

2022年度 賃貸住宅市場調査

2023年1月

三菱UFJ信託銀行株式会社
不動産コンサルティング部

「安心・豊かな社会」を創り出す信託銀行 *Create a Better Tomorrow*

三菱UFJ信託銀行

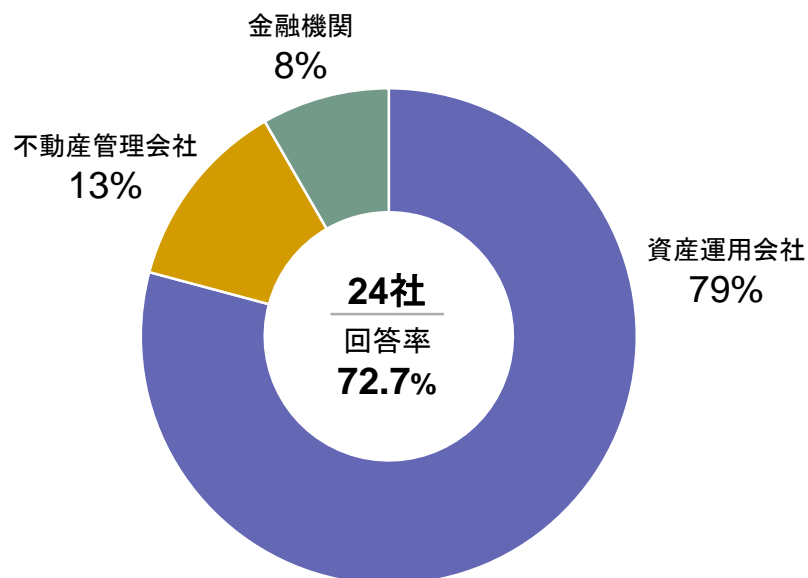
世界が進むチカラになる。



回答者の属性

- ・ 初回となる今回の調査(2022年秋)では24社にご協力いただきました(回答率は72.7%)。回答者の属性別割合は、資産運用会社79%、不動産管理会社13%、金融機関8%でした。ご協力頂いた皆様には、この場を借りて厚く御礼申し上げます。

回答者様の属性 (%)



(注) 1. 本資料において、「過去半年間」は2022年4月～9月、「過去1年間」は2021年10月～2022年9月、「今後1年間」は2022年10月～2023年9月を指します。

第1繁忙期は春、第2繁忙期は秋の引越シーズンを指します。

2. 本資料において、東京都心5区は千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区、城東6区は墨田区・江東区・荒川区・足立区・葛飾区・江戸川区、城西2区は中野区・杉並区、城南4区は品川区・目黒区・大田区・世田谷区、城北6区は文京区・台東区・豊島区・北区・板橋区・練馬区を指します。なお、東京23区のデータは、上記エリアの回答を合計したデータと定義します。

3. 本調査におけるDIIは、「(ポジティブな回答の割合 - ネガティブな回答の割合) × 100」と定義します。

エリア別のリーシング環境 1/3

DI（ポジティブな回答とネガティブな回答の差）

		シングル				ファミリー			
		東京23区	首都圏 (東京23区を除く)	名古屋市	大阪市	東京23区	首都圏 (東京23区を除く)	名古屋市	大阪市
第2繁忙期 (2022年秋)と 1年前の比較 (DI)	稼働率	7.9	5.3	▲6.7	▲5.6	41.0	35.0	▲42.9	0.0
	テナント入替時の 賃料	3.1	0.0	▲28.6	0.0	28.7	26.3	▲38.5	13.3
	ダウンタイム	▲6.6	0.0	▲30.8	▲6.7	17.9	5.6	▲16.7	0.0
	広告費・フリーレント	▲23.1	▲17.6	▲30.8	▲26.7	▲18.9	▲11.1	▲16.7	▲7.1
半年後の予想 (DI)	稼働率	20.8	5.3	0.0	5.6	30.1	25.0	▲14.3	0.0
	テナント入替時の 賃料	2.1	▲5.6	▲21.4	▲5.9	24.8	26.3	▲30.8	6.3
	ダウンタイム	5.5	▲11.8	▲23.1	▲18.8	13.8	0.0	▲25.0	▲13.3
	広告費・フリーレント	▲15.4	▲23.5	▲30.8	▲37.5	▲9.5	▲11.1	▲25.0	▲20.0

- (注) 1. 本調査におけるDIは、「(ポジティブな回答の割合－ネガティブな回答の割合)×100」と定義します。
 2. 「ダウンタイム」とは、前テナントの契約終了から新テナントの契約開始までの空室期間を指します。
 3. 上記DIに関する設問及び回答選択肢は10ページをご参照ください。

