

第25回 賃貸住宅市場景況感調査

『日管協短観』

2020年10月～2021年3月

2021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

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. 新型コロナウイルス感染症の感染拡大による影響 ……17
- 15. 参考データ ……19

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: 2020年10月～2021年3月
- ④調査時期: 2021年4月～5月

3. 回答社数

1,460社(管理会社)中217社(回答率14.9%)
内訳: 首都圏76社、関西圏33社、
首都圏・関西圏を除くエリア108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＝前期比+10%以上
やや増えた＝前期比+5%
変わりなし＝前期比±0%
やや減った＝前期比-5%
減った＝前期比-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ついても、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。

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

II 調査結果 一 ◆まとめ(業況判断指数[DI値]推移)

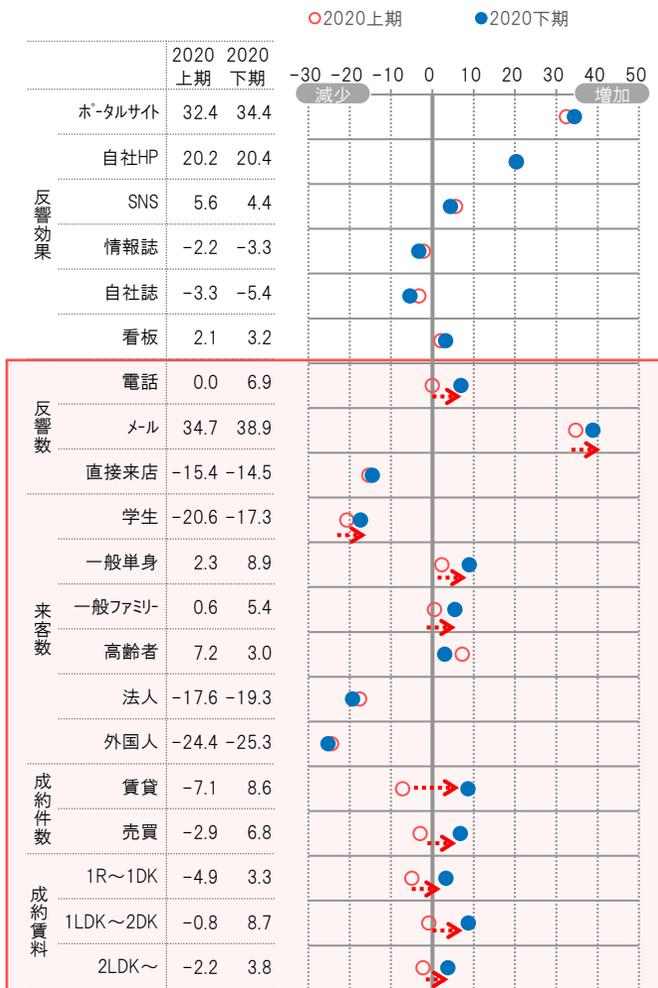
- ・反響数は電話、メールで上昇。来客数は学生、一般単身、一般ファミリーで上昇。また、成約件数、成約賃料がいずれも上昇し、プラスに振れた。
- ・仕入れは新築、既存の両方で上昇、売上も全てで上昇。前期マイナスに振れていた賃貸仲介、売買手数料、建築売上もプラスに転じた。
- ・入居時条件は敷引き、フリーレントが下降。入居時条件交渉では、初期費用(礼金・敷金)が下降し、設備設置が上昇。

[DI値総合](2020下期)

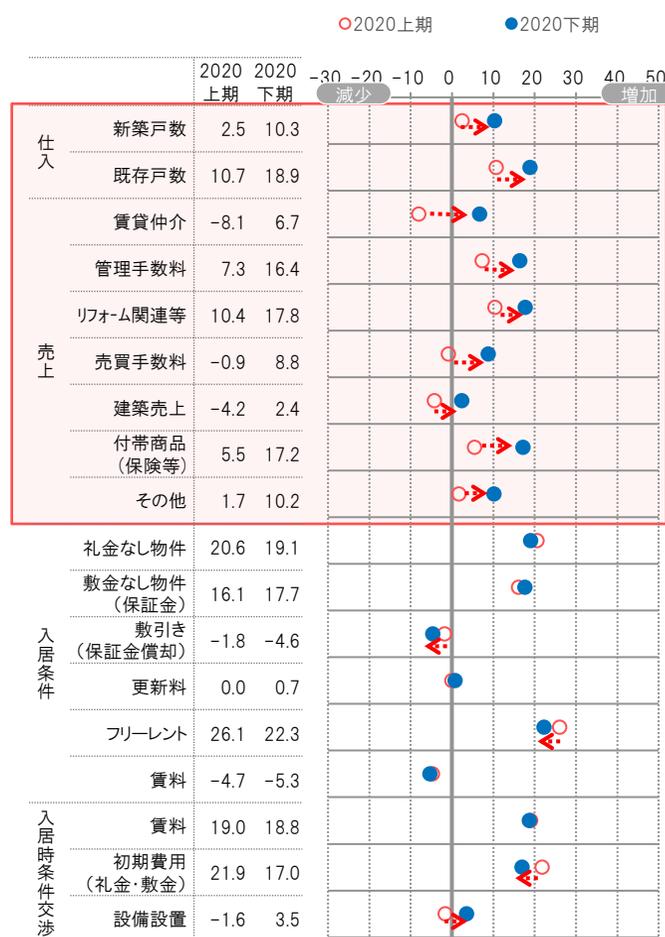
※全体をまとめた数値

告知媒体	-
反響効果	19.7
反響数	19.8
来客数	-0.8
賃貸成約件数	8.6
成約賃料	4.8
仕入戸数	19.3
賃貸仲介売上	6.7
管理手数料売上	16.4

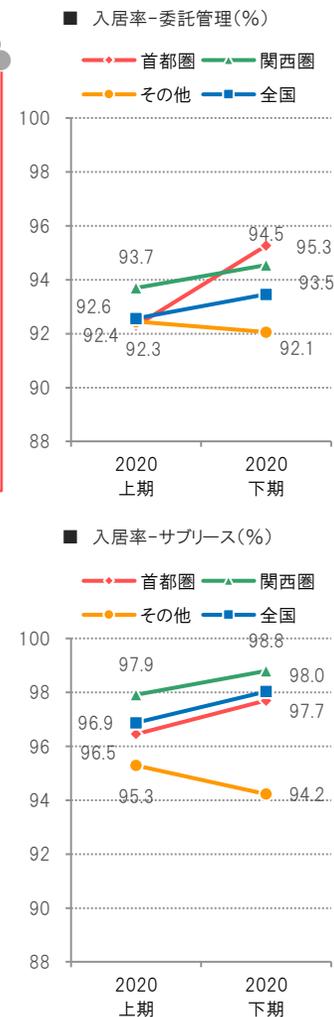
[DI値詳細]反響元・反響数・来客数・成約件数



[DI値詳細]入居条件・入居時条件交渉・売上・仕入戸数



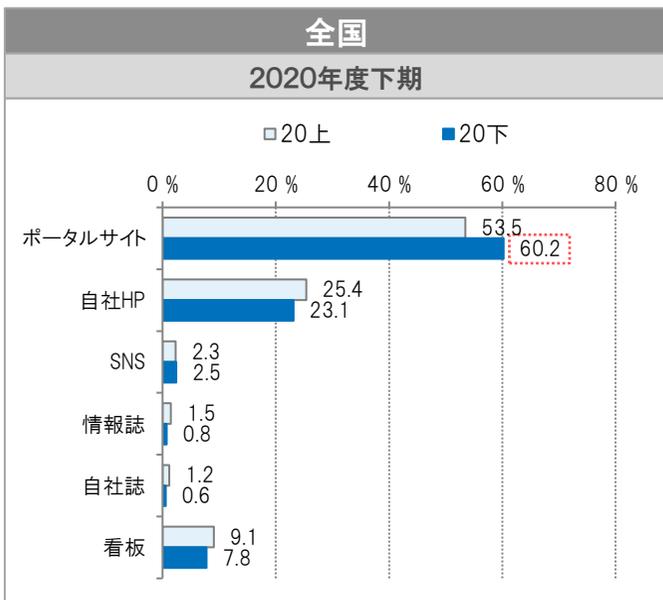
入居率



※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

※設問は「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)」だが、本グラフは媒体ごとの単純平均値を掲載しているため、全媒体の割合を足しても100%とはならないので注意。

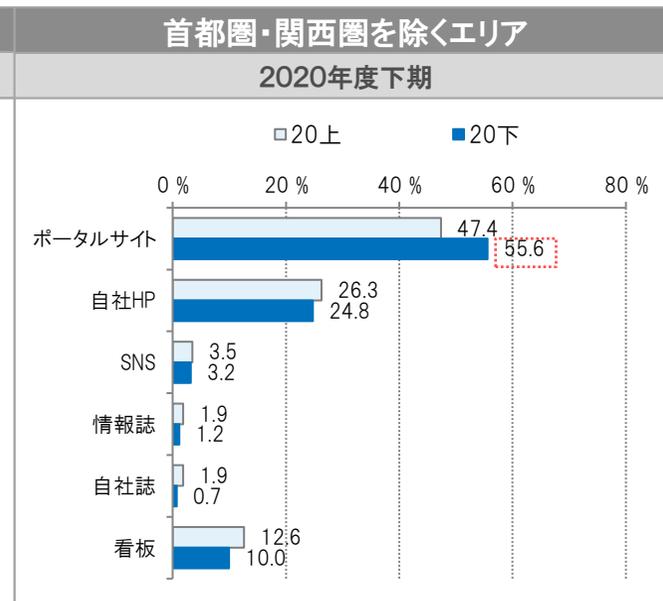
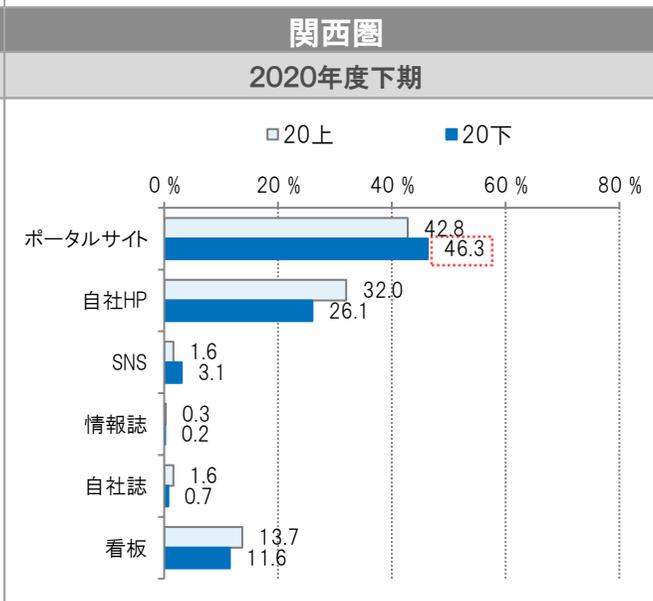
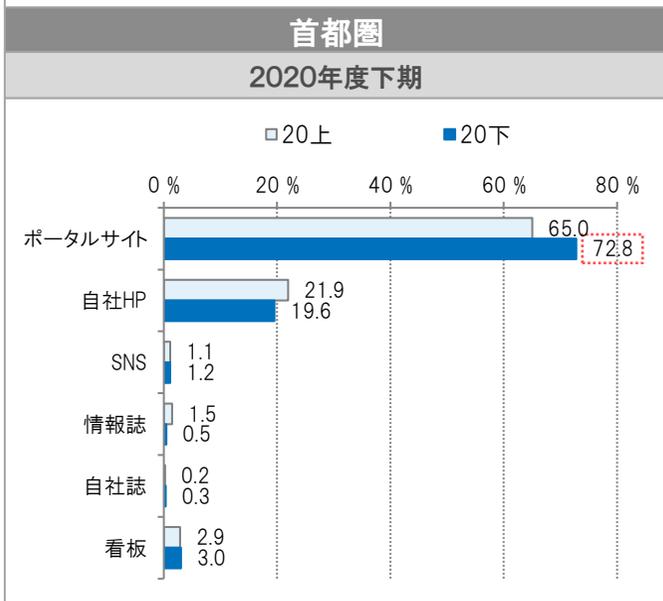


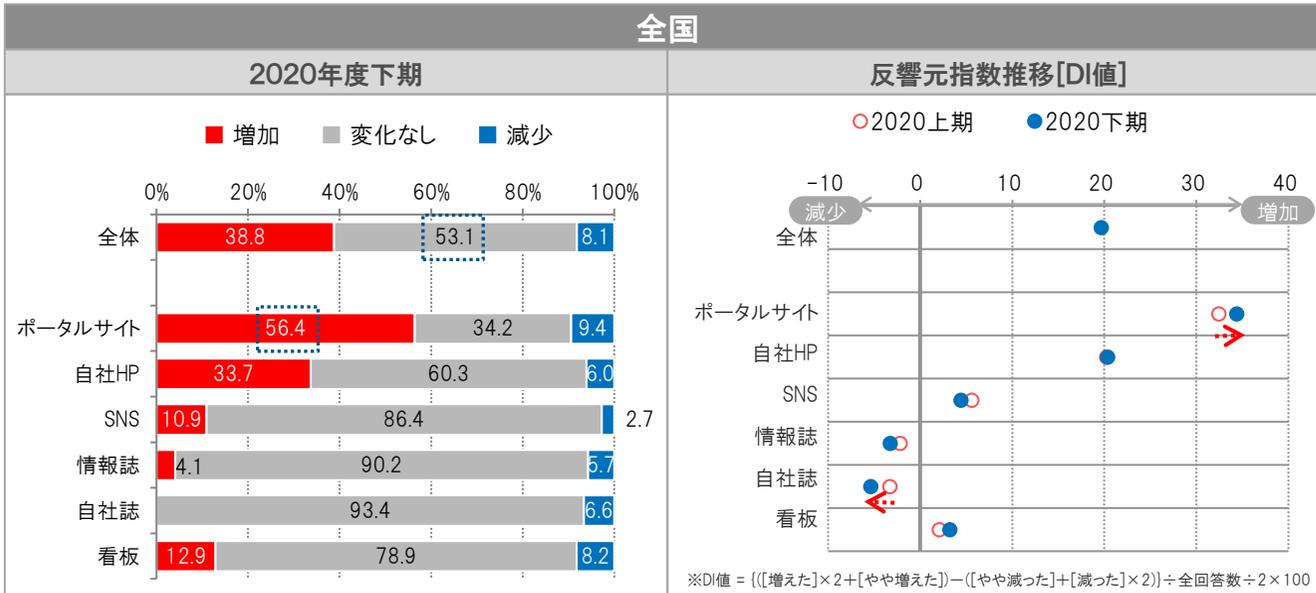
傾向

- ・全国では、ポータルサイトが増加。
- ・ポータルサイトは全てのエリアで増加。一方、増加が続いていた自社HPは、全てのエリアで減少した。

考察

・オリジナル情報の掲載を目的に自社HPの利用は増加してきていると思われるが、圧倒的な情報量・利用者数、容易な掲載手続き、自社の認知度アップ効果などにより、ポータルサイトの利用が年々増加していると思われる。下半期は特に在宅ワークの普及により、利便性のよい大手ポータルサイトの利用者増を想定して掲載件数が増加したのではないかとと思われる。





傾向

【今期】

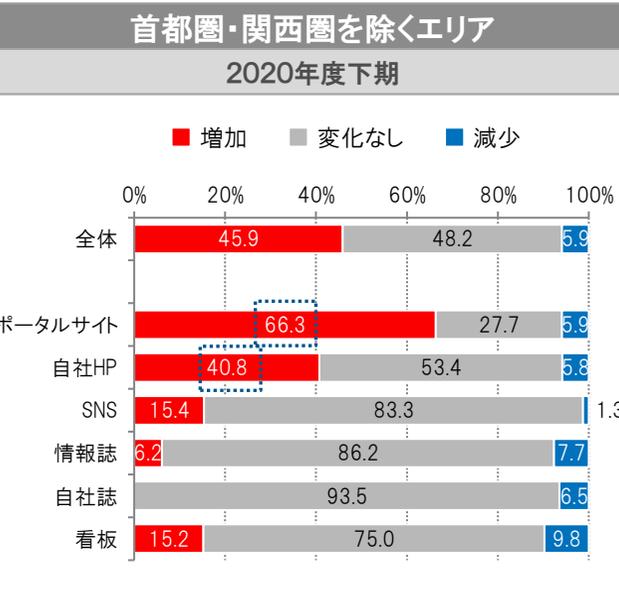
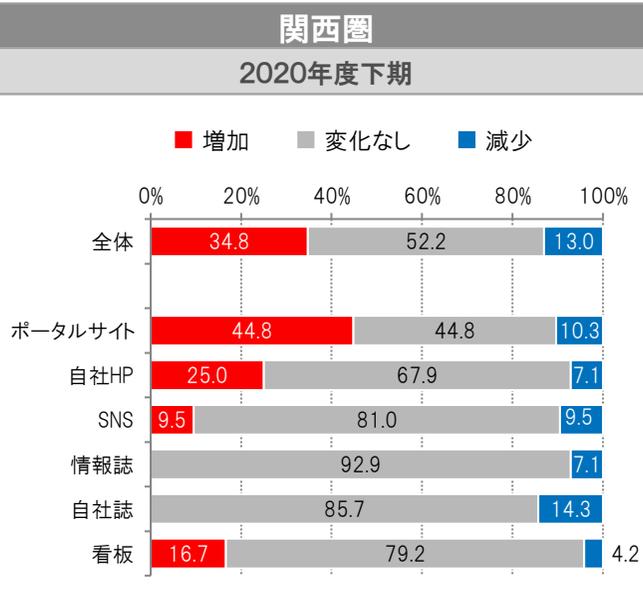
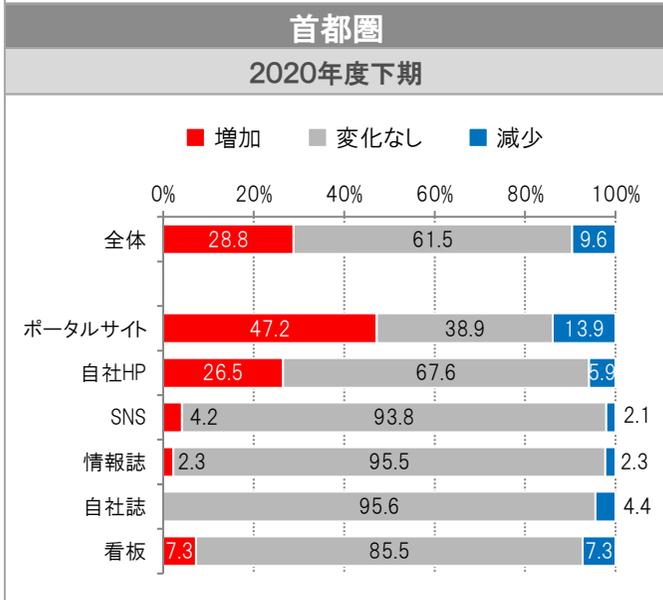
- ・全国では、「変化なし」比率が5割超。また、ポータルサイトの「増加」比率が6割弱と高い。
- ・その他のエリアで、首都圏・関西圏よりも、ポータルサイトと自社HPの「増加」比率が高い。

