

「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 (2011年7月～8月実施)

結果報告



— 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」追跡調査

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」調査概要

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)

追跡調査: 7月11日(火)～8月5日(金)

回答総数: 290社 追跡調査: 205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. 現在の客足から判断して、例年並の水準に戻るのはいつぐらいだとお考えですか？

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？

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？

追跡調査

Q. 例年と比べて、7月以降の客足はどのように変化しましたか

Q. 反響や客足にまだ震災の影響は残っていますか？

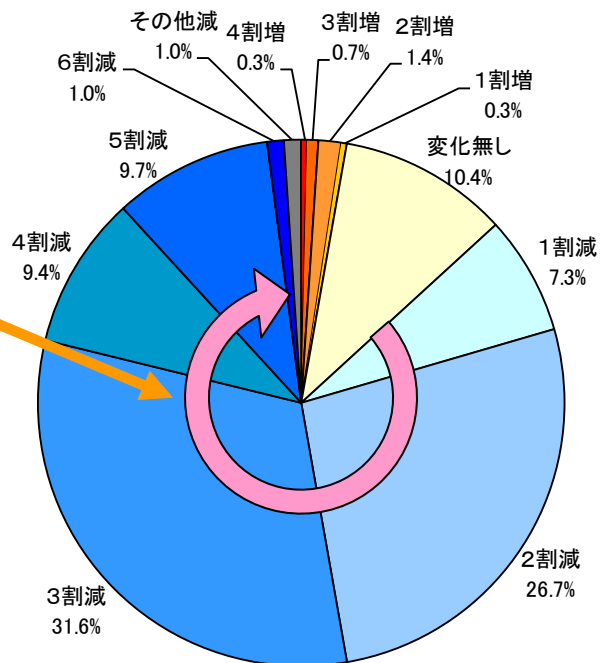
Q. 来店客が物件を選ぶ際に優先している条件は何ですか？

など

