

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

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。

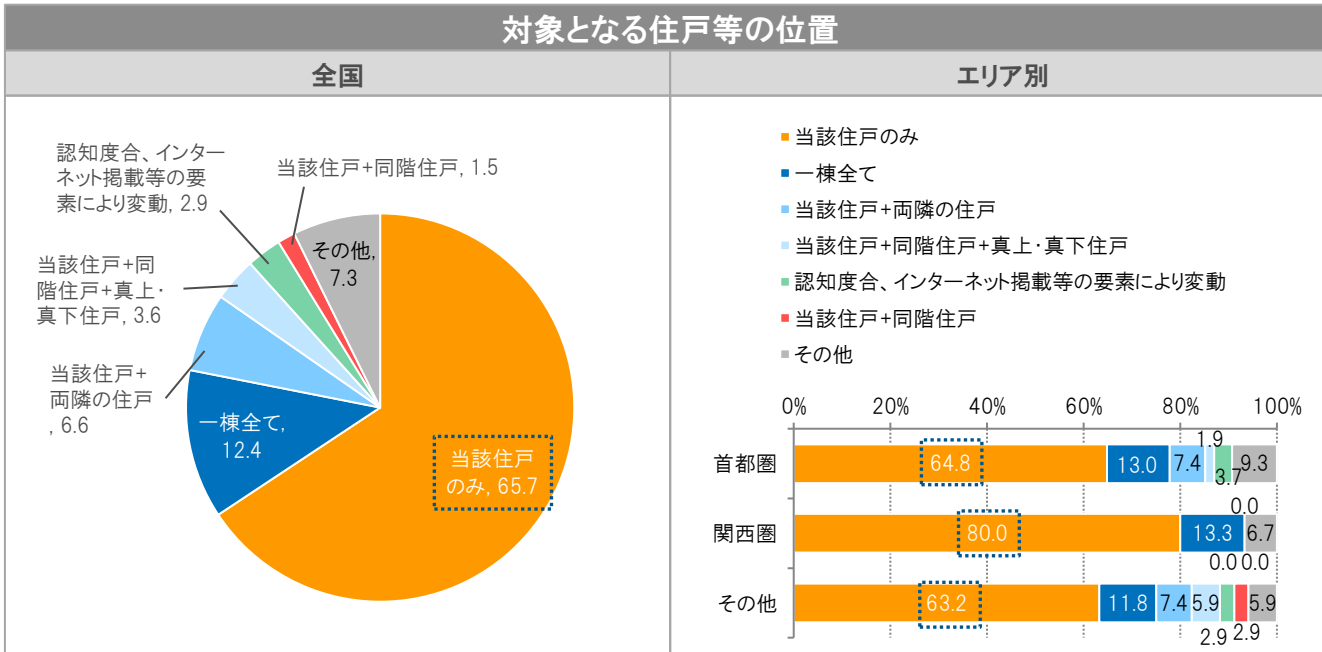
6. 業況判断指数[DI値]

