

第19回 賃貸住宅市場景況感調査

『日管協短観』

2017年10月～2018年3月

2018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. 民泊改正における極度額の設定 ……17
- 15. 参考データ ……18

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29年10月～平成30年3月
- ④調査時期: 平成30年4～5月

3. 回答社数

1,231社(管理会社)中147社(回収率11.9%)
内訳: 首都圏55社、関西圏18社、
首都圏・関西圏を除くエリア74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。

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

Ⅱ 調査結果 一 ◆まとめ(業況判断指数[DI値]推移)

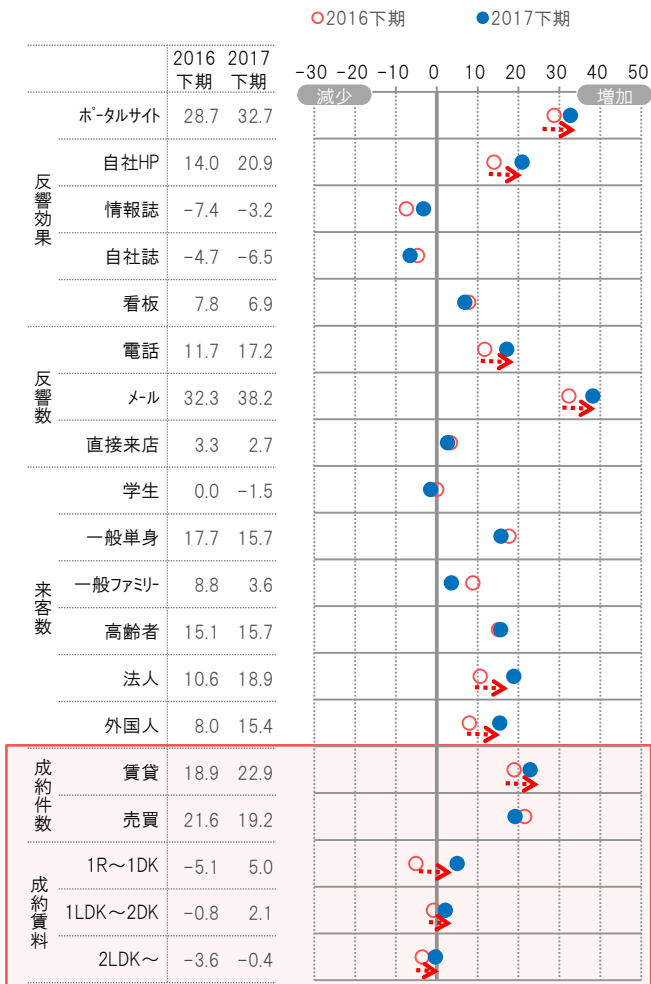
- ・反響効果については、ポータルサイト、自社HPで上昇した。また、反響数は電話、メールで上昇した一方で、直接来店ではやや下降している。仕入戸数は新築、既存ともに上昇。
- ・来客数は法人と外国人で上昇。賃貸の成約件数、成約賃料ともに上昇しているが、賃貸仲介の売上はそこまで上昇がみられない。リフォーム関連等は前年同期より下降。
- ・礼金なし物件、敷金(保証金)なし物件、賃料の入居条件が上昇。入居時条件交渉における賃料、初期費用(礼金・敷金)は下降した。

[DI値総合](2017下期)

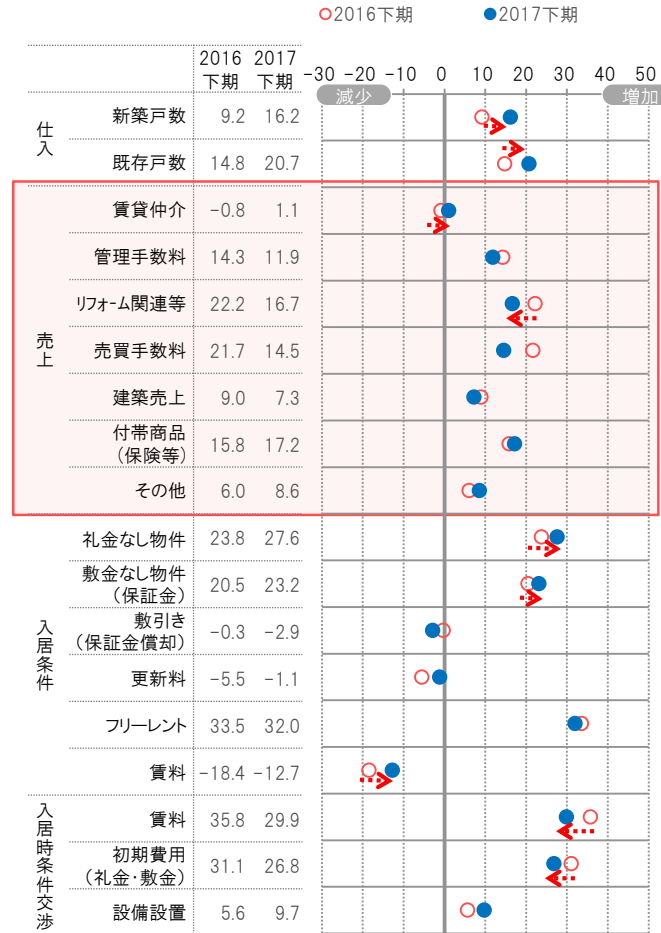
※全体をまとめた数値

告知媒体	-
反響効果	24.3
反響数	25.2
来客数	16.2
賃貸成約件数	22.9
成約賃料	-1.0
仕入戸数	22.8
賃貸仲介売上	1.1
管理手数料売上	11.9

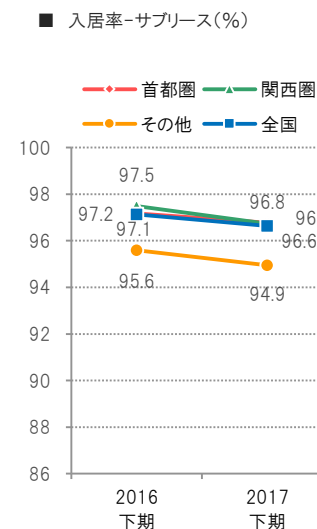
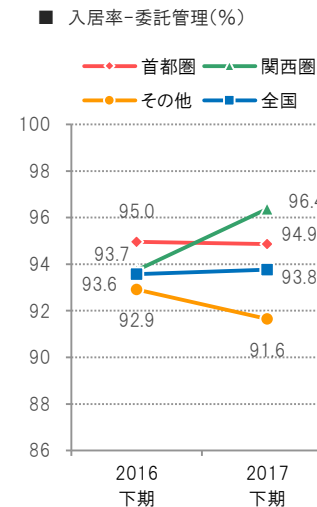
[DI値詳細]反響元・反響数・来客数・成約件数



[DI値詳細]入居条件・入居時条件交渉・売上・仕入戸数



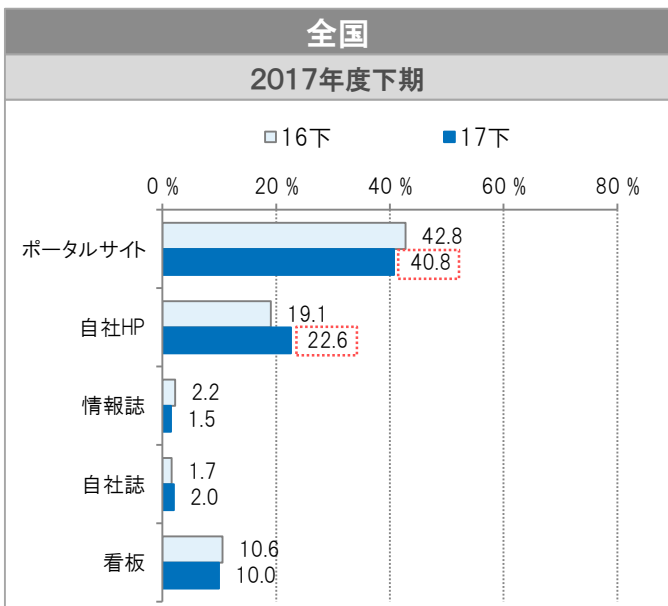
入居率



※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。



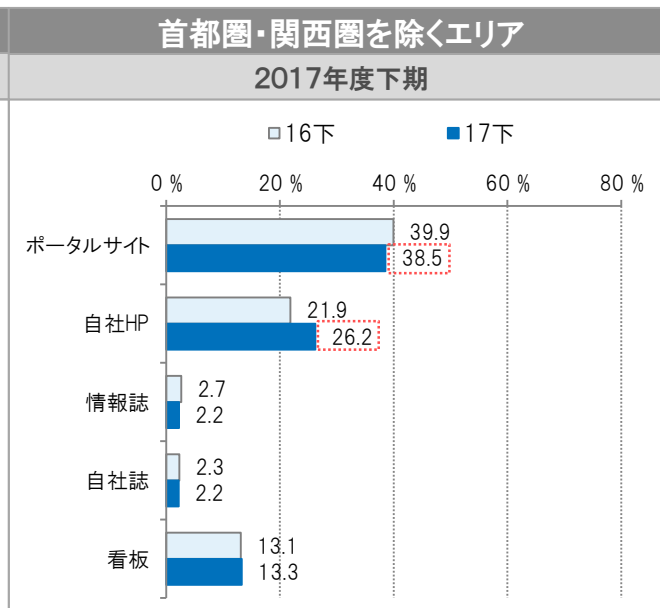
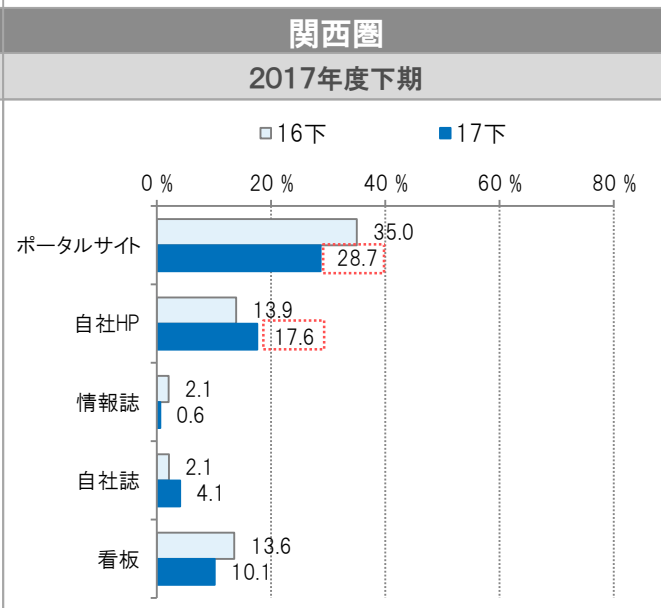
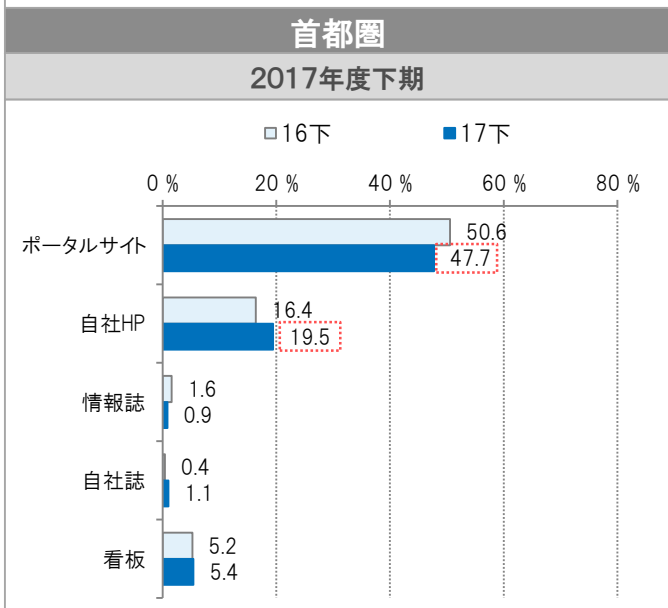
傾向

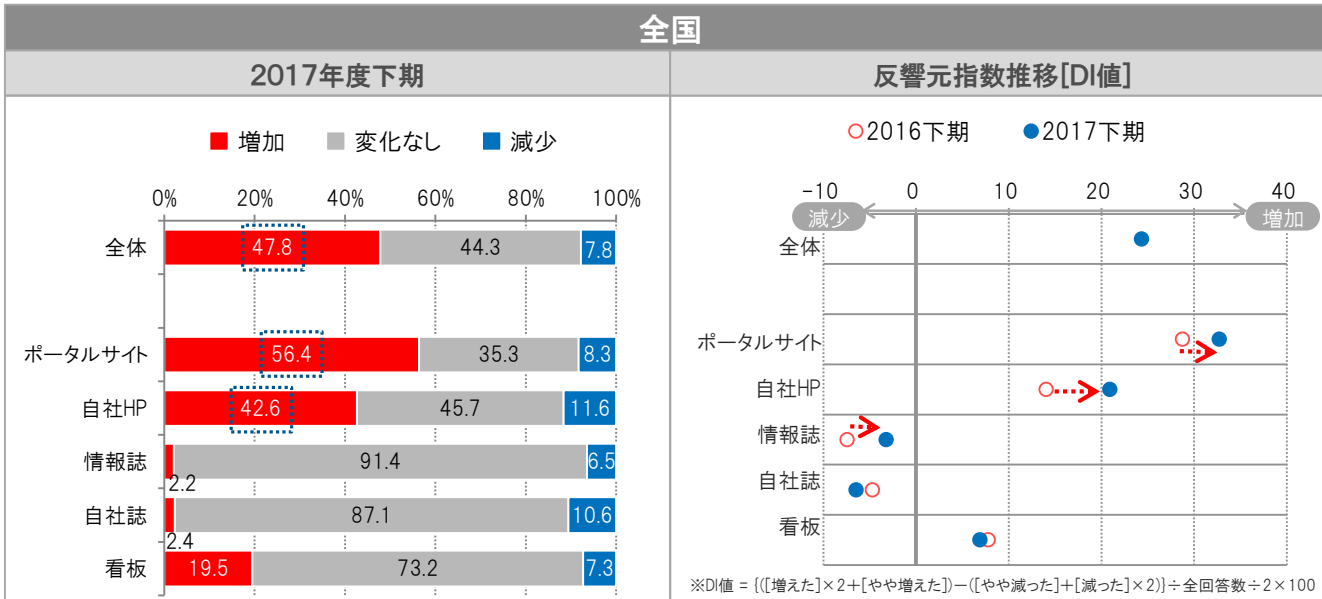
【DI値推移】

- ・全国では、ポータルサイトが約4割で、前年同期と比較するとやや減少している。自社HPは前年から増加。
- ・いずれのエリアでも、ポータルサイトが減少、自社HPが増加している。

考察

- ・全エリアで自社HPが増加しているのは、自社サイトの工夫や充実化へシフトしているあらわれと思われる。





傾向

【今期】

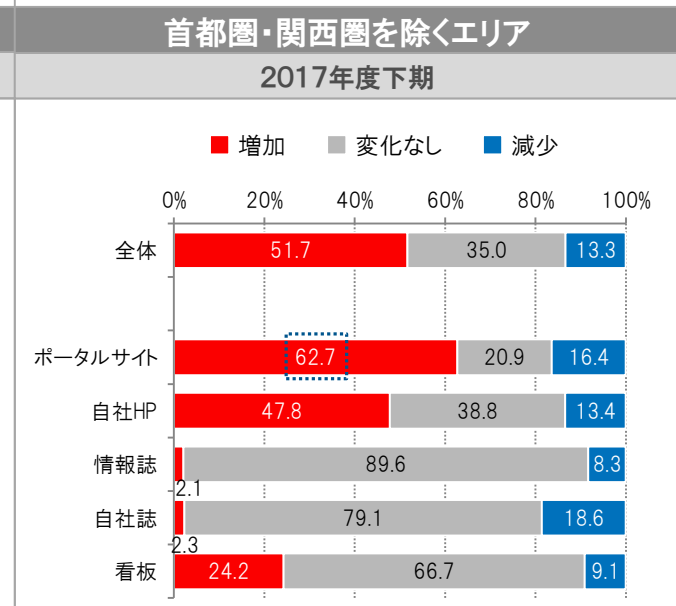
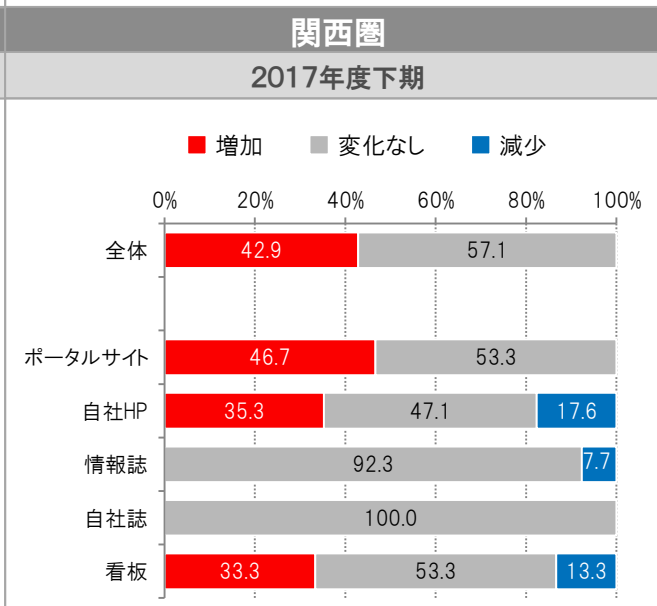
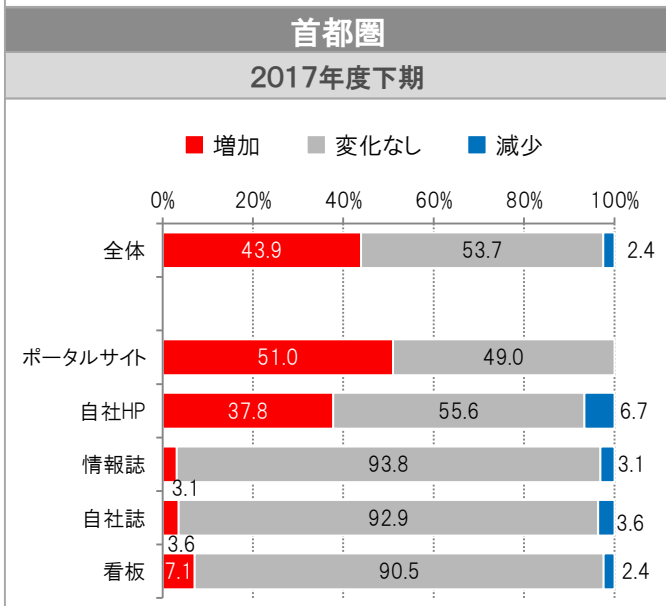
- 全体では、「増加」比率が約半数となった。特に、ポータルサイトの「増加」比率が6割弱。
- また、自社HPの「増加」比率も4割と高い。
- エリア別にみると、その他のエリアではポータルサイトが6割を超えた。

