

仲介会社アンケート
「東日本大震災後の都心賃貸マンション市場の動向」
調査結果

本レポートは、リーシング・マネジメント・コンサルティング(株)が2011年6月21日に実施した『今すぐ空室を埋める！【客付・リーシング】実践セミナー』の講演資料をベースに、一部修正を加えたものです。



— Leasing Management Consulting —

リーシング・マネジメント・コンサルティング 株式会社

「東日本大震災後の都心賃貸マンション市場の動向」調査結果

CONFIDENTIAL

Copyright ©2011 LMC.,Co.Ltd. All rights reserved.



「東日本大震災後の都心賃貸マンション市場の動向」アンケートの実施概要

アンケート対象：都心部を中心とした賃貸マンションの仲介店舗

回収方法：アンケート用紙を自社スタッフが直接訪問して配布

回収期間：5月24日(火)～6月14日(火)

回答総数：290社

主な設問項目

Q.震災の発生で3月繁忙期の客足にどのような影響がありましたか？

Q.例年と比べて、4月以降～現在までの客足はどのように変化しましたか？

Q.客足が「増えた」と感じる期間はどのくらいまでですか？

Q.現在の客足から判断して、例年並の水準に戻るのはいつくらいだとお考えですか？

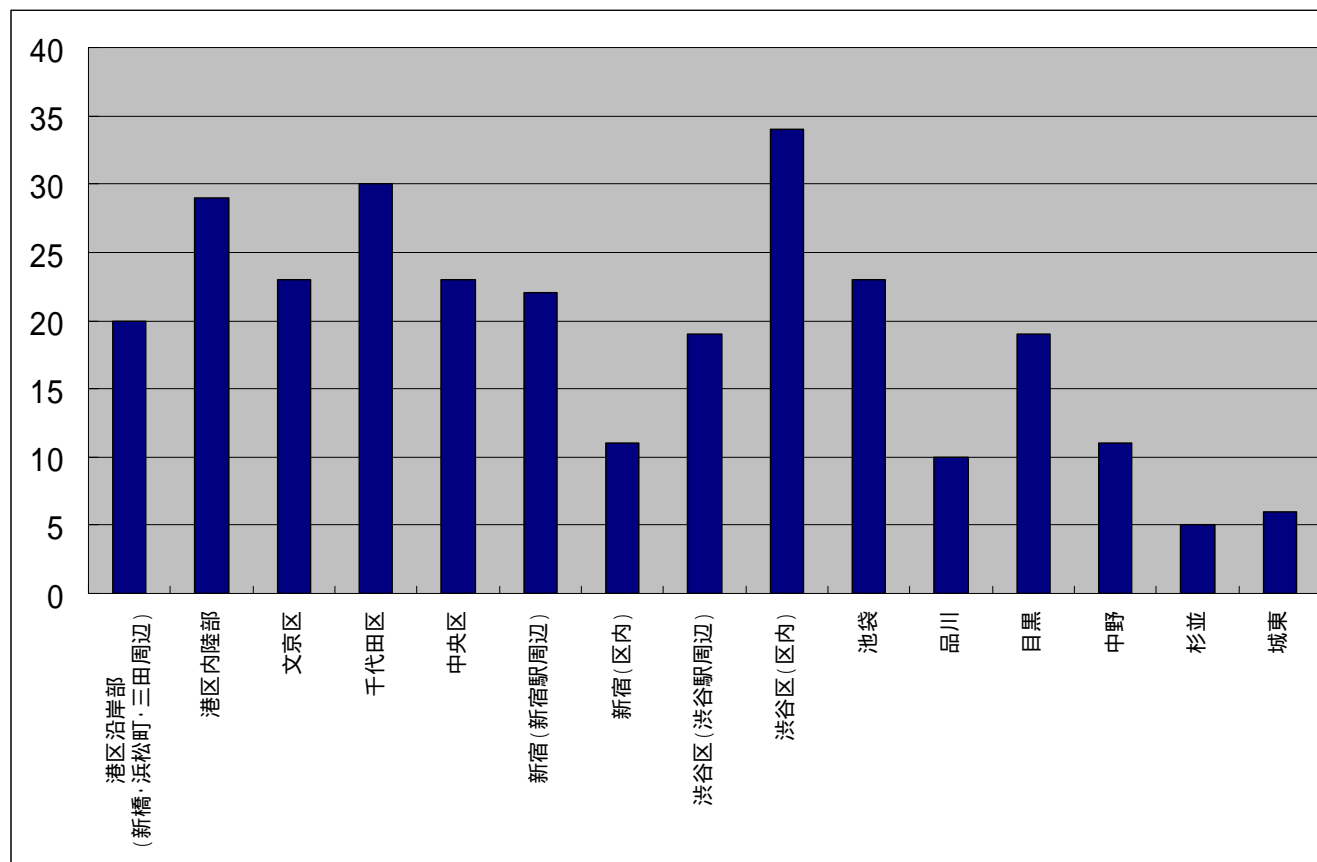
Q.震災以降、地震が原因と予想される解約はありましたか？解約理由は何ですか？

Q.震災以降、エンド客の希望条件に目立った変化はありましたか？それはどのような条件ですか？

Q.例年と比べて、震災によって法人の客足に影響はありましたか？

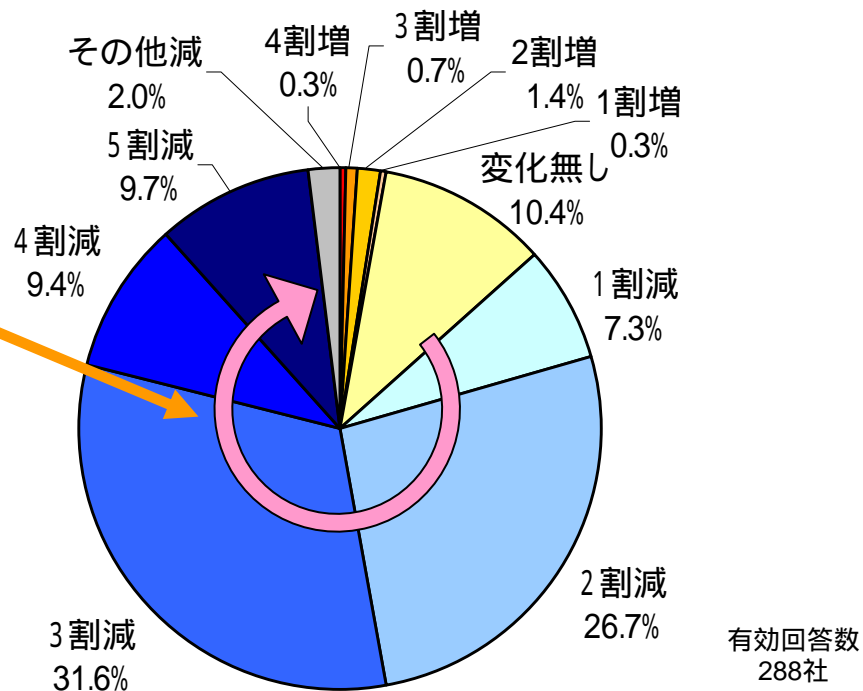
など、計13問

アンケート回答店舗エリア分布



Q. 3月繁忙期の客足は例年と比べどのように変化しましたか？

