

# 第8回 賃貸住宅市場景況感調査

## 『日管協短観』

2012年度上期  
(2012年4月～2012年9月)

2012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



**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

## 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

- 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24年4月～平成24年9月
- ④調査期間: 平成24年10月～11月

## 3. 回答社数

1,024社(管理会社)中303社(回収率30%)  
内訳: 首都圏101社、関西圏44社、  
首都圏・関西圏を除くエリア158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。

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

## Ⅱ 調査結果 — ◆まとめ(3期業況判断指数[DI値]推移)

・前期まで回復傾向にあったが、2012年上期は一転、前年同期並みに落ち込んだ。また、成約賃料も大幅にマイナスとなっている。

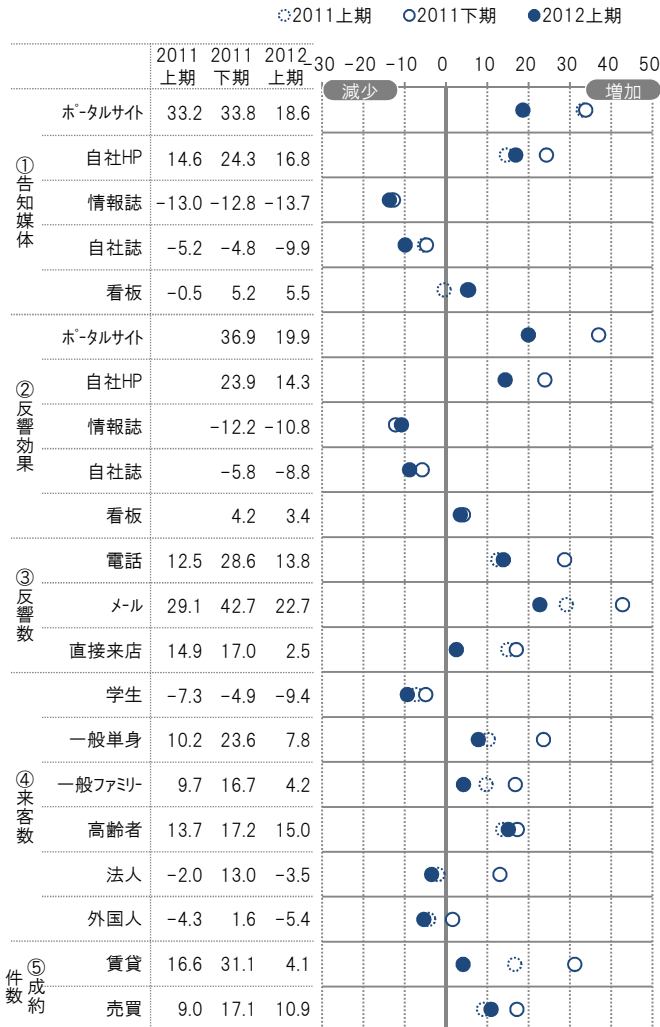
・売上は総じてプラス傾向なもの、賃貸仲介はマイナスに転落。礼金なし・敷金なし・フリーレント物件が依然としてプラスに大きく振れており、入居時の一時金が少ない物件の増加が目立つ。

### [DI値総合](2012上期)

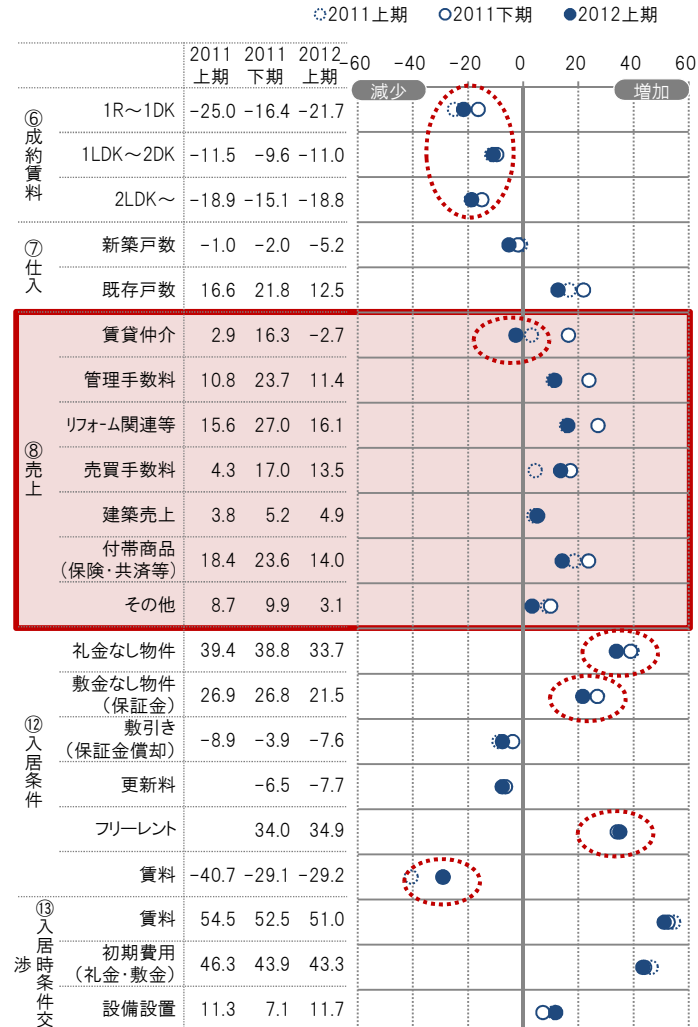
※全体をまとめた数値

告知媒体	14.8
反響効果	12.0
反響数	13.5
来客数	-5.4
賃貸成約件数	4.1
成約賃料	-22.7
仕入戸数	10.4
賃貸仲介売上	-2.7
管理手数料売上	11.4

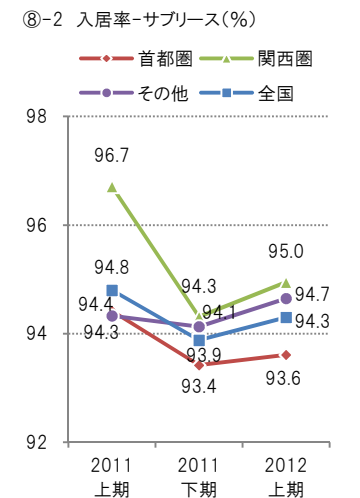
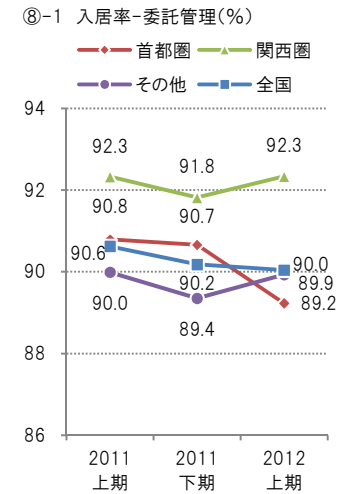
### [DI値詳細]反響・反響数・来客数・成約件数



