

業界初「業況判断DI」を用いた 「第1回 エイブル観測」調査結果に関して

平成24年9月21日
株式会社エイブルリサーチ・インターナショナル

株式会社エイブルリサーチ・インターナショナル(港区元赤坂、代表取締役:春名淳一、以降ARI)は、
「第1回 エイブル観測」の調査を実施し、このたび調査結果レポートを開示いたします。

ARIは、不動産賃貸仲介のリーディングカンパニーである株式会社エイブルのシンクタンク・コンサルティング機能をにう株式会社エイブル総合研究所として2003年7月にスタートしました。2008年3月にARIと改め、安心・快適で豊かな「くらし」を実現する株式会社エイブル&パートナーズのグループ企業として現在にいたっています。

40年以上にわたり居住用賃貸不動産オーナーの皆さまをサポートしてきた株式会社エイブルの実績とノウハウの蓄積を基に、多くの専門家や大学の先生方のご協力を得て、少子高齢化や「くらし」の変化に応じた賃貸経営に関する調査・研究および各種情報の提供を行っています。

今回、居住用賃貸市場の業況感、家賃動向、物件動向の現状と先行きに関して、物件オーナー様がどのような考え・感触をお持ちなのか知りたいという各界からのご要望に応え、千葉商科大学大学院の吉田靖教授に学術的な支援をあおいで、「エイブル観測」の実施にいたしました。

「エイブル観測」とは、株式会社エイブルと取引のある物件オーナー様約2000名に対してアンケート調査を行い、結果を日銀短観(全国企業短期経済観測調査)※1と同様、「業況判断DI」※2として分析し報告するものです。毎年2回、5月と11月に定期調査を実施し、原則、それぞれ同年8月と翌年2月に結果を公表していきます。

アンケートは、賃貸経営に関わる17項目で構成されており、「半年前と現在」、「現在と半年後」の2つの景況変化の感触について回答いただいております。

今後、調査を重ねるごとに物件オーナー様の意識の変化が浮かび上がり、その傾向値がひとつの経済指標として活用されていくことで、不動産市場の発展に寄与していくものと考えております。

【調査概要】

対 象 : 株式会社エイブル(東京・神奈川・埼玉・千葉の店舗)お取引先の物件オーナー様
調査期間 : 2012年5月1日～2012年5月31日
有効回答者数 : 1963名
分析方法 : DIによる業況判断※2
結果概要 : 物件の競合が激化しており、入居率も低下しているが、賃料や敷金などはそれ以上に低下しており、賃貸経営の利益の減少は今後も続く見通しを持つ物件オーナーが多い。

※詳細は添付資料、下記HPをご覧ください。

<http://www.kurashi-able.jp/>

※1 日本の景気動向を把握するために、日本銀行の調査統計局が全国約1万社の企業を対象に、年4回実施する統計調査。

※2 アンケート設問に対し「良い」、「普通」、「悪い」の三つの選択肢から一つを選んでもらい、「良い」と答えた割合から「悪い」と答えた割合を差し引いて集計する方法。

【本件に関するお問合せ先】

株式会社エイブル&パートナーズ ブランド戦略室

TEL : 03-5770-2603

FAX : 03-5770-2607

MAIL : pr@able-partners.co.jp

『エイブル観側2012年上期』調査結果へのコメント

千葉商科大学大学院教授
博士(経済学)・・・吉田 靖

賃貸住宅に関する調査としては、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会による賃貸住宅市場景況感調査『日管協短観』などがあるが、本調査のように多数の賃貸住宅のオーナーを直接の対象とした定期的な調査で公表されているものは、ほとんどなく、今回は第1回目で過去との比較はできないものの、以下のような傾向が明らかになり、調査の有用性が確認できた。

まず、今回の調査によれば、物件の競合が激化しており、入居率も低下しているが、賃料や敷金などはそれ以上に低下しており、オーナーの利益の減少は今後も続く見通しが多いことがわかる。

オーナー側は、それに対応して、建て替えまでには至らないものの、リフォームの意欲や予算、あるいは設備投資を強化する方向にある。オーナーにとっては厳しい環境ではあるものの、回答の詳細を分析すると、特に賃料の下落を認識しているオーナー層に、リフォームに対する意欲の高まりが多く見られており、意欲の高まりが行動に移れば、今後、賃貸住宅の質の向上がさらに進む可能性が大きい。

次に、社会的に安全意識が高まる中で、オーナー側にも防犯意識や防災意識が高まっており、これが契機となり設備投資へ向かうことも考えられる。これに関しても、特に賃料の下落を認識しているオーナー層に、防犯、防災に対する意識の高まりが多く見られている。

