

第22回 賃貸住宅市場景況感調査

『日管協短観』

2019年4月～2019年9月

2019年12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. 心理的瑕疵物件(事故物件等)における重要事項説明 ……17
- 15. 参考データ ……21

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: 2019年4月～2019年9月
- ④調査時期: 2019年10～12月

3. 回答社数

1,281社(管理会社)中169社(回答率13.2%)
内訳: 首都圏70社、関西圏19社、
首都圏・関西圏を除くエリア80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。

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

Ⅱ 調査結果 一 ◆まとめ(業況判断指数[DI値]推移)

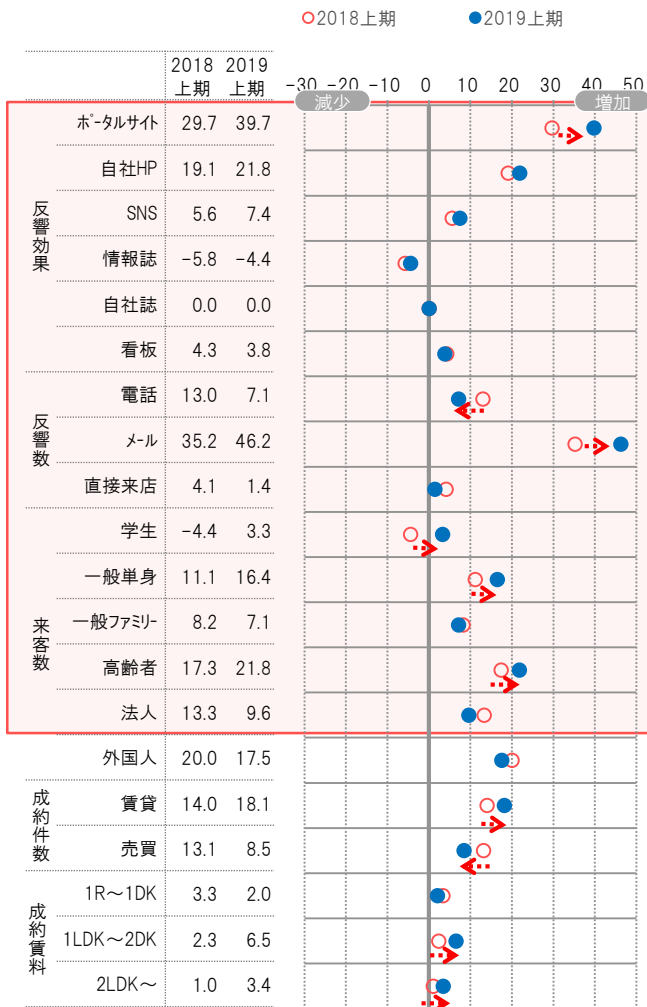
- ・反響効果では、ポータルサイトが特に上昇。反響数は特にメールで大きく上昇している。また、来客数は学生、一般単身、高齢者で大きく上昇した。
- ・賃貸成約件数は上昇、成約賃料は1LDK～2DK、2LDK～で上昇したが、売上の賃貸仲介、管理手数料はほぼ横ばい。なお、売買成約件数、売買手数料売上は下降した。
- ・入居条件では、賃料以外すべてで下降。また、入居時条件交渉も全てで下降した。

[DI値総合](2019上期)

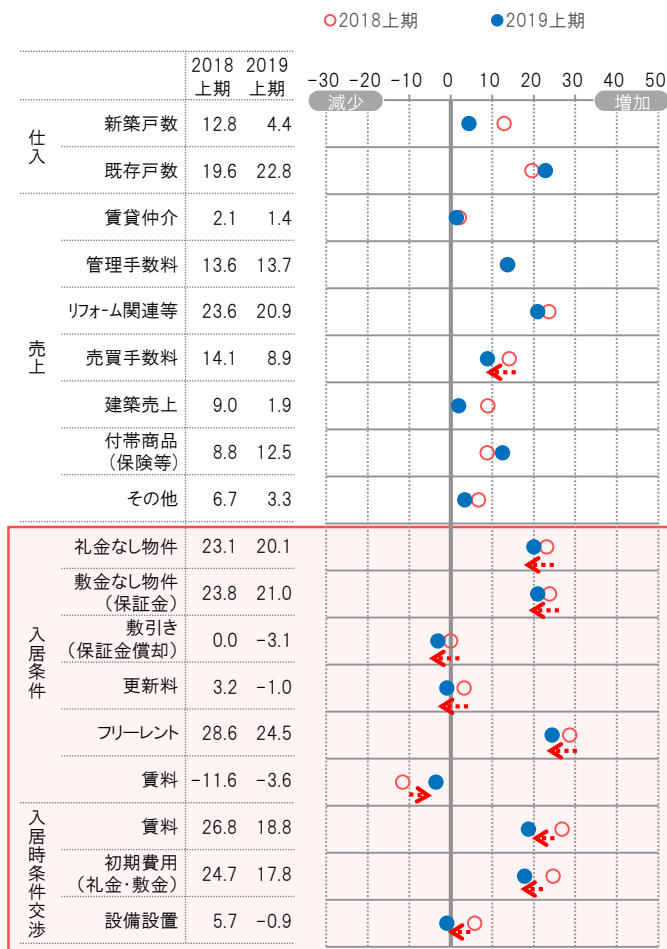
※全体をまとめた数値

告知媒体	-
反響効果	30.6
反響数	35.8
来客数	16.8
賃貸成約件数	18.1
成約賃料	5.4
仕入戸数	18.4
賃貸仲介売上	1.4
管理手数料売上	13.7

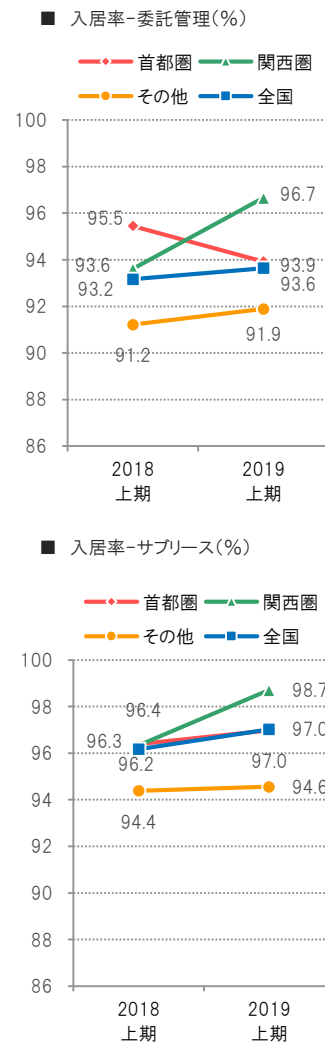
[DI値詳細]反響元・反響数・来客数・成約件数



[DI値詳細]入居条件・入居時条件交渉・売上・仕入戸数



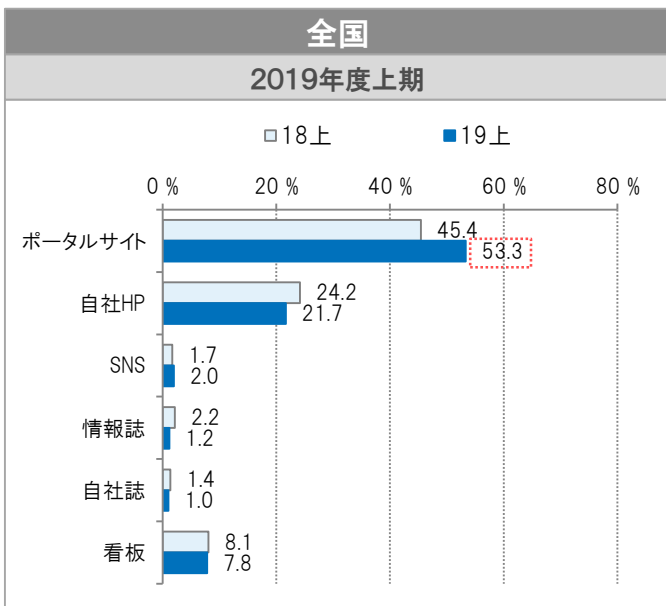
入居率



※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。

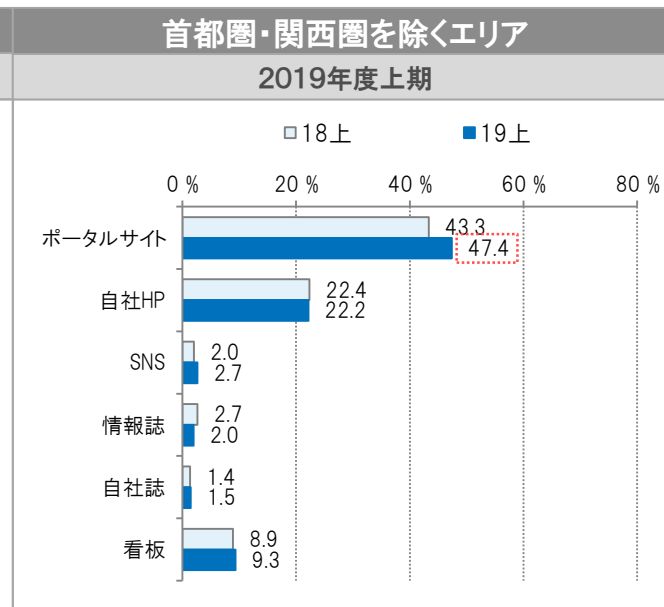
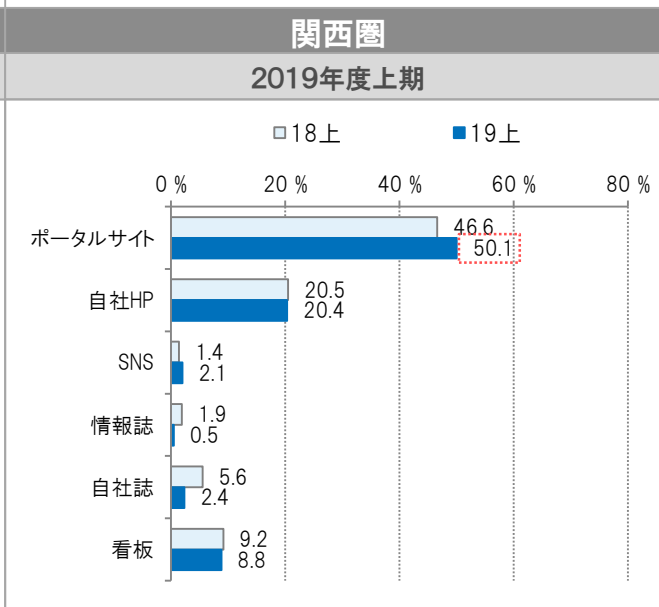
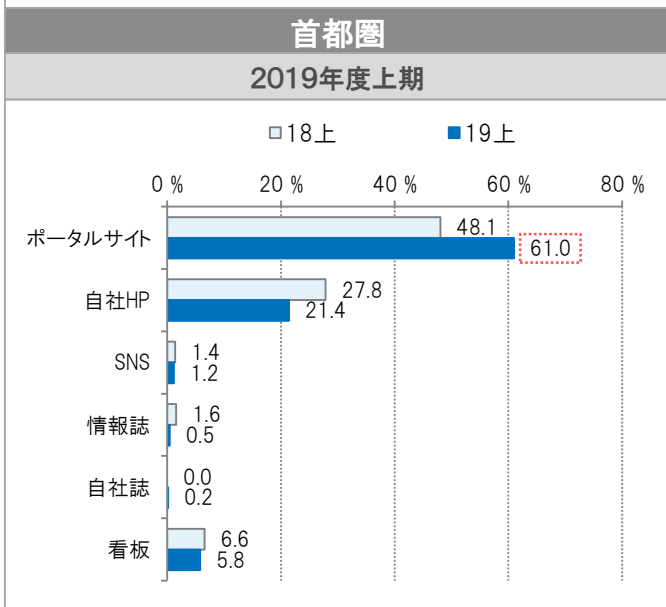


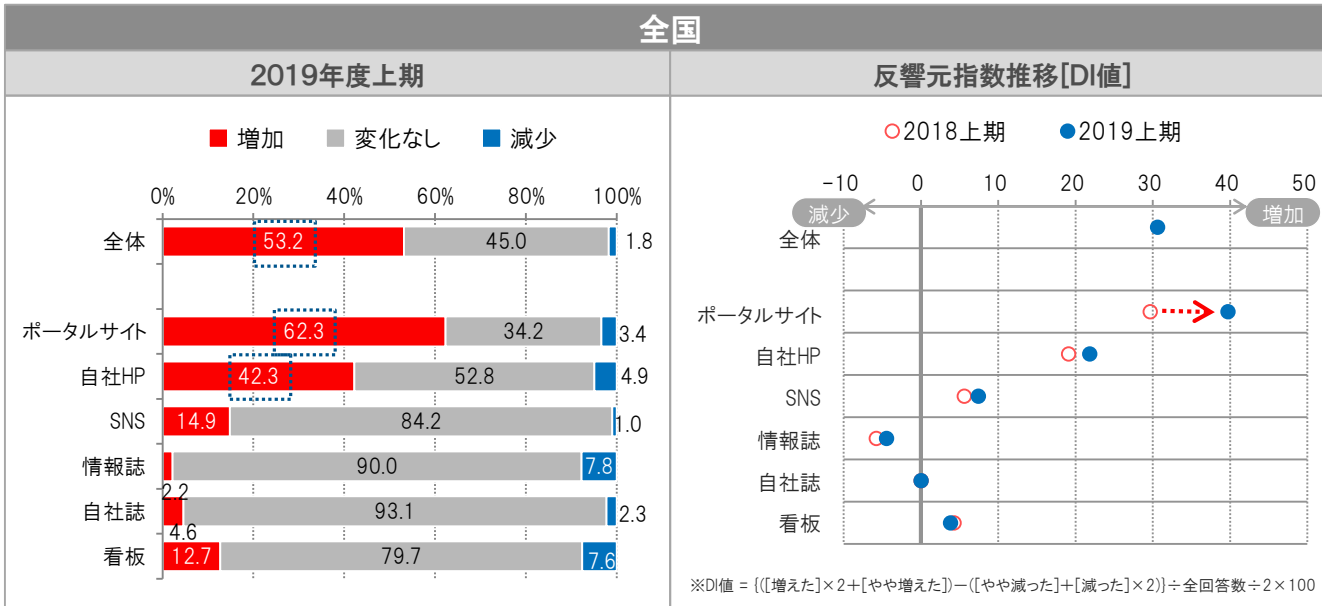
傾向

- ・全国では、ポータルサイトが前年同期から増加。
- ・エリア別にみると、ポータルサイトはいずれのエリアにおいても増加している。

考察

- ・前年の下期同様、PCやスマートフォンを用いて物件探しを行っている比率が、さらに高まってきている。近年はPC以外に、スマートフォンでも検索できることが大きい。複数物件の比較が容易であることも、増加要因と言える。





傾向

【今期】

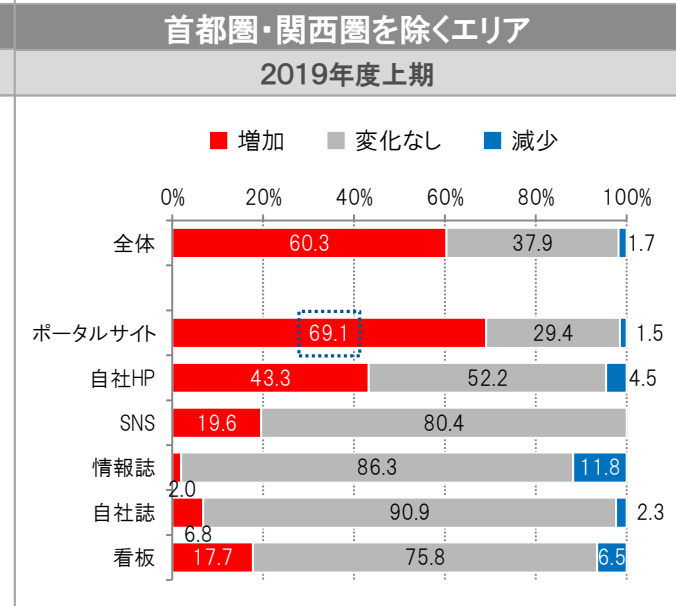
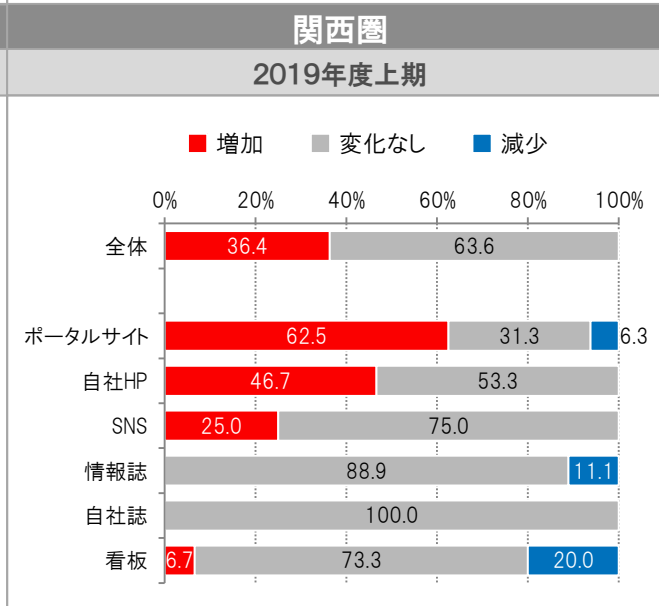
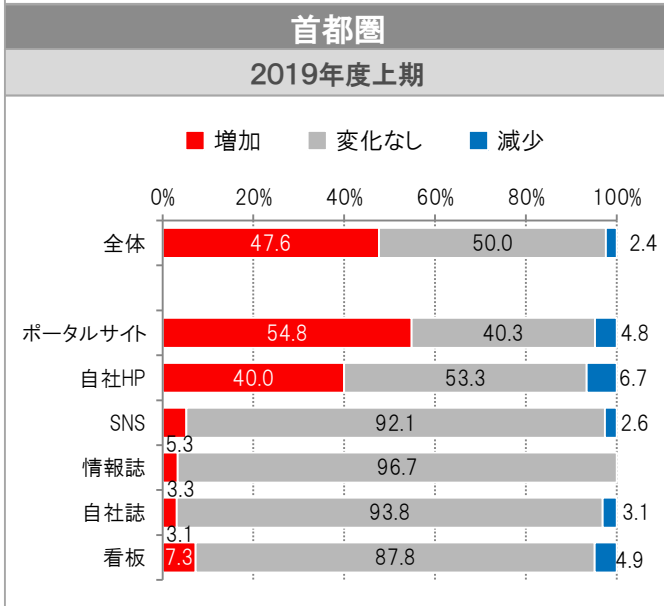
- ・全体では、「増加」比率が5割超。特に、ポータルサイトの「増加」比率が約6割と高い。
- ・全エリアでポータルサイトの「増加」比率が高いが、特にその他のエリアで7割近い。