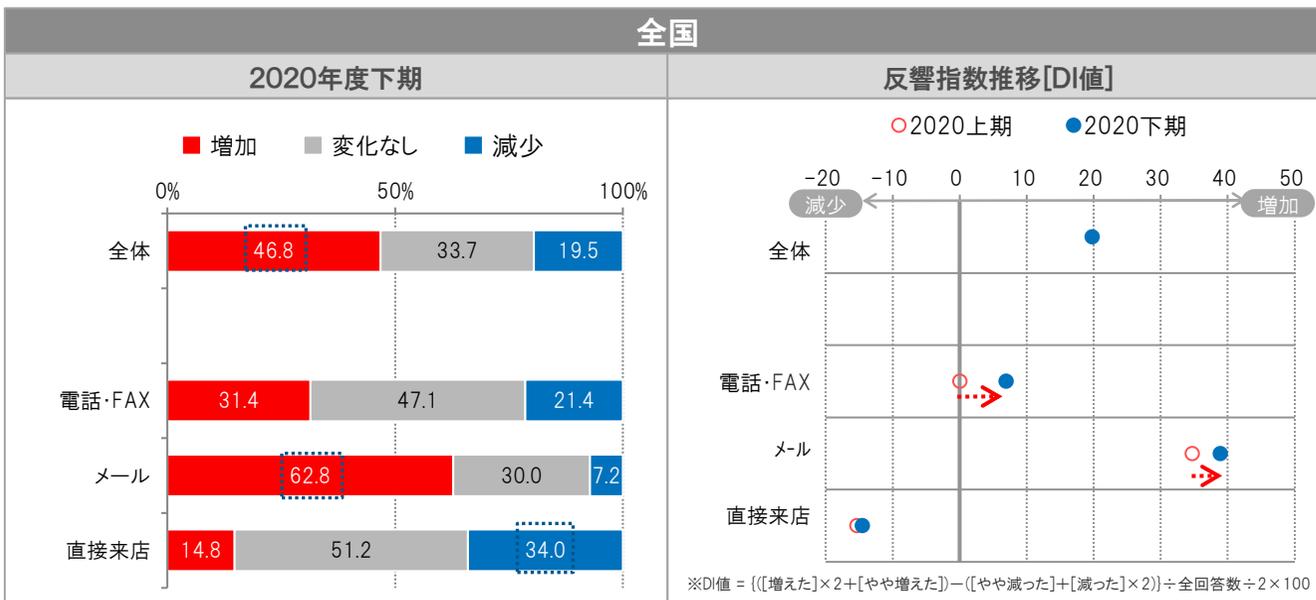
【DI値推移】

- ・ポータルサイトが上昇し、自社誌が下降。

考察

- ・利用者増を想定してポータルサイト掲載が増加していると想定。それに連動して反響効果も増加していると思われる。





傾向

【今期】

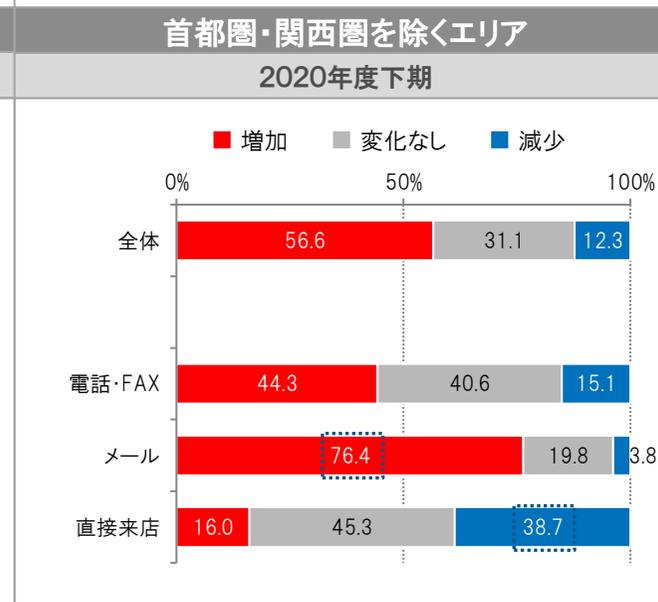
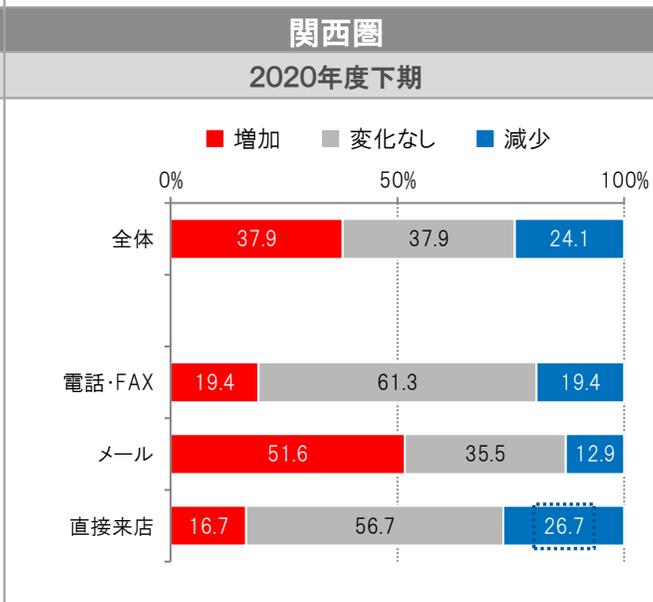
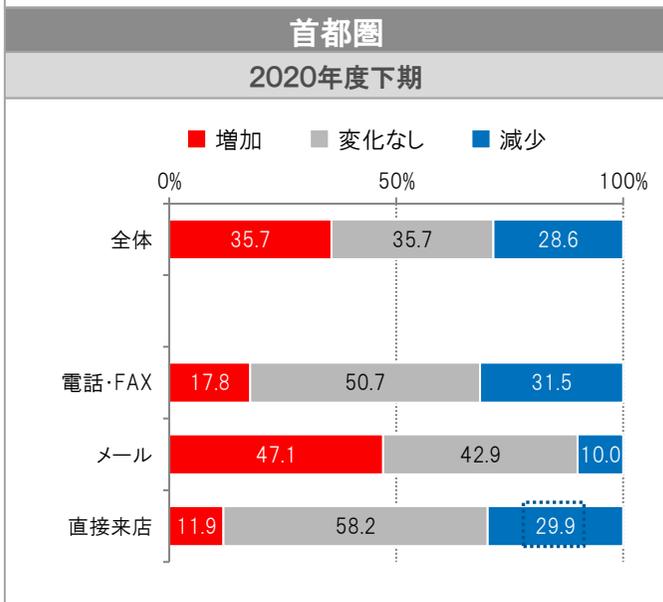
- ・全国では「増加」が5割弱。特に、メールの「増加」比率が6割を超える。一方で、直接来店は「減少」が3割以上を占めた。
- ・その他エリアでは、メールの「増加」が8割弱と高い。また、全てのエリアで直接来店の「減少」比率が「増加」比率を上回る。

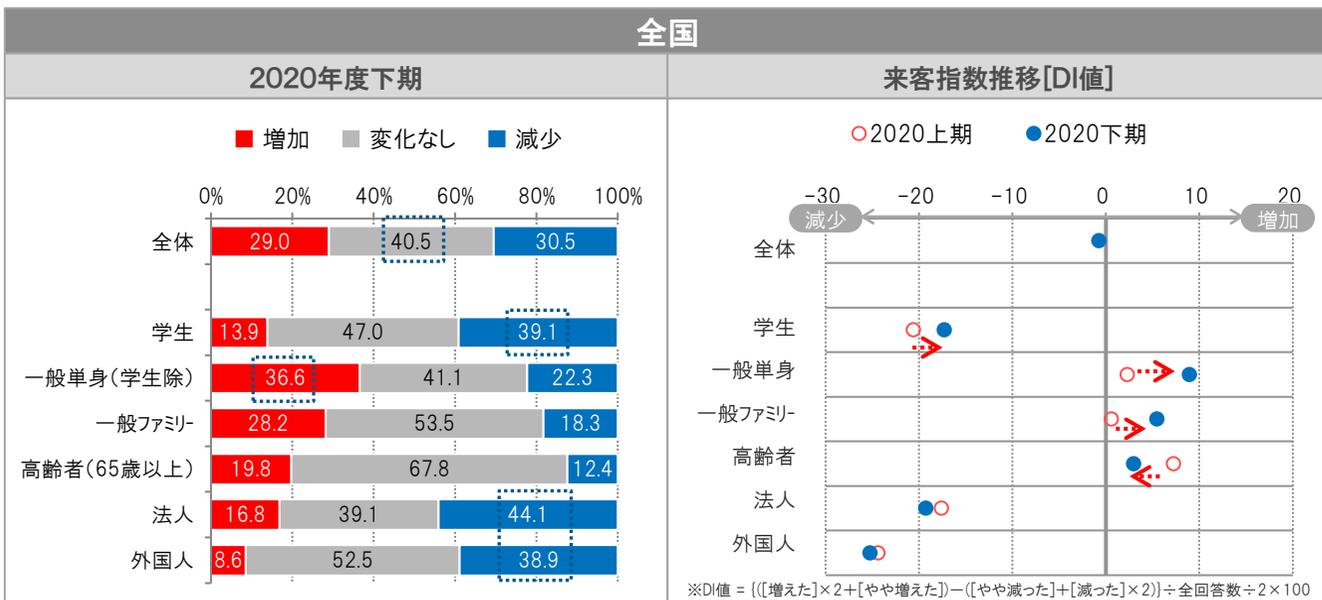
【DI値推移】

- ・直接来店がマイナスに振れたままだが、電話・FAX、メールは上昇。

考察

- ・上半期同様、コロナ禍で店舗が窓口対策をするも、接触回避のため、メールによる連絡・調整が増加、直接来店が減少したと思われる。





傾向

【今期】

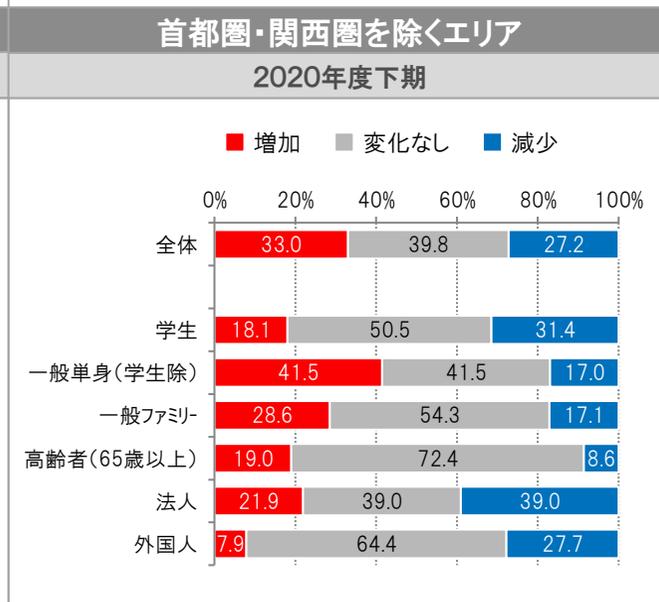
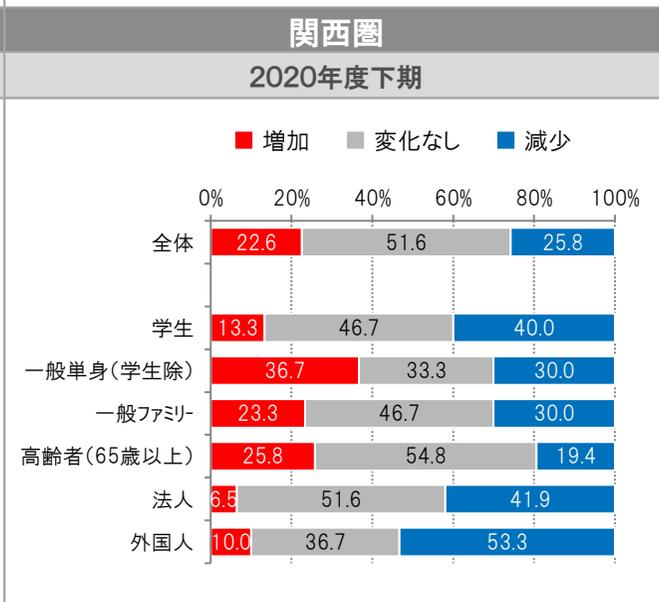
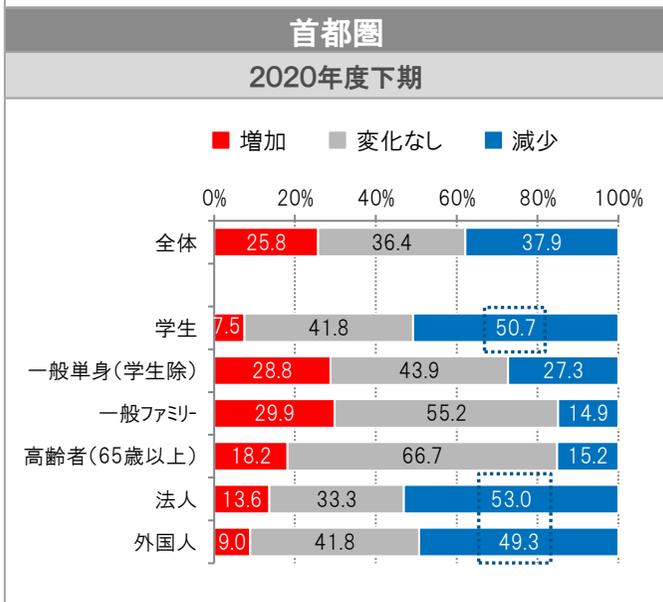
- ・全国では「変化なし」が約4割。一般単身(学生除)は「増加」が4割弱。一方、学生、法人、外国人では「減少」が約4割。
- ・首都圏で学生、法人、外国人の「減少」が5割。

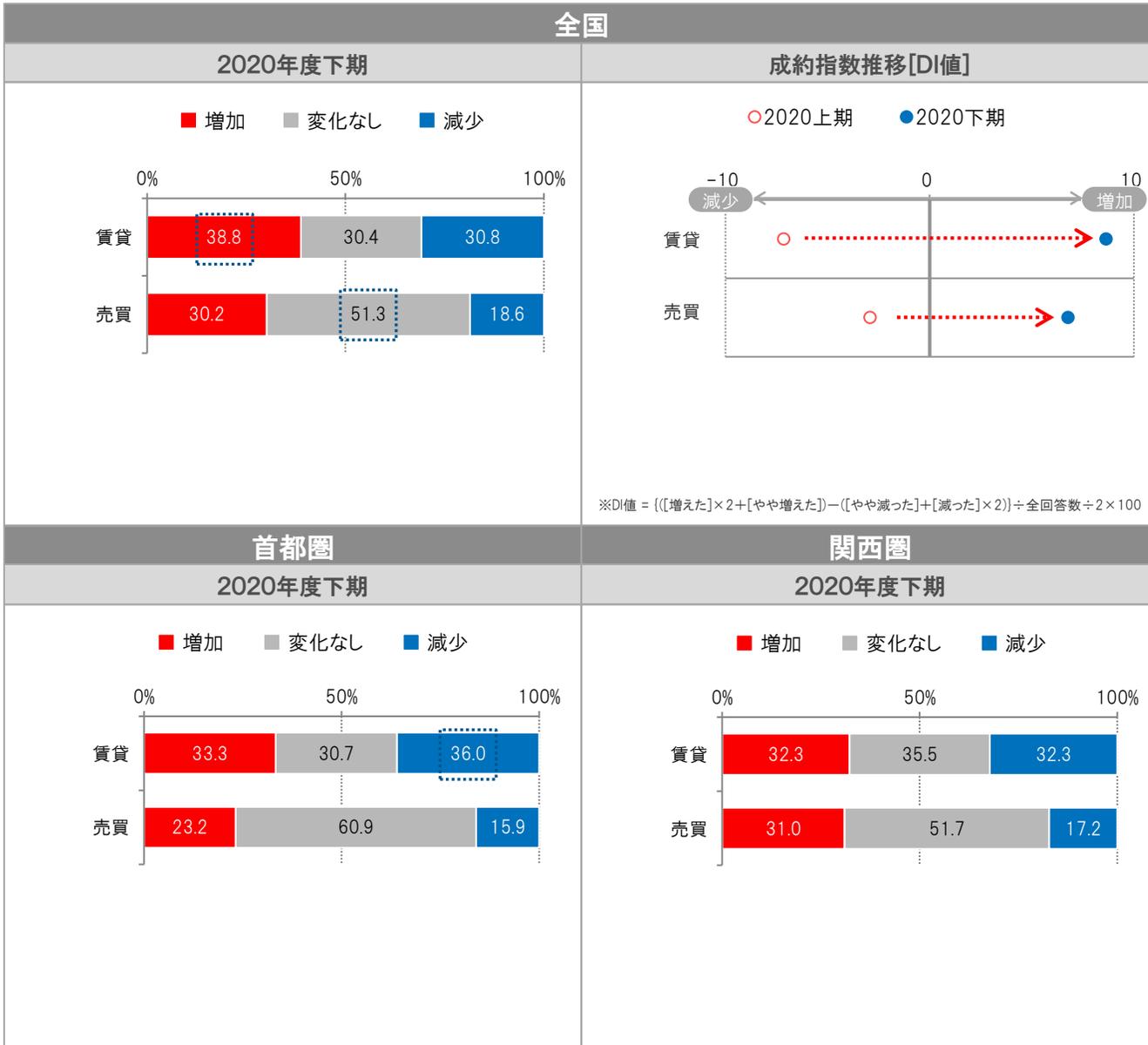
【DI値推移】

- ・一般単身、一般ファミリーで上昇。学生もマイナスではあるが上昇。一方、高齢者は下降。

考察

- ・大都市圏への学生・社員の転入自粛、入国制限による外国人の流入減が影響。一方、転出自粛層の増加で、その他エリアでは増加傾向となったと思われる。





傾向

【今期】

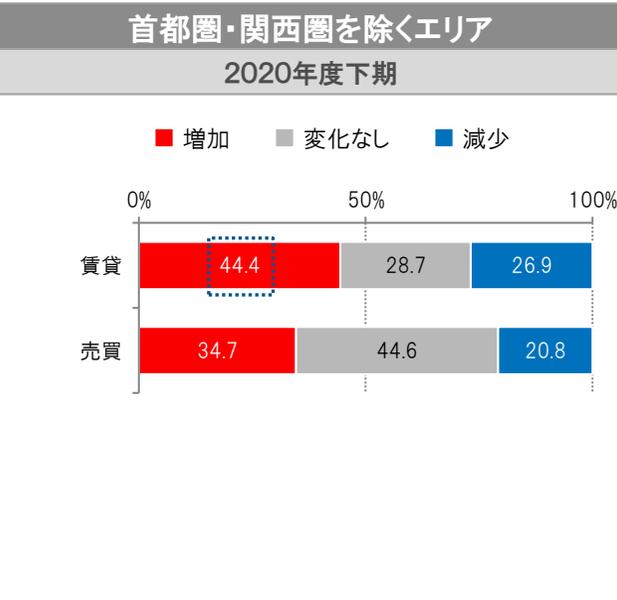
- ・全国では、賃貸の「増加」比率が約4割。売買では「変化なし」が約5割。
- ・その他のエリアで、賃貸の「増加」比率が4割以上となった。一方、首都圏では、「減少」が4割弱。

