入必須率



	2013 下期	2014 下期
首都圏	60.03	63.55
関西圏	65.16	73.89
その他	60.82	69.35
全国	61.32	68.35

一時金（平均月数）

- 礼金は全てのエリアで下降。
- 敷金は首都圏でのみ下降。

家賃保証会社利用会社数（%）

- 首都圏でのみ下降。

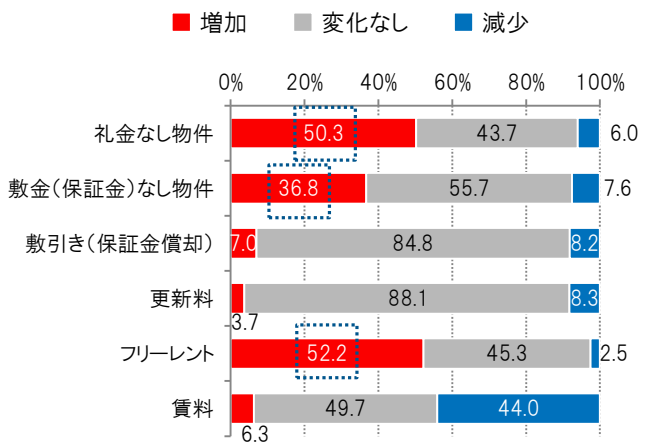
機関保証への加入必須割合（%）

- 全てのエリアで上昇。

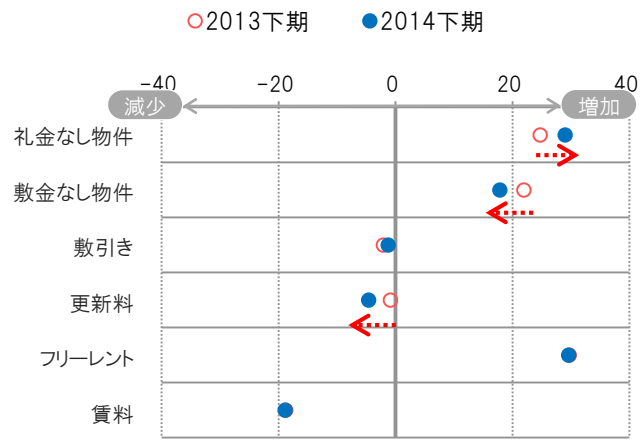
12. 入居条件

全国

2014年度下期



入居条件指数推移[DI値]



※DI値 = {([増えた]×2+[やや増えた])−([やや減った]+[減った]×2)}÷全回答数÷2×100

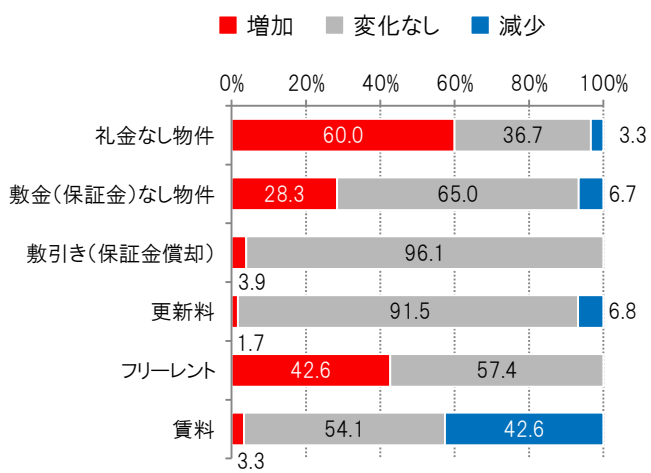
傾向

【今期】
- 礼金なし物件、敷金なし物件、フリーレントの「増加」割合が高い。
- エリア別では関西圏で更新料、賃料で「減少」の割合が高い。その他のエリアでは、フリーレントで「増加」の割合が高い。

