

【報道用資料】

2015 年 5 月 14 日

AD インベストメント・マネジメント株式会社

《マンション居住者・実態調査》

希望する設備トップは「インターネット無料」
フロントサービスには「不用品回収・リサイクル」

住宅系 J リートで最大級の資産規模を持つ、アドバンス・レジデンス投資法人（証券コード：3269）の資産運用会社である AD インベストメント・マネジメント株式会社（本社：東京都千代田区、代表取締役：高坂健司）は、マンション入居者に対するアンケート調査をおこなった。

調査結果のポイント

＜物件探し＞

- 入居を決めるまでの内覧件数は、2～5 件が最も多い
 >10 万円以下の物件では「内覧せずに決めた」も
- 仲介業者にはあまりこだわらない傾向も
- 管理よりも設備や立地を重視

＜設備・サービス＞

- 設置希望設備は「インターネット無料」がトップ
- 実施して欲しいサービスは「トレーニングルーム」
- 高額帯の入居者は「コンシェルジュ」「家事代行」「ゲストルーム」
 の要望高い

＜管理・フロントサービス＞

- 「不用品回収・リサイクル」がダントツ

調査概要と回答者プロフィール

調査概要

【調査方法】ウェブと紙冊子により実施。

【調査期間】2014年4月28日～2014年7月15日

【調査対象】レジディア入居者約14,500名

【有効サンプル数】ウェブ：406件、紙冊子：2,700件 合計3,106件（回答率21.4%）

回答者プロフィール

【性別】男性：女性＝約6：4

【契約形態】個人契約：法人契約＝約6：4

■年齢

回答	件数	比率
～19歳	18	0.58%
20～24歳	256	8.24%
25～29歳	687	22.12%
30～34歳	606	19.51%
35～39歳	466	15.00%
40～44歳	344	11.08%
45～49歳	239	7.69%
50～54歳	239	7.69%
55～59歳	153	4.93%
60歳～	87	2.80%
未回答	11	0.35%

■居住エリア（東京都が約60%）

エリア	件数	比率	男性	女性
東京都	1779	58.5%	1024	740
神戸・大阪	347	11.4%	175	168
北海道	280	9.2%	150	126
愛知県	203	6.7%	119	80
宮城県	126	4.1%	84	40
福岡県	109	3.6%	62	45
京都府	87	2.9%	55	32
千葉県	71	2.3%	43	28
神奈川県	40	1.3%	30	10

■居住形態（単身世帯が約70%）

回答	件数	比率
一人暮らし	2088	67.22%
ご夫婦でお住まい	492	15.84%
ご夫婦とお子様	334	10.75%
婚約者とお住まい	79	2.54%
親子でお住まい	54	1.74%
その他	16	0.52%
兄弟でお住まい	15	0.48%
2世帯でお住まい	6	0.19%
未回答	22	0.71%

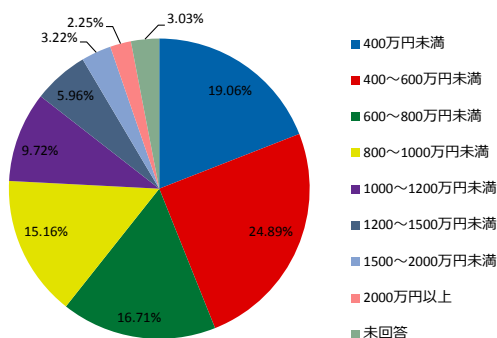
■入居期間

回答	件数	比率
3ヶ月未満	426	13.72%
6ヶ月未満	209	6.73%
1年	604	19.45%
1年6ヶ月	295	9.50%
2年	439	14.13%
3年	347	11.17%
4年	260	8.37%
5年以上	482	15.52%
その他	25	0.80%
未回答	19	0.61%