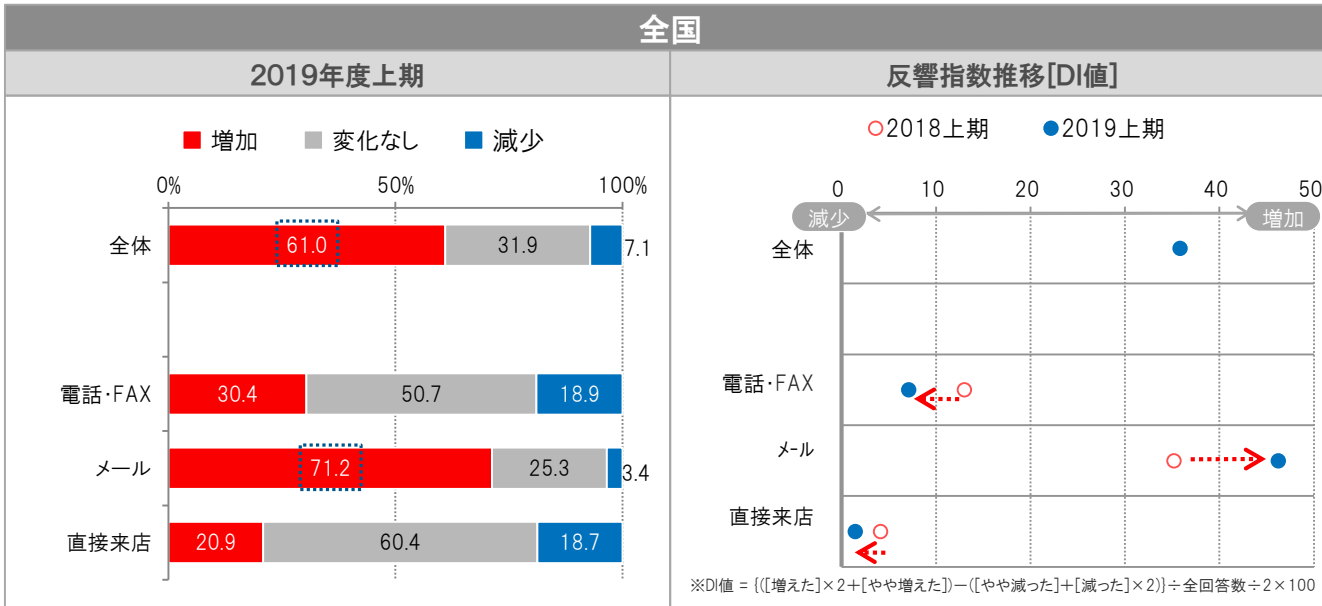
【DI値推移】

- ・ポータルサイトが大きく上昇。

考察

- ・紙媒体に大きな変化は見られない。
- ・自社HPを充実させて、ユーザーの囲い込みを図ろうとしている傾向が伺える。





傾向

【今期】

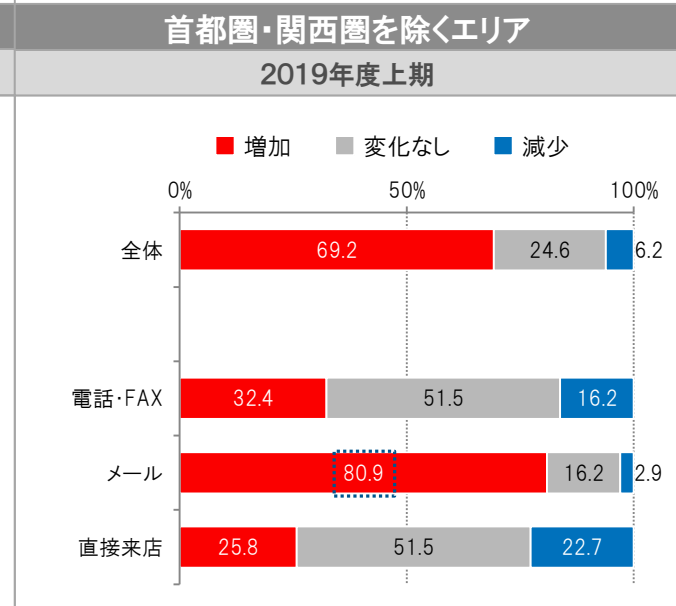
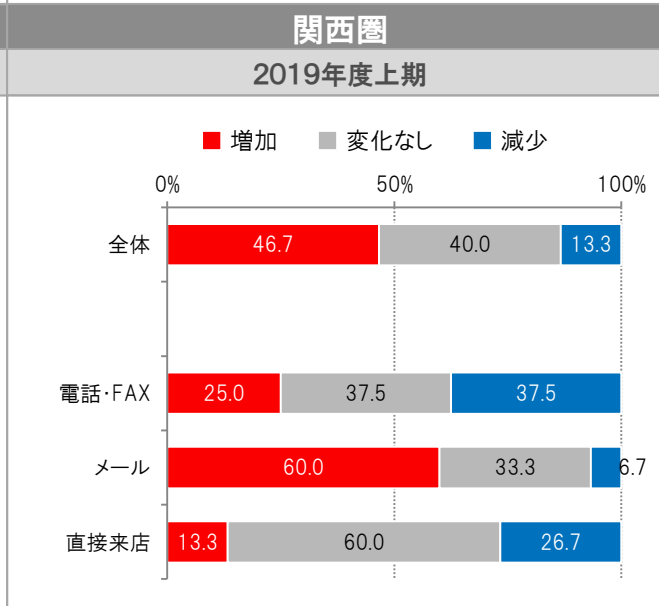
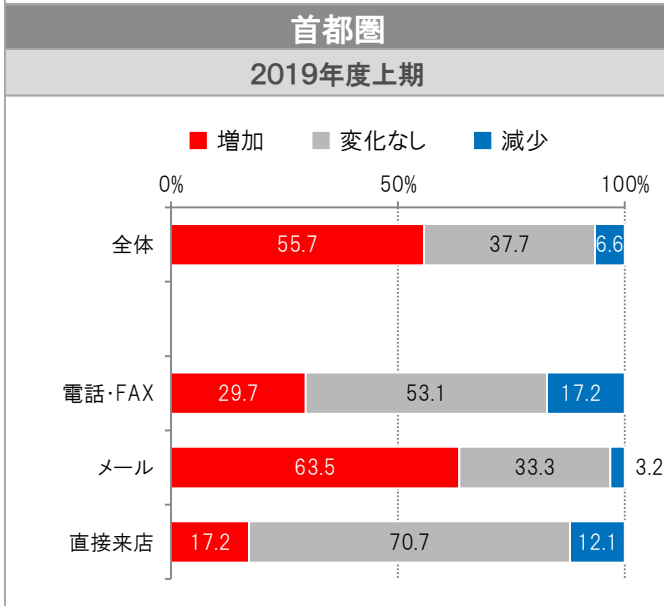
- ・全体では「増加」が約6割。特にメールの「増加」比率が約7割となった。
- ・その他のエリアで、メールの「増加」比率が8割以上。

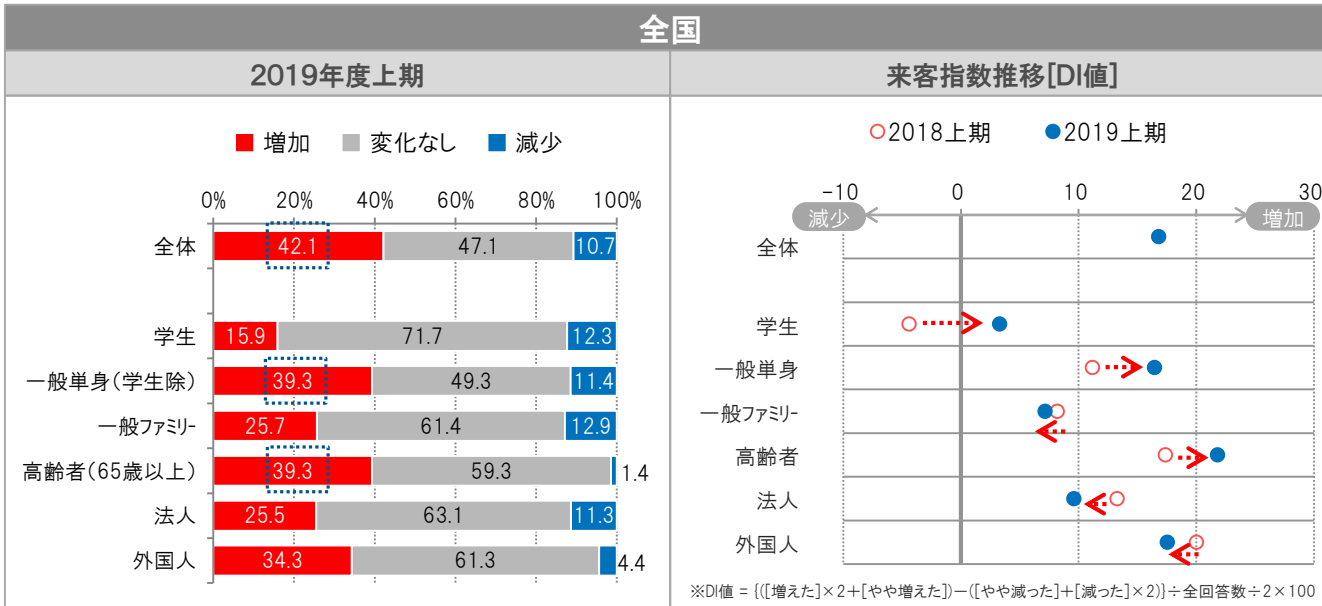
【DI値推移】

- ・メールが上昇。一方、電話・FAX、直接来店は下降している。

考察

- ・反響数が増加しているものの、まだ、直接来店にまでは達していない。





傾向

【今期】

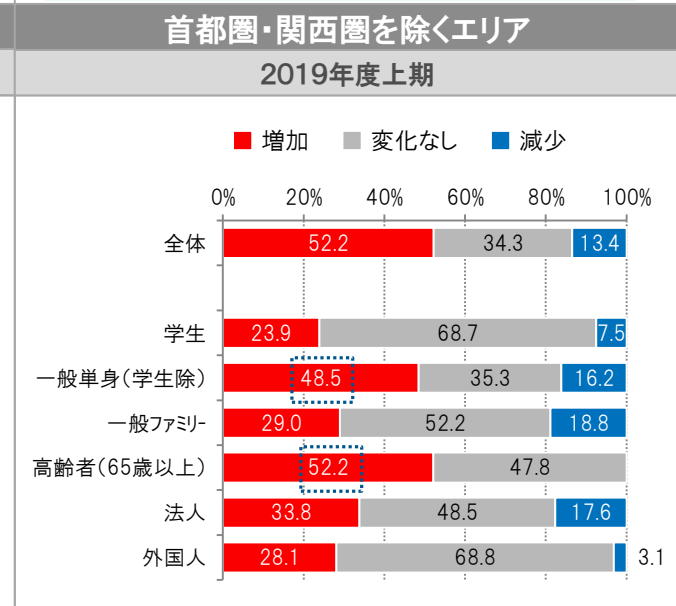
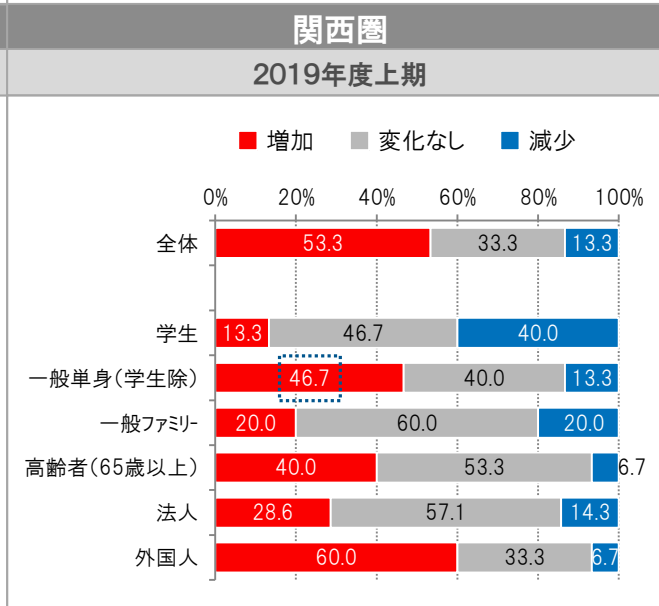
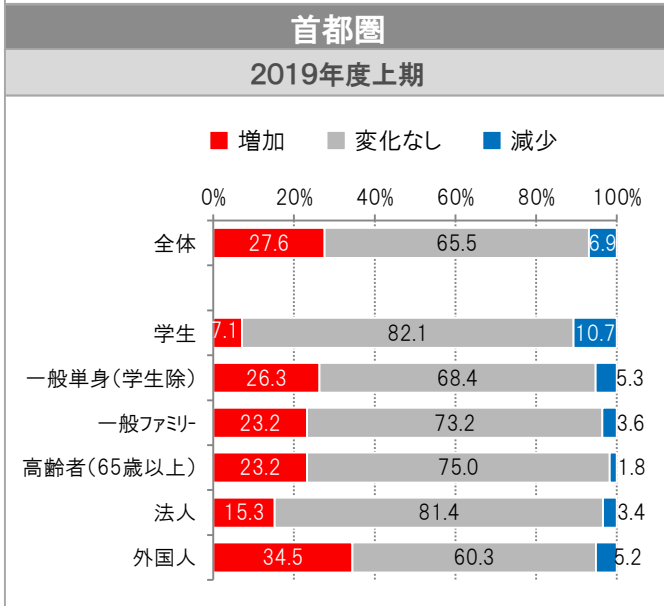
- 全体では「増加」比率が約4割で、特に、一般単身(学生除)と高齢者(65歳以上)が4割弱。
- 関西圏、その他エリアにおいて、一般単身(学生除)の「増加」比率が約5割。また、その他エリアでは、高齢者も「増加」比率が5割超。

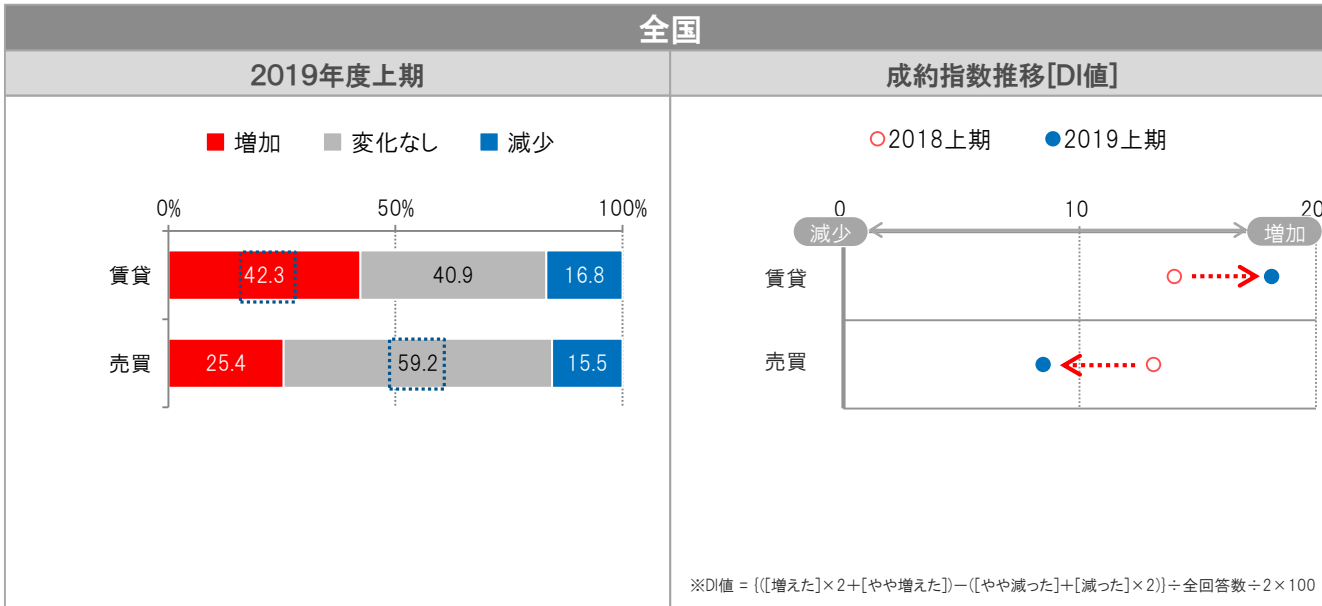
【DI値推移】

- 学生、一般単身、高齢者が上昇。一方で、一般ファミリー、法人、外国人は下降。

考察

- 首都圏以外で、企業の転動が増加している可能性がある。
- 法人の大幅な増加は景気好転の影響による。また、当面は外国人の増加傾向が続くと思われる。





傾向

【今期】

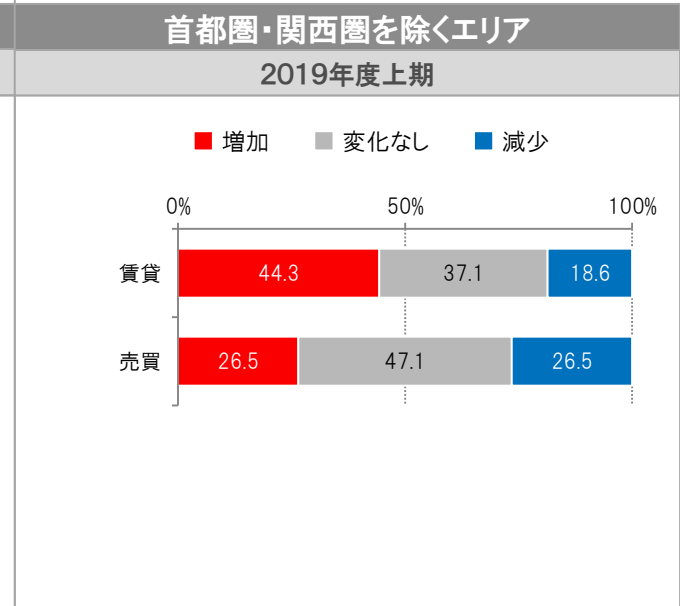
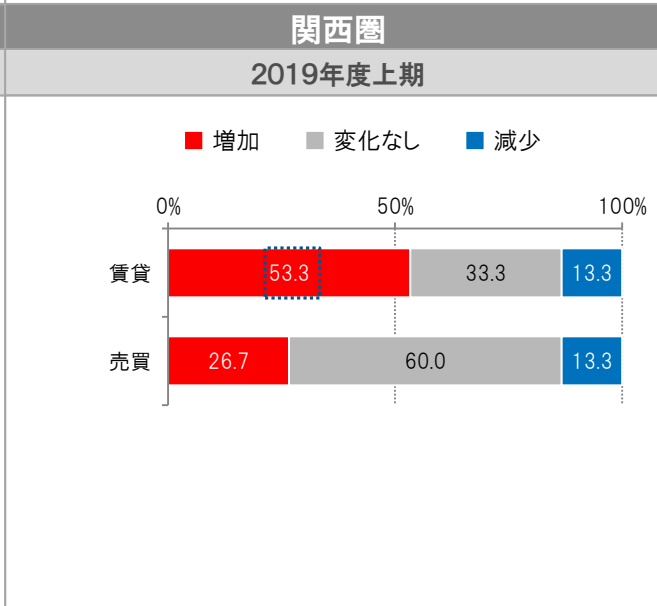
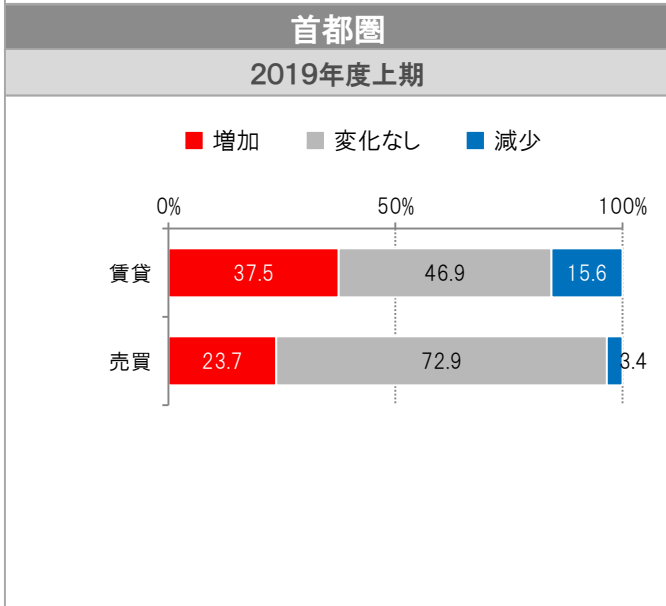
- ・全国で見ると、賃貸は「増加」比率が4割以上。一方、売買では「変化なし」が約6割。
- ・エリア別にみると、関西圏で賃貸の「増加」比率が5割以上だった。