エリア別のリーシング環境 2/3

エリア毎のDIIに関する解説（3ページと併せてご覧ください）

東京23区

ファミリーのリーシングが好調。人口の転入超過拡大等から、シングルにも明るい兆しあり

シングル	1年前との比較	<ul style="list-style-type: none"> 稼働率やテナント入替時の賃料が改善したとの回答が一部見られた。 広告費の積み増し等でリーシングを強化したとの回答が目立った。
	半年後の予測	<ul style="list-style-type: none"> 稼働率の回復を見込む回答者が目立った。 ⇒ 東京都における就業環境の回復や人口の転入超過拡大への期待等が影響した可能性がある。 広告費の積み増し等でリーシングを強化することを検討するとの回答もやや目立った。
	エリア別の傾向	<ul style="list-style-type: none"> 都心5区にて半年後の改善を見込むとの回答が目立った。 城東6区にて稼働率やテナント入替時の賃料等の悪化傾向が続いているとの回答が目立つ。
ファミリー	1年前との比較	<ul style="list-style-type: none"> 稼働率やテナント入替時の賃料、ダウンタイムで改善したとの回答が目立った。 ⇒ テレワークの普及等によって広い間取りを求める動きも影響した可能性がある。 広告費の積み増し等でリーシングを強化したとの回答も目立った。
	半年後の予測	<ul style="list-style-type: none"> 稼働率やテナント入替時の賃料、ダウンタイムで改善の傾向が続くとの回答が目立った。 広告費の積み増し等でリーシングを強化する動きは収束に向かう傾向が見られた。
	エリア別の傾向	<ul style="list-style-type: none"> 全てのエリアにて稼働率やテナント入替時の賃料等の改善傾向が続いているとの回答が目立った。

首都圏（東京23区を除く）

ファミリーのリーシングが好調。シングルでダウンタイムの長期化を見込む回答も

シングル	1年前との比較	<ul style="list-style-type: none"> 広告費の積み増し等でリーシングを強化したとの回答が目立った。
	半年後の予測	<ul style="list-style-type: none"> ダウンタイムが長期化するとの回答がやや目立った。 過去1年間よりも広告費の積み増し等でリーシングを強化することを検討するとの回答も目立った。 ⇒ 都心への転入超過への回帰を危惧している可能性がある。
ファミリー	1年前との比較	<ul style="list-style-type: none"> 稼働率やテナント入替時の賃料、ダウンタイムが改善したとの回答が目立った。 ⇒ テレワークの普及等によって広い間取りを求める動きが影響した可能性がある。 広告費の積み増し等でリーシングを強化したとの回答がやや目立った。
	半年後の予測	<ul style="list-style-type: none"> 稼働率やテナント入替時の賃料で改善の傾向が続くとの回答が目立った。 引き続き、広告費の積み増し等でリーシングの強化を検討する回答がやや目立った。

エリア別のリーシング環境 3/3

エリア毎のDIIに関する解説（3ページと併せてご覧ください）

名古屋市

競合物件の供給が多く、リーシングに苦戦か

シングル	1年前との比較	<ul style="list-style-type: none"> テナント入替時の賃料が低下、ダウンタイムが長期化したとの回答が目立った。 広告費の積み増し等でリーシングを強化したとの回答が目立った。
	半年後の予測	<ul style="list-style-type: none"> テナント入替時の賃料の低下、ダウンタイムの長期化を見込む回答が目立った。 引き続き、広告費の積み増し等でリーシングの強化を検討するとの回答が目立った。 ⇒ 名古屋市内での競合物件の供給が多く、全体として賃料が落ちているとのコメントが複数あった。プロへの売却を企図し参入する開発業者が増えているとのコメントも。
ファミリー	1年前との比較	<ul style="list-style-type: none"> テナント入替時の賃料が低下、ダウンタイムが長期化したとの回答が目立った。 広告費の積み増し等でリーシングを強化したとの回答が目立った。
	半年後の予測	<ul style="list-style-type: none"> テナント入替時の賃料の低下、ダウンタイムの長期化を見込む回答が目立った。さらに稼働率の低下を見込むとの回答も目立った。 引き続き、広告費の積み増し等でリーシングの強化を検討するとの回答が目立った。 ⇒ 賃料が引き上げられている物件もあるとのコメントも。エリアや物件の条件による差異が大きいと思われる。

