



報道関係各位

2007年7月26日
株式会社ネクスト

住宅・不動産情報ポータルサイト「HOME'S」 賃貸物件オーナーの経営実態調査

～大家さんのホッネは？～

住宅・不動産情報ポータルサイト「HOME'S」を運営する株式会社ネクスト(本社:東京都中央区、代表取締役社長:井上高志)は、「大家さん読本」を運営する株式会社宣報社(本社:名古屋市中区、代表取締役:野間口隆文)と共同で、**全国の賃貸物件オーナーに対するアンケート調査**を実施いたしました。このたび、その調査結果をまとめましたので、ご報告いたします。

【HOME'S リサーチ】 “「賃貸物件オーナーの経営実態」調査” <http://club.homes.co.jp/research/>

<調査概要>

調査対象 : 『大家さん読本』、『HOME'S』、『投資HOME'S』、『HOME'Sカード』の各サイトを利用、
もしくは『大家さん読本』発行のメールマガジンに登録している全国の不動産賃貸物件オーナー
手法 : インターネット調査
有効回答数 : 153人(男性133人、女性20人)
調査時期 : 2007年5月31日(木)～2007年6月22日(金)

<主な調査結果>

1. 4分の3の「大家さん」が管理会社を利用しているが、困っているのは「家賃の滞納」。

経営物件の管理については、**約4分の3の賃貸経営者が「管理会社に委託をしている」と**回答。全てを管理会社に委託している賃貸経営者も全体の37%に上っています。賃貸経営をしていてこれまでに困った経験では「**家賃の滞納**」がトップ。空室率よりも入居者の入居後の家賃滞納やトラブルなどに悩まされた経験を持つ賃貸経営者が多いようです。

2. 「賃貸保証会社」という新しい選択も？

現在約**67%**の賃貸経営者が入居者の身元保証を「**連帯保証人**」を立てることで確保していますが、近年「入居者の与信」から「滞納家賃の立替保証」、「入金状況の把握代行」などから「明け渡し業務の代行」まで、賃貸経営における入居者とのトラブル関連の全てを引き受ける**賃貸保証会社**も出てきています。現在、「入居者の与信」、「家賃滞納、原状回復費用の立替保証」のサービスを利用している賃貸経営者は全体の**16.8%**に上ります。また、どの代行サービスについても、**6割以上**の回答者が「実際に利用している」、もしくは「興味がある」と回答しています。

3. 不動産投資、賃貸経営ノウハウの情報源トップは「不動産情報ポータルサイト」。

現在賃貸物件を所有している経営者のうち**71.9%**が、新たな不動産賃貸物件への投資に対して意欲を示しています。不動産投資、賃貸経営ノウハウに関する普段の情報源トップは、「**不動産情報ポータルサイト**」でした。