【DI値推移】
- 前年同期比では、礼金なし物件が上昇。敷金なし物件、更新料が下降。

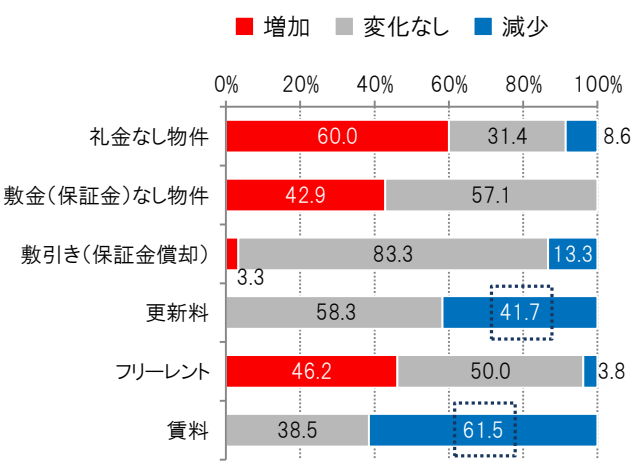
首都圏

2014年度下期



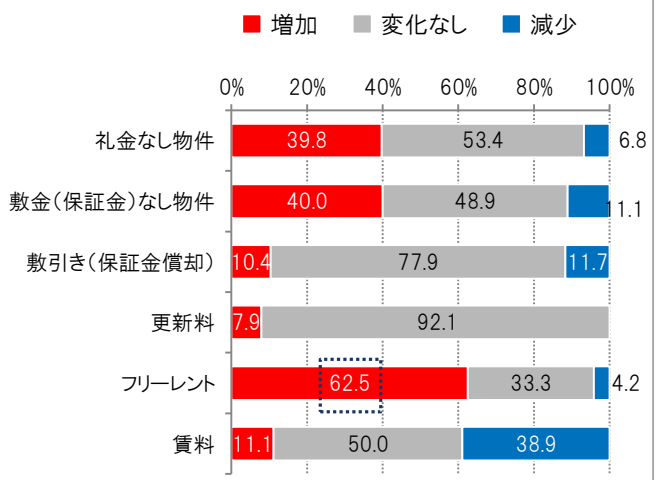
関西圏

2014年度下期



首都圏・関西圏を除くエリア

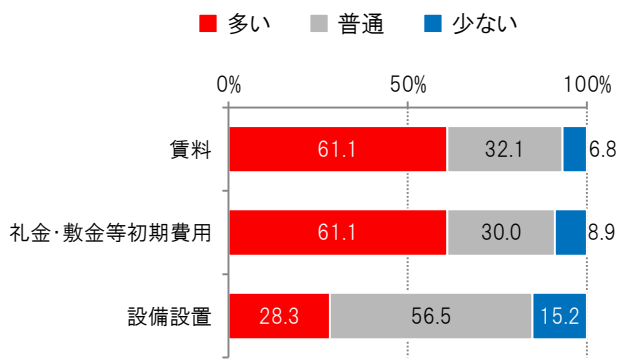
2014年度下期



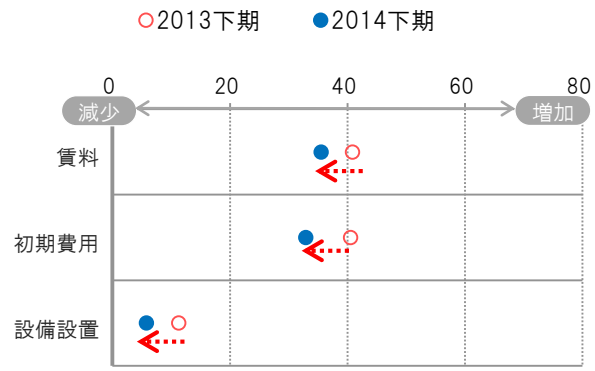
13. 入居時の条件交渉

全国

2014年度下期



入居時の条件交渉指数推移[DI値]