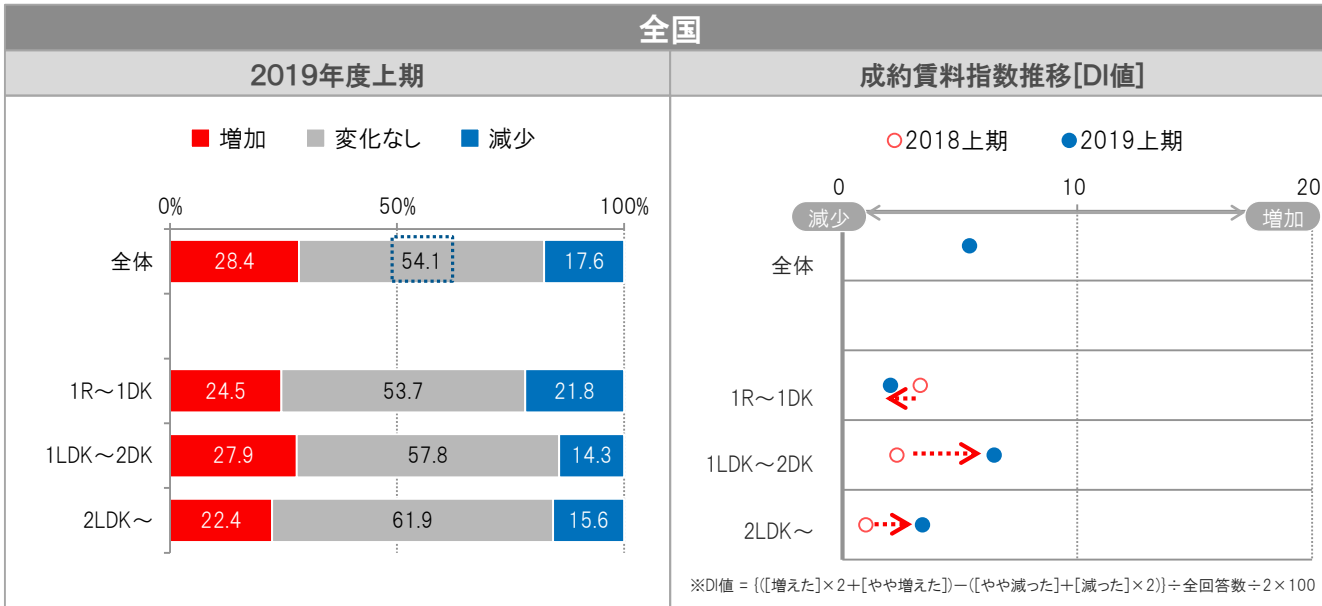
【DI値推移】

- ・前年同期に比べ、賃貸が大きく上昇しているのに対し、売買は下降している。

考察

- ・賃貸は順調に推移するも、売買は鈍化。





傾向

【今期】

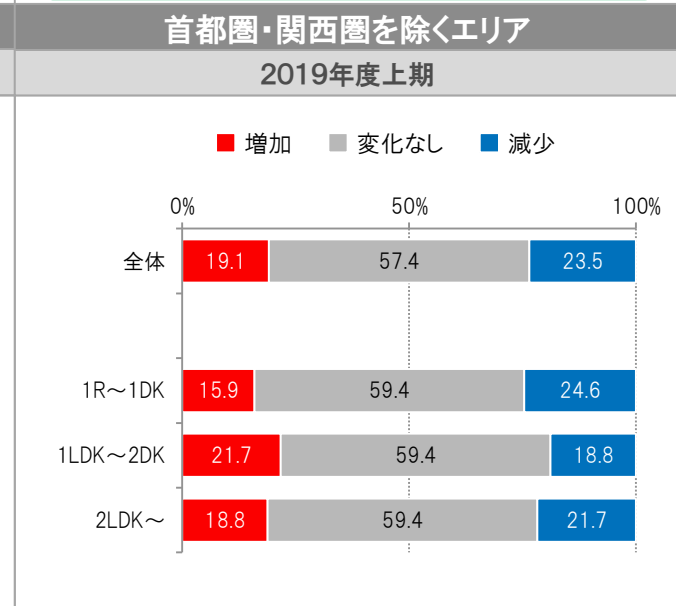
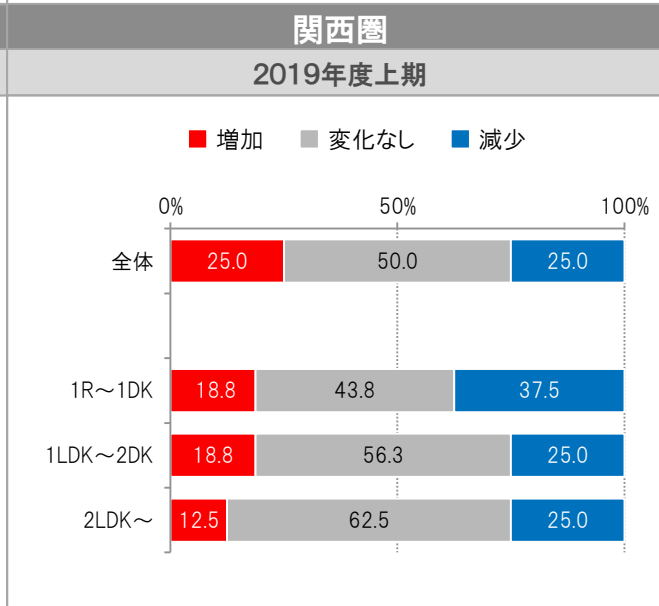
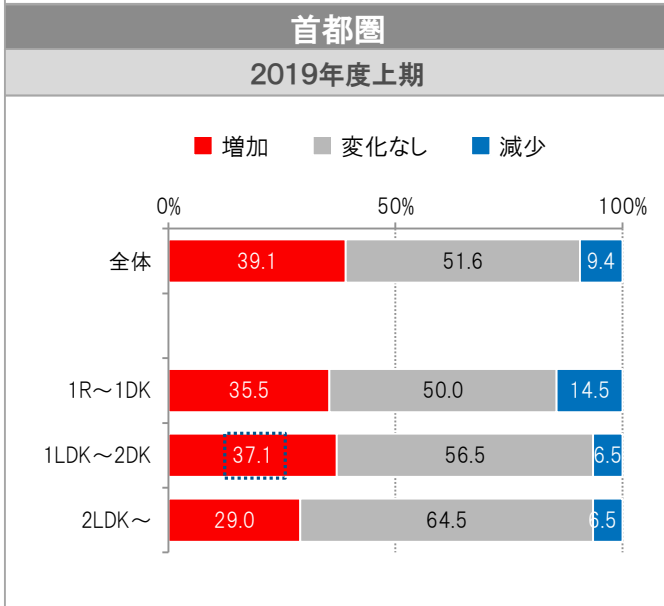
- ・全体で見ると、「変化なし」が約5割。
- ・首都圏において、他2エリアよりすべての間取りで「増加」比率が高い。特に1LDK~2DKの「増加」比率は4割弱。

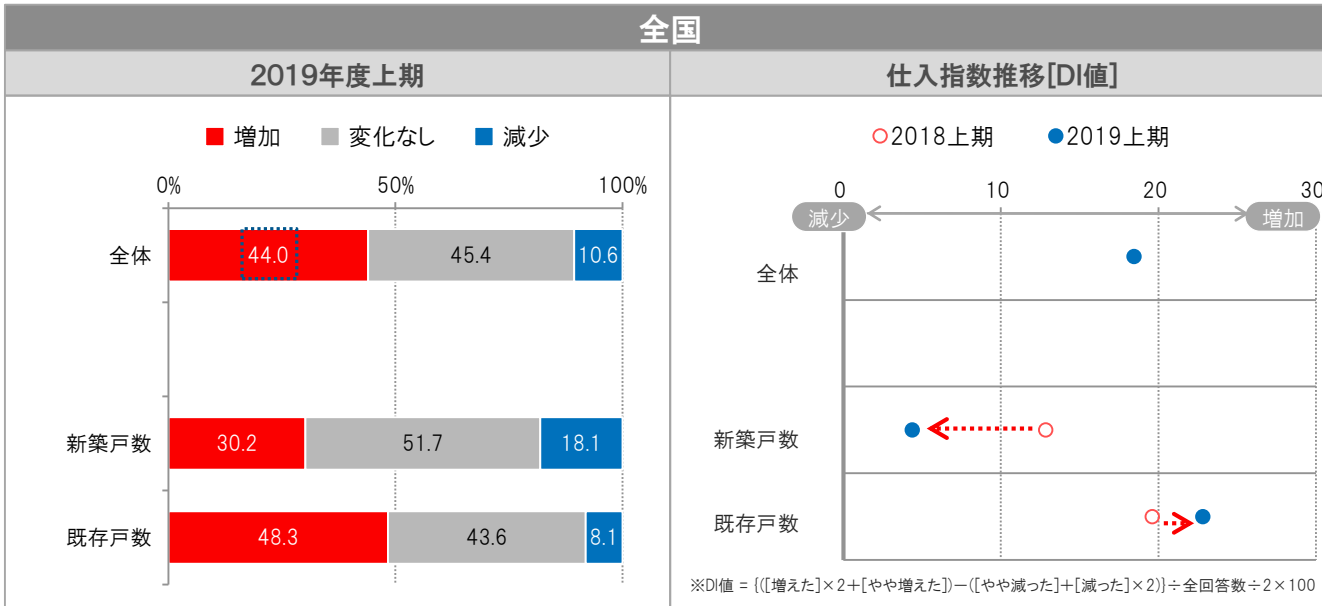
【DI値推移】

- ・1R~1DKで下降。1LDK~2DK、2LDK~では上昇。

考察

- ・首都圏への人口流入、市場性の高い都心物件の賃料アップが影響していると思われる。
- ・一般単身者の1LDKの需要が高まっているため、1LDK~2DKの物件の新築比率も高まっていると思われる。





傾向

【今期】

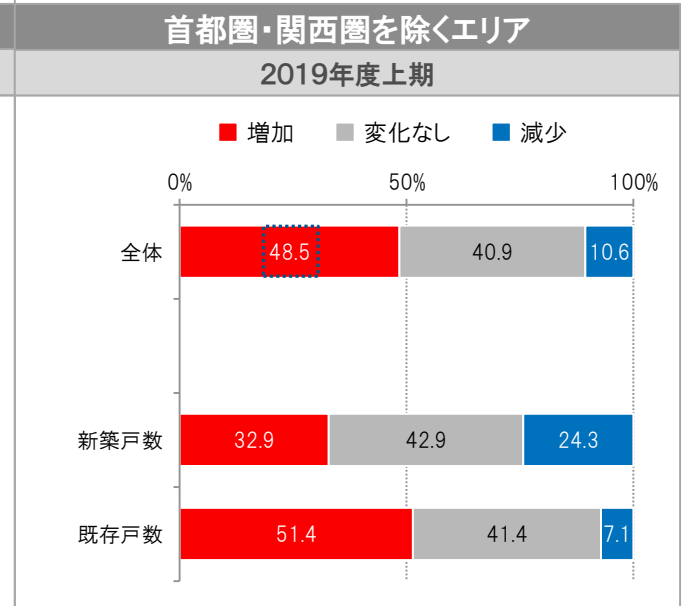
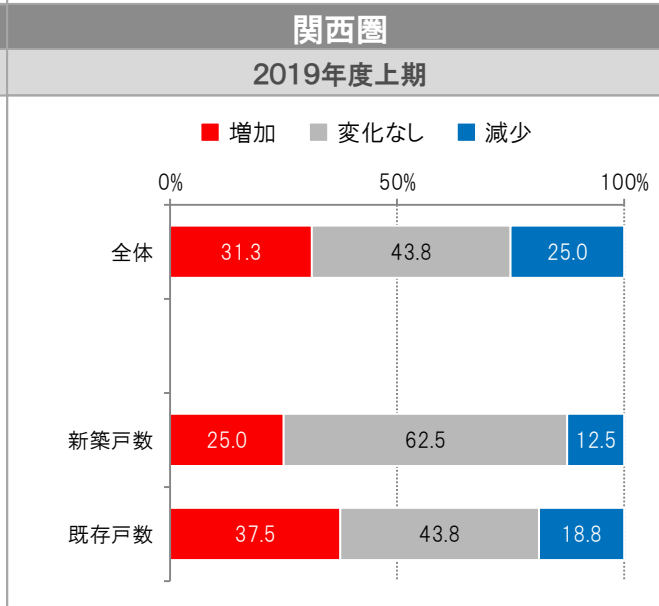
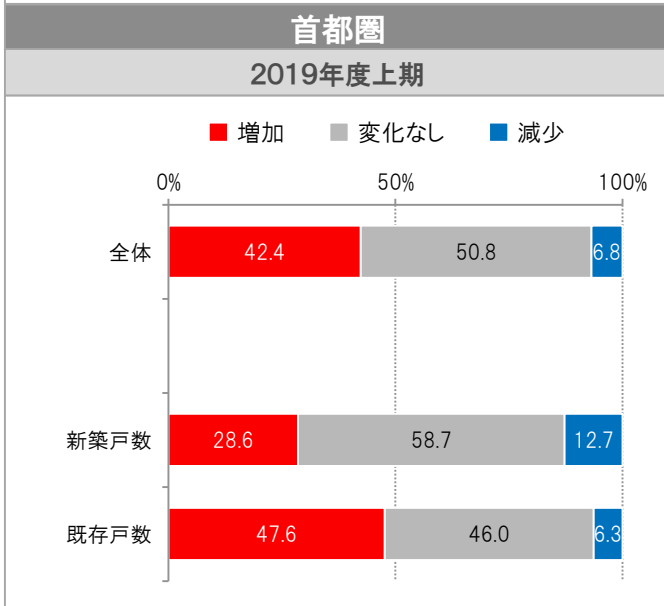
- ・全体では「増加」比率が4割強。
- ・その他のエリアでは、「増加比率」が約5割となった。

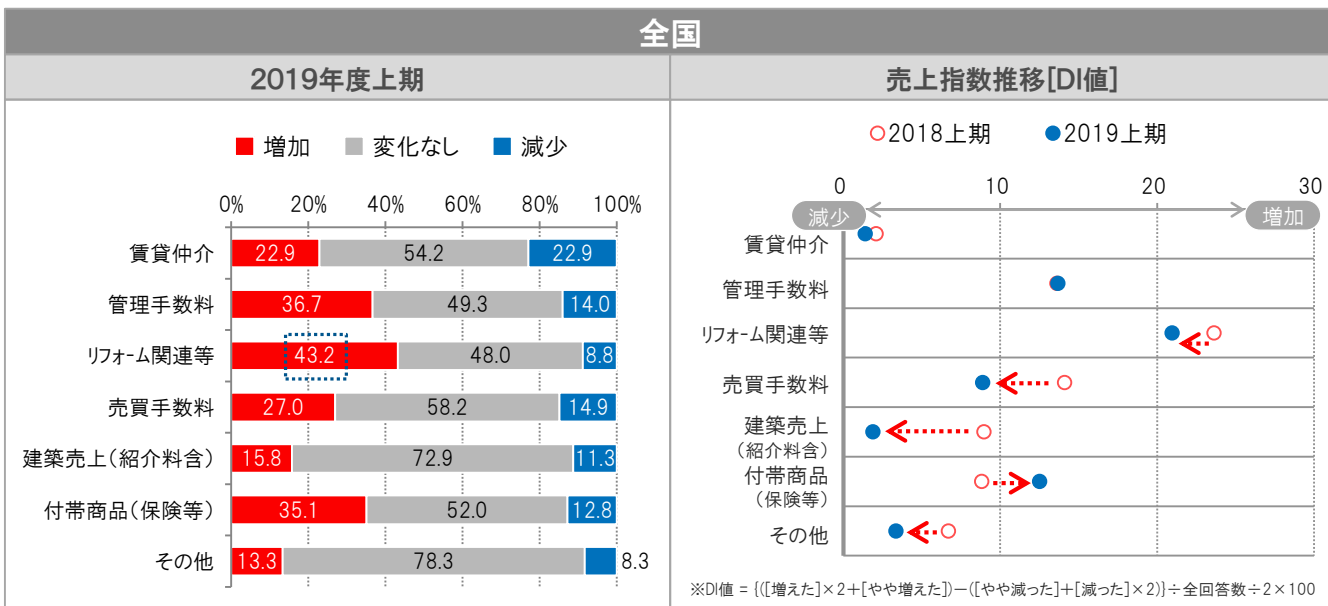
【DI値推移】

- ・新築戸数で大きく下降する一方、既存戸数は上昇している。

考察

- ・管理替え受託に注力している影響があらわれているのではないかと。





傾向

【今期】

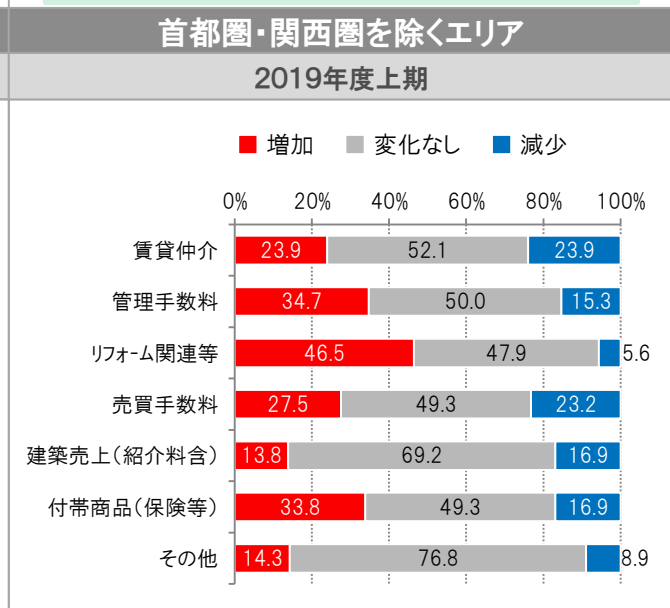
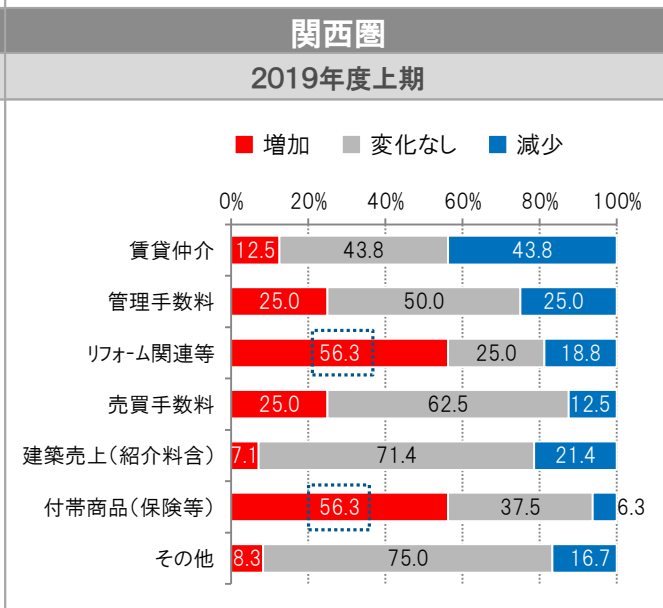
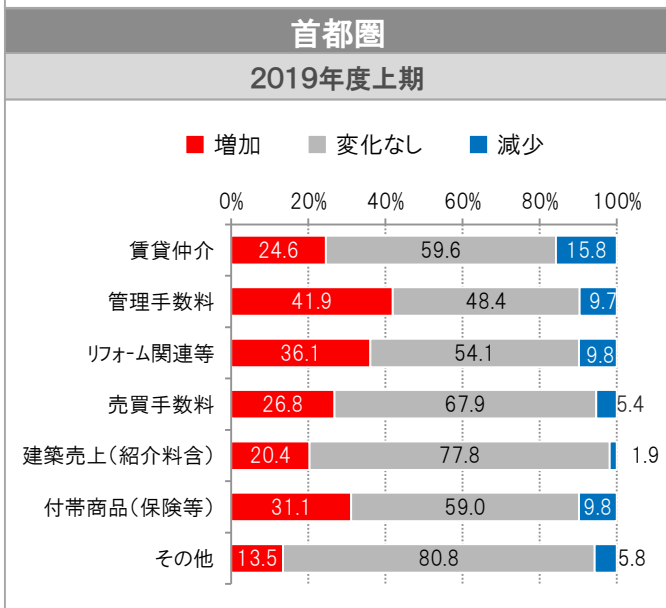
- ・全国では、リフォーム関連等の「増加」比率が高く、4割強。
- ・関西圏でリフォーム関連等、付帯商品(保険等)の「増加」比率が、6割弱と特に高い。