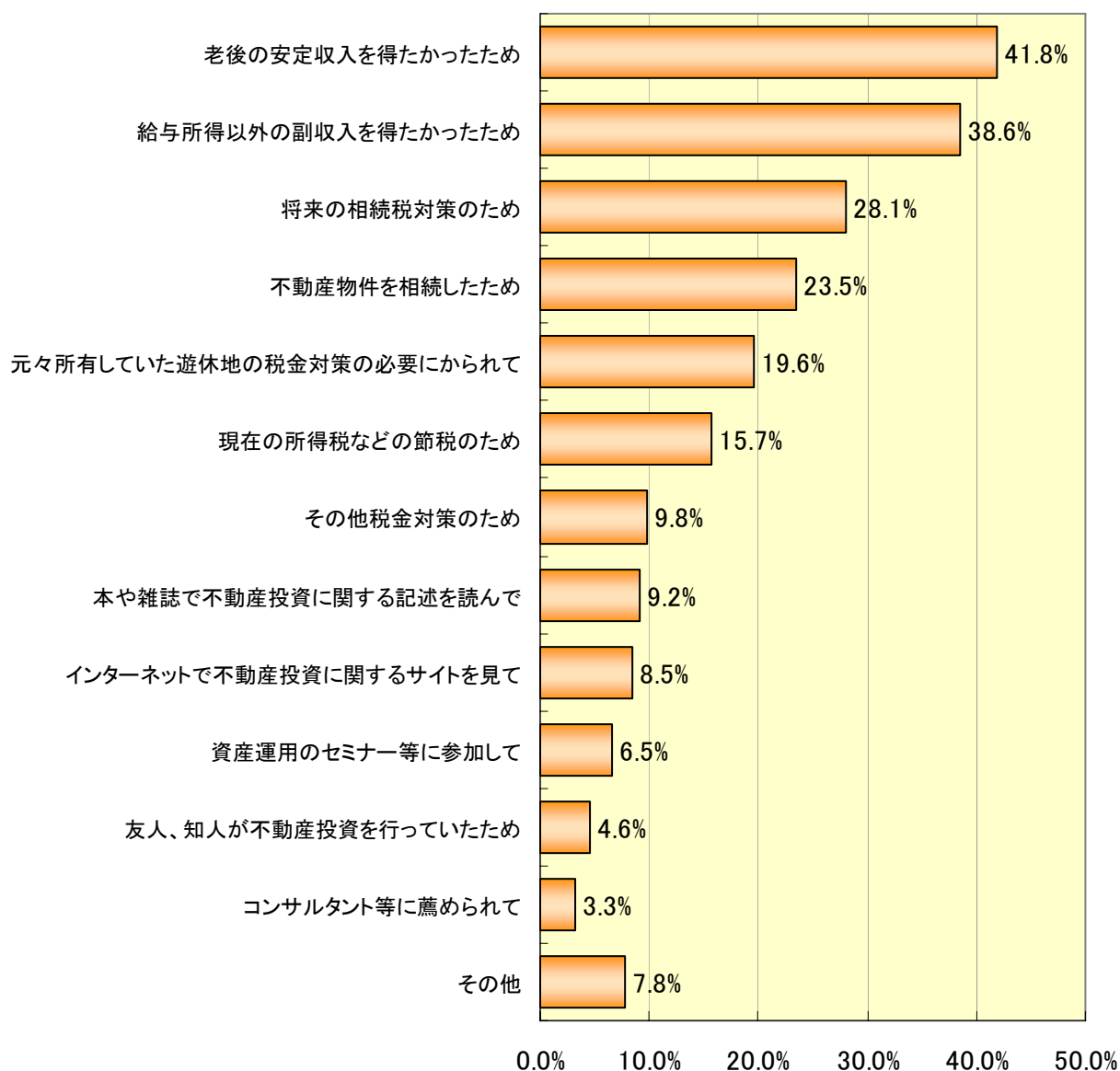
1. 賃貸経営の実態

賃貸経営・不動産投資のきっかけトップは「老後の安定収入を得たかったため」

現在賃貸経営を行っている不動産賃貸物件オーナーに対して【不動産経営・不動産投資に興味を持ったきっかけ】について複数選択形式で回答してもらったところ、回答の上位に来たのは「**老後の安定収入を得たかったため**」、「**給与所得以外の副収入を得たかったため**」でした。

他には相続税や所得税など、税金対策の必要にかられて不動産経営・不動産投資に乗り出した人も多いようです。

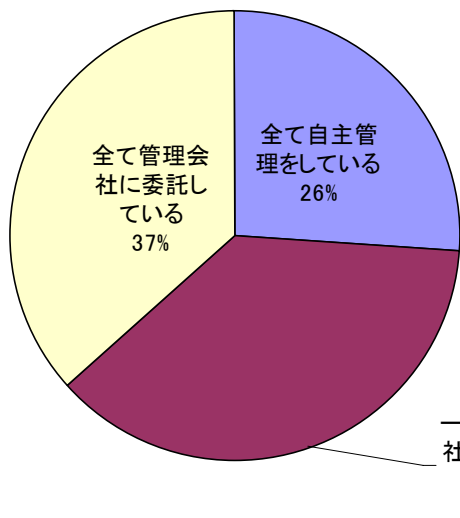
<不動産経営・不動産投資に興味を持ったきっかけ> (n=153)



4分の3の「大家さん」が管理会社を利用。

一番困っているのは、「空室率」よりも「家賃の滞納」などの入居者トラブル。

〈所有物件の管理について〉 (n=153)