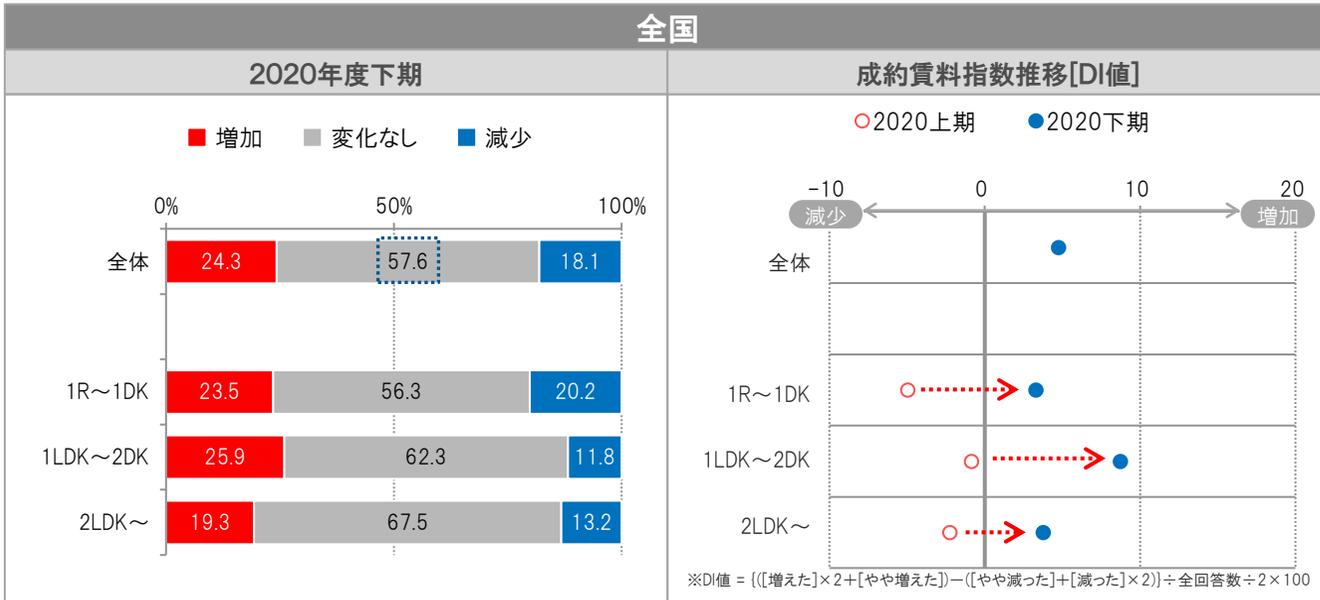
【DI値推移】

- ・どちらも大幅に上昇。プラスに振れた。

考察

- ・上半期は、移動自粛の影響により賃貸物件成約数は減少したと思われるが、下期は、募集件数の絶対数増加に加え、在宅ワークに適した物件への移動、収入減による転居など、首都圏都心部からその他エリアへの移動も想定され、全体では賃貸成約件数が増加したと思われる。





傾向

【今期】

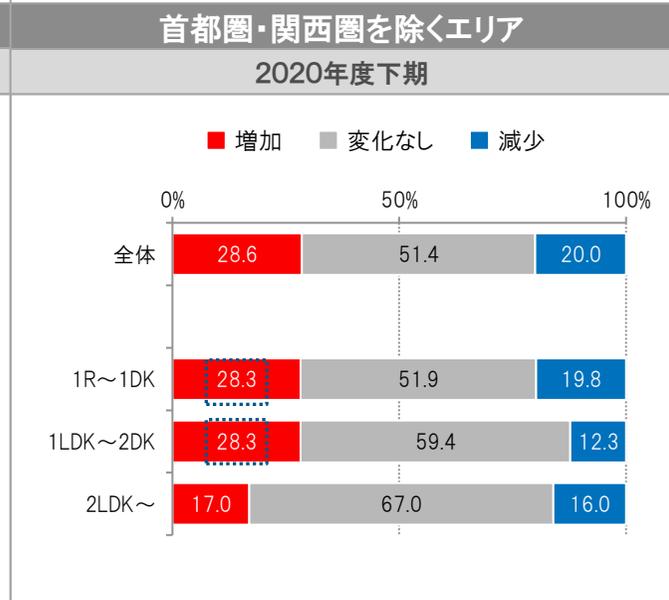
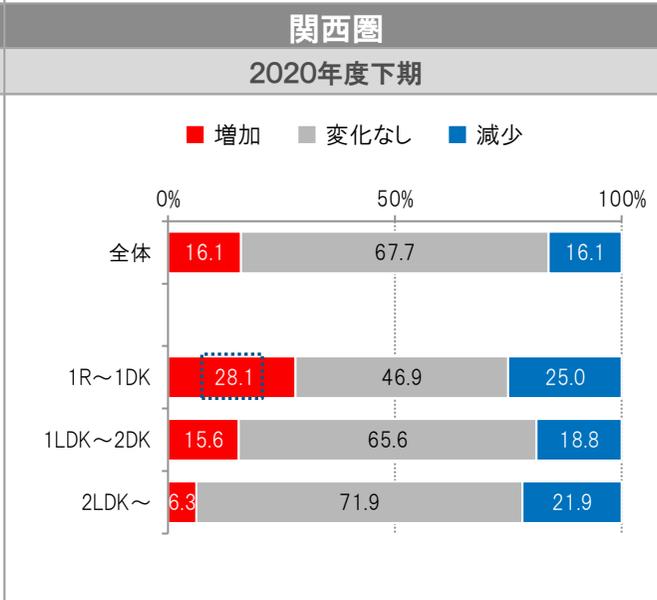
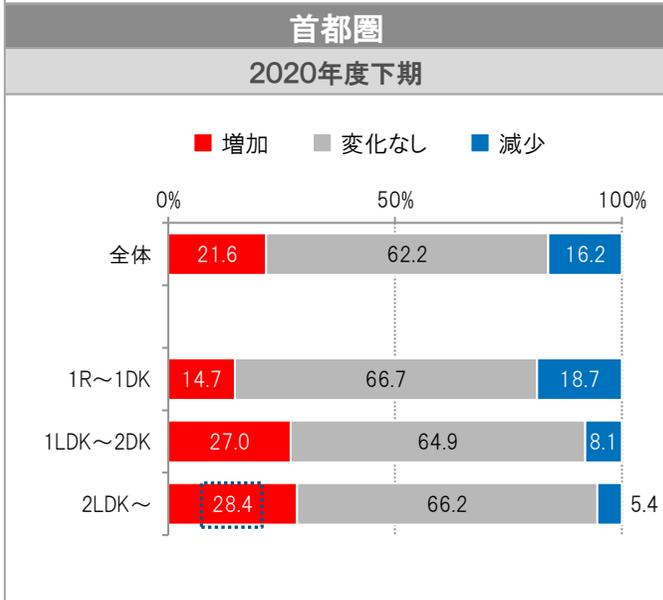
- ・全国で見ると、「変化なし」が約6割。
- ・首都圏で2LDK~の「増加」比率が約3割。一方、関西圏とその他のエリアでは、1R~1DKの「増加」比率が約3割と高い。その他のエリアは、1LDK~2DKの「増加」も約3割。

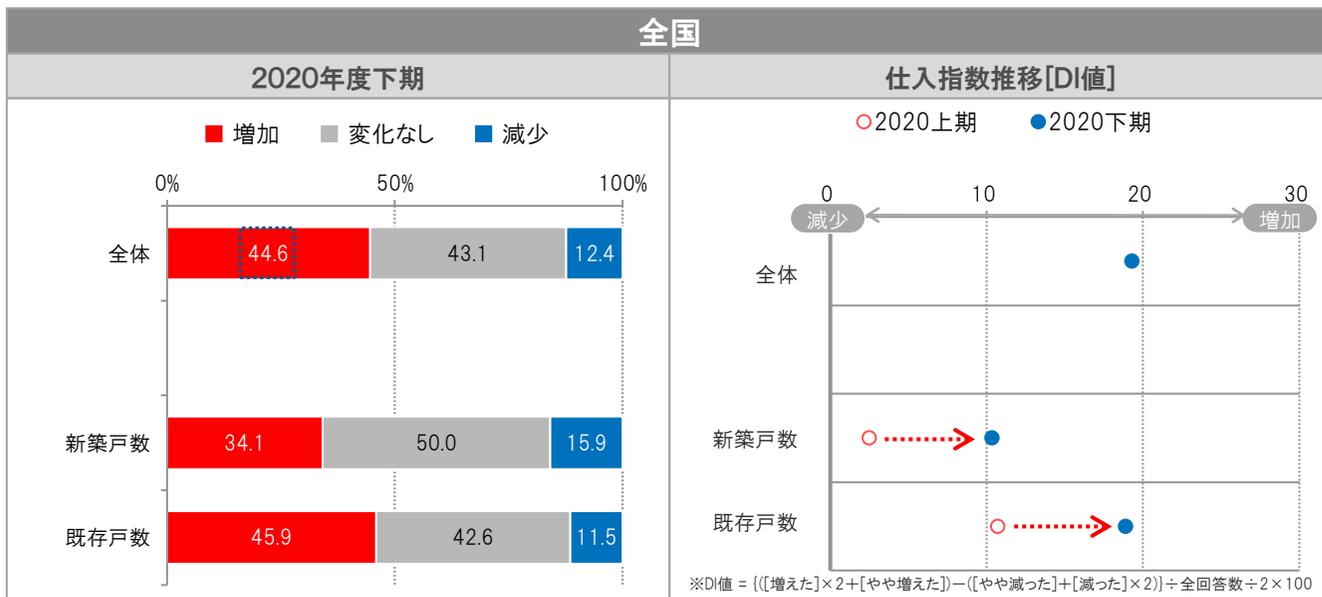
【DI値推移】

- ・全間取りで大きく上昇、プラスに振れた。

考察

- ・首都圏は、成約件数ベースにおいては減少しているものの、立地・設備など商品力において競争力のある物件、特にファミリー層を対象とした広めの物件の賃料は堅調に推移あるいは上昇していると思われる。





傾向

【今期】

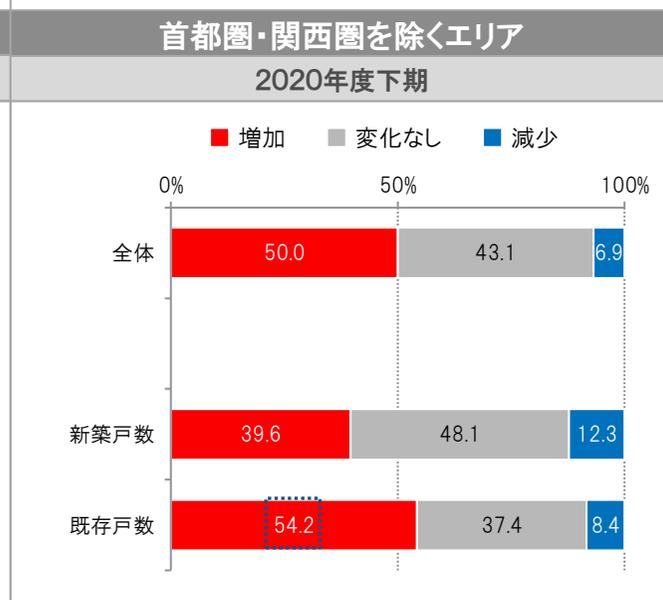
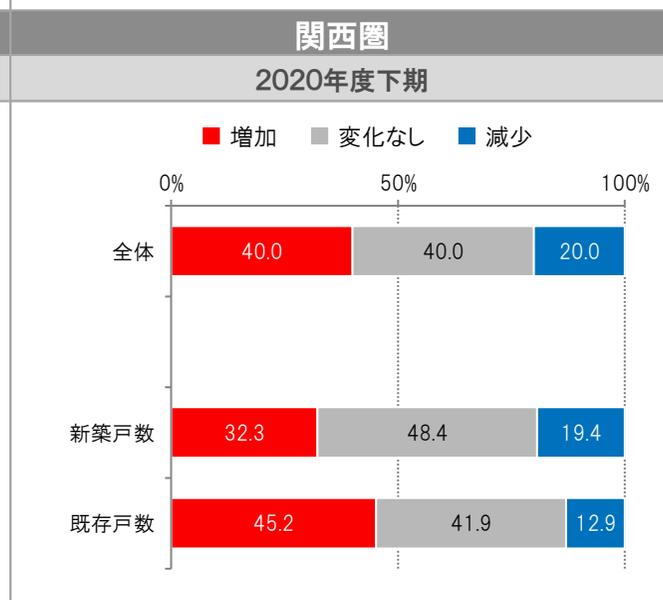
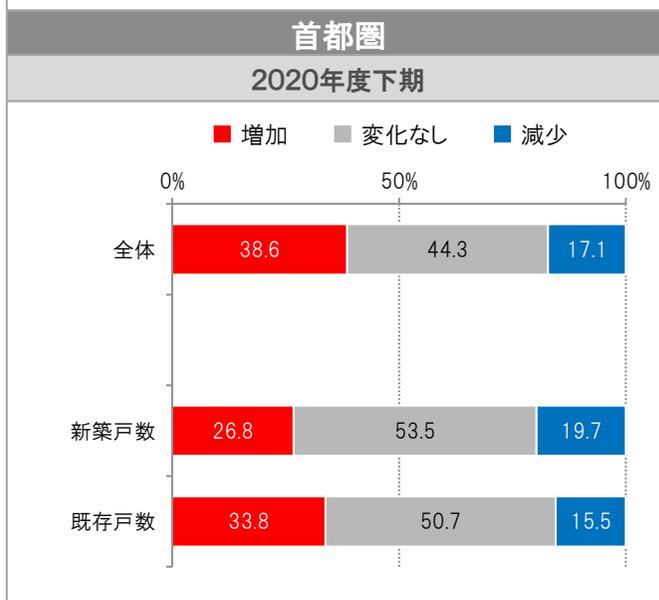
- ・全国では「増加」比率が4割以上。
- ・その他のエリアにおいて、既存戸数の「増加」比率が高く、5割以上を占めた。

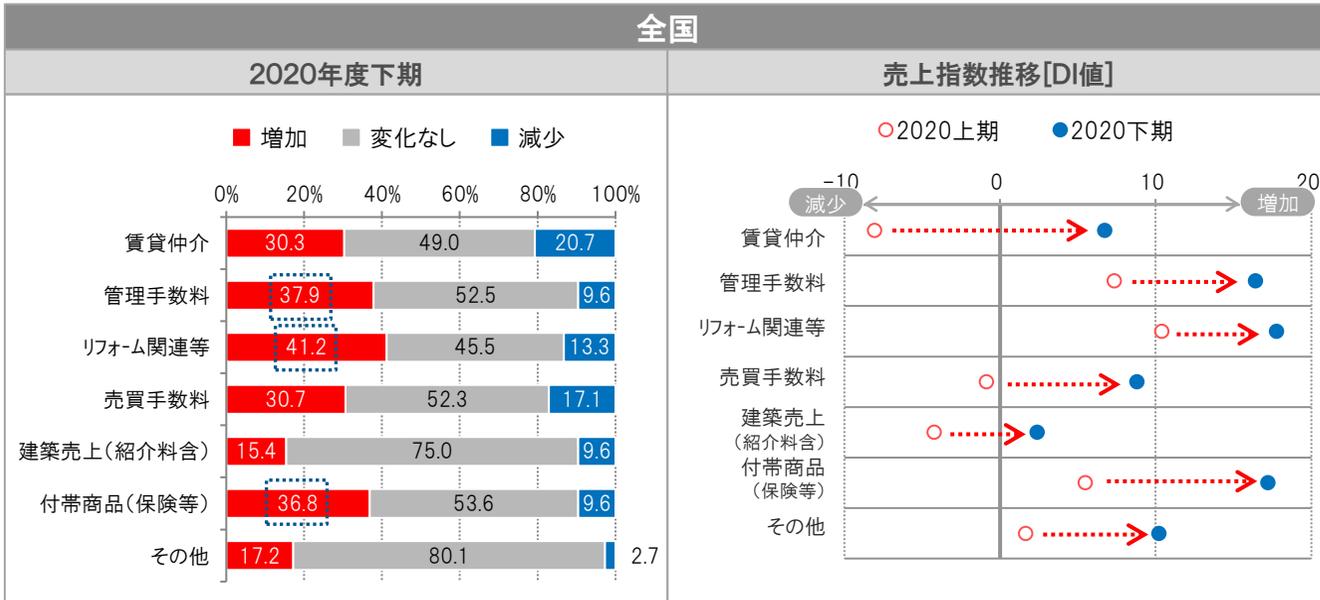
【DI値推移】

- ・いずれも大きく上昇。

考察

- ・貸家の着工戸数が26か月連続で減少しており（国交省2020/10建築着工統計）、また、企業による新規賃貸住宅投資が軟調のため、上半期同様、既存物件の受託競争が継続しているものと思われる。