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。

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

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

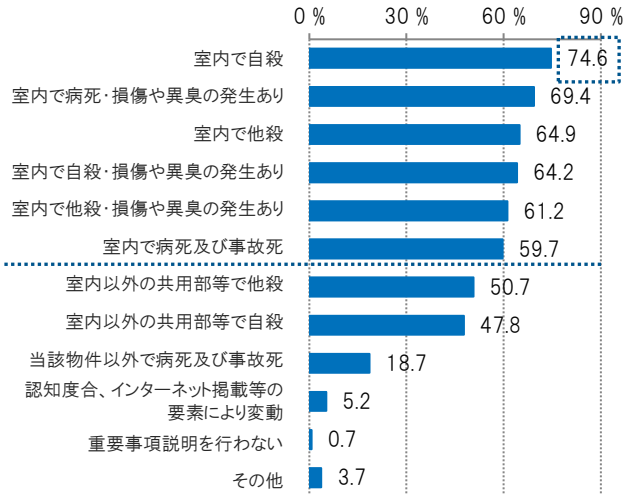
- ・規模や物件構造による違いは考慮すべき必要がある。

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



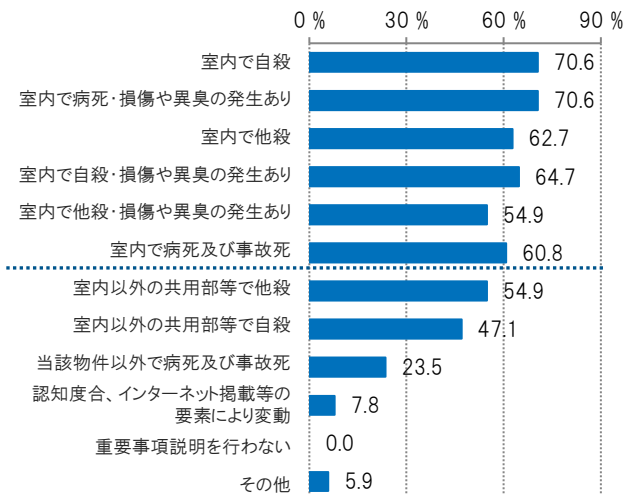
重要事項説明を行う範囲

- ・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。