【DI値推移】

- ・リフォーム関連等、売買手数料、建築売上(紹介料含)、その他が大きく下降。一方、付帯商品(保険等)は上昇した。

考察

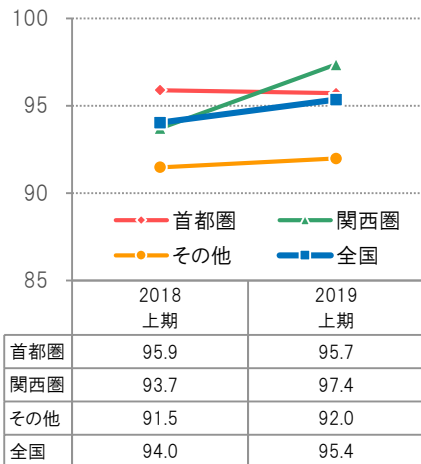
- ・入居率を上げるため、リフォームの質を高めている可能性がある。
- ・中古物件のリノベーション増も影響していると思われる。



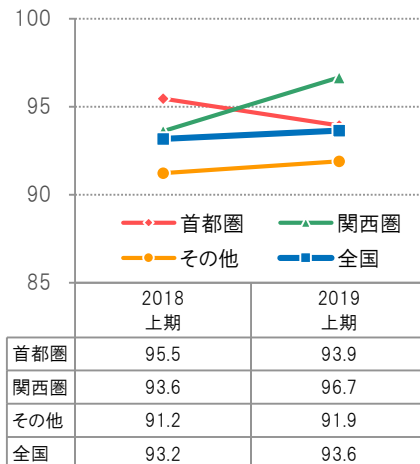
※入居率は、17回から回答社ベースではなく管理戸数ベースでの算出方法に変更した。

入居率推移(%)

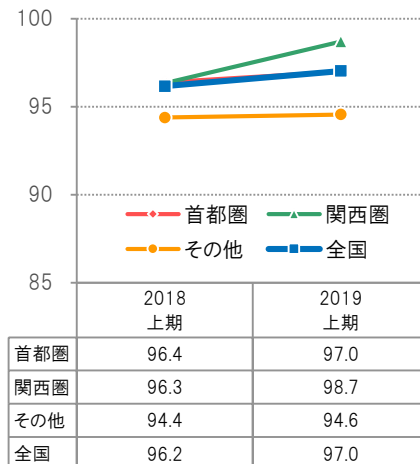
全体



委託管理(集金管理を含む)



サブリース



傾向(入居率)

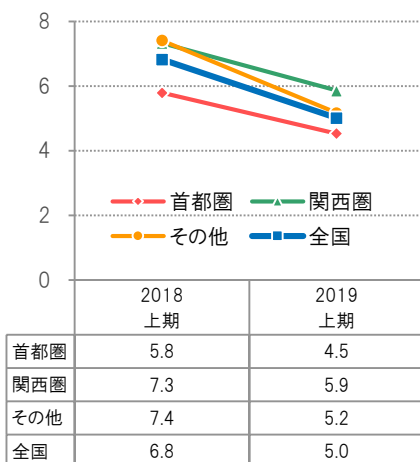
- ・委託管理は、首都圏以外で上昇。
- ・委託管理の首都圏は下降しているものの、ほぼ前年の水準を保っている。
- ・サブリースは、いずれのエリアにおいても上昇。

考察(入居率)

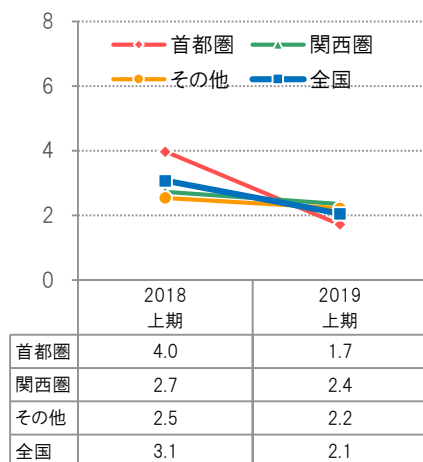
- ・サブリースの入居率が上昇しているのは、会社の利益に直結しているためと思われる。

滞納率推移(%)

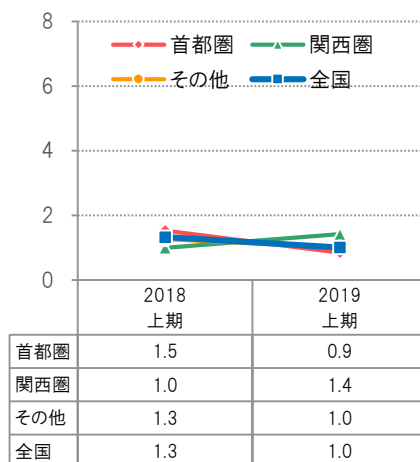
月初全体の滞納率



月末での1ヶ月滞納率



月末での2ヶ月以上滞納率

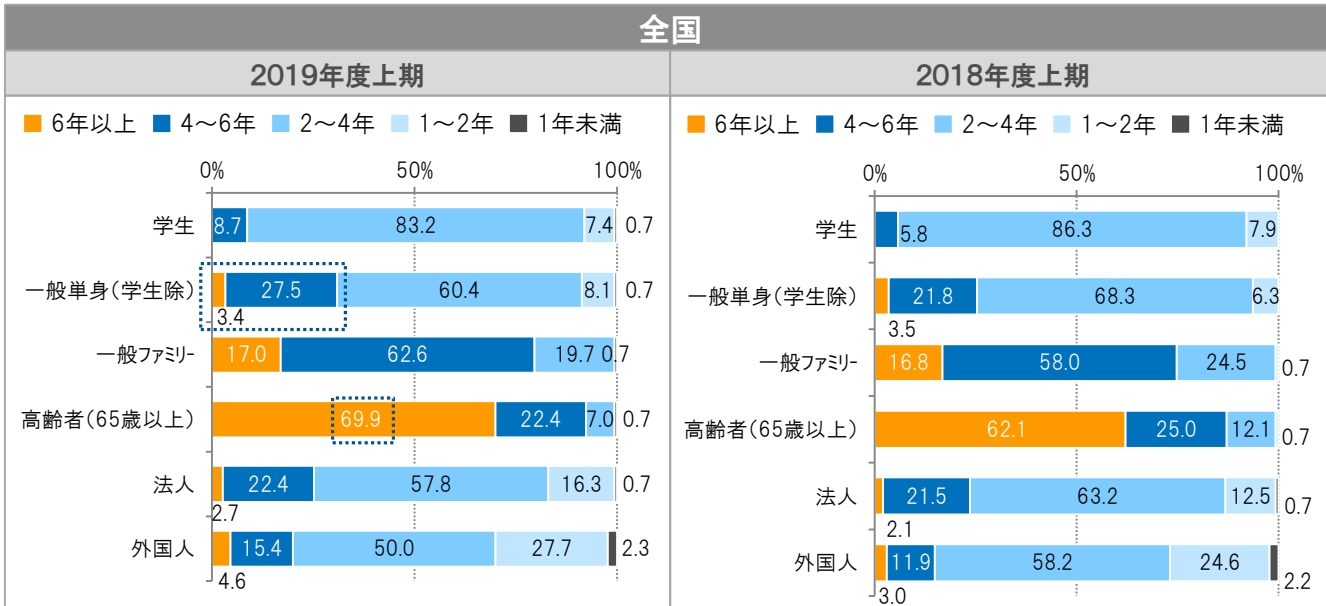


傾向(滞納率)

- ・月初全体の滞納率、月末での1ヶ月滞納率は、全エリアで下降。特に首都圏で、月末での1ヶ月滞納率が大幅に下降している。
- ・月末での2ヶ月以上滞納率は、関西圏以外で下降。

考察(滞納率)

- ・機関保証の利用件数が増加していることが、影響している可能性も考えられる。



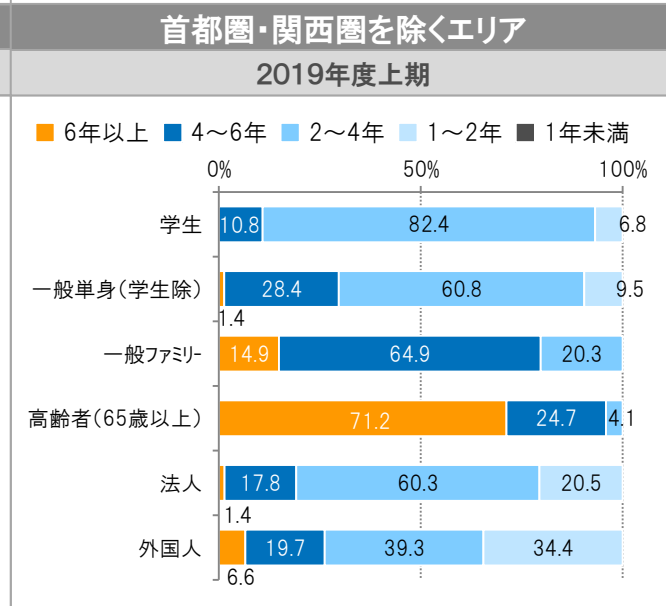
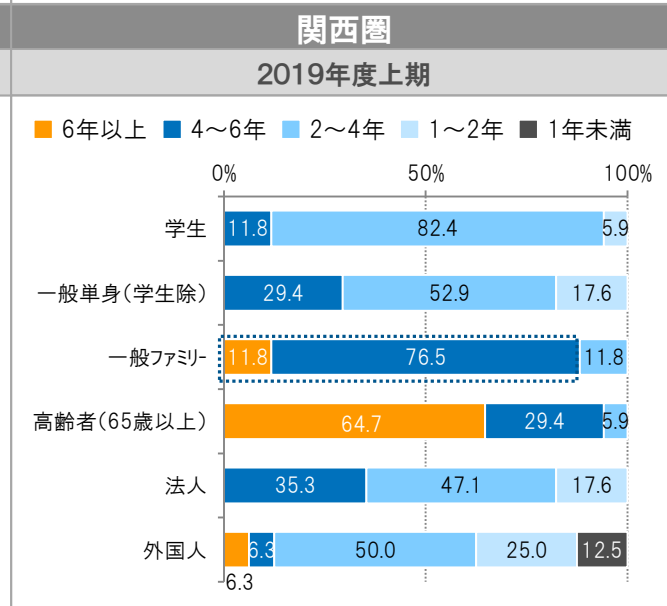
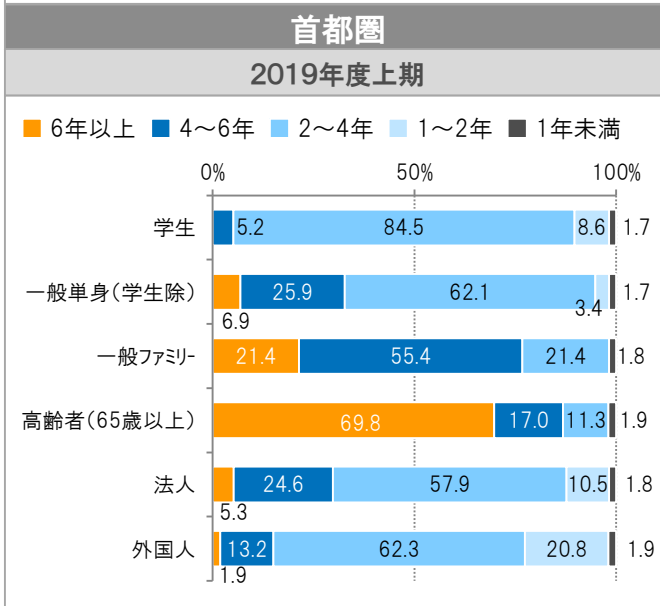
傾向

【今期】

- ・全国では、一般単身(学生除)の「4年以上」が約3割と、前年同期に比べてやや長期化。また、高齢者(65歳以上)の「6年以上」が約7割を占めている。
- ・エリア別では、関西圏の一般ファミリーの「4年以上」が約9割。

考察

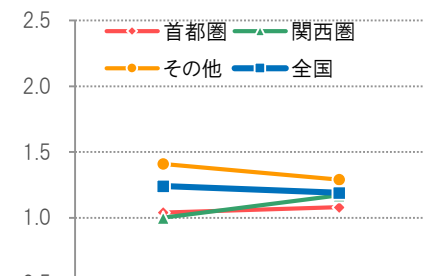
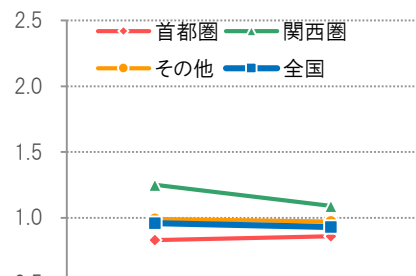
・転居費用を捻出できるほどまで、景気は上昇していない。そのため、節約する傾向も影響していると思われる。



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(%)

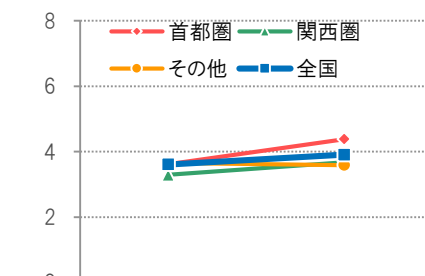
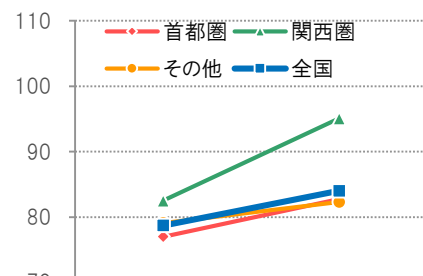
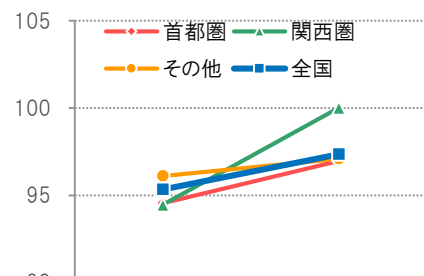
機関保証への加入必須割合(%)

家賃保証会社利用数(平均社数)

利用率

加入必須率

利用会社数



傾向(一時金推移)

- ・礼金は、首都圏のみ上昇。
- ・敷金(保証金)は、首都圏と関西圏で上昇。

考察(一時金推移)

- ・微増であり、敷金は2ヶ月分まで戻っていない。
- ・市場性の高いエリアは、一時金アップも可能。

傾向(家賃保証会社利用割合)

- ・いずれのエリアも上昇し、特に関西圏では100%。

傾向(機関保証への加入必須割合)

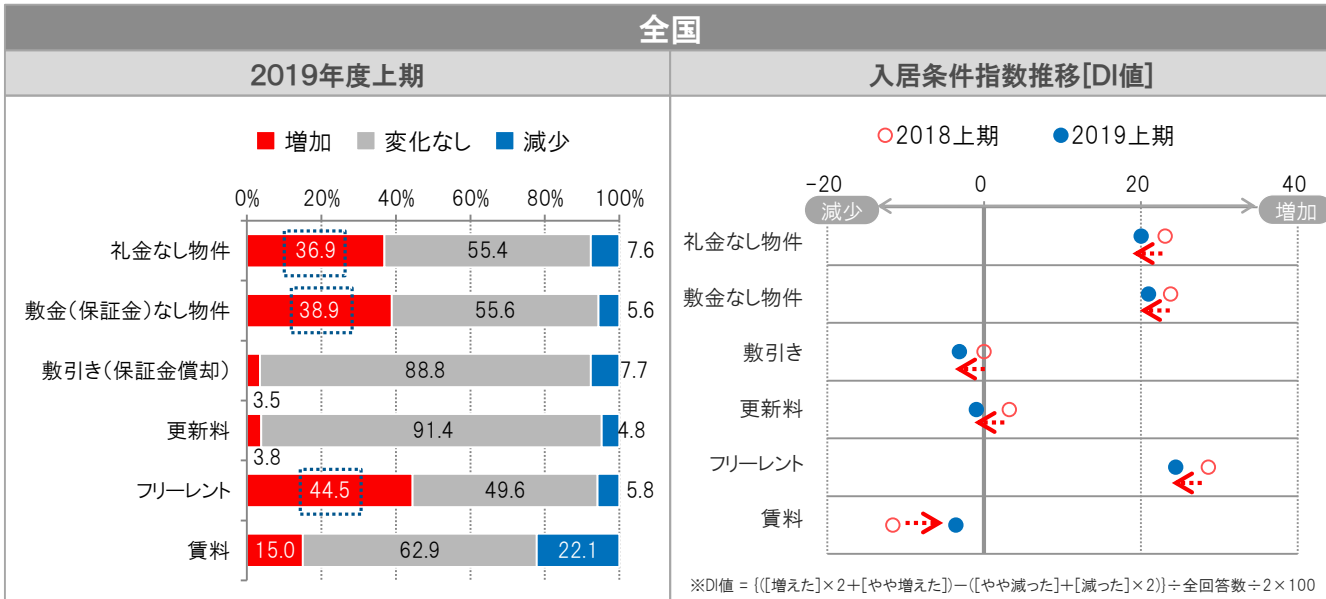
- ・全国で8割超。全エリアで大幅に上昇。

傾向(家賃保証会社利用数)

- ・首都圏、関西圏で上昇。特に首都圏では4社以上となった。

考察(上記3項目全体)