傾向

【今期】

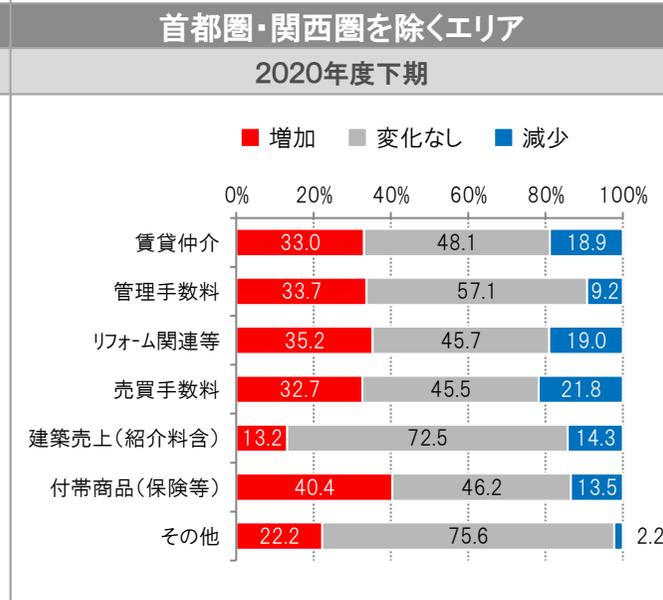
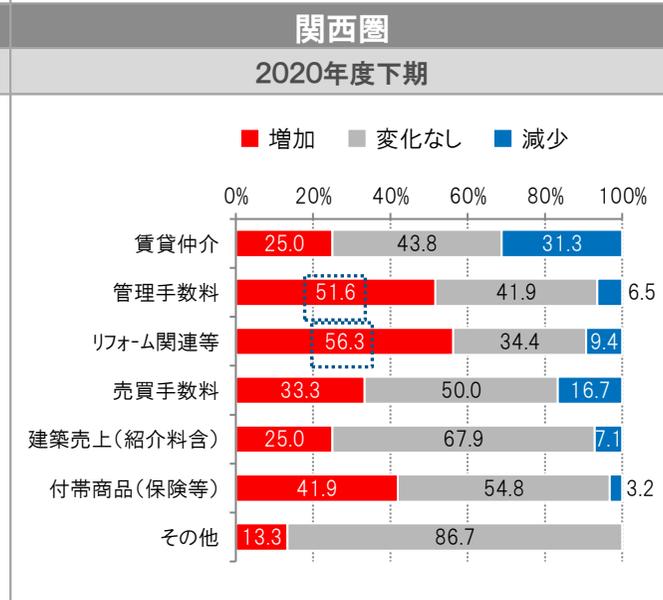
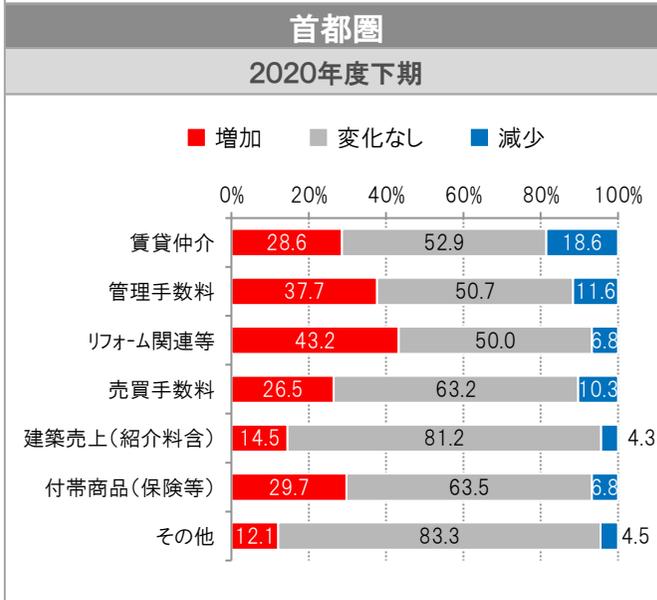
- ・全国で、管理手数料、リフォーム関連等、付帯商品(保険等)の「増加」比率が約4割。
- ・エリア別でみると、関西圏で、管理手数料、リフォーム関連等の「増加」が高く、5割以上。

【DI値推移】

- ・全て大きく上昇。マイナスだった賃貸仲介と売買手数料、建築売上(紹介料含)もプラスに。

考察

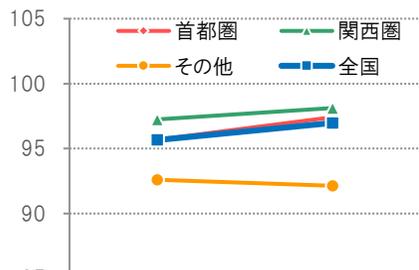
- ・上半期同様、新築着工減とはいえ管理絶対戸数において増加しており、それに伴う管理手数料増に加え、関連事業(フォーム・リノベーション・保険代理店手数料・保証会社業務提携利益等)の売上が増加している。



※入居率は、17回から回答社ベースではなく管理戸数ベースでの算出方法に変更した。

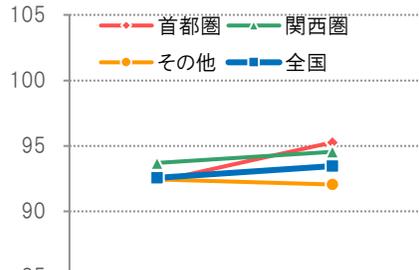
入居率推移(%)

全体



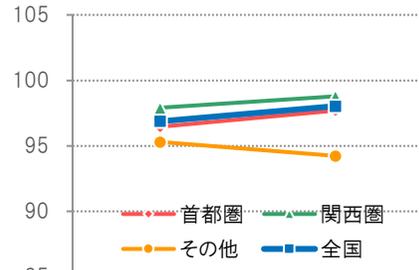
	2020 上期	2020 下期
首都圏	95.7	97.4
関西圏	97.2	98.1
その他	92.6	92.1
全国	95.7	97.0

委託管理(集金管理を含む)



	2020 上期	2020 下期
首都圏	92.3	95.3
関西圏	93.7	94.5
その他	92.4	92.1
全国	92.6	93.5

サブリース



	2020 上期	2020 下期
首都圏	96.5	97.7
関西圏	97.9	98.8
その他	95.3	94.2
全国	96.9	98.0

傾向(入居率)

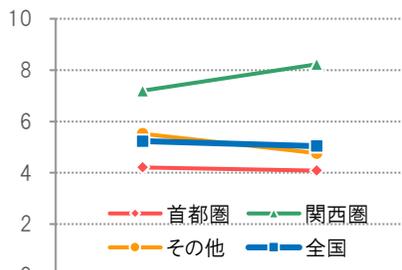
・委託管理とサブリースのどちらも、首都圏と関西圏で上昇、その他エリアは下降。

考察(入居率)

・新規物件供給が減少傾向にあるが、絶対数としての賃貸ニーズは増加しており、エリアのばらつきはあるものの、既存物件における移動が中心のため入居率が堅調に推移しているものと思われる。

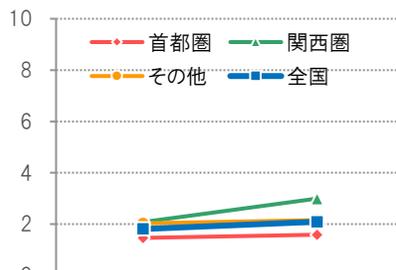
滞納率推移(%)

月初全体の滞納率



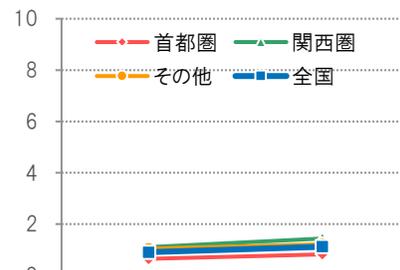
	2020 上期	2020 下期
首都圏	4.2	4.1
関西圏	7.2	8.2
その他	5.5	4.8
全国	5.2	5.0

月末での1ヶ月滞納率



	2020 上期	2020 下期
首都圏	1.5	1.6
関西圏	2.1	3.0
その他	2.0	2.2
全国	1.8	2.1

月末での2ヶ月以上滞納率



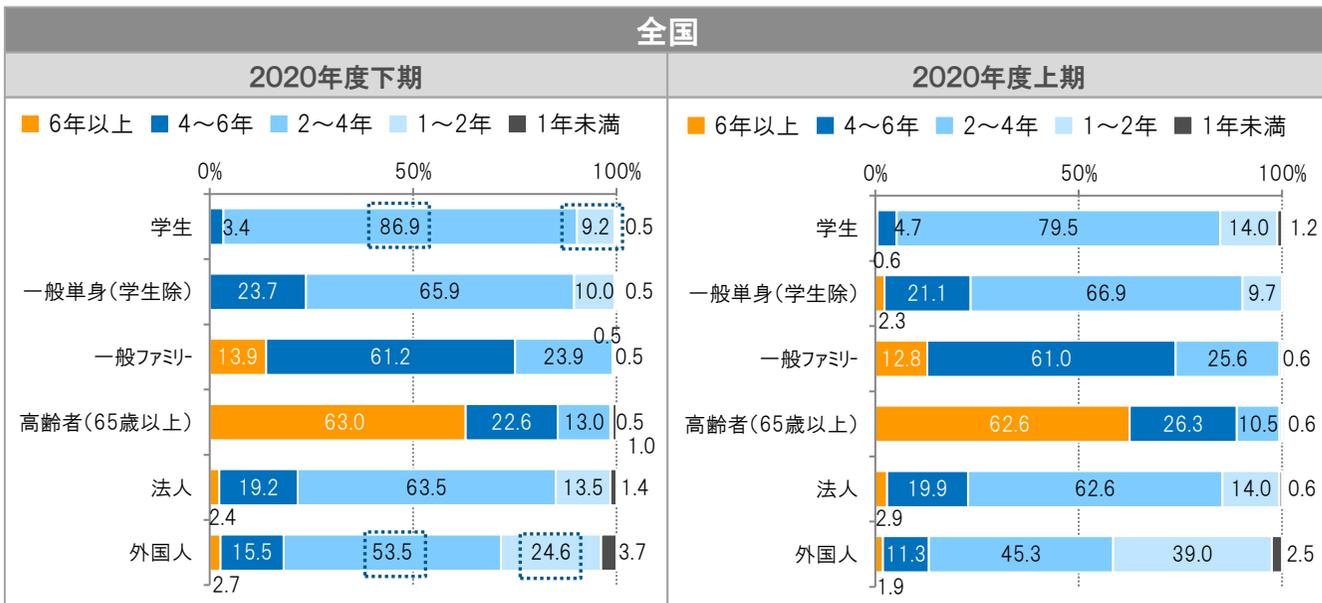
	2020 上期	2020 下期
首都圏	0.6	0.8
関西圏	1.1	1.4
その他	1.0	1.2
全国	0.9	1.1

傾向(滞納率)

・月初全体での滞納率は、関西圏のみ上昇。8.2%に上る。
・月末での1ヶ月以上滞納率、2ヶ月以上滞納率は、全てのエリアで上昇。

考察(滞納率)

・正常化が難しくなると思われる2か月以上滞納率はほぼ横ばいであるが、月末での1か月滞納率が増加していることは、コロナ禍における就業状況・収入悪化などが少なからず影響しているものと思われる。



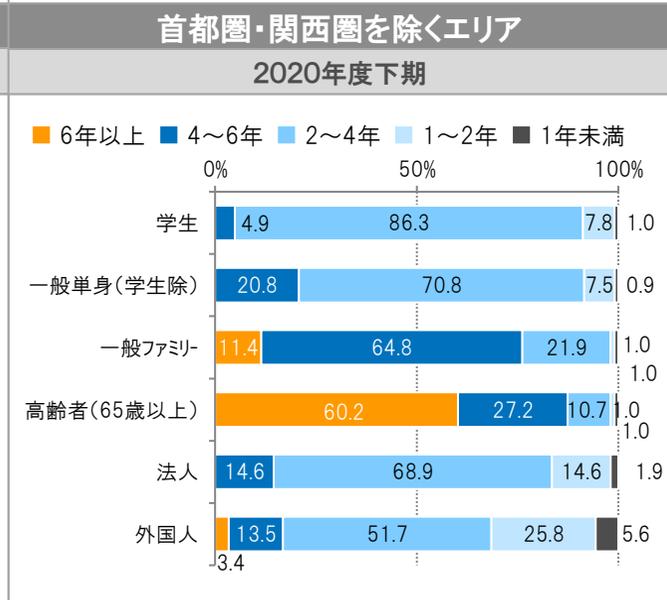
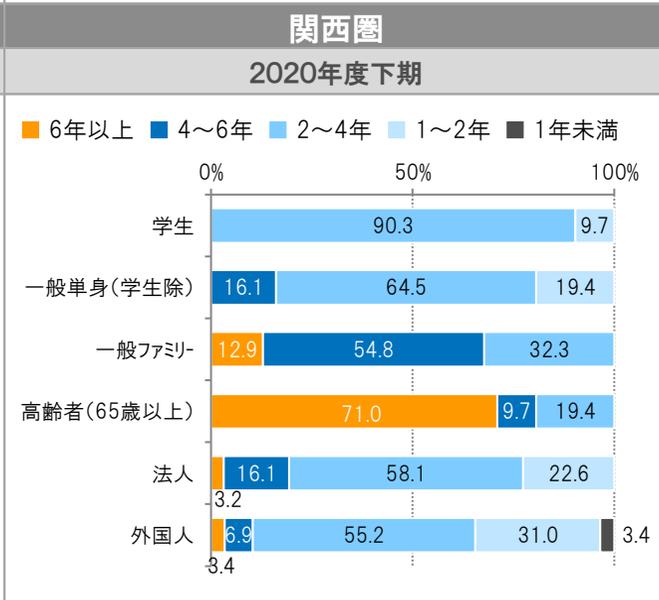
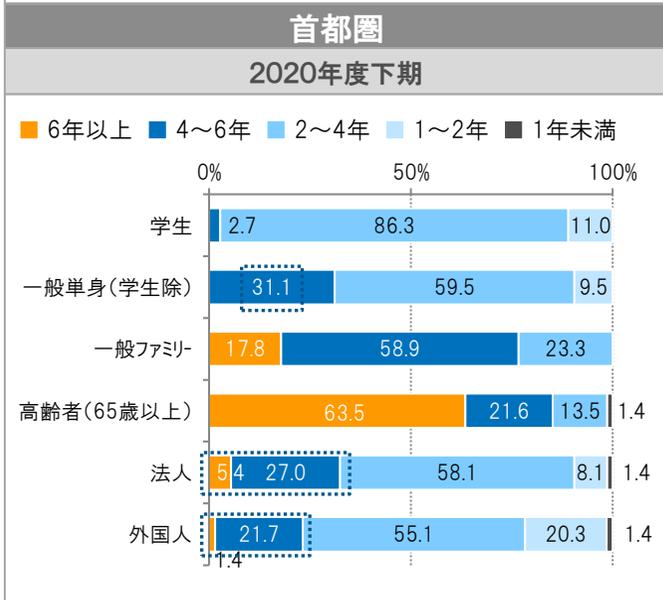
傾向

【今期】

- ・全国では、学生と外国人の「2~4年」が増加し、「1~2年」が減少した。
- ・エリア別では、首都圏で一般単身(学生除)の「4~6年」が他エリアより高く、約3割。また、法人、外国人の4年以上比率も高い。

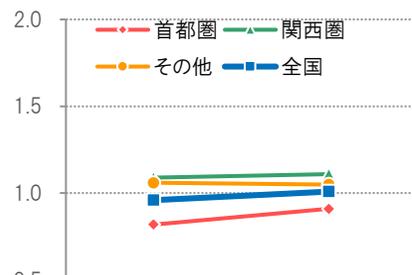
考察

・移動が制限されている現状や転居一時金支払い能力の問題なども関係していると想定され、特に単身者はその影響が大きいのではないかとと思われる。

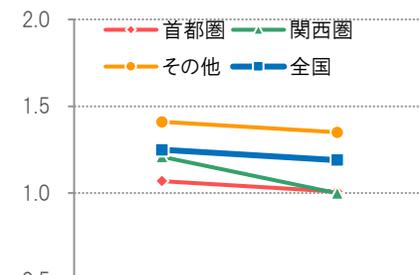


一時金推移(平均月数)

礼金

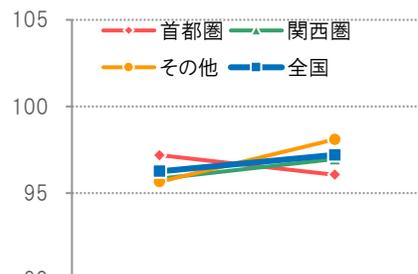


敷金(保証金)



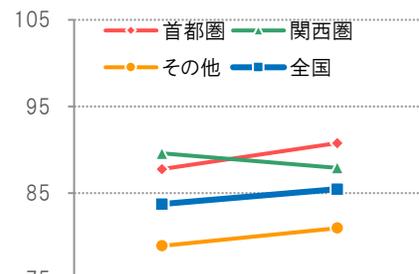
家賃保証会社利用割合推移(%)

利用率



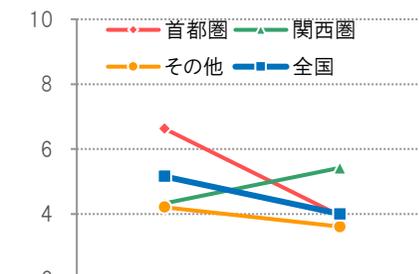
機関保証への加入必須割合(%)

加入必須率



家賃保証会社利用数(平均社数)

利用会社数



傾向(一時金推移)

- ・礼金は、首都圏と関西圏で上昇し、その他のエリアは下降。
- ・敷金(保証金)は、全エリアで下降。

考察(一時金推移)

- ・上半期と比較し繁忙期を含めた下半期は、供給と需要の力関係もあり、比較的礼金設定を高めにも設定しても成約した物件が多かったためではないかと思われる。敷金については、敷引の慣習があるエリアにおいて、礼金への設定変更が進んでいることも要因かと思われる。

傾向(家賃保証会社利用割合)

- ・首都圏のみ下降したものの、全エリアで95%以上と高い。

傾向(機関保証への加入必須割合)

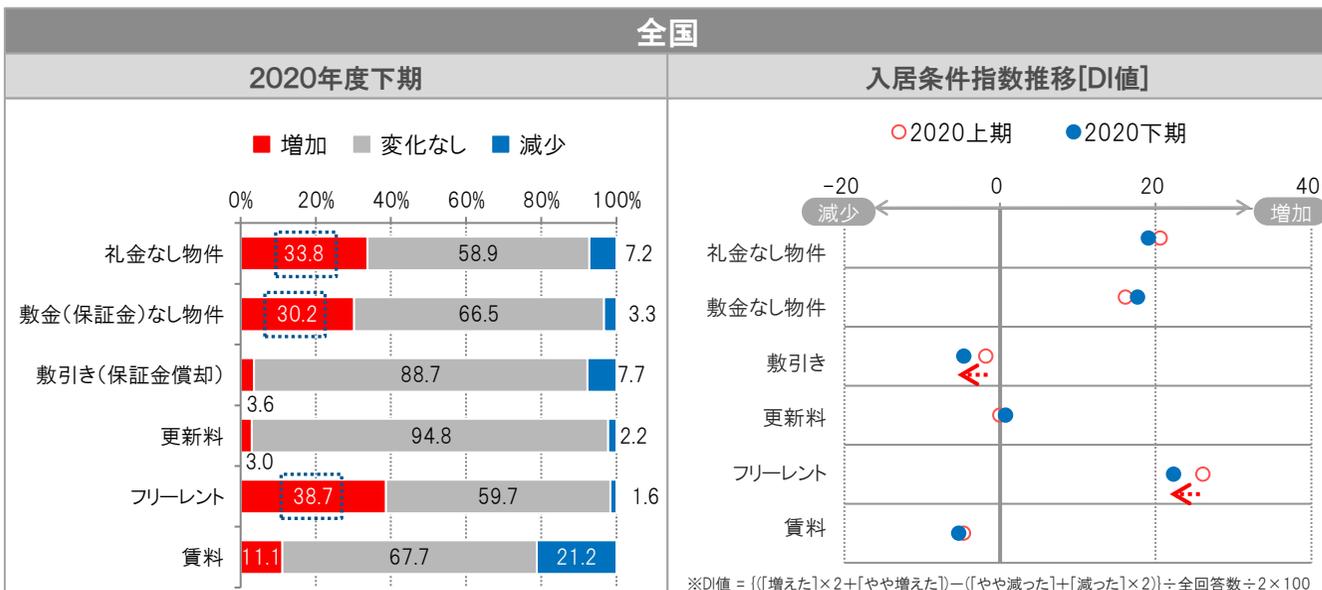
- ・首都圏、その他のエリアで上昇。

傾向(家賃保証会社利用数)