### [DI値詳細]入居条件・入居時条件交渉・売上・仕入戸数

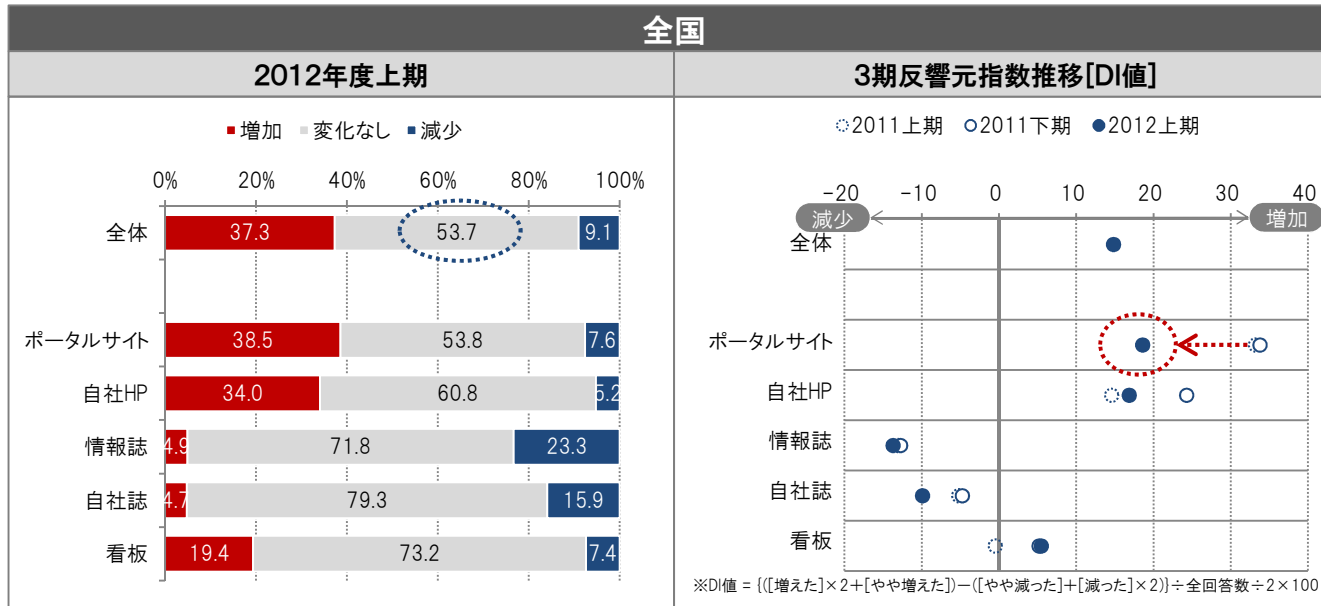


### 入居率



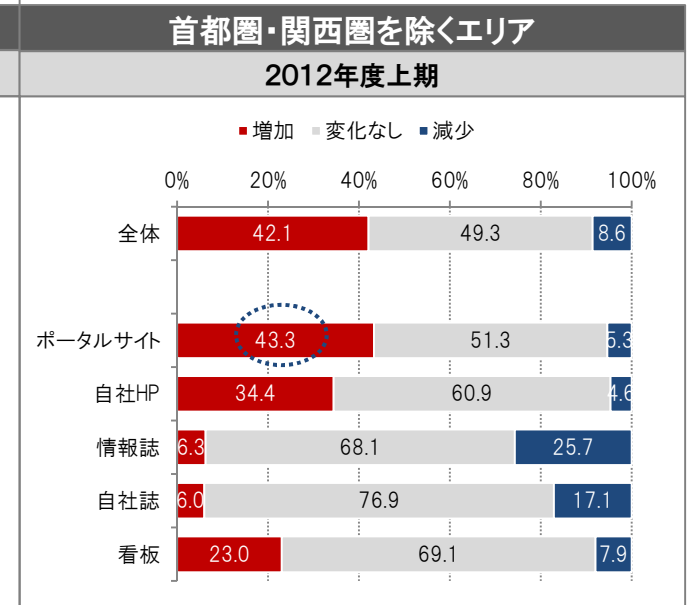
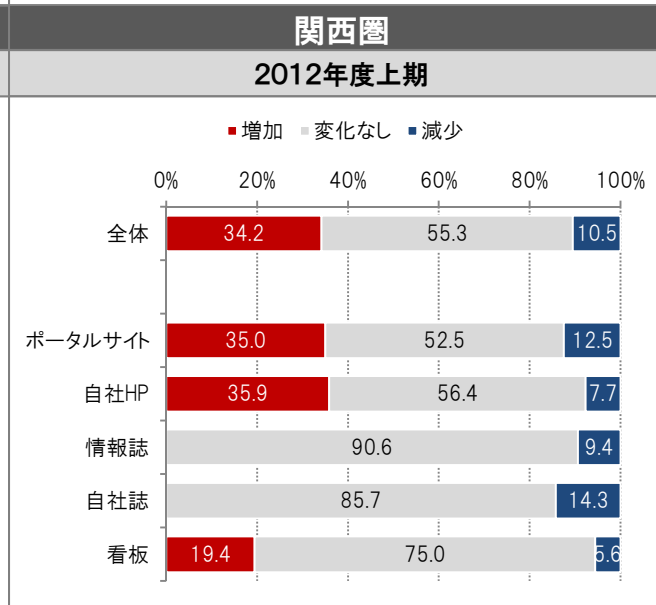
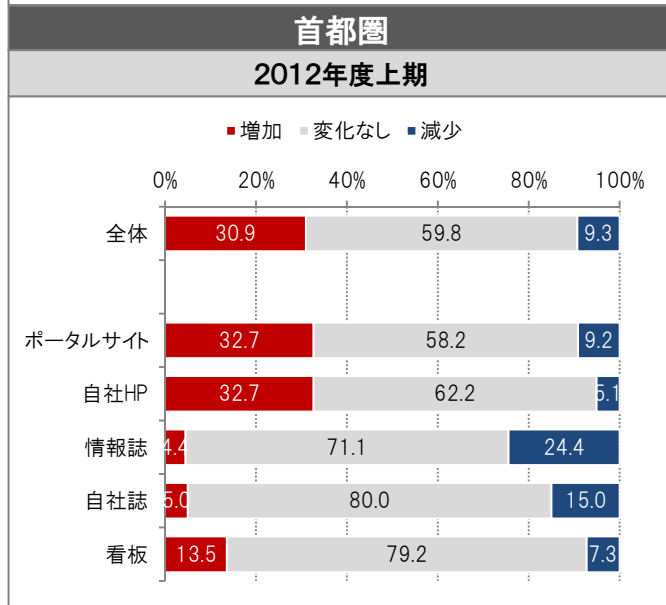
※DI値 = {[(増えた)×2+[やや増えた)]-[やや減った]+[減った]×2} ÷ 全回答数 ÷ 2 × 100

