

長谷エライブネット:首都圏賃貸マンション契約者属性分析 2024 23区ファミリータイプ契約者の半数超が年収1,000万円以上 ～23区に人口流入、法人契約比率上昇で、賃貸需要は引き続き旺盛～

株式会社長谷エライブネット(本社:東京都港区 代表取締役社長:松田隆幸)は、当社が管理運営している賃貸マンションにお住まいの契約者情報をデータベース化しており、この度首都圏における2024年契約者の属性調査・分析を実施しました。

2024年の賃貸マンション市場は、物価上昇・金利上昇等の影響を受け、賃料の上昇傾向は継続したものの、経済活動の正常化により単身者用の法人ニーズの高まりや、新築分譲マンションの供給減少・価格高騰もあり、ファミリータイプのニーズの高まりがみられました。そこで今回の調査では、契約者属性の変化を確認、特徴のみられた23区ファミリータイプでの高額年収層の動向について、リーシング業者へのヒアリング等を通じて考察も行いました。

今回得られた調査結果を、アセットマネジメント会社・オーナー様への提案に活用し、資産運用や商品企画において、より一層の精度向上を図っていきます。

今後も賃貸マンションの総合管理で培われたノウハウや実績、市場データや契約者データを基にしたマーケット分析力を活かし、顧客満足度向上に努めて参ります。

調査結果トピックス

契約形態は法人契約が2年連続で上昇し、2018年の調査開始以来初の40%超え。

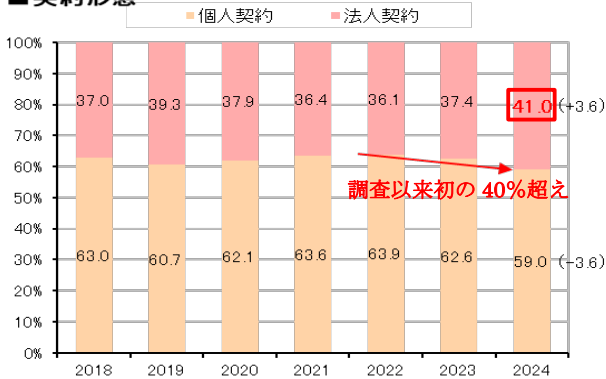
・本人年収は中堅・高額年収層がやや上昇。23区ファミリータイプ*入居者は、1,000万円以上の高額年収層が5割超。

・外国籍入居者割合は、調査開始以来の最高値7.2%(前年比+1.4%)。 *ファミリータイプ:専有面積50㎡～80㎡未満

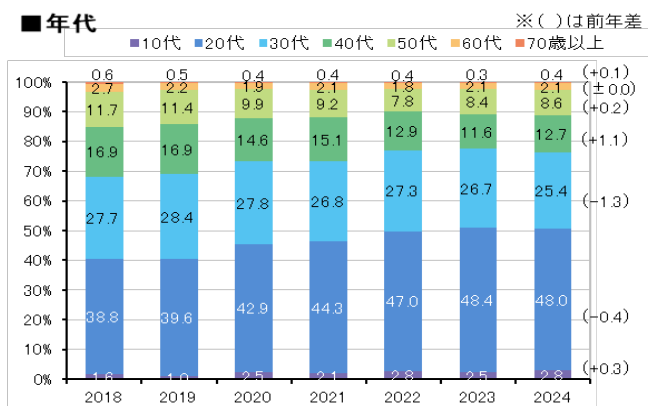
【調査結果】

契約形態は、個人59%・法人41%で、法人契約が2年連続でやや上昇、2018年の調査開始以来で最高値。年代は、コロナ禍以降上昇した20代比率が48%で横ばい。本人年収は年収低め層がやや低下、700万円以上の中堅・高額年収層がやや増加。23区所在ファミリータイプ入居者は、1,000万円以上の高額年収層が5割を超えました。