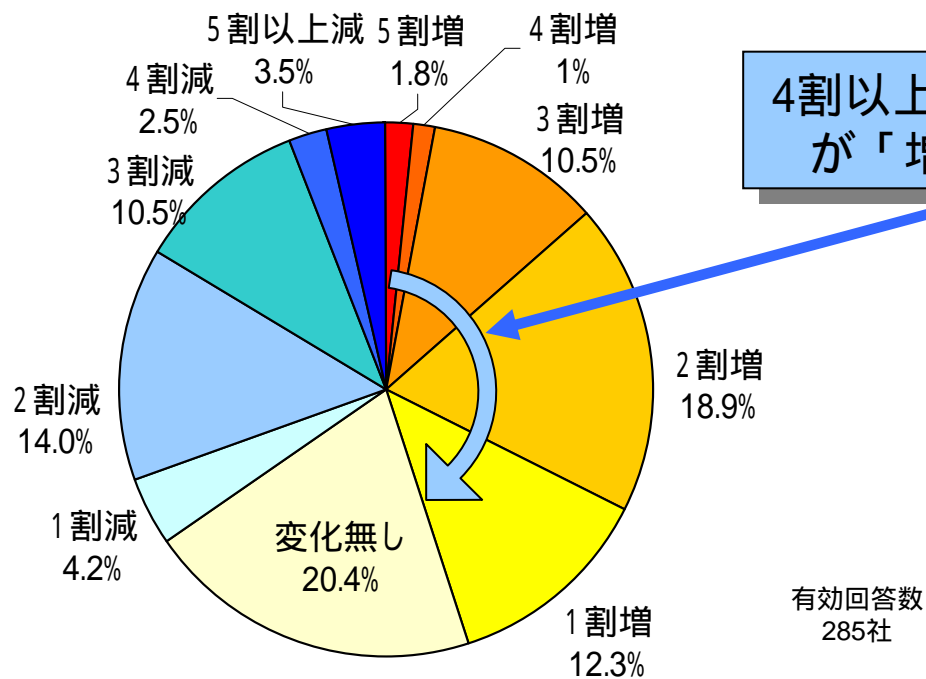
87%が3月の客足が「減った」と回答



回答企業288店のうち、87%にあたる250店が、3月繁忙期の客足が「減った」と回答。

さらに、全回答店舗の半数以上にあたる146店が「3割以上減少した」と回答しており、**震災が3月繁忙期の客足に与えた影響は深刻。**

Q.4月～5月の客足は例年と比べどのように変化しましたか？

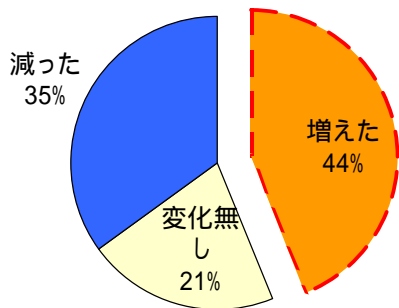


例年と比較しての4～5月の客足は「増えた」店舗が4割以上あった。震災で減少した客足が4～5月にかけて回復傾向に向かったと予想できる。

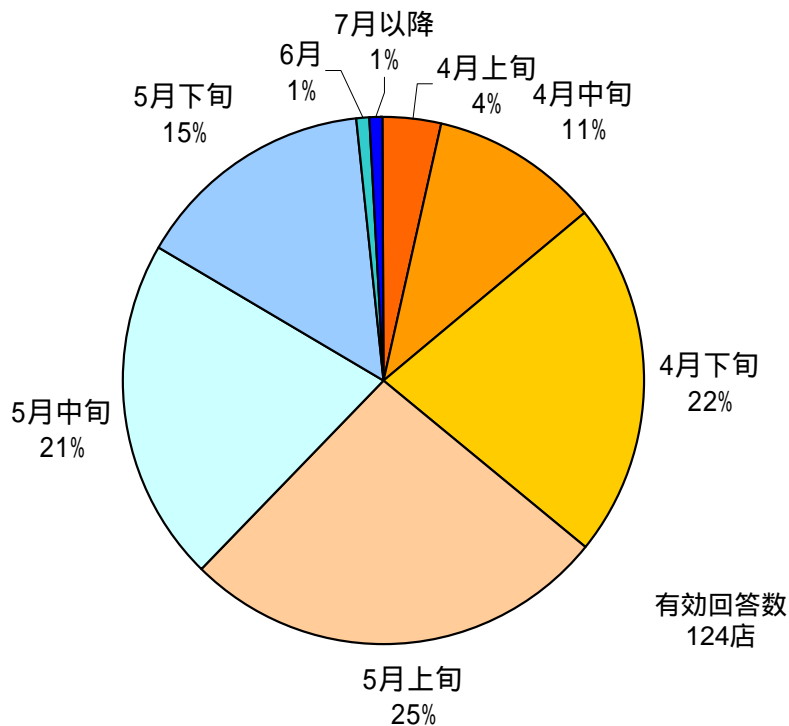
「増えた」と「変化無し」を合わせると、6割を超える。短期的にはすでに過半数の店舗が震災の悪影響を抜け出したという見方もできる。

