第14回　賃貸住宅市場景況感調査

『日管協短観』

2015年4月～2015年9月

2015年11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：当協会会員（賃貸住宅管理会社）
③調査対象期間：平成27年4月～平成27年9月
④調査時期：平成27年10～11月

3. 回答社数

1,066社（管理会社）中191社（回収率17.9%）
内訳：首都圏64社、関西圏35社、
首都圏・関西圏を除くエリア92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")

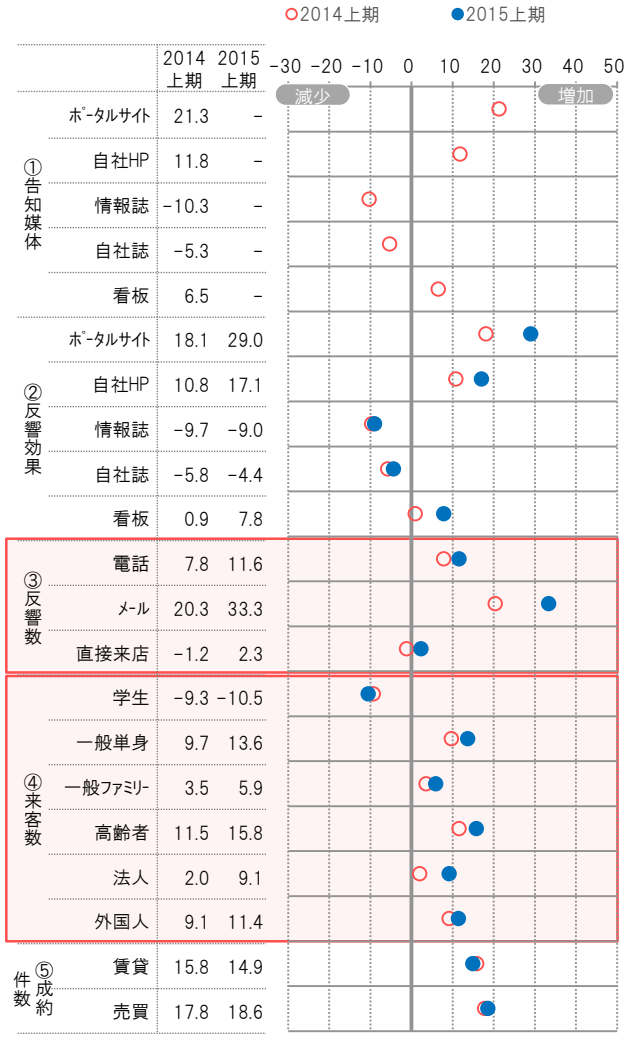
・全体をまとめたDI値総合の成約賃料はマイナスとなっているものの、詳細ではいずれの間取りにおいても上昇。ただし、売り上げは管理手数料の下降が大きく、全体でもやや下降している。
・反響数が全体的に上昇しており、特にメールでの上昇が顕著となった。来客数も学生を除いて上昇しており、市場における賃貸住宅への需要は高い。
・入居条件の礼金なし、敷金なし物件、また、入居時条件交渉の初期費用も下降している。

[DI値総合](2015上期)

※全体をまとめた数値

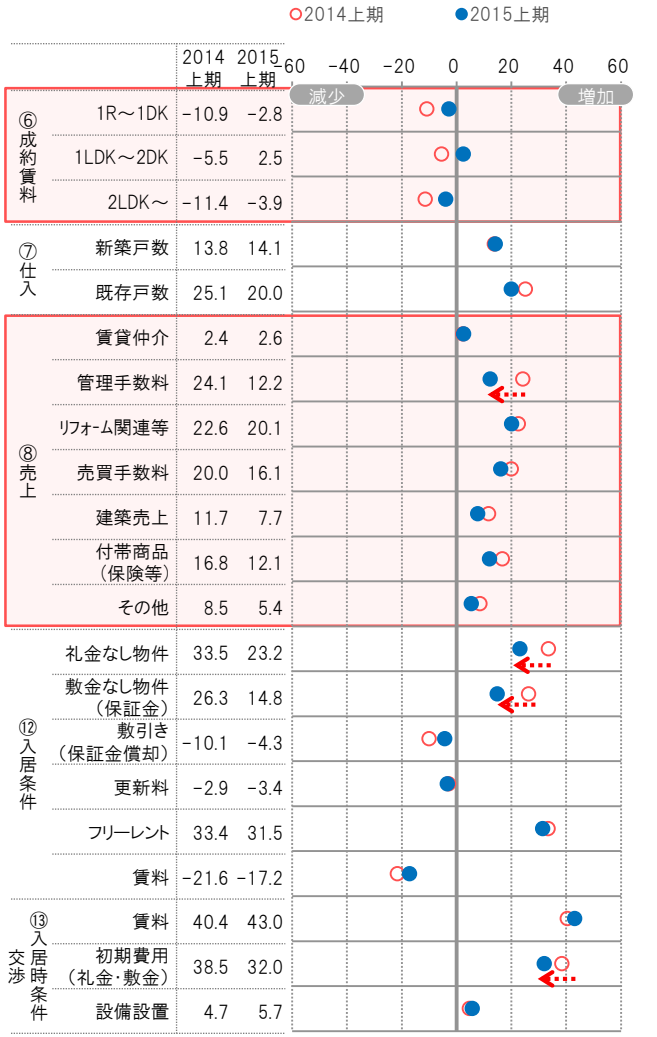
告知媒体	–
反響効果	18.6
反響数	18.8
来客数	8.6
賃貸成約件数	14.9
成約賃料	−5.3
仕入戸数	20.7
賃貸仲介売上	2.6
管理手数料売上	12.2

[DI値詳細]反響元・反響数・来客数・成約件数



		2014上期	2015上期
①告知媒体	ﾎﾟｰﾀﾙｻｲﾄ	21.3	–
	自社HP	11.8	–
	情報誌	−10.3	–
	自社誌	−5.3	–
	看板	6.5	–
②反響効果	ﾎﾟｰﾀﾙｻｲﾄ	18.1	29.0
	自社HP	10.8	17.1
	情報誌	−9.7	−9.0
	自社誌	−5.8	−4.4
	看板	0.9	7.8
③反響数	電話	7.8	11.6
	ﾒｰﾙ	20.3	33.3
	直接来店	−1.2	2.3
④来客数	学生	−9.3	−10.5
	一般単身	9.7	13.6
	一般ﾌｧﾐﾘｰ	3.5	5.9
	高齢者	11.5	15.8
	法人	2.0	9.1
	外国人	9.1	11.4
⑤成約件数	賃貸	15.8	14.9
	売買	17.8	18.6

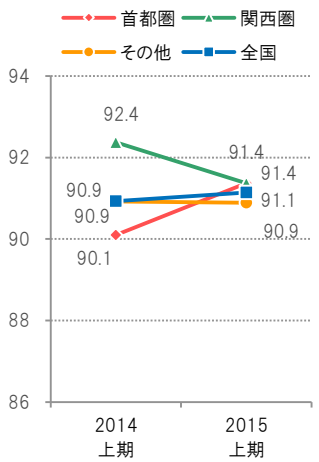
[DI値詳細]入居条件・入居時条件交渉・売上・仕入戸数



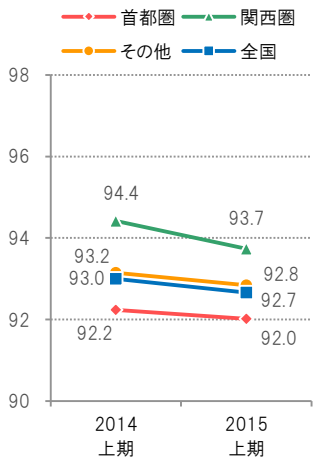
		2014上期	2015上期
⑥成約賃料	1R～1DK	−10.9	−2.8
	1LDK～2DK	−5.5	2.5
	2LDK～	−11.4	−3.9
⑦仕入	新築戸数	13.8	14.1
	既存戸数	25.1	20.0
⑧売上	賃貸仲介	2.4	2.6
	管理手数料	24.1	12.2
	ﾘﾌｫｰﾑ関連等	22.6	20.1
	売買手数料	20.0	16.1
	建築売上	11.7	7.7
	付帯商品(保険等)	16.8	12.1
	その他	8.5	5.4
⑫入居条件	礼金なし物件	33.5	23.2
	敷金なし物件(保証金)	26.3	14.8
	敷引き(保証金償却)	−10.1	−4.3
	更新料	−2.9	−3.4
	フリーレント	33.4	31.5
	賃料	−21.6	−17.2
⑬入居時条件交渉	賃料	40.4	43.0
	初期費用(礼金・敷金)	38.5	32.0
	設備設置	4.7	5.7

入居率

⑧-1 入居率-委託管理(%)



⑧-2 入居率-サブリース(%)



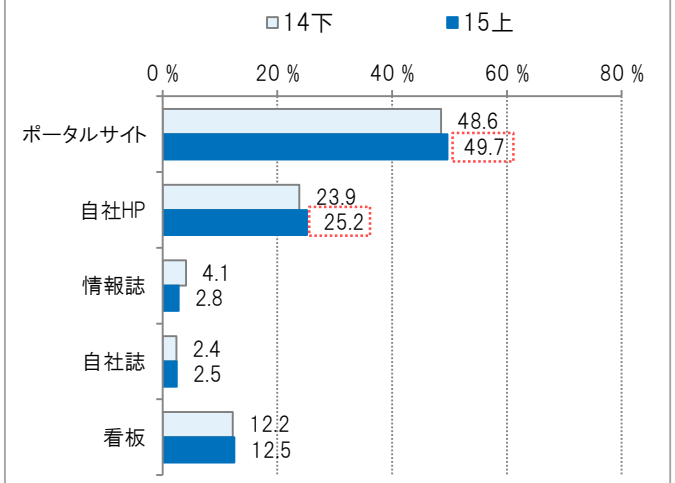
※DI値 = {([増えた]×2+[やや増えた])−([やや減った]+[減った]×2)}÷全回答数÷2×100

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）」に質問文を変更したため、13回と比較

全国

2015年度上期



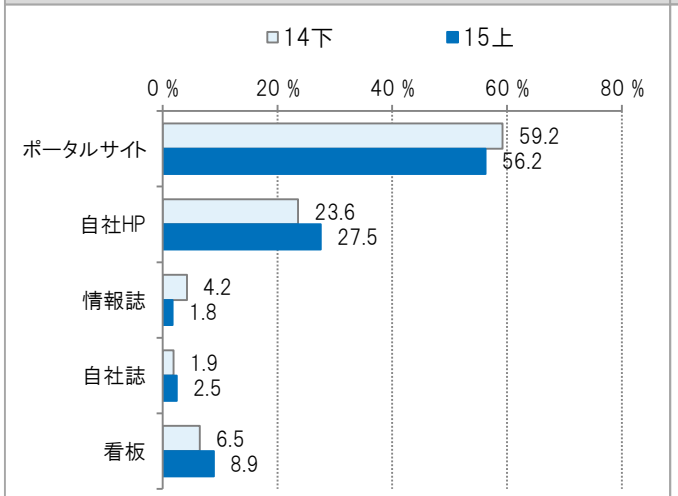
傾向

【DI値推移】
・全体で、「ポータルサイト」が約半数、次いで「自社HP」が2割という傾向は前期と変わらず。
・関西圏では前回高かった「看板」の割合が減少している。

（考察）
ユーザー（賃借人）サイドの情報入手チャネルが変化し、IT化・デジタル化が進んでいるため、告知媒体も自然とその方向へ変化している。
高齢者を中心にIT化・デジタル化に抵抗のある層は依然として紙媒体から情報を入手しているため、情報誌・自社誌も存続している。

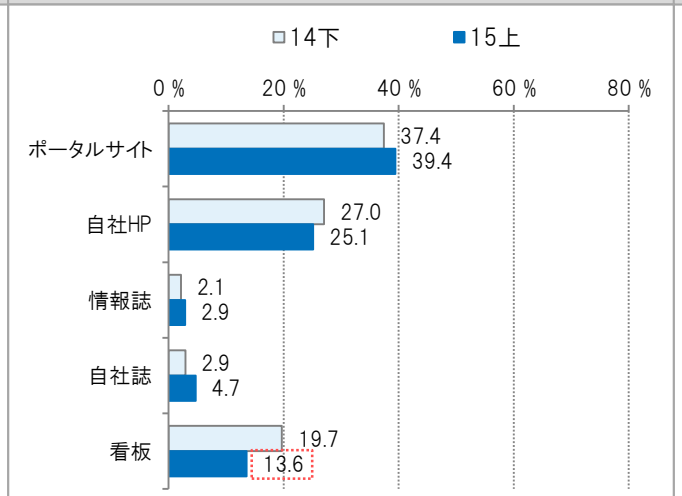
首都圏

2015年度上期



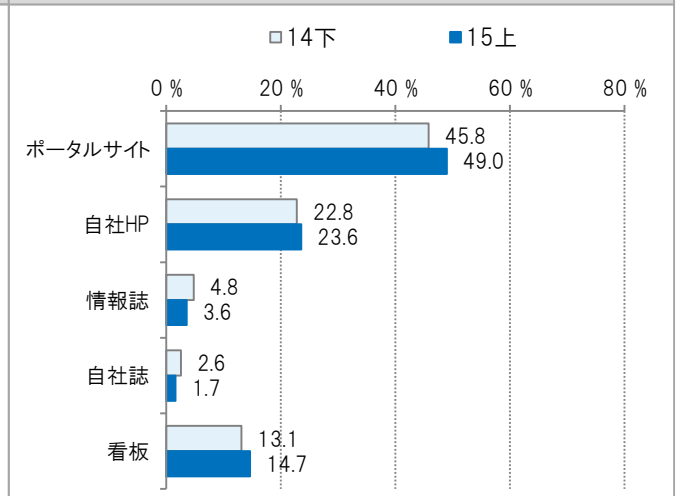
関西圏

2015年度上期



首都圏・関西圏を除くエリア

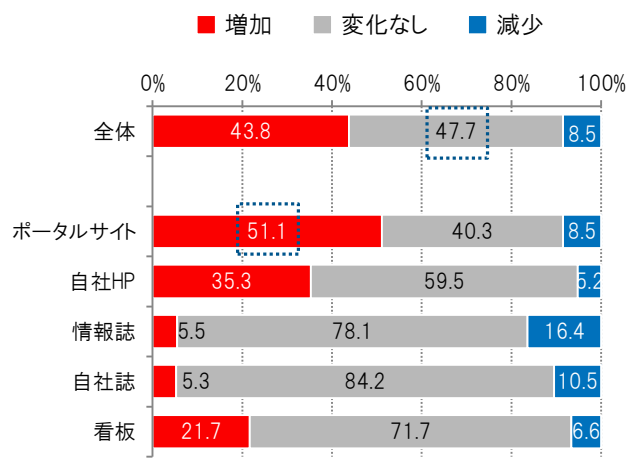
2015年度上期



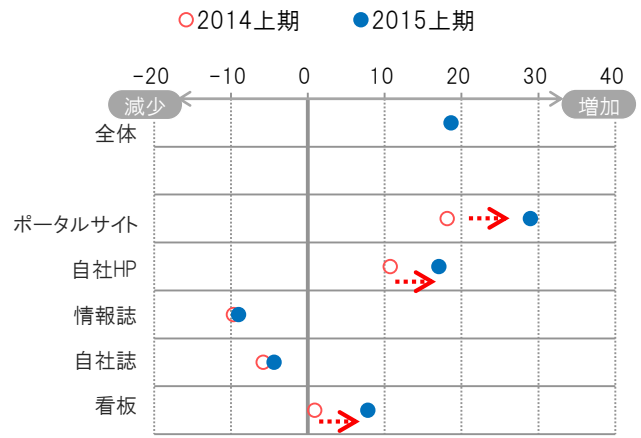
2. 反響効果

全国

2015年度上期



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

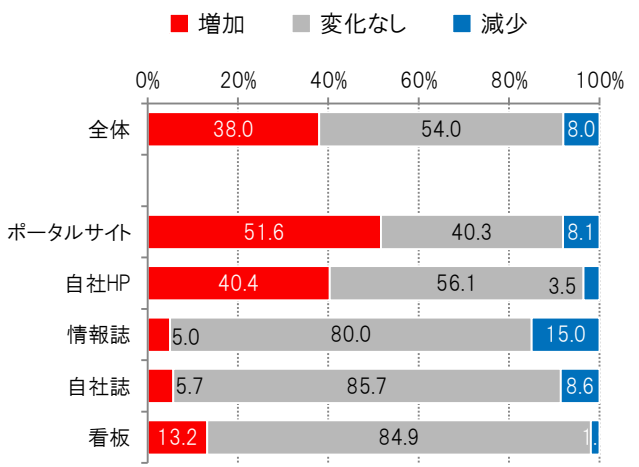
【今期】
・全体では「変化なし」の割合がやや高い。
媒体別ではポータルサイトの反響効果が高い。
・関西圏、その他のエリアで、看板の「増加」比率が高く数値を押し上げている。