- ・民法改正による極度額設定が影響している。



傾向

【今期】

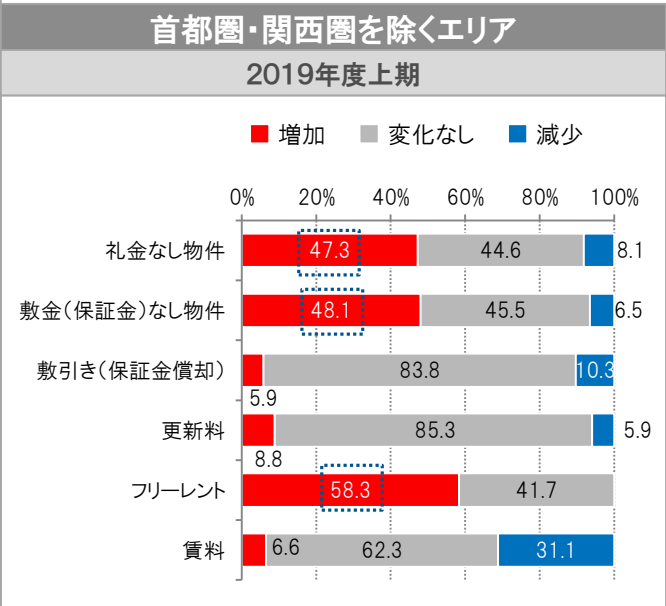
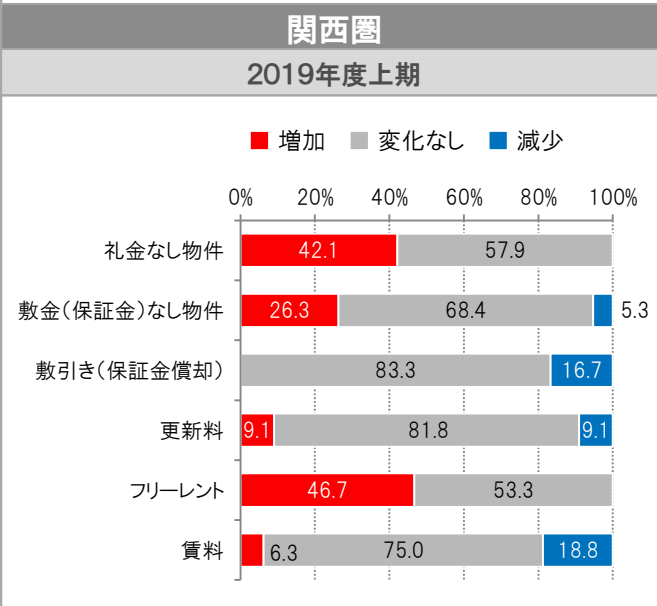
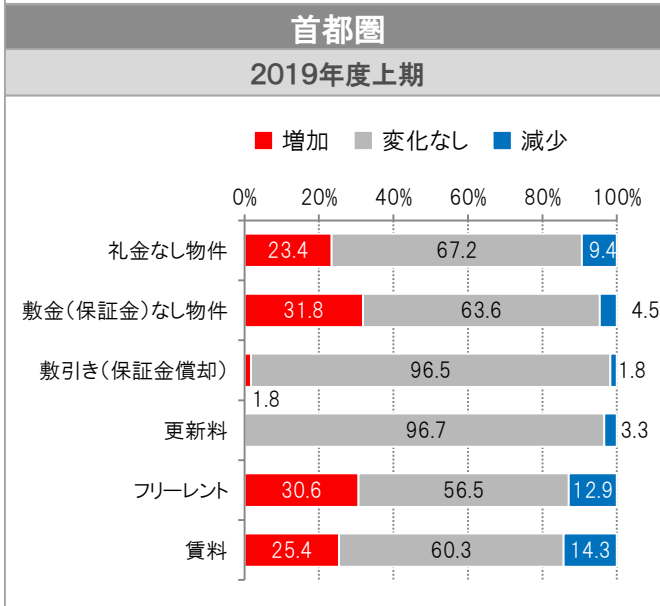
- ・全国では、礼金なし物件、敷金(保証金)なし物件、フリーレントの「増加」比率が約4割と高い。
- ・その他のエリアにおいて、礼金なし物件、敷金(保証金)なし物件の「増加」比率が約5割と高い。また、フリーレントの「増加」比率も約6割と高くなっている。

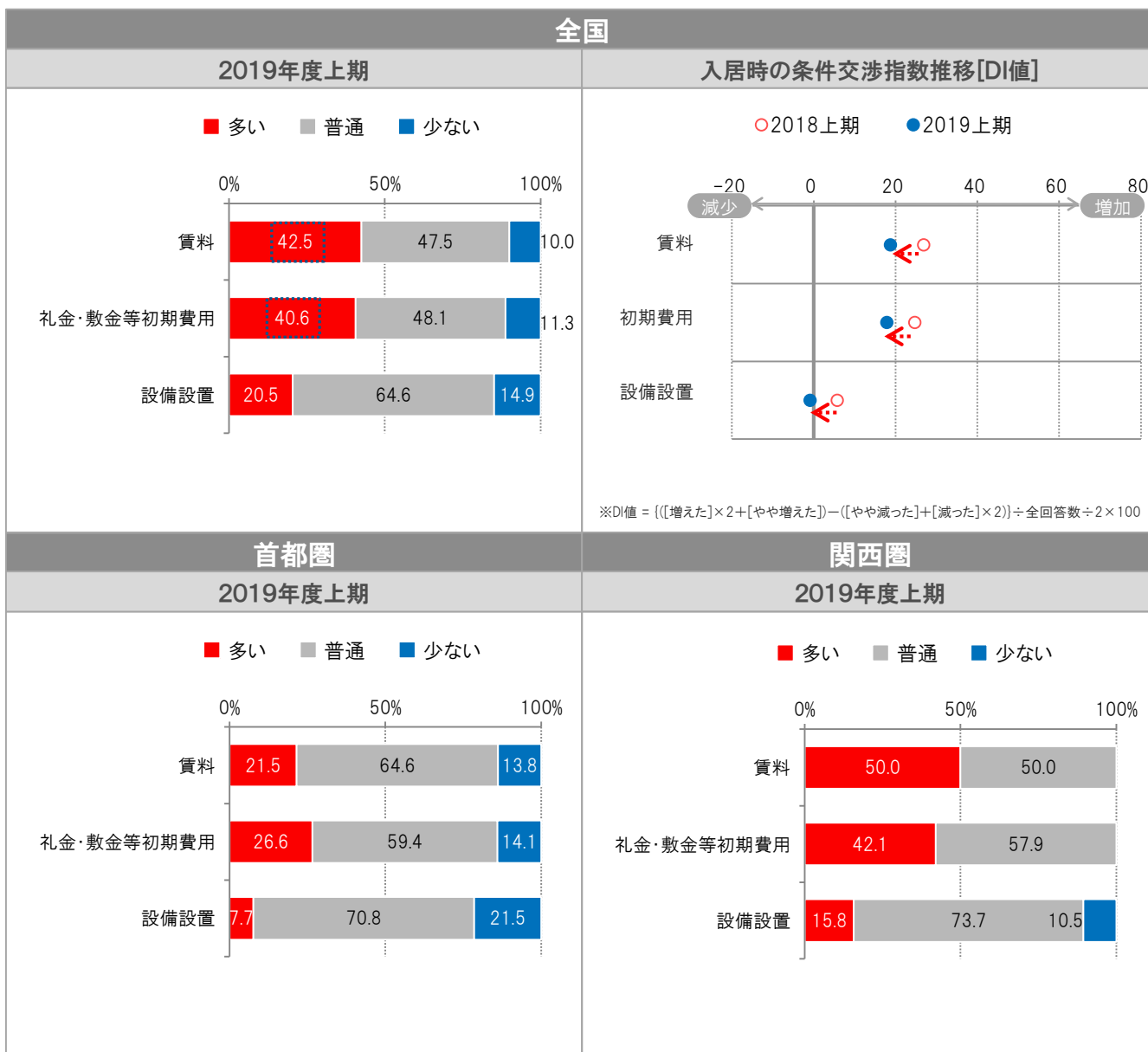
【DI値推移】

- ・賃料は上昇したが、それ以外は下降。

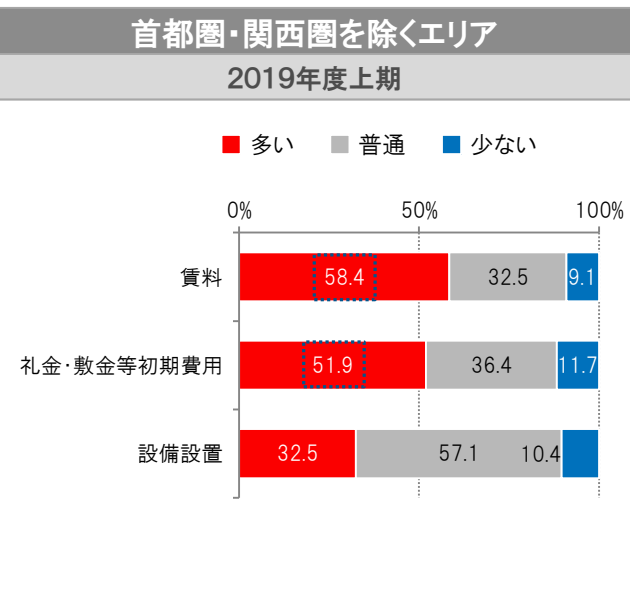
考察

- ・エリアによって、条件緩和による成約促進が図られている。
- ・初期費用を抑える傾向が続いている。



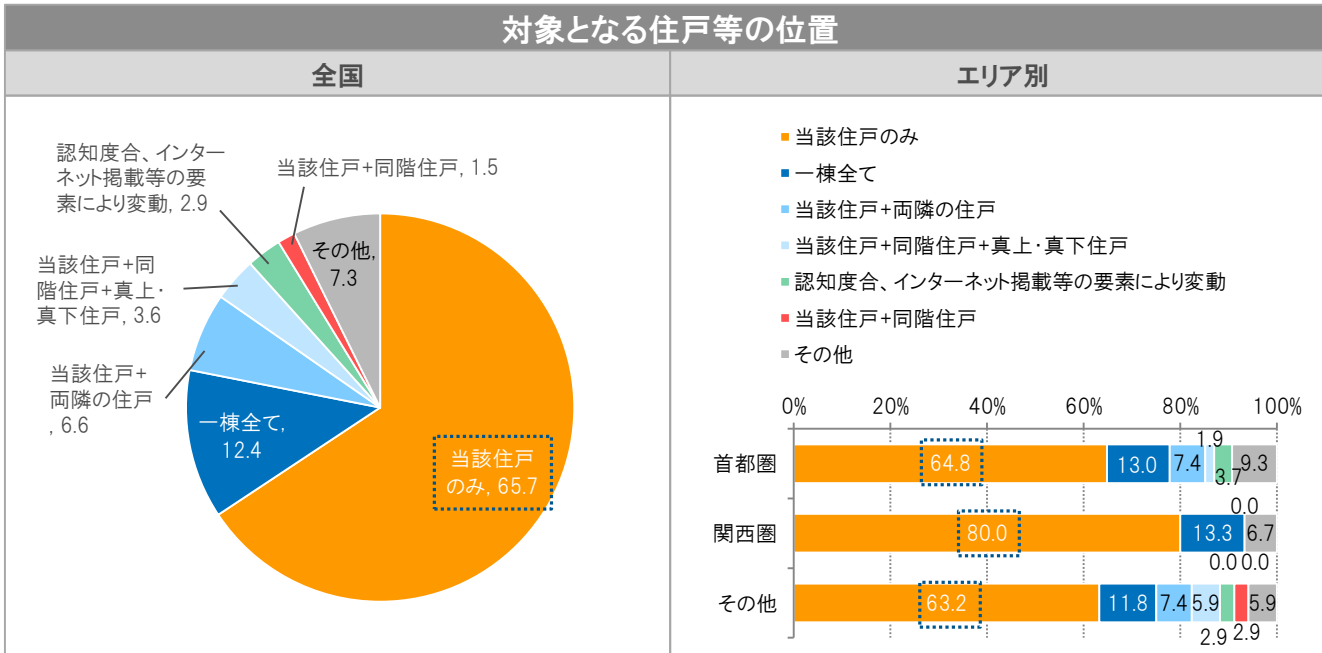


傾向
<p>【今期】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・全国で賃料、礼金・敷金等初期費用の「多い」比率は約4割。 ・その他のエリアで、賃料の「多い」比率が約6割、礼金・敷金等初期費用が約5割。 <p>【DI値推移】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃料、初期費用、設備設置のいずれも下降。
考察
<ul style="list-style-type: none"> ・首都圏は初期費用、首都圏以外は賃料と、明確に分かれている。 ・賃料、初期費用が下がっている理由は、前年の同時期と比較して、賃貸環境が好転しているためか。



14. 心理的瑕疵物件(事故物件等)における重要事項説明(重要事項説明を行う範囲)

※22回から新たに追加した設問のため、前年比較はなし。



対象となる住戸等の位置

- ・全国では、「当該住戸のみ」が最も高く、約7割。
- ・エリア別にみても、「当該住戸のみ」が最も高い傾向は変わらず。
- ・自由記入欄への回答では、「状況による」「事故のレベルや騒ぎの有無等を考慮し説明範囲を決める」「基本は当該住戸のみだが、亡くなり方や場所により対象範囲を広げる」等があった。

考察

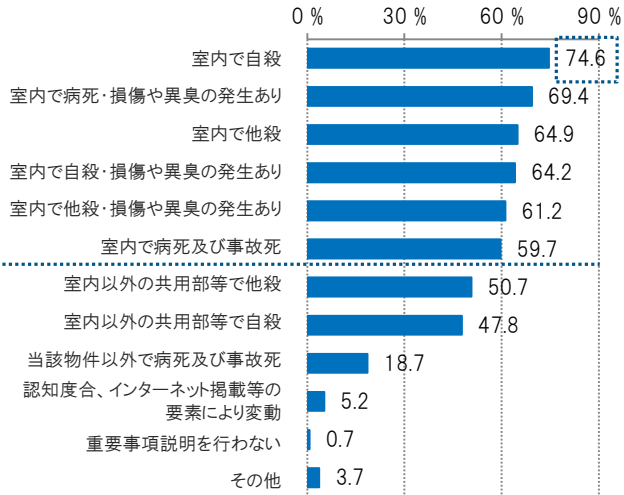
- ・規模や物件構造模による違いは考慮すべき必要がある。。

14. 心理的瑕疵物件(事故物件等)における重要事項説明(重要事項説明を行う範囲)

※22回から新たに追加した設問のため、前年比較はなし。なお、選択肢「当該物件以外で病死及び事故死」「室内で病死及び事故死」「室内で病死・損傷や異臭の発生あり」については、事件性のないものとした。

対象となる亡くなり方

全国



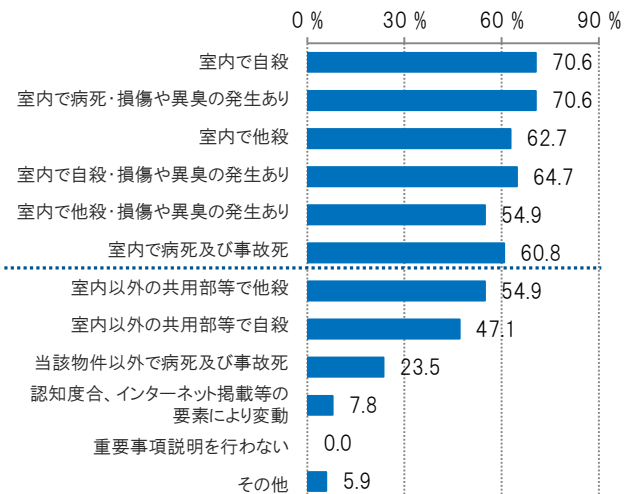
重要事項説明を行う範囲

- ・最も高いのは、「室内で自殺」で7割強。室内で亡くなった場合では状況を問わず、約6割が重要事項説明を行うと回答した。
- ・エリア別においても、比率に差はあるものの、概ね同傾向にある。
- ・自由記入欄への回答では「都度、弁護士に確認(発見までの日数等)」等があった。

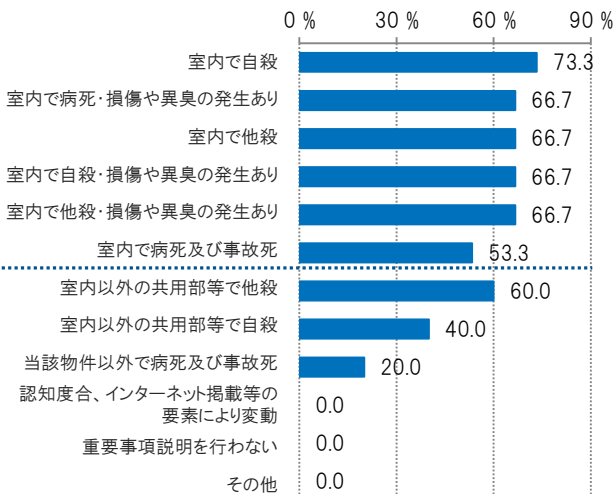
考察

- ・賃貸住宅管理業界においては、本件については慎重な対応を推進している。

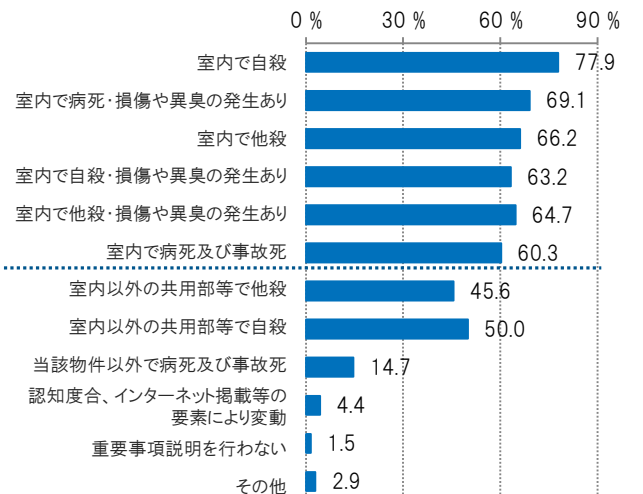
首都圏



関西圏

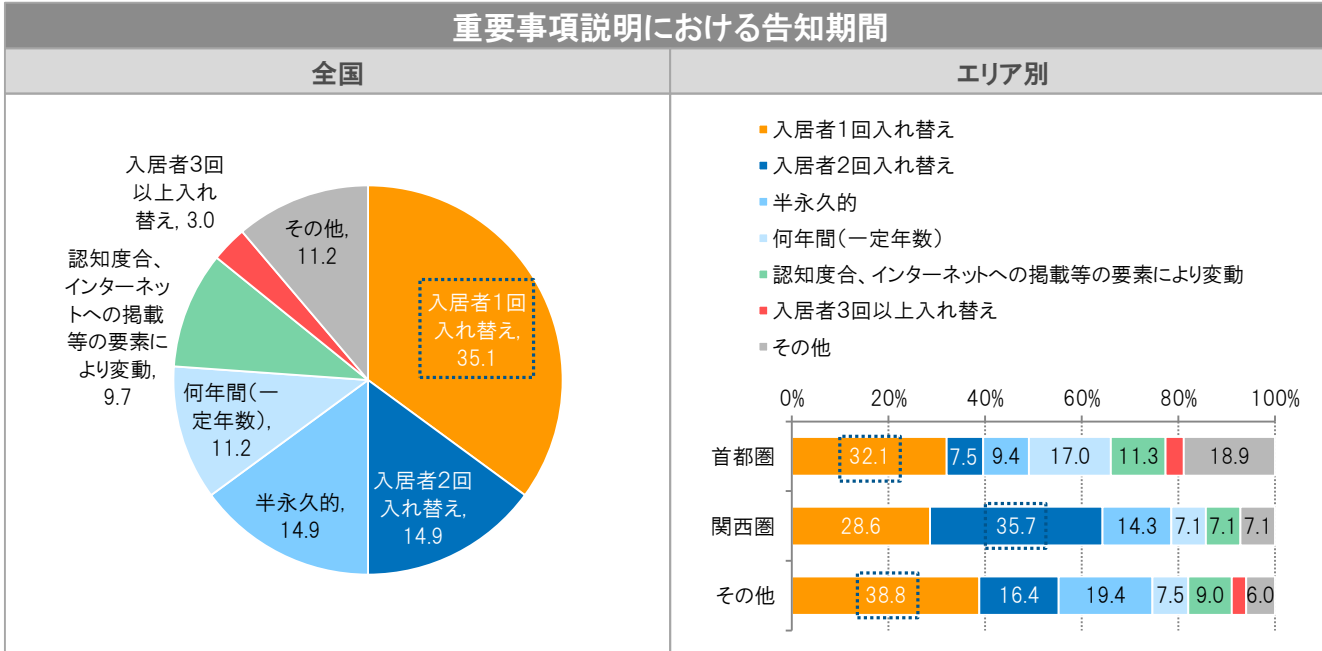


首都圏・関西圏を除くエリア



14. 心理的瑕疵物件(事故物件等)における重要事項説明(重要事項説明における告知期間)

