

全国の賃貸マンションを対象に賃貸借契約の一時金設定月数を共同調査

不動産賃貸管理会社の東急住宅リース株式会社（本社：東京都新宿区、代表取締役社長：北川 登士彦、以下東急住宅リース）と、不動産ソリューション事業を展開するダイヤモンドメディア株式会社（本社：東京都港区、代表取締役：武井 浩三、以下ダイヤモンドメディア）は、ダイヤモンドメディアが提供する賃料査定システム「スマート賃料査定」の調査機能を活用し、全国の賃貸マンションを対象に賃貸借契約の一時金（敷金・礼金・更新料）の設定月数に関する調査を実施しました。

（調査期間）2018年1月1日～12月31日

（調査対象）インターネット上の約1100万件の入居者募集中データの内、一時金の情報を持つデータ及び東急住宅リースグループが管理する約18万戸のデータを基に分析しております。

■ 調査結果サマリー 全国平均（単位：月額賃料に対する設定月数）

| | | | |
|------|-----------------------------|-----------|-------|
| ・敷金 | 0.77ヶ月（0ヶ月物件を除いた設定月数1.44ヶ月） | 敷金無し物件割合 | 46.6% |
| ・礼金 | 0.74ヶ月（0ヶ月物件を除いた設定月数1.36ヶ月） | 礼金無し物件割合 | 45.5% |
| ・更新料 | 0.34ヶ月（0ヶ月物件を除いた設定月数0.89ヶ月） | 更新料無し物件割合 | 62.4% |

一時金の設定状況には地域性があります。

・敷金

近畿地方が低い設定月数となっています。近畿地方では、敷引から礼金へと商慣習が変化しており、敷金を設定するよりも礼金を高く設定するようになったためだと考えられます。また、敷金の減少は保証会社の広まりによって滞納リスクが低下し、全国的に減少傾向が見られます。

・礼金

近畿地方が高い設定月数になっています。近畿地方では、敷引が一般的であった地域で借主の理解を得やすくするため、敷引を礼金へ切り替えたために高い設定になっていると考えられます。

・更新料

関東地方が高い設定月数になっています。関東地方では、賃貸住宅の需要が高く、更新料が設定されていても競争力が高いため、従来の更新料設定で募集している物件が多いと考えられます。

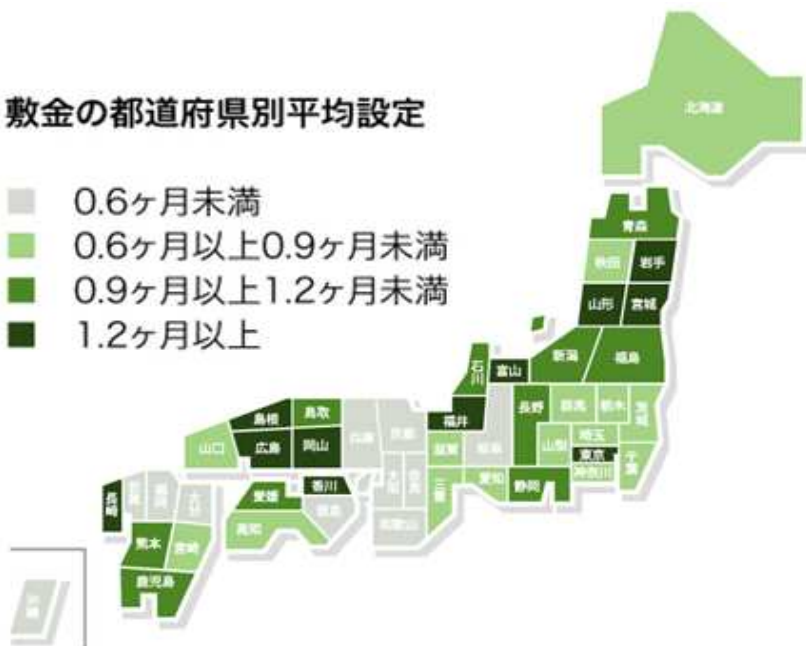
上記理由から今後は敷金に関し、減少傾向が続くと見られ、礼金・更新料については、転入超過※で需要が高いエリアは横ばいが続く一方、転出超過※で需要が低いエリアでは、減少すると推測できます。

※出典：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告 平成30年（2018年）結果 表1 大阪圏 転入超過数」

今回の調査では、2018年1年間の一時金（敷金・礼金・更新料）設定についての有無や設定月数の地域による違いを調査しました。今後も、両社は1年毎に一時金に関する調査結果を公開する予定です。