【DI値推移】
・前年同期よりポータルサイト、自社HP、看板が上昇。

（考察）
看板は物件の当該地に設置するため、物件確認が容易なこともあり、上昇しているのは合理的である。

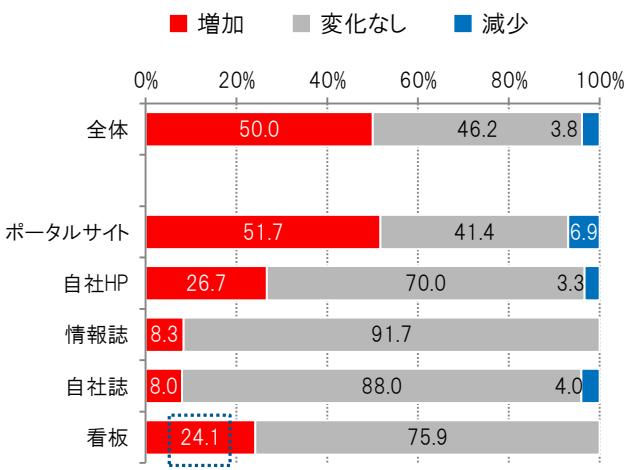
首都圏

2015年度上期



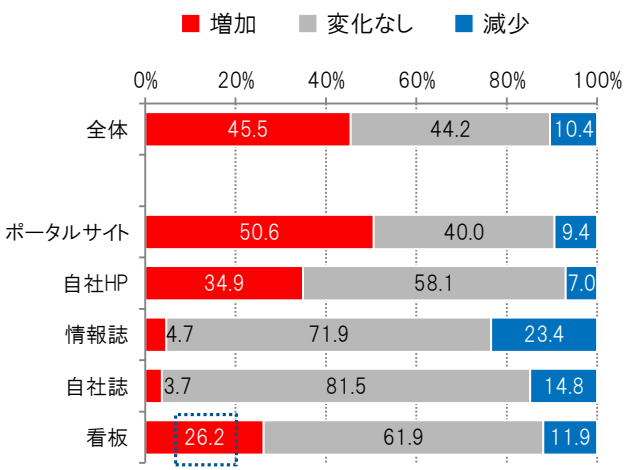
関西圏

2015年度上期



首都圏・関西圏を除くエリア

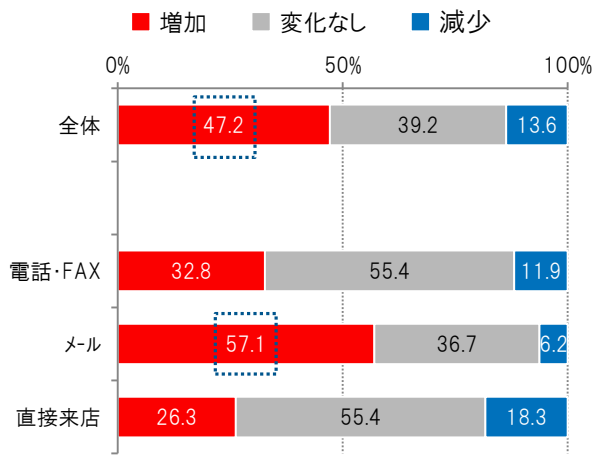
2015年度上期



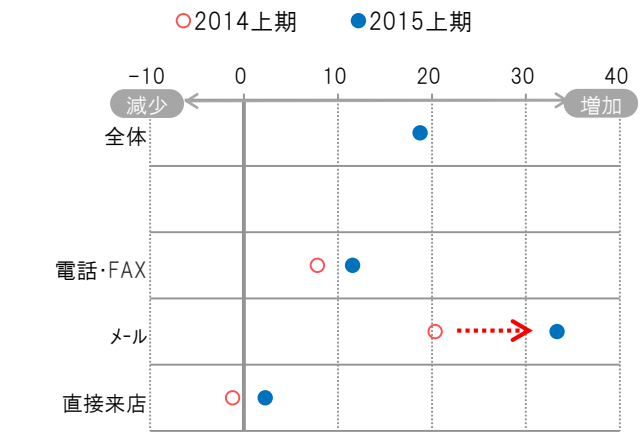
3. 反響数

全国

2015年度上期



反響指数推移[DI値]



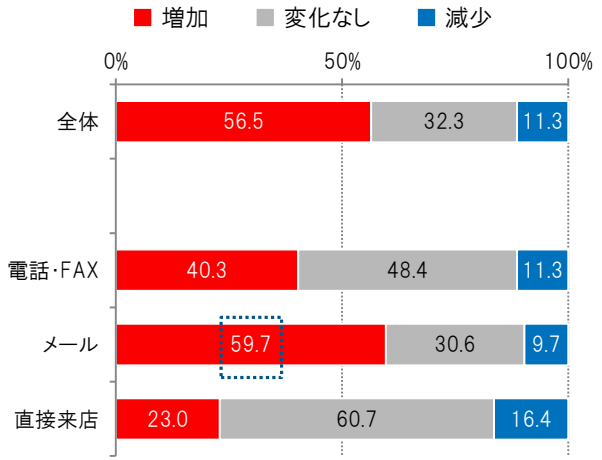
※DI値 = {([増えた]×2+[やや増えた])−([やや減った]+[減った]×2)}÷全回答数÷2×100

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」が約6割と最も高い。
・首都圏、その他のエリアでメールの「増加」
　割合が約6割と高い。
【DI値推移】
・いずれの媒体でも上昇しているが、特にメール
　の反響が大幅に上昇。
（考察）
市場で学生・若年労働者など単身者層の割合が増加していることもあり、FAXよりメールの方が利便性が高いと想定される。

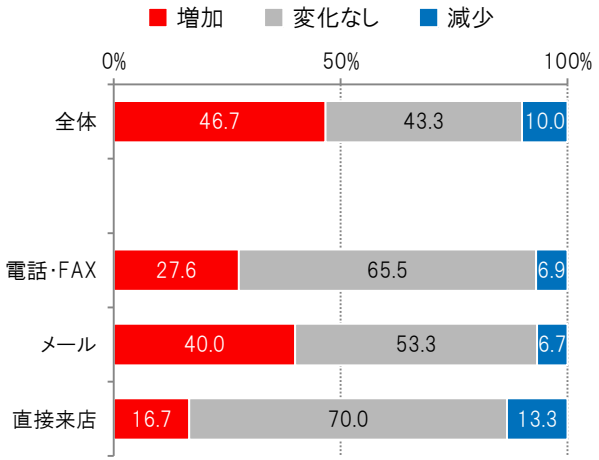
首都圏

2015年度上期



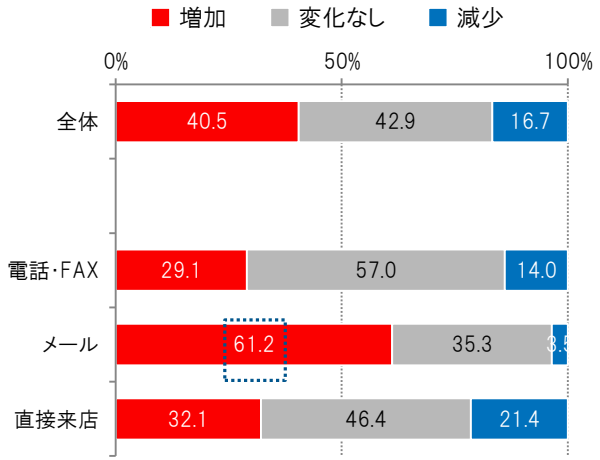
関西圏

2015年度上期



首都圏・関西圏を除くエリア

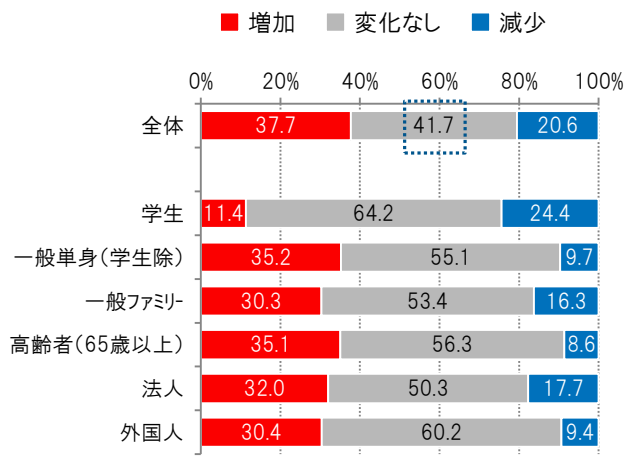
2015年度上期



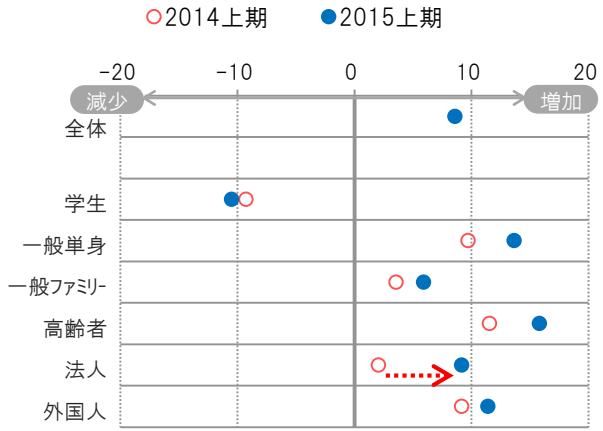
4. 来客数

全国

2015年度上期



来客指数推移[DI値]



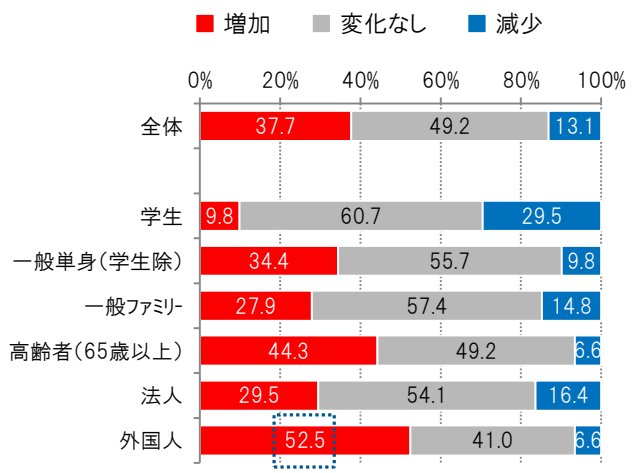
※DI値 = {([増えた]×2+[やや増えた])−([やや減った]+[減った]×2)}÷全回答数÷2×100

傾向

【今期】
・全体では「変化なし」が最も高いが、首都圏では外国人の「増加」比率が5割以上と高い。
【DI値推移】
・学生以外の来客が上昇。中でも法人が大きく上昇。
(考察)
背景として、以下の要因が考えられる。
(1)日本に滞在する留学生・労働者ともに増加しており、従来は口コミで特定の不動産会社に来店していたが、その範囲が分散・拡大傾向にある。
家賃債務保証会社の普及によって、外国人に対応できる不動産会社も増えている。
(2)法人の自社物件の老朽化が進んでいる傾向もあり、民間賃貸住宅の借上へとシフトしている。

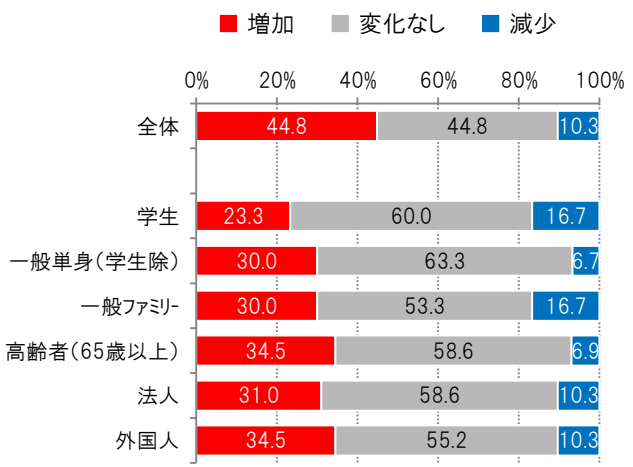
首都圏

2015年度上期



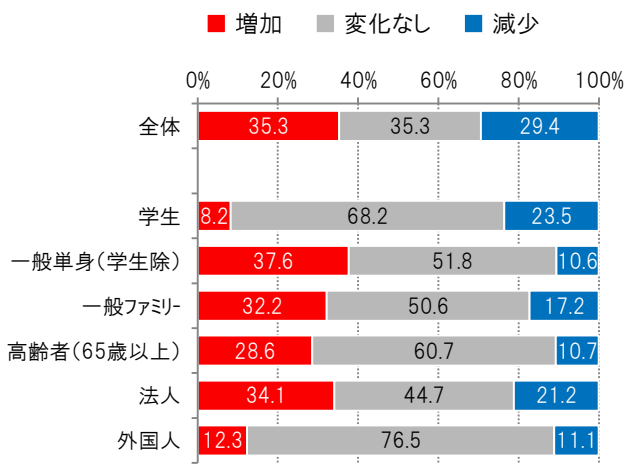
関西圏

2015年度上期



首都圏・関西圏を除くエリア

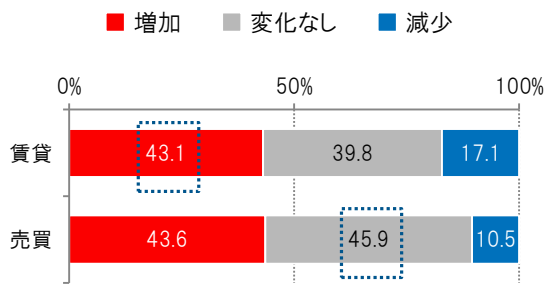
2015年度上期



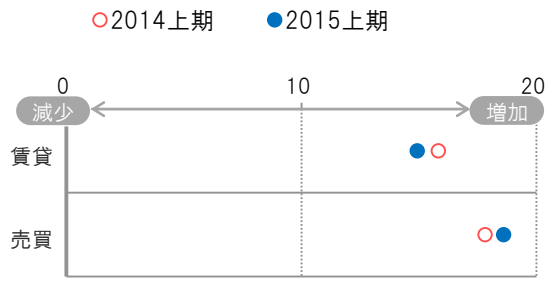
5. 成約件数

全国

2015年度上期



成約指数推移[DI値]



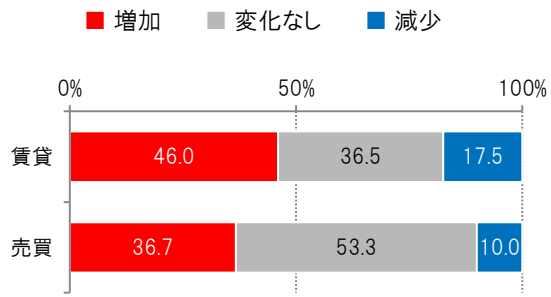
※DI値 = {([増えた]×2+[やや増えた])−([やや減った]+[減った]×2)}÷全回答数÷2×100

傾向

【今期】
・全体で賃貸は「増加」比率が高い。
　一方、「売買」は「変化なし」比率が高い。
・その他エリアで、売買の「増加」比率が高い。
【DI値推移】
・前年同期と比べ、賃貸で下降、売買で上昇。
（考察）
売買・・・退職年齢の引き上げでローンを組み易くなったことが、徐々に浸透しているのではないか。
賃貸・・・増加といっても程度は微増であるため、特に目立つ要因はないと思われる。