※22回から新たに追加した設問のため、前年比較はなし。



重要事項説明における告知期間

- ・「入居者1回入れ替え」が最も高く、約4割。
- ・首都圏、その他エリアでも、「入居者1回入れ替え」が最も高い。
- ・関西圏では、「入居者2回入れ替え」が最も高くなっている。
- ・自由記入欄への回答では、「内容により期間を設定」、「自殺は数回だが、他殺は半永久」、「原則1回だが、認知度や入居期間により変更する場合あり」、「弁護士に相談」等があった。

考察

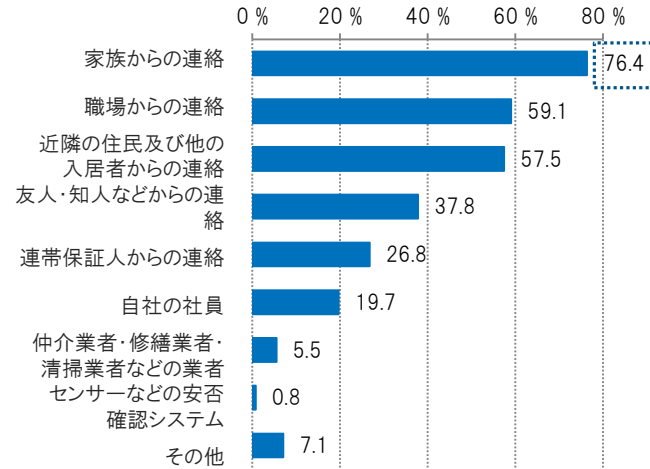
- ・事例によって多様な処理がなされている。
- ・地域によっては、仮に10年以上が経過しても風評が消えないことがあるなど、地域によってバラつきが大きい。

14. 心理的瑕疵物件(事故物件等)における重要事項説明(判明したきっかけ)

※22回から新たに追加した設問のため、前年比較はなし。

室内での入居者の自殺・他殺・孤独死等(死後約1週間以上)が判明したきっかけ

全国



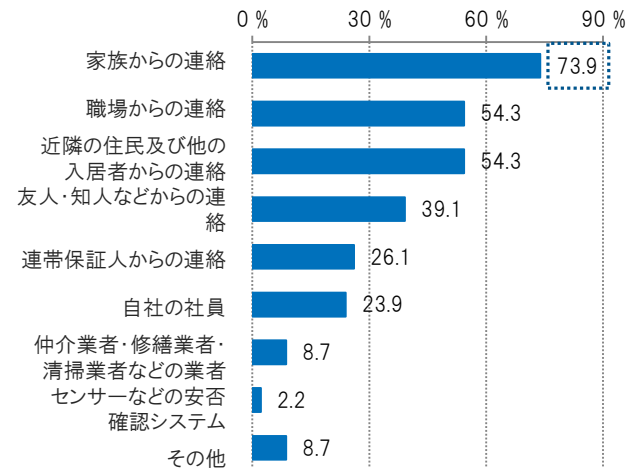
判明したきっかけ

- ・全国では、「家族からの連絡」が最も高く、約8割。
- ・首都圏、その他のエリアでも、「家族からの連絡」が最も高い。また、それ以降の順位も全国同様。
- ・一方、関西圏では、最も高いのは「職場からの連絡」と「近隣の住民及び他の入居者からの連絡」である。

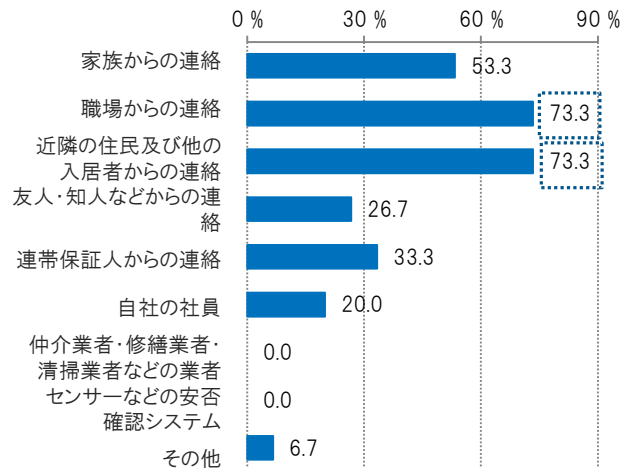
考察

- ・関西圏では、近隣住民同士の付き合いが深いケースが多いため、近隣住民等によって判明する比率も高い。

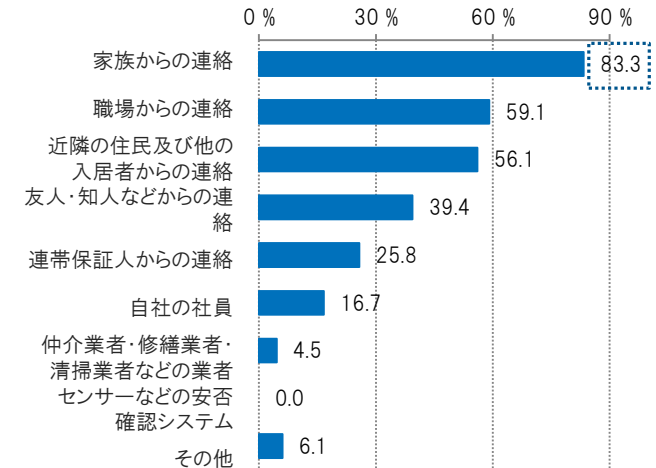
首都圏



関西圏

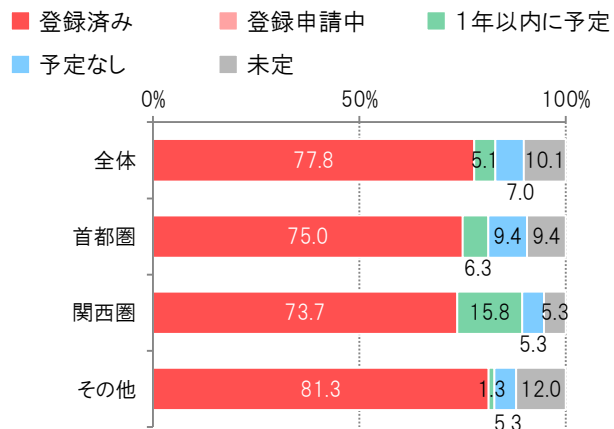


首都圏・関西圏を除くエリア



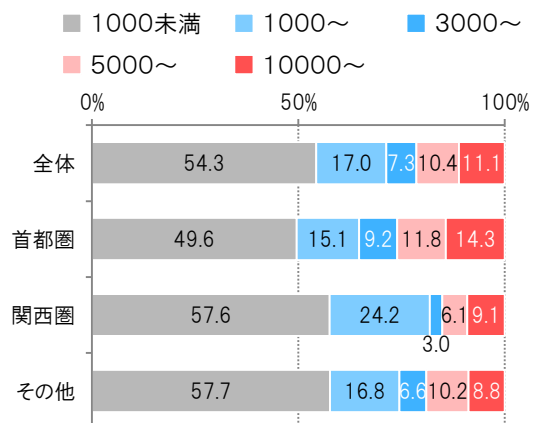
(1) 当協会会員(賃貸住宅管理会社)について

①賃貸住宅管理会社登録制度

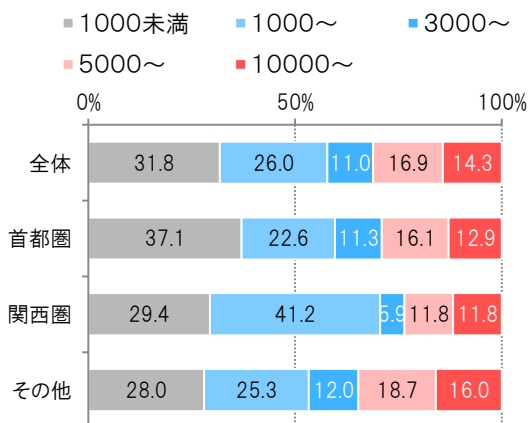


(2) 管理戸数について

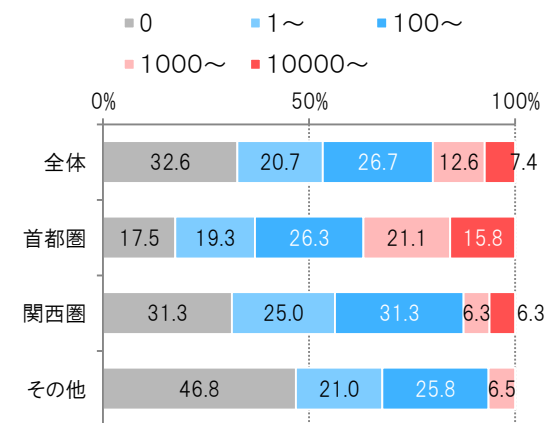
①総管理戸数

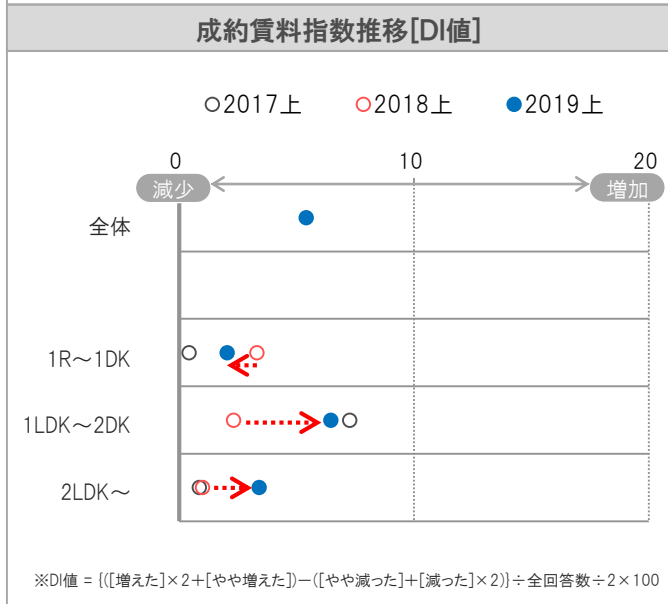
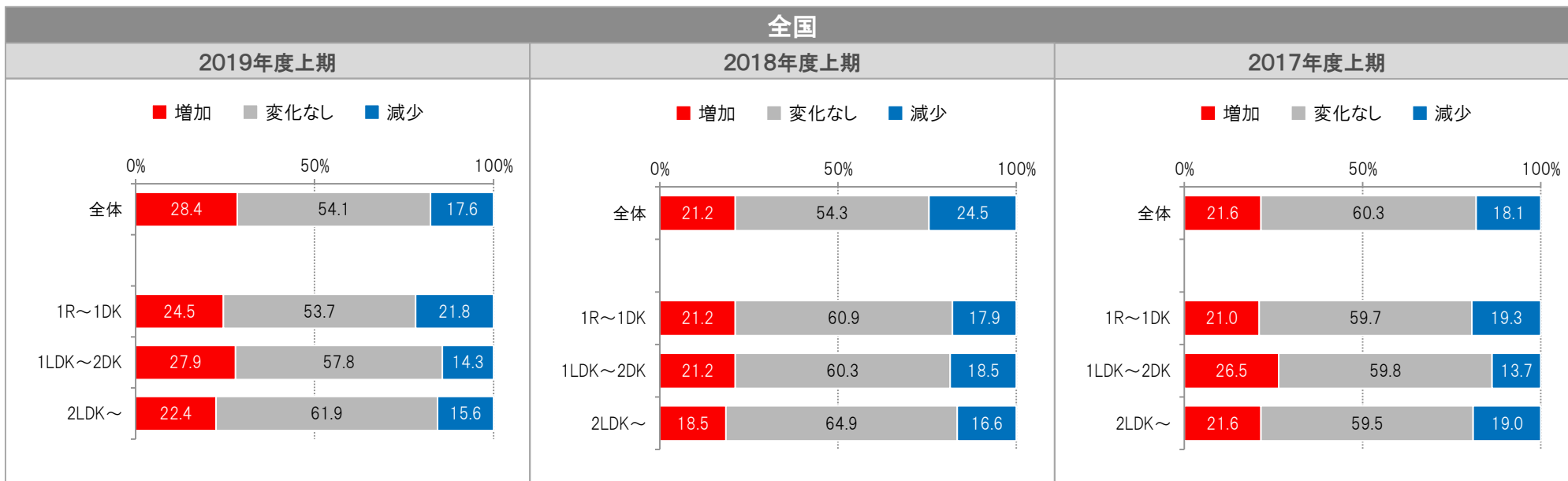


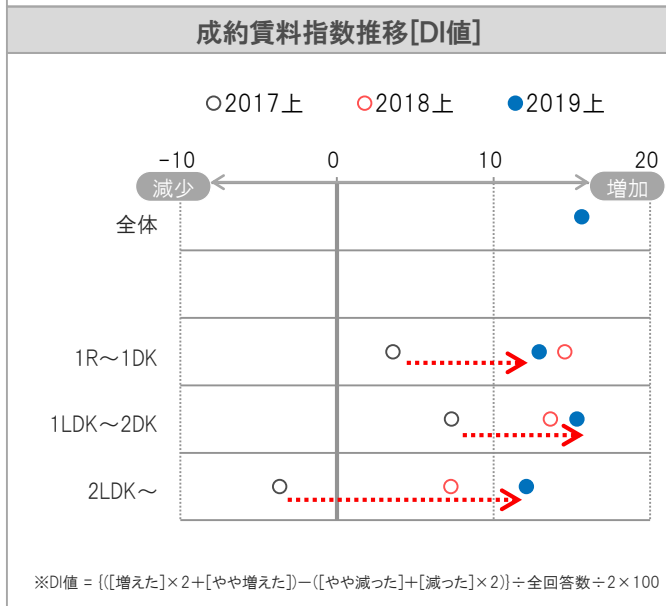
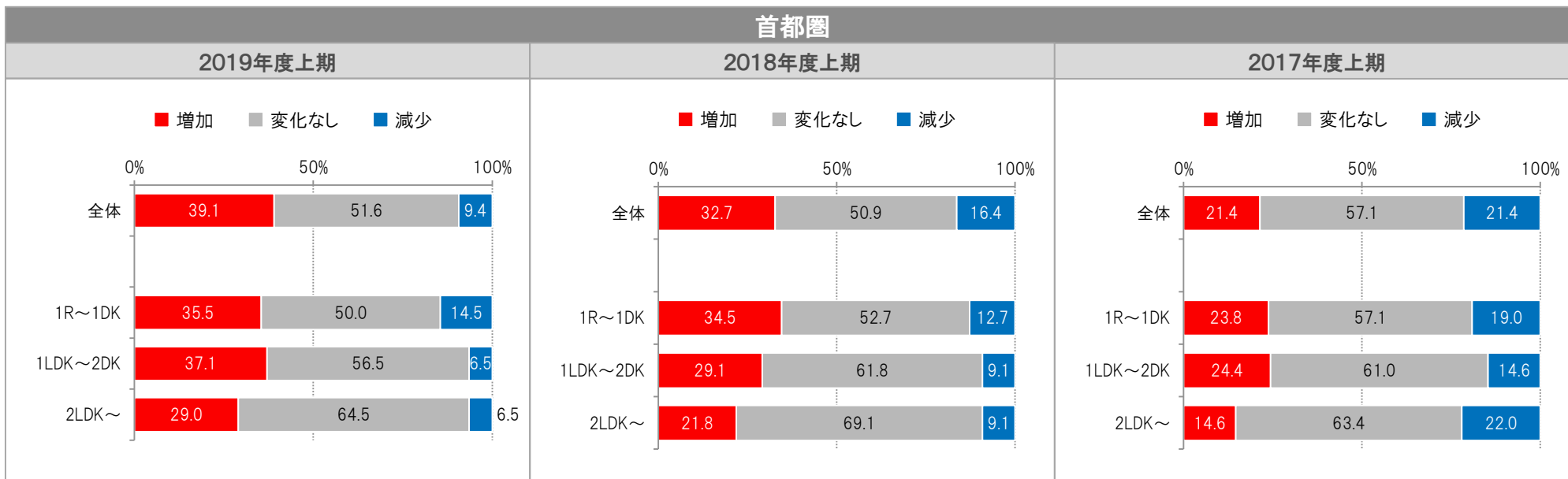
②委託管理戸数

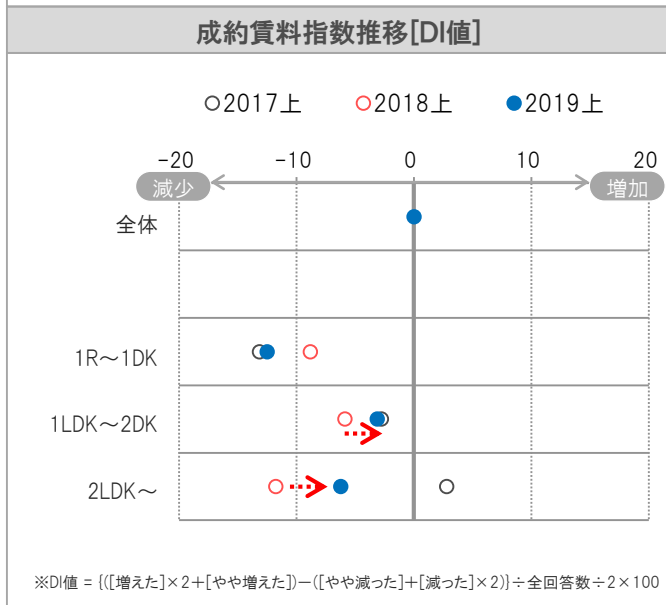
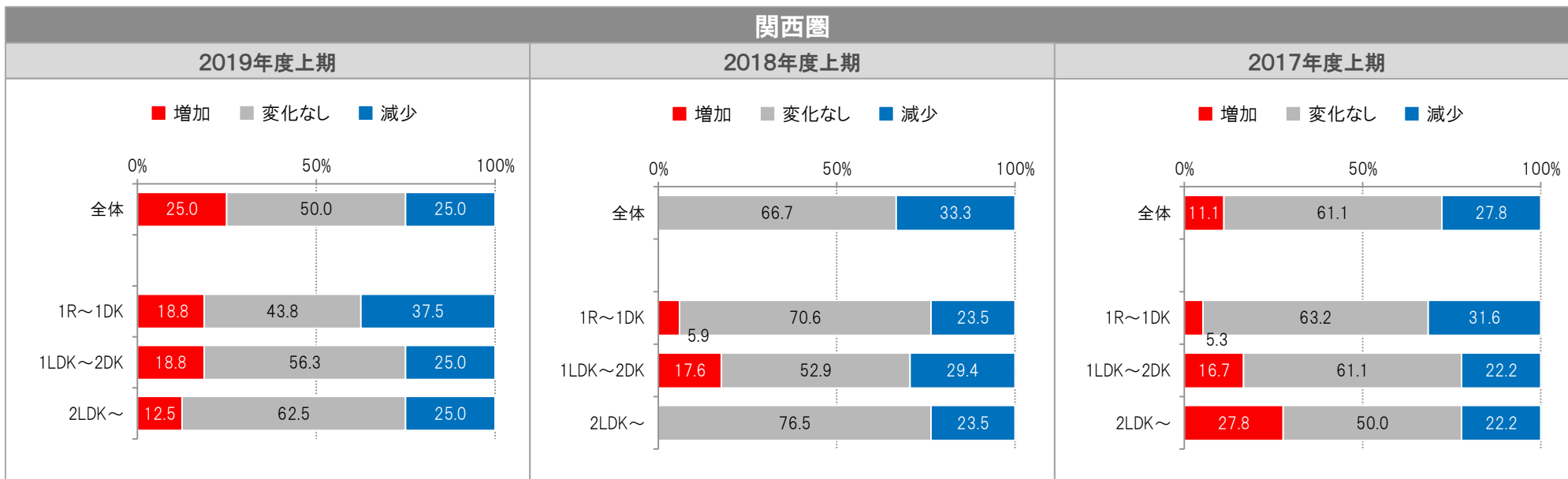