Q.4月以降、客足が増えていたのはどの時期までですか？

Q.4月～5月の客足は例年と比べてどのように変化しましたか？



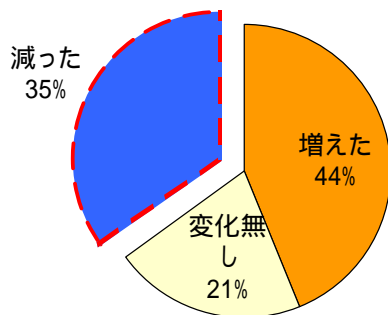
4～5月の客足が「増えた」と回答した
127店を対象に質問



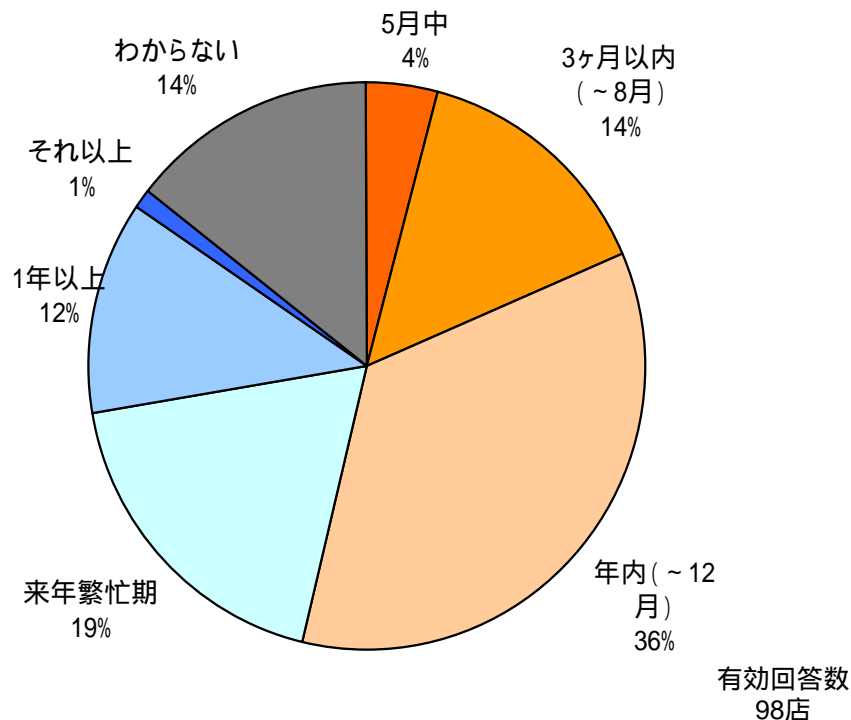
客足の増加傾向が続いた期間は、**4月下旬以降から5月下旬まで**という回答が大半。
震災後一ヶ月がたち、余震や計画停電の影響が落ち着いたタイミングで、再び引越の検討が始まっている。

Q.現在の客足から判断して、例年の水準に回復するタイミングはどのくらいですか？

Q.4月～5月の客足は例年と比べてどのように変化しましたか？

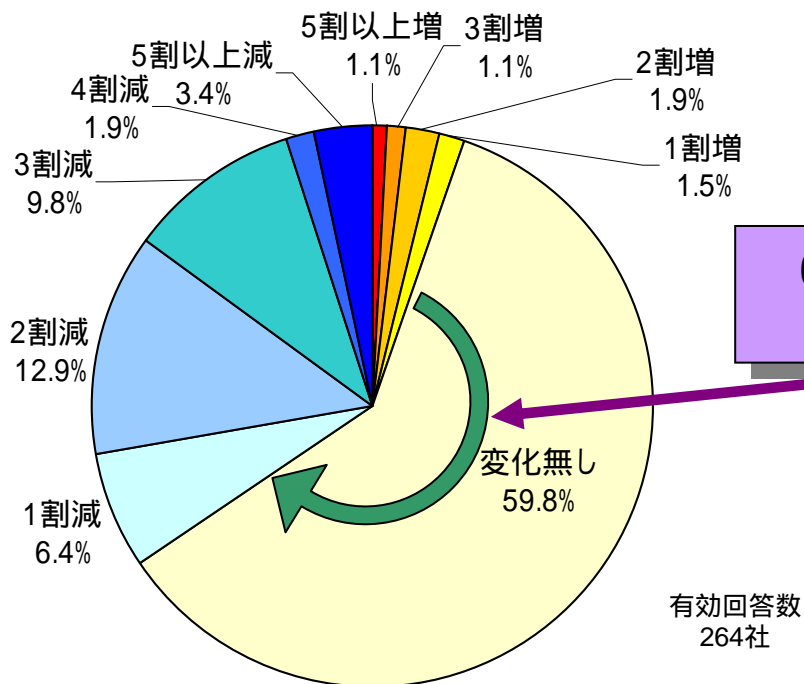


4～5月の客足が「減った」と回答した
98店を対象に質問



5月～8月以内に回復するという回答は2割にも満たない。客足が減っている店舗では最低でも震災後半年以上はかかるとの悲観的な見方が7割近くを占めている。

Q.震災によって法人の客足はどのように変化しましたか？

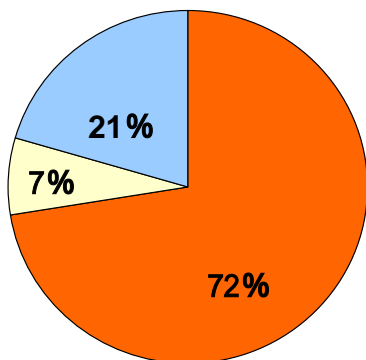


60%が法人の客足に「変化無し」と回答

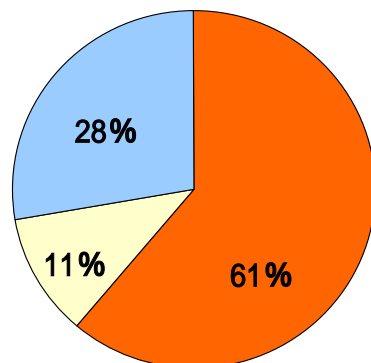
例年と比較した震災以降の法人客足は「変化無し」が60%を占めた。減少幅も全体の客足と比較すると少なく、震災が法人の客足に与えた影響は限定的だったと考えられる。