- ・関西圏で上昇。利用数は概ね4~5社。

考察(上記3項目全体)

- ・上半期同様、関西圏・その他エリアの加入必須率低下は、賃貸条件緩和措置が影響している可能性がある。全体的には改正民法の影響から保証会社の利用が拡大しているが、代位弁済の増加による破綻リスクや管理会社内部の取引先統制面などを勘案し、利用会社数を絞っているのではないかとと思われる。



傾向

【今期】

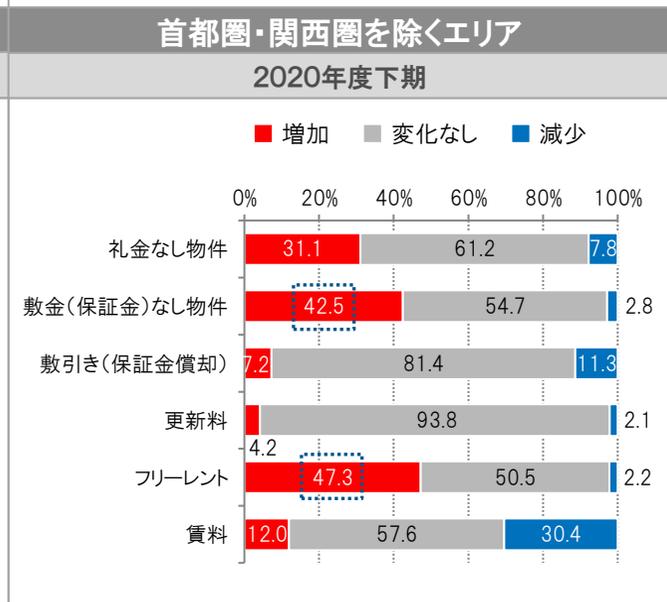
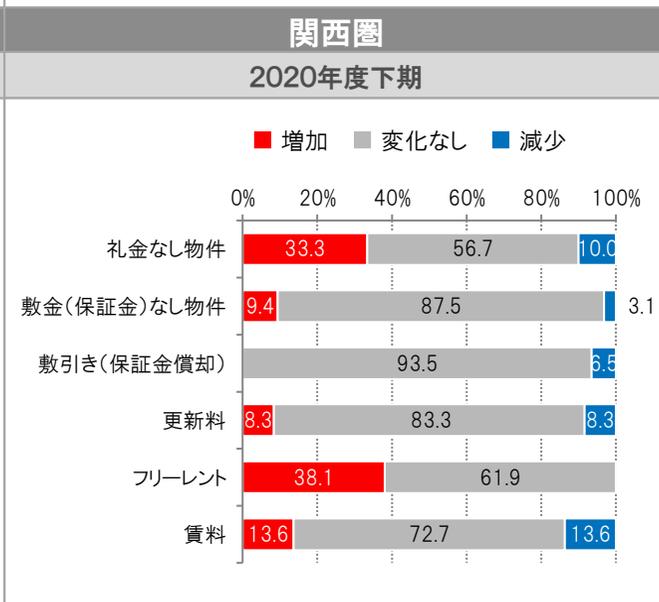
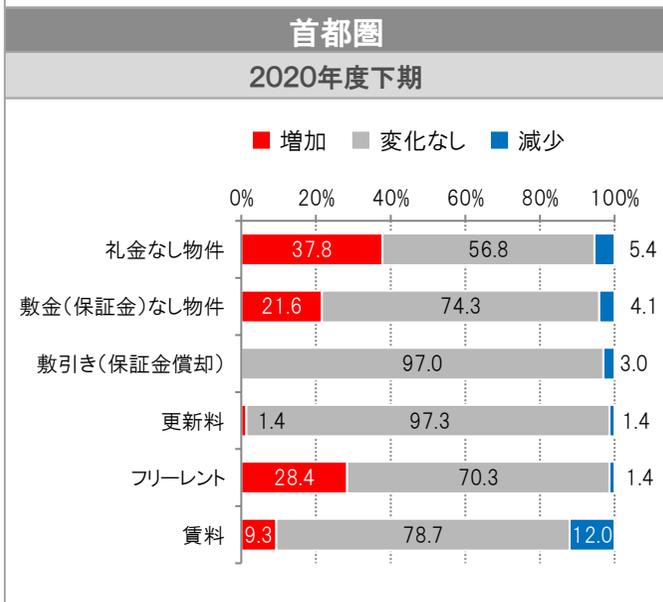
- ・全国では、礼金なし物件、敷金(保証金)なし物件、フリーレントの「増加」比率が高い。
- ・その他のエリアにおいて、敷金(保証金)なし物件の「増加」比率が4割以上。フリーレントの「増加」比率も約5割と高い。

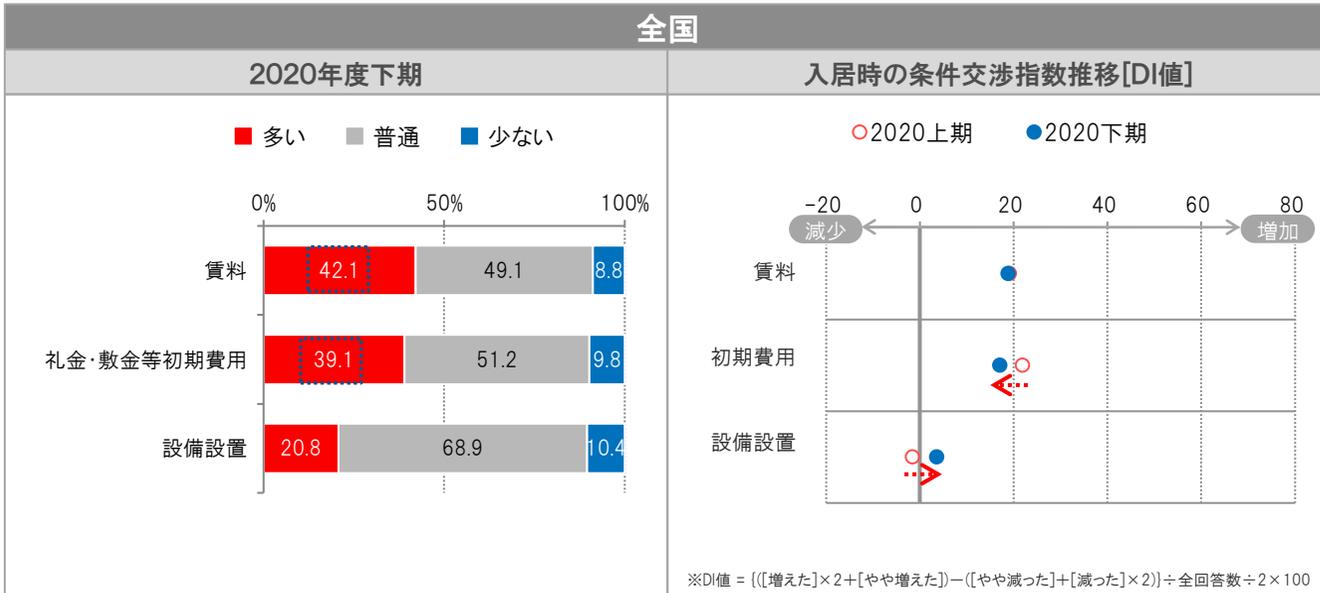
【DI値推移】

- ・敷引き、フリーレントが下降。

考察

- ・市況を勘案、成約増のための賃貸条件緩和措置によるものと思われる。





傾向

【今期】

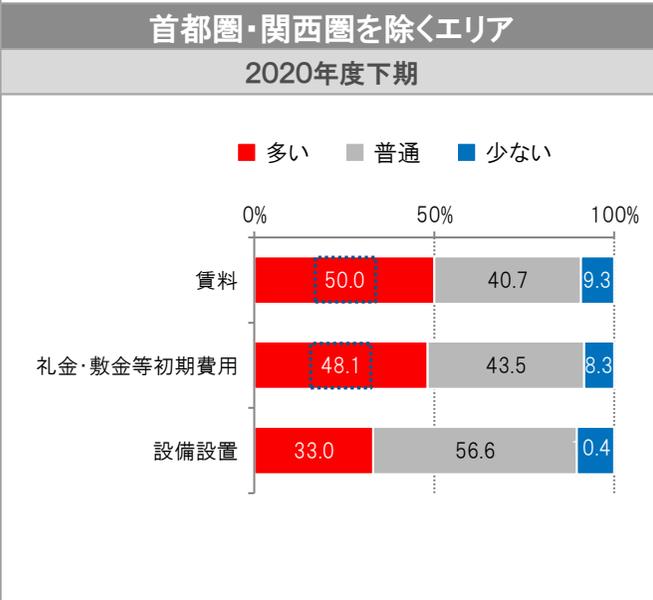
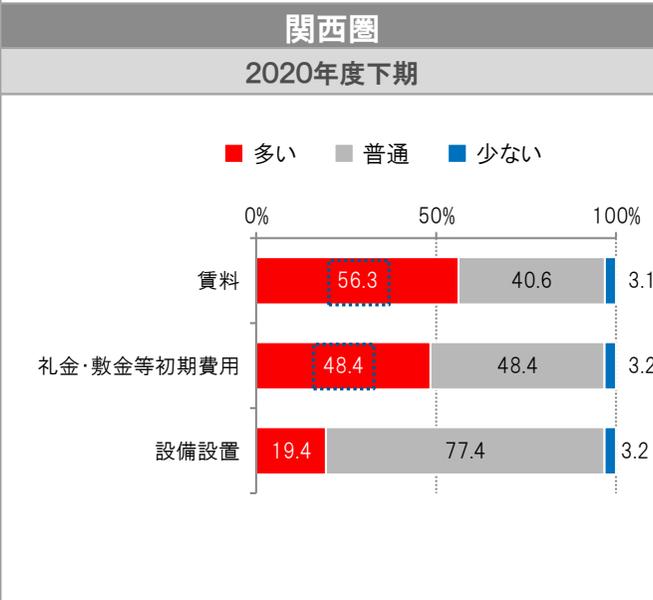
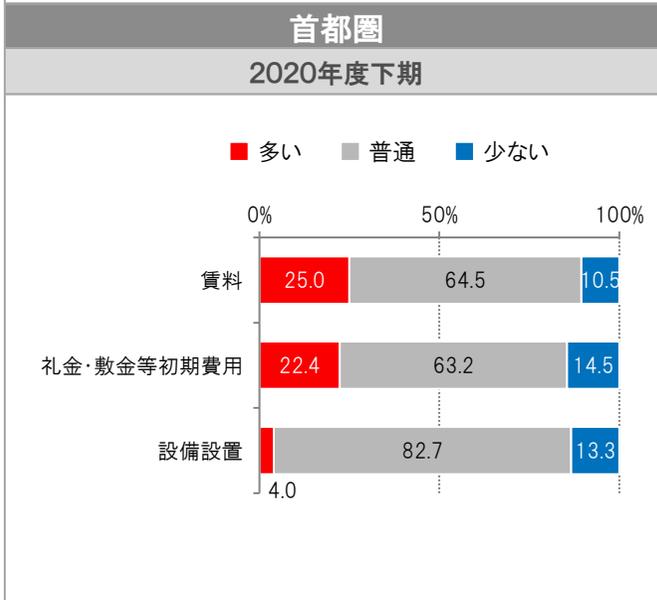
- ・全国で賃料、礼金・敷金等初期費用の「多い」比率が約4割。
- ・関西圏とその他エリアで、賃料、礼金・敷金等初期費用が高い。

【DI値推移】

- ・賃料は変化なし。初期費用が下降し、設備設置が上昇した。

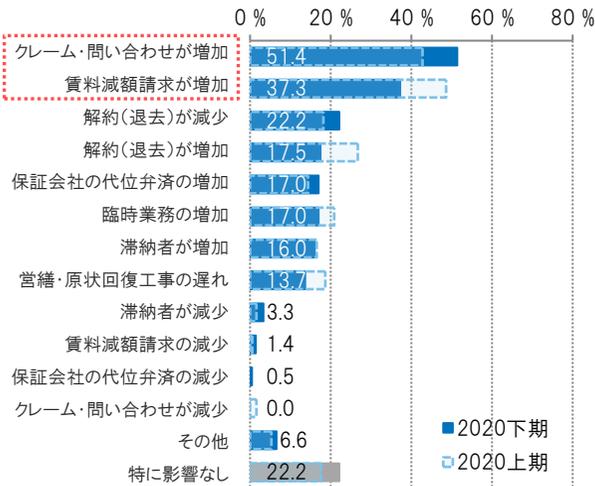
考察

- ・入居条件同様に、現下の市況からか、全体として条件交渉での主な対象項目は賃料や礼金等の初期費用となっている。首都圏に比較して、関西・その他エリアにおいては特にその傾向にある。



経営及び業務への影響

全国



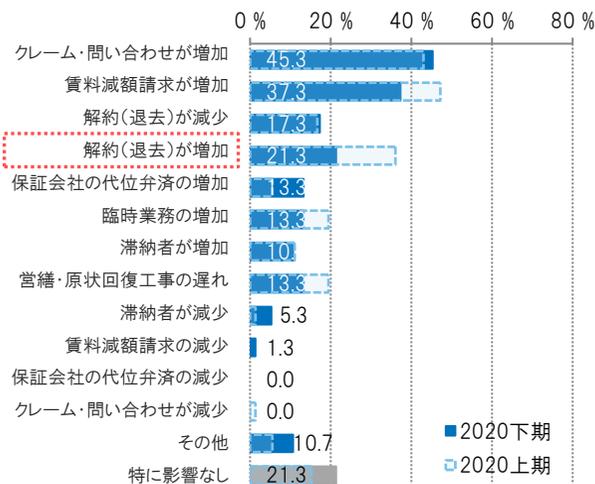
傾向

- ・全国では「クレーム・問い合わせが増加」が5割以上。次に高いのが「賃料減額請求が増加」で4割弱。「特に影響なし」が2割超。
- ・首都圏では、前期「解約(退去)が増加」が4割弱だったが、今期は約2割まで下降。
- ・関西圏では「クレーム・問い合わせが増加」が約6割と高い。「営繕・原状回復工事の遅れ」も他エリアより高く、約3割。
- ・その他回答の内容として、「来店客の減少」「生活音・騒音のクレームが増加」「住宅確保給付金申請依頼の増加」「テナントの解約・賃料減額の相談」などがあつた。

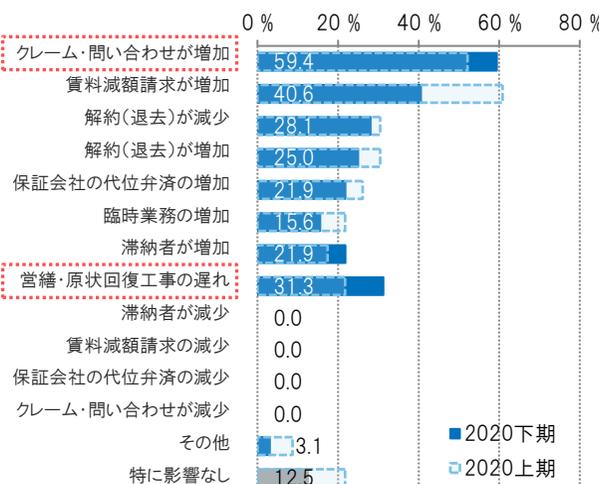
考察

- ・上半期より減少傾向であるものの、経営難・解雇等、収入減少により賃料減額交渉が増加。
- ・在宅時間が増えたことにより、気づかなかつた近隣関係問題、特に騒音によるクレームが増加。
- ・支払い可能賃料との兼ね合いからの解約、在宅勤務作業に対応した設備を求めての解約が増加。
- ・窓口対応の変化・メール対応業務増加等、従前の手法以上の対応が求められ臨時業務が増加。

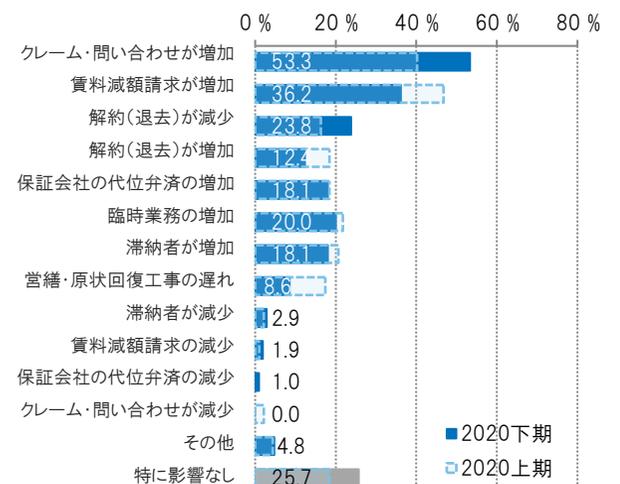
首都圏



関西圏

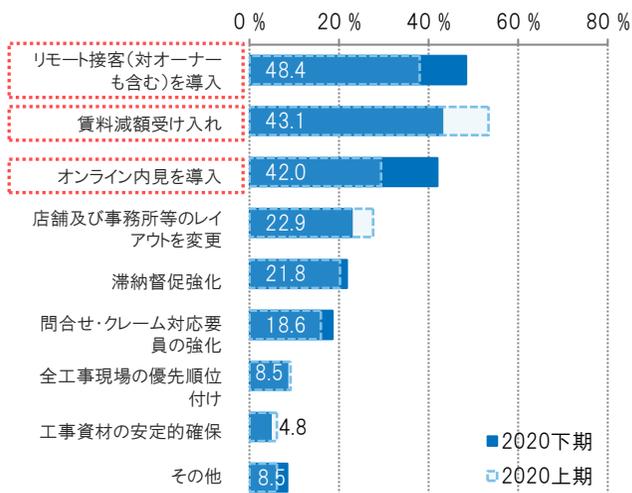


首都圏・関西圏を除くエリア



経営及び業務への影響に関して講じた対策

全国



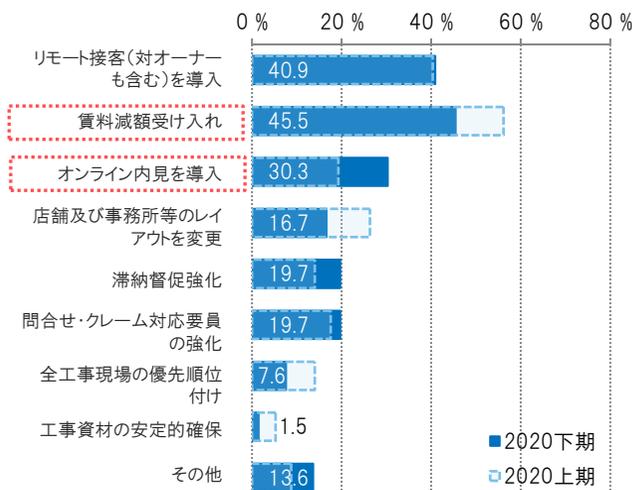
傾向

- ・全国では、「リモート接客(対オーナーも含む)」「オンライン内見を導入」が4割以上と前期から大きく上昇。一方、「賃料減額受け入れ」は4割以上と高いものの、前期からは下降。
- ・全エリアで「賃料減額受け入れ」が下降し、逆に「オンライン内見を導入」は上昇している。
- ・その他回答の内容としては、「退去立会の廃止」「更新料の減額」「FAX業務を削減、メールへ切り替え」「IT重説と物件登録をする部署を新設」などがあつた。