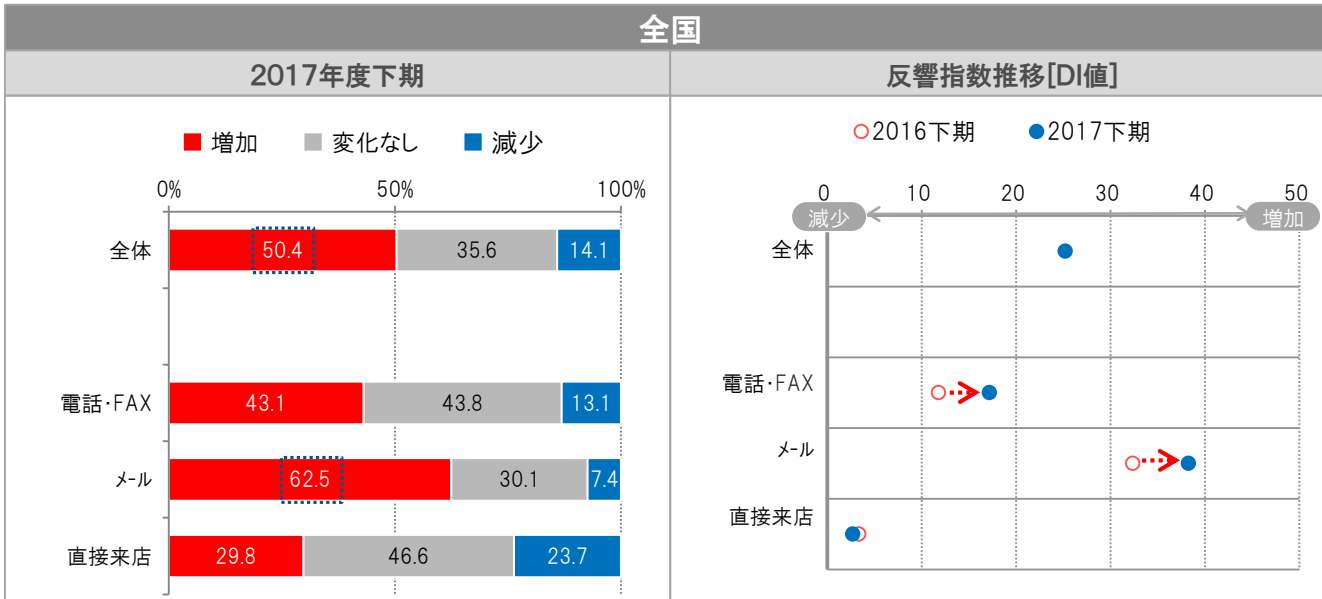
【DI値推移】

- ポータルサイト、自社HP、情報誌で前年同期に比べ上昇。

考察

- 景気拡大による賃貸環境への効果があらわれている。





傾向

【今期】

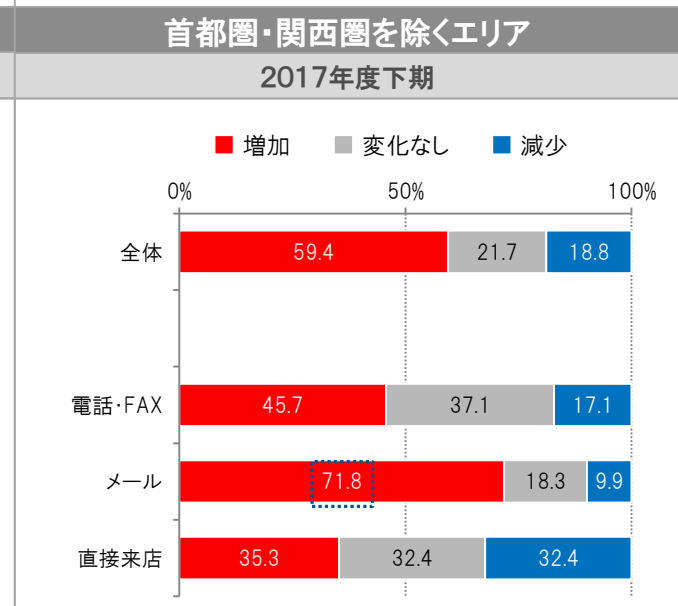
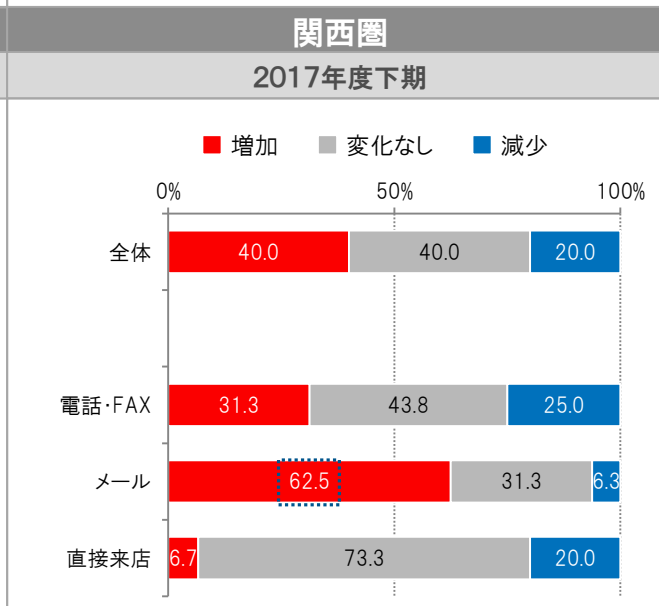
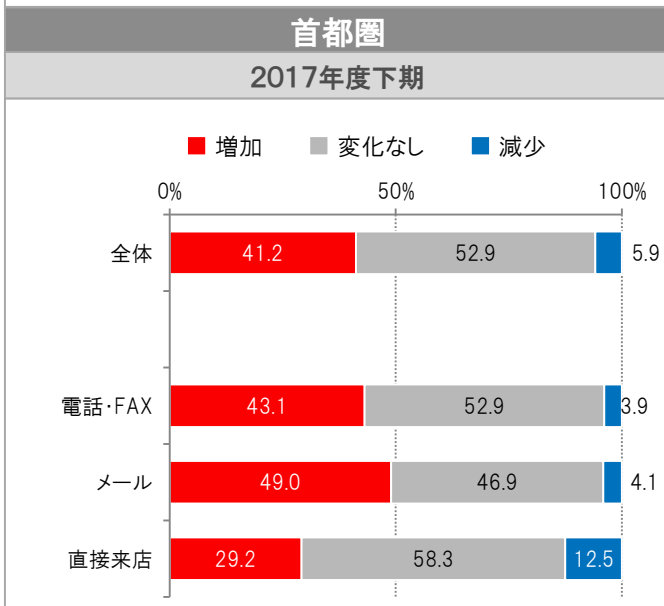
- ・全体では「増加」が約半数。特にメールでの反響数「増加」比率は6割超。
- ・エリア別にみると、関西圏、その他のエリアでもメールの「増加」比率が6割以上と高い。

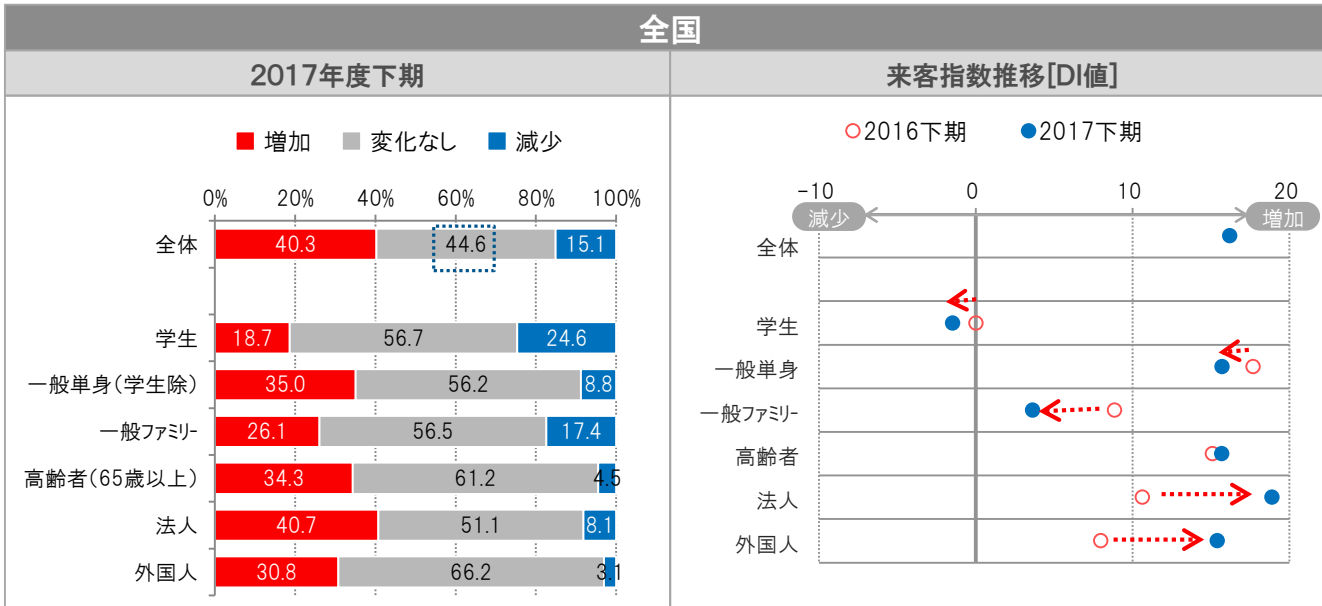
【DI値推移】

- ・前年同期より、電話・FAX、メールが大きく上昇している。

考察

- ・反響数が増加しているものの、まだ、直接来店まで達していない。





傾向

【今期】

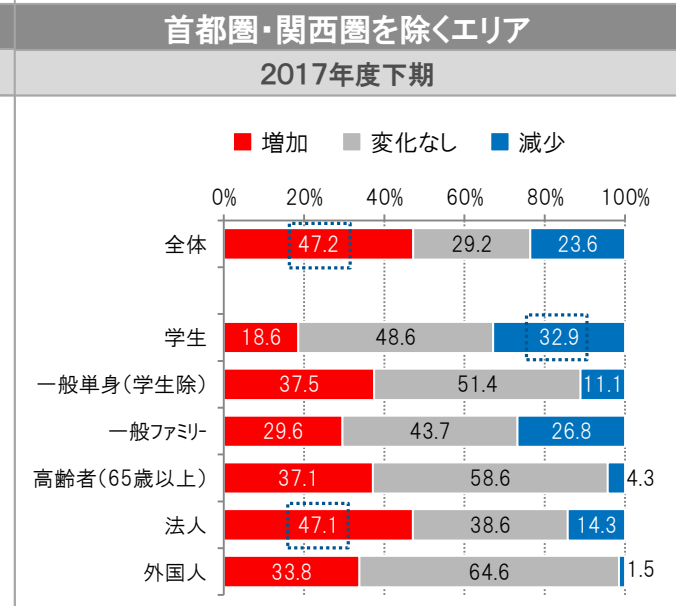
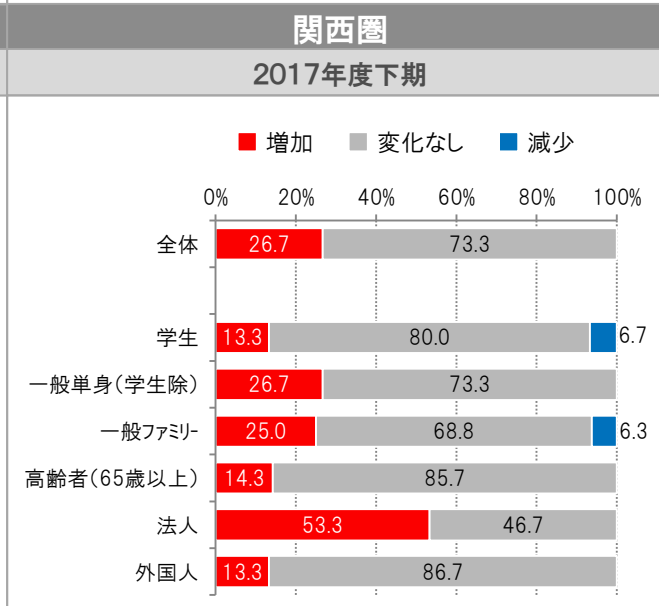
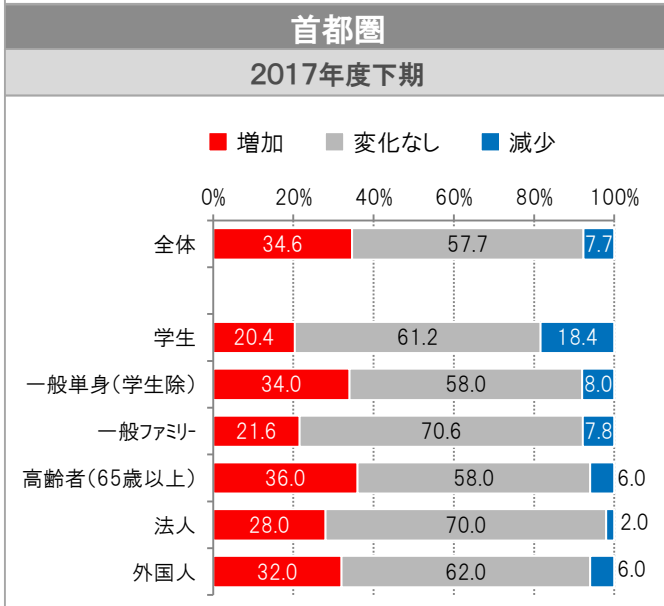
- ・全体で、「変化なし」が最も高い。
- ・その他のエリアで「増加」が高く、特に「法人」が約5割。一方で学生の「減少」は3割以上。