震災による3月繁忙期の客足の変化

※「東日本大震災後の都心賃貸マンション市場の動向」(初回調査)より抜粋

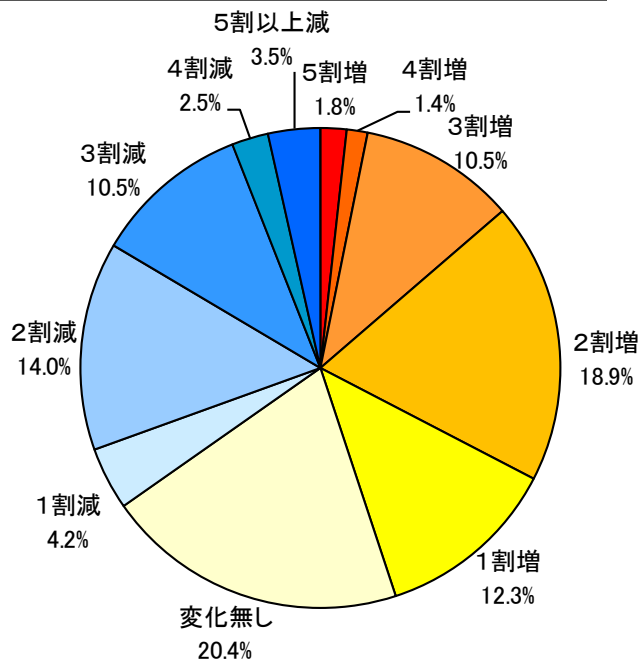
87%が3月の客足が
「減った」と回答



◆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」と回答した。

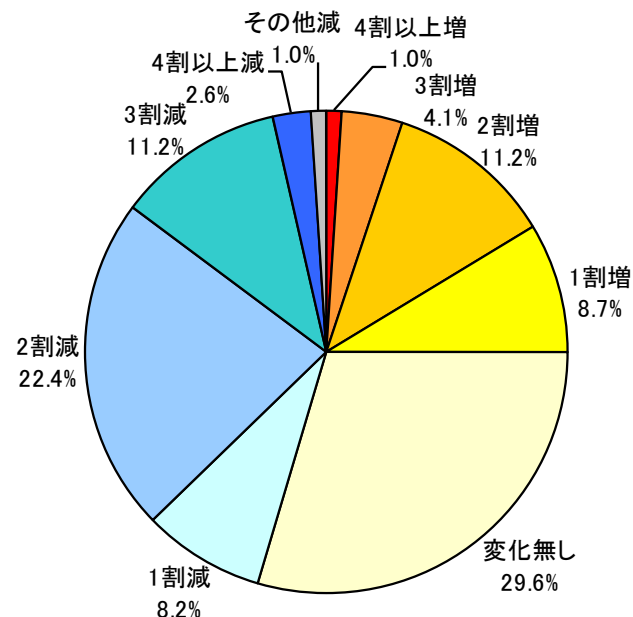
◆さらに、全回答店舗の半数以上にあたる146店が「3割以上減少した」と回答しており、**震災が3月繁忙期の客足に与えた影響は深刻だった。**

震災を経た4月以降の客足の変化



Q.例年と比較した、4～5月の客足の変化

※「東日本大震災後の都心賃貸マンション市場の動向」
(初回調査)より抜粋 有効回答数285



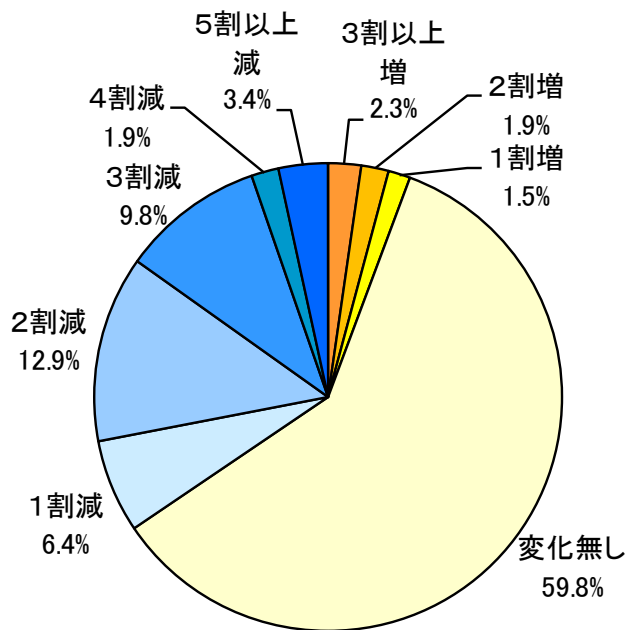
Q.例年と比較した、6月以降の客足の変化

※7月実施追跡調査 有効回答数196

◆例年と比較しての4～5月の客足は「増えた」店舗が45%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。

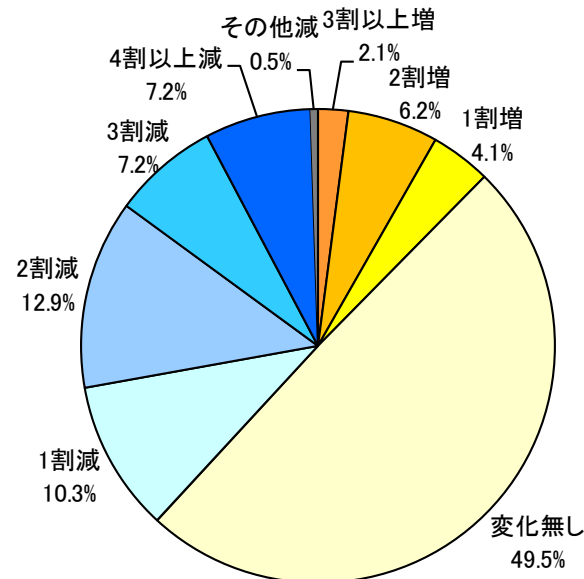
◆一方で、6月以降の客足については「増えた」の回答は25%にとどまり、「減った」が44%の微増となっている。