※DI値 = {([増えた]×2+[やや増えた])−([やや減った]+[減った]×2)}÷全回答数÷2×100

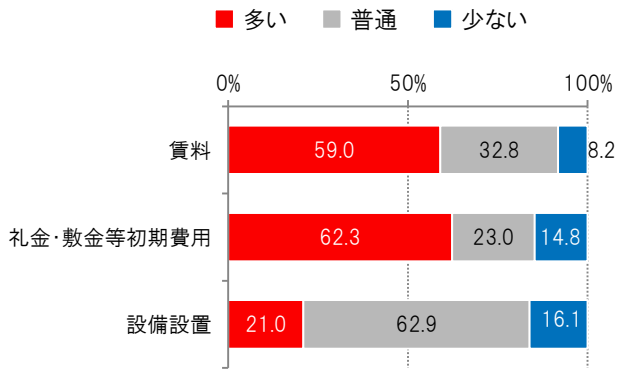
傾向

【今期】
・賃料や初期費用に関する交渉は多く、いずれも6割を超えている。
・その他のエリアでは、設備設置で「増加」割合が高い。

【DI値推移】
・前年同期と比べて全て下降。

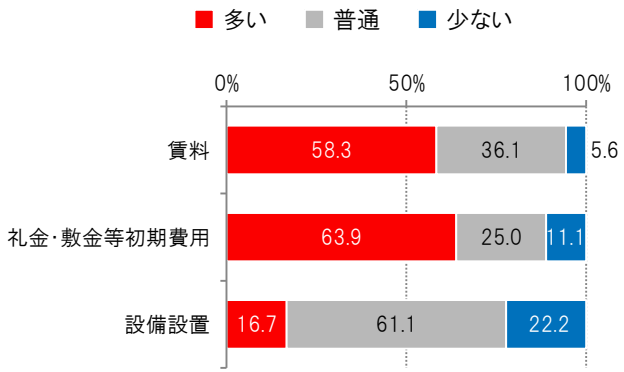
首都圏

2014年度下期



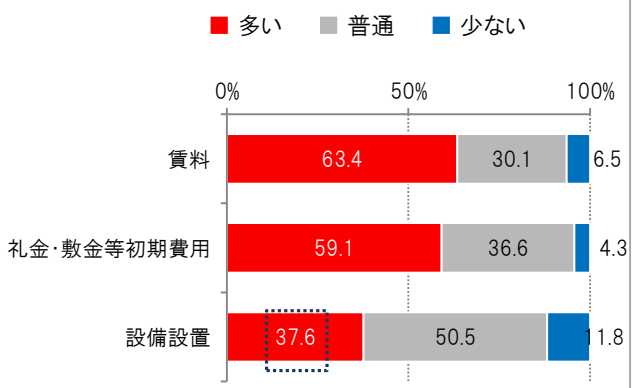