# 1. 告知媒体

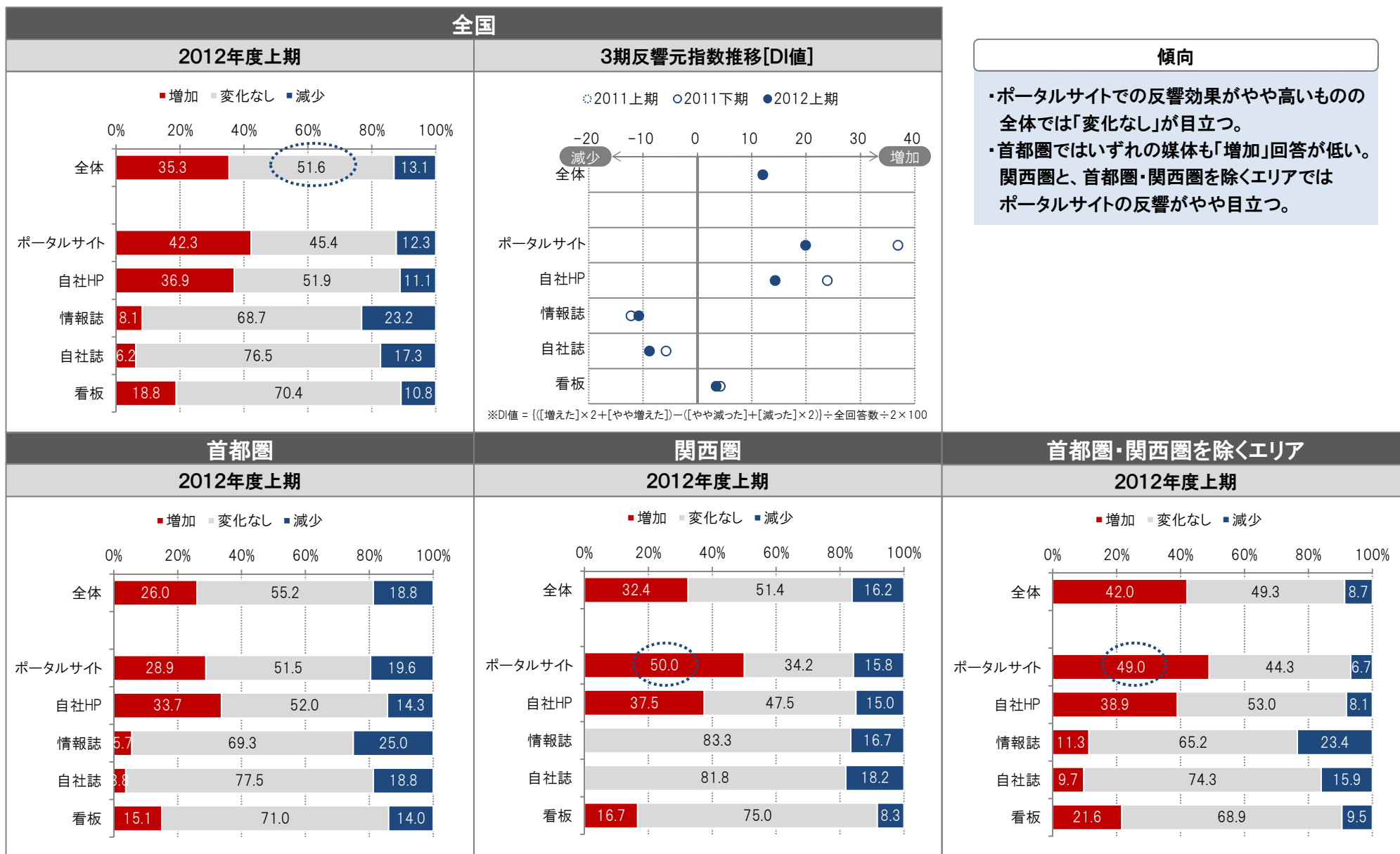


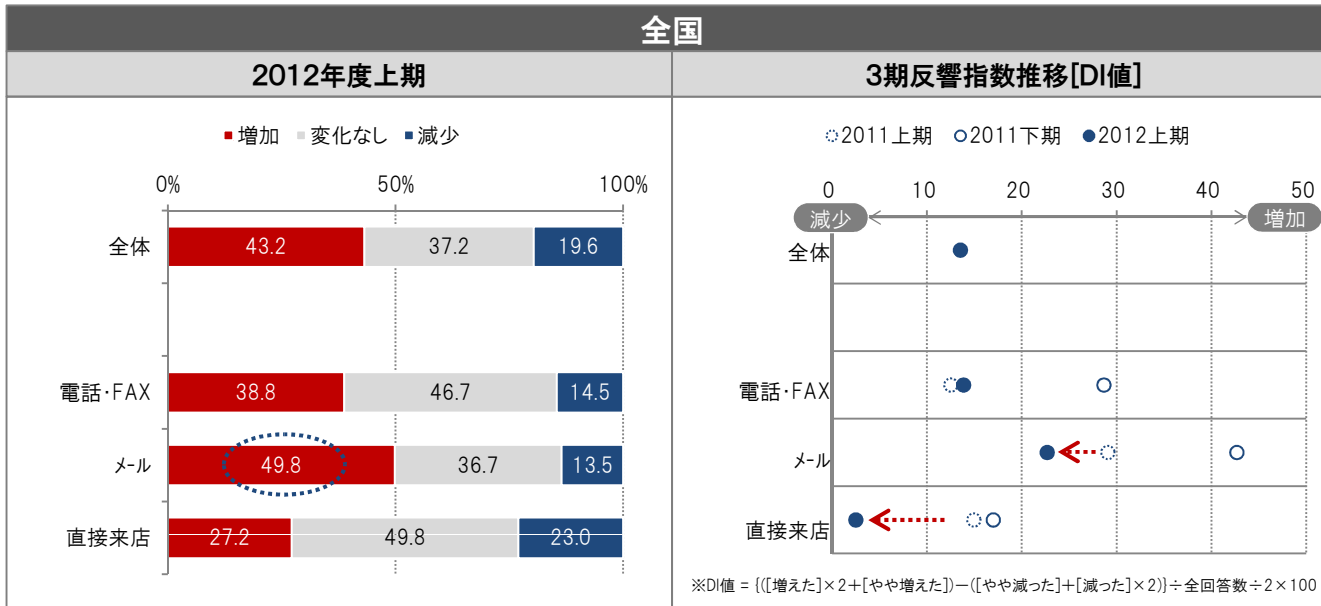
#### 傾向

- 全体では「変化なし」が目立つ。DI値推移を見ると、直近2期に比べ減少もしくは横ばいとなっている。
- 首都圏・関西圏と比べ、他のエリアは増加傾向がやや高く、中でもポータルサイトでの伸びが目立つ。



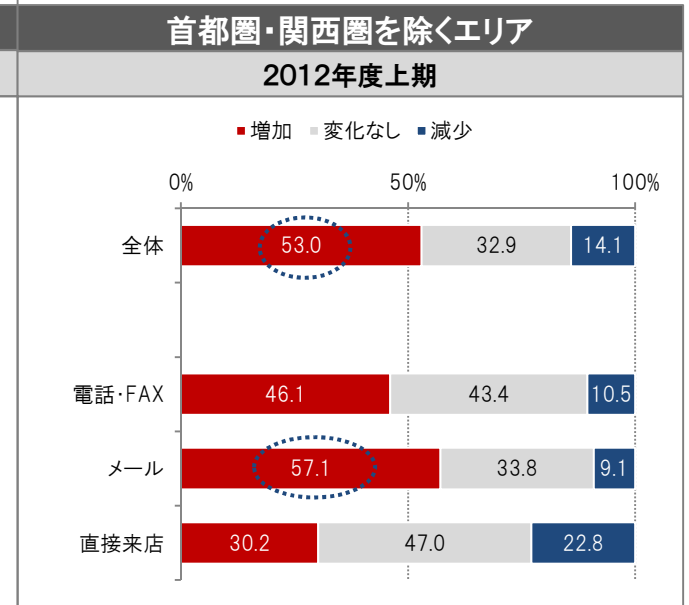
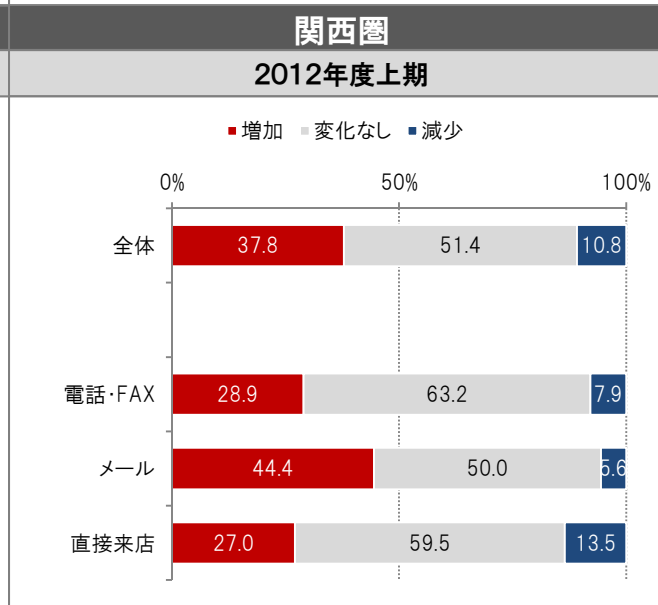
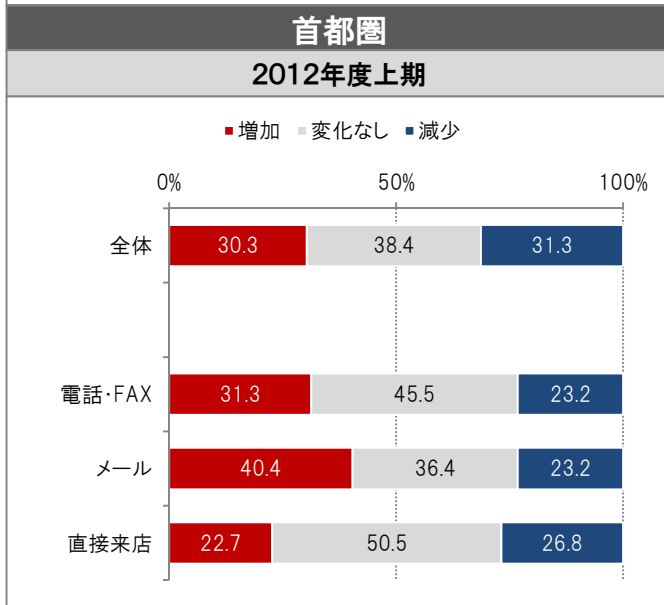
## 2. 反響効果



