



報道関係者各位  
プレスリリース

2011年8月24日

リーシング・マネジメント・コンサルティング株式会社

都心部賃貸仲介店舗を対象としたアンケート  
「東日本大震災後の都心賃貸マンション市場の動向」追跡調査を実施  
～7月以降、仲介店舗への客足・エンド客の家探しに対する震災の影響は薄まる～

リーシング・マネジメント・コンサルティング株式会社(以下 LMC、本社：東京都港区、代表取締役社長 CEO：阿久津 裕)では、本年6月に公表した、東京23区の賃貸不動産を主に取り扱う不動産仲介店舗を対象としたアンケート調査「東日本大震災後の都心賃貸マンション市場の動向」につきまして、このたび新たに追跡調査を実施致しましたのでその結果を一部公表致します。

なお、本アンケート調査は、第1回調査(回収期間5月24日～6月14日)では290店、今般実施した第2回調査(回収期間7月11日～8月5日)では205店から回答を得ております。

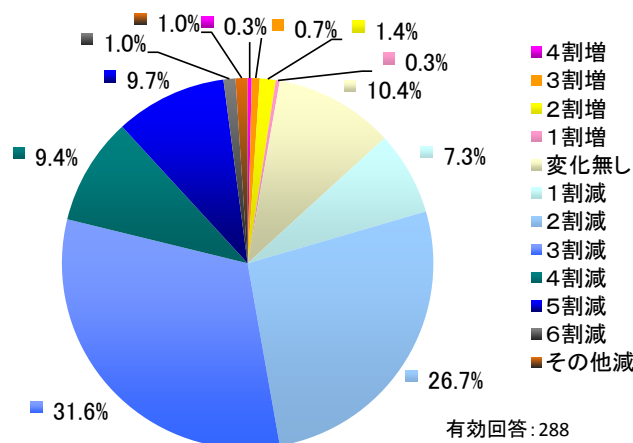


### 調査結果

#### □3月繁忙期の客足の変化

第1回調査時に実施した「例年と比べて、震災の発生で3月繁忙期の客足はどのように変化したか」という設問では、回答店舗288店の約86%にあたる250店が「減少した」と回答した。また、減少した割合については「3割以上」の回答が、過半数にあたる146店から寄せられるなど、震災が3月繁忙期の客足に与えた影響は深刻であった。