経営物件の管理については、約4分の3の回答者が「管理会社に委託をしている」と回答。全てを管理会社に委託している回答者も全体の37%に上っています。

このような状況の中で、解消されない賃貸経営上の悩みとは何でしょうか。

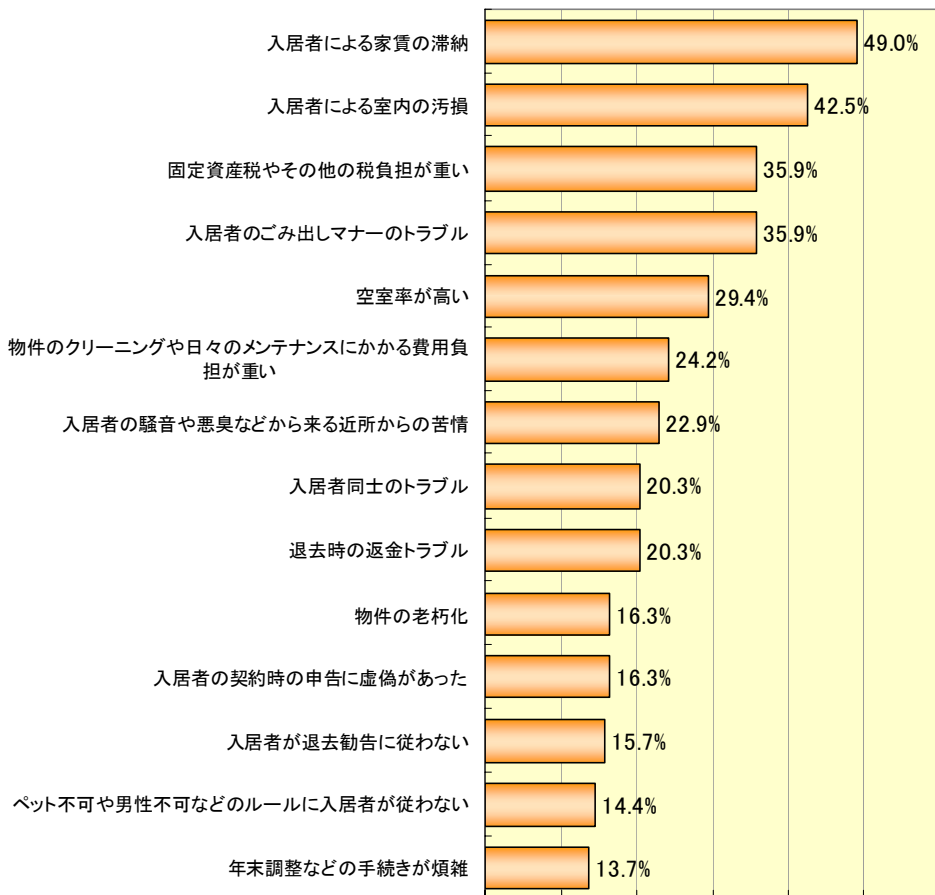
〈賃貸経営をしていて今までに経験した悩み〉 (n=153)

これまでに経験した悩みについて複数回答形式で選択してもらったところ、一番多かったのはやはり「入居者による家賃の滞納」でした。

「家賃の滞納」以外にも「入居者による室内の汚損」、「入居者のごみ出しマナーのトラブル」など、空室率よりも入居者の入居後のトラブルや、それによる近所からの苦情などに悩まされた経験を持つ賃貸経営者が多いようです。