Q.4月～5月の客足は例年と比べてどのように変化しましたか？（主要エリア別）

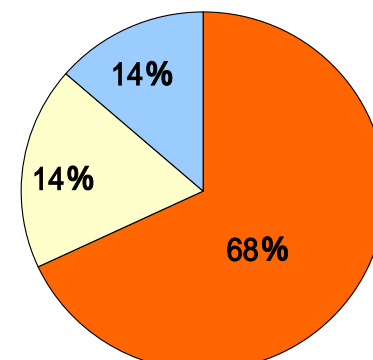
■ 増えた
 ■ 変化無し
 ■ 減った



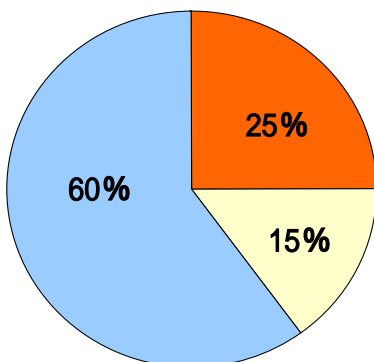
港区内陸部
(六本木・赤坂・麻布十番)



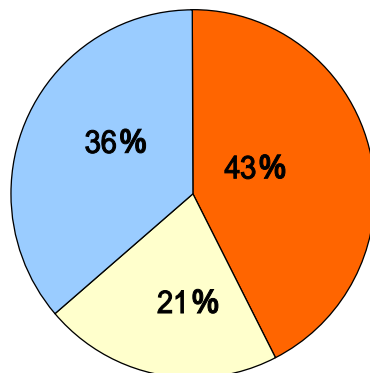
渋谷区
(渋谷駅周辺)



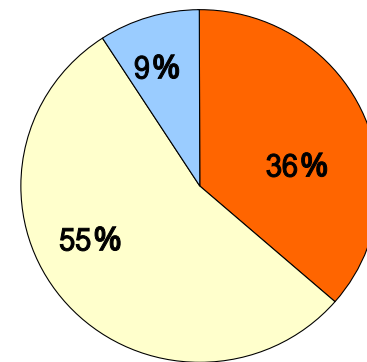
新宿区
(新宿駅周辺)



港区沿岸部
(新橋・浜松町・三田)



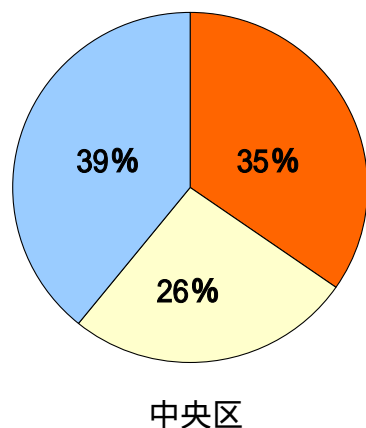
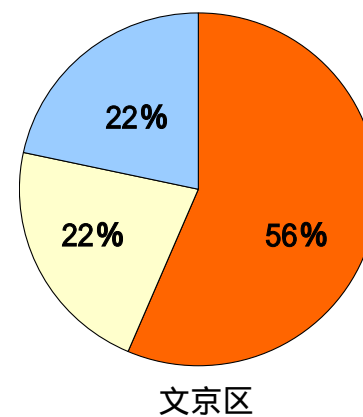
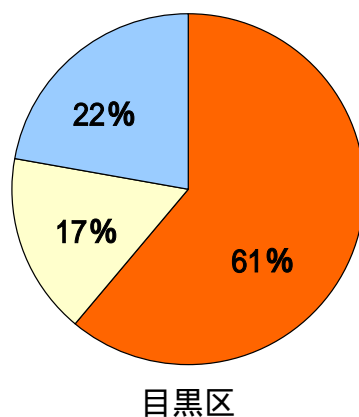
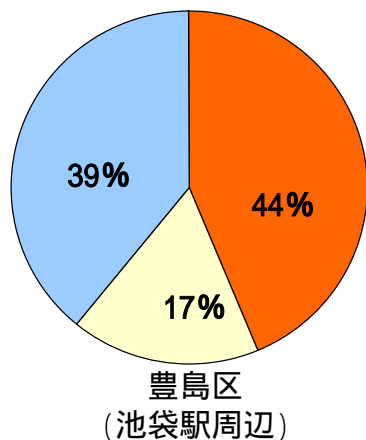
渋谷区



新宿区

Q.4月～5月の客足は例年と比べどのように変化しましたか？(主要エリア別)