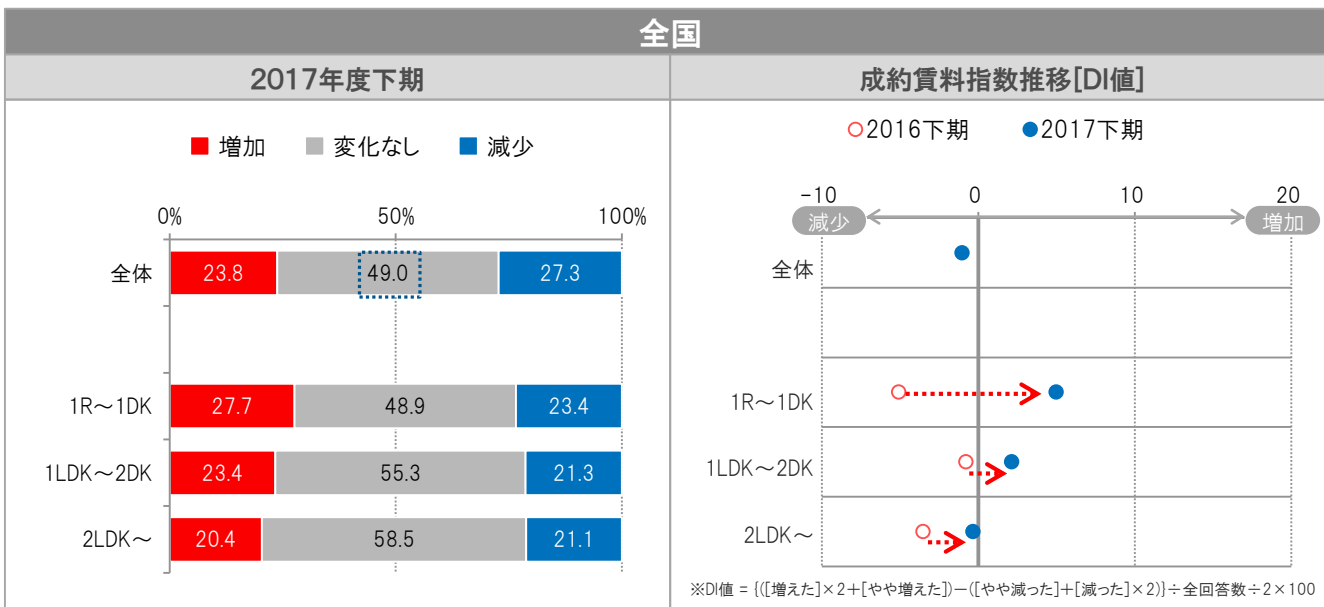
【DI値推移】

- ・学生、一般単身、一般ファミリーが前年同期より下降している。
- ・一方、法人、外国人は大きく上昇している。

考察

- ・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。





傾向

【今期】

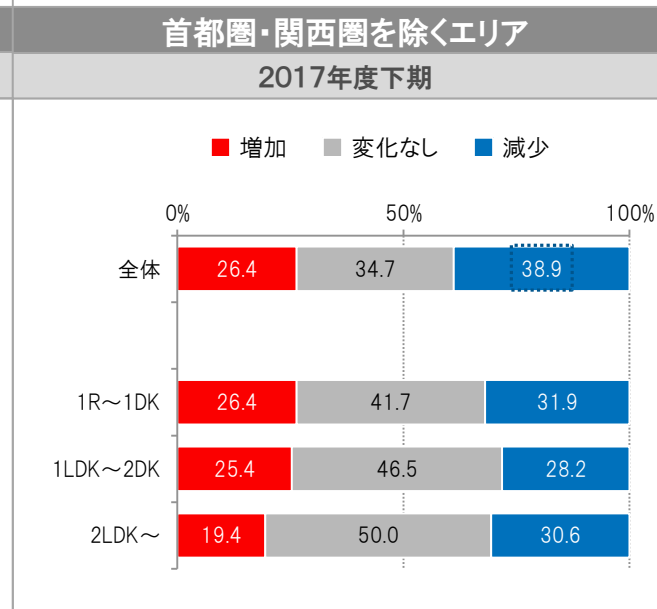
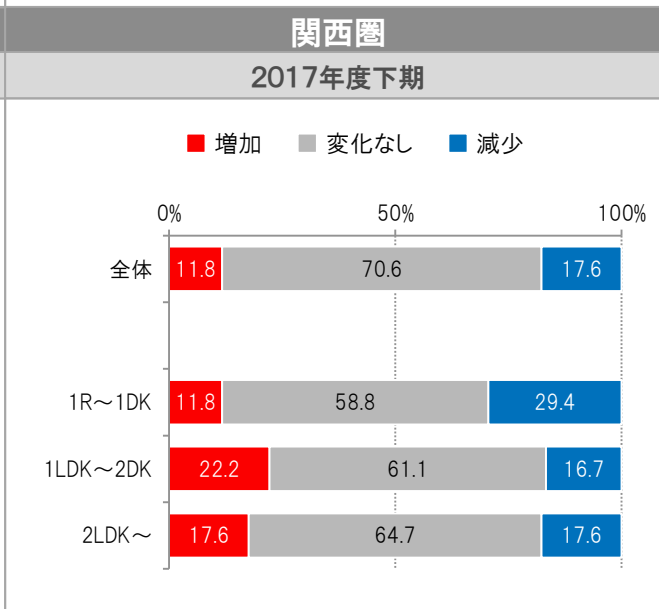
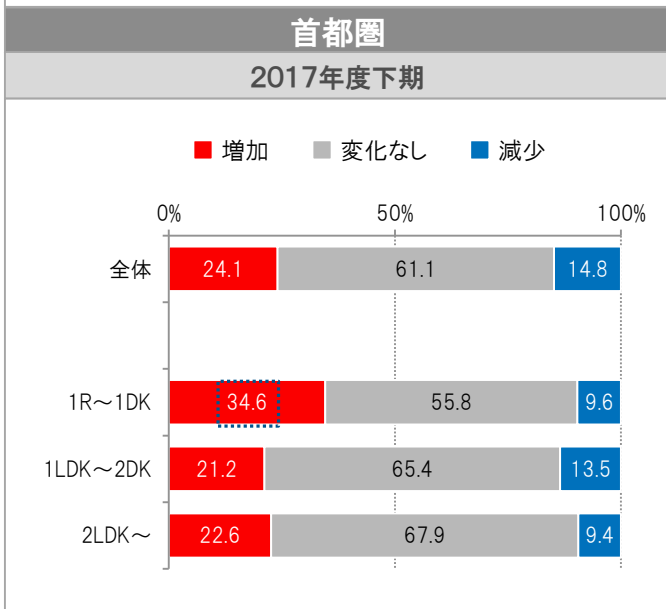
- ・全体で見ると「変化なし」が約5割。
- ・エリア別にみると、首都圏では1R~1DKの「増加」比率が約3割。その他のエリアでは、全体の「減少」が約4割と高い。

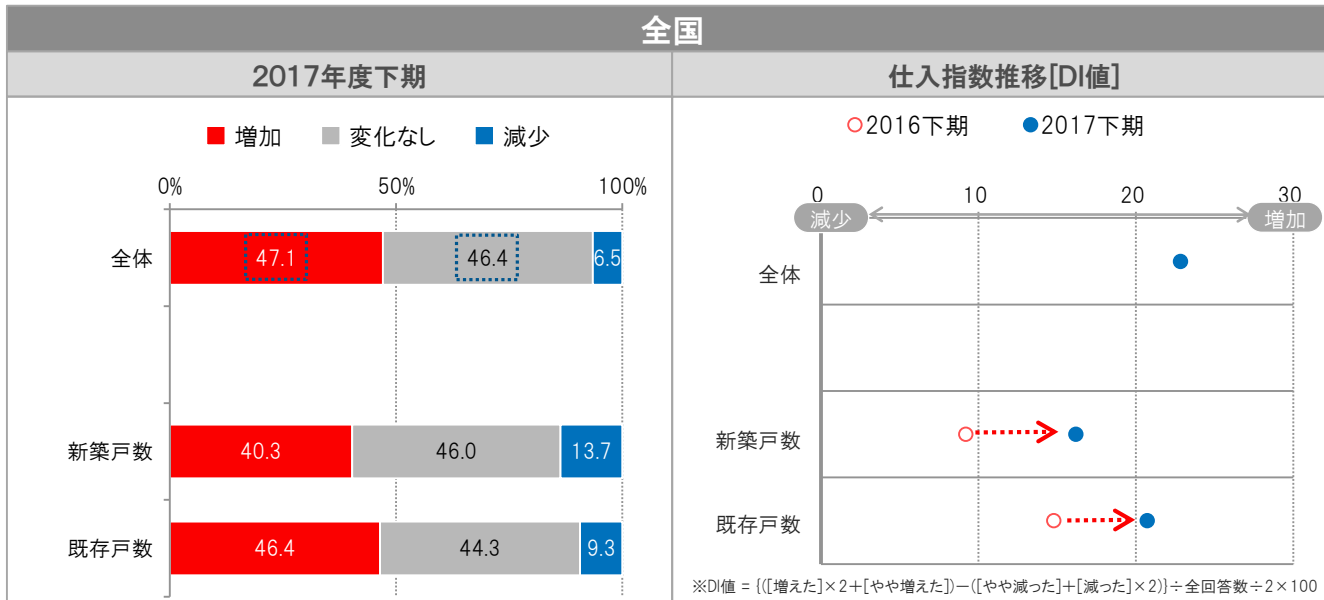
【DI値推移】

- ・いずれも上昇。特に1R~1DK、1LDK~2DKはマイナスにふれていた前年同期から、今期はプラスへふれた。

考察

- ・全体的に増加傾向だが、1R~1DKは首都圏やその他のエリアで伸びが大きく、関西圏は回復が見られない。





傾向

【今期】

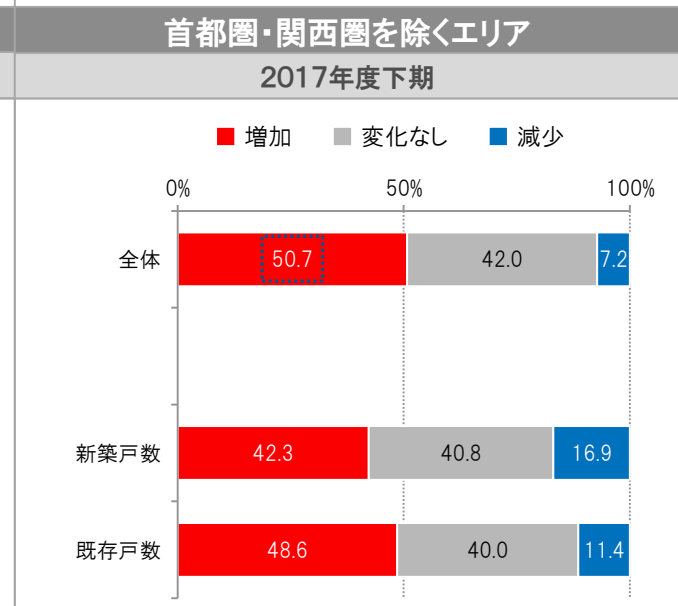
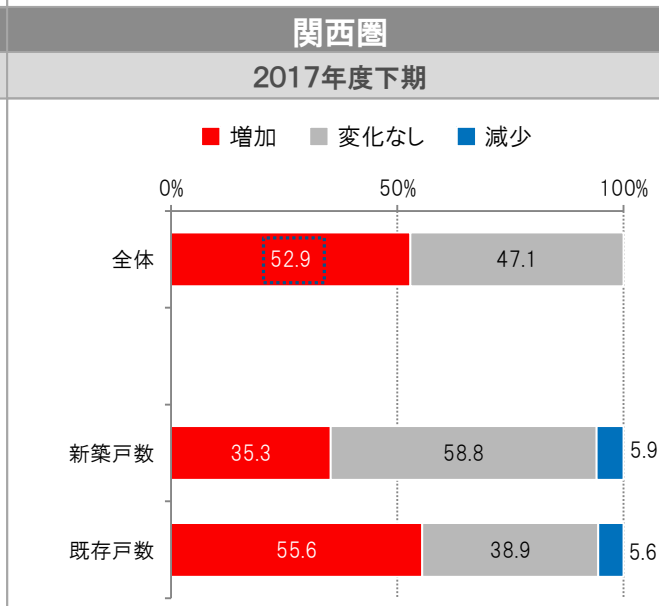
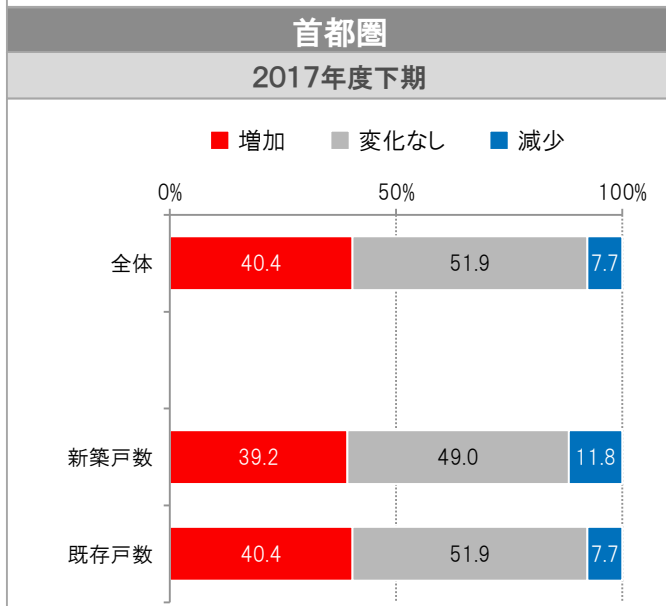
- ・全体では「増加」と「変化なし」がいずれも5割弱。
- ・関西圏、その他のエリアでは、全体の「増加」比率が5割以上。

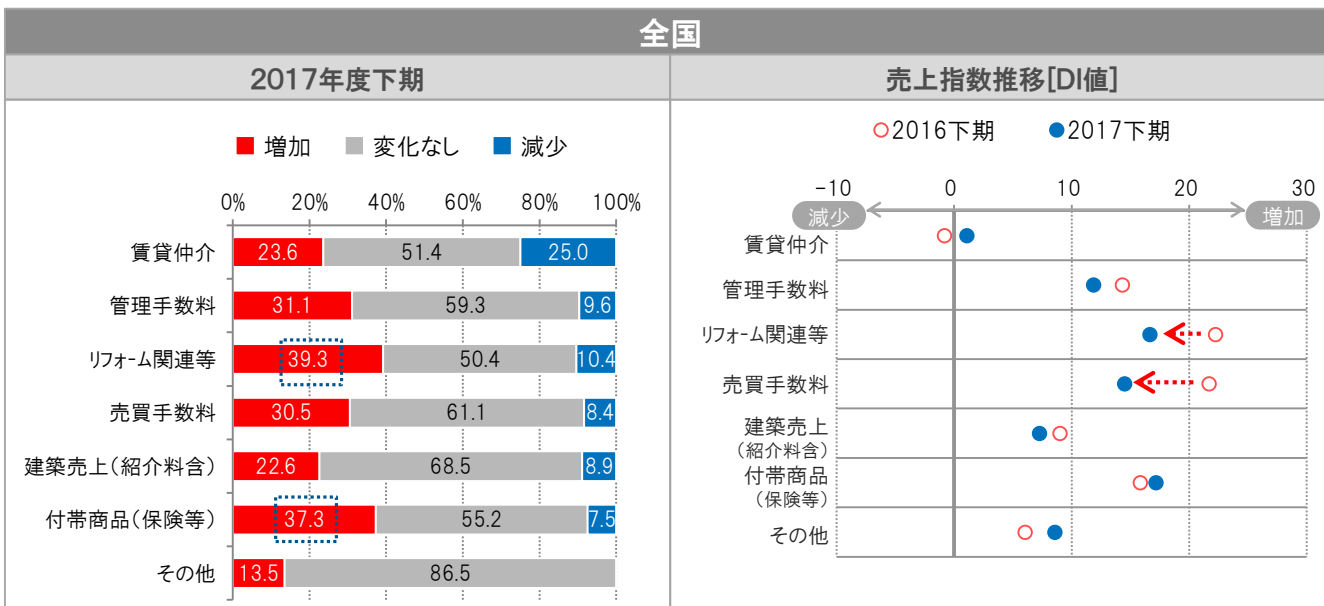
【DI値推移】

- ・新築戸数、既存戸数のいずれも大きく上昇。

考察

- ・新築、既存とも大きく回復しているが、サブリースや管理受託営業の働きによるものか。





傾向

【今期】

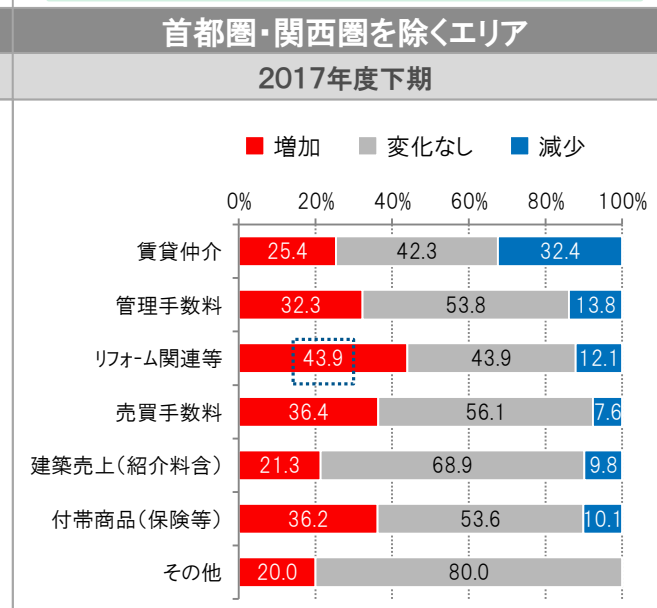
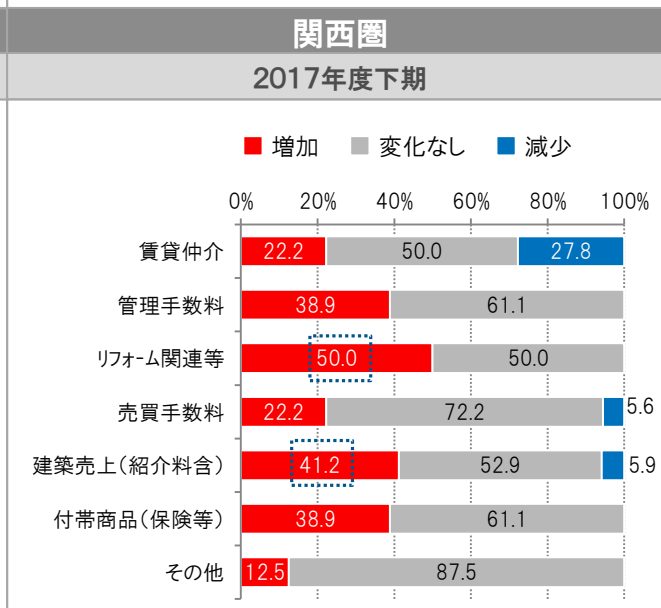
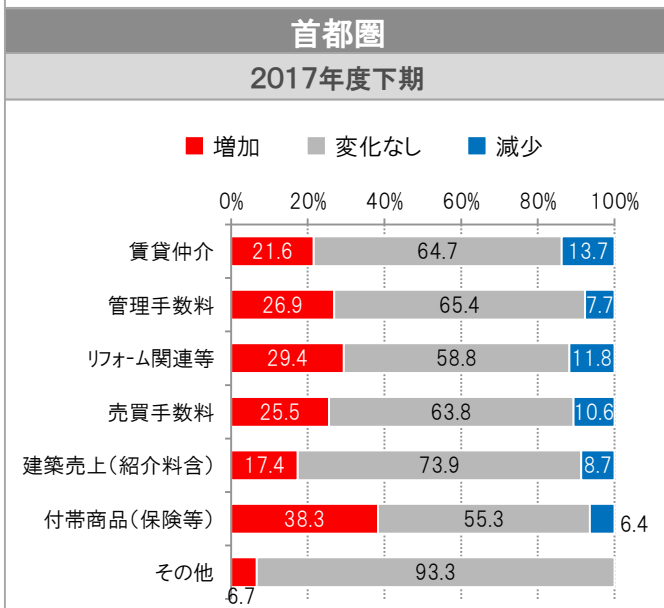
- ・全国では、リフォーム関連等と付帯商品(保険等)の「増加」が約4割。
- ・関西圏、その他のエリアではリフォーム関連等の「増加」が4割を超えている。
- ・さらに、関西圏では建築売上(紹介料含)の「増加」比率も4割を超えた。