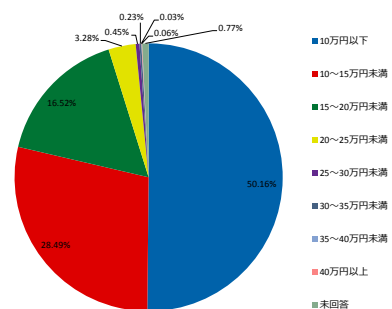
■職業（会社員が約70%）

回答	件数	比率
会社員	2131	68.61%
専門職（医・歯・薬、弁護士、会計士など）	224	7.21%
会社役員	127	4.09%
公務員・団体職員	127	4.09%
専業主婦（専業主夫）	96	3.09%
学生	76	2.45%
自営業	75	2.41%
会社経営	74	2.38%
パート/アルバイト	65	2.09%
教員	27	0.87%
自由業	27	0.87%
その他	22	0.71%
未回答	18	0.58%
現在仕事には就いていない	17	0.55%

■世帯年収



■賃料（10万円以下が約半数）



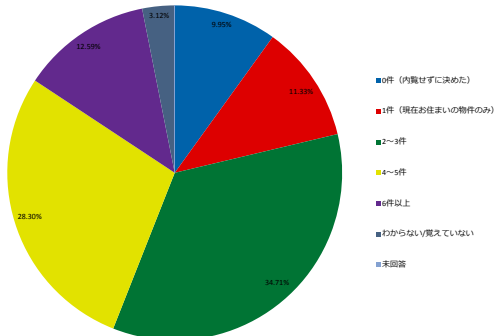
調査結果詳細

【1】物件探し

■内覧件数

入居を決めるまでの内覧件数は、2～5 件までの割合が最も高く、全体の 60%以上を占める。

回答	件数	比率
0件 (内覧せずに決めた)	309	9.95%
1件 (現在お住まいの物件のみ)	352	11.33%
2～3件	1078	34.71%
4～5件	879	28.30%
6件以上	391	12.59%
わからない/覚えていない	97	3.12%
未回答	0	0.00%

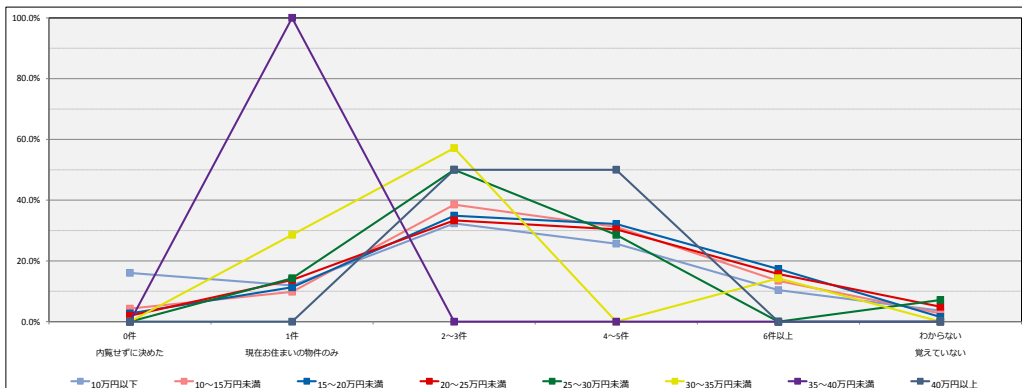


■ 賃料帯別

10万円以下の物件では、内覧せずに決めたという回答が16%にのぼった。

6 件以上内覧したという回答では高額帯の入居者の割合が高くなるという傾向がみられる。エリア別での大きな差異は見られなかった。

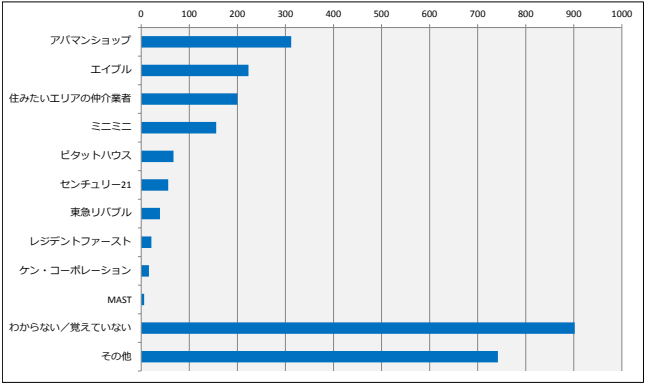
(東京都、神戸・大阪、北海道、愛知県、宮城県、福岡県、京都府、千葉県、神奈川県)