日々のメンテナンス以外のそうした管理部分に泣かされた「大家さん」も多いようです。

また、「固定資産税やその他の税負担が重い」ことも、悩みの上位に上がっています。

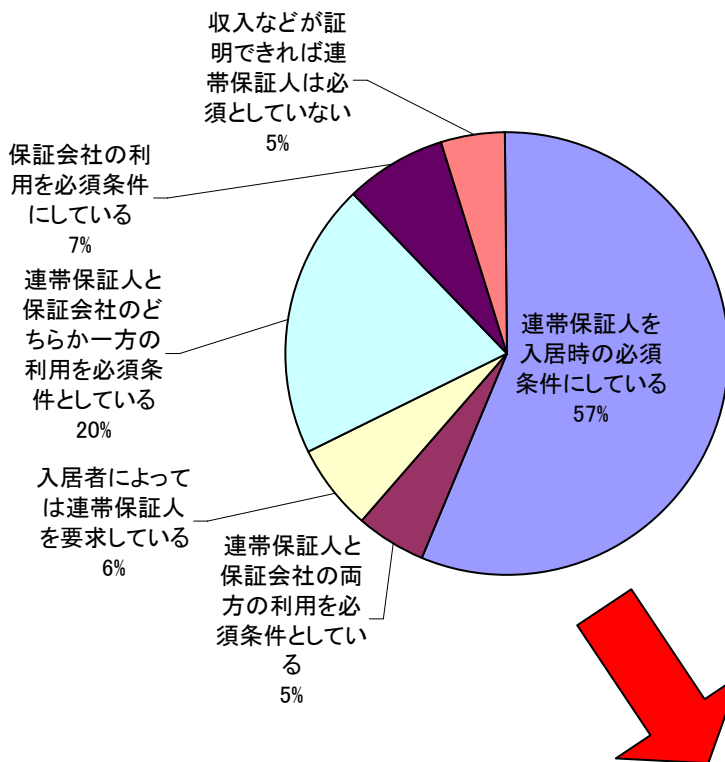


0.0% 10.0% 20.0% 30.0% 40.0% 50.0% 60.0%

2. 入居者の身元保証、家賃保証について

「賃貸保証会社」という新しい選択も？

＜入居者の身元保証条件について＞ (n=153)



入居者の身元保証について、昔からスタンダードなものと言えば「**連帯保証人**」制度です。

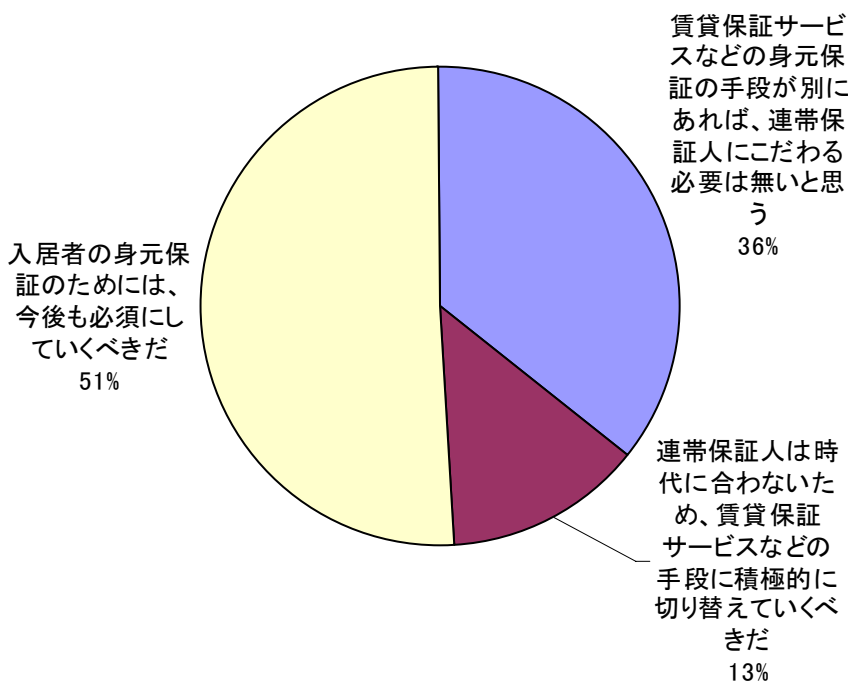
賃貸経営者に身元保証条件として設定しているものの実態について尋ねても、「連帯保証人」を必須条件にしている人が全体の62%と過半数に上ります。

「入居者によっては」とやや譲歩した姿勢の人も入ると、**全体の67%と7割近くが「連帯保証人」を必須条件**としているようです。

しかし、今後の少子高齢化社会においては、両親のリタイアなどで連帯保証人になれる人が親族にいない、などの状況も出てくるのが予想されます。

今後の身元保証について、賃貸経営者はどのように思っているでしょうか。

＜連帯保証人制度についてどう思うか＞ (n=153)