関西圏

2014年度下期



首都圏・関西圏を除くエリア

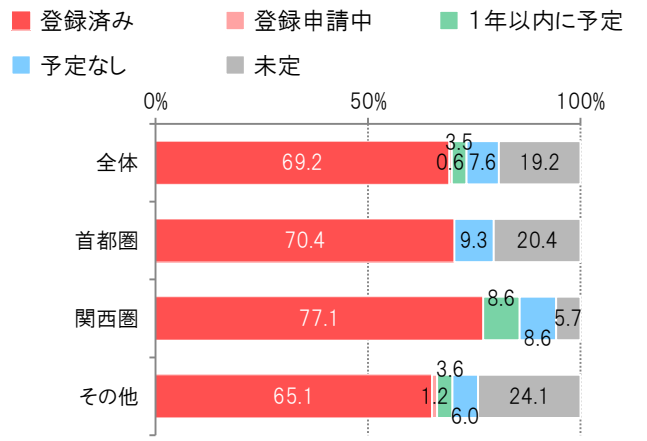
2014年度下期



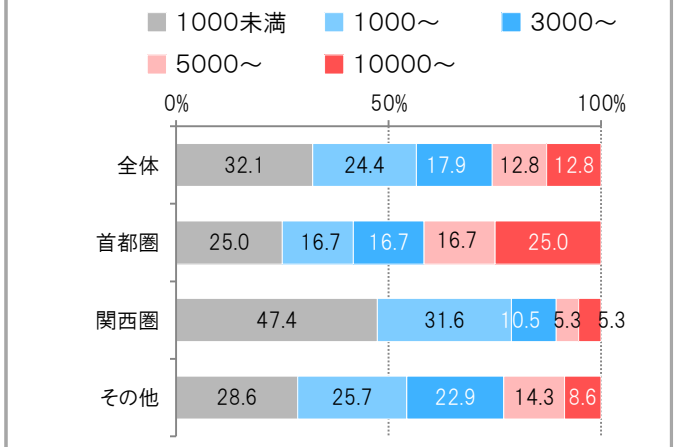
14. 参考データ ・・・ご回答くださった会社について

（1） 当協会会員（賃貸住宅管理会社）について

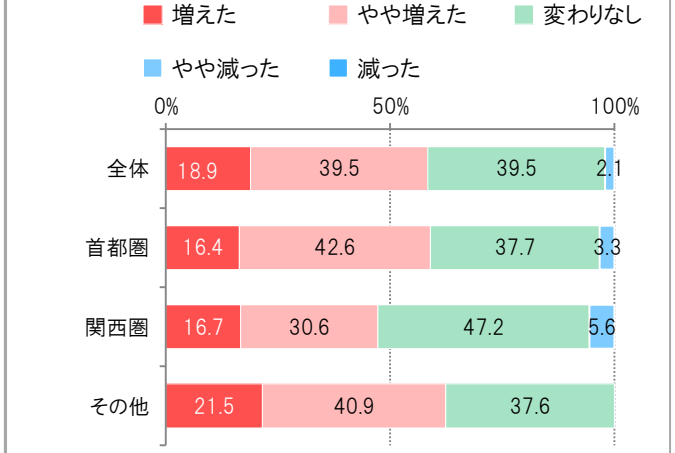
①賃貸住宅管理会社登録制度



②3月末の総管理戸数