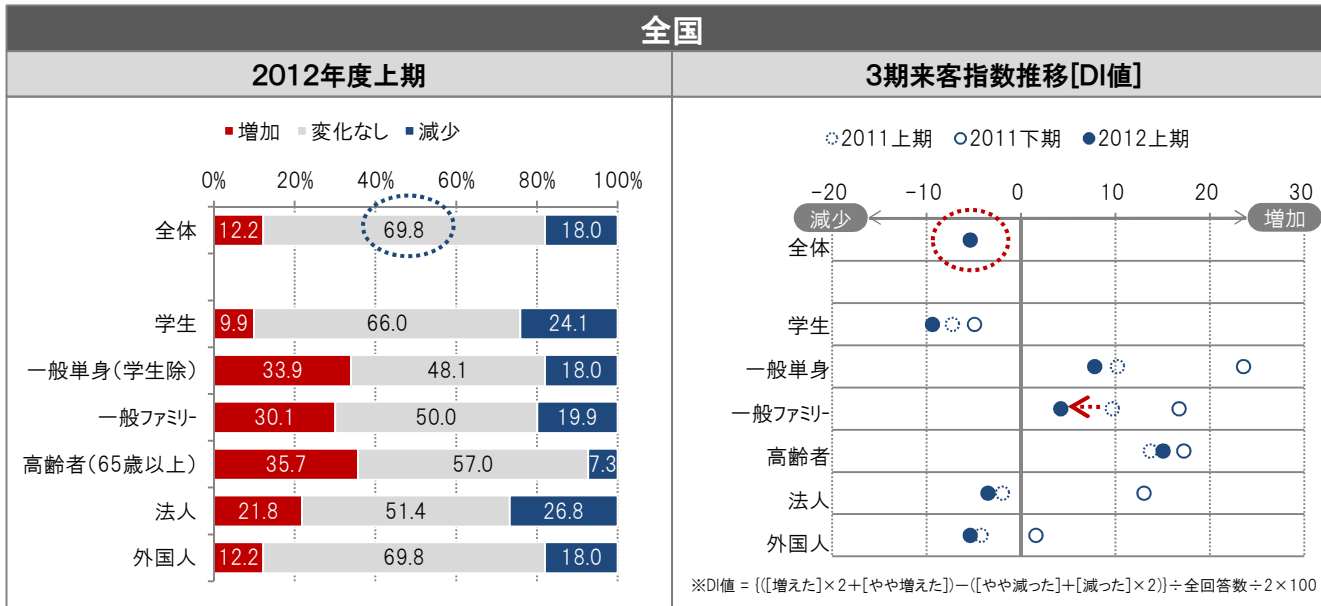


#### 傾向

- ・問合わせの入口となるメール反響数は「増加」回答が約半数を占める。ただし、DI値推移を見ると、直近2期に比べ減少。
- ・全体でみると首都圏・関西圏を除くエリアでの増加が目立つ。特にメールが好調。

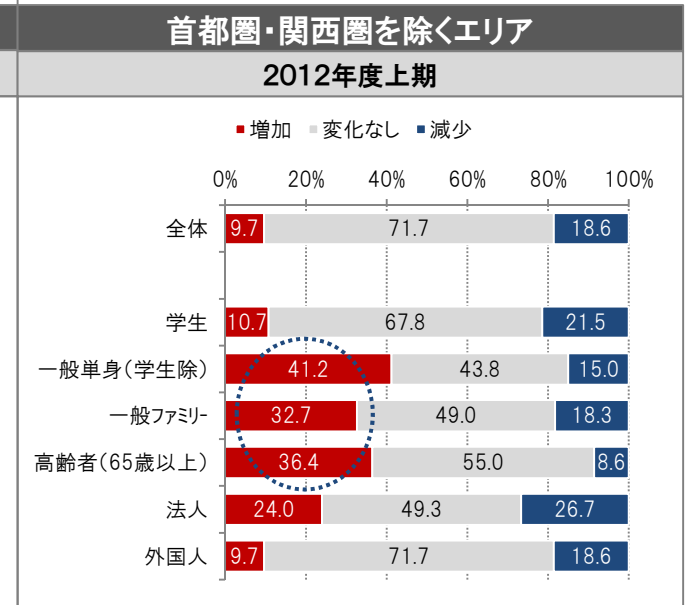
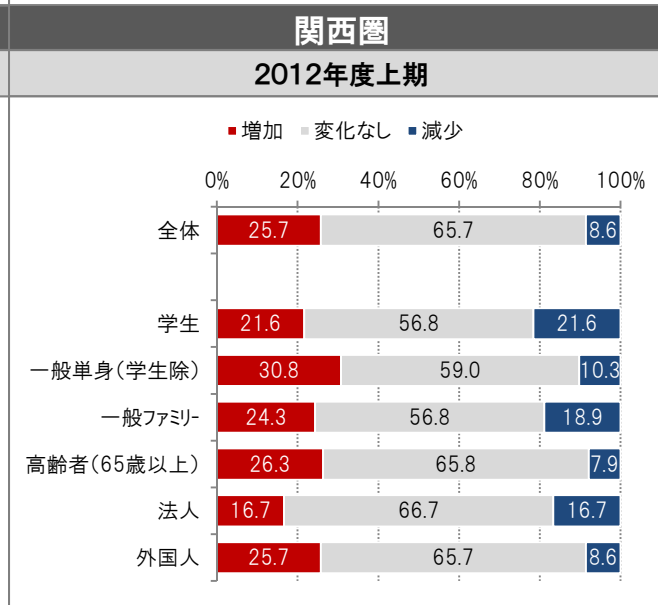
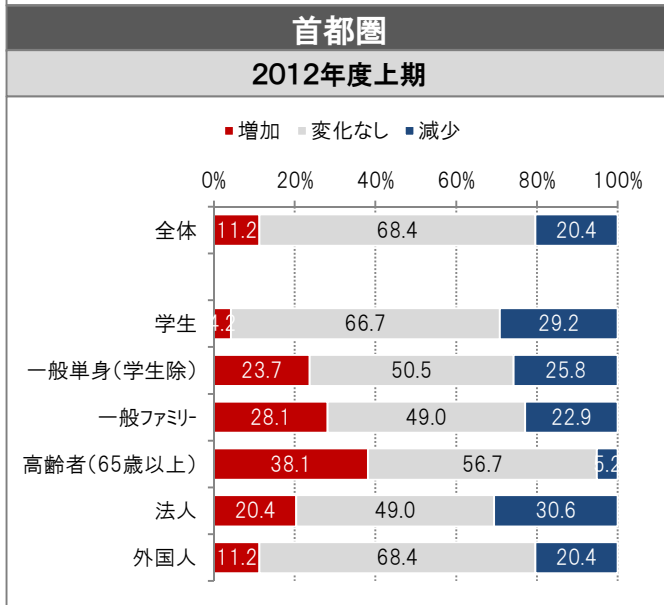