【DI値推移】

- ・前年同期と比べ、リフォーム関連等、売買手数料が大きく下降した。

考察

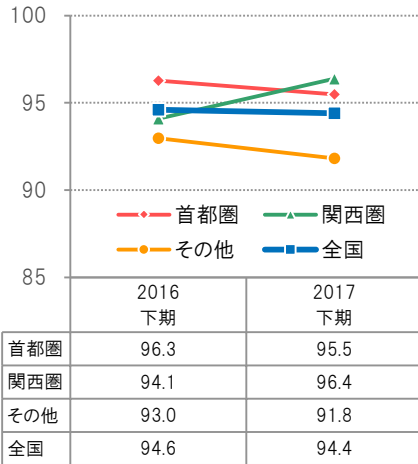
・総じて売上が減少しているが、主として首都圏で伸びていないことが影響している。



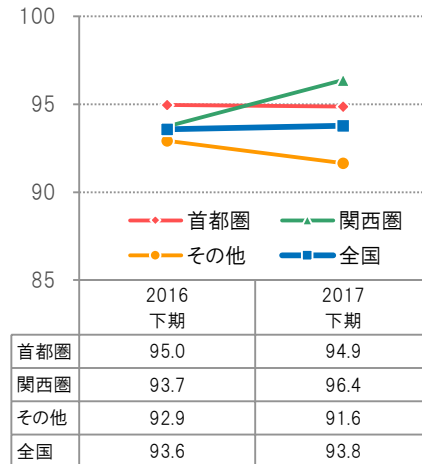
※入居率は、17回から回答社ベースではなく管理戸数ベースでの算出方法に変更した。

入居率推移(%)

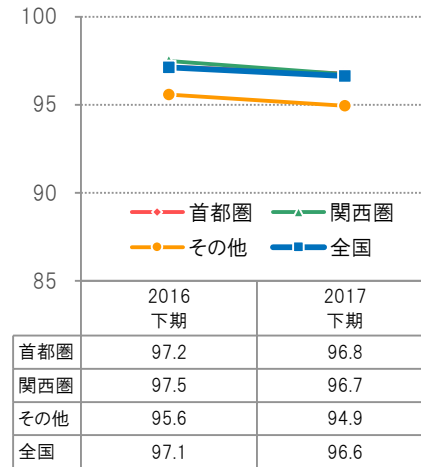
全体



委託管理(集金管理を含む)



サブリース



入居率

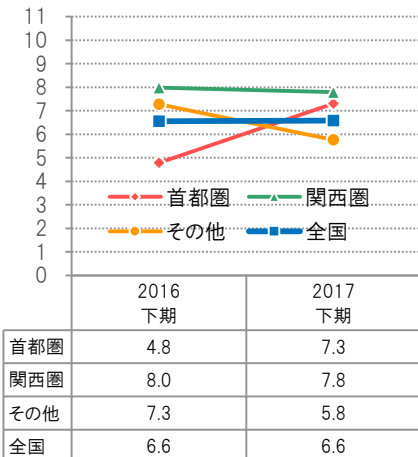
- ・委託管理は首都圏、その他のエリアで前年同期より下降。
- ・サブリースはいずれのエリアでも下降。

考察

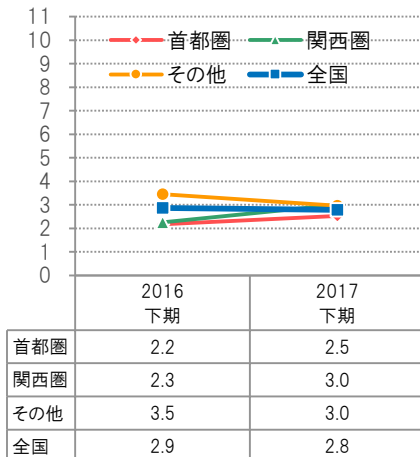
- ・サブリースがやや落ち込み、全体を下げている中で、委託管理で関西圏が大きく伸びている。

滞納率推移(%)

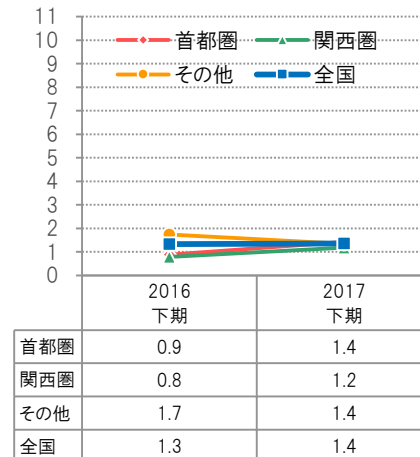
月初全体の滞納率



月末での1ヶ月滞納率



月末での2ヶ月以上滞納率

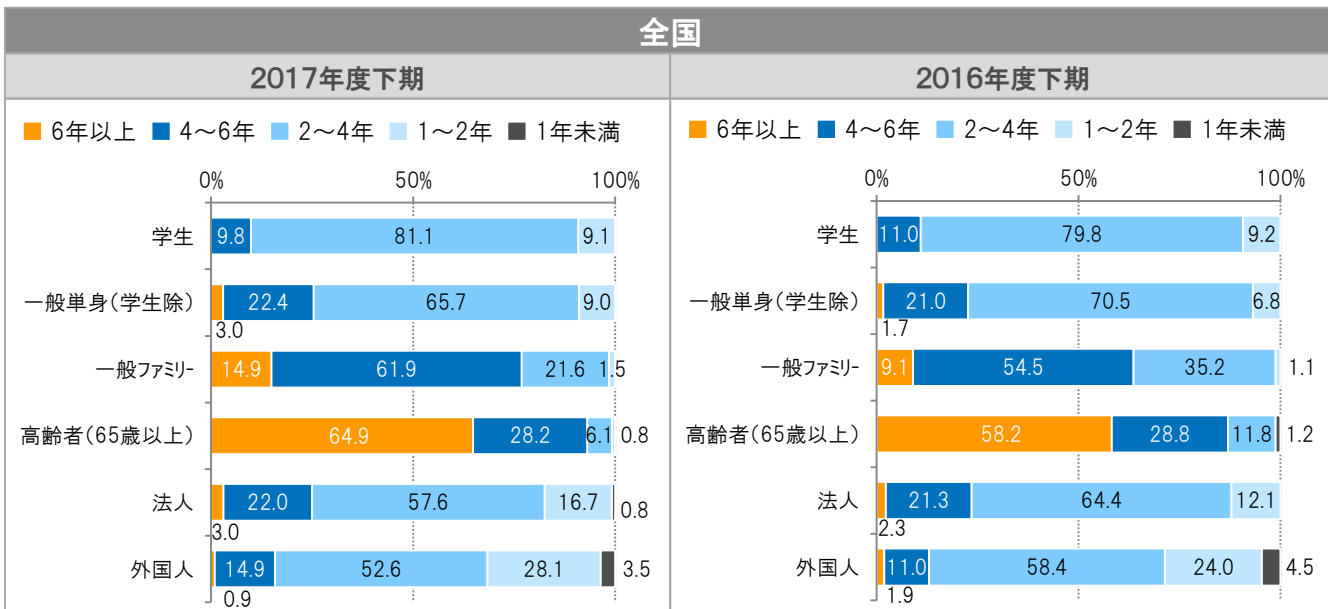


滞納率

- ・月初全体の滞納率は、首都圏で大きく上昇。
- ・月末での1ヶ月滞納率及び2ヶ月以上滞納率は首都圏、関西圏で上昇。

考察

- ・滞納率は首都圏の前年同期比で増加しているが、全体的には大きな変化はない。



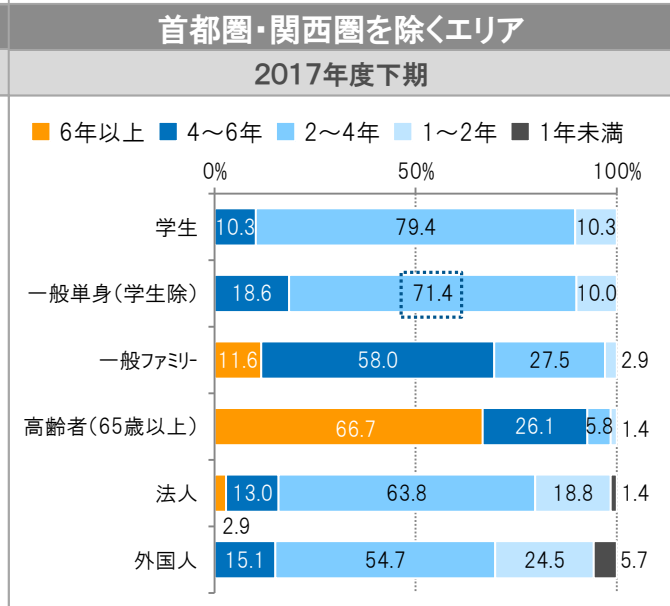
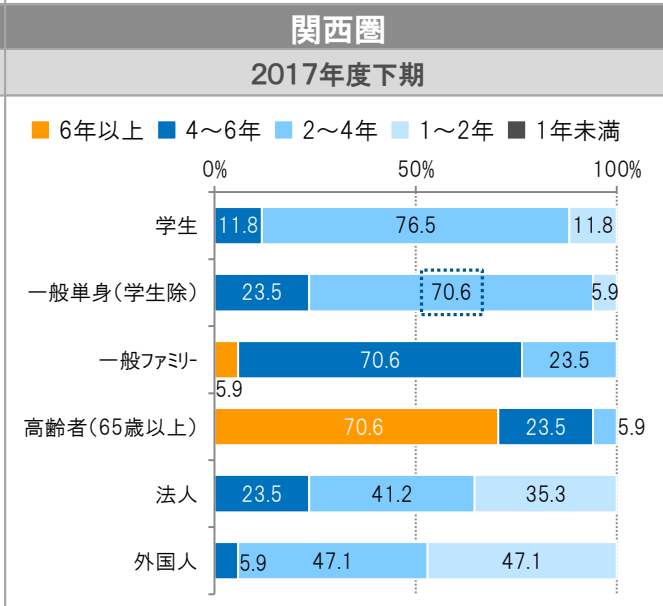
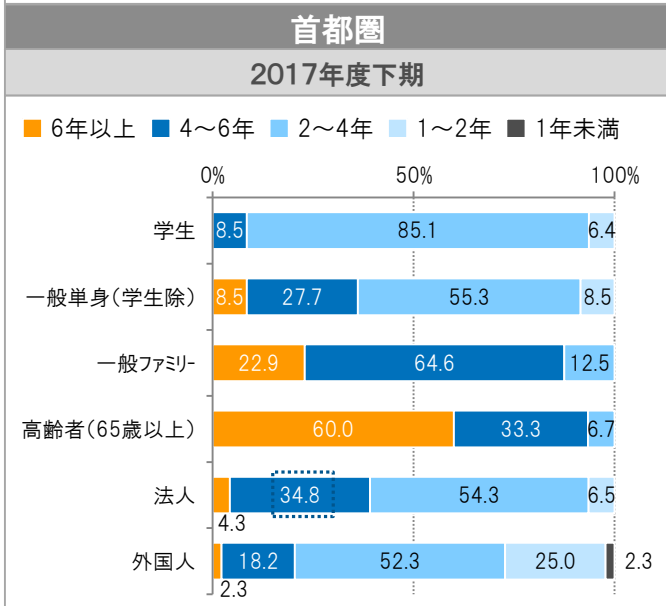
傾向

【今期】

- ・全国では、前年同期と同傾向。
- ・エリア別では、首都圏において、「法人」の4~6年が3割以上と他のエリアより高い。
- ・また、関西圏、その他のエリアの「一般単身(学生除)」の「2~4年」が7割超と、首都圏よりも高い。

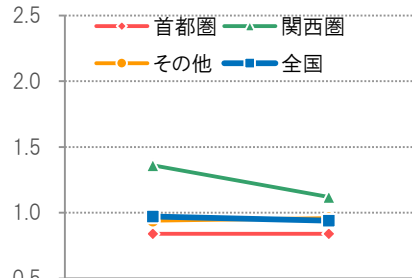
考察

- ・一般ファミリーと高齢者の居住期間が延びているが、その層の動きや退去が少ないためか。

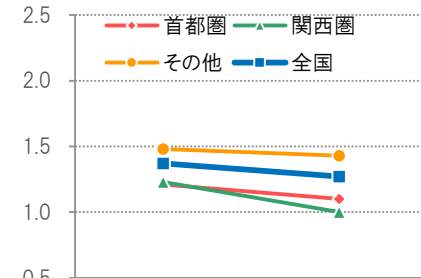


一時金推移(平均月数)

礼金



敷金(保証金)



一時金(平均月数)

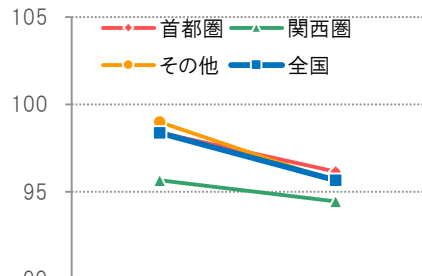
- ・全国では、礼金、敷金のいずれも下降。
- ・敷金は全てのエリアで下降している。
- ・礼金は、関西圏のみで下降。

考察

- ・募集難状況は続いているため、まだ一時金や敷金の下降傾向は続いている。

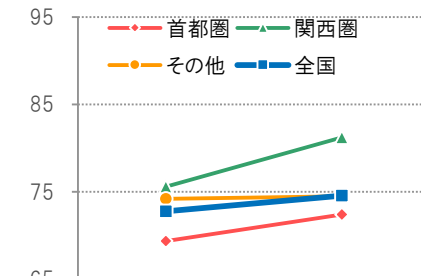
家賃保証会社利用割合推移(%)

利用率



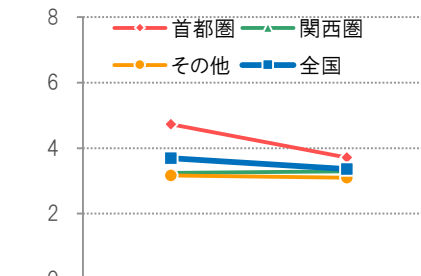
機関保証への加入必須割合(%)

加入必須率



家賃保証会社利用数(平均社数)

利用会社数



家賃保証会社利用割合(%)