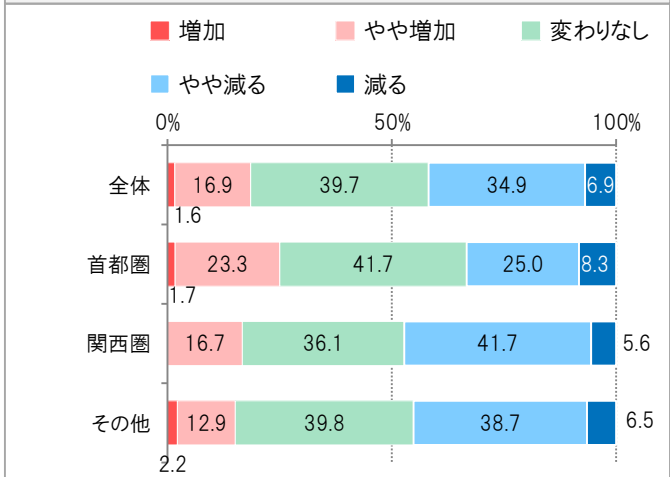


（2） 原状回復費用のオーナー負担額の割合

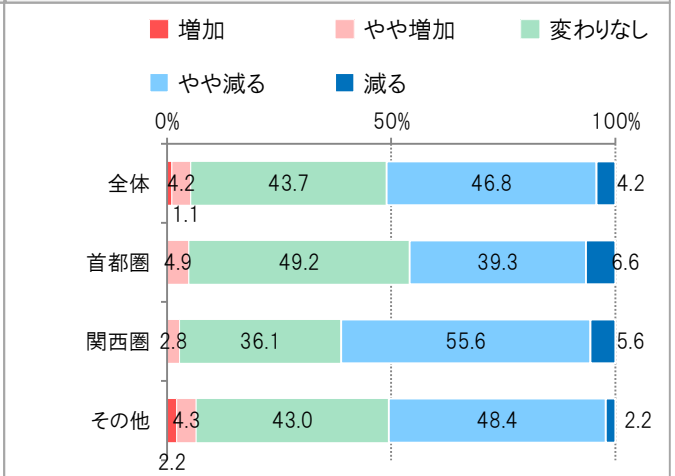


（3） 賃貸業界における今後の景況感 【3か月後（2015年9月）について】

①成約数

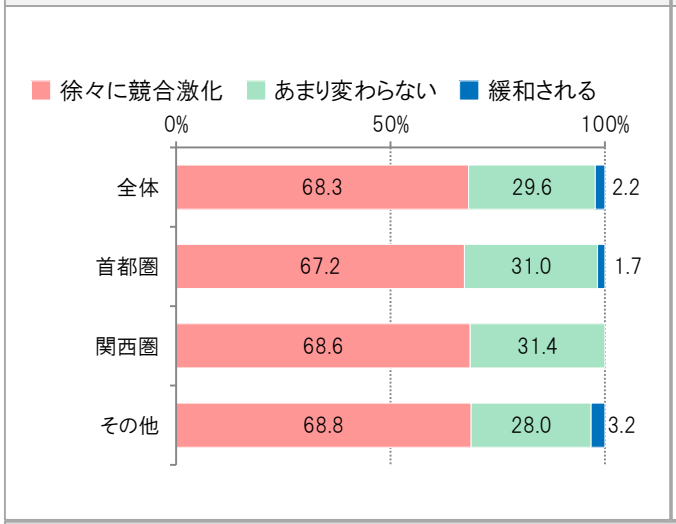


②成約賃料

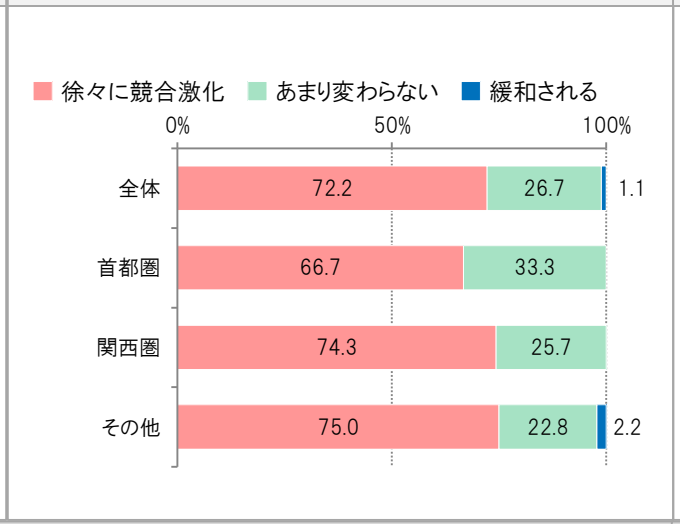


（3） 賃貸業界における今後の景況感 【向こう3年について】