# 4. 来客数

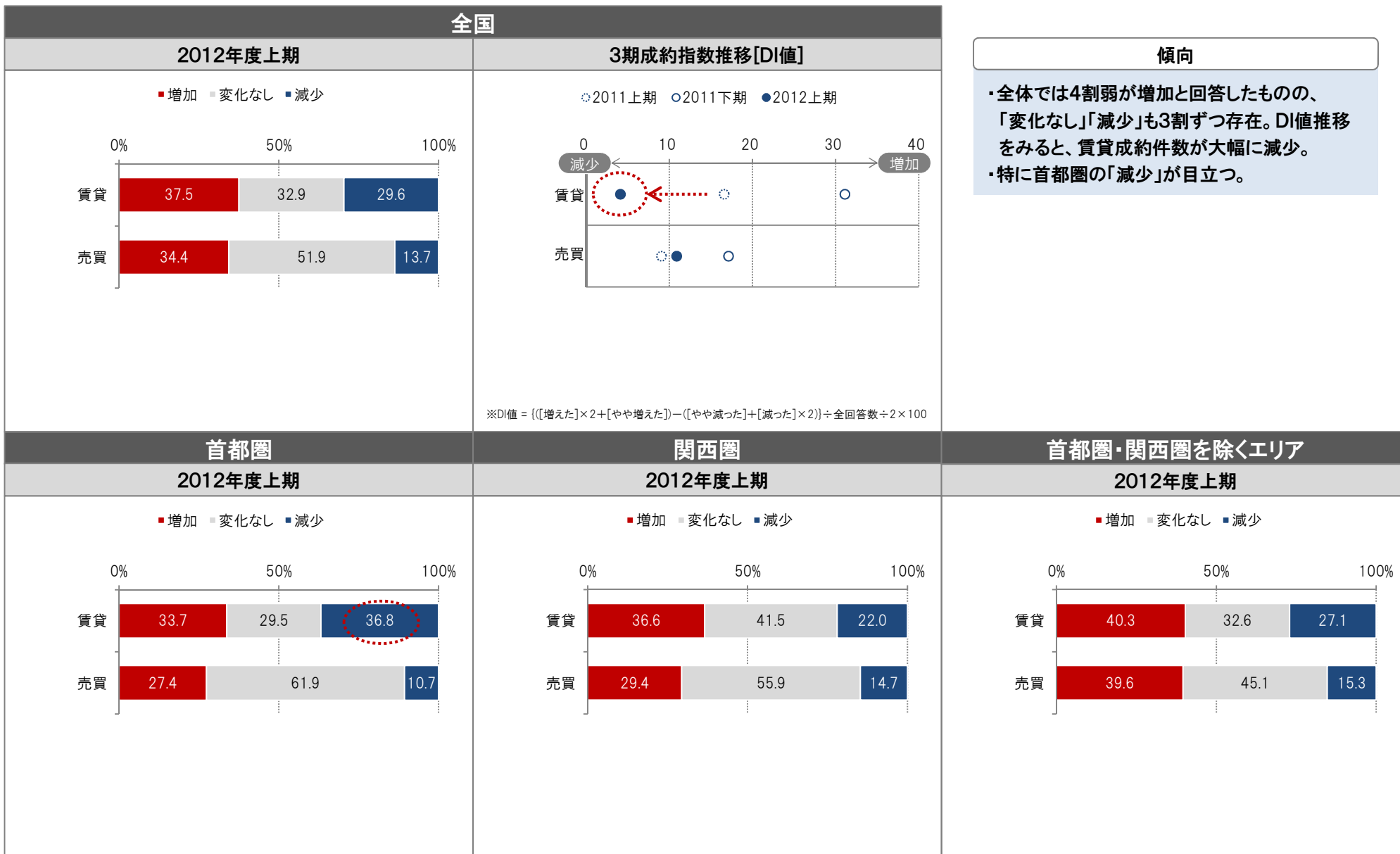


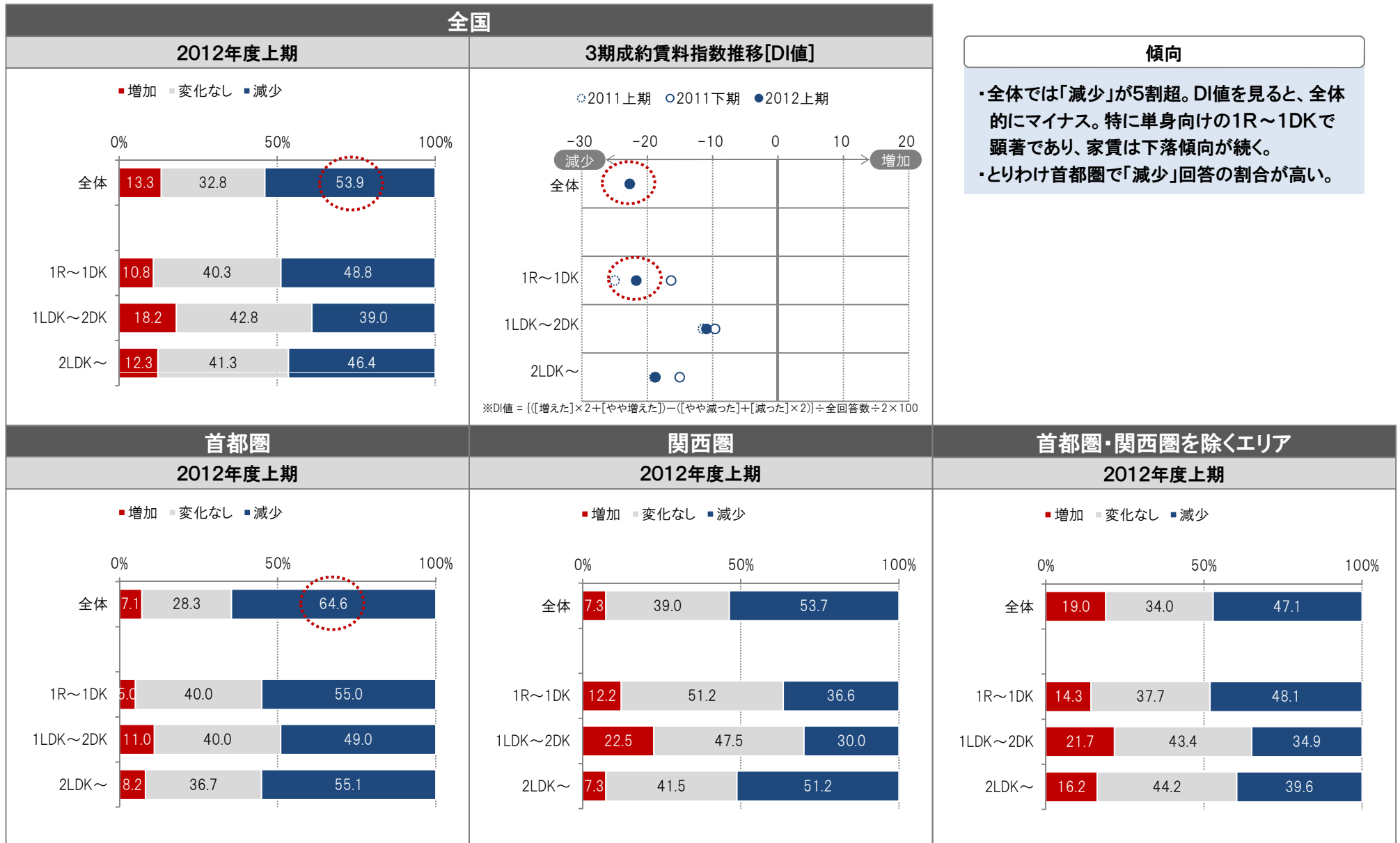
#### 傾向

- ・全体的には「変化なし」が目立つ。DI値推移を見ると、全体としてはマイナスに転じた。前年同期に比べ減少(特にファミリー)もしくは横ばいのものが多い。
- ・首都圏・関西圏を除くエリアでやや増加傾向。