震災による法人客足の変化



Q.例年と比較した、4～5月の法人客足の変化

※「東日本大震災後の都心賃貸マンション市場の動向」
(初回調査)より抜粋 有効回答数285



Q.例年と比較した、6月以降の法人客足の変化

※7月実施追跡調査 有効回答数194

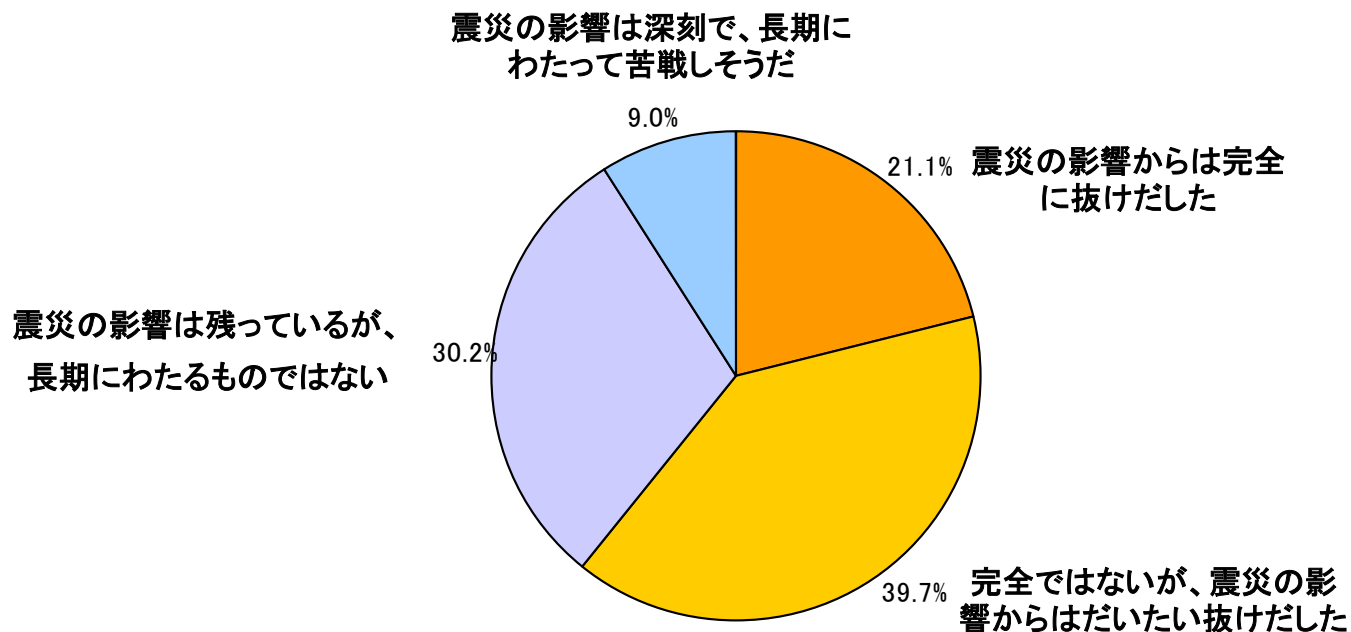
◆例年と比較した震災後の法人客足(4月～5月)は「変化無し」が60%を占めた。減少幅も1～3割が多く、震災が法人の客足に与えた影響は限定的だったと考えられる。