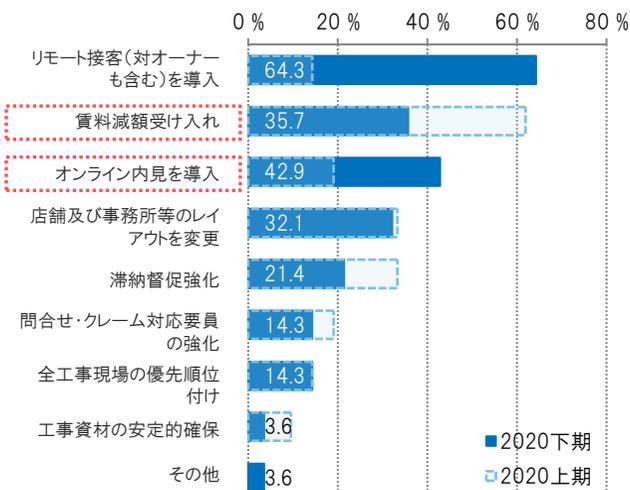
考察

- ・上半期同様、首都圏・関西圏は比較的賃料水準が高いため、その他エリアよりは賃料減額交渉は受け入れやすい環境にあると思われるが、収入減により賃料減額後でも支払い困難な層も増加しており、滞納督促を強化せざるを得ない状況である。
- ・在宅時間増により増加しているクレームの対応人員確保や工事用人員確保が困難な状況において、従前以上の業務の最適化が重要となっている。なお、賃料減額受け入れが減少しているのは、繁忙期を抱える下半期の特徴と言え、その他項目で上半期から減少しているものは各種対策が功を奏してきたものと思われる。

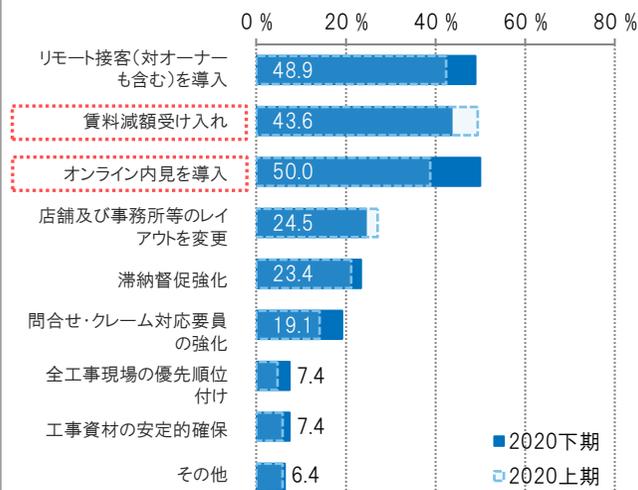
首都圏



関西圏

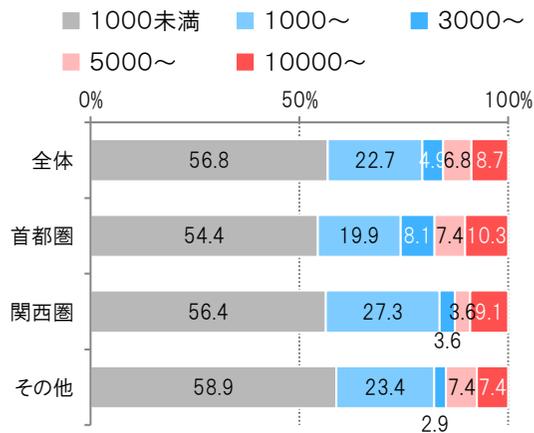


首都圏・関西圏を除くエリア

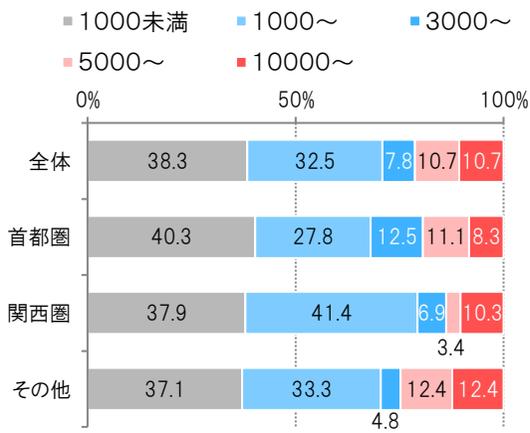


管理戸数について

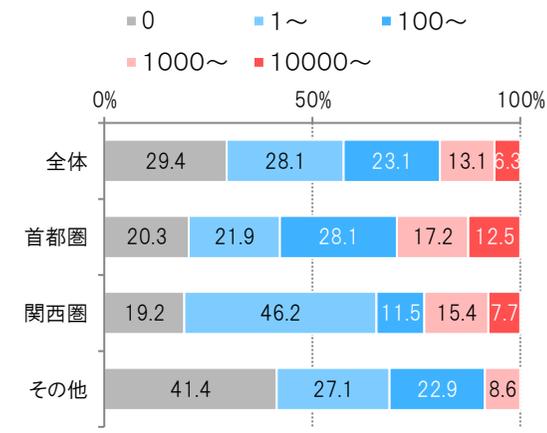
①総管理戸数

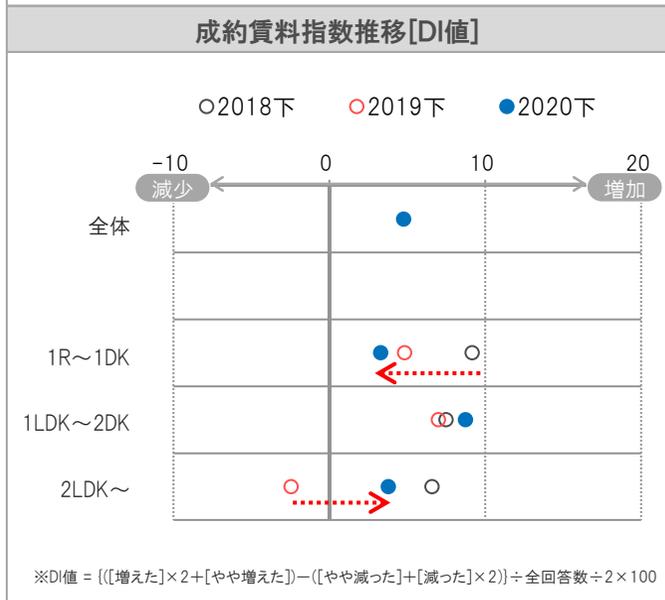
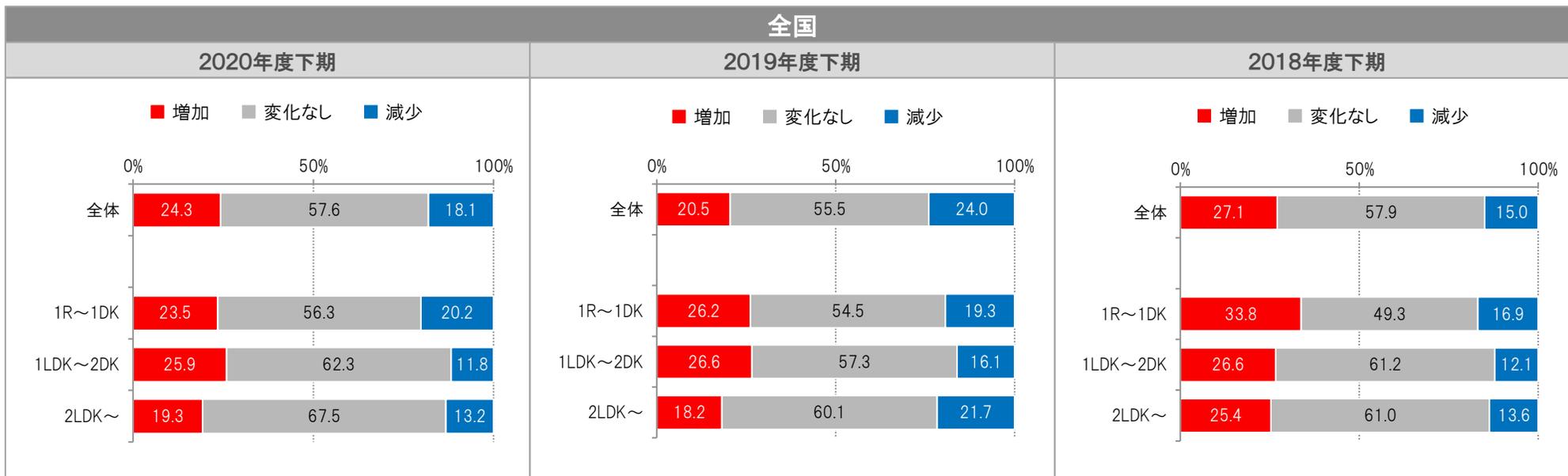


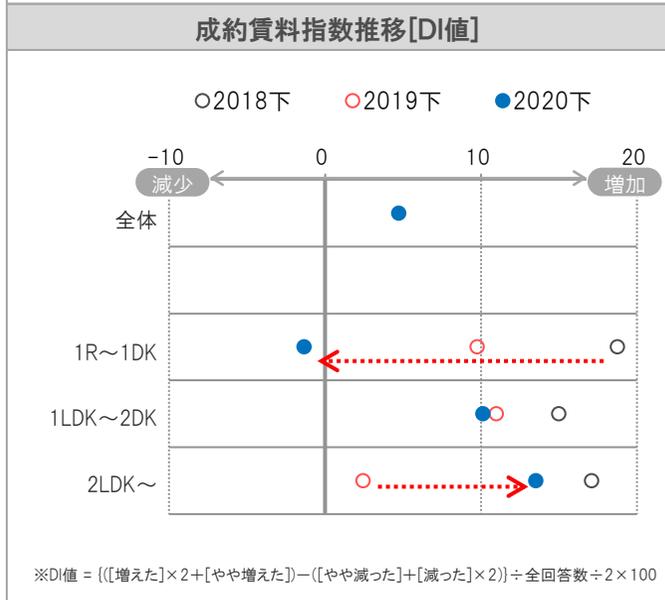
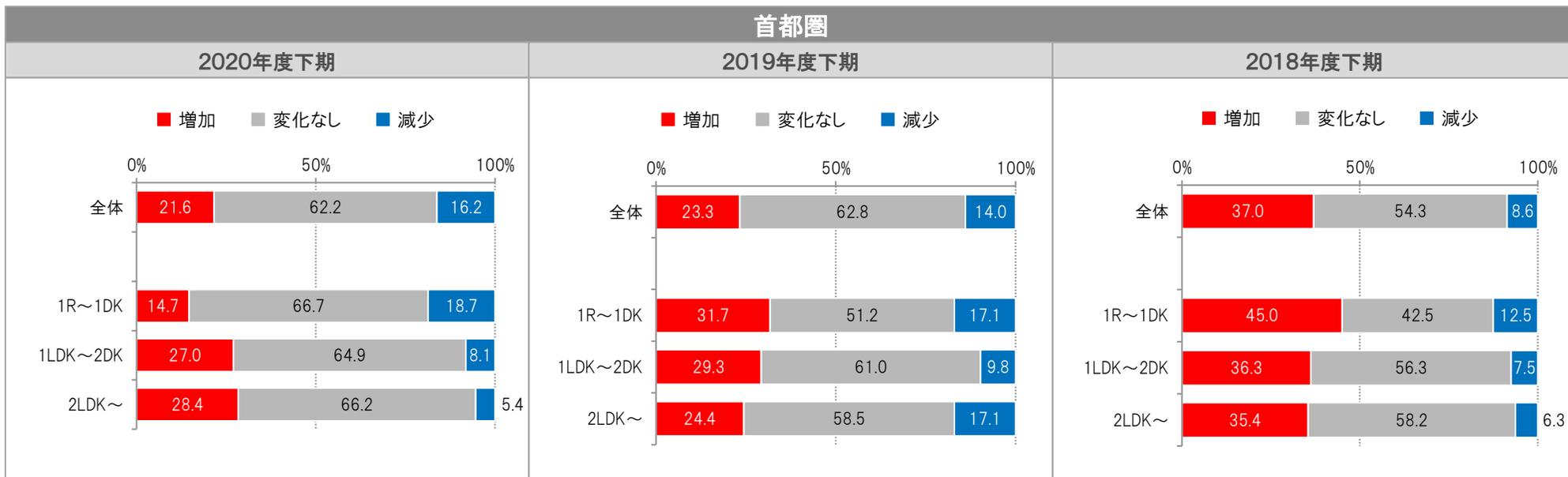
②委託管理戸数



③サブリース戸数

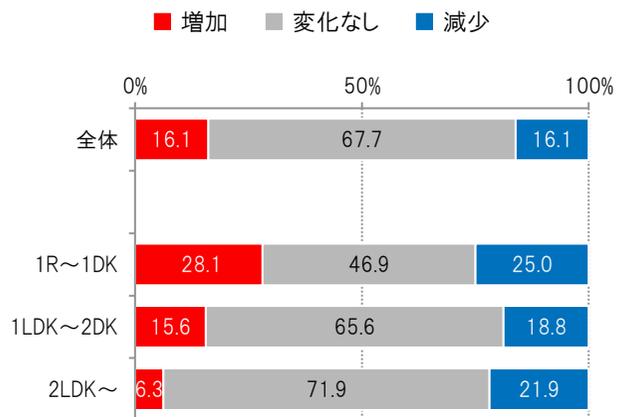




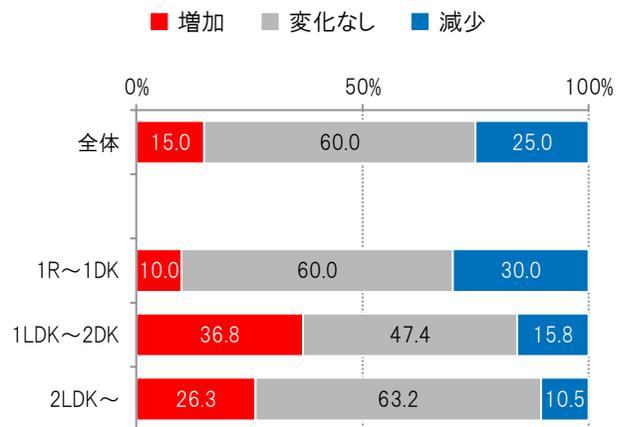


関西圏

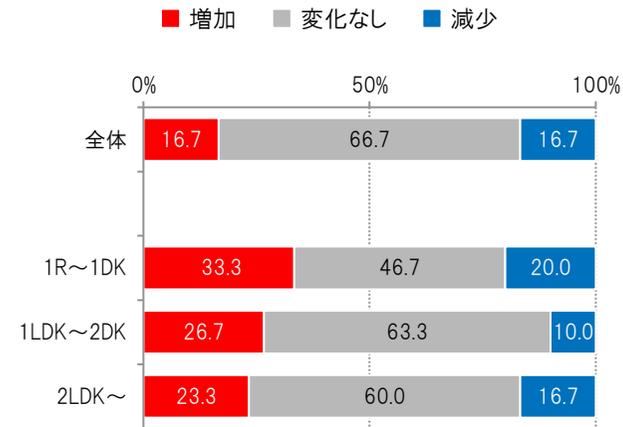
2020年度下期



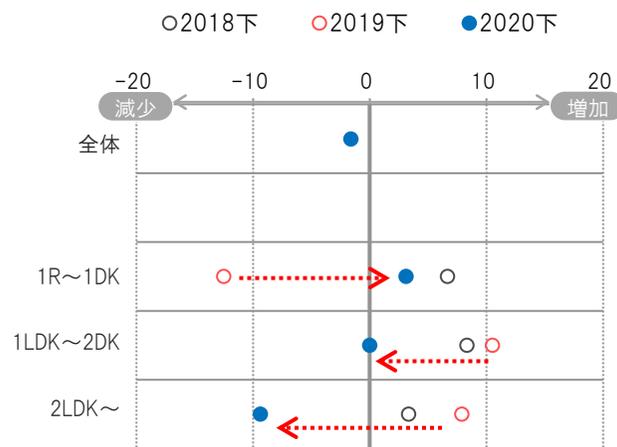
2019年度下期



2018年度下期



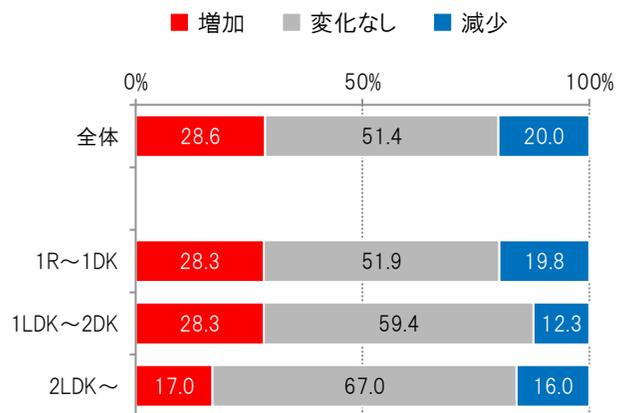
成約賃料指数推移 [DI値]