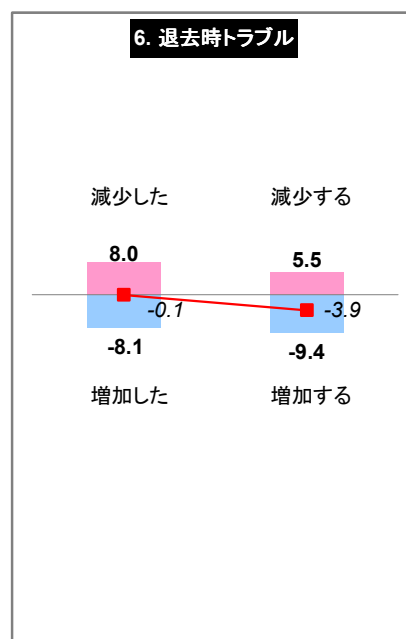
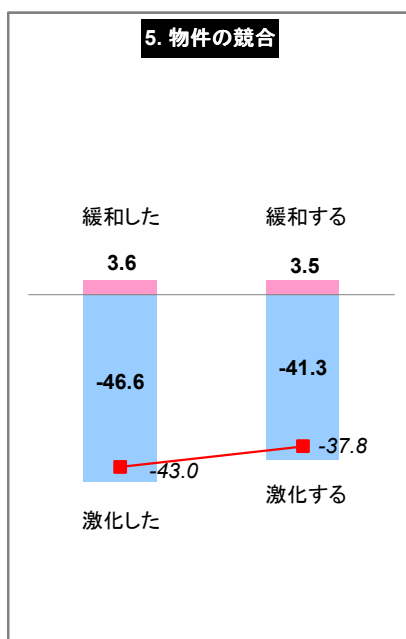
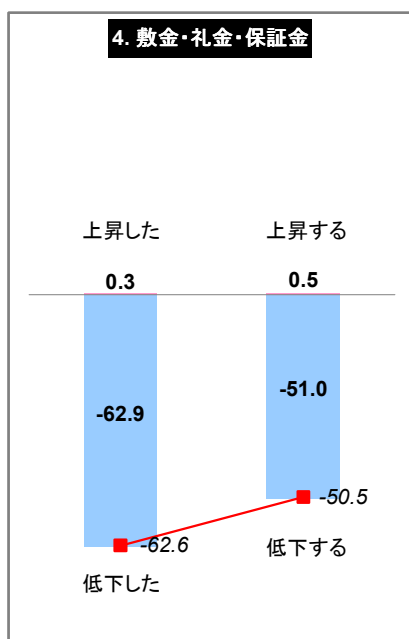
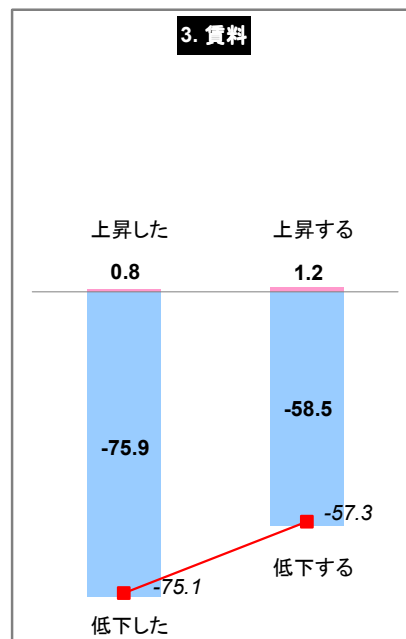
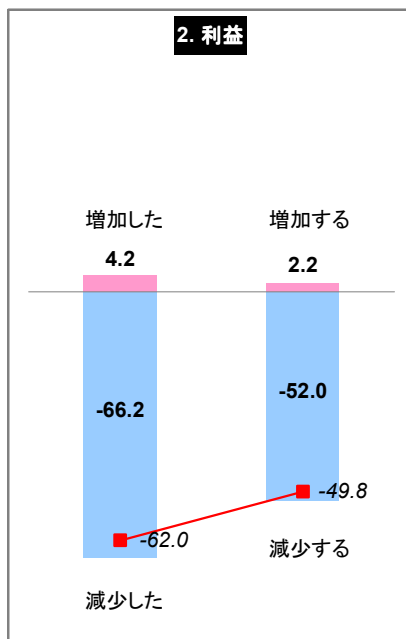
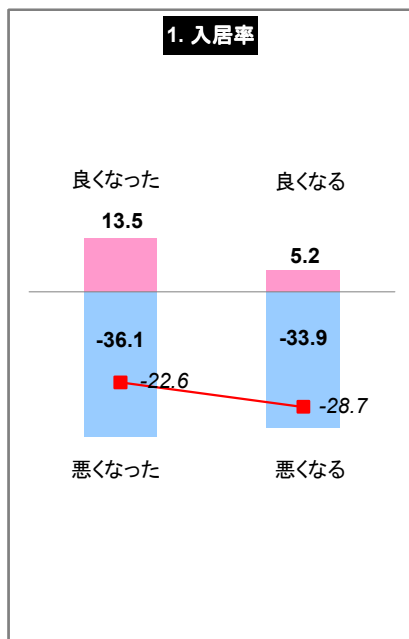
今後、本調査の継続により、注目の集まりやすい中心部の大型開発だけでなく、より多くの人々が居住する中小型物件に関しても、分析が蓄積され、オーナー、賃借人、仲介・管理会社のよりよい関係に結びつき、不動産流通市場の発展に寄与することを期待している。