◆7月以降の調査では、前回調査時同様例年から「変化無し」の回答が占める比率が高いが、客足が「増えた」「減った」それぞれの店舗比率も若干増加している。

仲介担当者の体感値に基づく、震災の影響度

Q.7月に入り、客足や反響数に対して、震災の影響は残っていますか？

※7月実施追跡調査 有効回答数199

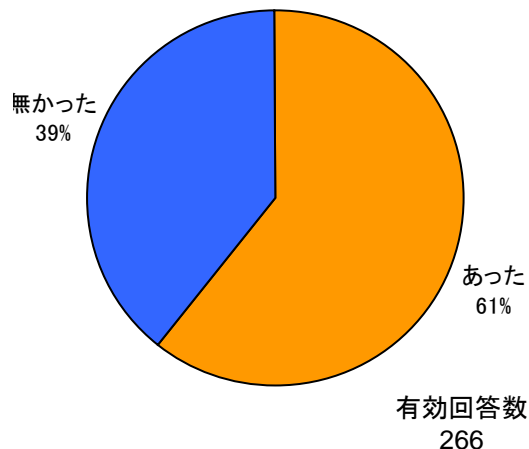


- ◆客足や反響数への震災の影響については、その影響を抜けだしたという回答が60%を占めた。影響が残っている店舗の中でも、過半数は長期にはわたらないと感じている。
- ◆深刻な影響を受けている店舗は全体で見ると10%未満だが、法人仲介の比率が高い店舗からの回答が多くなっている。

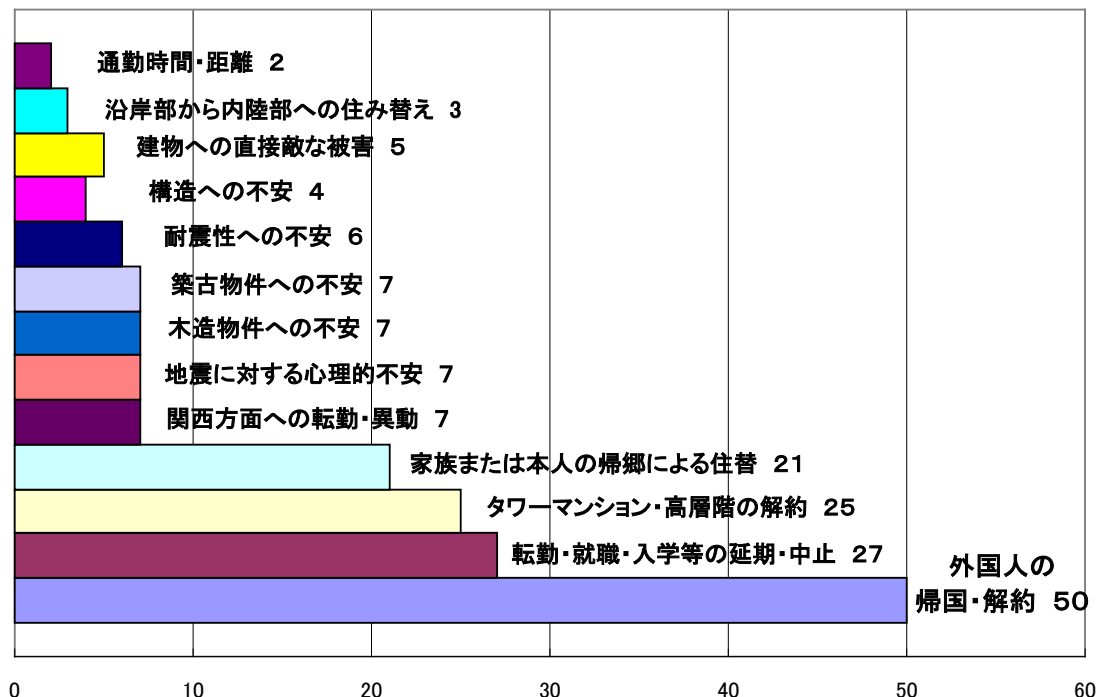
震災が原因と考えられる解約の実態

※「東日本大震災後の都心賃貸マンション市場の動向」
(初回調査)より抜粋

Q.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)