■ 増えた
 ■ 変化無し
 ■ 減った



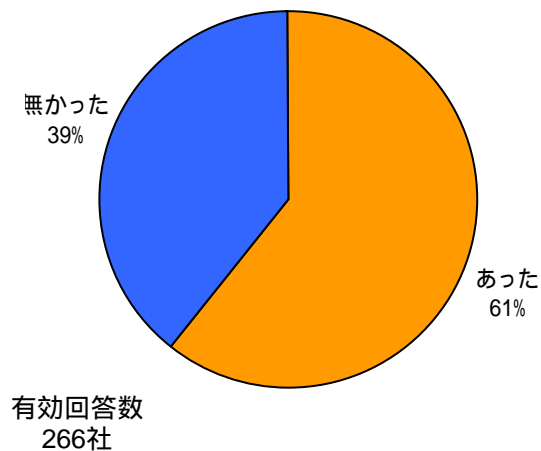
高級物件が多いと言われる港区の内陸部や、ターミナル駅の渋谷、新宿駅周辺については、いち早く客足が戻っているにも関わらず、港区沿岸部は、客足が回復していない。今までタワーマンションや沿岸部の賃料の安さをセールスポイントとして集客をしていた仲介会社が、客足に影響を受けている結果となった。

豊島区・目黒区などでは、私鉄沿線から勤務先の近くへ住み替えをしたいという需要が増加し、全体的な集客増となった。

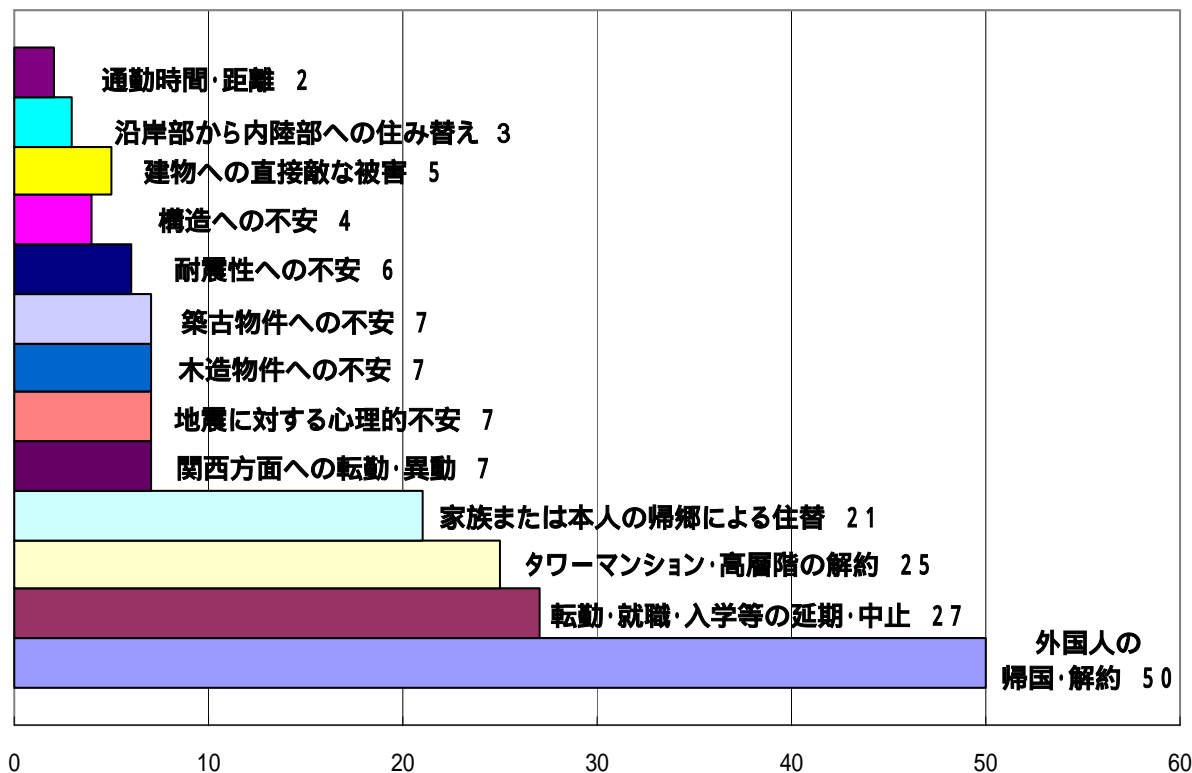
文京区は内陸部であり、地盤や低層住宅が多いという点が、エンド客への訴求になっているという回答も出ており、中央区は沿岸部の勝どき・月島エリアの人気の下がった影響が出ているとの回答が挙がっている。

Q.震災が原因と考えられる、解約理由は発生しましたか？

震災に起因する解約の有無



震災に起因する解約理由 (複数回答)