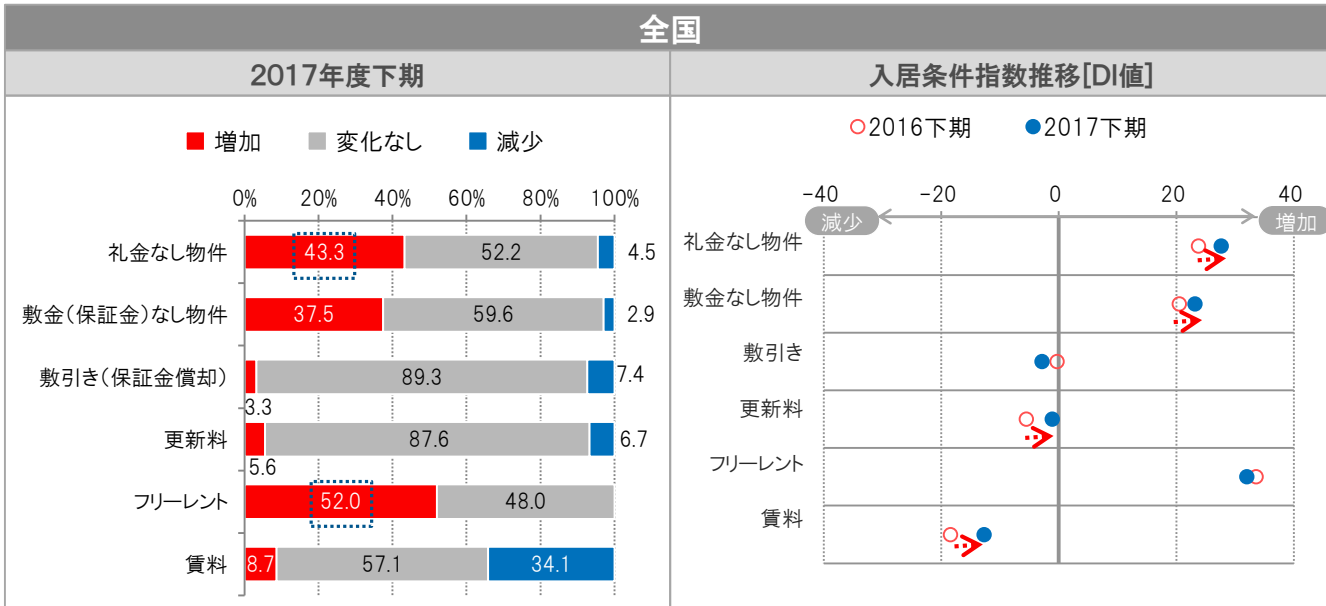
- ・全てのエリアで大幅に下降した。

機関保証への加入必須割合(%)

- ・全エリアで上昇、特に首都圏での上昇幅が大きい。

家賃保証会社利用数(平均社数)

- ・関西圏で微増。一方、首都圏、その他のエリアでは減少している。



傾向

【今期】

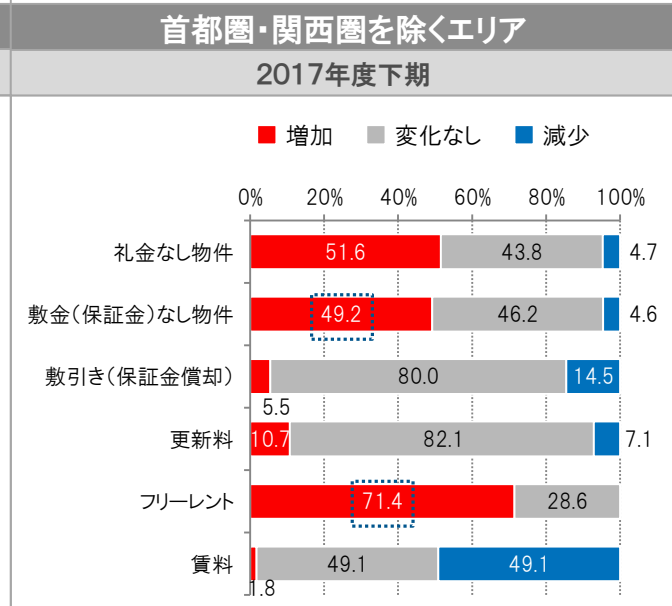
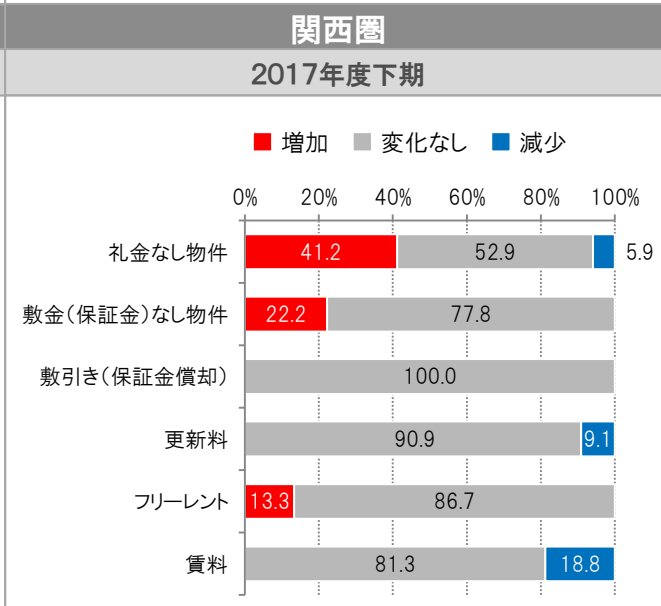
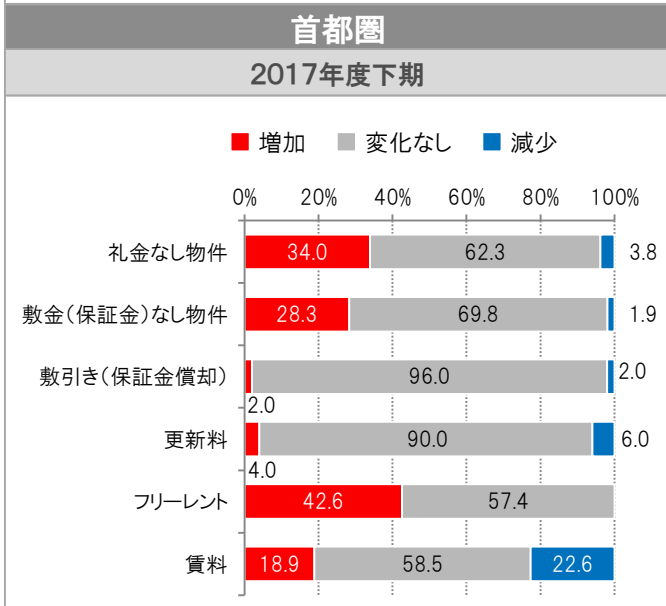
- ・全国において、礼金なし物件では4割超、フリーレントでは5割超が、「増加」との結果。
- ・エリア別では、その他のエリアの敷金(保証金)なし物件の「増加」が約5割。また、フリーレントは「増加」が7割以上と高い。

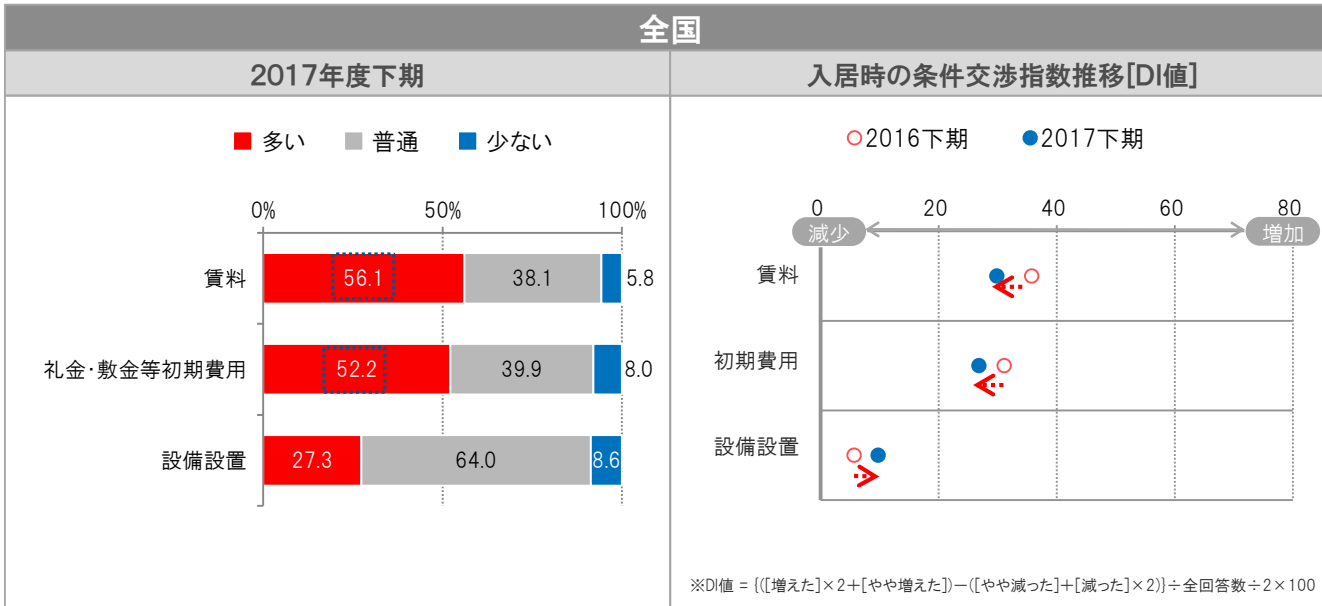
【DI値推移】

- ・敷引き、フリーレント以外で上昇。

考察

- ・大きな動きはないが、礼金なし・敷金なし物件は増加傾向にある。フリーレントは関西圏を除き、依然として高い傾向にある。





傾向

【今期】

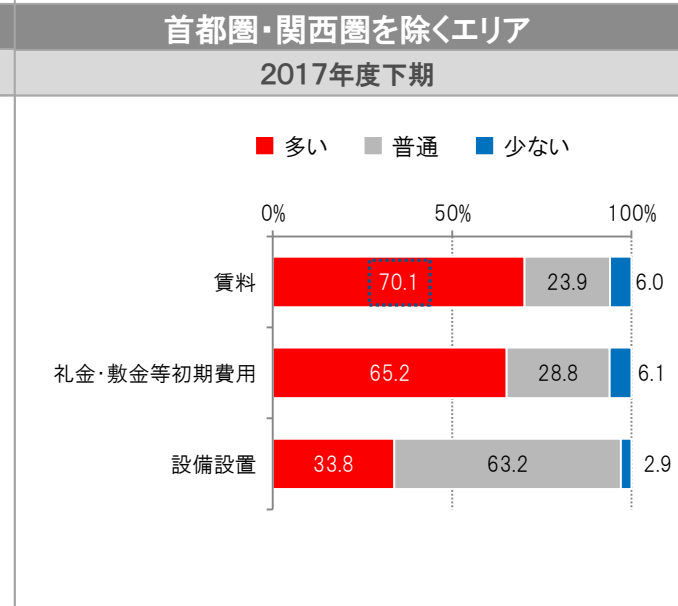
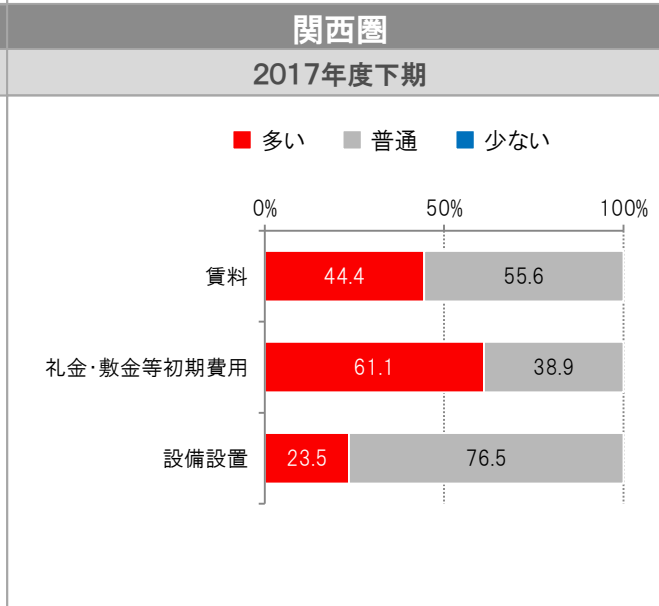
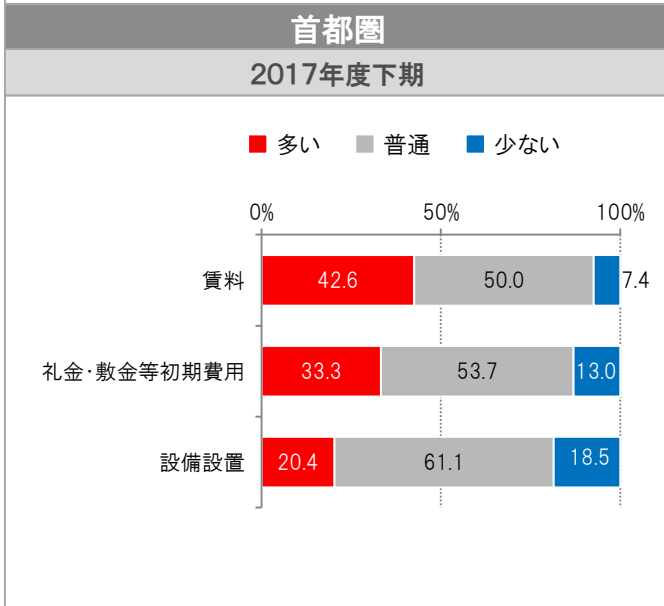
- ・全国で賃料、礼金・敷金等初期費用の「多い」比率が5割以上となった。
- ・その他のエリアは、いずれも「多い」比率が首都圏、関西圏に比べて高い。特に賃料の「多い」比率が約7割。

【DI値推移】

- ・設備設置のみ前年同期から上昇しているが、他は下降している。

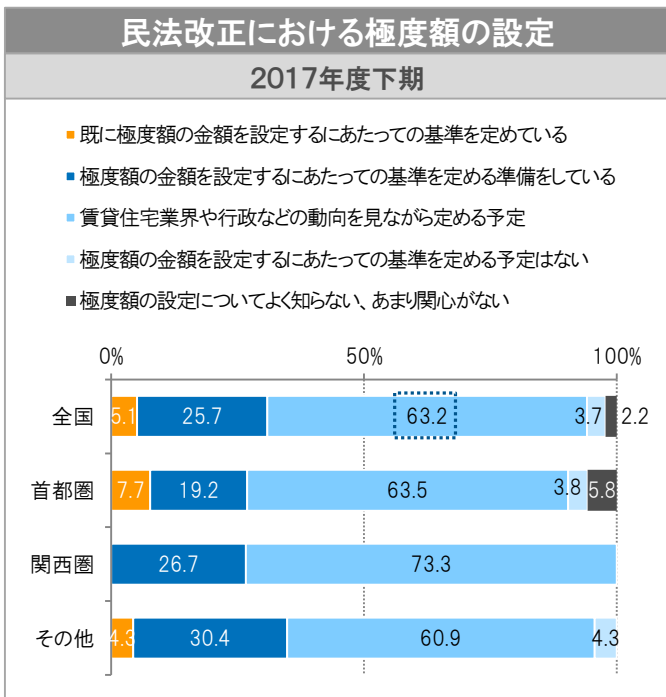
考察

- ・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. 民法改正における極度額の設定

※19回から新たに追加した設問のため、前年比較はなし。

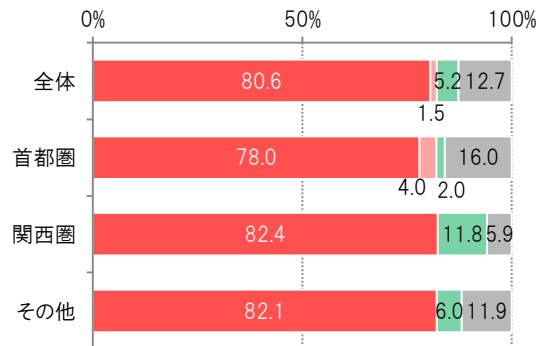


傾向
<ul style="list-style-type: none">・全国では、「既に極度額の金額を設定するにあたっての基準を定めている」は1割未満で、6割以上が「賃貸住宅業界や行政などの動向を見ながら基準を定める予定」となっている。・エリア別に大きな差はみられないが、首都圏のみ「極度額の設定についてよく知らない、あまり関心がない」が存在。
考察
<ul style="list-style-type: none">・様子見が多く、今後、施行が近づくにしたがって動きが出てくるものと考えられる。