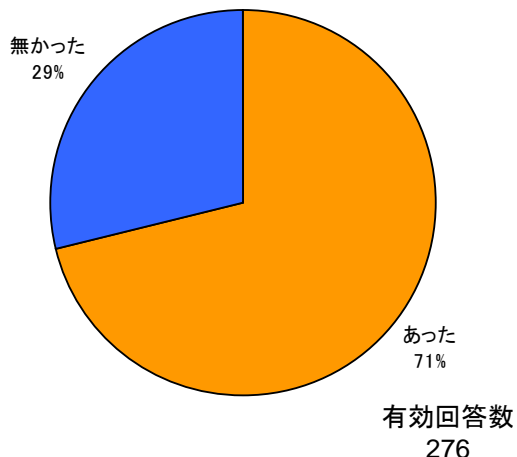
◆震災に起因する解約の有無については、回答店舗の61%(161店)が「有った」と回答した。

◆解約理由で最も多いのは「外国人の帰国・解約」で、ほぼ都心全域の店舗から回答があった。高級賃貸に住む外資系会社員から留学生まで、幅広い賃料帯の物件で影響が出ていた。

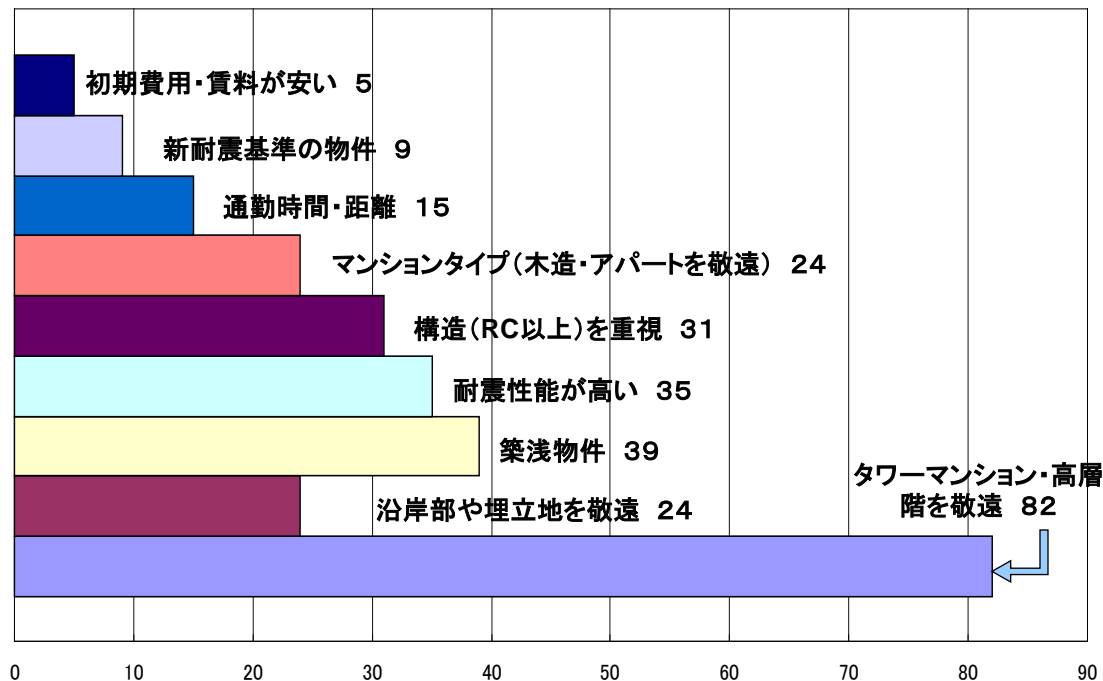
エンド客の物件希望条件の変化

※「東日本大震災後の都心賃貸マンション市場の動向」
(初回調査)より抜粋

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)