敷金の都道府県別平均設定

- 0.6ヶ月未満
- 0.6ヶ月以上0.9ヶ月未満
- 0.9ヶ月以上1.2ヶ月未満
- 1.2ヶ月以上



礼金の都道府県別平均設定

- 0.4ヶ月未満
- 0.4ヶ月以上0.6ヶ月未満
- 0.6ヶ月以上0.8ヶ月未満
- 0.8ヶ月以上



全国更新料取得状況

- 0.1ヶ月未満
- 0.1ヶ月以上0.3ヶ月未満
- 0.3ヶ月以上0.5ヶ月未満
- 0.5ヶ月以上



■ 都道府県別 全国ランキング

| マンション | 設定月数および設定物件割合上位 | | | | | | | | | | |
|--------------------------|-----------------|-----|-------|-----|-------|------|-------|------|-------|------|-------|
| | 全国平均 | 1位 | | 2位 | | 3位 | | 4位 | | 5位 | |
| 敷金 (ヶ月) | 0.77 | 広島県 | 1.95 | 福井県 | 1.50 | 長崎県 | 1.40 | 岩手県 | 1.30 | 宮城県 | 1.28 |
| 敷金0物件 を除く敷金 (ヶ月) | 1.44 | 広島県 | 2.30 | 愛媛県 | 2.23 | 長崎県 | 2.18 | 香川県 | 2.04 | 岡山県 | 1.87 |
| 敷金あり 物件割合 | 53.4% | 福井県 | 88.7% | 広島県 | 84.7% | 山形県 | 84.0% | 岩手県 | 81.3% | 長野県 | 81.2% |
| 礼金 (ヶ月) | 0.74 | 兵庫県 | 1.46 | 大阪府 | 1.24 | 奈良県 | 1.21 | 広島県 | 1.15 | 京都府 | 1.03 |
| 礼金0物件 を除く礼金 (ヶ月) | 1.36 | 兵庫県 | 1.98 | 大阪府 | 1.80 | 奈良県 | 1.76 | 福岡県 | 1.61 | 和歌山県 | 1.60 |
| 礼金あり 物件割合 | 54.5% | 広島県 | 81.1% | 岡山県 | 77.5% | 兵庫県 | 73.4% | 宮城県 | 70.9% | 大阪府 | 68.9% |
| 更新料 (ヶ月) | 0.34 | 東京都 | 0.74 | 千葉県 | 0.69 | 神奈川県 | 0.63 | 埼玉県 | 0.61 | 群馬県 | 0.57 |
| 更新料0物件 を除く更新料 (ヶ月) | 0.89 | 東京都 | 1.02 | 京都府 | 1.00 | 千葉県 | 0.99 | 神奈川県 | 0.98 | 群馬県 | 0.93 |
| 更新料あり 物件割合 | 37.6% | 東京都 | 72.6% | 千葉県 | 68.9% | 埼玉県 | 65.6% | 神奈川県 | 64.8% | 群馬県 | 61.1% |

| マンション | 設定月数および設定物件割合下位 | | | | | | | | | | |
|--------------------------|-----------------|------|-------|------|-------|-----|-------|-----|-------|-----|-------|
| | 全国平均 | 1位 | | 2位 | | 3位 | | 4位 | | 5位 | |
| 敷金 (ヶ月) | 0.77 | 大阪府 | 0.27 | 奈良県 | 0.31 | 福岡県 | 0.36 | 兵庫県 | 0.38 | 沖縄県 | 0.38 |
| 敷金0物件を 除く敷金 (ヶ月) | 1.44 | 奈良県 | 0.99 | 北海道 | 1.04 | 京都府 | 1.16 | 高知県 | 1.16 | 埼玉県 | 1.17 |
| 敷金あり 物件割合 | 53.4% | 大阪府 | 21.3% | 福岡県 | 22.3% | 徳島県 | 29.6% | 沖縄県 | 30.0% | 兵庫県 | 31.5% |
| 礼金 (ヶ月) | 0.74 | 鹿児島県 | 0.15 | 岐阜県 | 0.16 | 北海道 | 0.17 | 青森県 | 0.20 | 山形県 | 0.27 |
| 礼金0物件を 除く礼金 (ヶ月) | 1.36 | 青森県 | 0.91 | 山形県 | 0.97 | 千葉県 | 0.99 | 北海道 | 1.00 | 岩手県 | 1.00 |
| 礼金あり 物件割合 | 54.5% | 鹿児島県 | 11.9% | 岐阜県 | 14.9% | 北海道 | 17.4% | 青森県 | 21.6% | 三重県 | 25.1% |
| 更新料 (ヶ月) | 0.34 | 北海道 | 0.01 | 大分県 | 0.02 | 宮崎県 | 0.02 | 岩手県 | 0.03 | 大阪府 | 0.03 |
| 更新料0物件 を除く更新料 (ヶ月) | 0.89 | 北海道 | 0.22 | 鹿児島県 | 0.24 | 青森県 | 0.27 | 山形県 | 0.30 | 岩手県 | 0.31 |
| 更新料あり 物件割合 | 37.6% | 大分県 | 6.1% | 宮崎県 | 6.2% | 北海道 | 6.3% | 大阪府 | 8.4% | 岐阜県 | 9.0% |

■ その他、調査結果の詳細は以下の URL よりご覧ください。

<https://www.tokyu-housing-lease.co.jp/info/news/pdf/20190326-details.pdf>

《 本件に関する報道機関からのお問合せ 》

東急住宅リース株式会社

総務・人事部 広報グループ 秋本・桑原

TEL:03-6901-6479 メール: pr@tokyu-hl.jp

URL: <http://www.tokyu-housing-lease.co.jp/>

ダイヤモンドメディア株式会社

広報 青柳

TEL:03-6903-7866 メール: press@diamondmedia.co.jp

URL: <https://www.diamondmedia.co.jp/>