Q.震災が原因と考えられる、解約理由は発生しましたか？

地震に起因する解約の有無には、回答店舗の61%(161店)が「有った」と回答した。

解約理由でもっとも多いのは、「外国人入居者の解約(50)」で、ほぼ全域から回答があった。外国人入居者の動向に関しては、**原発の影響が収束しない以上すぐさま需要が回復するとは考えにくく、空室が長期にわたる可能性がある。**

「転勤・就職・入学の中止または延期(27)」も広範囲からの回答が集まったが、法人の客足動向も踏まえると、震災の影響が明らかになるにつれて、**震災直後に入居を解約・延期した法人需要が戻ってきている**と考えられる。

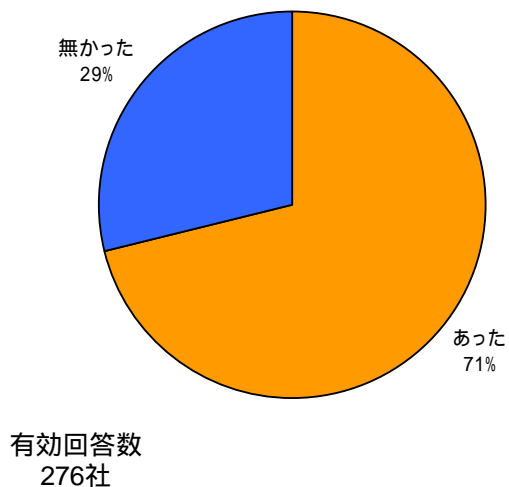
「家族または自身の帰郷による住み替え」については、再度ファミリー物件への住み替え需要を生み出す事もあり得る。

「タワーマンション・マンション高層階の解約(25)」には**マンションの低層階へ住み替えを伴った解約**という回答(10)も多く、低層階は今後賃貸ニーズが高まる可能性が大。

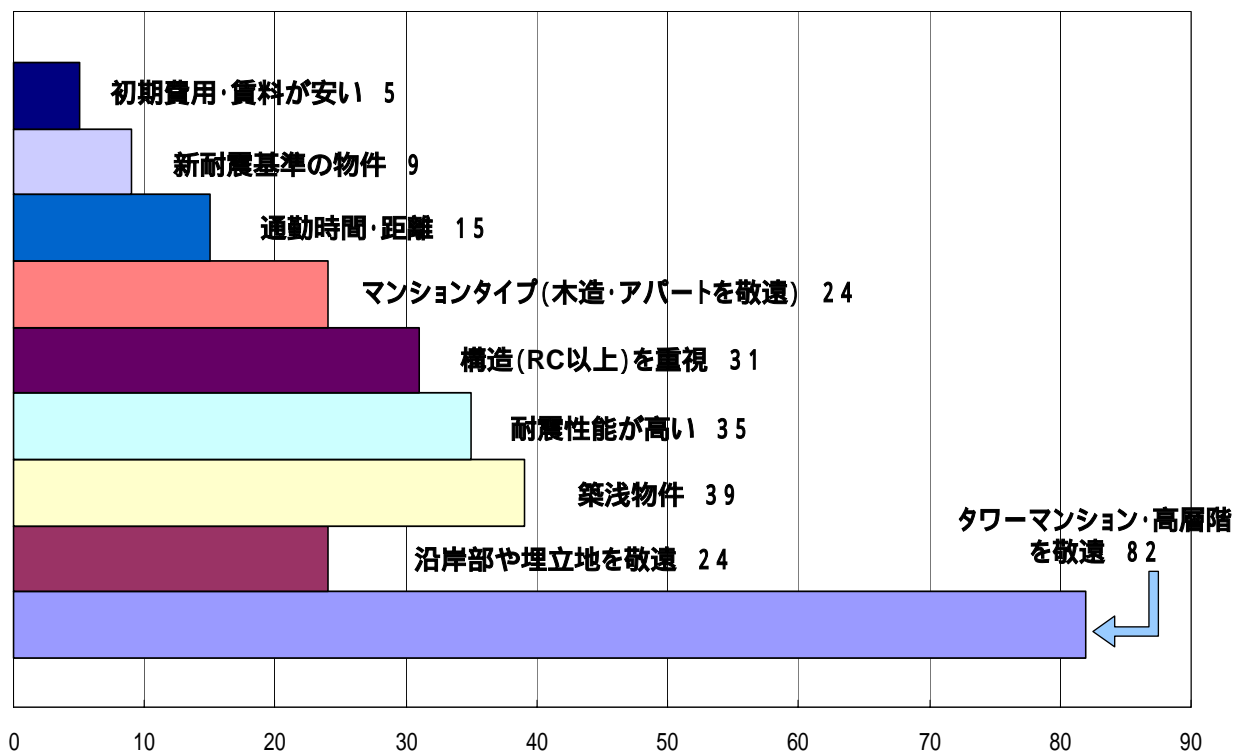
「木造物件への不安(7)」「耐震性への不安(6)」「築古物件への不安(7)」「構造への不安(4)」など、建築・構造上の理由から解約・退去したケースも多い。今後管理会社・オーナーには**耐震改修・修繕などの対応が迫られる**ケースも増加すると考えられる。