約半数の賃貸経営者はやはり「連帯保証人制度は必須にするべきだ」と考えているようです。

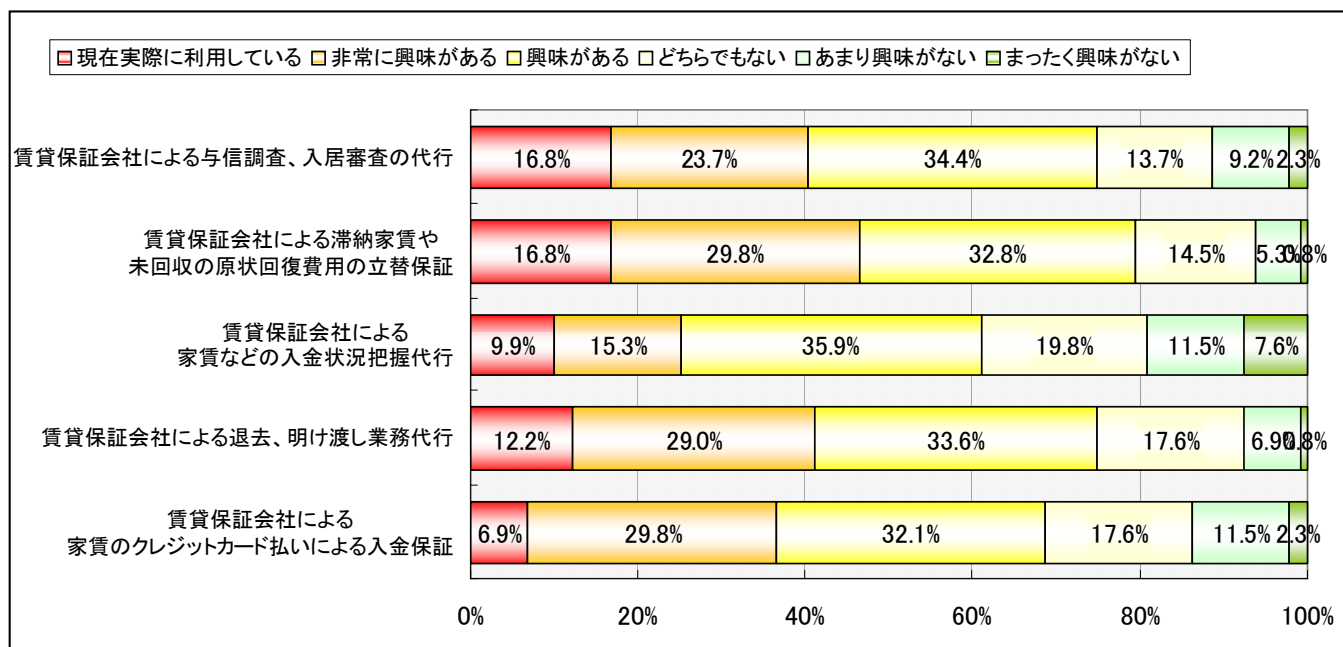
一方で残りの約半数の賃貸経営者は「身元保証の手段が別であればこだわる必要は無い」、「賃貸保証サービスなどの手段に積極的に切り替えていくべきだ」と考えているようです。

最近では「滞納家賃の立替保証」、「入金状況の把握代行」などから「明け渡し業務の代行」まで、賃貸経営における入居者とのトラブル関連の全てを引き受ける**賃貸保証会社**も出てきています。

回答者の利用実態を調べたところ、「入居者の与信」、「家賃滞納、原状回復費用の立替保証」のサービスを利用している賃貸経営者は全体の**16.8%**に上ります。また、どの代行サービスについても、**6割以上**の回答者が「実際に利用している」、もしくは「興味がある」と回答しています。

賃貸経営を始める前の計画策定についても賃貸経営開始後の様々な対応についても、信頼できるパートナーを見つけて手離れの良いアウトソーシングを積極的に利用していく賃貸経営スタイルが、今後の「大家さん」のひとつの姿となっていくかもしれません。

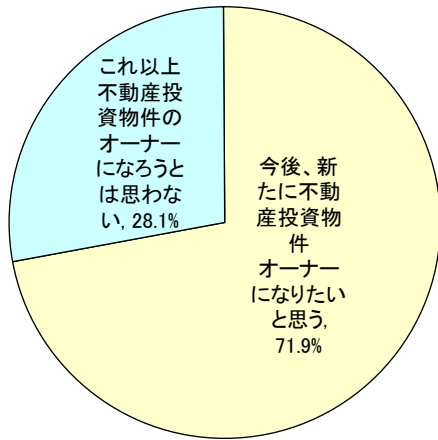
<賃貸保証会社による代行サービスについてどう思うか> (n=153)