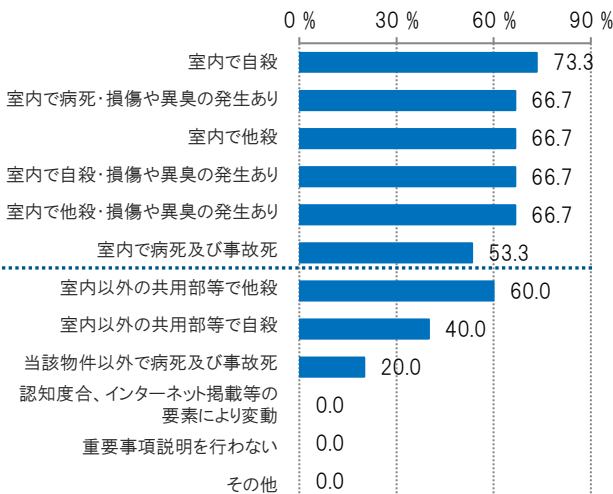
考察

- ・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。

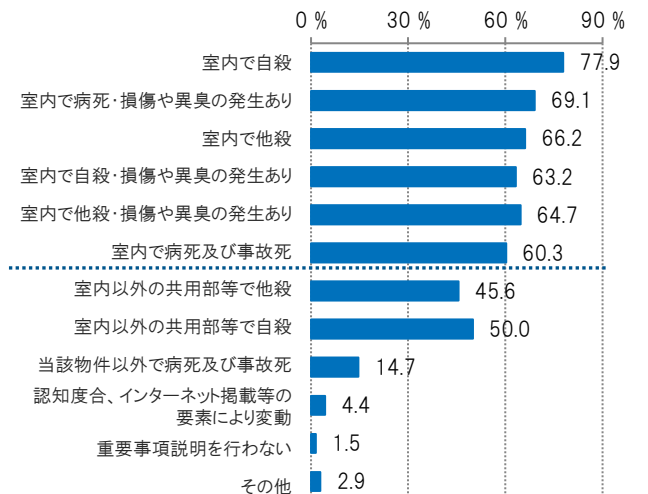
首都圏



関西圏

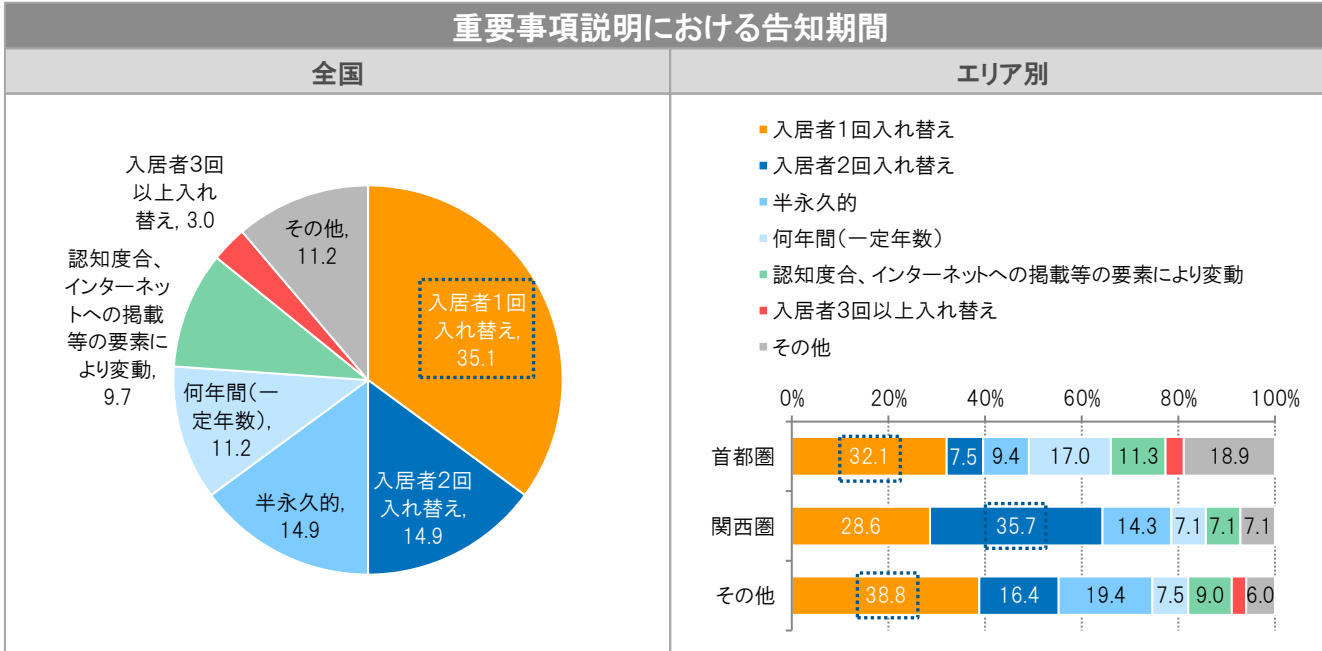


首都圏・関西圏を除くエリア



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

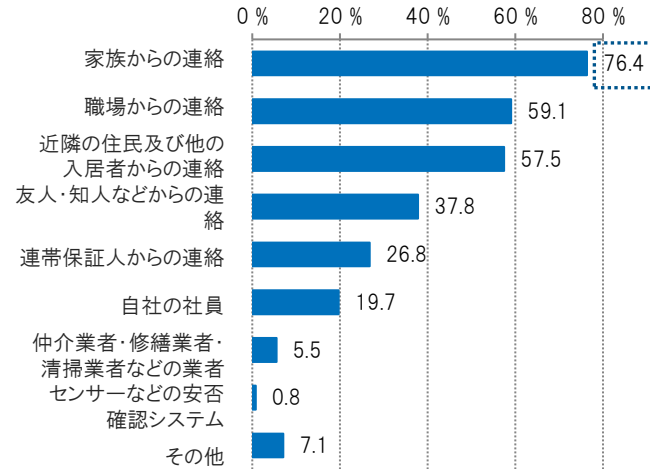
- ・事例によって多様な処理がなされている。
- ・地域によっては、仮に10年以上が経過しても風評が消えないことがあるなど、地域によってバラつきが大きい。