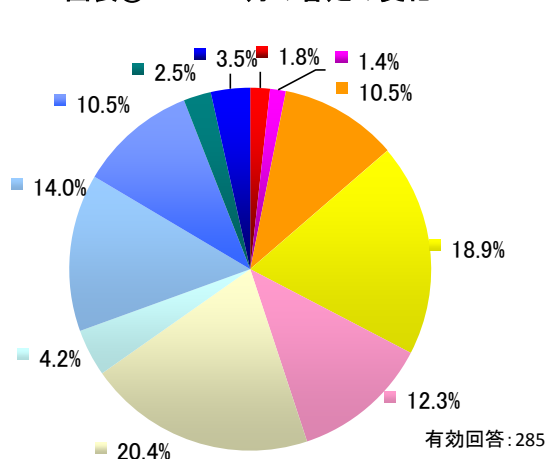
図表① 3月繁忙期の客足の変化



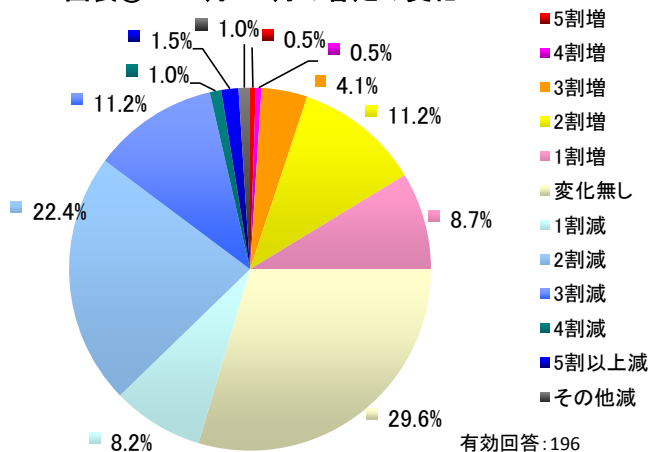
### □震災以降の客足の変化

第1回調査時、例年と比べた4月以降の客足について聞いたところ、4割以上が「増加した」と回答した(図表②-1)。震災の影響で3月の引越しを見合わせたエンド客が、再検討のために来店した一方、仲介会社側でも3月に減少した売上を取り戻す為に、5月連休中の店舗営業など、その後の集客活動を強化したという点がプラスに働いたと考えられる。また、例年から「変化無し」という回答も20%あり、全体の6割超の店舗に関しては、短期的には震災の悪影響を抜けだしたという見方も出来る。第2回調査では、6月以降の客足が「増加した」店舗は25.0%に留まった(図表②-2)。この結果から、前回調査時に見られた震災による入居タイミングのズレは解消に向かったと考えられる。なお「減少した」と回答した店舗は中央区や千代田区、港区内陸部などで比率が高く、高額帯や法人需要をターゲットにした物件については、例年と比較して苦戦を強いられていると予想される。

図表②-1 4~5月の客足の変化



図表②-2 6月~7月の客足の変化

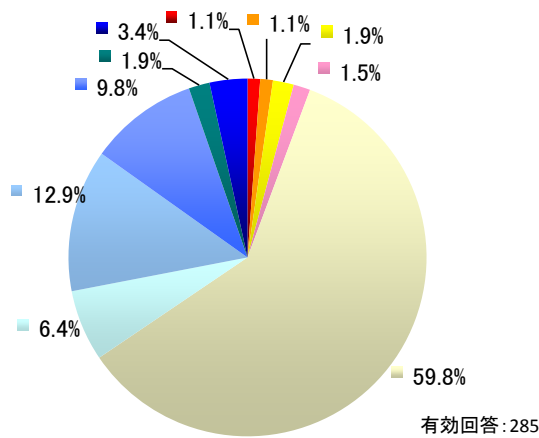


### □震災後の法人客足の変化

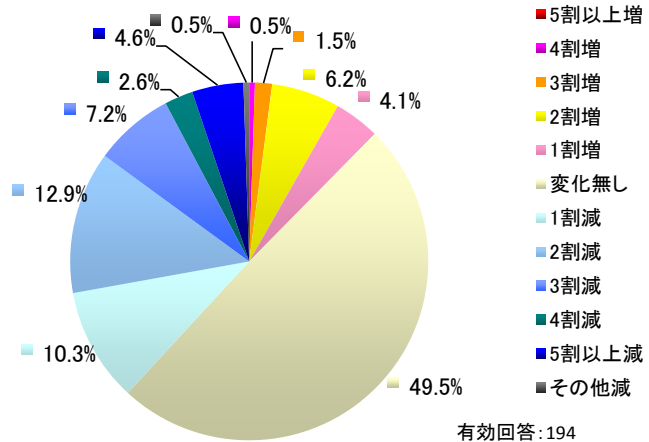
例年と比べた法人の客足については、第1回調査時は59.8%が「変化無し」と回答した(図表③-1)。減少幅も全体の客足と比較すると低い割合に収まっている。しかし、一部都心の高級賃貸を扱う仲介店舗などからは、ターゲットとなる「外資系企業の客足が大幅に減った」「大手法人の辞令が延期になった」という声が聞かれたり、沿岸部の店舗でも地震への不安から客足が大きく減少するなど、エリアや価格帯によってその影響に差が出ていた。

第2回調査で集計した6月以降の法人客足については、例年から「変化無し」の回答が49.5%に減少し、「増加した」と「減少した」双方の回答が増加している(図表③-2)。閑散期に差し掛かったことで例年と比較した客足の増減が顕在化しにくいなか、「増加した」要因としては、震災で先延ばしになっていた辞令や異動の需要が再び動き出し、一部店舗での客足増に繋がったと考えられる。また「減少した」要因については、客足が増えた店舗が存在する一方で、まだ法人需要が回復していないエリアや店舗が多く残っているためと予想され、法人仲介マーケットはまだ模様様の様相を呈している。