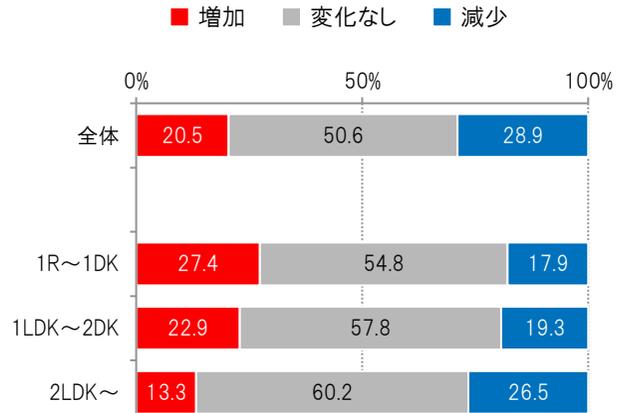
※DI値 = $\frac{([\text{増えた}] \times 2 + [\text{やや増えた}]) - ([\text{やや減った}] + [\text{減った}] \times 2)}{\text{全回答数} \div 2 \times 100}$

首都圏・関西圏を除くエリア

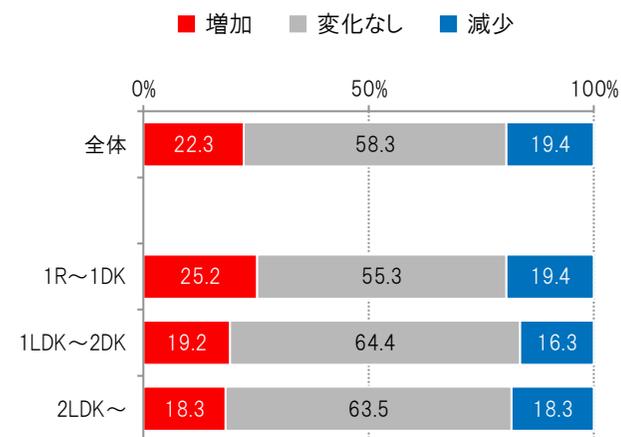
2020年度下期



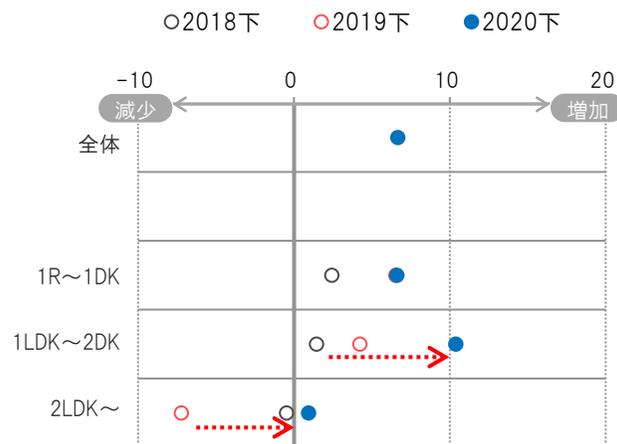
2019年度下期



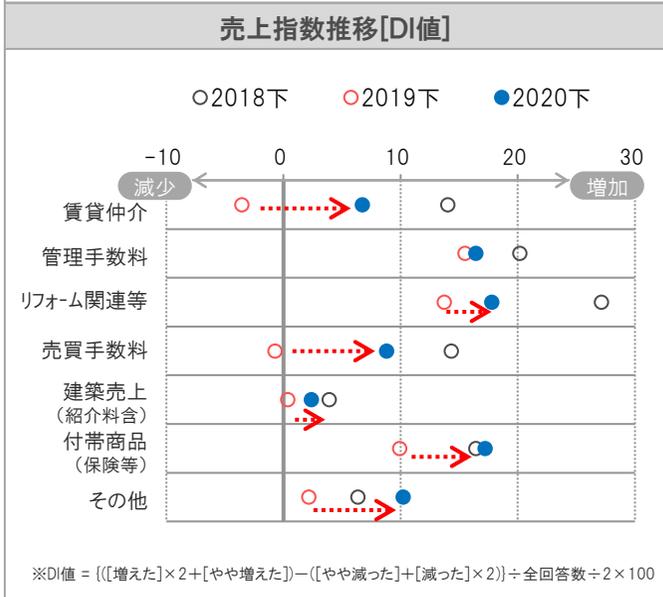
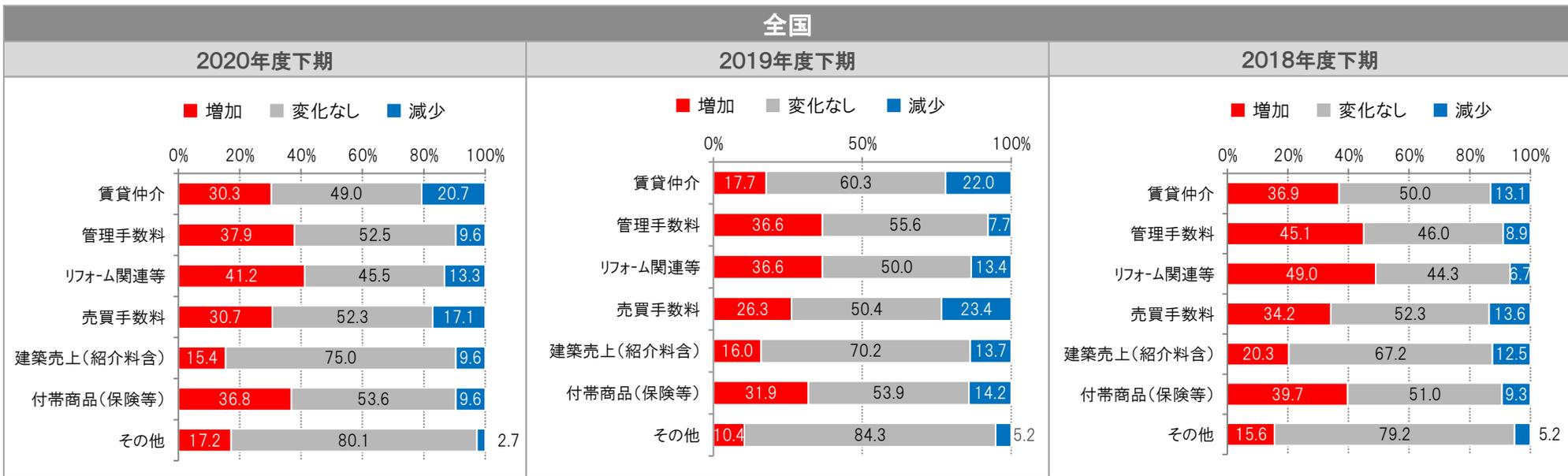
2018年度下期

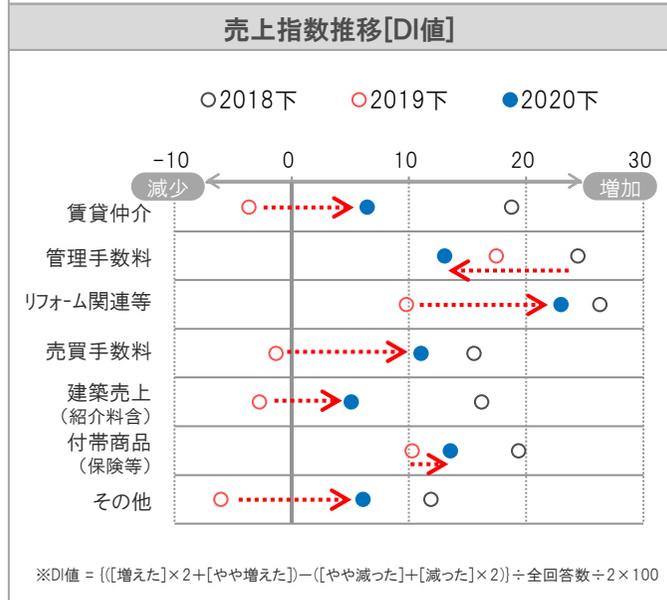
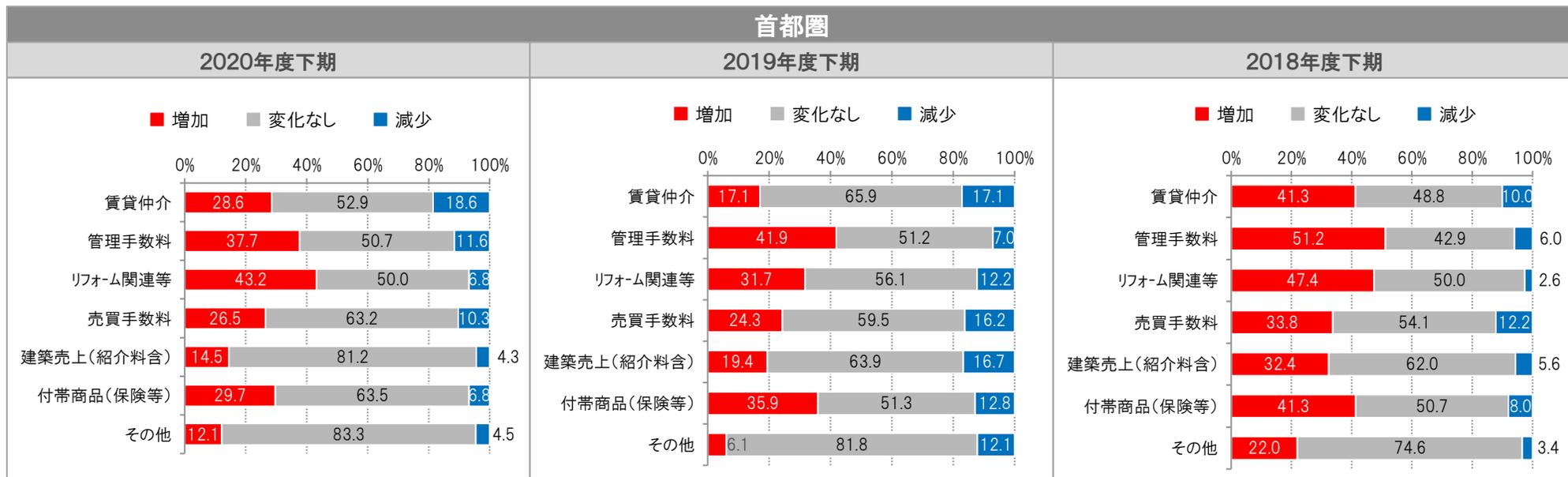


成約賃料指数推移[DI値]



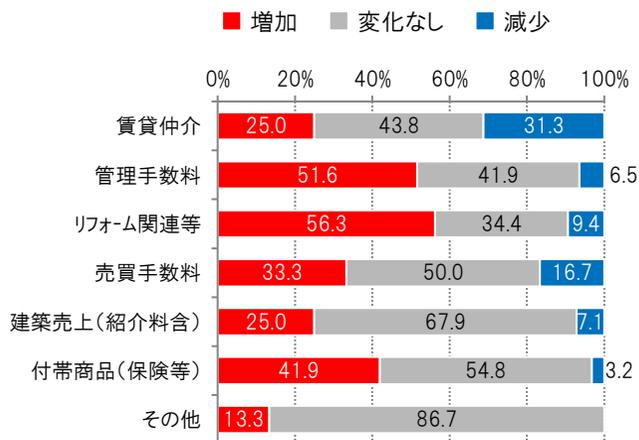
※DI値 = $\frac{([\text{増えた}] \times 2 + [\text{やや増えた}]) - ([\text{やや減った}] + [\text{減った}] \times 2)}{\text{全回答数} \div 2 \times 100}$



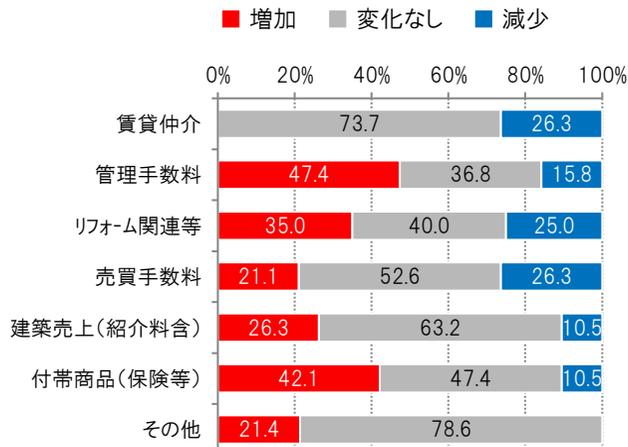


関西圏

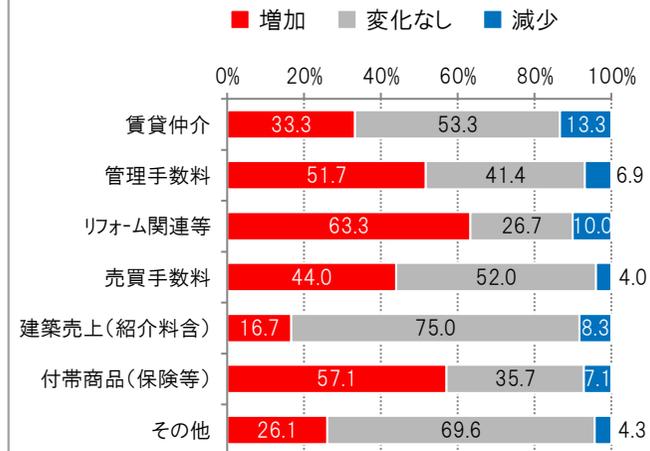
2020年度下期



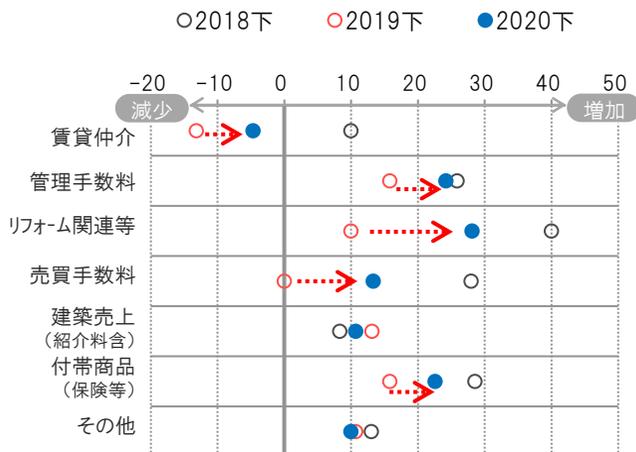
2019年度下期



2018年度下期



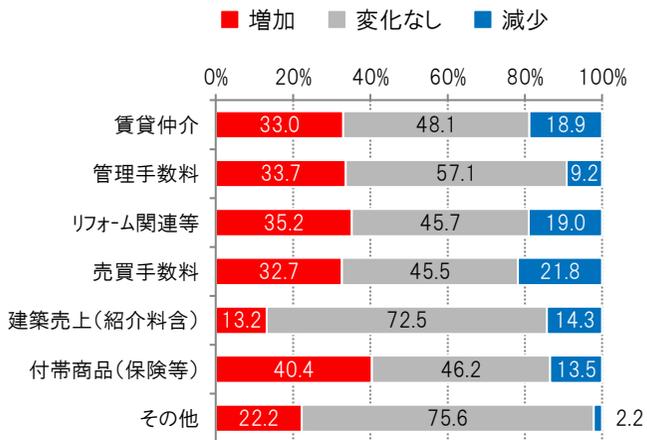
売上指数推移[DI値]



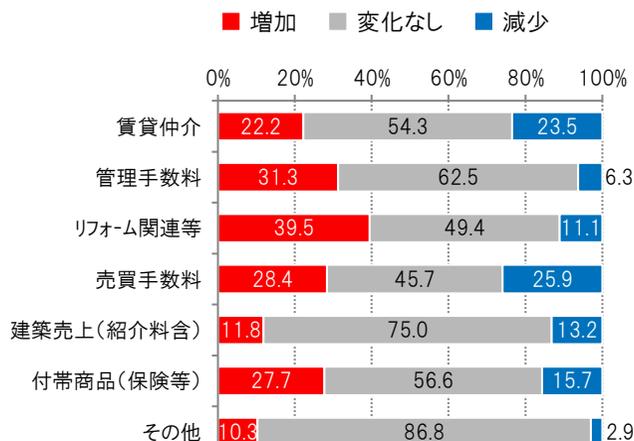
※DI値 = $\frac{([増えた] \times 2 + [やや増えた]) - ([やや減った] + [減った] \times 2)}{\text{全回答数} \div 2} \times 100$