3. 情報源について

不動産投資、賃貸経営ノウハウの情報源トップは「不動産情報ポータルサイト」。

＜今後の不動産投資意向について＞ (n=153)

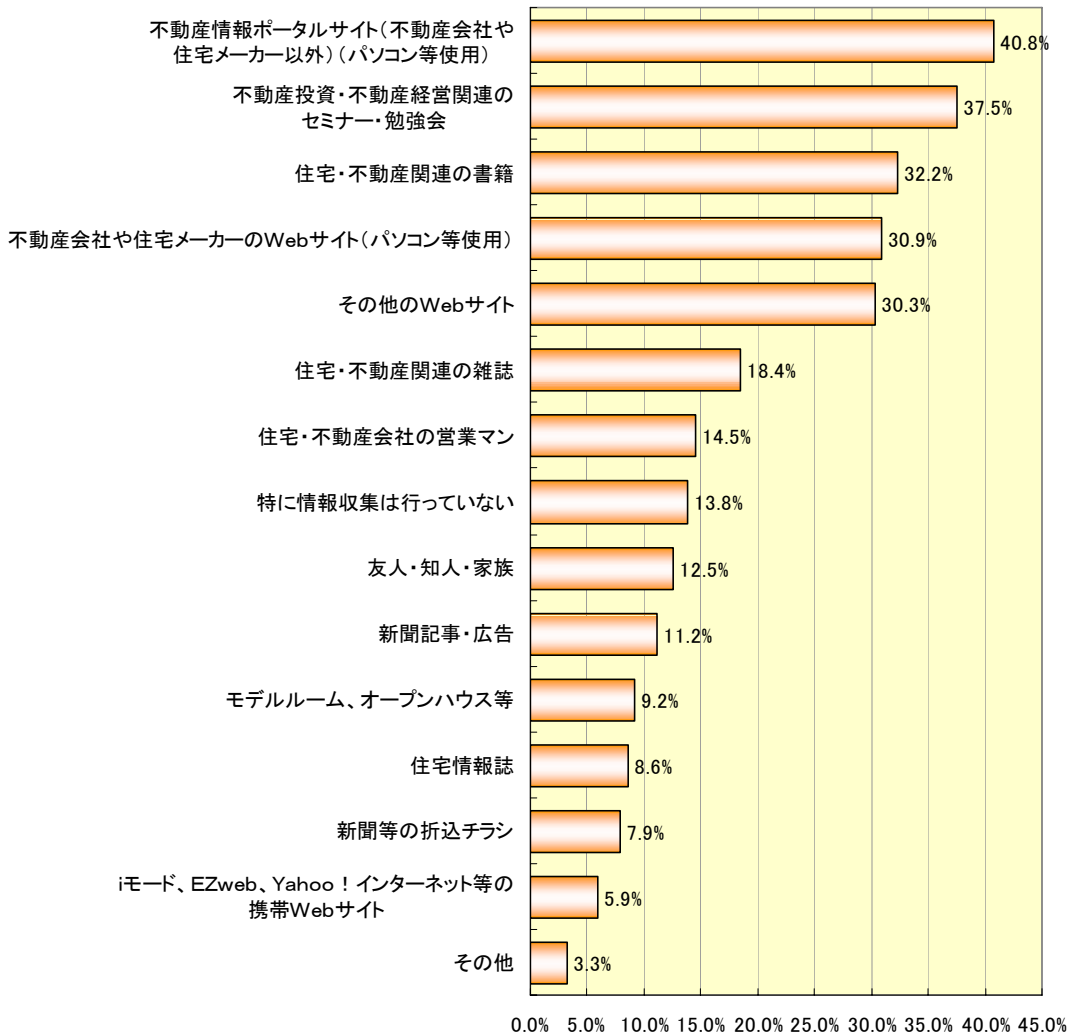


現在賃貸物件を所有している経営者のうち71.9%が、新たな不動産賃貸物件への投資に対して意欲を示しています。

不動産投資、賃貸経営ノウハウに関する情報収集について複数選択形式で回答してもらったところ、情報源のトップは「不動産情報ポータルサイト」(40.8%)でした。

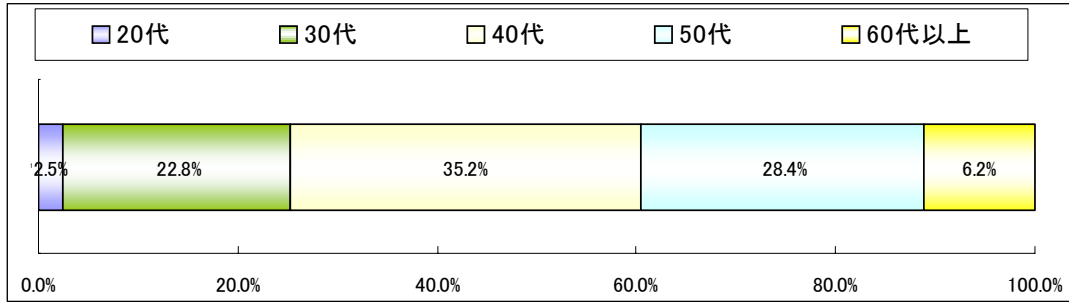
その他では「セミナー・勉強会」(37.5%)、「住宅・不動産関連の書籍」(32.2%)などが情報源の上位に挙がっています。

＜不動産投資、賃貸経営ノウハウに関する普段の情報源＞ (n=153)