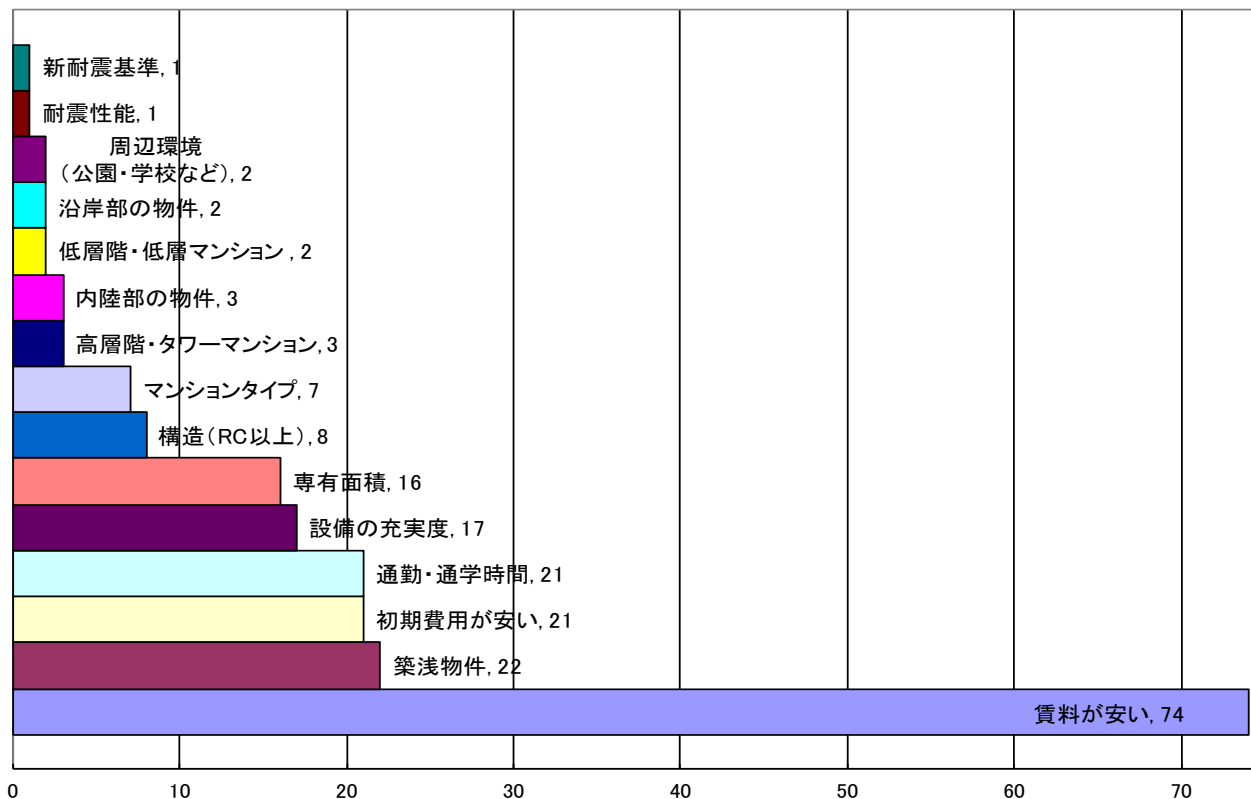


- ◆震災後にエンド客の希望条件に「変化があった」と回答したのは71%(196店)だった。
- ◆希望条件では「タワーマンション・高層階の敬遠/低層階を希望」が圧倒的に多く、**エンド客からの評価が一変**していた。また「内陸部」「築浅物件」「耐震性能」「構造を重視」というエンド客も多く、**震災直後の体験や今後の震災発生リスクを考慮した希望条件が多く寄せられた。**

直近のエンド客の物件希望条件

※7月実施追跡調査 有効回答数200

Q.来店客が物件を選ぶ際に優先している条件は何ですか？(1番優先する条件を抜粋)



◆7月の調査では、エンド客が物件を選ぶ際に優先している条件は、**賃料の安さ、築浅物件、初期費用の安さ**の順で、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、安くて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。

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、SMBC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
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 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 東急リロケーション株式会社 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 ファーストブラザーズ株式会社 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」追跡調査

CONFIDENTIAL

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