Q.震災後にエンド客の希望条件に変化はありましたか？

Q.震災後にエンド客の希望条件に変化はありましたか？



Q.震災後に寄せられる希望条件 (複数回答)



Q.震災後にエンド客の希望条件に変化はありましたか？

震災後にエンド客の希望条件に「変化があった」と回答したのは71% (196店)

希望条件では「タワーマンション・高層階の敬遠 / 低層階を希望」が圧倒的に多く、これまで**眺望の良さやステータスに魅力を感じていたエンド客からの評価が一変した**と考えられる。

「築浅物件を希望」「耐震性能を重視」というエンド客も多く、該当する物件では積極的に**アピールすることで大きな魅力**になる。

沿岸部・埋立地の物件を避けて内陸部の物件を求める動きが出ている。募集図面中に、**液状化マップや海拔マップなどを用いて安全性を訴える**ケースも出ている。

「構造(RC以上)を重視」「木造・アパートタイプを敬遠」する声も多く、今後の苦戦は免れない。マンションであっても、旧耐震基準(1981年以前)の物件は要注意。募集条件の緩和や立地面での安全性など他の魅力を上手くアピールする事が必要になる。

アンケート総括

3月掻き入れ時の客足が大きく減少したため、仲介店舗としては、4月後半～5月にかけて集客の強化を行っていた。
エンド客や法人客も震災後に期間が経過し、その影響が次第に明らかになるにつれて、引越しや異動を再検討する動きが生じてきた。
エリアによって違いはあるものの、5月以降短期的に客足は回復してきている。

一方で、震災に起因してエンド客の希望条件が大きく変わってきている。「高層から低層へ」、「沿岸部から内陸部へ」など希望条件の変化から、立地や建物の特性によっては、今後安定した稼働が見込める物件と、解約が続く物件とに分かれてくる事が予想される。

今後は、震災後の影響をウォッチしながらエンド客や市況の動きを見極めるとともに、これまで以上に空室情報の流通方法や広告の打ち出し方など、戦略性をもって集客に臨む必要が生じてくる。

会社概要

商号	リーシング・マネジメント・コンサルティング株式会社
代表者	代表取締役社長CEO / 阿久津 裕
所在地	〒105-0014 東京都港区芝3-6-9 芝公園プラザビル
資本金	200,000,000円
主要株主	みずほキャピタル株式会社、SMB Cベンチャーキャピタル株式会社、株式会社ジャフコ、当社役員、他
事業内容	賃貸住宅のリーシングマネージメントコンサルティング業務 仲介会社向け訴求ヒアリングメディア「楽賃シートリスティング」企画運営 リーシングコールセンターの企画運営 賃貸不動産に特化した広告代理事業
従業員	45名
免許番号	東京都知事(2)第80351号
加盟協会	不動産保証協会 財団法人日本賃貸住宅管理協会
主な取引先	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社 アジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 伊藤忠都市開発株式会社 ADインベストメント・マネジメント株式会社 MGPA Japan LLC 小田急不動産株式会社 平和不動産アセットマネジメント株式会社 京王不動産株式会社 KW Investment株式会社 ケネディクス株式会社 株式会社コスモスイニシア 財団法人首都圏不燃建築公社 株式会社ジョイント・プロパティ スターツアメニティー株式会社 スターツピタットハウス株式会社 住友不動産株式会社 住友林業レジデンシャル株式会社 大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社 株式会社大京リアルド 株式会社タイセイ・ハウジープロパティ 株式会社デュープレックス・ギャザリング 株式会社東急コミュニティー 東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社 東急リバブル株式会社 東急リノベーション株式会社 東京建物不動産販売株式会社 東西アセット・マネジメント株式会社 東洋エステートサービス株式会社 藤和不動産流通サービス株式会社 トーセイ株式会社 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 日本GE株式会社 株式会社長谷工ライブネット ハドソン・ジャパン株式会社 株式会社ハリファックスアソシエイツ ファーストプラザーズ株式会社 三井不動産住宅リース株式会社 三井ホームエステート株式会社 三菱地所リアルエステートサービス株式会社 森ビル株式会社 株式会社モリモトクオリティ レジデントファースト株式会社 他

50音順 敬称略



— Leasing Management Consulting —

リーシング・マネジメント・コンサルティング株式会社

「東日本大震災後の都心賃貸マンション市場の動向」調査結果

CONFIDENTIAL

Copyright ©2011 LMC.,Co.Ltd. All rights reserved.

