

都内ワンルーム 賃貸初期費用低額の取り組み実態 調査報告書

調査日時 2011年 6月

※前回調査日時 2010年12月



都内投資系管理会社および主要管理会社 賃貸初期費用低額の取り組み 調査報告

今回調査日時 2011年 6月

(調査の趣旨)

繁忙期と閑散期の賃貸契約時の初期費用の差異を把握し、さらに各管理会社の敷金・礼金の設定状況の動向を把握することにより、早期客付けを実現するための最適な募集条件を設定すること。

1. ゼロゼロ物件（敷金0ヶ月・礼金0ヶ月）調査

1) 調査方法

各社HP、賃貸物件ポータルサイトより、全ワンルーム物件をピックアップ。

敷金、礼金、※フリーレントの設定状況をサンプリング。

※一定期間の家賃をとらずに無料で部屋を貸し出すこと。入居者にとっては無料期間中の家賃を節約でき、オーナーにとっては家賃を下げずに済むため利回りを維持できる。

2) 調査対象

投資ワンルーム系 7社

都内主要管理会社 5社（東京エリア・23区内に1R系物件が多い管理戸数5,000戸以上の管理会社）

2) 調査結果

■全体の傾向

敷金1ヶ月以下・礼金1ヶ月以下の物件が77.5%と大部分を占めている。

うち、敷金1ヶ月・礼金1ヶ月の物件が47.0%と最も多く、次いで敷金1ヶ月・礼金0ヶ月が16.9%、敷金0ヶ月・礼金0ヶ月が9.6%となっている。

敷金と礼金の平均合計額は1.81ヶ月。

①投資系ワンルーム会社物件概要

敷金1ヶ月以下・礼金～1ヶ月以下の物件が88.6%と前回86.1%より、2.7ポイント上昇している。

うち、敷金1ヶ月・礼金1ヶ月が49.8%と最も多く、次いで敷金0ヶ月・礼金0ヶ月が18.3%、敷金1ヶ月・礼金0ヶ月13.7%となっている。

全ワンルーム物件の状況と比較すると、投資系ワンルームの初期費用の低下が進んでいる。

敷金と礼金の平均合計額は1.81ヶ月と、前回調査時1.60ヶ月と比較すると減少傾向。

②主要管理会社

敷金1ヶ月以下・礼金1ヶ月以下の物件が74.0%と大部分を占めている。

うち、敷金1ヶ月・礼金1ヶ月が46.2%と最も多く、次いで敷金1ヶ月・礼金0ヶ月が17.9%、敷金0ヶ月・礼金0ヶ月が6.9%となっている。

敷金2ヶ月・礼金1ヶ月に関しては、7.6%と敷金1ヶ月・礼金0ヶ月に次いで多い。敷・礼合計額の平均は、1.89ヶ月。

■ゼロゼロ（敷金0ヶ月・礼金0ヶ月）推進企業の傾向

A社、D社、F社、H社、J社に関しては、掲載物件の1/5以上

をゼロゼロ物件が占めており、積極的にゼロゼロの取組みを進めている事が分かる。

さらに会社によっては、（敷金0、礼金0、仲介手数料50%）、（敷金0、礼金0、仲介手数料0、更新料0）、（敷金、礼金、仲介手数料ゼロ）など、独自の企画でのゼロゼロ化を進め差別化を図っている。

～ゼロゼロ物件数と掲載物件数～

※ FR=フリーレント として表記

	今回調査結果（実数・増減）					※前回調査結果		
	ゼロゼロ 件数 (A)	総数 (B)	ゼロゼロ率 (A) / (B)	FR数 (C)	FR率 (C) / (B)	ゼロゼ ロ件数 (A)	総数 (B)	(A) / (B)
投資系会社 ①～⑦ +日本財託	498 ↑	2716 ↓	18.3% ↑	74	2.7%	452	3120	14.5%
主要管理会社	605 —	8799 —	6.9% —	212	2.4%	—	—	—
全体	1103 —	11515 —	9.6% —	286	2.5%	—	—	—

①A社	155 ↓	421 ↑	36.8% ↑	2	0.5%	201	705	28.5%
②B社	0 ↓	382 ↑	0.0% ↑	8	2.1%	9	716	2.4%
③C社	0 —	275 ↓	0.0% —	6	2.2%	0	83	0.0%
④D社	77 ↓	165 ↑	46.7% ↑	0	0.0%	87	196	44.4%
⑤E社	0 —	363 ↓	0.0% —	53	14.6%	0	220	0.0%
⑥F社	259 ↑	417 ↑	62.1% ↑	0	0.0%	147	418	35.2%
⑦G社	5 ↓	247 ↓	2.0% ↓	5	2.0%	8	348	2.3%
⑧H社	93 —	322 —	28.9% —	2	0.6%	—	—	—
⑨I社	122 —	2489 —	4.9% —	199	8.0%	—	—	—
⑩J社	332 —	1831 —	18.1% —	3	0.2%	—	—	—
⑪K社	26 —	2814 —	2.0% —	0	0.0%	—	—	—
⑫L社	32 —	1343 —	2.4% —	8	0.6%	—	—	—

日本財託	2 ↑	446 ↑	0.4% ↑	0	0.0%	0	434	0.0%
------	-----	-------	--------	---	------	---	-----	------

※前回調査 2010年12月

～各社の敷金・礼金平均値～

	今回調査結果（実数・増減）			前回調査結果		
	敷金	礼金	計	敷金	礼金	計
投資系会社 ①～⑦ +日本財託	0.82 ↓	0.71 ↓	1.53 ↓	0.85	0.74	1.60
主要管理会社	1.10 —	0.79 —	1.89 —	—	—	—
全体	1.03 —	0.77 —	1.81 —	—	—	—

①A社	0.63 ↓	0.20 ↑	0.84 ↓	0.86	0.16	1.03
②B社	0.95 ↓	0.81 ↓	1.76 ↓	0.96	0.92	1.88
③C社	1.02 ↑	1.12 ↑	2.15 ↑	1.00	1.10	2.10
④D社	0.56 ↓	0.49 ↓	1.06 ↓	0.58	0.56	1.15
⑤E社	1.19 ↑	0.81 ↓	2.01 ↑	1.04	0.89	1.94
⑥F社	0.00 ↓	0.39 ↓	0.39 ↓	0.00	0.75	0.76
⑦G社	1.39 ↓	1.30 ↑	2.70 —	1.44	1.26	2.70
⑧H社	0.67 —	0.46 —	1.13 —	—	—	—
⑨I社	1.19 —	0.70 —	1.89 —	—	—	—
⑩J社	0.88 —	0.57 —	1.46 —	—	—	—
⑪K社	1.20 —	0.92 —	2.13 —	—	—	—
⑫L社	1.13 —	1.06 —	2.19 —	—	—	—
日本財託	0.99 ↓	0.81 ↓	1.80 ↓	1.00	0.91	1.92

※前回調査 2010年12月

調査・資料協力 株式会社 船井総合研究所