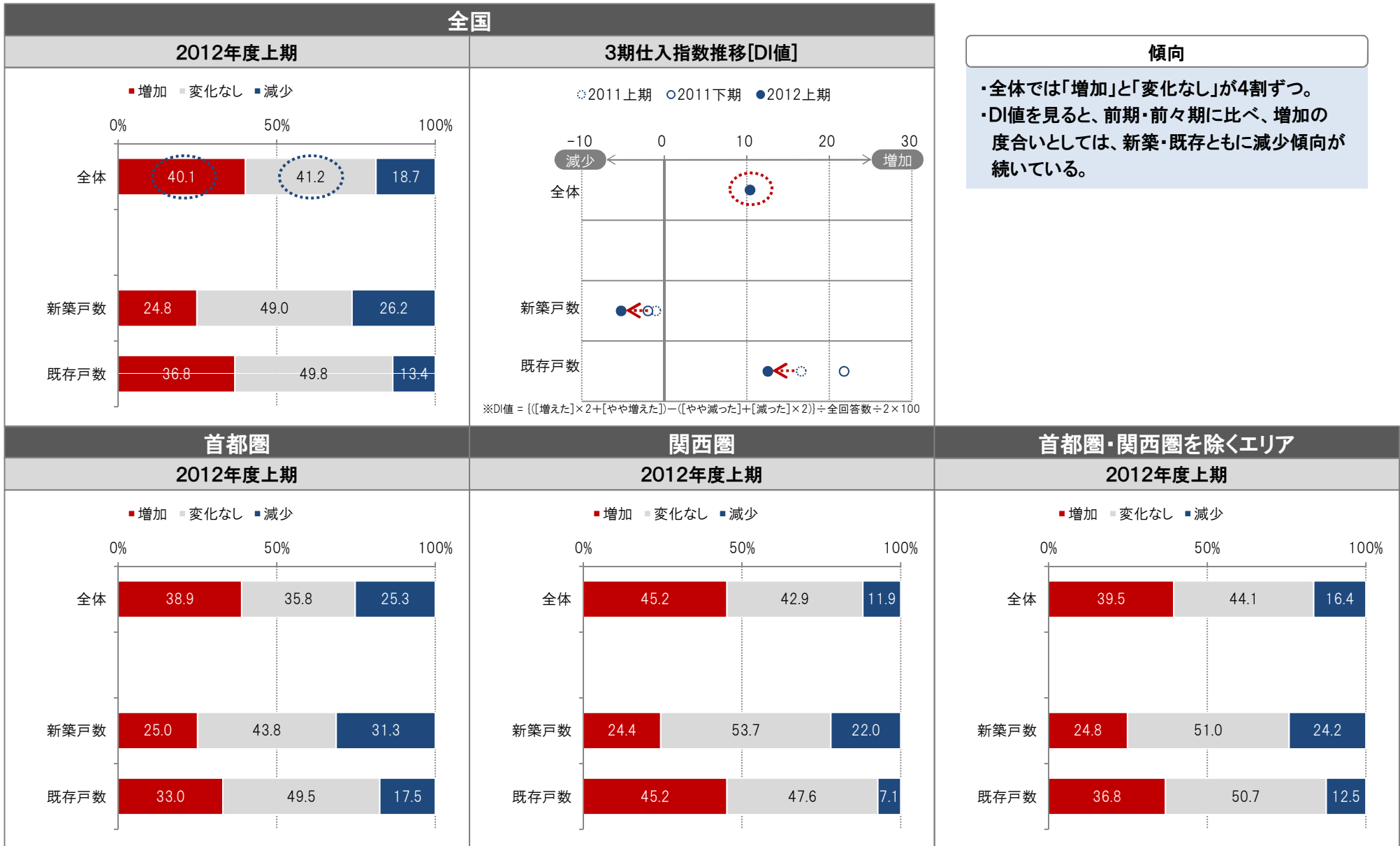


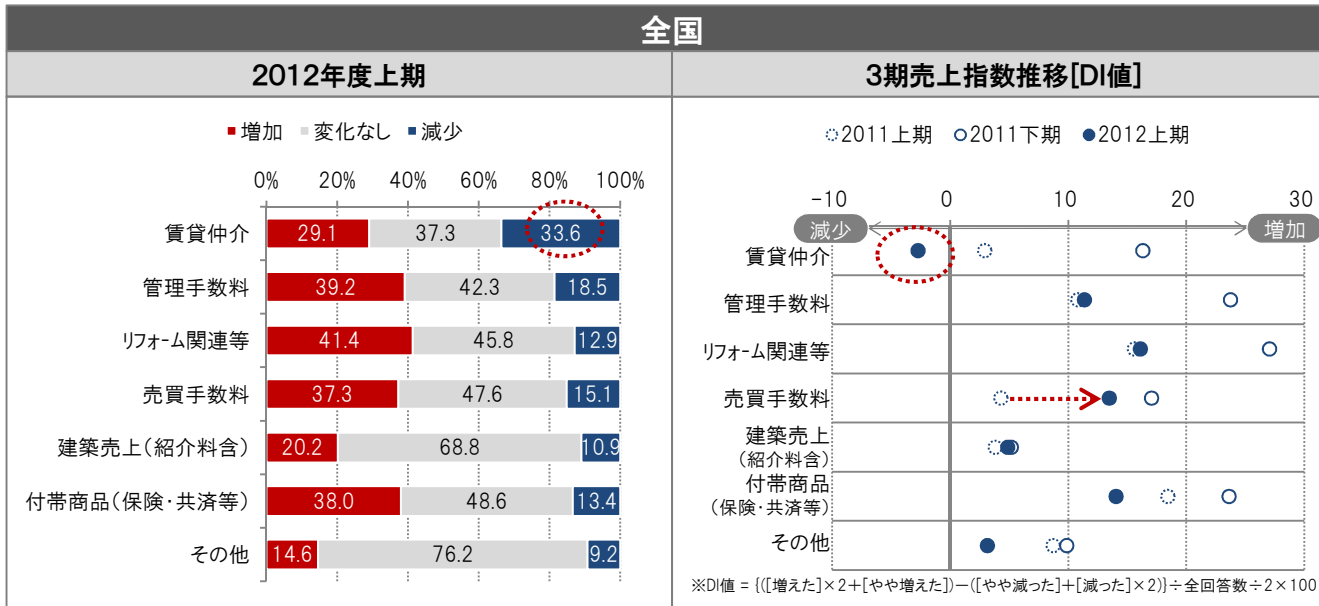






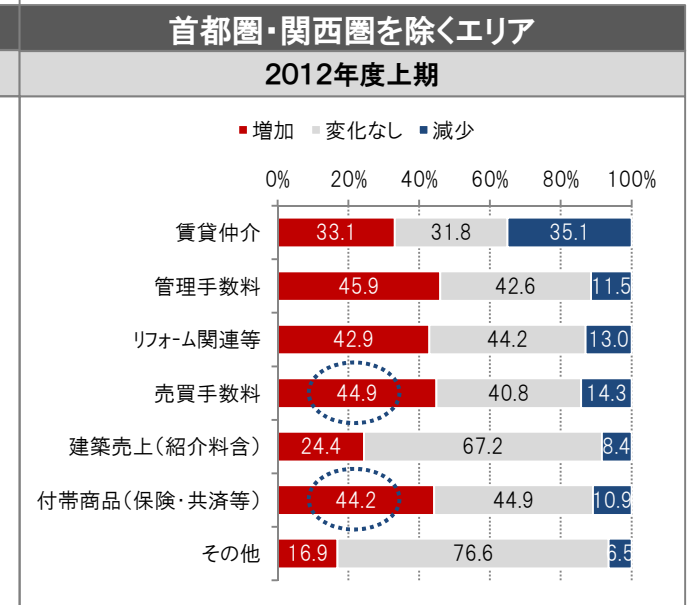
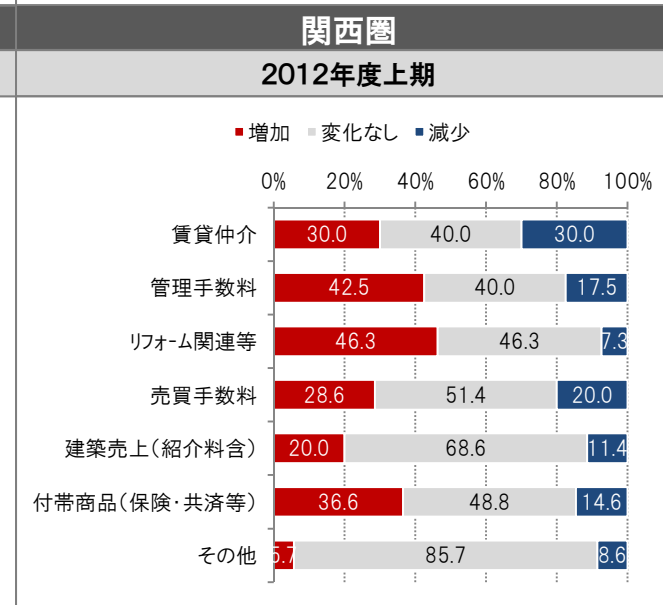
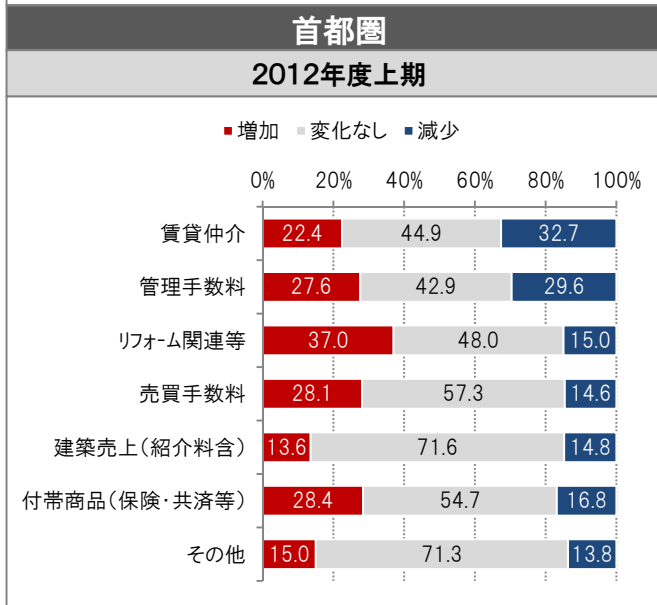
# 7. 仕入(新規管理受託戸数)