■利用仲介業者

アパマンショップ、エイブル、ミニミニなどブランド力の高い店舗を利用する人が多い一方で、エリアの仲介業者を利用する割合も高い。わからない・覚えていない、その他で5割を超えており、仲介業者にはあまりこだわらない傾向もうかがえる。

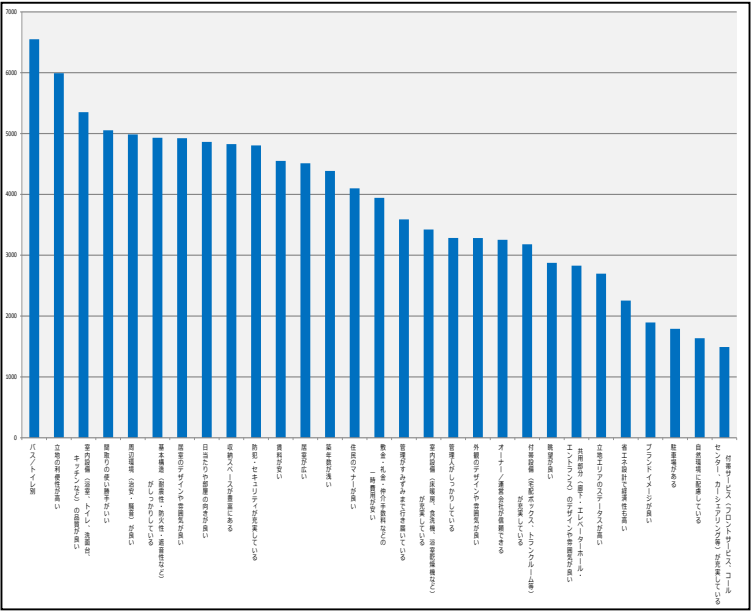
回答	件数	比率
アパマンショップ	312	10.05%
エイブル	223	7.18%
住みたいエリアの仲介業者	200	6.44%
ミニミニ	156	5.02%
ピタットハウス	67	2.16%
センチュリー21	56	1.80%
東急リパブル	39	1.26%
レジデントファースト	21	0.68%
ケン・コーポレーション	16	0.52%
MAST	6	0.19%
わからない／覚えていない	902	29.04%
その他	742	23.89%



■重視ポイント

バス／トイレ別、立地のよさ、室内設備の品質、と続き、管理などのメンテナンスに対するポイントは意外と低い。

回答	ポイント
バス／トイレ別	6549
立地の利便性が高い	5992
室内設備（浴室、トイレ、洗面台、キッチンなど）の品質が良い	5351
間取りの使い勝手がいい	5053
周辺環境（治安・騒音）が良い	4986
基本構造（耐震性・防火性・遮音性など）がしっかりしている	4931
居室のデザインや雰囲気が良い	4923
日当たりや部屋の向きが良い	4862
収納スペースが豊富にある	4827
防犯・セキュリティが充実している	4805
賃料が安い	4551
居室が広い	4511
築年数が浅い	4386
住民のマナーが良い	4099
敷金・礼金・仲介手数料などの一時費用が安い	3943
管理がすみずみまで行き届いている	3589
室内設備（床暖房、食洗機、浴室乾燥機など）が充実している	3423
管理人がしっかりしている	3284
外観のデザインや雰囲気が良い	3282
オーナー／運営会社が信頼できる	3253
付帯設備（宅配ボックス、トランクルーム等）が充実している	3180
眺望が良い	2875
共用部分（廊下・エレベーターホール・エントランス）のデザインや雰囲気が良い	2828
立地エリアのステータスが高い	2697
省エネ設計で経済性も高い	2254
ブランドイメージが良い	1894
駐車場がある	1791
自然環境に配慮している	1636
付帯サービス（フロントサービス、コールセンター、カーシェアリング等）が充実している	1491