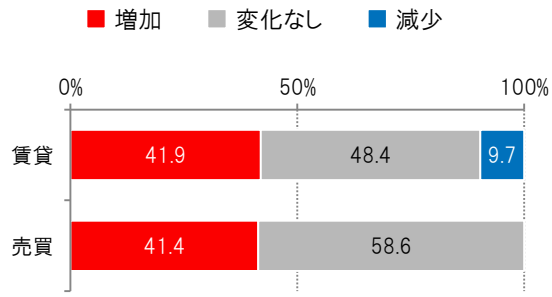
首都圏

2015年度上期



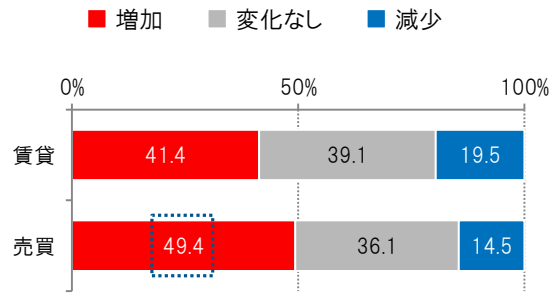
関西圏

2015年度上期



首都圏・関西圏を除くエリア

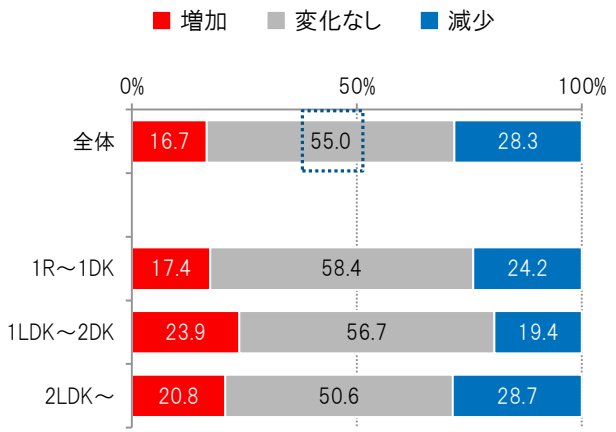
2015年度上期



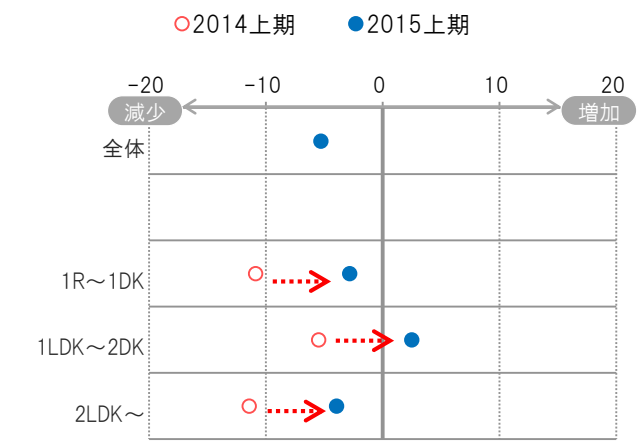
6. 成約賃料

全国

2015年度上期



成約賃料指数推移[DI値]



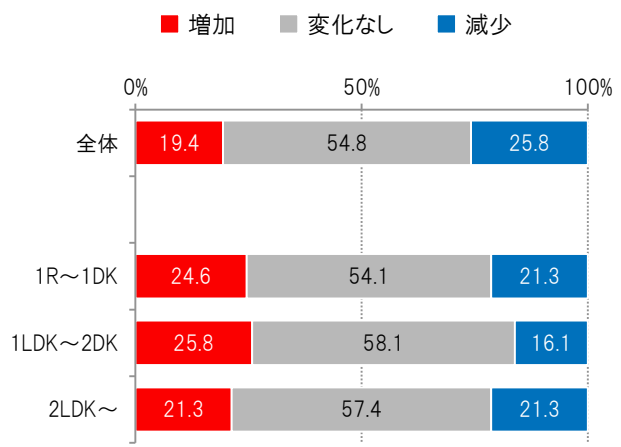
※DI値 = {([増えた]×2+[やや増えた])−([やや減った]+[減った]×2)}÷全回答数÷2×100

傾向

【今期】
・全体では「変化なし」の割合が高く、5割強。
・関西圏では2DK～の「増加」割合が高い。
【DI値推移】
・いずれも前年同期と比べ、上昇している。
（考察）
新築物件減少の影響及び、原状回復時に賃貸人が負担する割合（経費）が増加している影響などを鑑みると、頼る術は賃料アップとなる。ただし大幅アップではない。

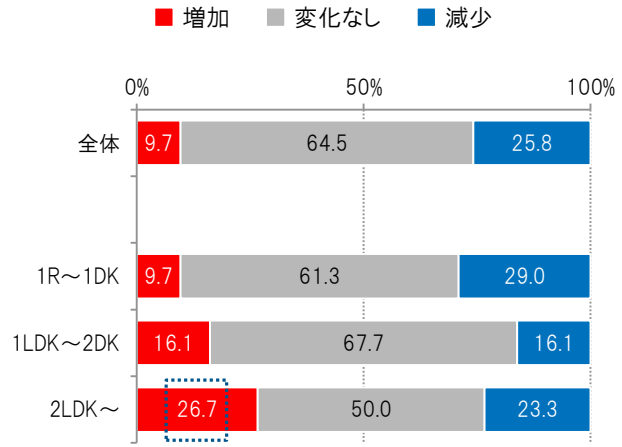
首都圏

2015年度上期



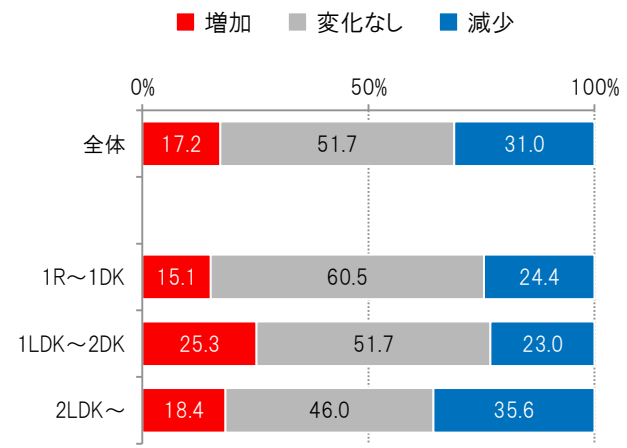
関西圏

2015年度上期



首都圏・関西圏を除くエリア

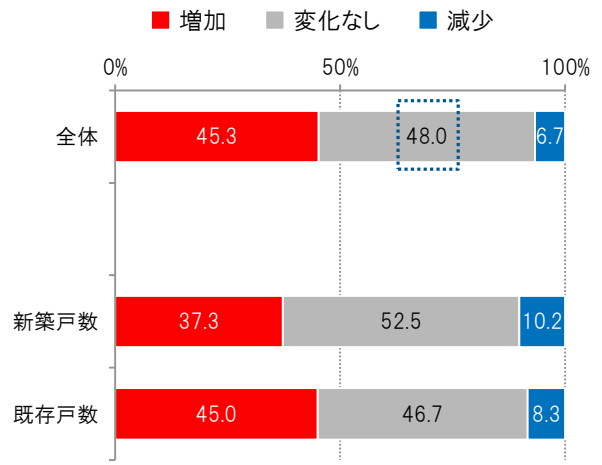
2015年度上期



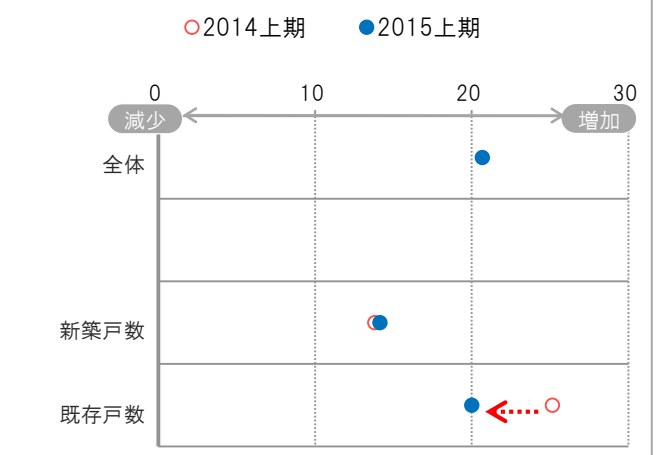
7. 仕入（新規管理受託戸数）

全国

2015年度上期



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

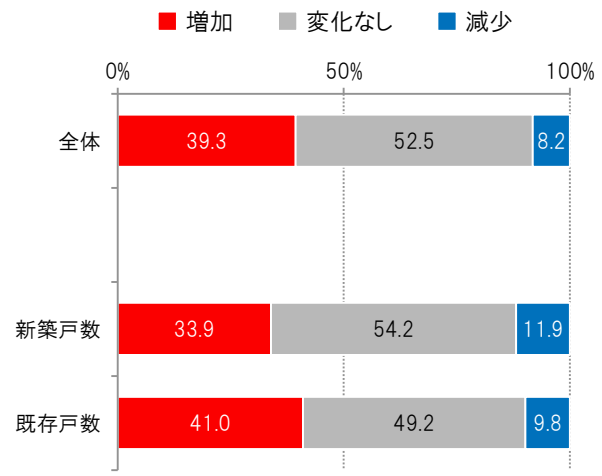
【今期】
・全体では「変化なし」の割合が高く、約半数。
・エリア別では、関西圏、その他エリアの既存戸数の「増加」割合が高くなっている。

【DI値推移】
・既存戸数において、下降している。

（考察）
賃貸管理の技術面（法令対応等）の複雑化によって、自主管理から管理委託へと切り替える賃貸人が増加傾向にあると思われる。賃借人の権利意識も高まっており、円滑な対応のために必要な実務知識の水準も上がっている。

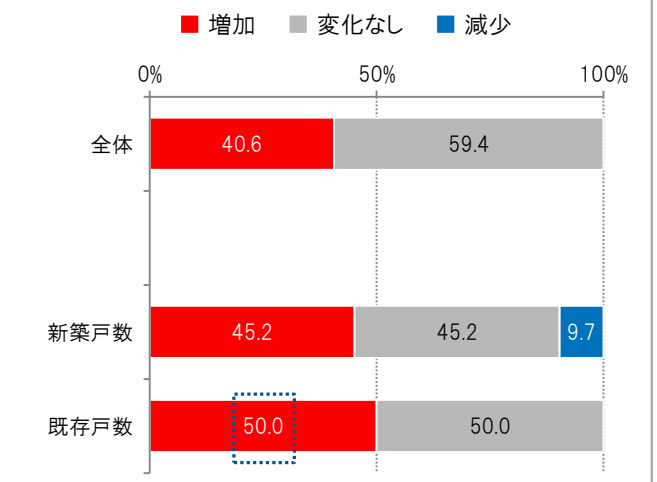
首都圏

2015年度上期



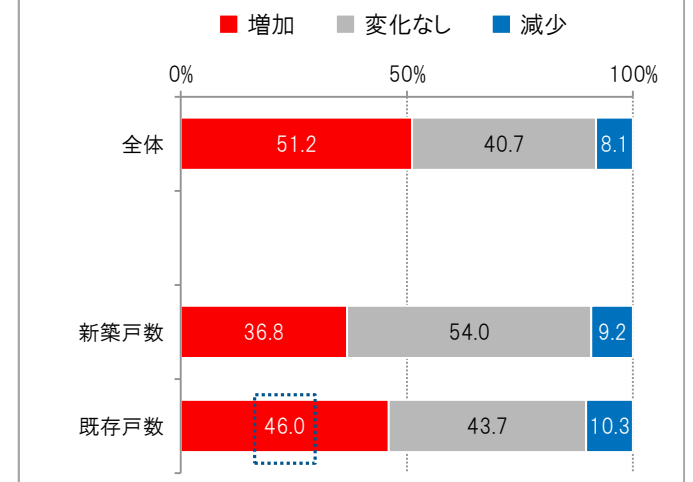
関西圏

2015年度上期



首都圏・関西圏を除くエリア

2015年度上期

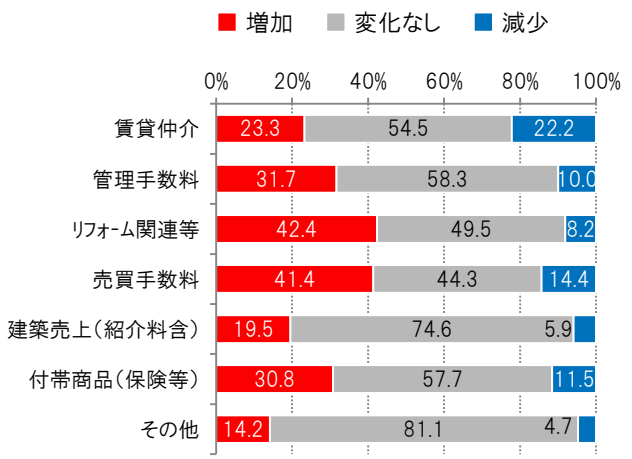


8. 売上

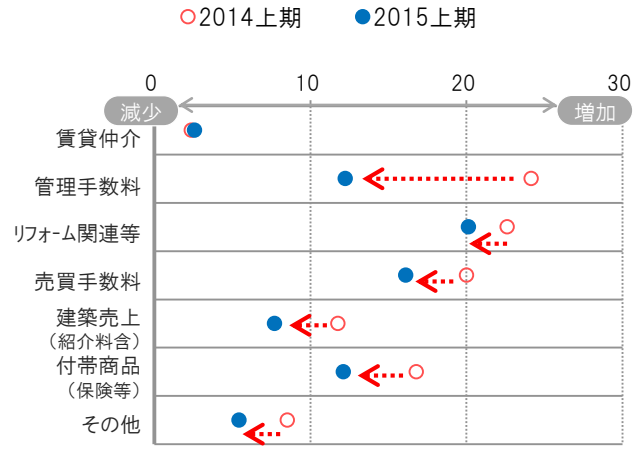
※13回より、「“一戸当たり”でお答え下さい」に質問文を変更

全国

2015年度上期



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。
・エリア別においては、関西圏でリフォーム関連等の「増加」割合が高い。

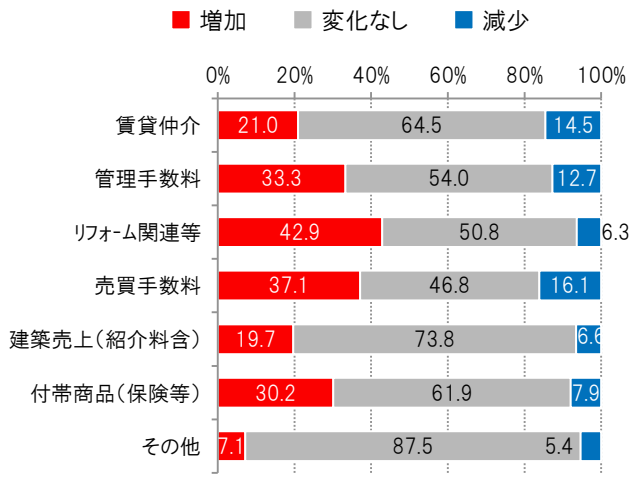
【DI値推移】
・前年同期と比べ、賃貸仲介以外の項目で下降。特に管理手数料が大幅に下降した。仕入での既存戸数の大幅な減少との連動が伺える。