図表③-1 4～5月の法人客足の変化



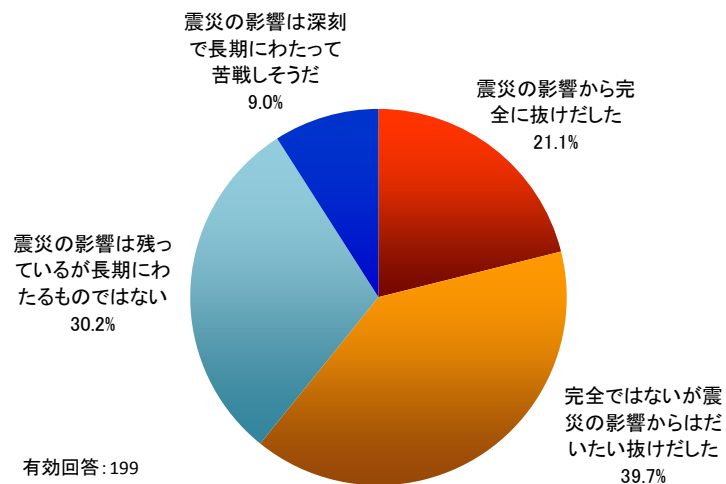
図表③-2 6月～7月の法人客足の変化



□客足や反響に対する震災の影響度

第2回調査では、新たに「客足や反響数に対して、まだ震災の影響は残っているか」という設問を設けた。集計結果では「震災の影響からは完全に抜け出した」、「完全ではないが震災の影響からはだいたい抜けだした」が合わせて60.8%と過半数を占めた。また、「震災の影響は残っているが、長期に渡るものではない」という回答も30.2%集まり、仲介担当者の実感では、客足や反響に震災が与えた悪影響からは徐々に抜け出しつつあるようだ。

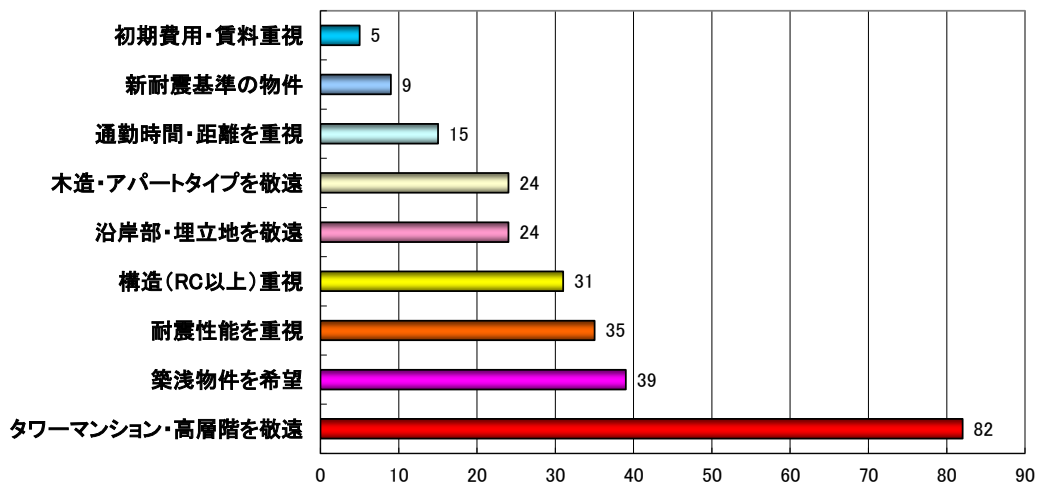
図表④ 客足や反響数に対して、まだ震災の影響は残っているか？



□来店客の希望条件の変化

第1回調査時、震災後に来店客の希望条件に目立った変化があったかという設問を設けたところ、196店が「あった」と回答した。具体的な希望条件については189店舗から264件の回答が集まった(図表⑤-1)。最も多いのは「タワーマンションや高層階を敬遠する(低層階を希望する)」という意見で、82店から回答があった。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。ほかにも「築浅物件」「耐震性能の高さ」「構造(RC以上)」など、震災リスクを前提とした回答が多く集まった。