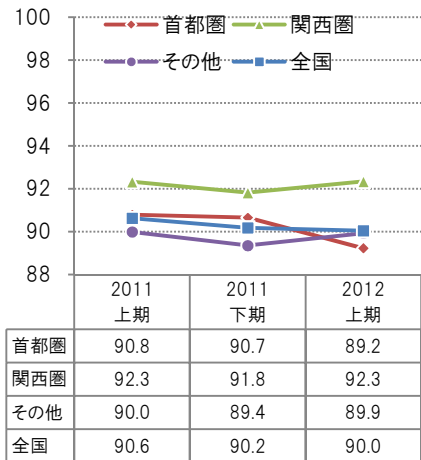
#### 傾向

- ・賃貸仲介売上は「減少」が3割を超え、DI値も唯一マイナス。売買手数料は大幅にUPしたが、それ以外は前年同期に比べDI値は減少もしくは横ばい。
- ・首都圏・関西圏と比べ、他のエリアで売買手数料と付帯商品の増加がやや目立つ。

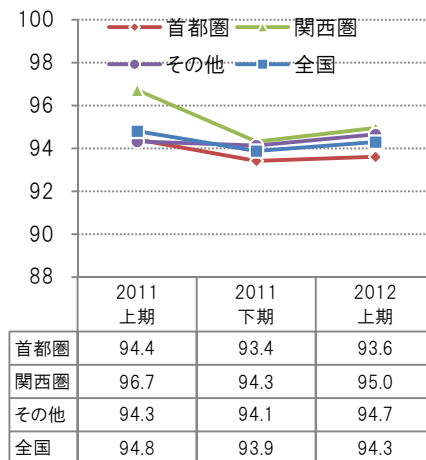


3期 入居率推移(%)

委託管理(集金管理を含む)



サブリース

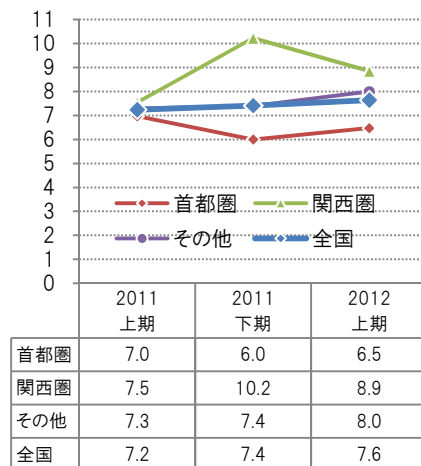


入居率

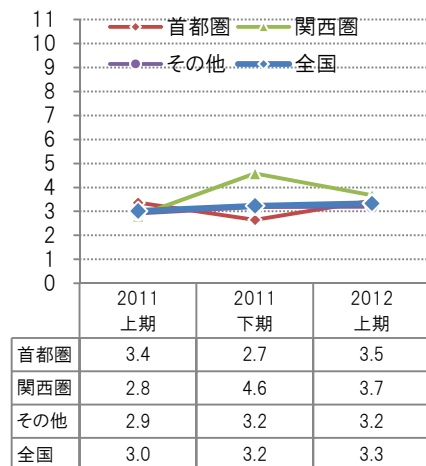
・委託管理、サブリースともに入居率は前年同期と比べやや悪化。

3期 滞納率推移(%)