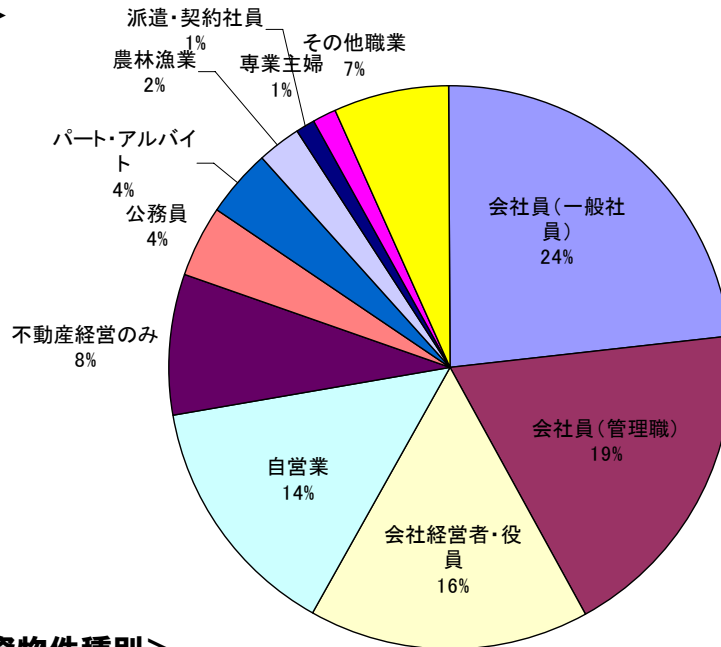


■参考:回答者属性

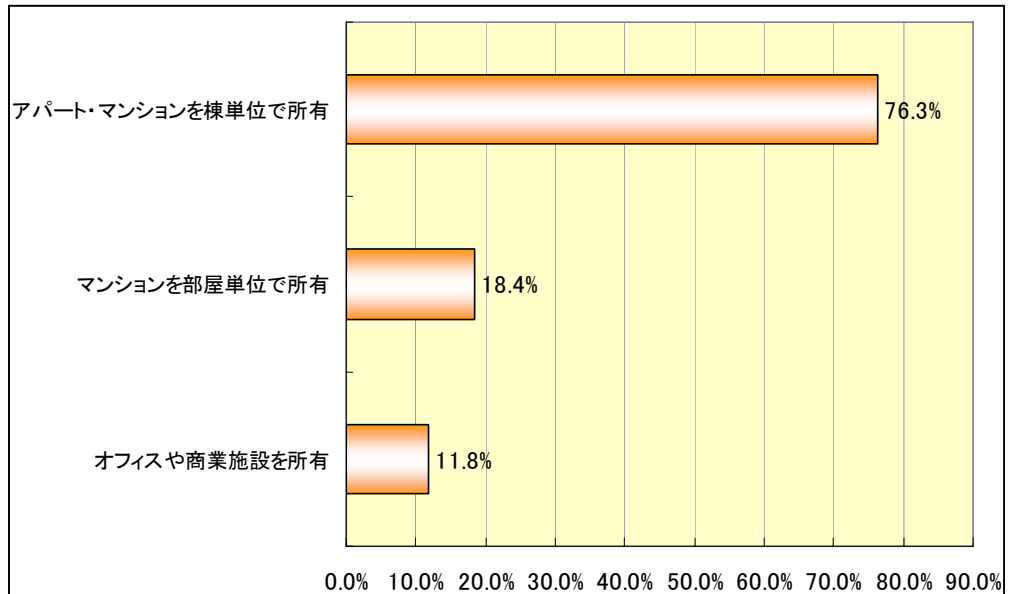
<年代>



<職業>



<所有投資物件種別>



〈 会社概要 〉

【株式会社ネクストについて】

社名 : 株式会社ネクスト
証券コード : 2120 東証マザーズ
設立 : 1997年3月12日
代表者 : 代表取締役 井上 高志
資本金 : 1980百万円
所在地 : 〒104-6215 東京都中央区晴海1-8-12
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ棟 15階
連絡先 : 電話: 03-6204-4040(代) FAX: 03-6204-3961
URL : <http://www.next-group.jp/>
事業内容 : 不動産ポータル事業
・日本最大級の住宅・不動産情報ポータルサイト「HOME'S」の企画・運営
・新築分譲マンションポータルサイト「新築HOME'S」の企画・運営
・新築分譲マンションポータルサイト「イースマイドットコム」の企画・運営
・新築分譲戸建住宅ポータルサイト「新築一戸建てHOME'S」の企画・運営
・不動産投資ポータルサイト「投資HOME'S」の企画・運営
・不動産オークションサイト「HOME'Sオークション」の企画・運営
広告代理事業
・Web広告プロモーション、バナー広告の企画提案ファイナンス事業
その他事業
・「HOME'S CARD 家賃サービス」の企画・運営
・「HOME'S マイルーム保険」の企画・運営
・「HOME'S 保険生活」の企画・運営
・地域・生活者コミュニティサイト「Lococom」の企画・運営
関係会社 : 株式会社ウィルニック、株式会社レンターズ

【株式会社宣報社について】

社名 : 株式会社宣報社
設立 : 1977年5月