（考察）
近年、管理業務メニューが細分化されていく傾向にあるとも言われており、その際の報酬単価見直しの影響で下降している可能性がある。

※質問文の変更により、純粋に前年同期と比較できない点に注意が必要。

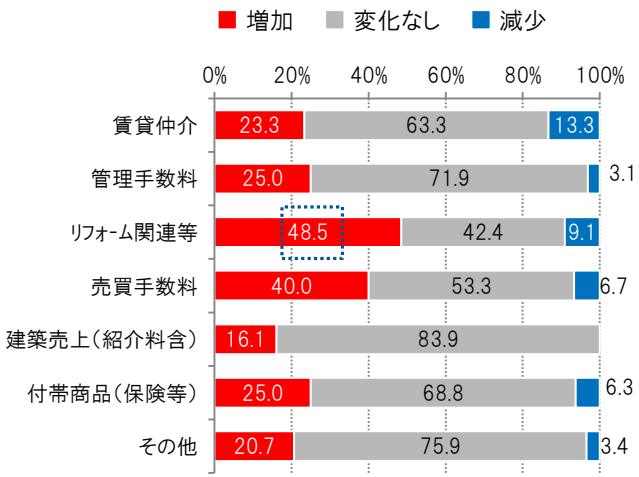
首都圏

2015年度上期



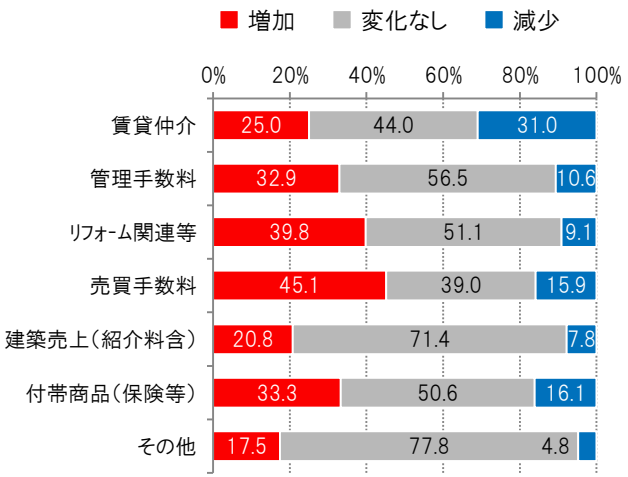
関西圏

2015年度上期



首都圏・関西圏を除くエリア

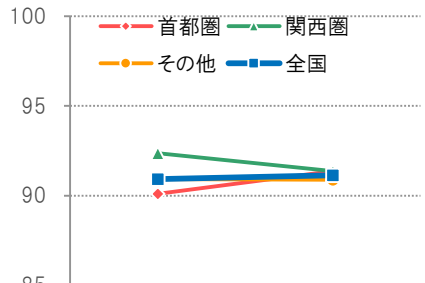
2015年度上期



9. 入居率・滞納率

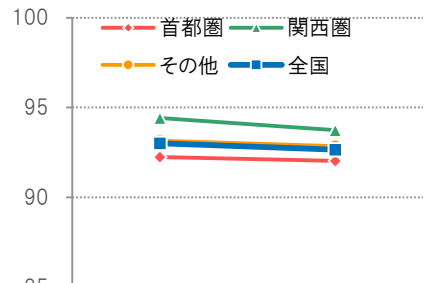
入居率推移(%)

委託管理(集金管理を含む)



	2014 上期	2015 上期
首都圏	90.1	91.4
関西圏	92.4	91.4
その他	90.9	90.9
全国	90.9	91.1

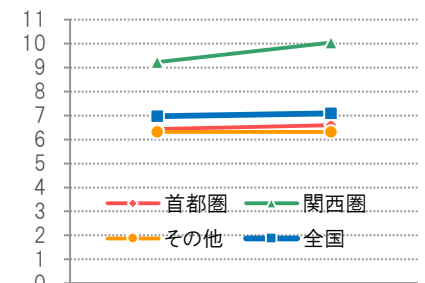
サブリース



	2014 上期	2015 上期
首都圏	92.2	92.0
関西圏	94.4	93.7
その他	93.2	92.8
全国	93.0	92.7

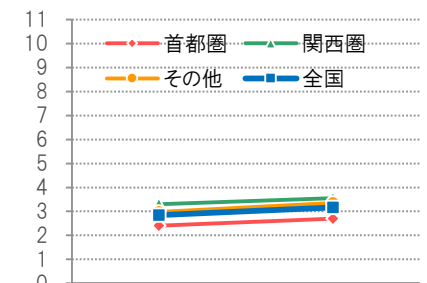
滞納率推移(%)

月初全体の滞納率



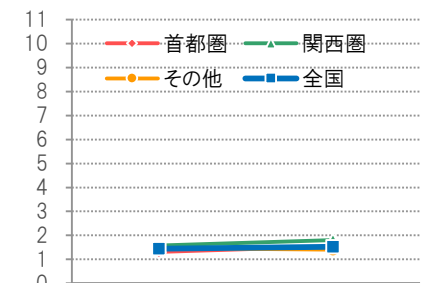
	2014 上期	2015 上期
首都圏	6.4	6.6
関西圏	9.2	10.0
その他	6.3	6.3
全国	7.0	7.1

月末での1ヶ月滞納率



	2014 上期	2015 上期
首都圏	2.4	2.7
関西圏	3.3	3.6
その他	3.0	3.4
全国	2.9	3.2

月末での2ヶ月以上滞納率



	2014 上期	2015 上期
首都圏	1.3	1.5
関西圏	1.6	1.8
その他	1.5	1.4
全国	1.4	1.5

入居率

・委託管理は、首都圏でやや上昇。
・サブリースは、いずれのエリアでもやや下降。
(考察)
滞納率アップ、管理業務の複雑化による経費の増加、加えて空室率の上昇に伴うサブリースのリスク回避も背景にあると思われる。仕入れ増を優先すると、希少価値のある物件を見送って人気薄の物件を多く仕入れてしまい、さらに空室率が悪化することもある。

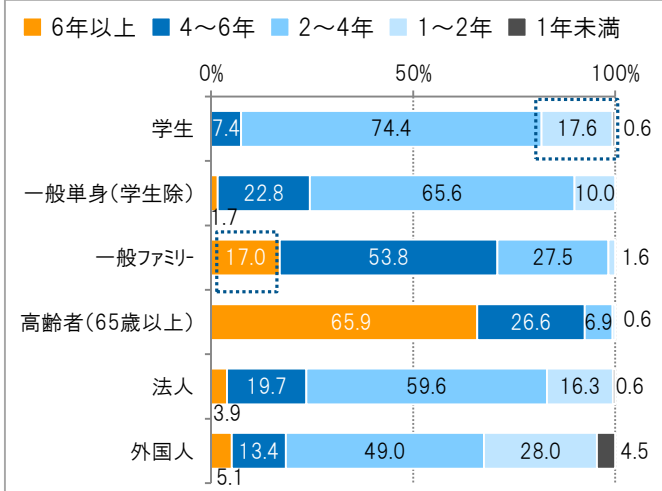
滞納率

・首都圏、関西圏では、いずれのタイミングにおいても滞納率が上昇。全体的に微増傾向にある。
(考察)
無理に空室率改善を図ると、入居者の審査レベルを落とすことになるため、家賃債務保証契約によってカバーする傾向が増加する。

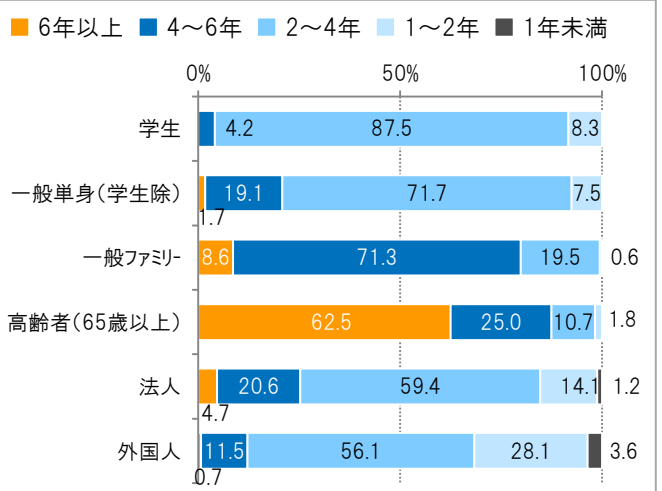
10. 平均居住期間

全国

2015年度上期



2014年度上期



傾向

【今期】

・前年同期と比べ、一般ファミリーの「6年以上」の割合がやや高くなっている。
また、学生の2年未満の割合が高くなった。

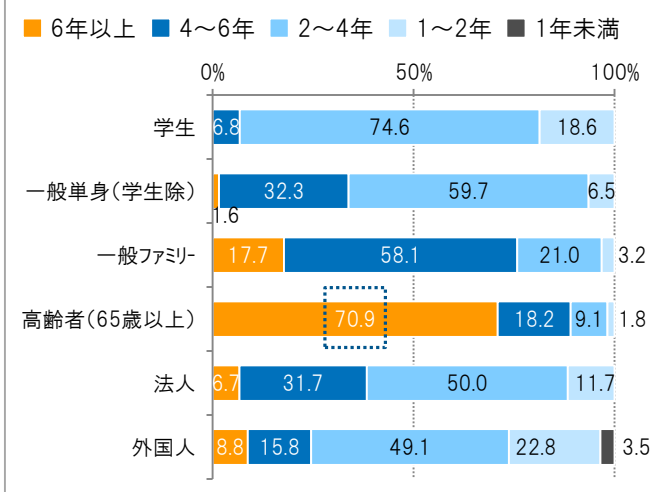
・首都圏、関西圏では、その他エリアと比べ、高齢者(65歳以上)の「6年以上」割合が高い。

(考察)

経済不況か経済の先行きが読めない時は、居住期間は長期化する傾向にある。好景気に転換した際は逆の傾向になる。

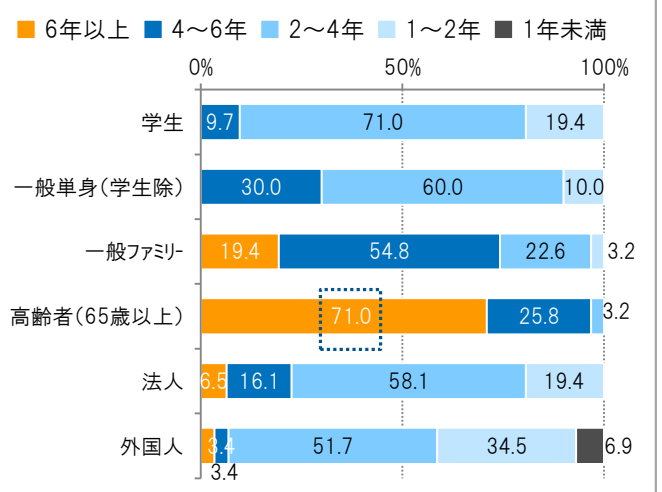
首都圏

2015年度上期



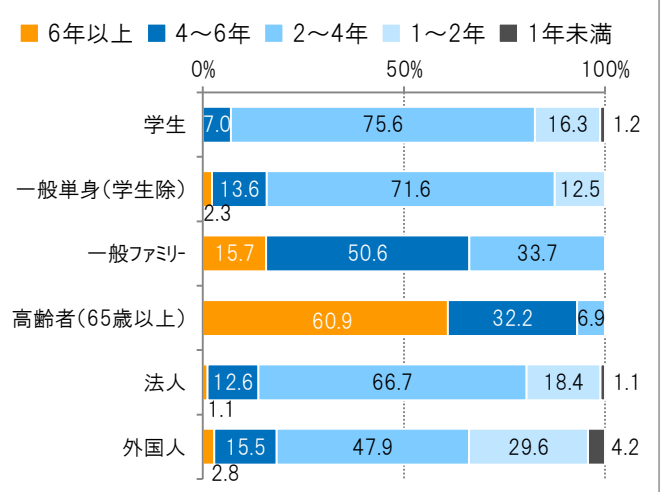
関西圏

2015年度上期



首都圏・関西圏を除くエリア

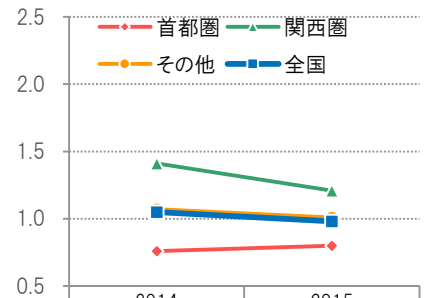
2015年度上期



11. 一時金・家賃保証会社利用

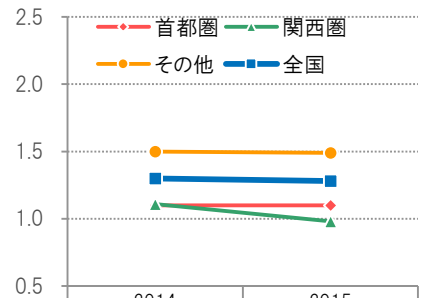
一時金推移（平均月数）

礼金



	2014 上期	2015 上期
首都圏	0.76	0.80
関西圏	1.41	1.21
その他	1.07	1.01
全国	1.05	0.98

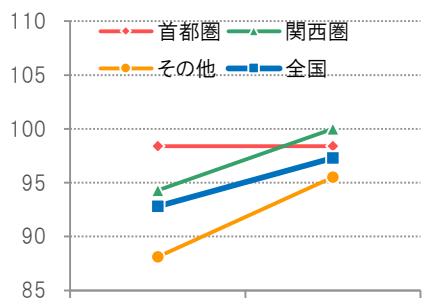
敷金（保証金）



	2014 上期	2015 上期
首都圏	1.10	1.10
関西圏	1.11	0.98
その他	1.50	1.49
全国	1.30	1.28

家賃保証会社利用会社数推移（%）

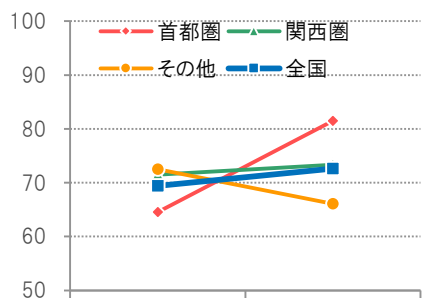
利用率



	2014 上期	2015 上期
首都圏	98.40	98.40
関西圏	94.30	100.00
その他	88.10	95.50
全国	92.80	97.30

機関保証への加入必須割合（%）

加入必須率



	2014 上期	2015 上期
首都圏	64.54	81.46
関西圏	71.47	73.34
その他	72.50	66.08
全国	69.44	72.64

一時金（平均月数）

・礼金は首都圏でのみ上昇。
・敷金は関西圏、その他エリアで下降。
（考察）
礼金では首都圏で東京を中心とした、近時の景気の回復感が相場の動きに表れている。
敷金も全体的には長期の減少傾向が続いている。

家賃保証会社利用会社数（%）

・関西圏、その他エリアで上昇。
（考察）
首都圏・関西圏は引き続き高いが、「その他」が大きく伸び、制度的保証による経営安定のための利用が全国的に浸透してきている様子が伺える。

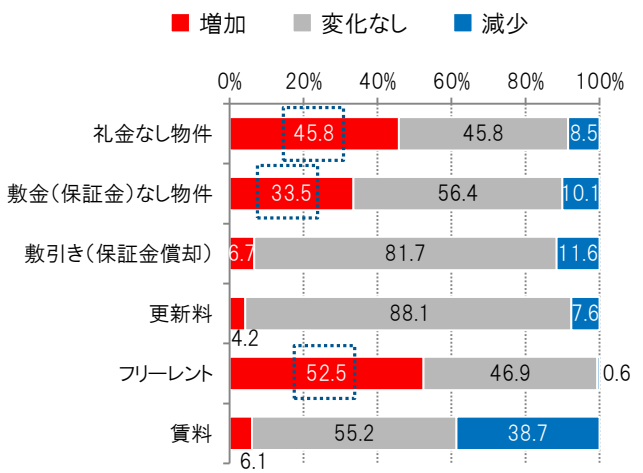
機関保証への加入必須割合（%）

・首都圏、関西圏で上昇。
　特に首都圏で大幅に上昇した。
（考察）
利用率の上昇に連動するが、首都圏での大幅な上昇は貸し側の事情として、マーケットの大きさから、民法改正を見据えた人的保証に代わる方向性への先駆けの表れと思われる。