(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

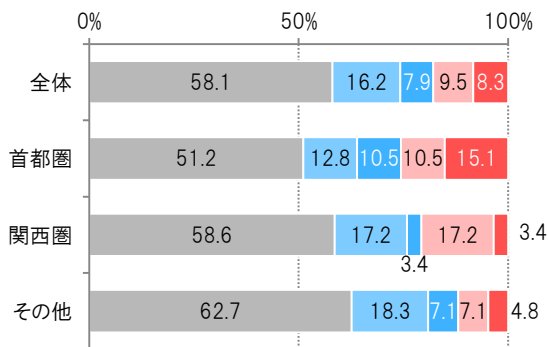
■ 登録済み ■ 登録申請中 ■ 1年以内に予定
 ■ 予定なし ■ 未定



(2) 管理戸数について

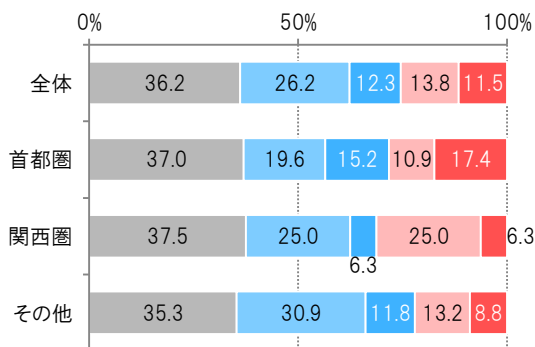
①総管理戸数

■ 1000未満 ■ 1000~ ■ 3000~
 ■ 5000~ ■ 10000~



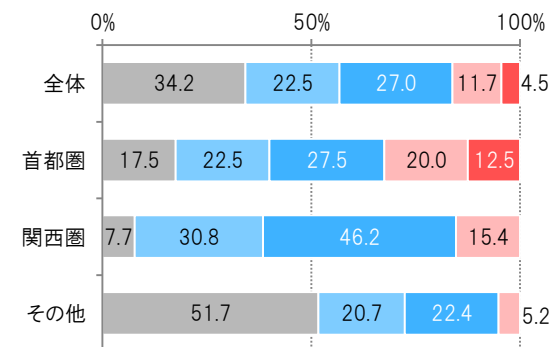
②委託管理戸数

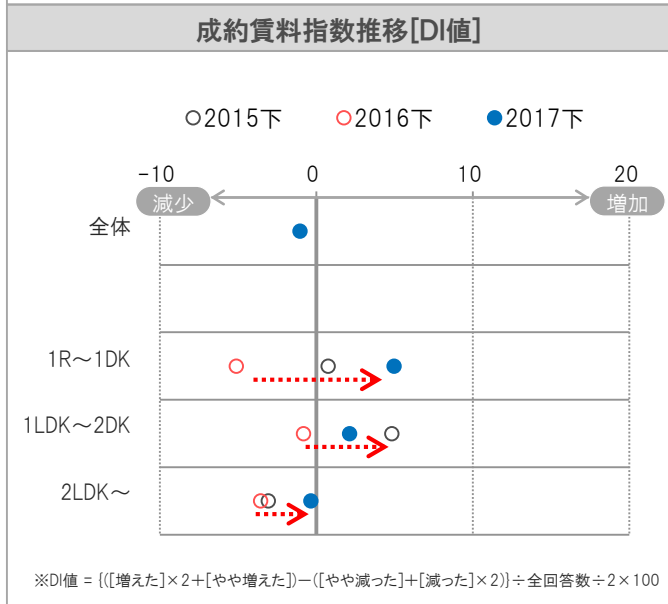
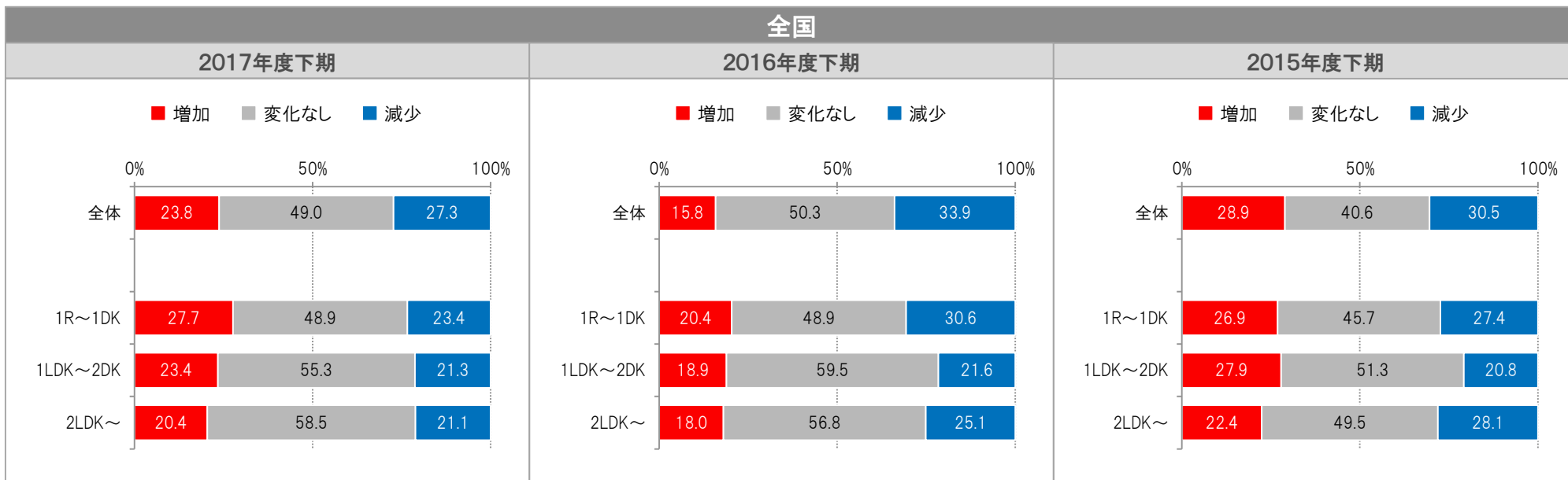
■ 1000未満 ■ 1000~ ■ 3000~
 ■ 5000~ ■ 10000~

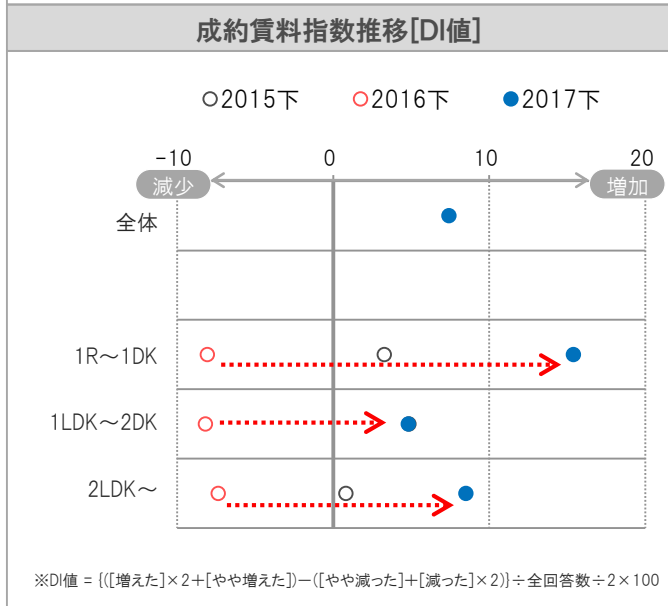
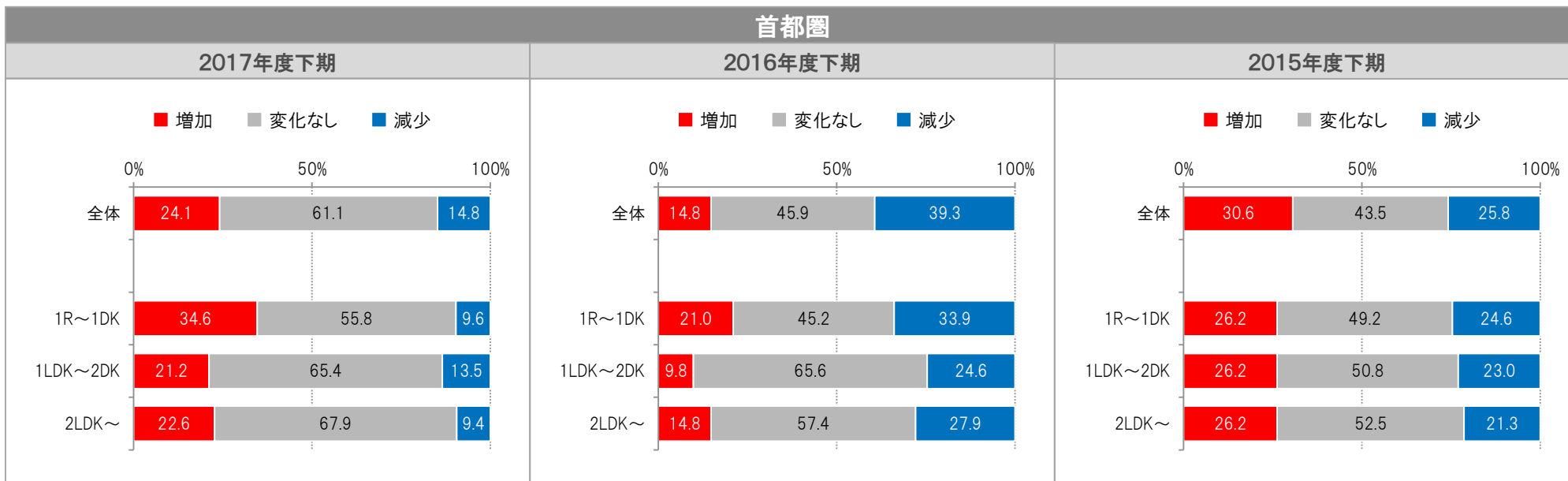


③サブリース戸数

■ 0 ■ 1~ ■ 100~
 ■ 1000~ ■ 10000~

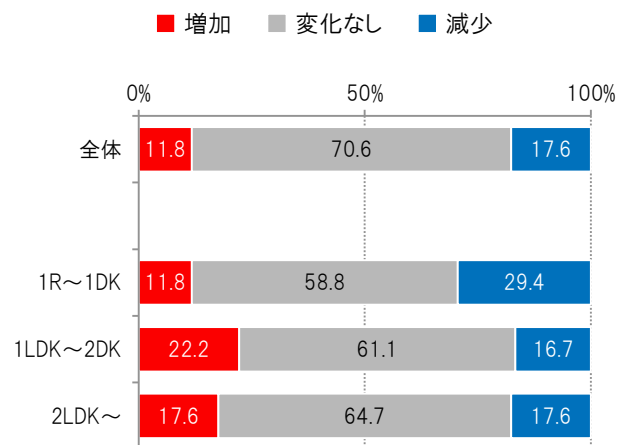




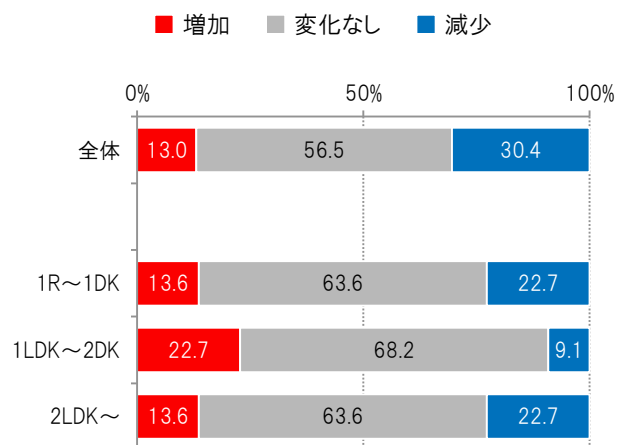


関西圏

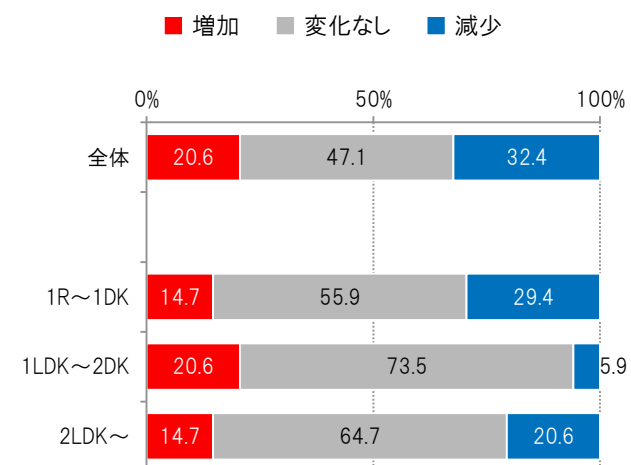
2017年度下期



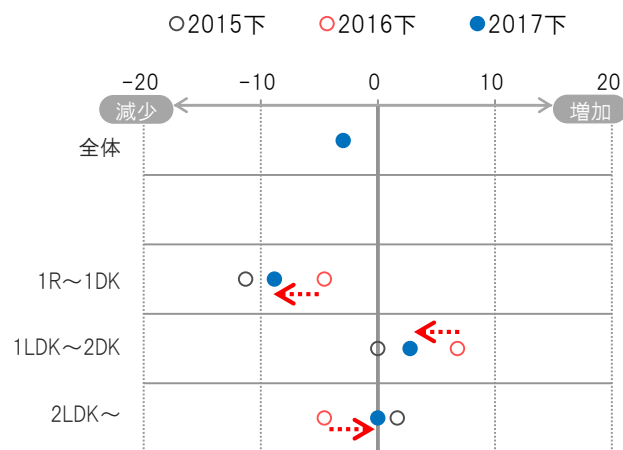
2016年度下期



2015年度下期



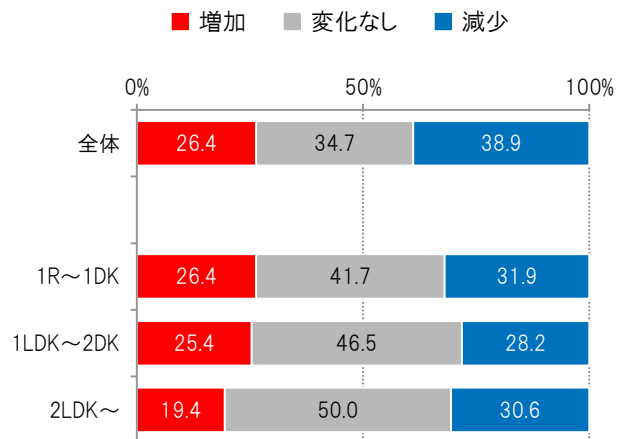
成約賃料指数推移【DI値】



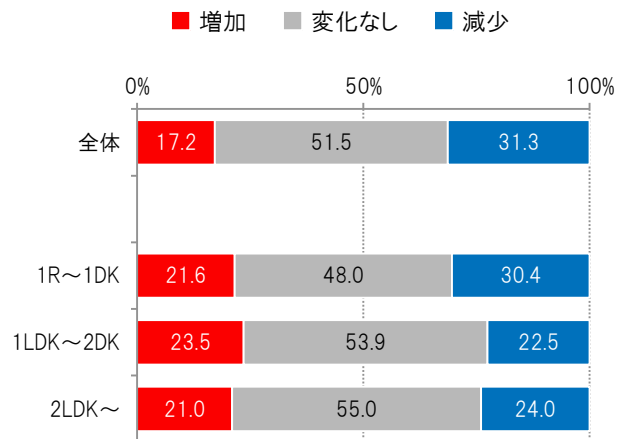
※DI値 = $\frac{([\text{増えた}] \times 2 + [\text{やや増えた}]) - ([\text{やや減った}] + [\text{減った}] \times 2)}{\text{全回答数} \div 2 \times 100}$