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



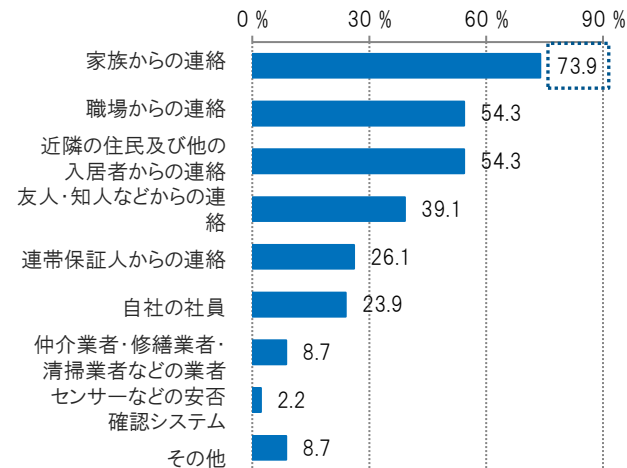
判明したきっかけ

- ・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。

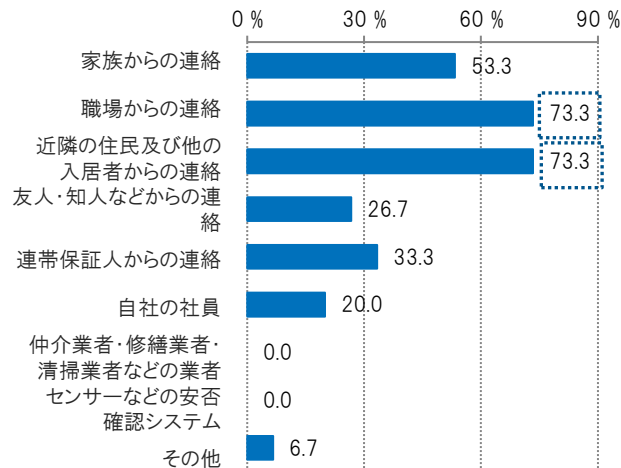
考察

- ・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。

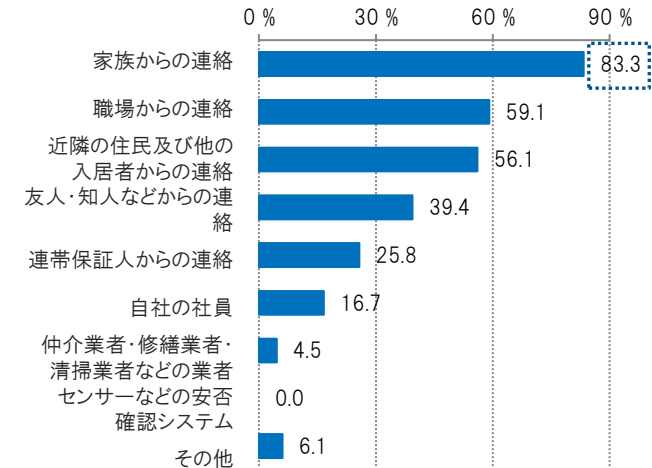
首都圏



関西圏



首都圏・関西圏を除くエリア



第23回 賃貸住宅市場景況感調査

『日管協短観』

2019年10月～2020年3月

2020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

1. 調査の目的

本調査は、賃貸住宅の景況感を
半年(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10月～2020年3月
- ④調査時期: 2020年5月

3. 回答社数

1,306社(管理会社)中155社(回答率11.9%)
内訳: 首都圏48社、関西圏22社、
首都圏・関西圏を除くエリア85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。

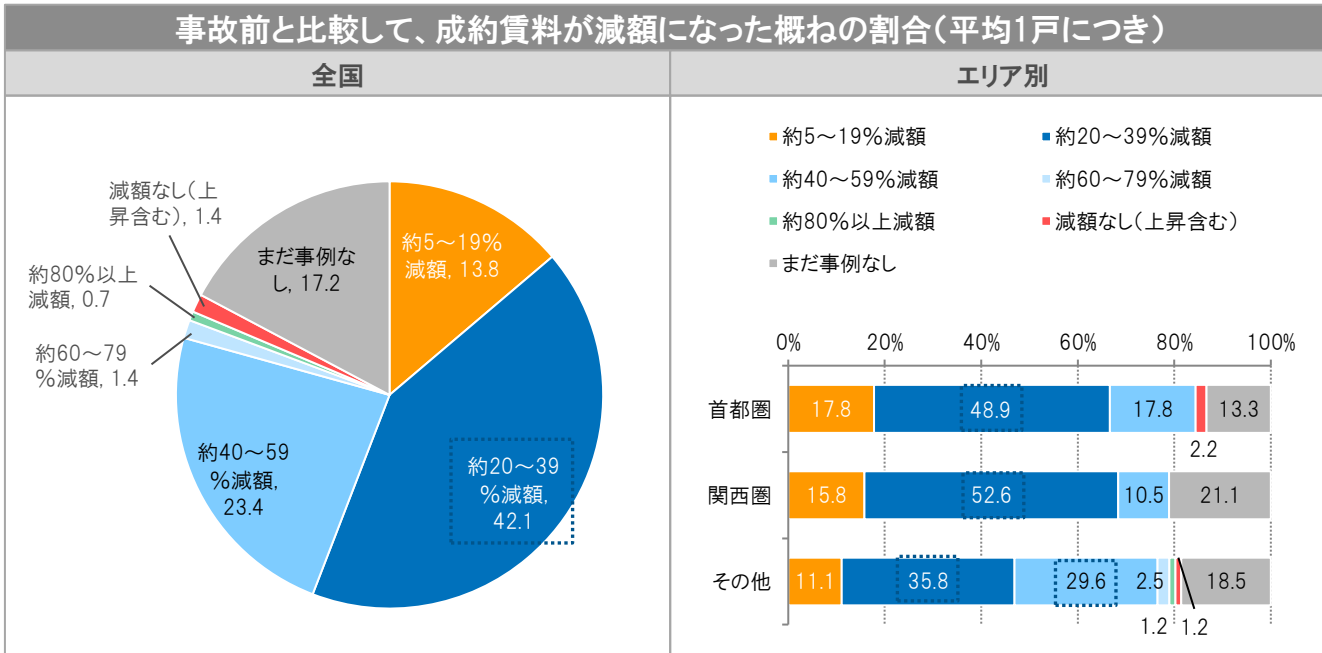
6. 業況判断指数[DI値]

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。

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

15. 心理的瑕疵物件(事故物件等)による成約賃料の減額割合

※23回から新たに追加した設問のため、前年比較はなし。



傾向

- ・全国では、「約20~39%減額」が4割以上。
- ・いずれのエリアにおいても、「約20~39%減額」が最も高い。また、その他エリアでは「約40~59%減額」が約3割であり、首都圏や関西圏よりも減額割合が大きい。

考察

- ・その他エリアの減額割合が大きい理由は、物件数、近隣の人間関係、情報の残存率等、地域特性によるものと思われる。