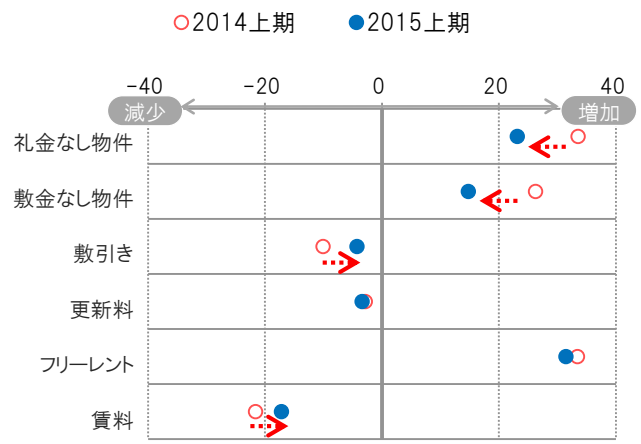
12. 入居条件

全国

2015年度上期



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礼金なし物件の「増加」割合が高い。一方、賃料は「減少」割合が高く、その他のエリアでは、フリーレントの「増加」割合が高い。

【DI値推移】

・礼金なし物件、敷金なし物件が下降。

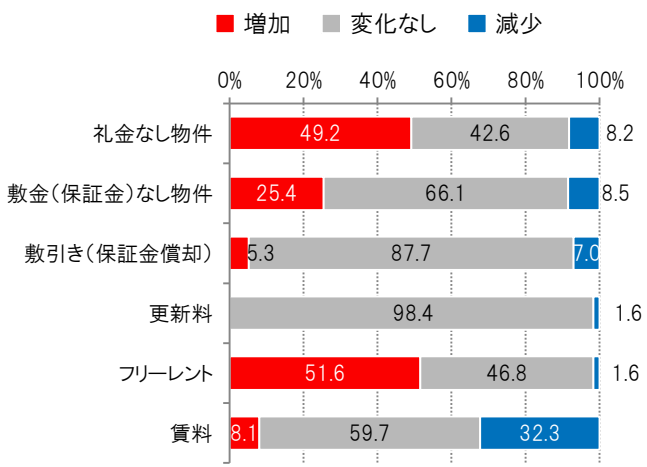
・敷引き物件、賃料は上昇したが、依然マイナスに振れたままとなった。

（考察）

募集状況は、特に関西圏が「礼金なし」「敷金なし」「賃料の減少」などの割合が高く、前記9の入居率の推移と相まって、厳しい状況が見てとれる。

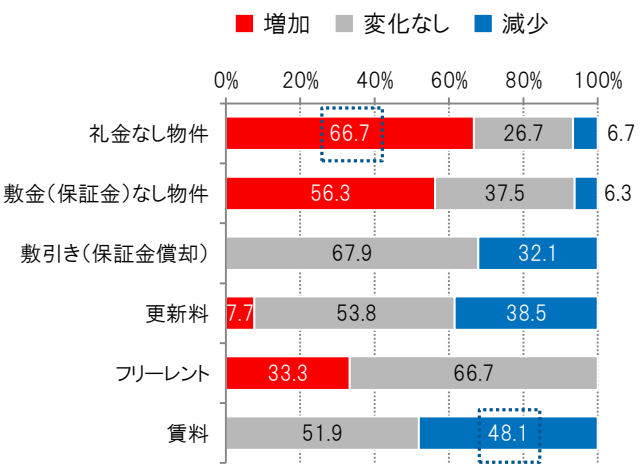
首都圏

2015年度上期



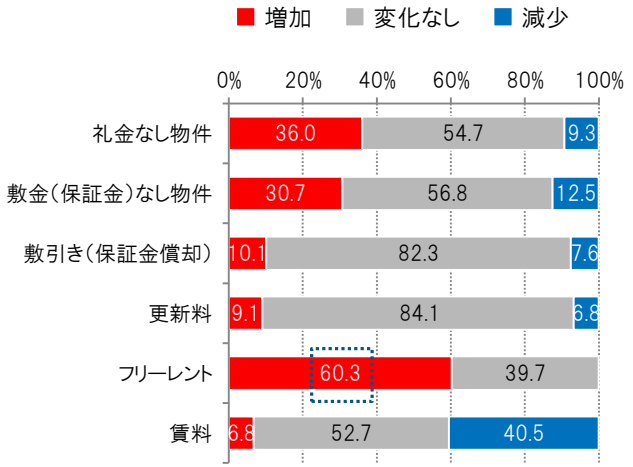
関西圏

2015年度上期



首都圏・関西圏を除くエリア

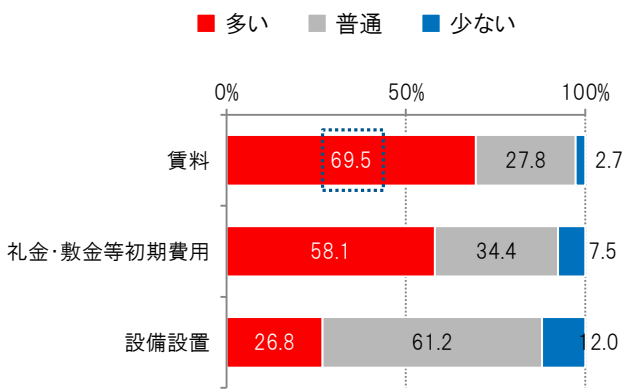
2015年度上期



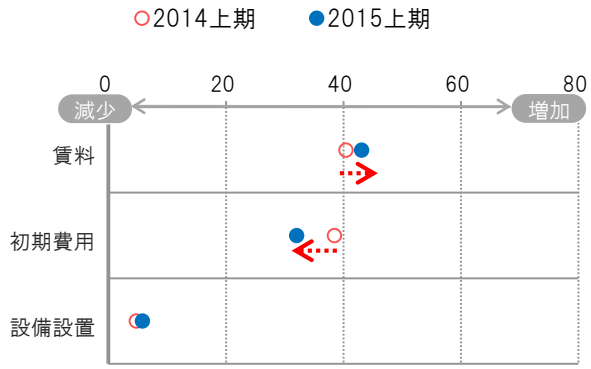
13. 入居時の条件交渉

全国

2015年度上期



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

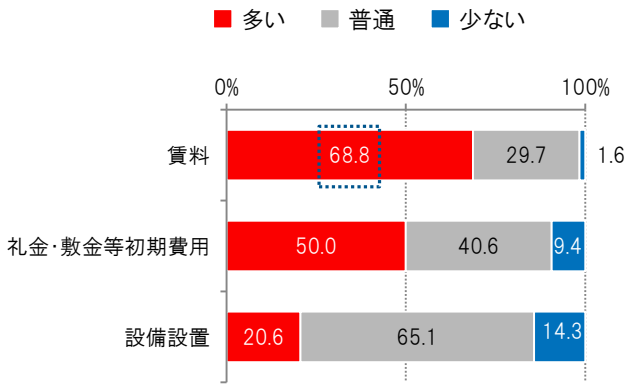
【今期】
・賃料に関する交渉は多く、いずれのエリアでも約7割となっている(借り手市場の傾向)。
・その他のエリアでは、設備設置で「増加」割合が高い。

【DI値推移】
・前年同期と比べ、賃料で上昇、初期費用で下降。

(考察)
景気回復が遅れ、入居者の所得も増加傾向になく、優先的に賃料が現実的な交渉対象にされている。

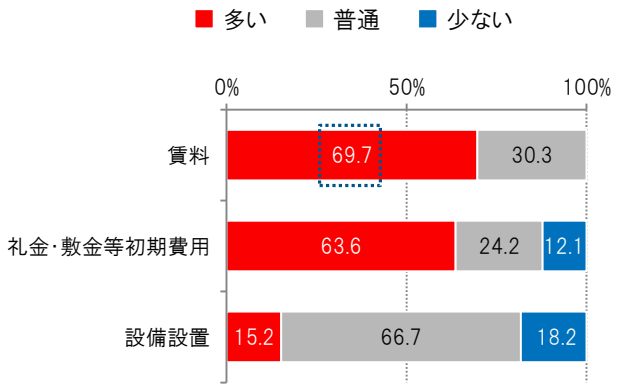
首都圏

2015年度上期



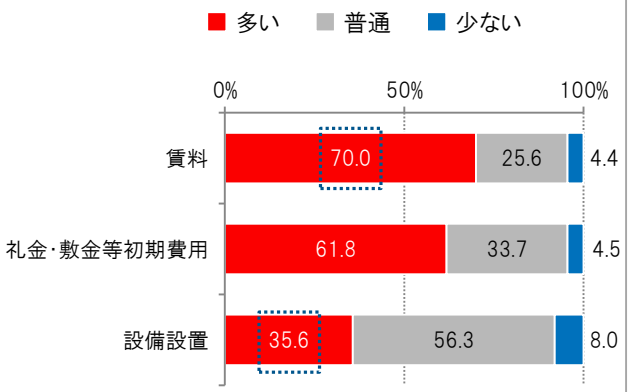
関西圏

2015年度上期



首都圏・関西圏を除くエリア

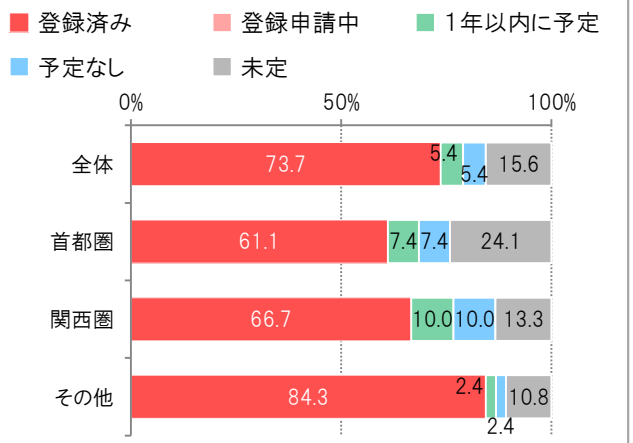
2015年度上期



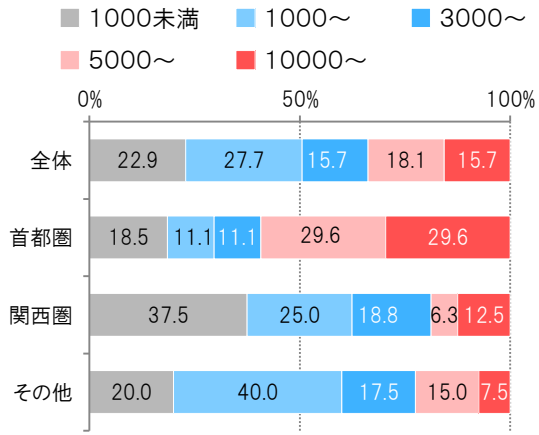
14. 参考データ ・・・ご回答くださった会社について

（1） 当協会会員（賃貸住宅管理会社）について

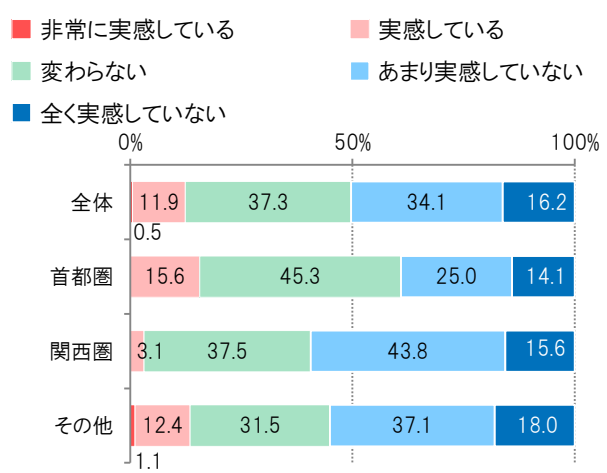
①賃貸住宅管理会社登録制度



②3月末の総管理戸数



（2） アベノミクス効果の実感について

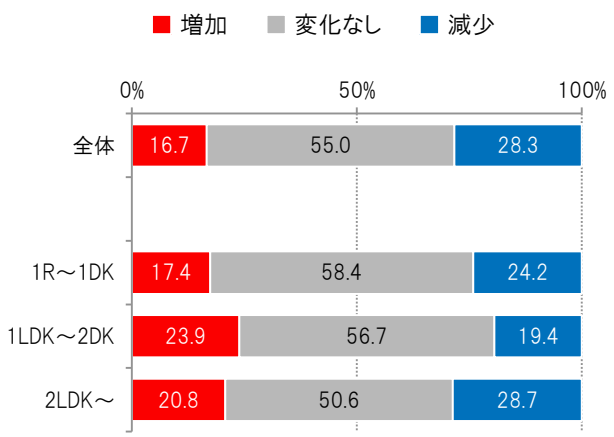


（考察）
アベノミクスの効果については、首都圏や大企業を中心として改善感が出ているものの、賃貸業界全体としては「変わらない」を含めれば、90%近くが「実感していない」としている。

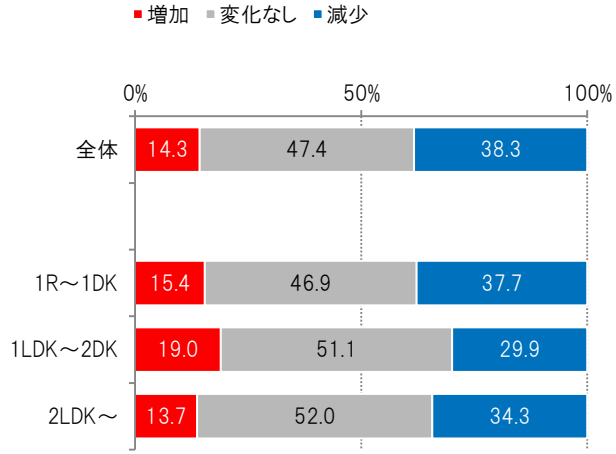
14. 参考データ ・・・成約賃料【全国】

全国

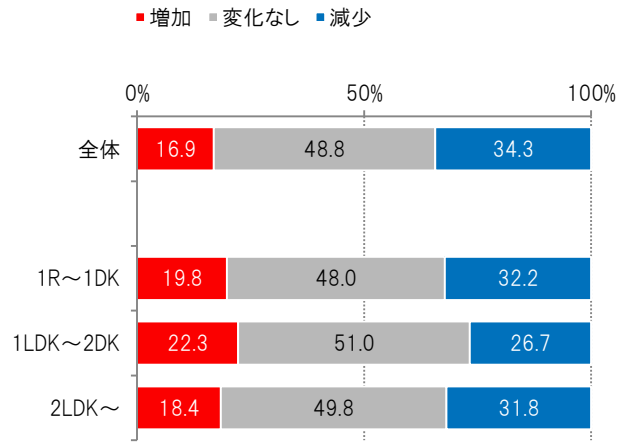
2015年度上期



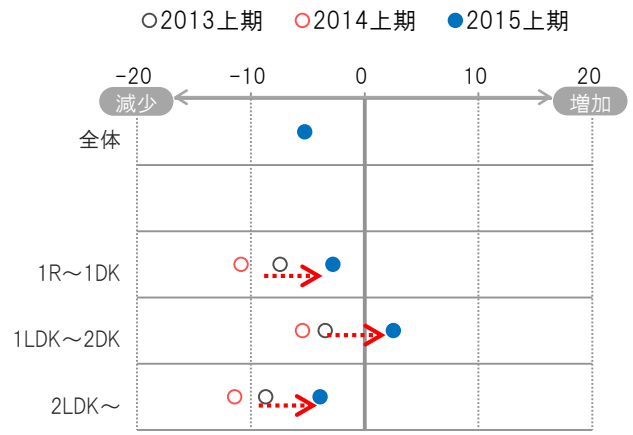
2014年度上期



2013年度上期



成約賃料指数推移[DI値]