首都圏・関西圏を除くエリア

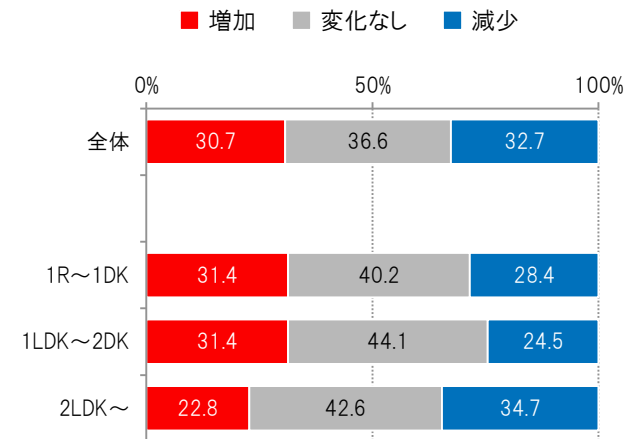
2017年度下期



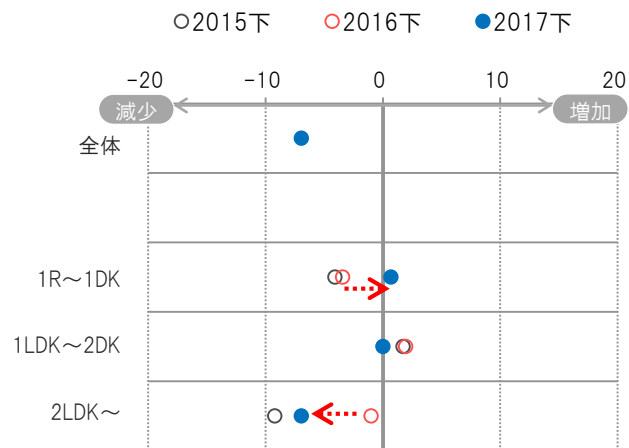
2016年度下期



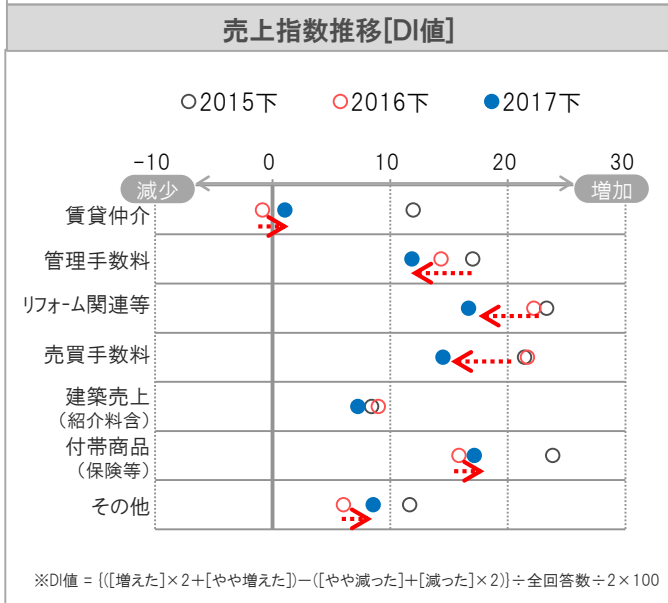
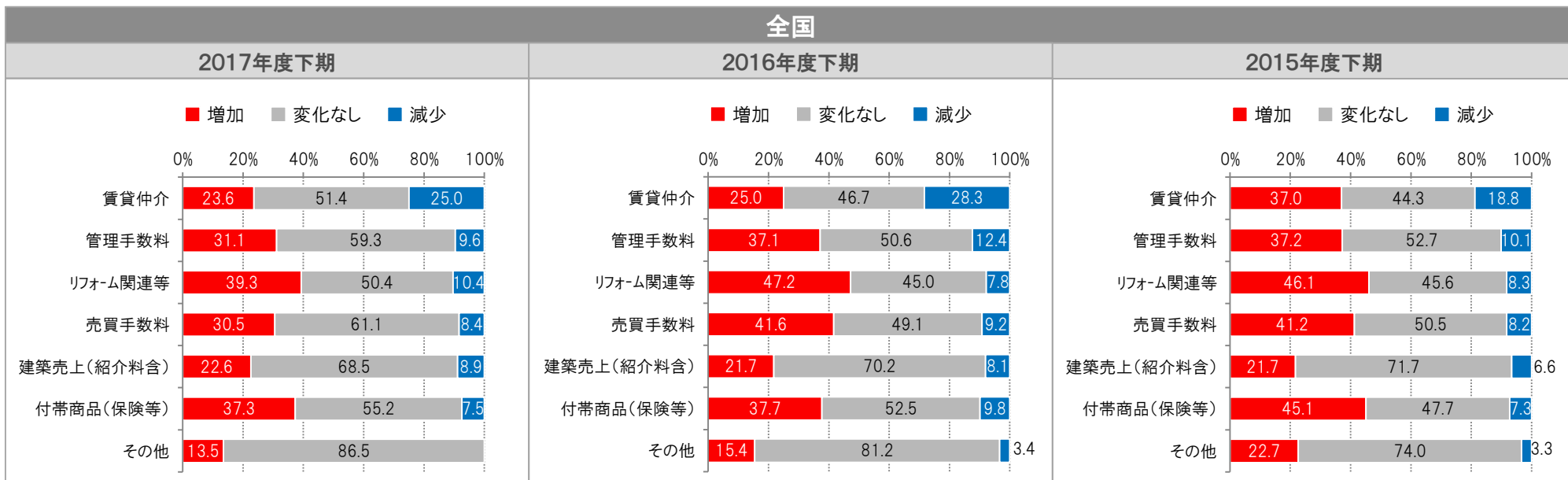
2015年度下期



成約賃料指数推移 [DI値]

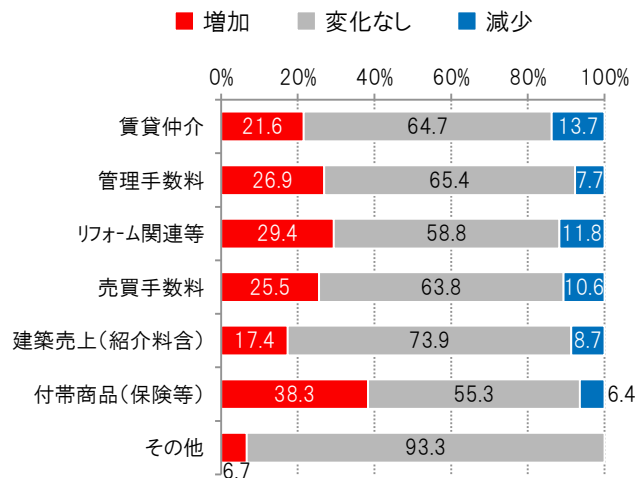


※DI値 = $\frac{([\text{増えた}] \times 2 + [\text{やや増えた}]) - ([\text{やや減った}] + [\text{減った}] \times 2)}{\text{全回答数} \div 2 \times 100}$

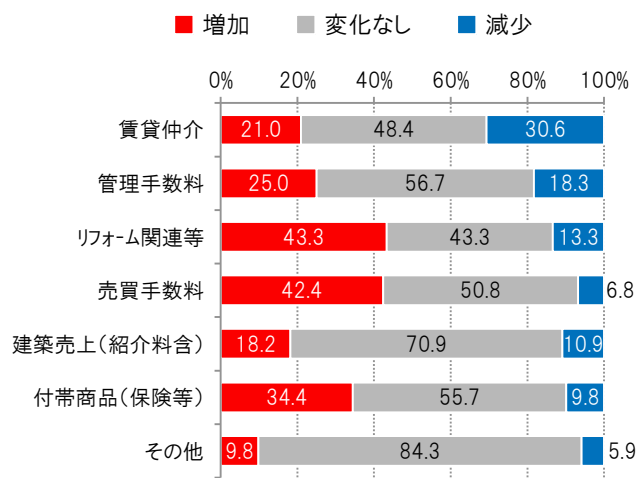


首都圏

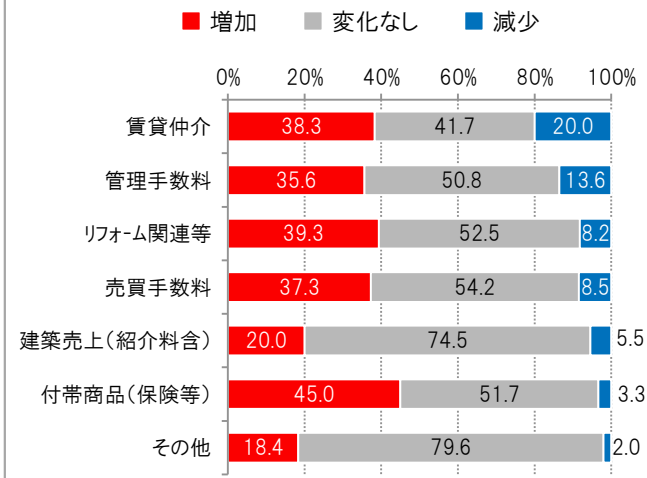
2017年度下期



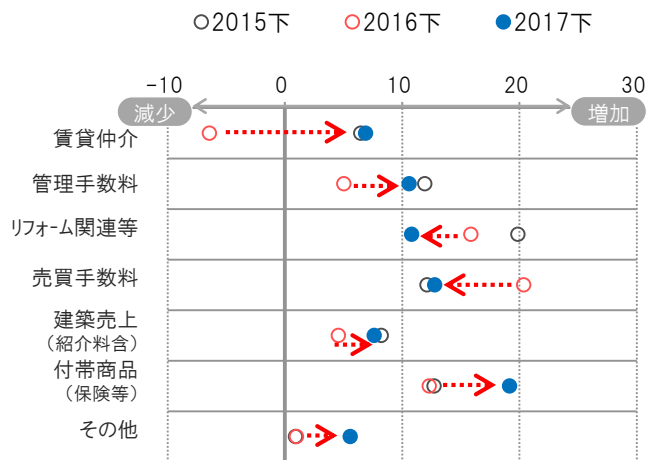
2016年度下期



2015年度下期



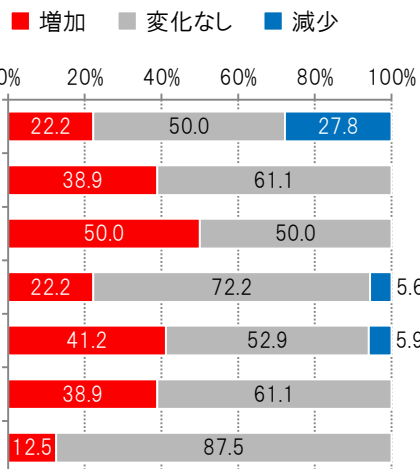
売上指数推移 [DI値]



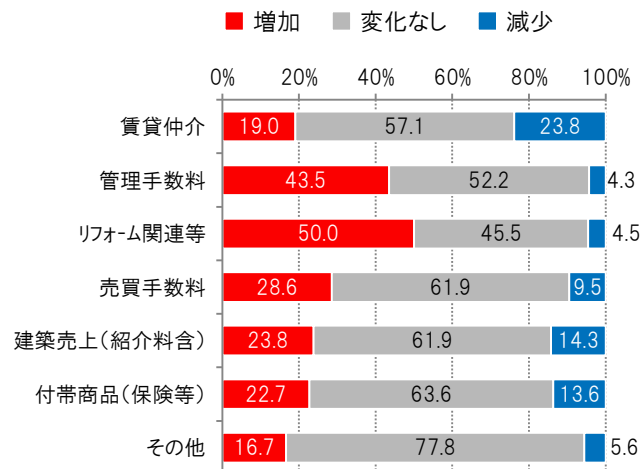
※DI値 = $\frac{([増えた] \times 2 + [やや増えた]) - ([やや減った] + [減った] \times 2)}{\div 全回答数 \div 2 \times 100}$

関西圏

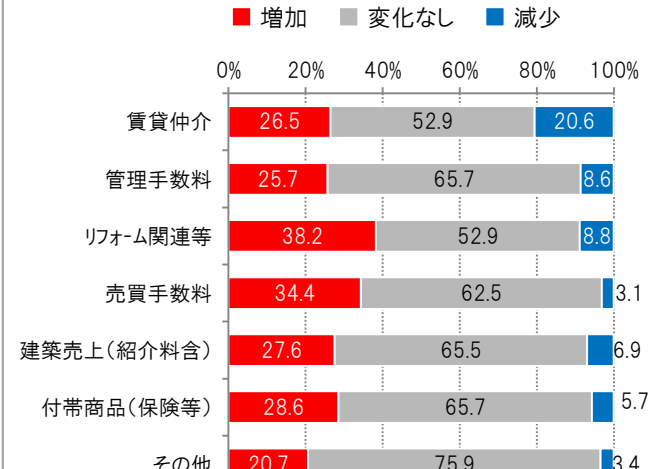
2017年度下期



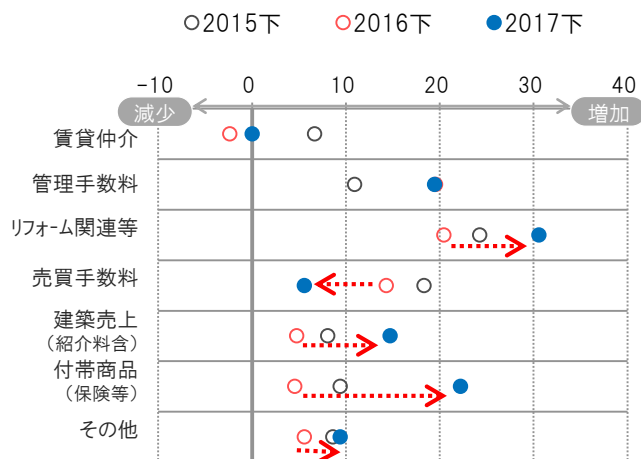
2016年度下期



2015年度下期



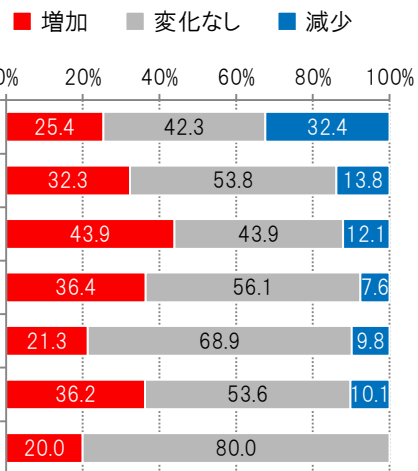
売上指数推移[DI値]



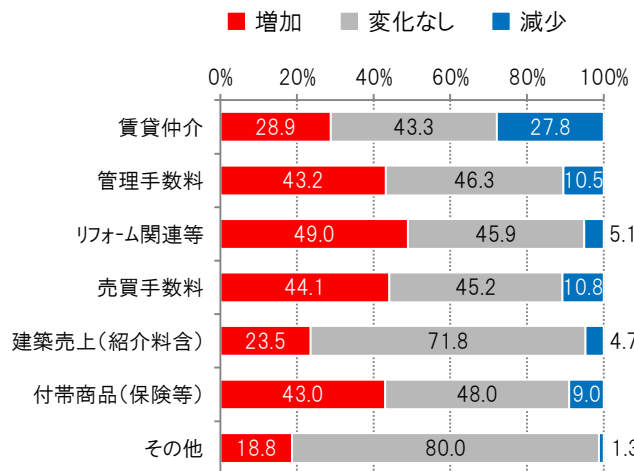
※DI値 = $\frac{([増えた] \times 2 + [やや増えた]) - ([やや減った] + [減った] \times 2)}{\text{全回答数} \div 2 \times 100}$

首都圏・関西圏を除くエリア

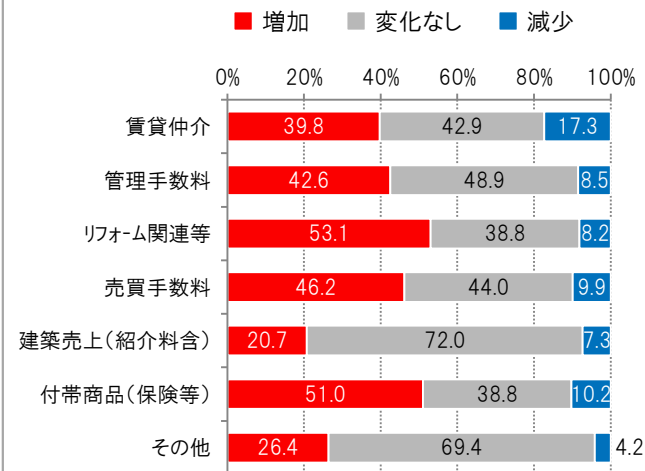
2017年度下期



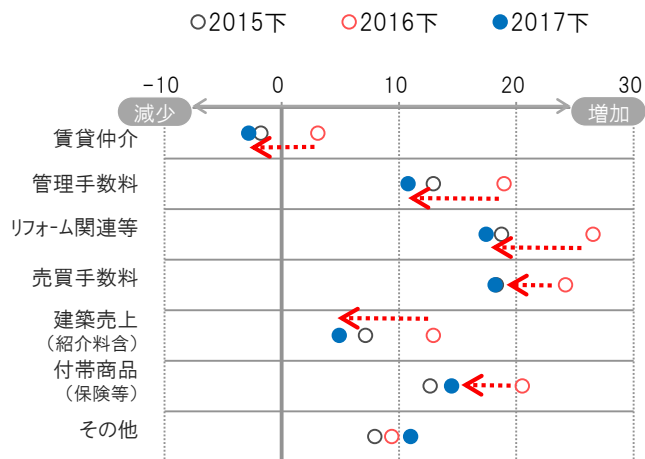
2016年度下期



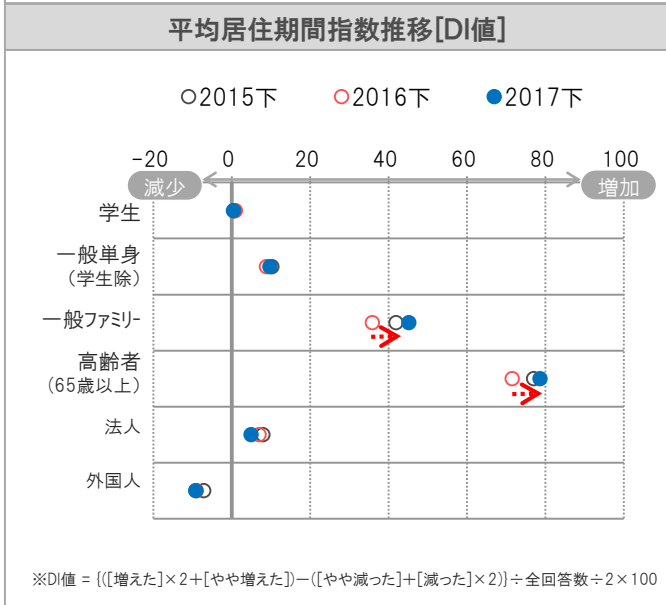
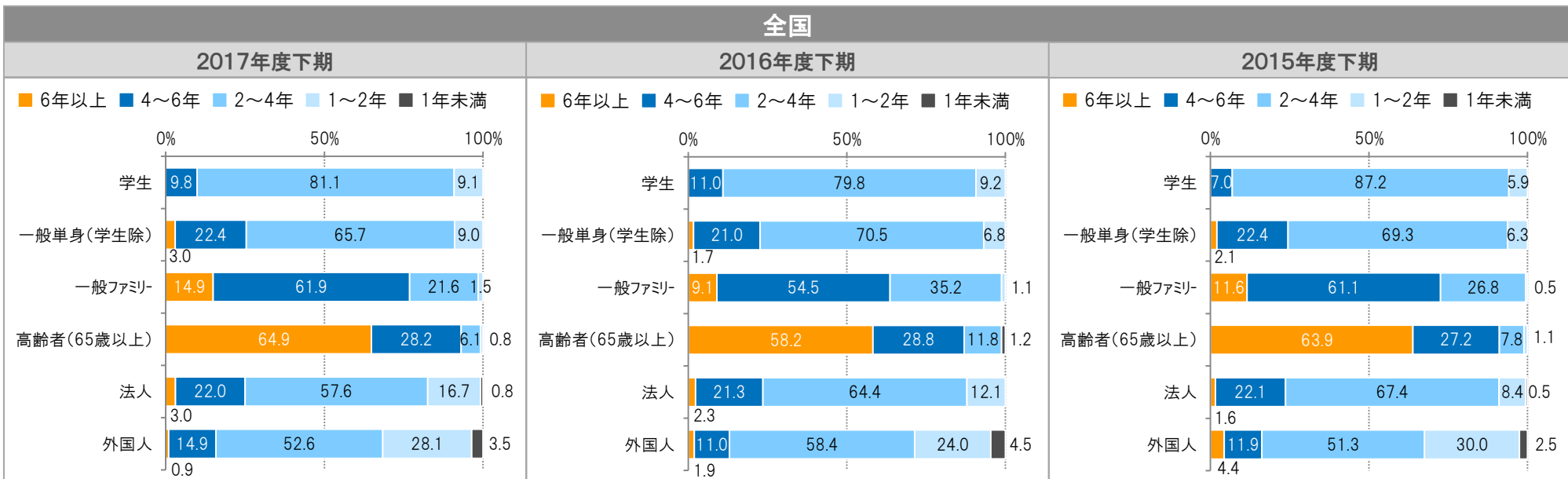
2015年度下期