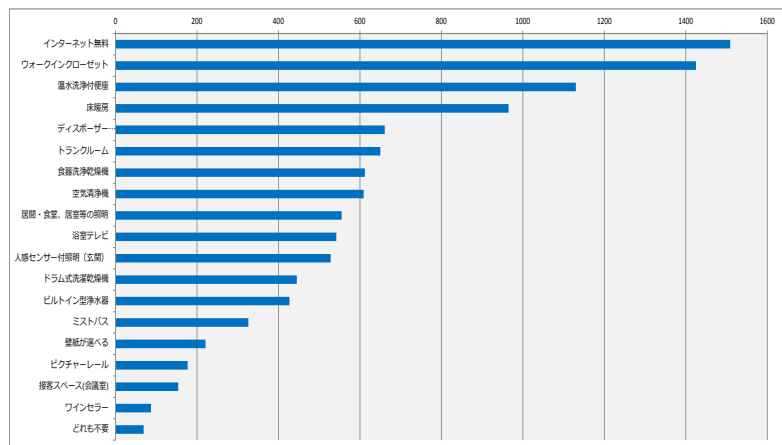


【2】設備・サービス

■設置して欲しい設備

設置して欲しい住居設備でトップは、インターネット無料で 50%近くを占めた。賃料帯別では、インターネット無料は、10 万円以下で最も高く、価格帯が上がるにつれて割合は低くなる傾向がある。一方、床暖房については、価格帯が上がるほど要望割合が高くなる結果となった。ウォークインクローゼット、温水洗浄付便座は、その層からも要望の高い設備であることが判明した。男女別では項目ごとの差はあまりなかった。入居形態別では、食器洗浄乾燥機は、一人暮らしとご夫婦／ご夫婦と子供、の間に大きな差が見られたが、その他の項目は大きな差は見られなかった。

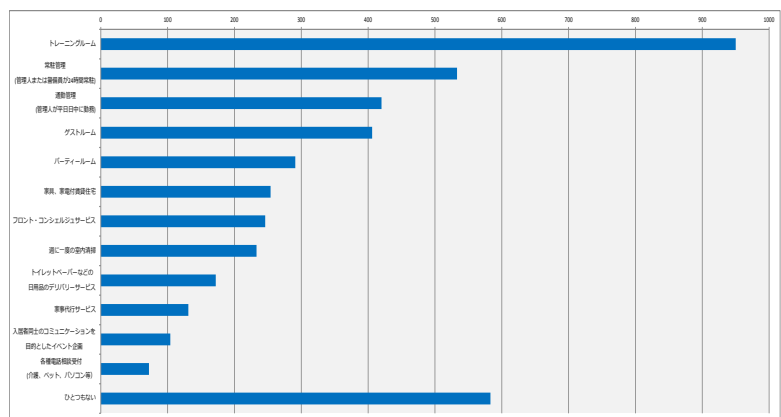
回答	件数	比率
インターネット無料	1509	48.58%
ウォークインクローゼット	1425	45.88%
温水洗浄付便座	1130	36.38%
床暖房	965	31.07%
デイスボーター (生ゴミ粉碎処理器)	661	21.28%
トランクルーム	650	20.93%
食器洗浄乾燥機	612	19.70%
空気清浄機	609	19.61%
居間・食堂、居室等の照明	555	17.87%
浴室テレビ	542	17.45%
人感センサー付照明(玄関)	528	17.00%
ドラム式洗濯乾燥機	445	14.33%
ビルトイン型浄水器	427	13.75%
ミストバス	326	10.50%
壁紙が選べる	221	7.12%
ビクチャレーラ	177	5.70%
接客スペース(会議室)	154	4.96%
ワインセラー	87	2.80%
どれも不要	69	2.22%



■実施して欲しいサービス

全体では、トレーニングルームが約 30%とトップとなった。価格帯別では、10 万円以下とそれ以上の価格帯で大きく差が出たのが、フロント・コンシェルジュサービス、家事代行サービス、ゲストルームが挙げられ、高額帯の入居者の要望が高い結果となった。男女別では、男性が家具家電付き賃貸住宅の要望が強い一方、女性は常駐管理の割合が高い傾向が見られた。入居形態別では、ゲストルームで一人暮らしとご夫婦／ご夫婦と子供、の間に差が見られたほかは大きな差は見られなかった。