③サブリース戸数



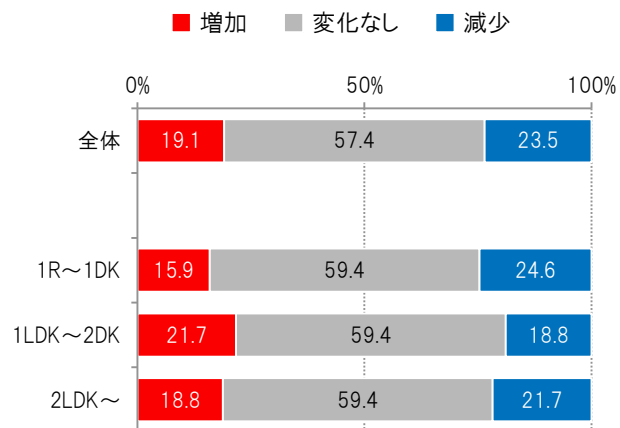




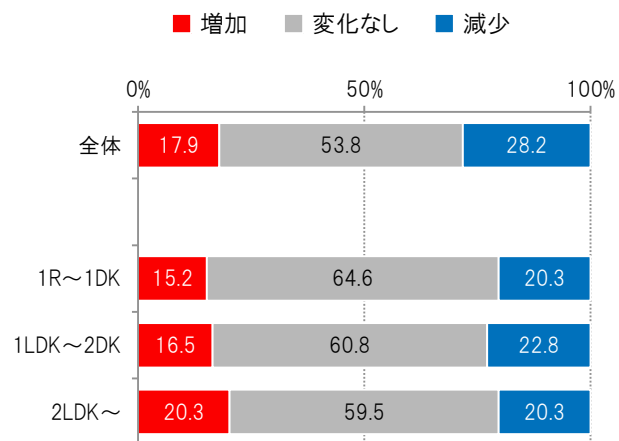


首都圏・関西圏を除くエリア

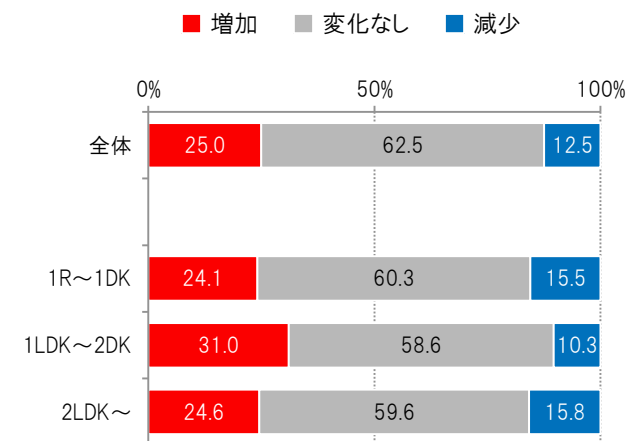
2019年度上期



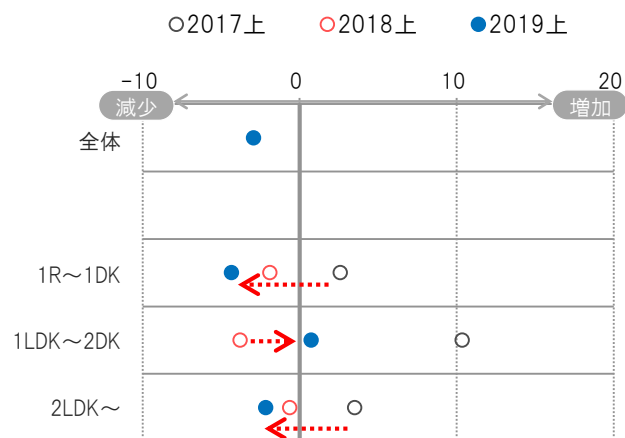
2018年度上期



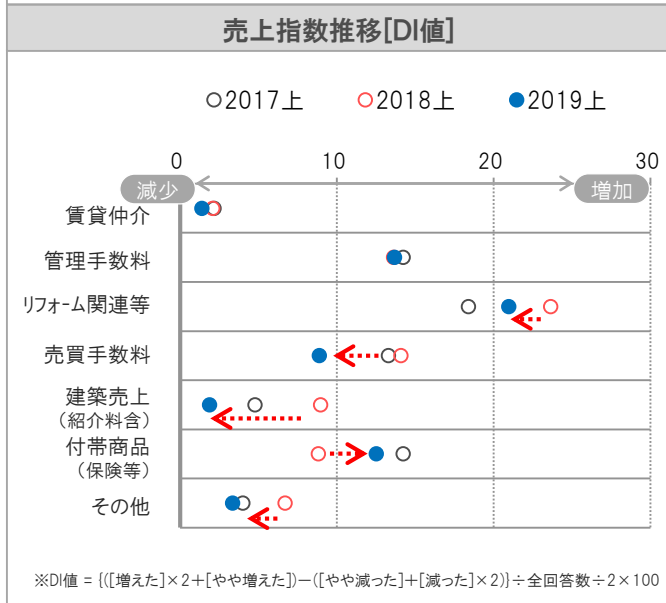
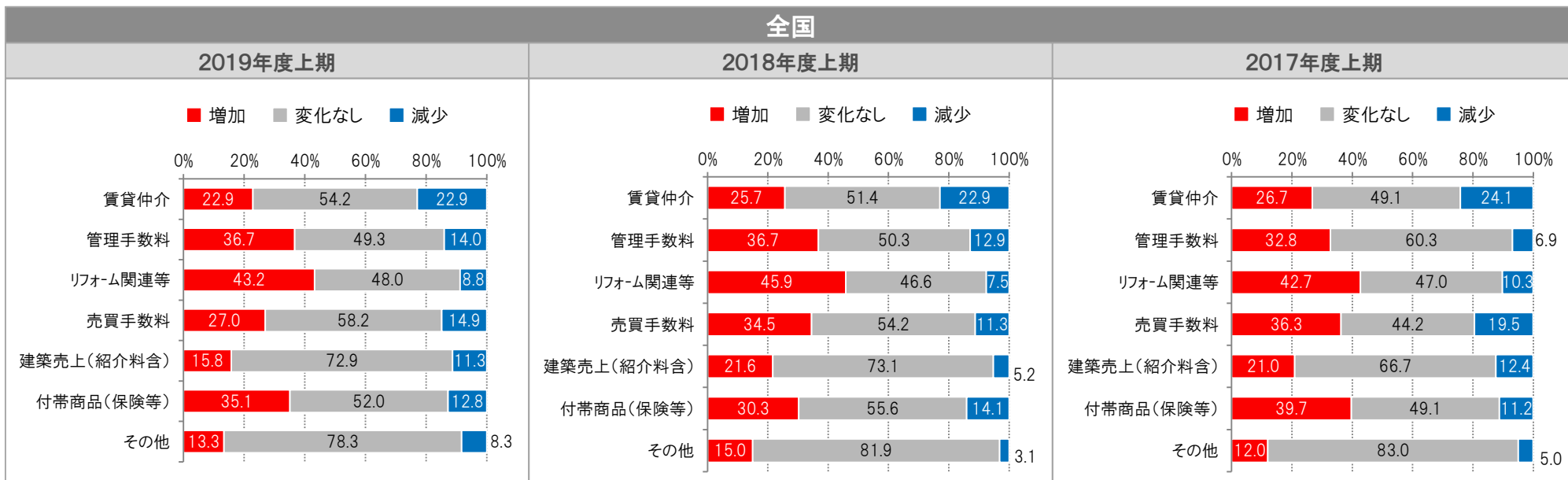
2017年度上期



成約賃料指数推移[DI値]

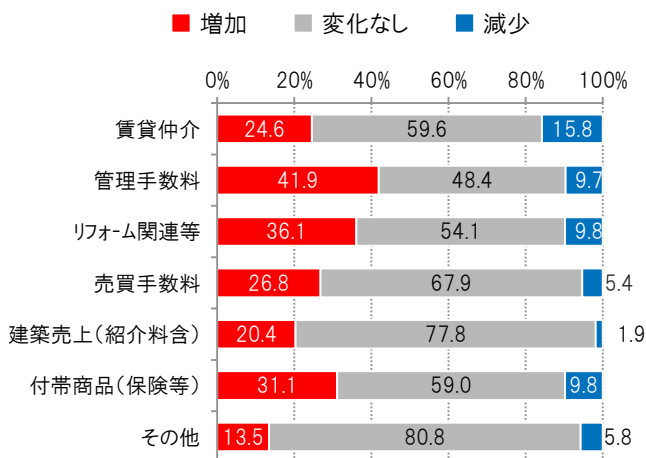


※DI値 = $\frac{([\text{増えた}] \times 2 + [\text{やや増えた}]) - ([\text{やや減った}] + [\text{減った}] \times 2)}{\text{全回答数} \div 2 \times 100}$

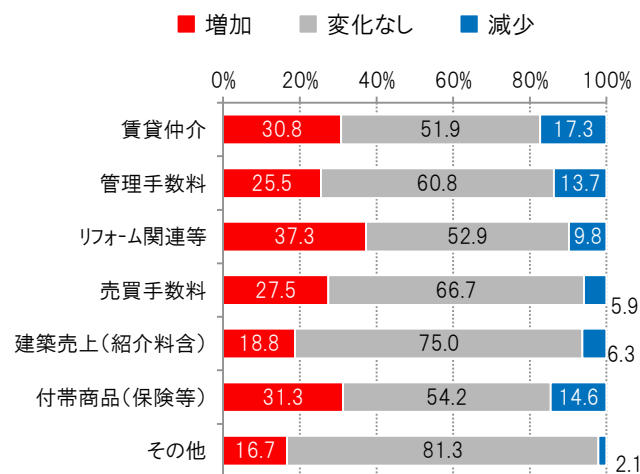


首都圏

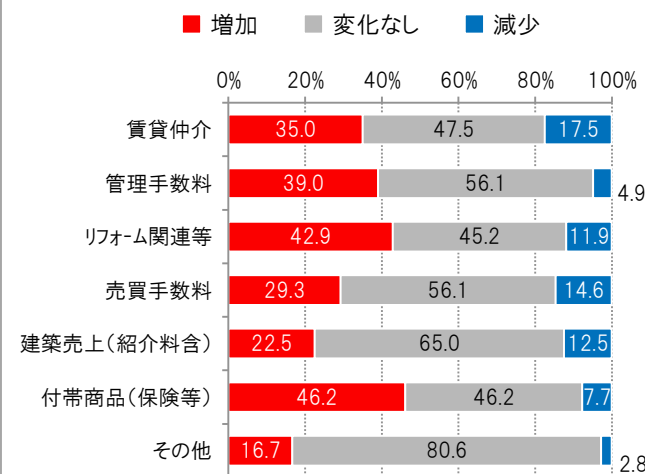
2019年度上期



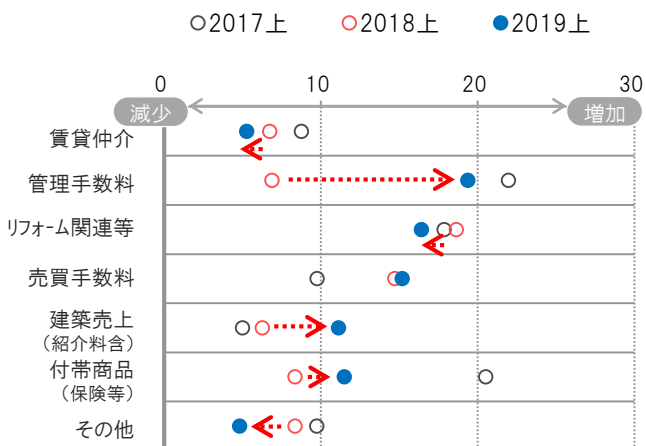
2018年度上期



2017年度上期



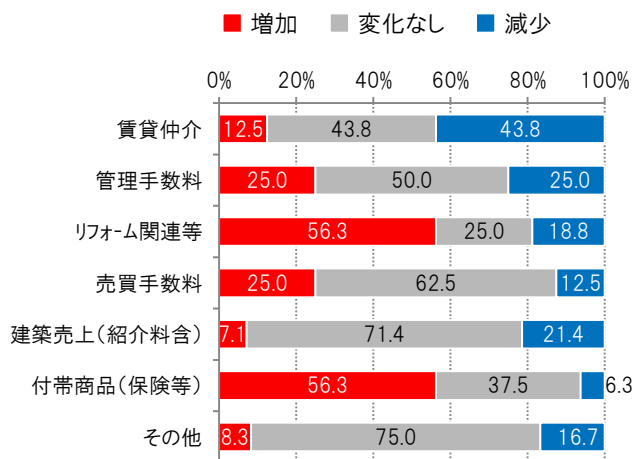
売上指数推移[DI値]



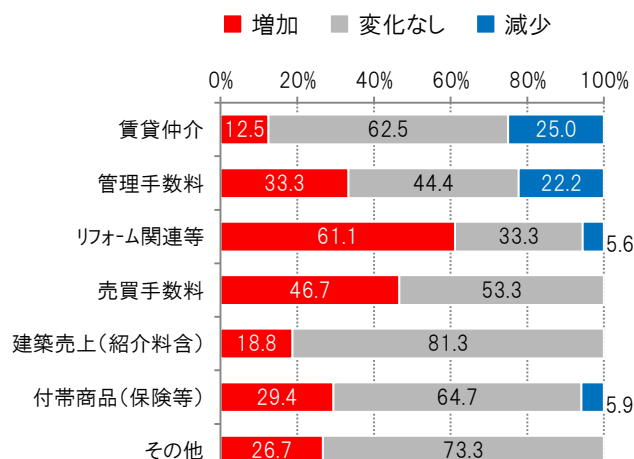
※DI値 = $\frac{([\text{増えた}] \times 2 + [\text{やや増えた}]) - ([\text{やや減った}] + [\text{減った}] \times 2)}{\text{全回答数} \div 2 \times 100}$

関西圏

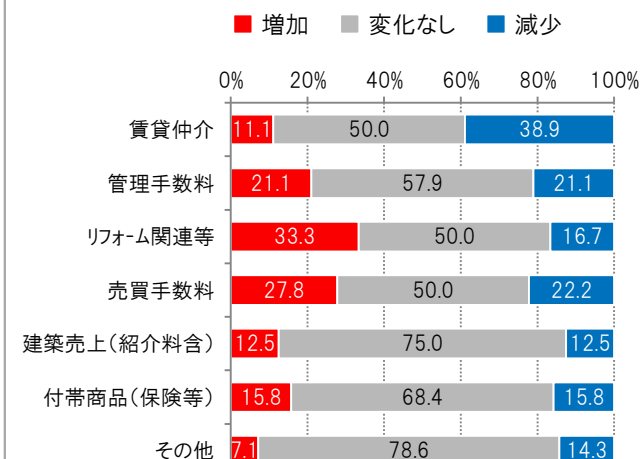
2019年度上期



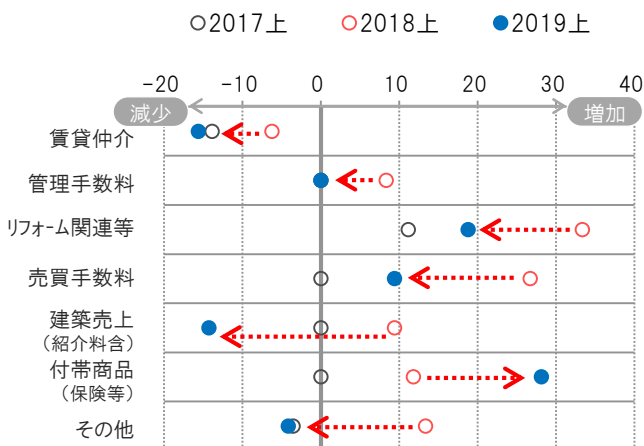
2018年度上期



2017年度上期



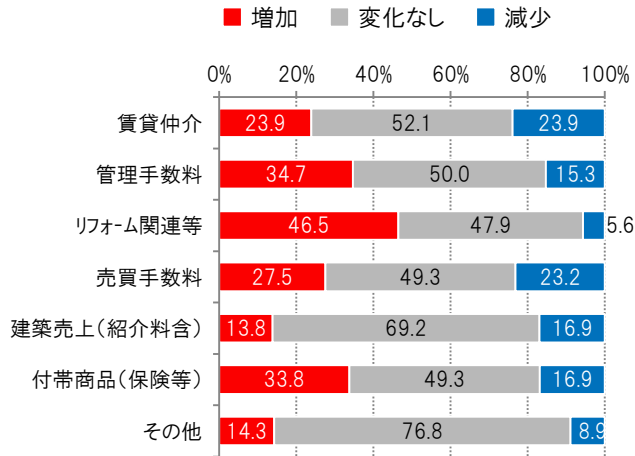
売上指数推移【DI値】



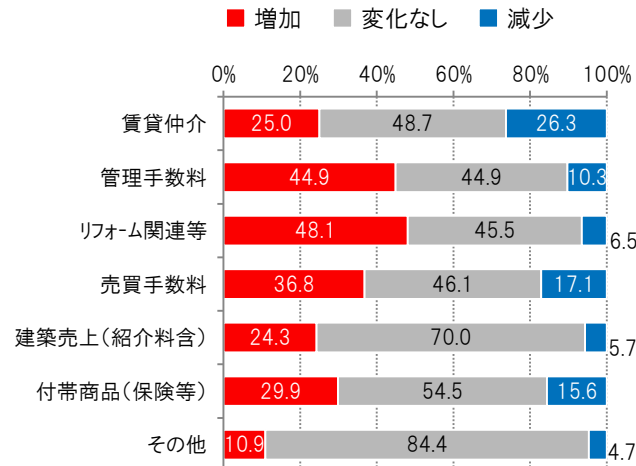
※DI値 = $\frac{([増えた] \times 2 + [やや増えた]) - ([やや減った] + [減った] \times 2)}{\text{全回答数} \div 2 \times 100}$