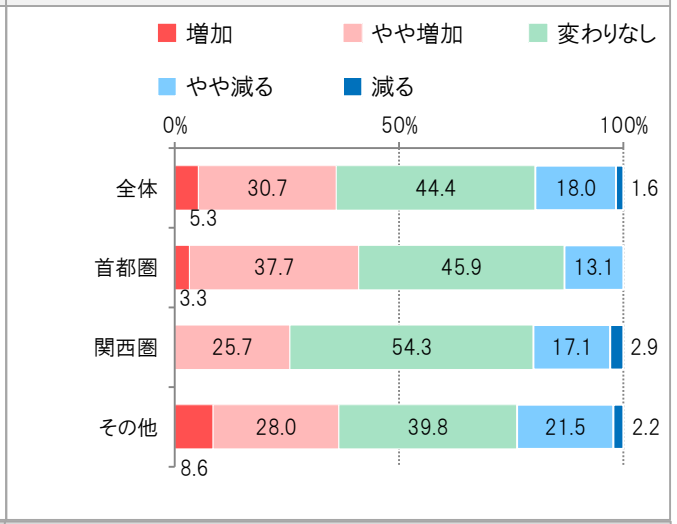
①競合（仲介）



②競合（管理）

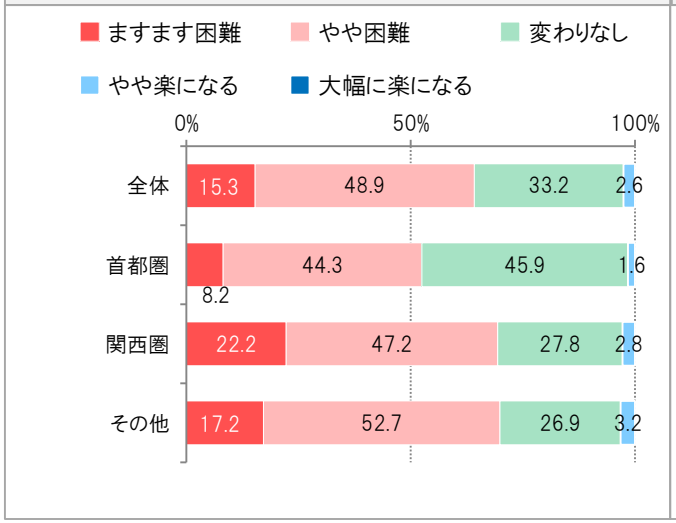


③賃貸居住の割合

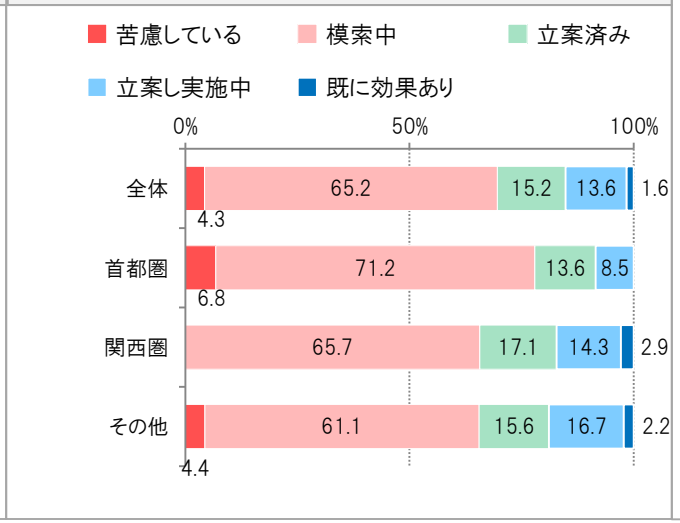
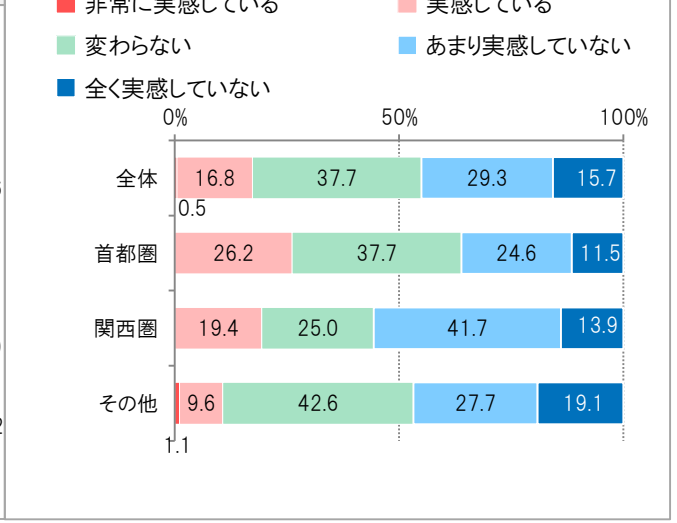


（3） 賃貸業界における今後の景況感 【向こう3年について】

④賃貸事業・経営



⑤左記④の対応策



（4） アベノミクス効果の実感について