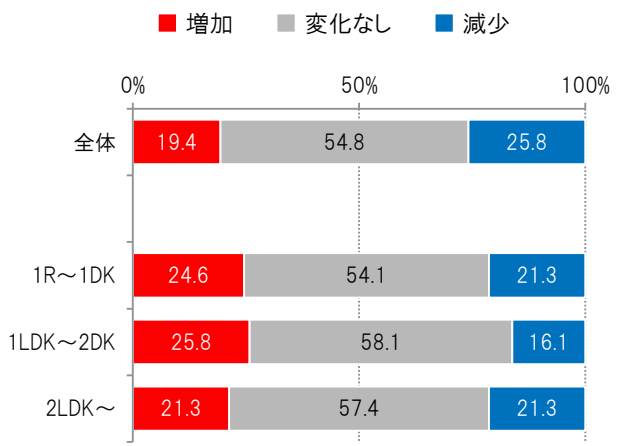


※DI値 = {([増えた]×2+[やや増えた])−([やや減った]+[減った]×2)}÷全回答数÷2×100

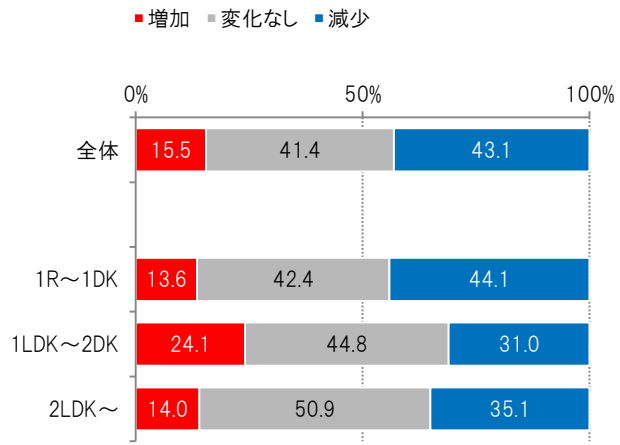
14. 参考データ ・・・成約賃料【首都圏】

首都圏

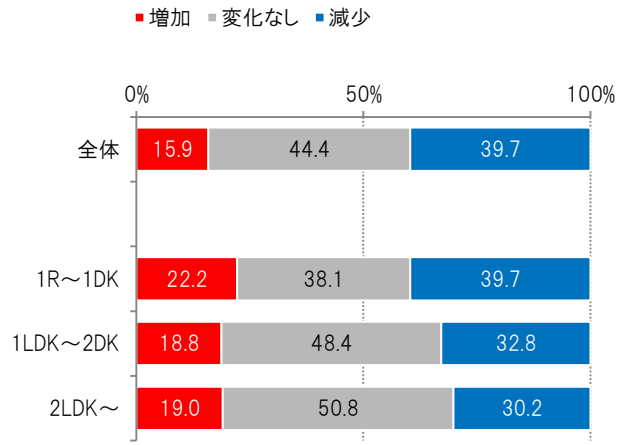
2015年度上期



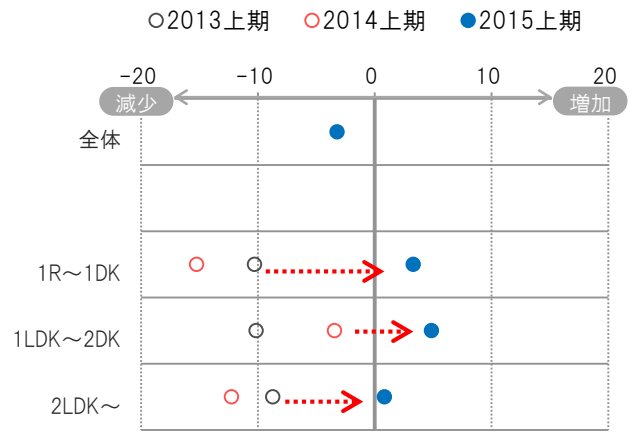
2014年度上期



2013年度上期



成約賃料指数推移[DI値]

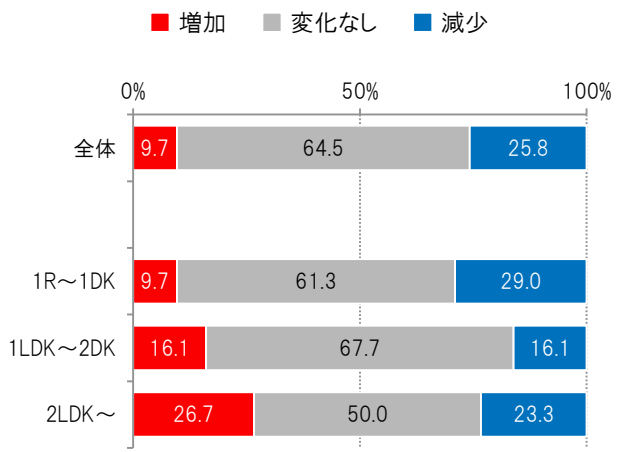


※DI値 = {([増えた]×2+[やや増えた])−([やや減った]+[減った]×2)}÷全回答数÷2×100

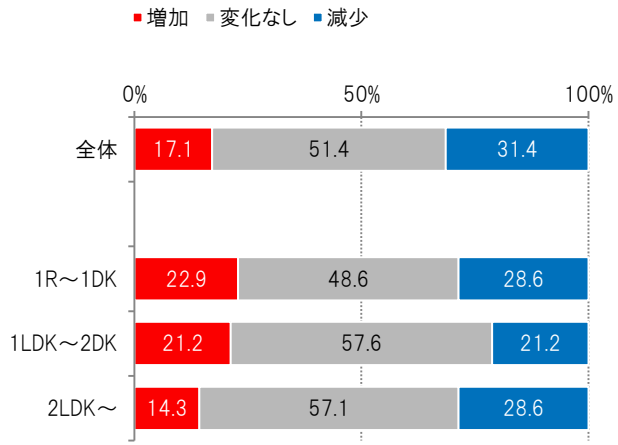
14. 参考データ ・・・成約賃料【関西圏】

関西圏

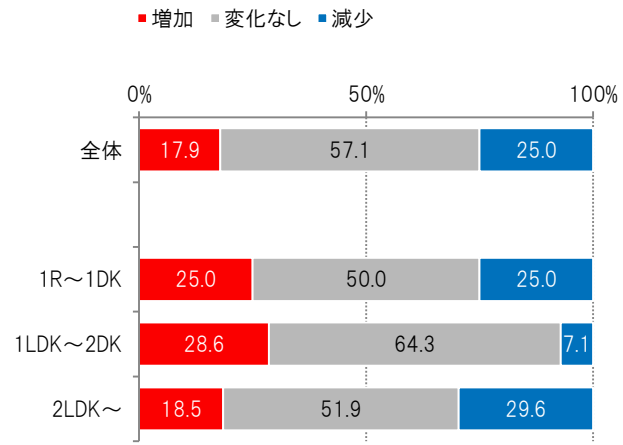
2015年度上期



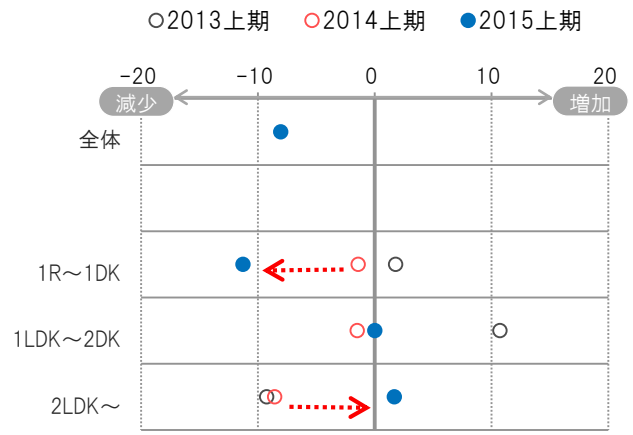
2014年度上期



2013年度上期



成約賃料指数推移[DI値]

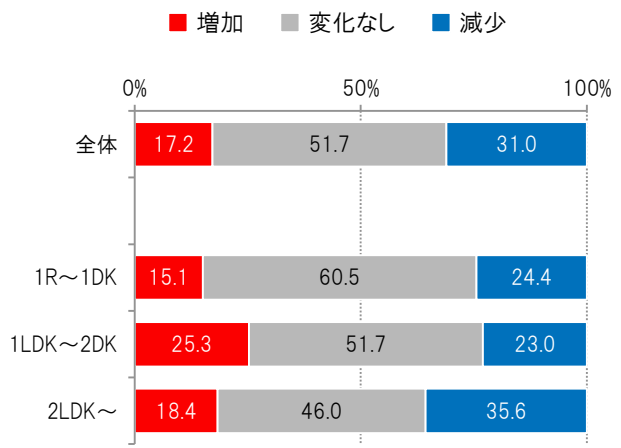


※DI値 = {([増えた]×2+[やや増えた])−([やや減った]+[減った]×2)}÷全回答数÷2×100

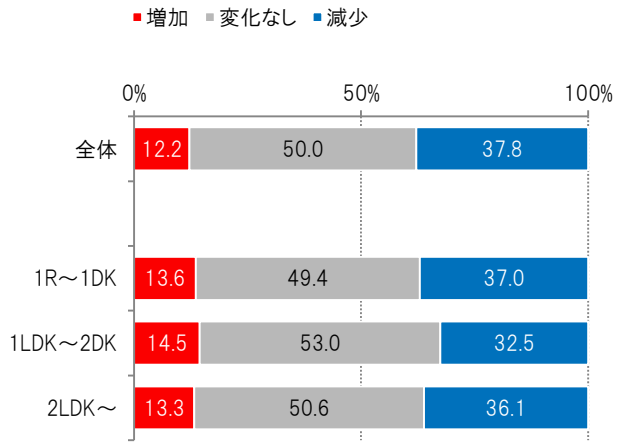
14. 参考データ ・・・成約賃料【首都圏・関西圏を除くエリア】

首都圏・関西圏を除くエリア

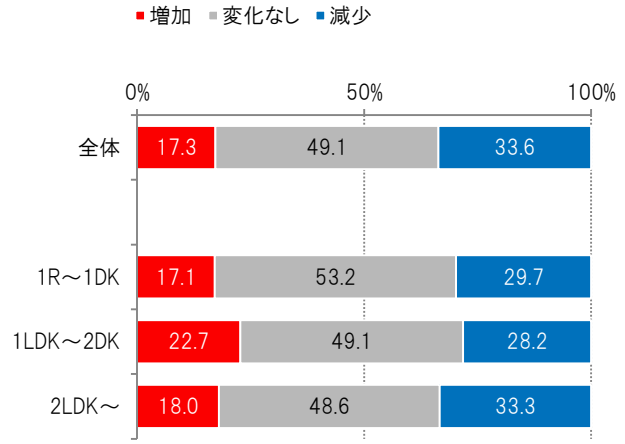
2015年度上期



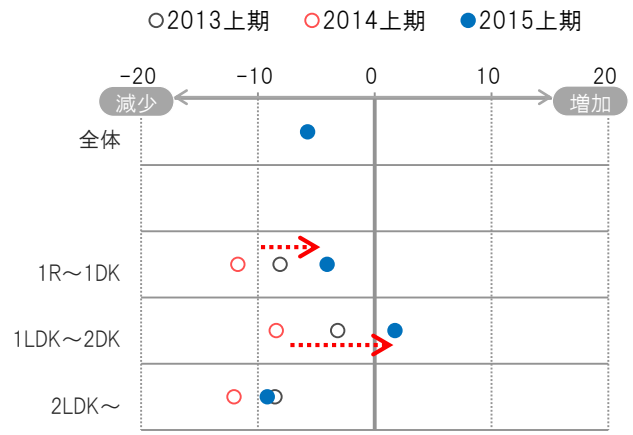
2014年度上期



2013年度上期



成約賃料指数推移[DI値]

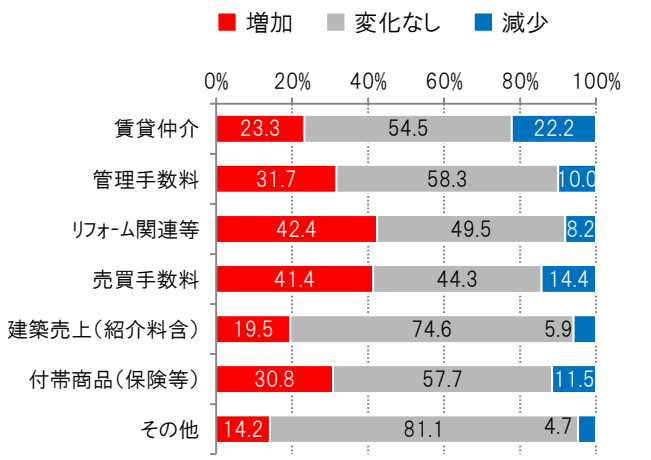


※DI値 = {([増えた]×2+[やや増えた])−([やや減った]+[減った]×2)}÷全回答数÷2×100

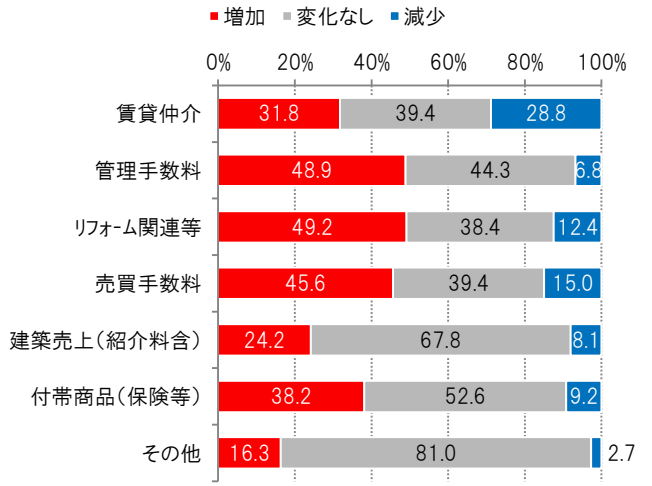
14. 参考データ ・・・売上【全国】

全国

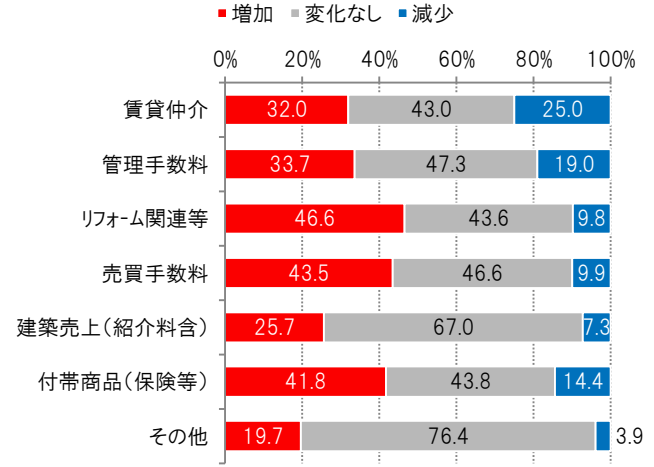
2015年度上期



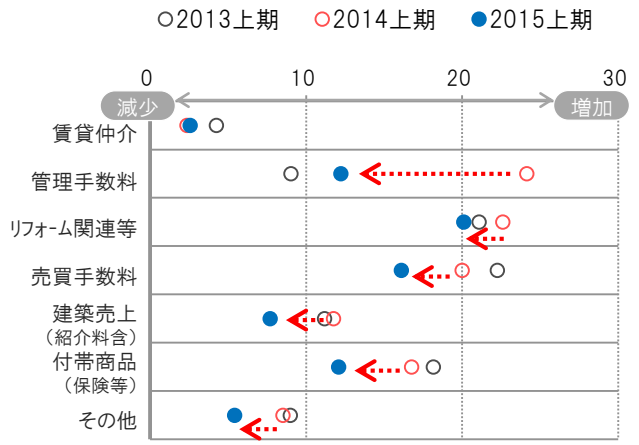
2014年度上期



2013年度上期



売上指数推移[DI値]