大阪市

シングル・ファミリーともにダウンタイムの長期化を見込む回答が目立つ

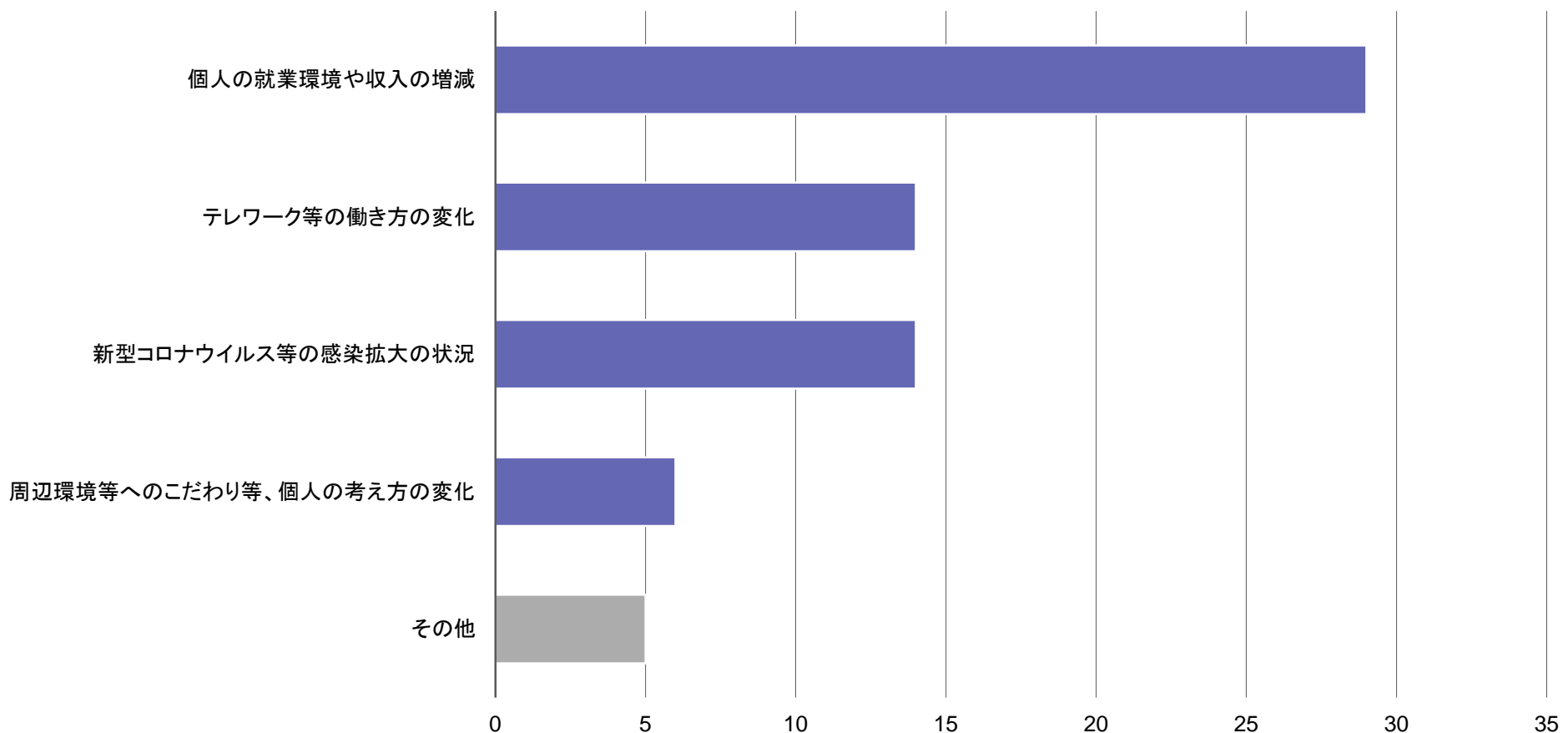
シングル	1年前との比較	<ul style="list-style-type: none"> 広告費の積み増し等でリーシングを強化したとの回答が目立った。
	半年後の予測	<ul style="list-style-type: none"> ダウンタイムの長期化を見込む回答がやや目立った。 引き続き、広告費の積み増し等でリーシングの強化を検討するとの回答が目立った。
ファミリー	1年前との比較	<ul style="list-style-type: none"> テナント入替時の賃料の上昇が生じたとの回答がやや目立った。
	半年後の予測	<ul style="list-style-type: none"> ダウンタイムの長期化を見込むとの回答が目立った。 広告費の積み増し等でリーシングの強化を検討するとの回答が目立った。

今後1年間のリーシングマーケット全体に与える影響が大きいと考える項目

- ・「個人の就業環境や収入の増減」が最上位の回答となった。賃貸住宅の稼働率に影響を及ぼす東京都への人口の転入超過は就業環境との連動性が高いことから、多くの回答者から注目されていると思われる。足許は就業環境回復と転入超過拡大が見られている。
- ・「テレワーク等の働き方の変化」「新型コロナウイルス等の感染拡大の状況」が同率で次点となった。