月初全体の滞納率



月末での1ヶ月滞納率



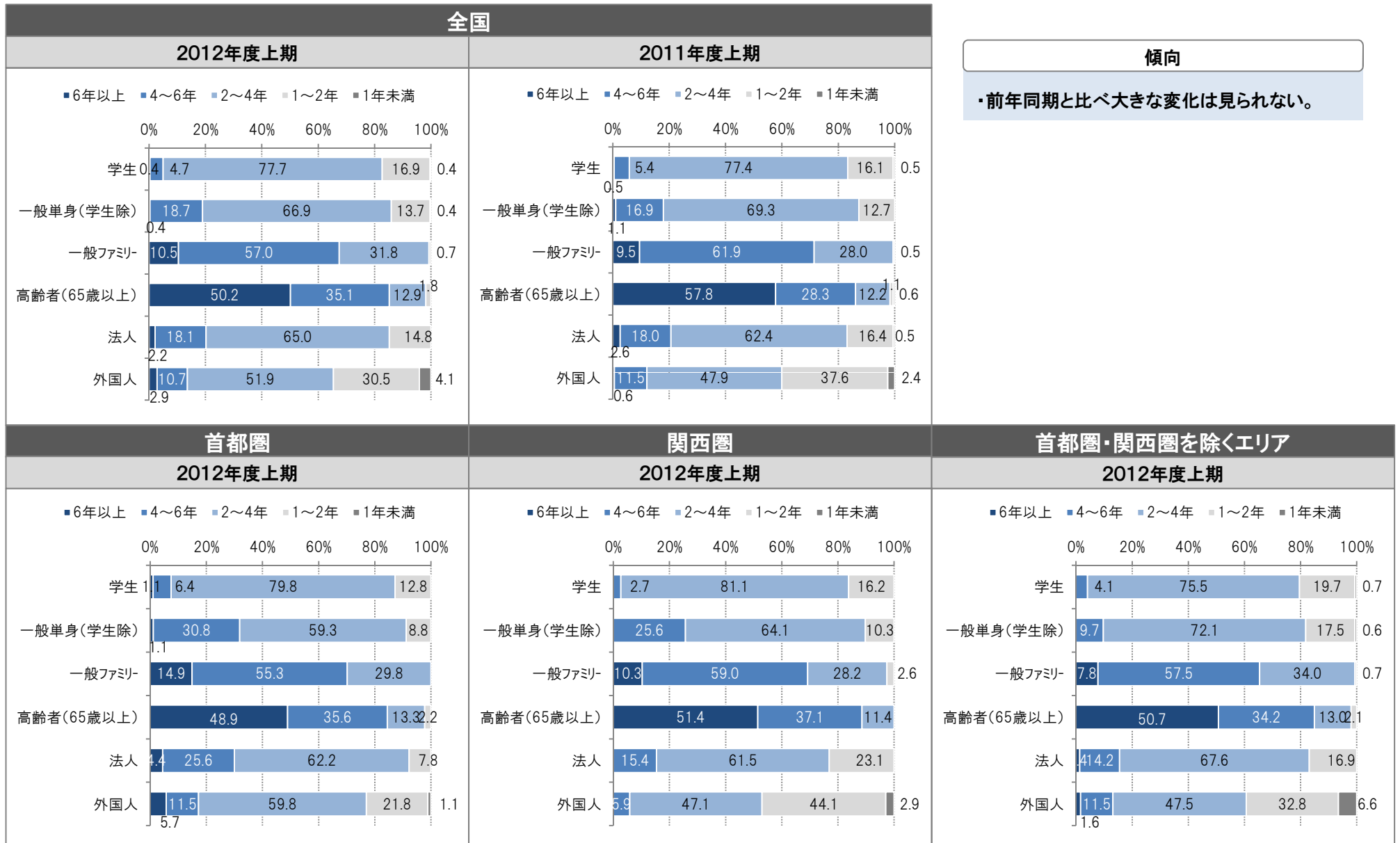
月末での2ヶ月以上滞納率



滞納率

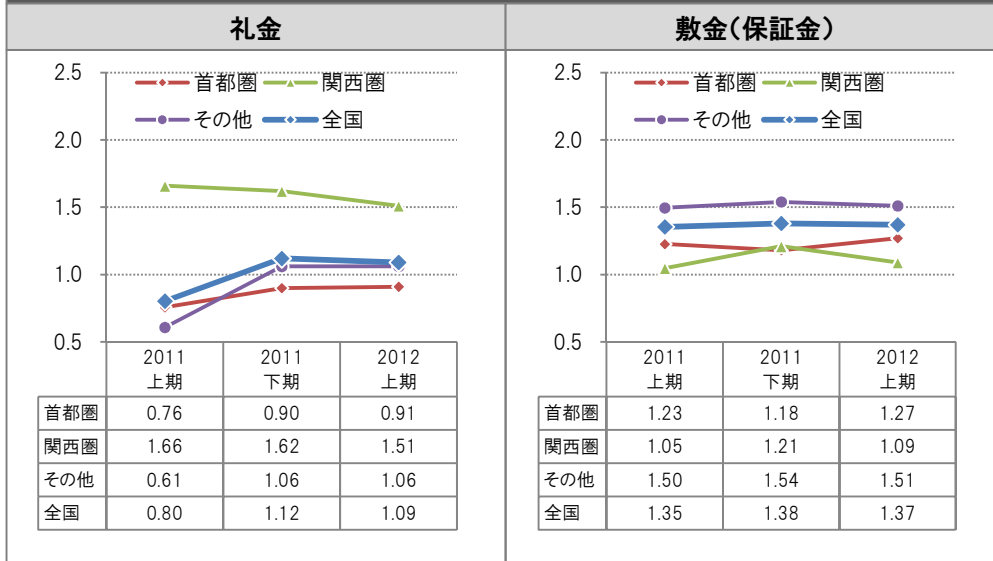
・前期滞納率が上昇した関西圏ではいずれのタイミングでも改善した。  
・関西圏以外は前年同期と比べやや悪化。

# 10. 平均居住期間



# 11. 一時金・家賃保証会社利用

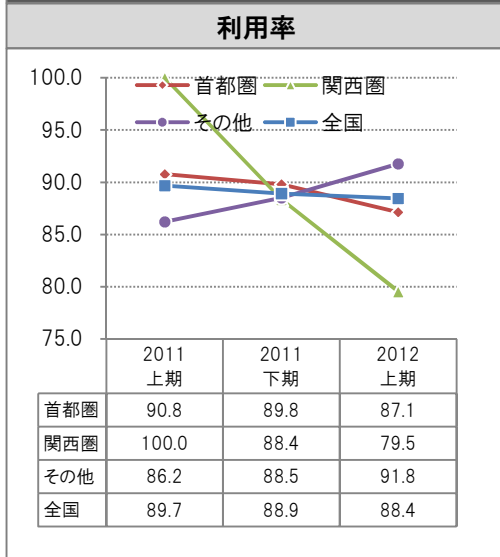
## 3期 一時金推移(平均月数)



### 一時金(平均月数)

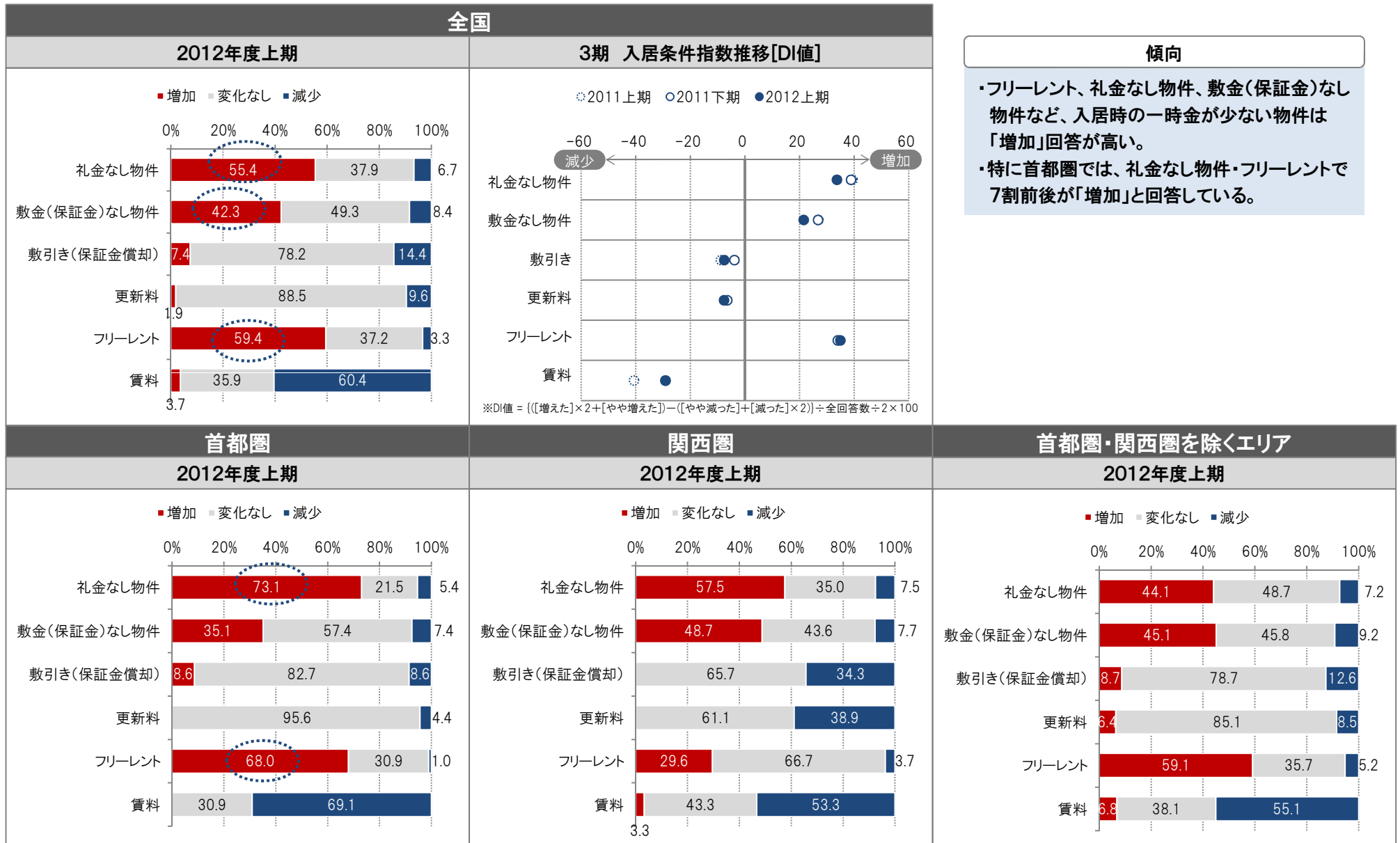
・前年同期に比べ上昇、前期と比べ横ばい。

## 3期 家賃保証会社利用会社数推移(%)



### 家賃保証会社利用会社数(%)

・首都圏・関西圏を除くエリアのみ上昇、それ以外では下降が続く。





# 13. 入居時の条件交渉