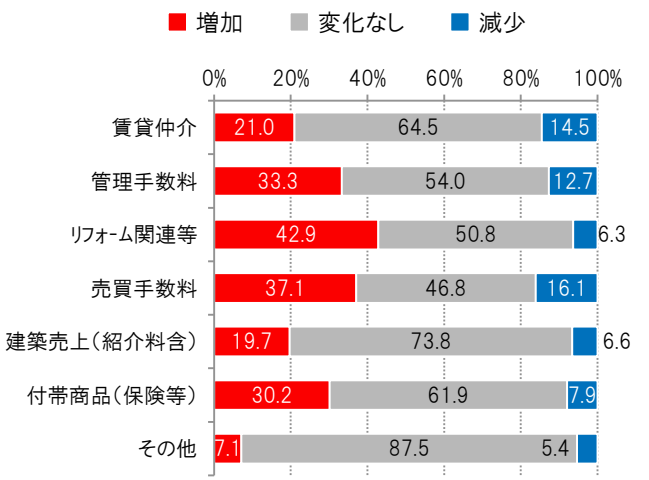


※DI値 = {([増えた]×2+[やや増えた])−([やや減った]+[減った]×2)}÷全回答数÷2×100

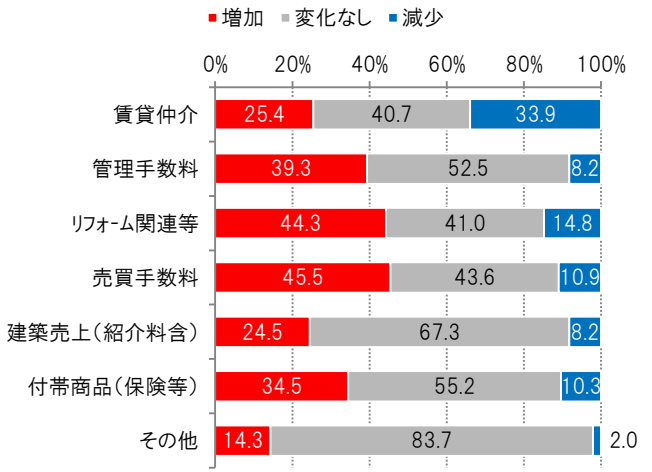
14. 参考データ ・・・売上【首都圏】

首都圏

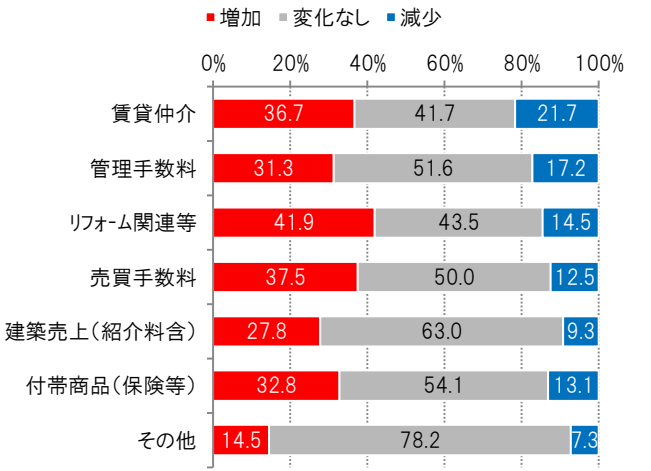
2015年度上期



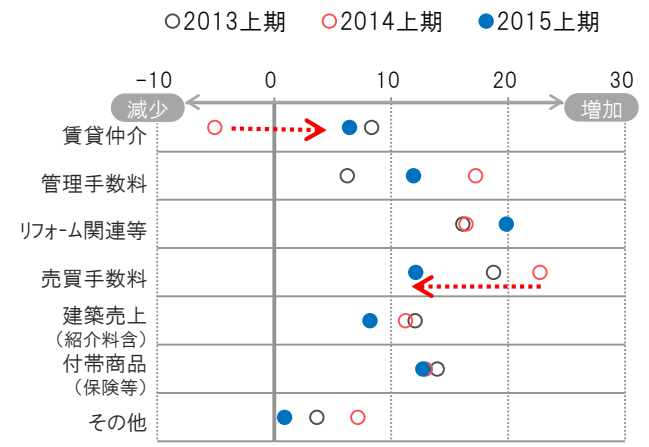
2014年度上期



2013年度上期



売上指数推移[DI値]

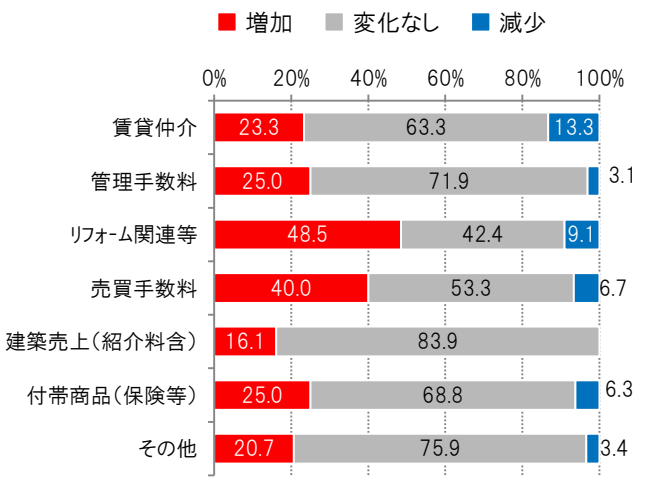


※DI値 = {([増えた]×2+[やや増えた])−([やや減った]+[減った]×2)}÷全回答数÷2×100

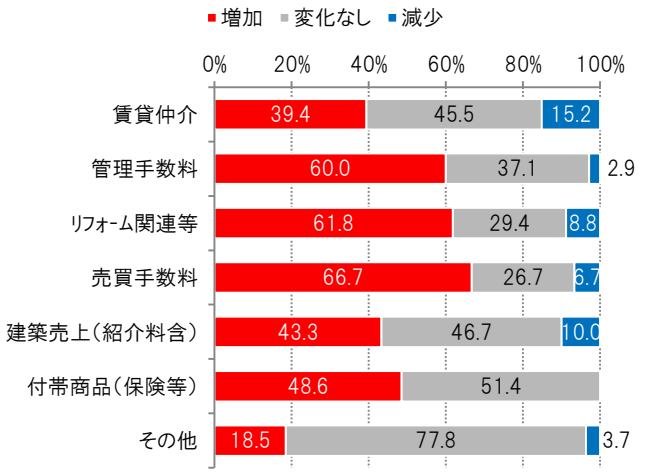
14. 参考データ ・・・売上【関西圏】

関西圏

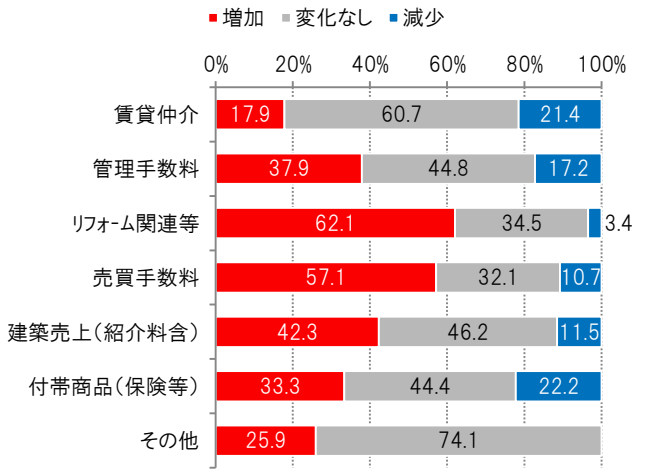
2015年度上期



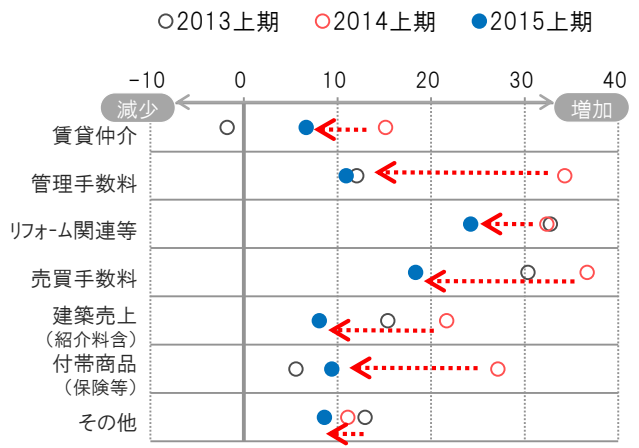
2014年度上期



2013年度上期



売上指数推移[DI値]

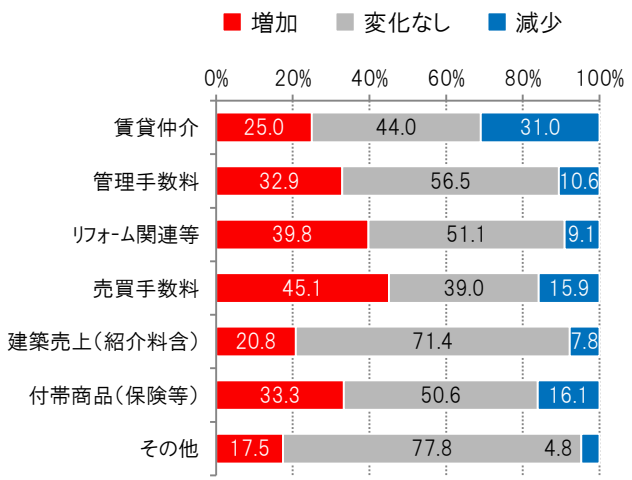


※DI値 = {([増えた]×2+[やや増えた])−([やや減った]+[減った]×2)}÷全回答数÷2×100

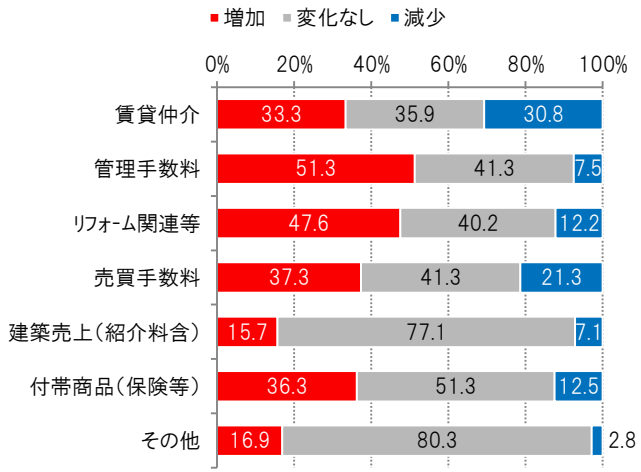
14. 参考データ ・・・売上【首都圏・関西圏を除くエリア】

首都圏・関西圏を除くエリア

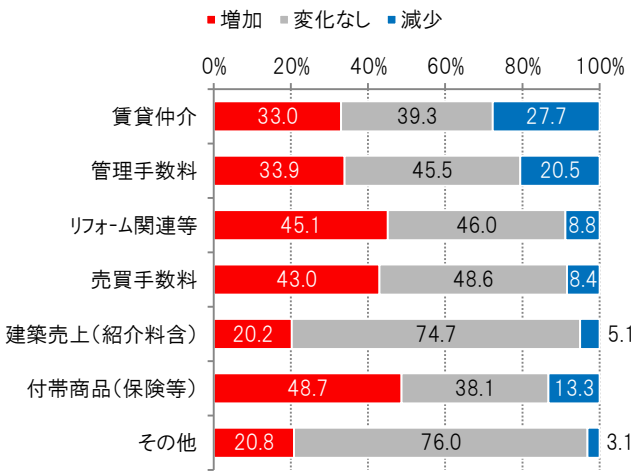
2015年度上期



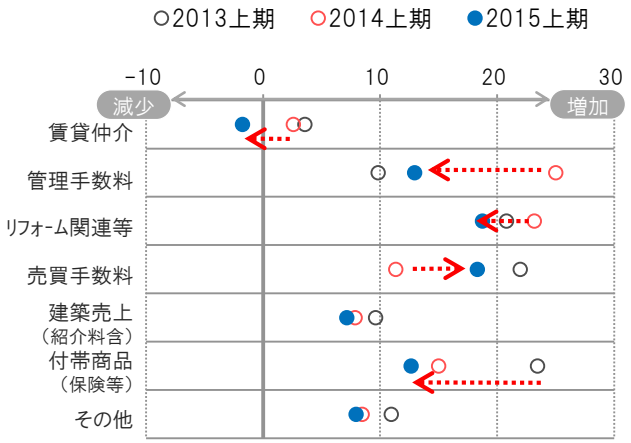
2014年度上期



2013年度上期



売上指数推移[DI値]

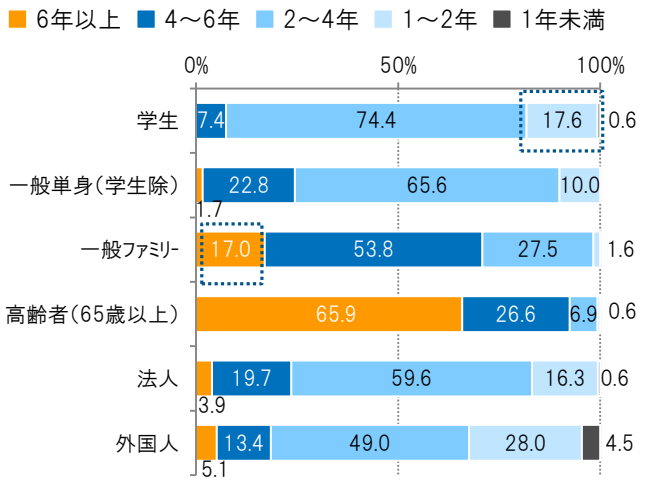


※DI値 = {([増えた]×2+[やや増えた])−([やや減った]+[減った]×2)}÷全回答数÷2×100

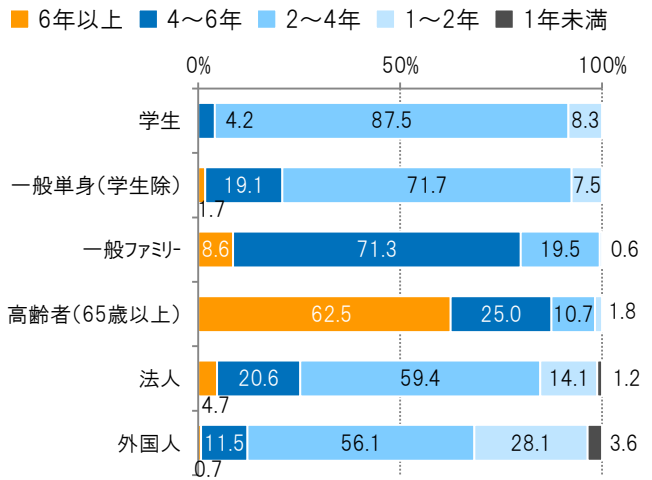
14. 参考データ ・・・平均居住期間【全国】

全国

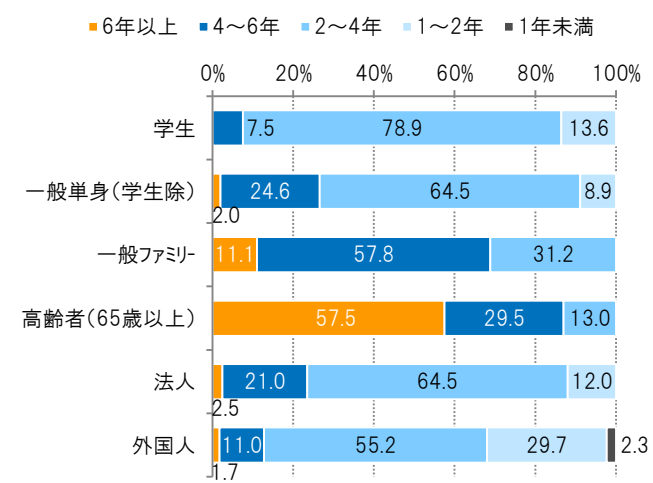
2015年度上期



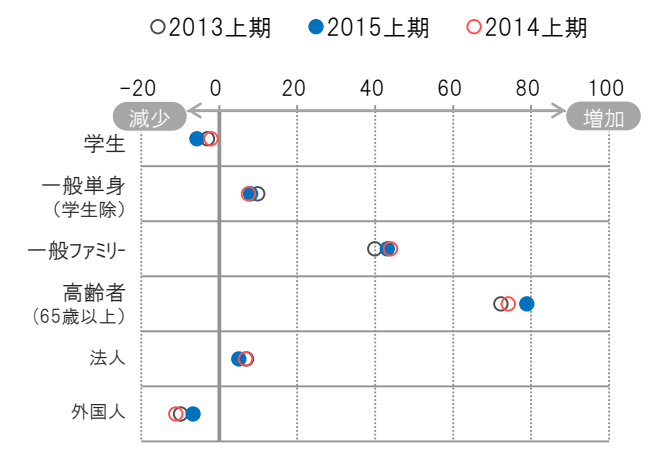
2014年度上期



2013年度上期



平均居住期間指数推移[DI値]