首都圏・関西圏を除くエリア

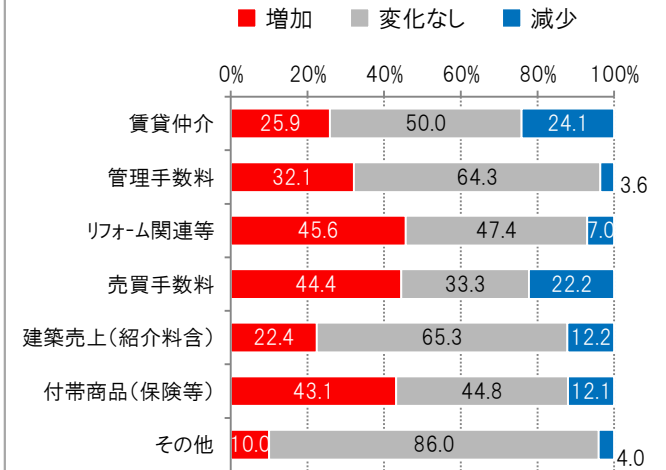
2019年度上期



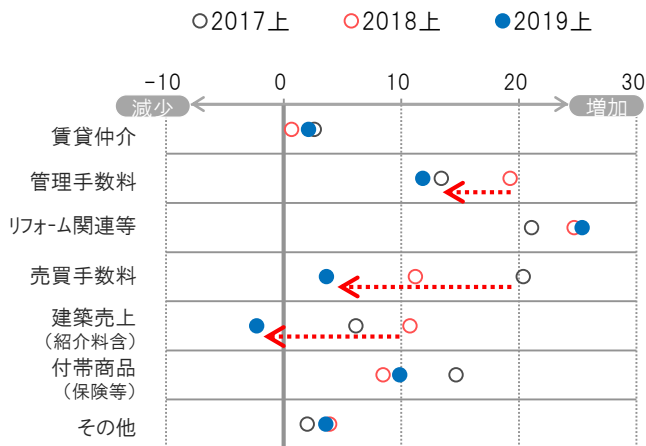
2018年度上期



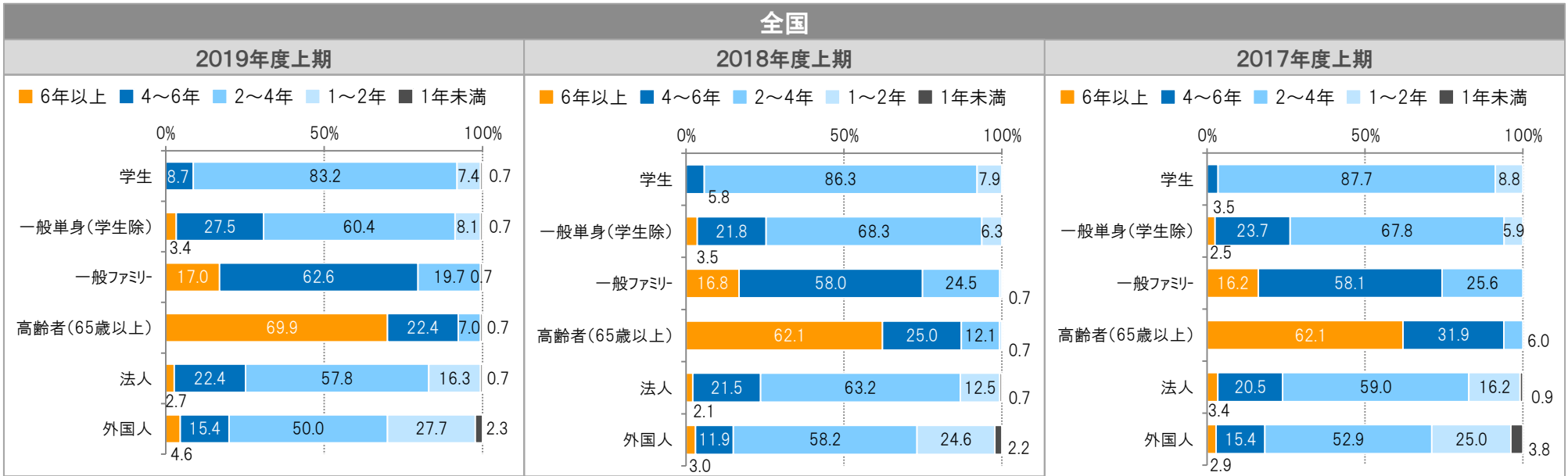
2017年度上期



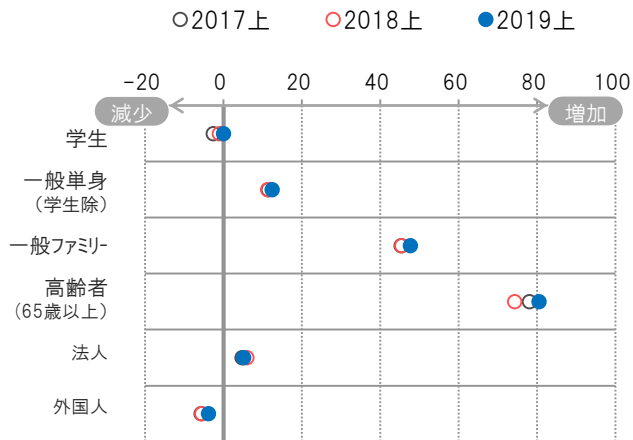
売上指数推移[DI値]



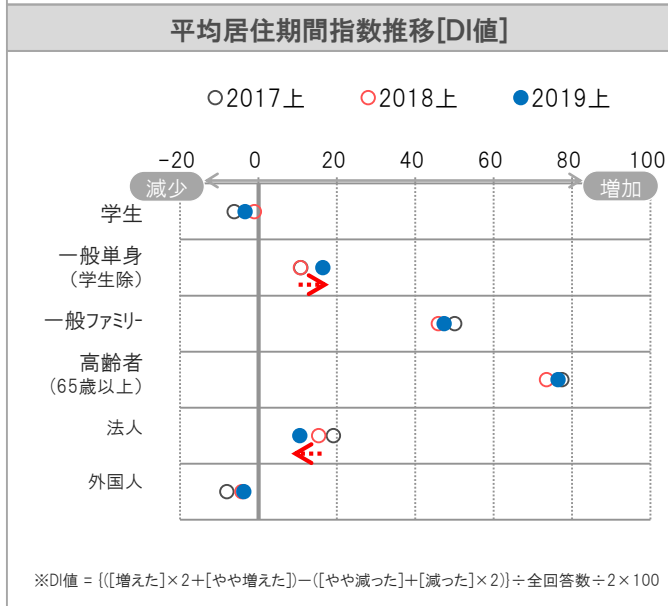
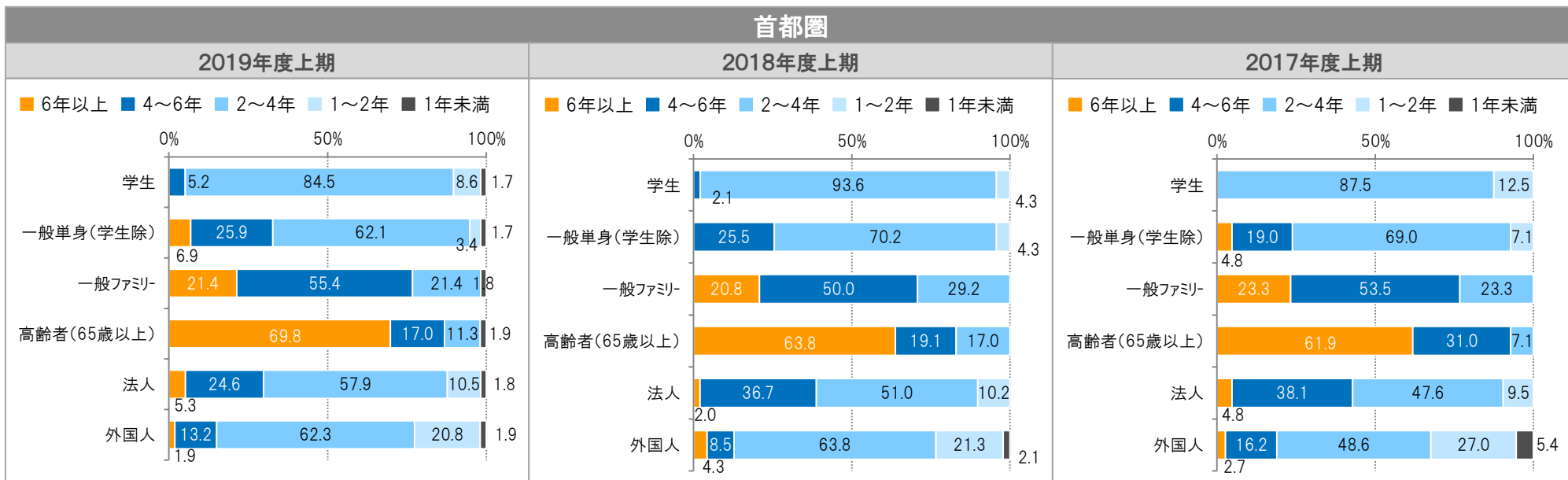
※DI値 = $\frac{([増えた] \times 2 + [やや増えた]) - ([やや減った] + [減った] \times 2)}{\text{全回答数} \div 2 \times 100}$

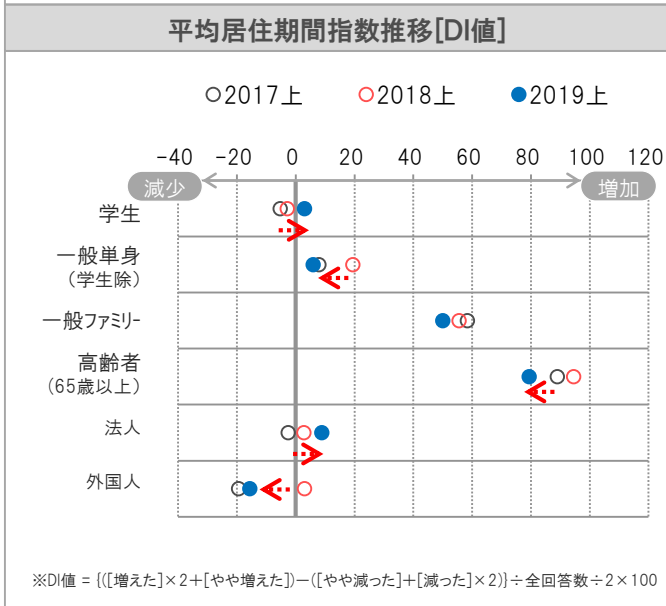
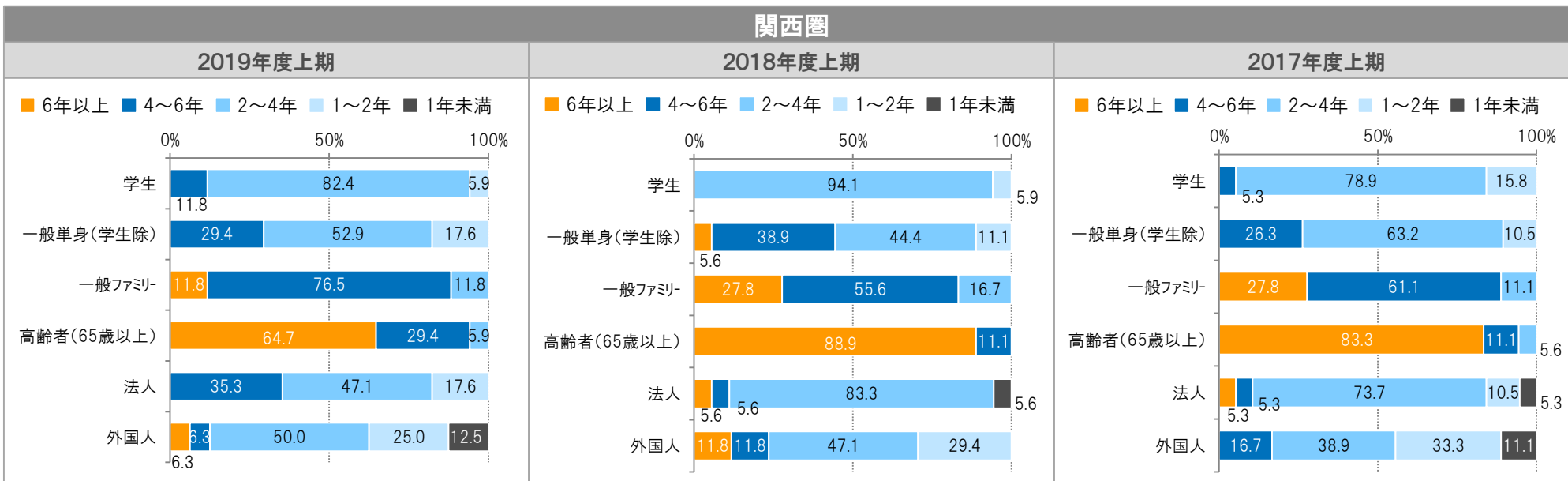


平均居住期間指数推移【DI値】



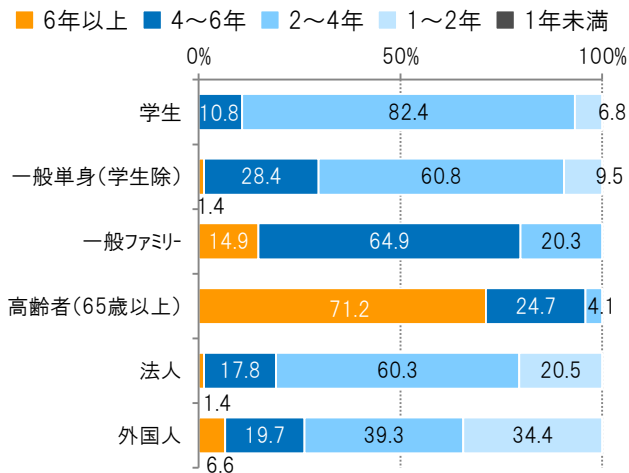
※DI値 = $\frac{([\text{増えた}] \times 2 + [\text{やや増えた}]) - ([\text{やや減った}] + [\text{減った}] \times 2)}{\text{全回答数} \div 2} \times 100$



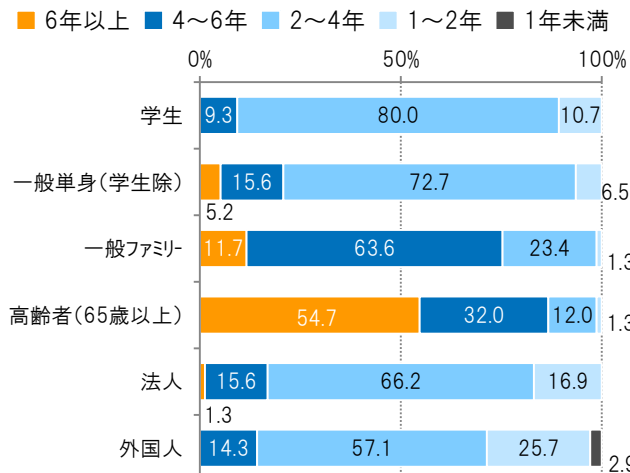


首都圏・関西圏を除くエリア

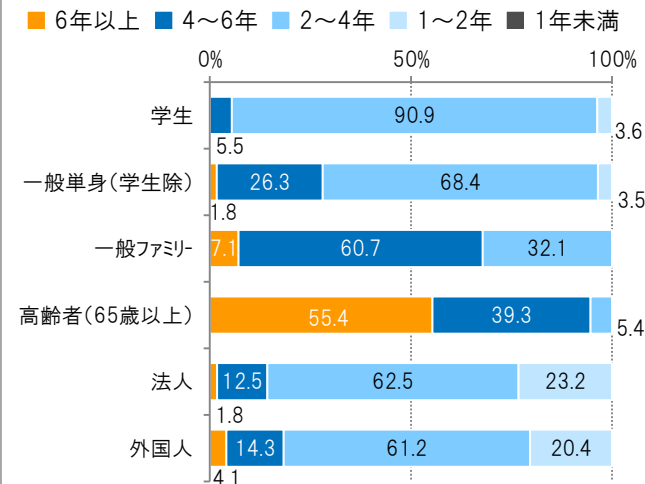
2019年度上期



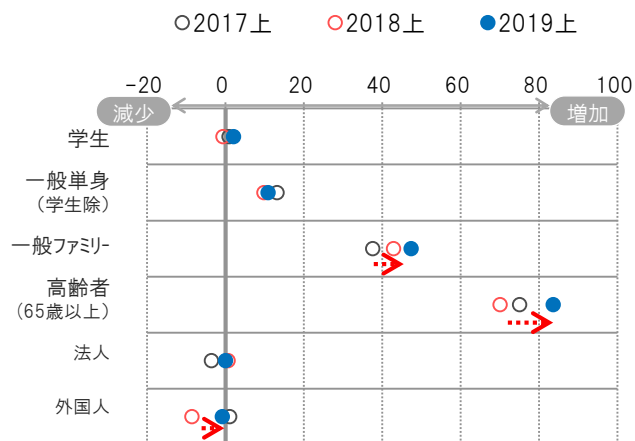
2018年度上期



2017年度上期



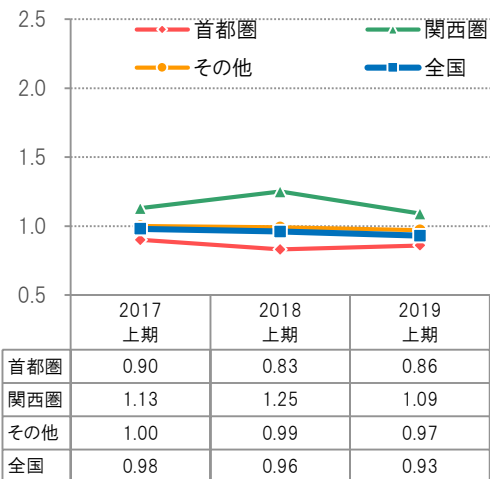
平均居住期間指数推移[DI値]



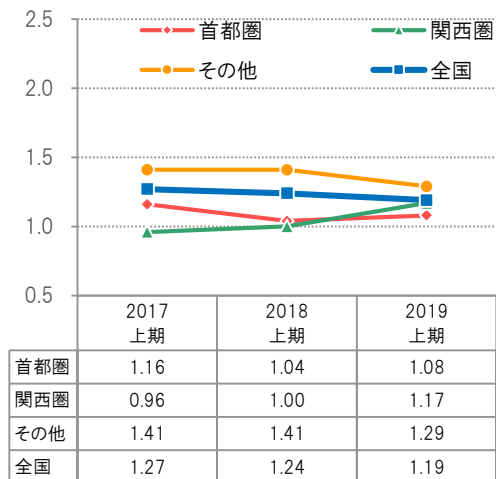
※DI値 = $\frac{([\text{増えた}] \times 2 + [\text{やや増えた}]) - ([\text{やや減った}] + [\text{減った}] \times 2)}{\text{全回答数} \div 2 \times 100}$

一時金推移(平均月数)

礼金

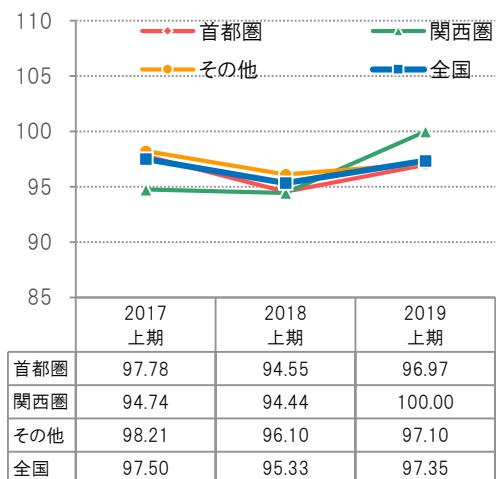


敷金(保証金)



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