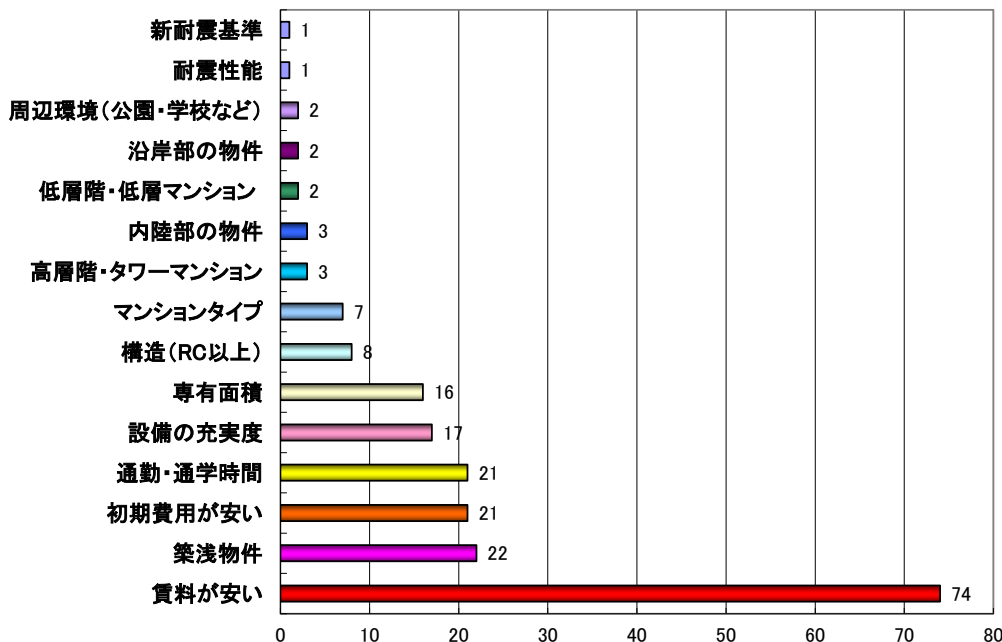
図表⑤-1 震災後に寄せられた希望条件



有効回答: 264

第2回調査では、仲介担当者に「来店客が物件を選ぶ際に優先している条件」について選択肢形式で回答を求めた（図表⑤-2）。結果としてエンド客が優先する条件は「賃料が安い」が圧倒的に多く、次いで「築浅物件」、「初期費用」の安さの順で、前回調査時に要望が多かった低層マンションや耐震性能などを上位にあげる店舗は少なかった。震災への不安感が徐々に薄れ始めたことで、本来の物件ニーズである、安くグレードの高い物件を希望する傾向が再び強まっていると考えられる。

図表⑤-2 エンド客が物件を選ぶ際に最も優先する条件



有効回答: 200

※この他の設問項目の結果ならびに調査結果の詳細は下記担当へお問い合わせ頂くか、弊社webサイトをご覧ください。 参考URL: <http://www.lmc-c.co.jp/topics/>

### 【LMC 事業概要】

LMC では、賃貸マンションに特化したマーケティングサポート業務のご提供を行っております。ダイレクトマーケティングの手法を取り入れ、テレマーケティングによるレスポンスデータ(反響、内見、申込等)の取得・蓄積・集計・分析を行い、その結果を通じて、物件の稼働率向上のサポートを行っております。一方で、賃貸マンションの入居者に対する、顧客維持活動(CRM)にも力を入れており、物件の稼働率維持を目標に、様々なソリューション提供を行っております。

### 【会社概要】

会社名 : リーシング・マネジメント・コンサルティング株式会社  
所在地 : 〒105-0014 東京都港区芝 3-6-9 芝公園プラザビル  
代表者 : 代表取締役社長 CEO 阿久津 裕  
資本金 : 200,000 千円  
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、当社役員等  
従業員数 : 45 名  
URL : <http://www.lmc-c.co.jp>

—本件に関するお問い合わせ—

リーシング・マネジメント・コンサルティング株式会社  
担当 : 経営企画部 神藤 (カントウ)  
TEL : 03-5419-1900  
FAX : 03-5419-1923  
E-mail : [info@lmc-c.co.jp](mailto:info@lmc-c.co.jp)