以上

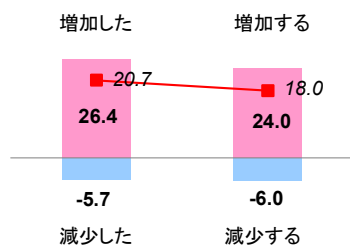
エイブル観測データ

各DIの比較： 全ページの各項目の比較表です。

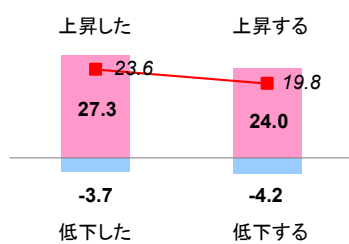
(左側は、現状に対する回答、右側は半年後の予想、単位：%)



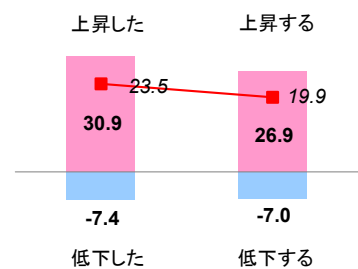
7.リフォーム意欲



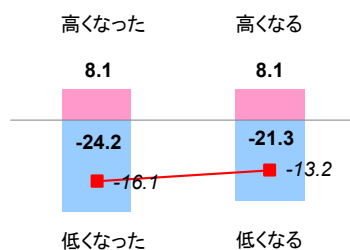
8.リフォーム単価



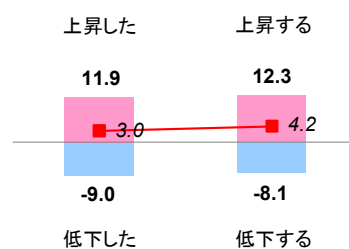
9. リフォームの予算



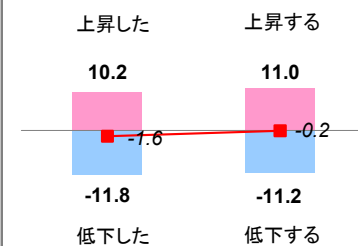
10.建替えへの関心



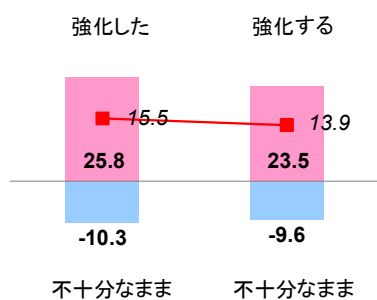
11.建替え単価



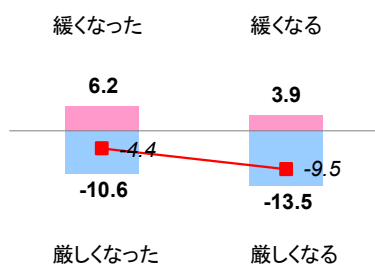
12.建替えの予算



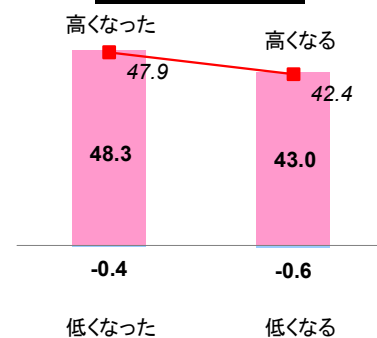
13.設備投資



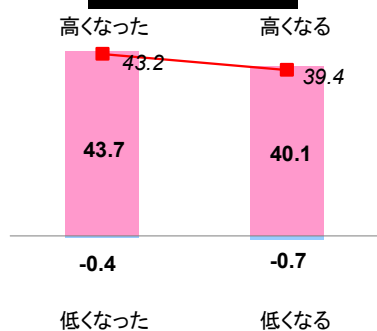
14.金融機関貸出態度



15.防災対策への関心



16.防犯対策への関心



17.一括借上げ・家賃保証契約への関心