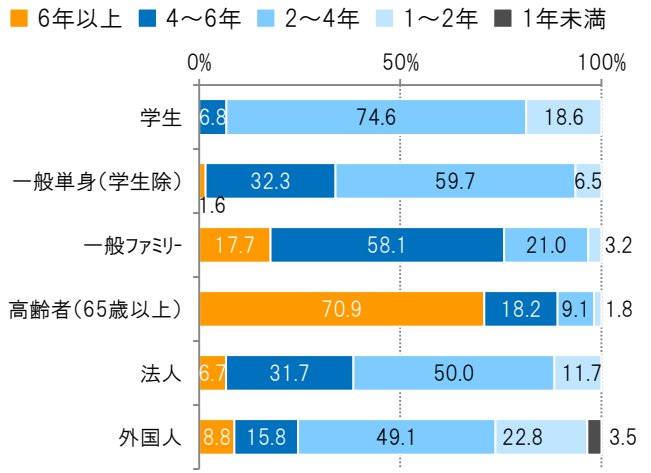


※DI値 = {([増えた]×2+[やや増えた])−([やや減った]+[減った]×2)}÷全回答数÷2×100

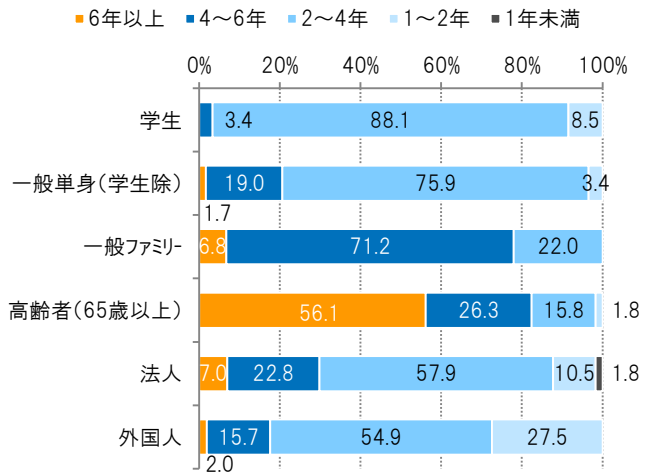
14. 参考データ ・・・平均居住期間【首都圏】

首都圏

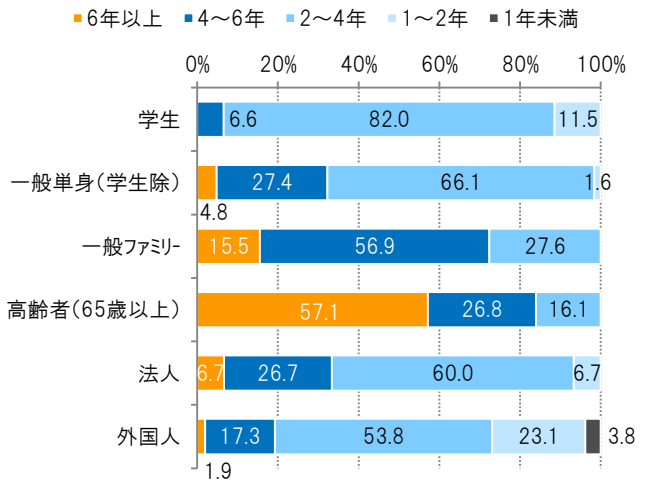
2015年度上期



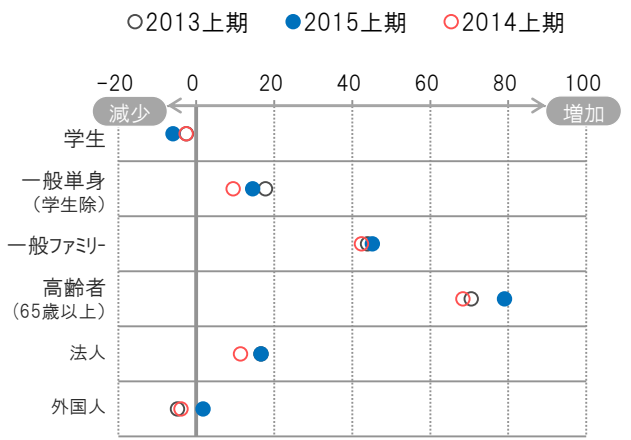
2014年度上期



2013年度上期



平均居住期間指数推移[DI値]

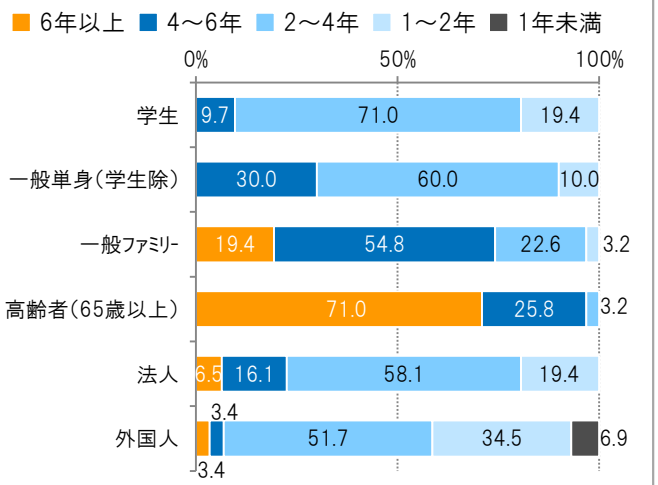


※DI値 = {([増えた]×2+[やや増えた])−([やや減った]+[減った]×2)}÷全回答数÷2×100

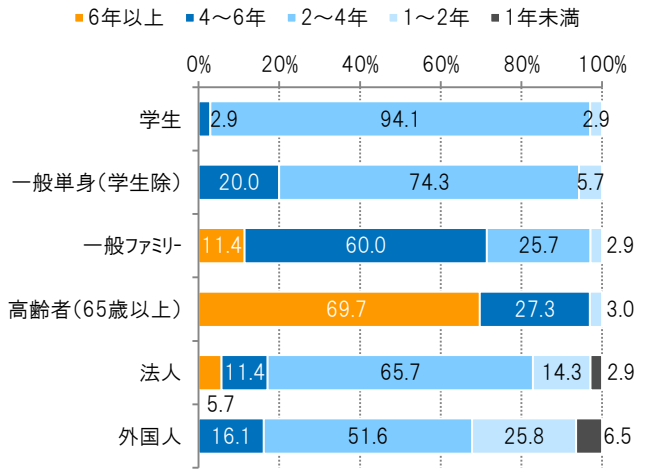
14. 参考データ ・・・平均居住期間【関西圏】

関西圏

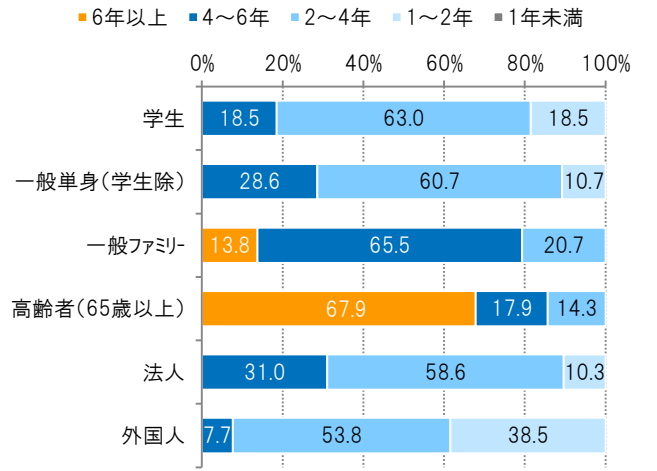
2015年度上期



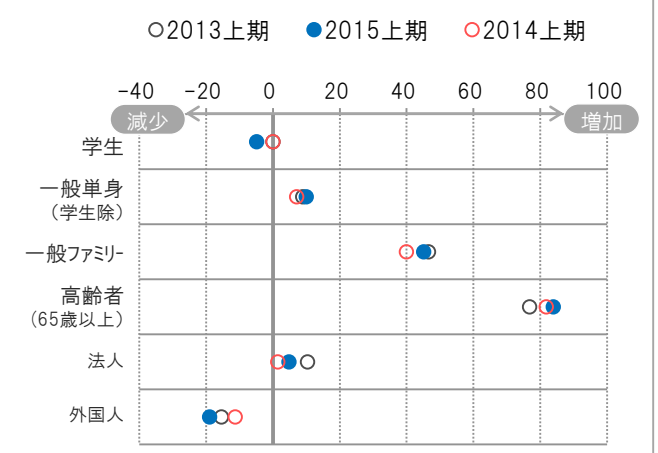
2014年度上期



2013年度上期



平均居住期間指数推移[DI値]

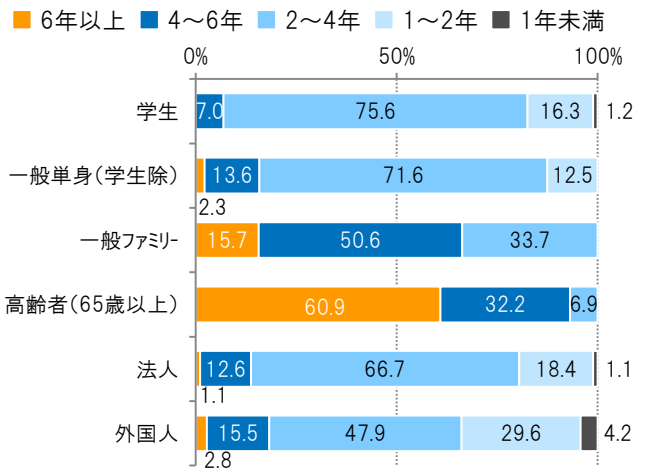


※DI値 = {([増えた]×2+[やや増えた])−([やや減った]+[減った]×2)}÷全回答数÷2×100

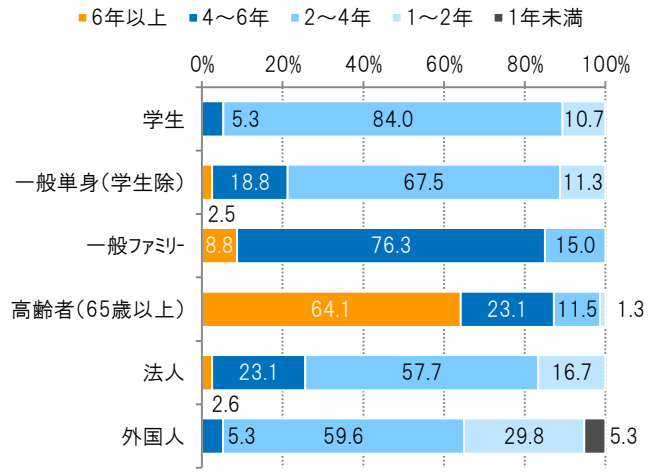
14. 参考データ ・・・平均居住期間【首都圏・関西圏を除くエリア】

首都圏・関西圏を除くエリア

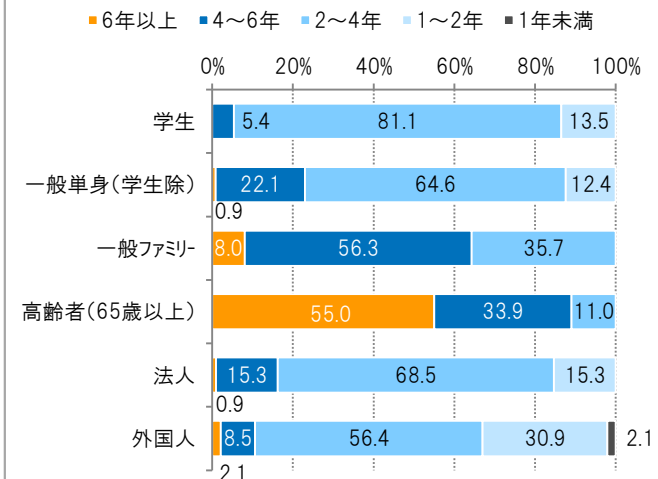
2015年度上期



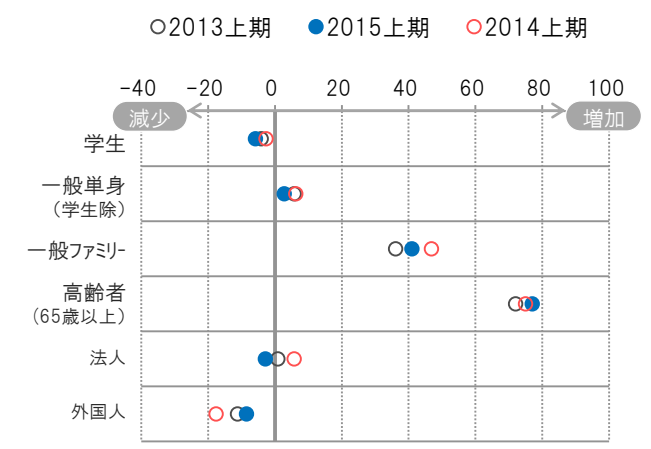
2014年度上期



2013年度上期



平均居住期間指数推移[DI値]

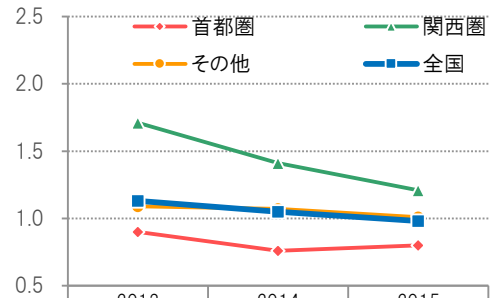


※DI値 = {([増えた]×2+[やや増えた])−([やや減った]+[減った]×2)}÷全回答数÷2×100

14. 参考データ ・・・一時金・家賃保証会社利用

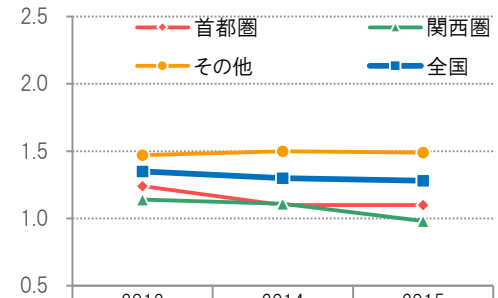
一時金推移（平均月数）

礼金



	2013 上期	2014 上期	2015 上期
首都圏	0.90	0.76	0.80
関西圏	1.71	1.41	1.21
その他	1.09	1.07	1.01
全国	1.13	1.05	0.98

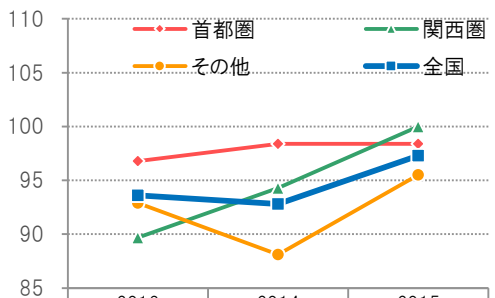
敷金（保証金）



	2013 上期	2014 上期	2015 上期
首都圏	1.24	1.10	1.10
関西圏	1.14	1.11	0.98
その他	1.47	1.50	1.49
全国	1.35	1.30	1.28

家賃保証会社利用会社数推移（%）

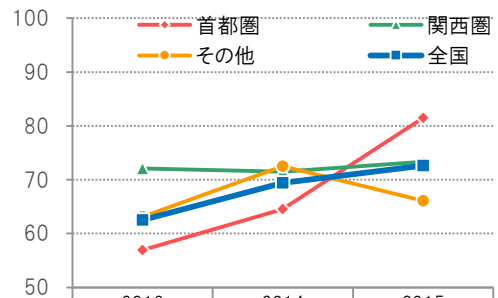
利用率



	2013 上期	2014 上期	2015 上期
首都圏	96.80	98.40	98.40
関西圏	89.70	94.30	100.00
その他	92.90	88.10	95.50
全国	93.60	92.80	97.30

機関保証への加入必須割合（%）

加入必須率



	2013 上期	2014 上期	2015 上期
首都圏	56.93	64.54	81.46
関西圏	72.07	71.47	73.34
その他	63.13	72.50	66.08
全国	62.53	69.44	72.64