代表者 : 代表取締役 野間口隆文
資本金 : 3,500万円
所在地 : 名古屋市中区伊勢山1-1-1 伊勢山ビル8F
連絡先 : 電話: 06-6353-1818 FAX: 06-6353-0724 (「大家さん読本」運営部)
URL : <http://www.senpousha.co.jp/>
事業内容 : 賃貸ビジネスに役立つサイト「大家さん読本」
佐川引越センターさんと提携した引越関連情報誌「KOSUZO」の企画・運営、
および各種屋外広告(看板)のトータルプロデュースや最適な販促プランの提案など



「HOME'S」とは:

北海道から沖縄まで、全国100万件の不動産物件情報を検索できる、日本最大級の住宅・不動産情報ポータルサイトです。
楽天市場、infoseek、Nifty、BIGLOBE、OCN、ODN、dion、So-net、Excite、fresheye、asahi.com、ビッターズ、ロイタージャパン、
駅前探検倶楽部、ascii24、オリコン等の60以上のサイトと提携しています。

「大家さん読本」とは: <http://www.ohyasan.com/>

株式会社宣報社が運営する、賃貸経営をしている大家さんやマンション経営を計画されている方々を対象にしたサイトです。
賃貸経営に関する様々なニュース、セミナー・イベント情報、収益物件情報や、大家さんの抱える問題点、またその対策や解決法を提起しています。メールマガジンも毎週2回配信しており、約4,500名に購読されています。

〈本件に関するお問い合わせ先〉

株式会社ネクスト 管理本部 広報グループ
東京都中央区晴海1-8-12
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ棟 15階
TEL: 03-6204-4067 FAX: 03-6204-3963
E-MAIL: press@next-group.jp