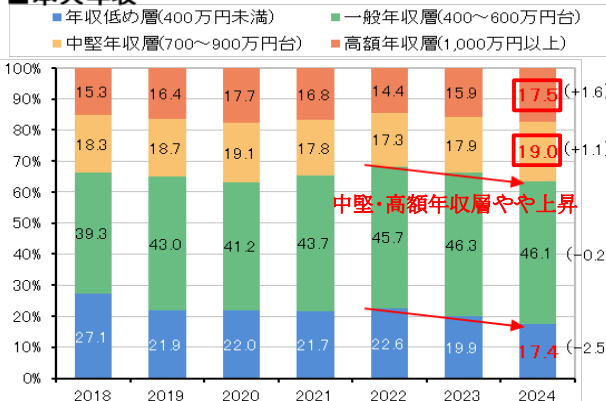
■契約形態



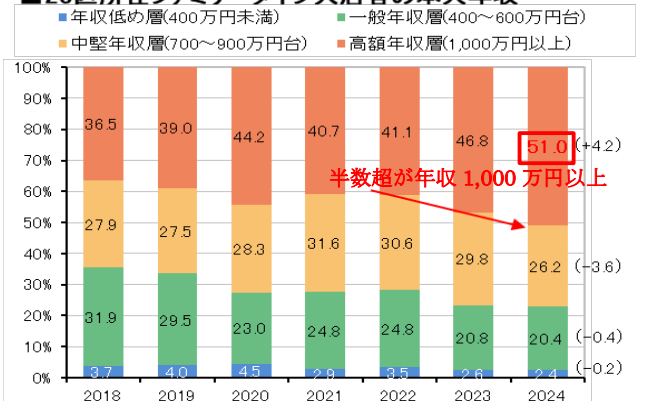
■年代



■本人年収

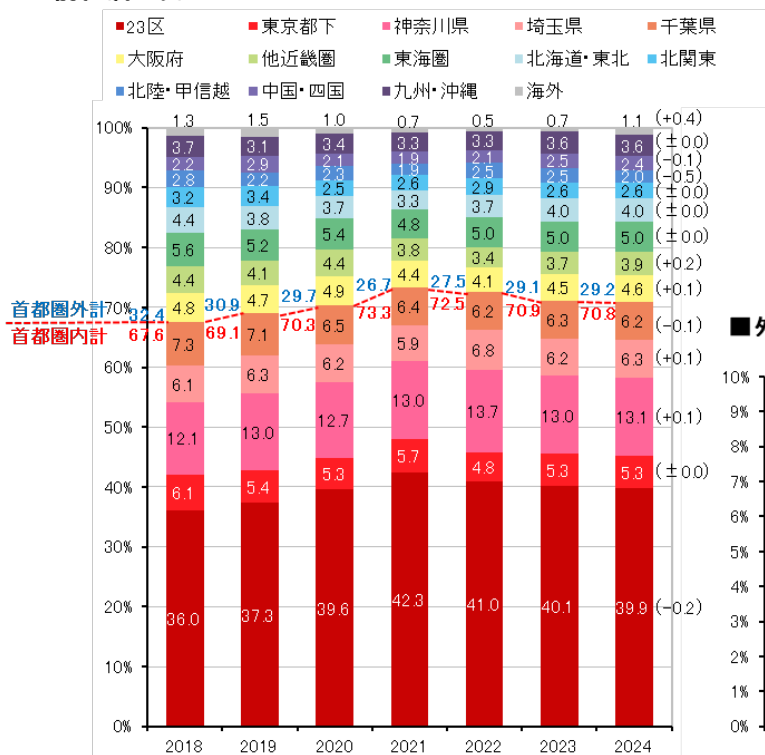


■23区所在ファミリータイプ入居者の本人年収



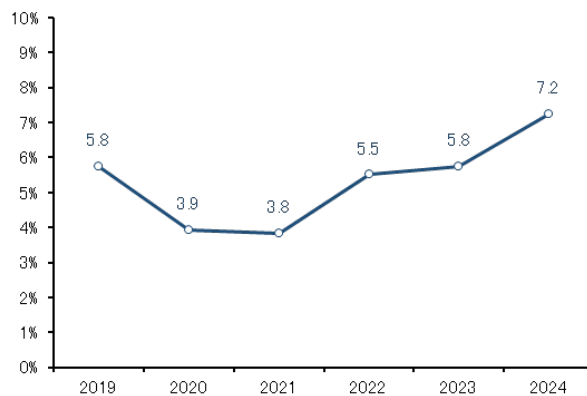
■前住居エリア

※()は前年差



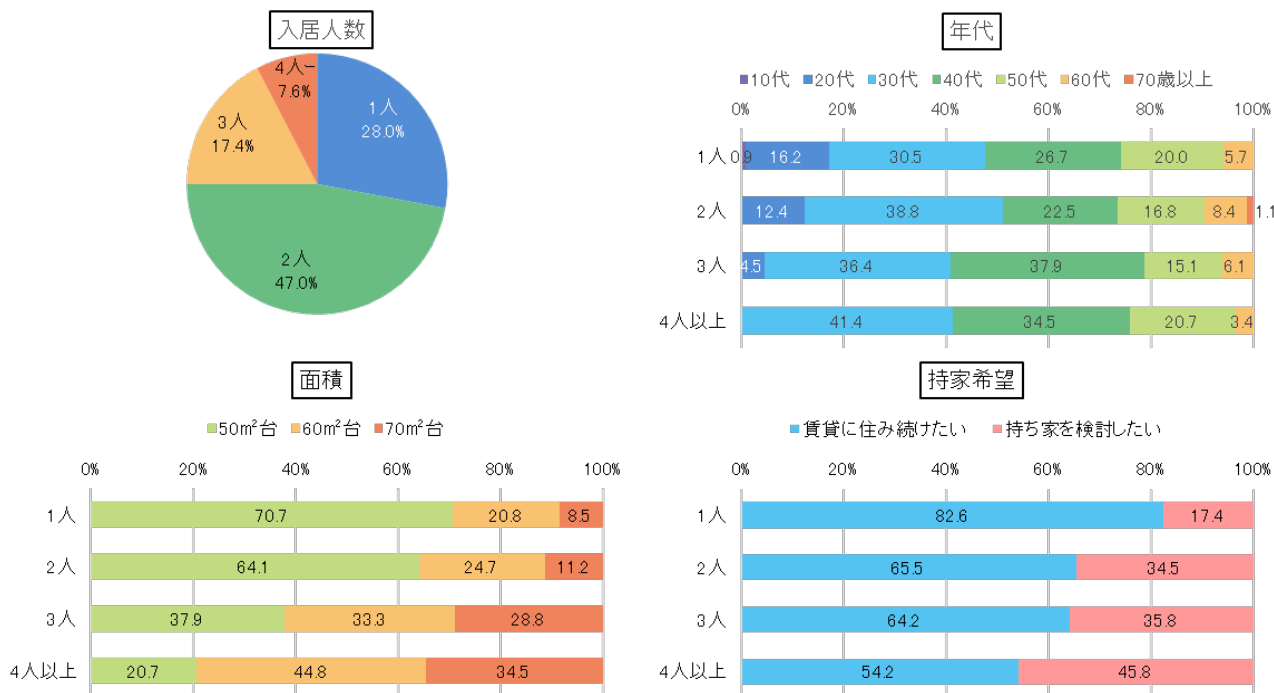
前住居エリアは首都圏外からの移動が 29%と前年並みで推移。外国籍入居者割合は調査開始以来最高値になりました。

■外国籍入居者の割合



【高額年収層×ファミリータイプ×23区所在物件居住者のプロフィール】

◇入居人数が多いほど、面積は広め・持家を検討しつつ賃貸を契約している傾向がうかがえる。



【高額年収層の動向について都心リーシング業者の生声】

- ◇30～50代で結婚を機に住宅を探している方が多い。分譲マンションの価格高騰により、賃貸マンションを選択する傾向はじわじわと増加。
- ◇ファミリー世帯も同じ傾向で、持家希望だが一旦賃貸マンションに落ち着く人が多い印象。
- ◇1人で50～60㎡台に住んでいる方は30代後半～40代の会社役員クラスが多い印象。賃料の高低を意識する方は少なく、物件が気に入れば決めるスタンス。会社に近いなどの理由でセカンドハウスとして契約している方もみられる。

※長谷エライブネットが首都圏で管理する賃貸マンションのうち、2018年1月から2024年12月末時点までに契約した入居者の申込時点の年代・性別・本人年収・前居住エリアなどの属性についてデータベース化された約6.8万件が分析対象。

※前住居地エリアの区分

- 他近畿圏：京都府、兵庫県、奈良県、和歌山県、滋賀県
- 東海圏：愛知県、静岡県、岐阜県、三重県
- 北関東：茨城県、栃木県、群馬県
- 東北：青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県
- 北陸・甲信越：富山県、石川県、福井県、長野県、山梨県、新潟県
- 中国：鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県
- 四国：徳島県、香川県、愛媛県、高知県
- 九州・沖縄：福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県

【会社概要】

株式会社長谷エライブネット

- ・代表取締役社長：松田 隆幸
- ・資本金：10億円
- ・本社：東京都港区芝三丁目8番2号芝公園ファーストビル
- ・主事業：不動産賃貸借の管理受託およびコンサルタント業務など
- ・URL：<https://www.haseko-hln.com/>

※ 月刊プロパティマネジメント J-REIT 資産 PM 受託企業ランキング(住居) 7年連続 全国1位(2018年～2024年)

【長谷エライブネット 管理戸数推移】