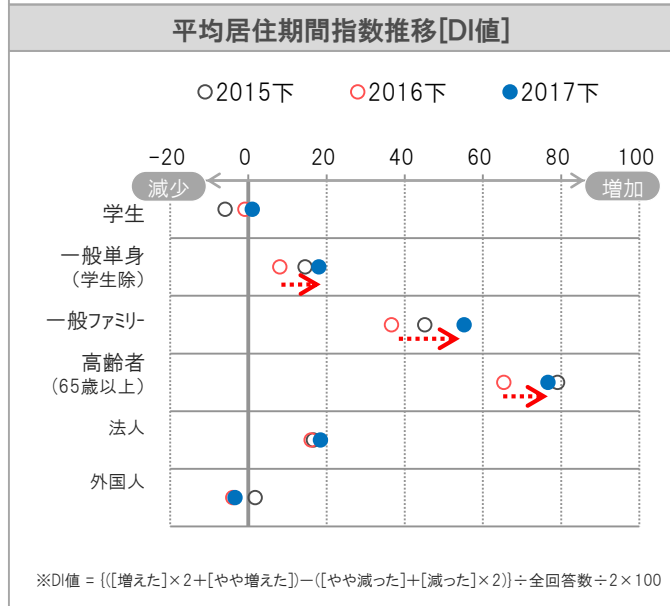
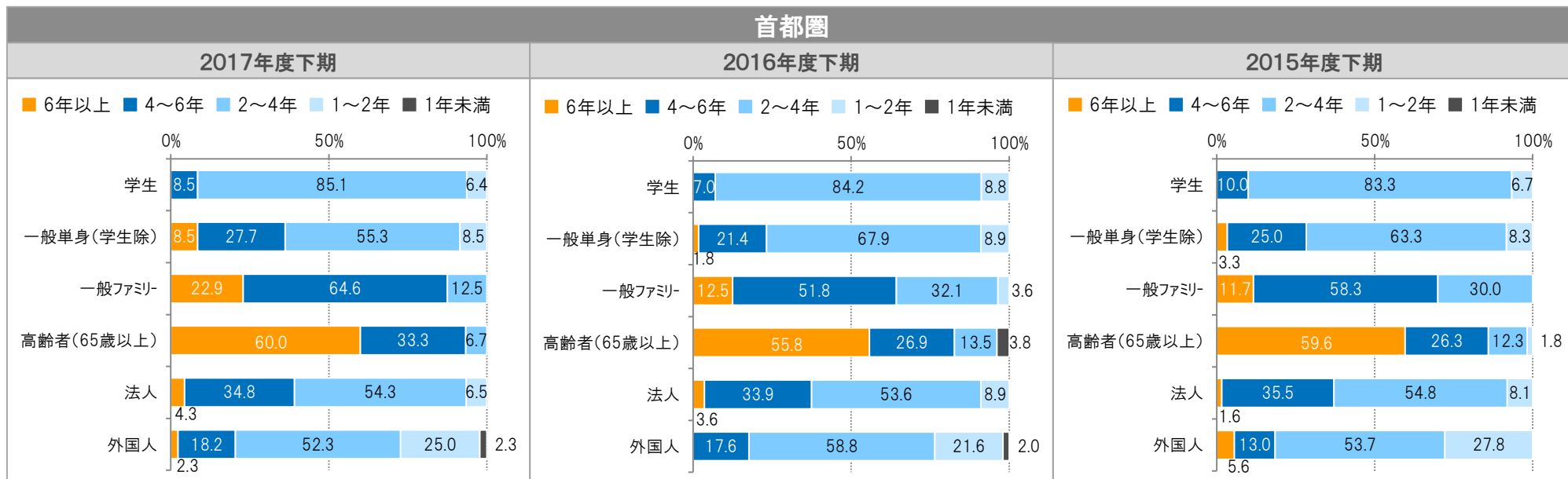


売上指数推移[DI値]



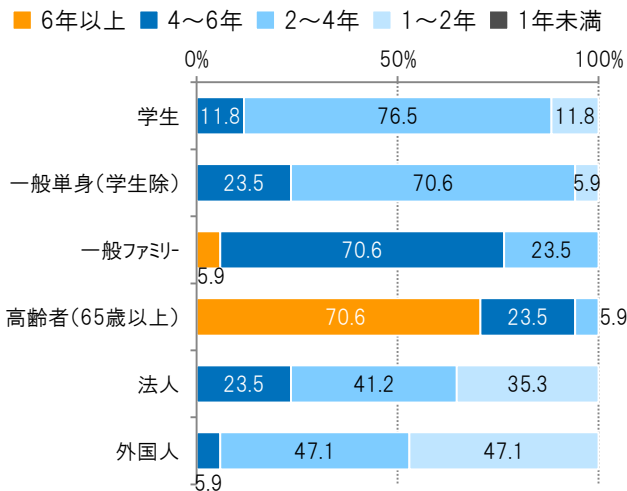
※DI値 = $\frac{([増えた] \times 2 + [やや増えた]) - ([やや減った] + [減った] \times 2)}{\text{全回答数} \div 2} \times 100$



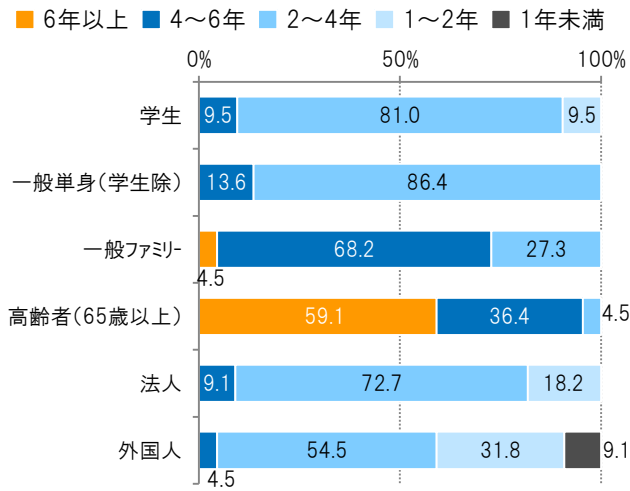


関西圏

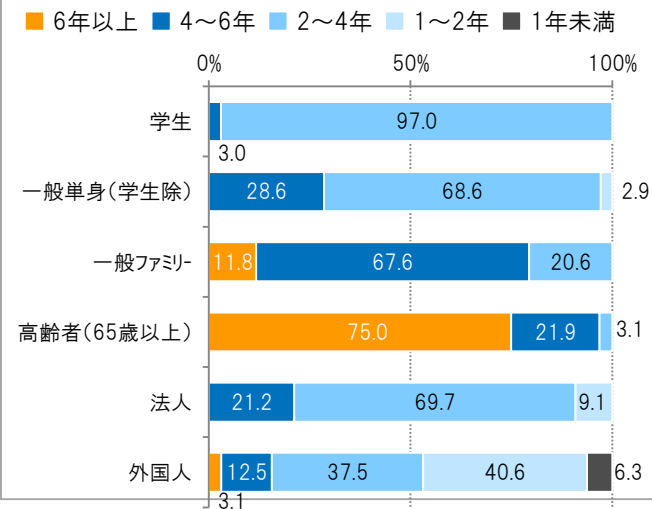
2017年度下期



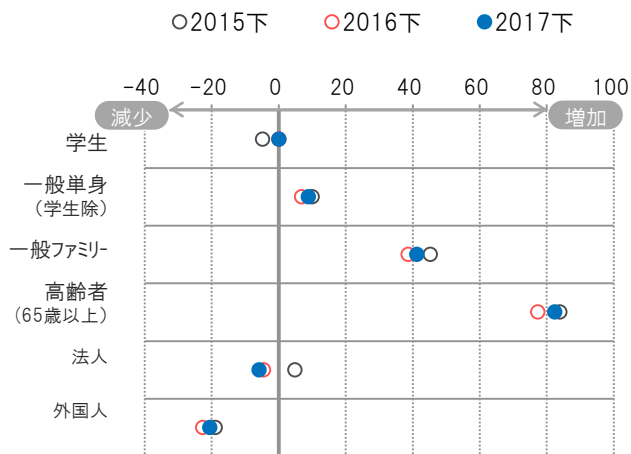
2016年度下期



2015年度下期



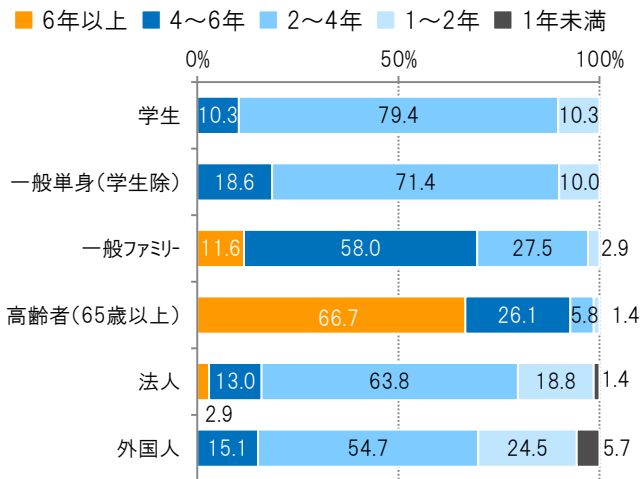
平均居住期間指数推移【DI値】



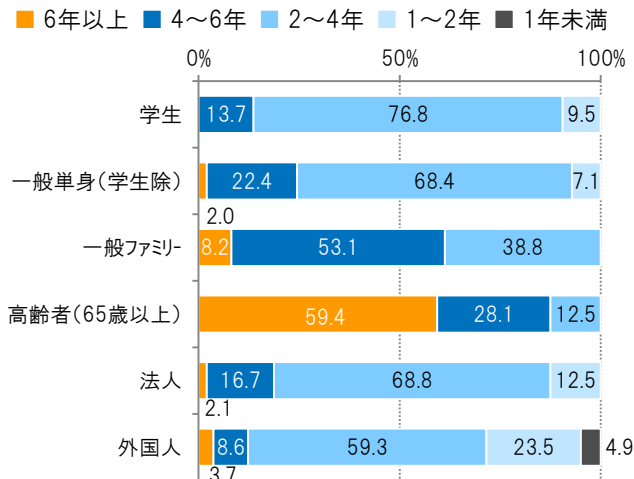
※DI値 = $\frac{([増えた] \times 2 + [やや増えた]) - ([やや減った] + [減った] \times 2)}{\div 全回答数 \div 2 \times 100}$

首都圏・関西圏を除くエリア

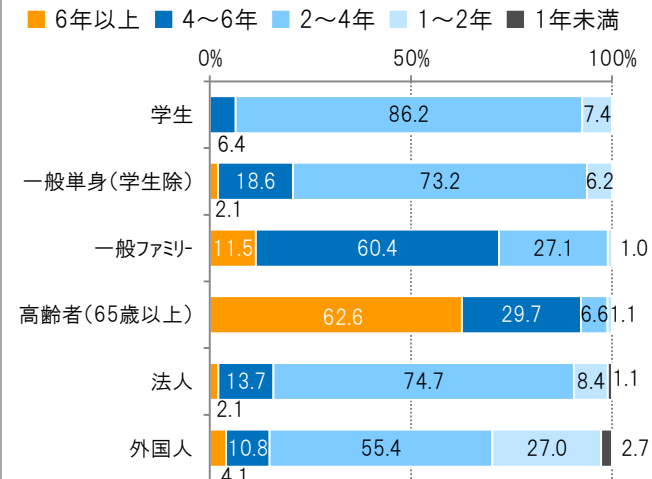
2017年度下期



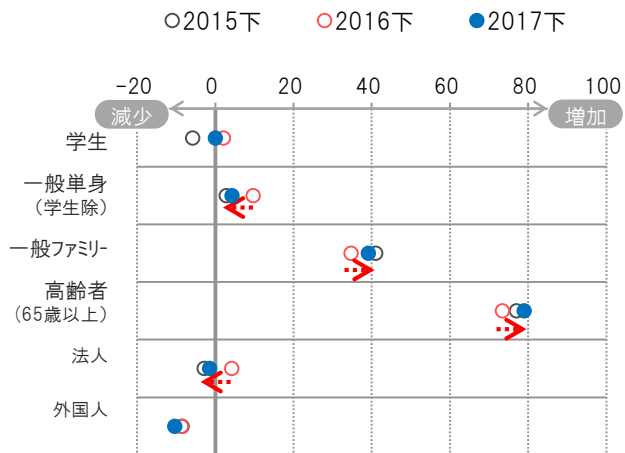
2016年度下期



2015年度下期



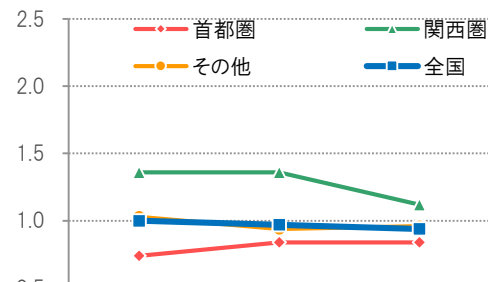
平均居住期間指数推移【DI値】



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

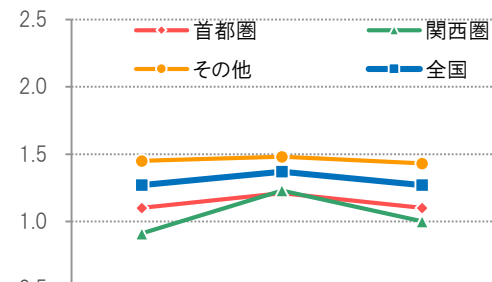
一時金推移(平均月数)

礼金



	2015 下期	2016 下期	2017 下期
首都圏	0.74	0.84	0.84
関西圏	1.36	1.36	1.12
その他	1.03	0.94	0.96
全国	1.00	0.97	0.94

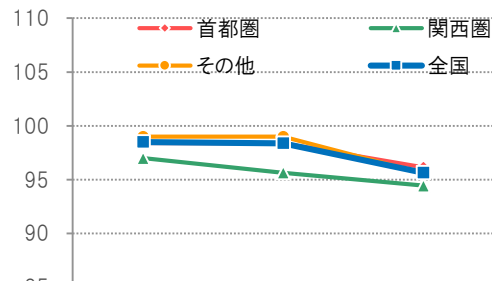
敷金(保証金)



	2015 下期	2016 下期	2017 下期
首都圏	1.10	1.21	1.10
関西圏	0.91	1.23	1.00
その他	1.45	1.48	1.43
全国	1.27	1.37	1.27

家賃保証会社利用割合推移(%)

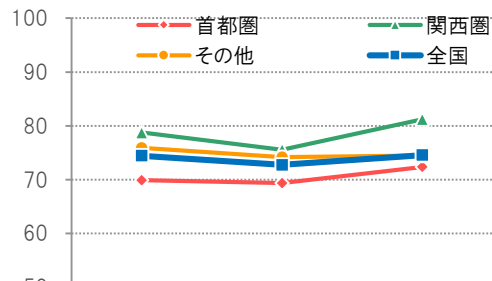
利用率



	2015 下期	2016 下期	2017 下期
首都圏	98.40	98.39	96.15
関西圏	97.00	95.65	94.44
その他	99.00	99.00	95.59
全国	98.50	98.38	95.65

機関保証への加入必須割合(%)

加入必須率



	2015 下期	2016 下期	2017 下期
首都圏	69.90	69.36	72.38
関西圏	78.75	75.57	81.24
その他	75.90	74.19	74.49
全国	74.46	72.76	74.56