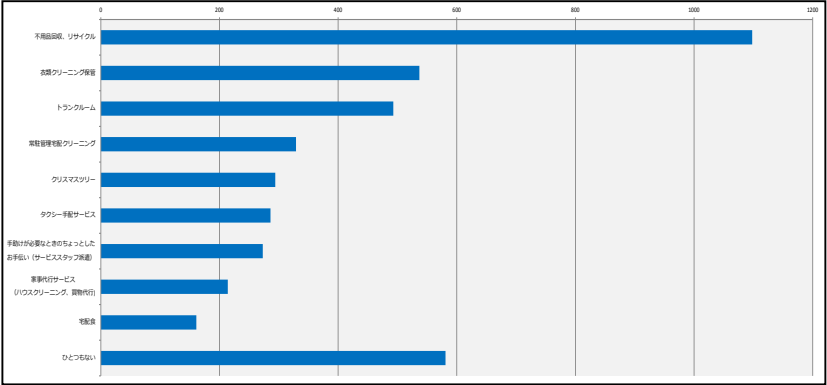
回答	件数	比率
トレーニングルーム	950	30.59%
常駐管理 (管理人または警備員が24時間常駐)	533	17.16%
通勤管理	420	13.52%
ゲストルーム	406	13.07%
パーティールーム	291	9.37%
家具、家電付賃貸住宅	254	8.18%
フロント・コンシェルジュサービス	246	7.92%
週に一度の室内清掃	233	7.50%
トイレトベーパーなどの 清掃サービス	172	5.54%
家事代行サービス	131	4.22%
入居者同士のコミュニケーションを 目的としたイベント企画	104	3.35%
各種電話相談受付 (介護、ペット、パソコン等)	72	2.32%
ひとつもない	583	18.77%



■管理・フロントサービスに期待すること、あれば利用したいサービス

不用品回収・リサイクルがダントツ。クリーニング関連の要望も高く、トランクルームなどが続いた。

回答	件数	比率
不用品回収、リサイクル	1098	35.35%
衣類クリーニング保管	537	17.29%
トランクルーム	493	15.87%
常駐管理宅配クリーニング	329	10.59%
クリスマスツリー	294	9.47%
タクシー手配サービス	286	9.21%
手助けが必要なときのちょっとした お手伝い（サービススタッフ派遣）	273	8.79%
家事代行サービス （ハウスクリーニング、買物代行）	214	6.89%
宅配食	161	5.18%
ひとつもない	581	18.71%



■アドバンス・レジデンス投資法人 概要 <http://adr-reit.com/>

アドバンス・レジデンス投資法人は 2010 年 3 月 1 日に旧アドバンス・レジデンス投資法人および日本レジデンシャル投資法人との新設合併方式により誕生しました。2010 年 3 月 2 日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード: 3269)する賃貸住宅特化型として、日本最大級の保有資産規模を誇る不動産投資信託(J-REIT)です。

□資産規模: 4,241 億円 (2015 年 4 月現在) ※住宅系J-REIT最大級の資産規模

□物件数: 249 (2015 年 4 月現在) ※J-REIT最大級の分散

□分配準備積立金残高: 335 億円(第 9 期分配金支払後) ※J-REIT最大準備積立金

■AD インベストメント・マネジメント株式会社 概要 <http://adim.co.jp/>

アドバンス・レジデンス投資法人の資産運用会社。伊藤忠グループの一員として、グループの情報ネットワークを活用し、投資法人の長期的・安定的な成長を目指しています。

□代表者: 代表取締役社長 高坂健司 □設立: 2005 年 2 月 2 日 □資本金: 3 億円

□主要株主: 伊藤忠商事(株)、伊藤忠都市開発(株)、(株)あおぞら銀行、三井住友信託銀行(株)ほか