首都圏・関西圏を除くエリア

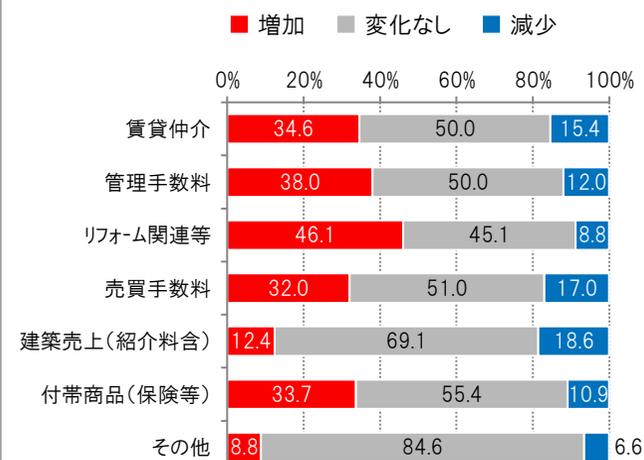
2020年度下期



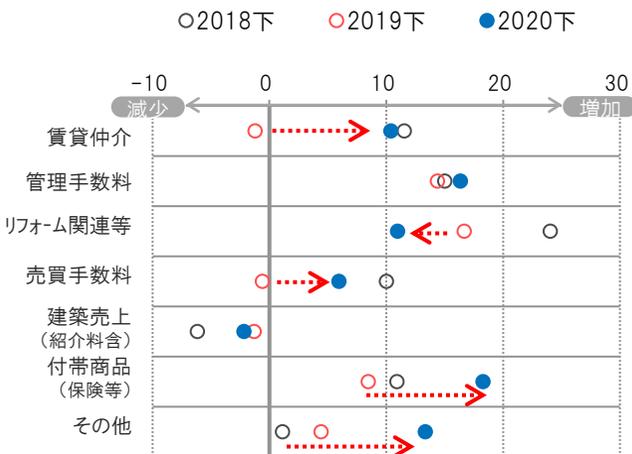
2019年度下期



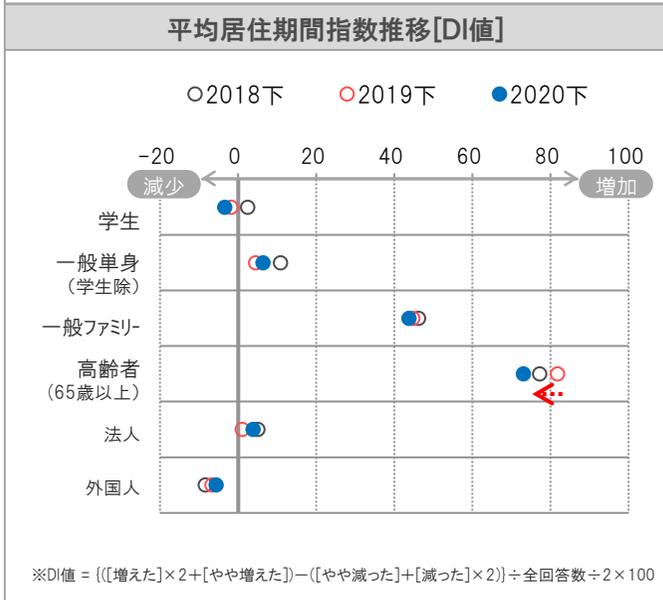
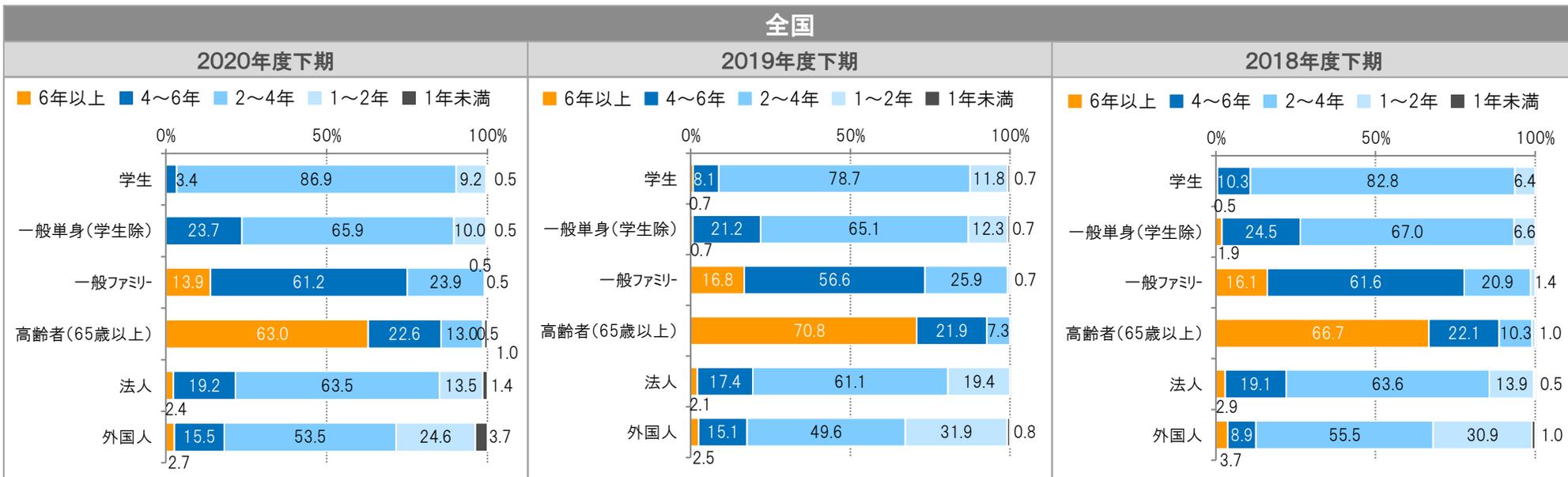
2018年度下期



売上指数推移[DI値]

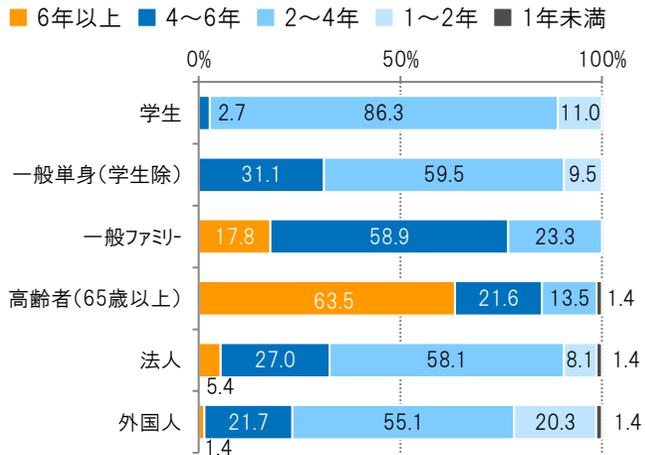


※DI値 = $\frac{([\text{増えた}] \times 2 + [\text{やや増えた}]) - ([\text{やや減った}] + [\text{減った}] \times 2)}{\text{全回答数} \div 2 \times 100}$

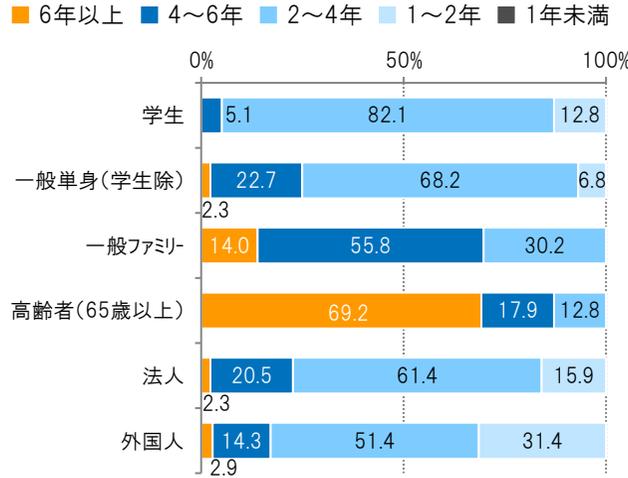


首都圏

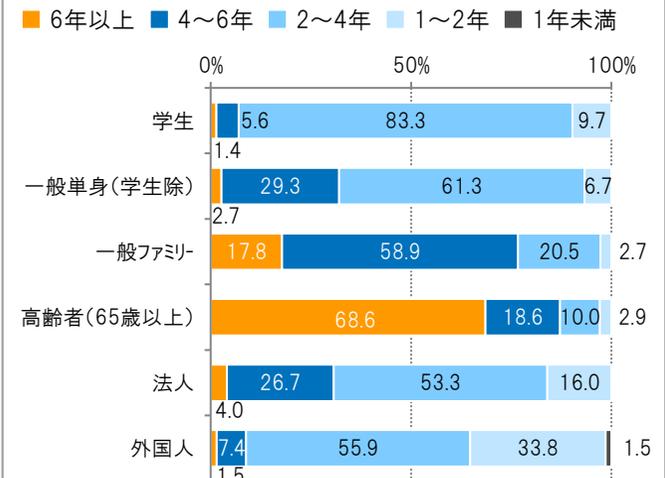
2020年度下期



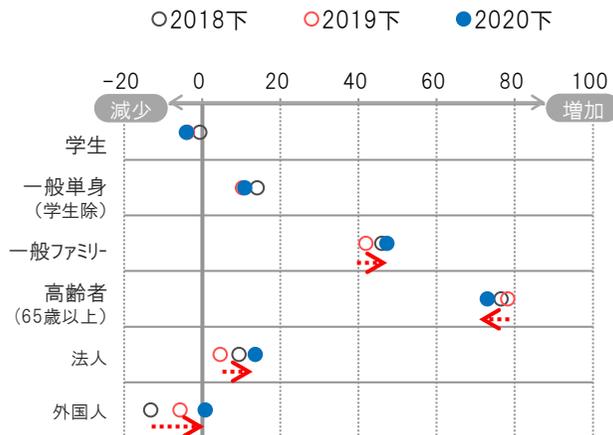
2019年度下期



2018年度下期



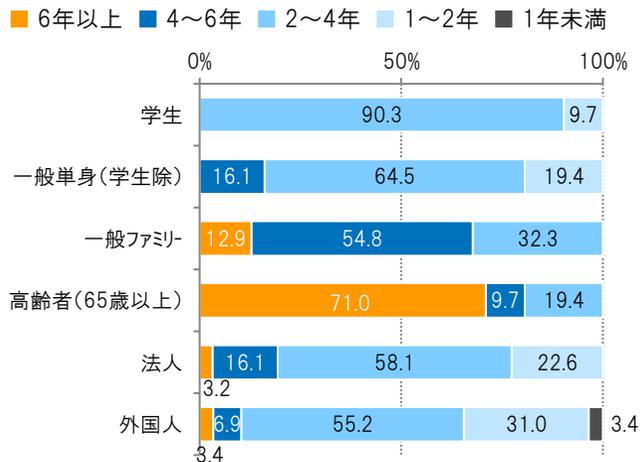
平均居住期間指数推移【DI値】



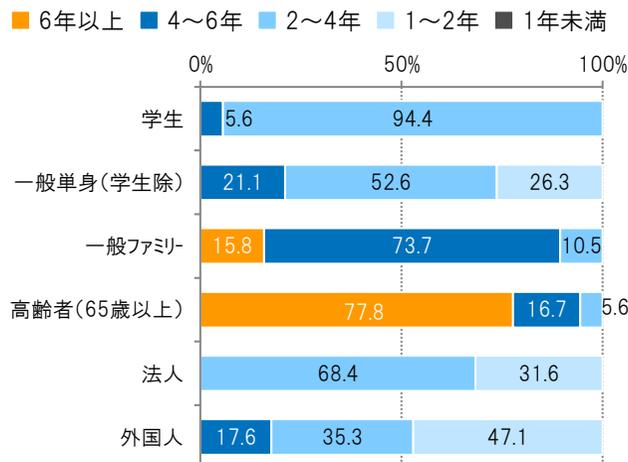
※DI値 = $\frac{([\text{増えた}] \times 2 + [\text{やや増えた}]) - ([\text{やや減った}] + [\text{減った}] \times 2)}{\text{全回答数} \div 2} \times 100$

関西圏

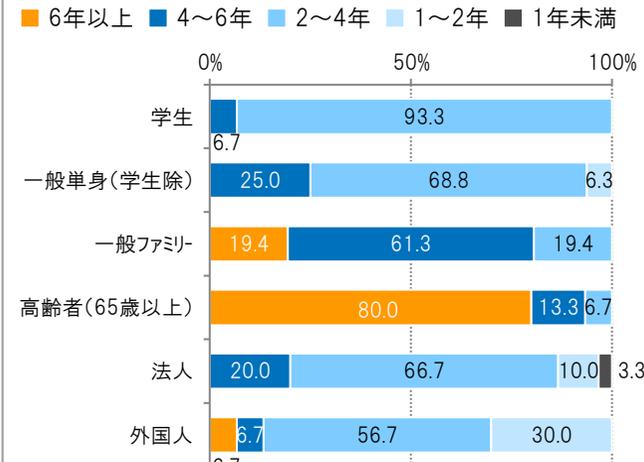
2020年度下期



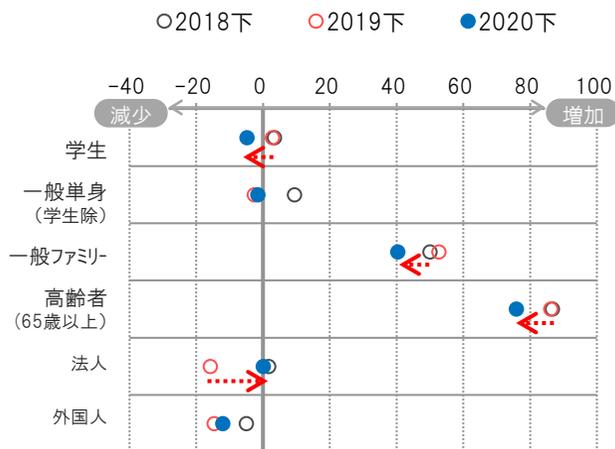
2019年度下期



2018年度下期



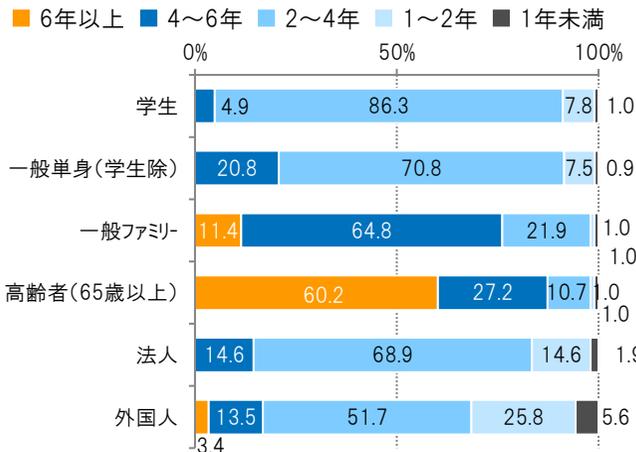
平均居住期間指数推移【DI値】



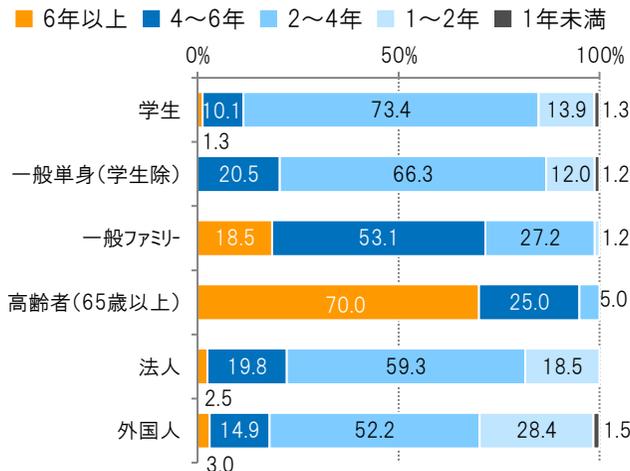
※DI値 = $\frac{([増えた] \times 2 + [やや増えた]) - ([やや減った] + [減った] \times 2)}{\text{全回答数} \div 2 \times 100}$

首都圏・関西圏を除くエリア

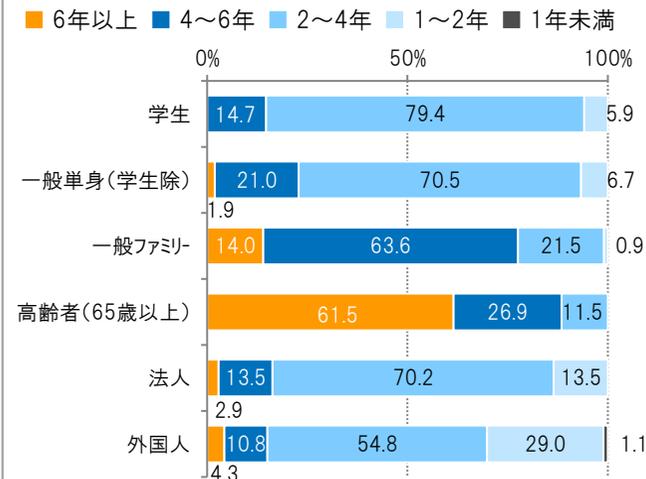
2020年度下期



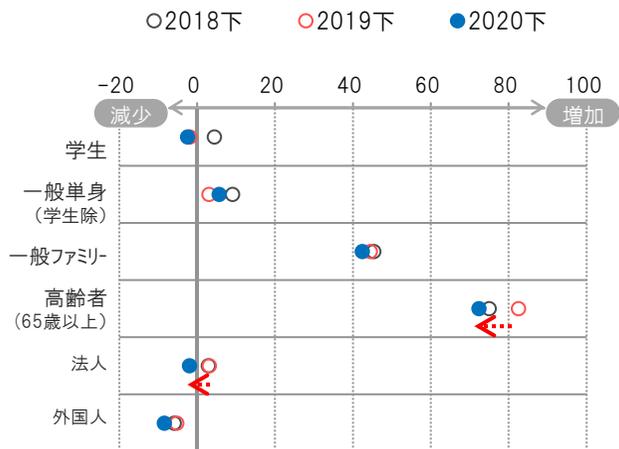
2019年度下期



2018年度下期



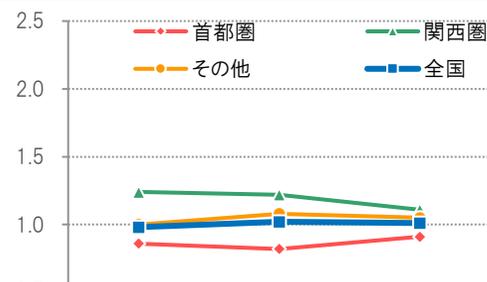
平均居住期間指数推移[DI値]



※DI値 = $\frac{([\text{増えた}] \times 2 + [\text{やや増えた}]) - ([\text{やや減った}] + [\text{減った}] \times 2)}{\text{全回答数} \div 2} \times 100$

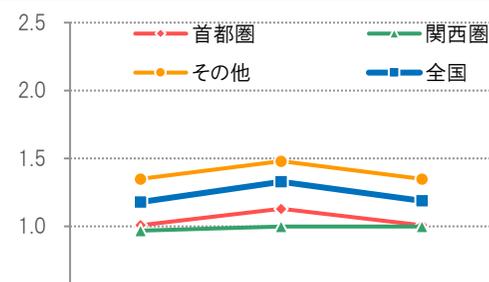
一時金推移(平均月数)

礼金



	2018 下期	2019 下期	2020 下期
首都圏	0.86	0.82	0.91
関西圏	1.24	1.22	1.11
その他	1.00	1.08	1.05
全国	0.98	1.02	1.01

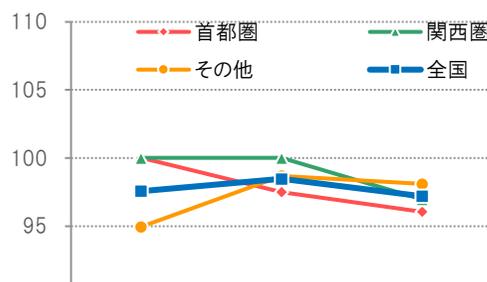
敷金(保証金)



	2018 下期	2019 下期	2020 下期
首都圏	1.01	1.13	1.01
関西圏	0.97	1.00	1.00
その他	1.35	1.48	1.35
全国	1.18	1.33	1.19

家賃保証会社利用割合推移(%)

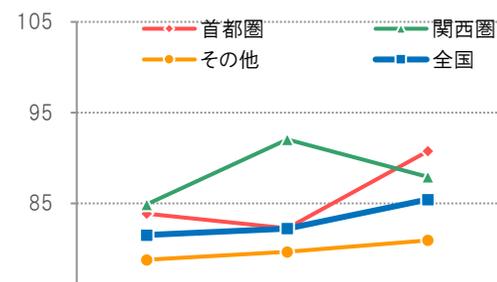
利用率



	2018 下期	2019 下期	2020 下期
首都圏	100.00	97.50	96.05
関西圏	100.00	100.00	96.97
その他	94.95	98.68	98.10
全国	97.57	98.46	97.20

機関保証への加入必須割合(%)

加入必須率



	2018 下期	2019 下期	2020 下期
首都圏	83.87	82.24	90.76
関西圏	84.90	92.05	87.92
その他	78.79	79.66	80.94
全国	81.51	82.23	85.43