Q ▶ 今後1年間のリーシングマーケット全体に与える影響が大きいと考える項目は以下のどれですか。最も近い項目、2番目に近い項目をご回答ください。

今後1年間のリーシングマーケット全体に与える影響が大きいと考える項目
(Pt)



(注) 1位:2pts 2位:1ptsとして計算し、合計値を集計しました。合計ptsは68ptsでした。

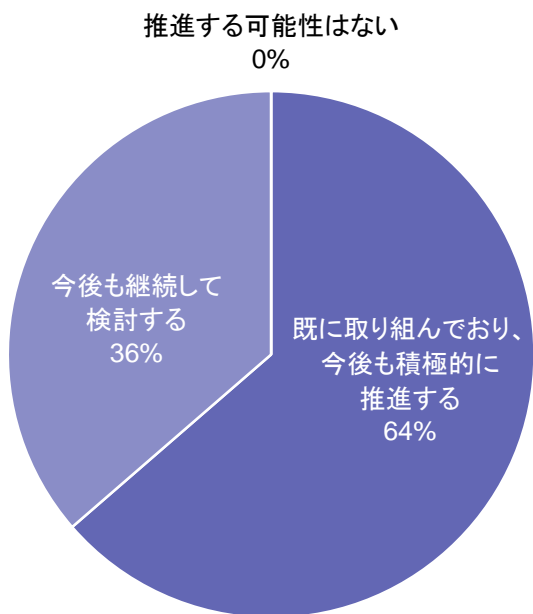
環境配慮の取り組み方針

足許の取り組み状況とその背景

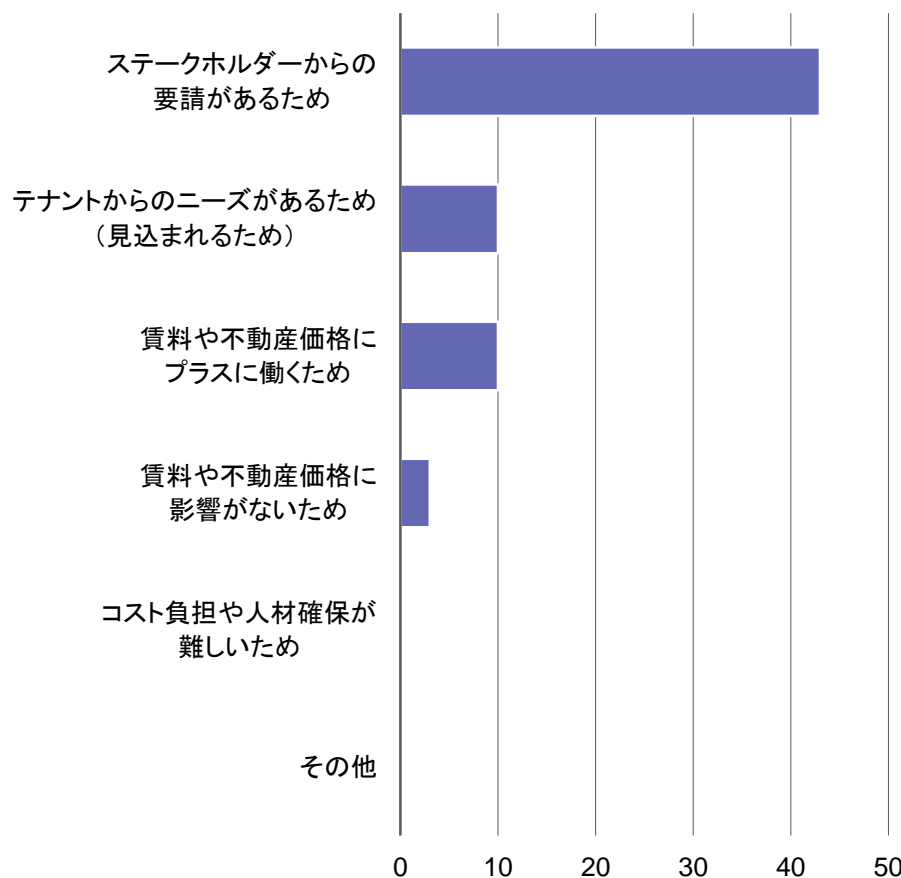
- 保有/運用・管理する賃貸住宅に対する環境配慮の取り組み方針については、「既に取り組んでおり、今後も積極的に推進する」、「今後も継続して検討する」という前向きな回答の割合が100%となった。
その背景に関する設問の回答としては、「ステークホルダーからの要請があるため」が最上位の回答となった。

Q 貴社の保有/運用・管理する賃貸住宅に対する環境配慮の取り組み方針を教えてください。
また、上記の方針となった理由を教えてください。最も近い項目、2番目に近い項目をご回答ください。

環境配慮の取り組み方針 (N=22)



環境配慮の取り組み方針の背景



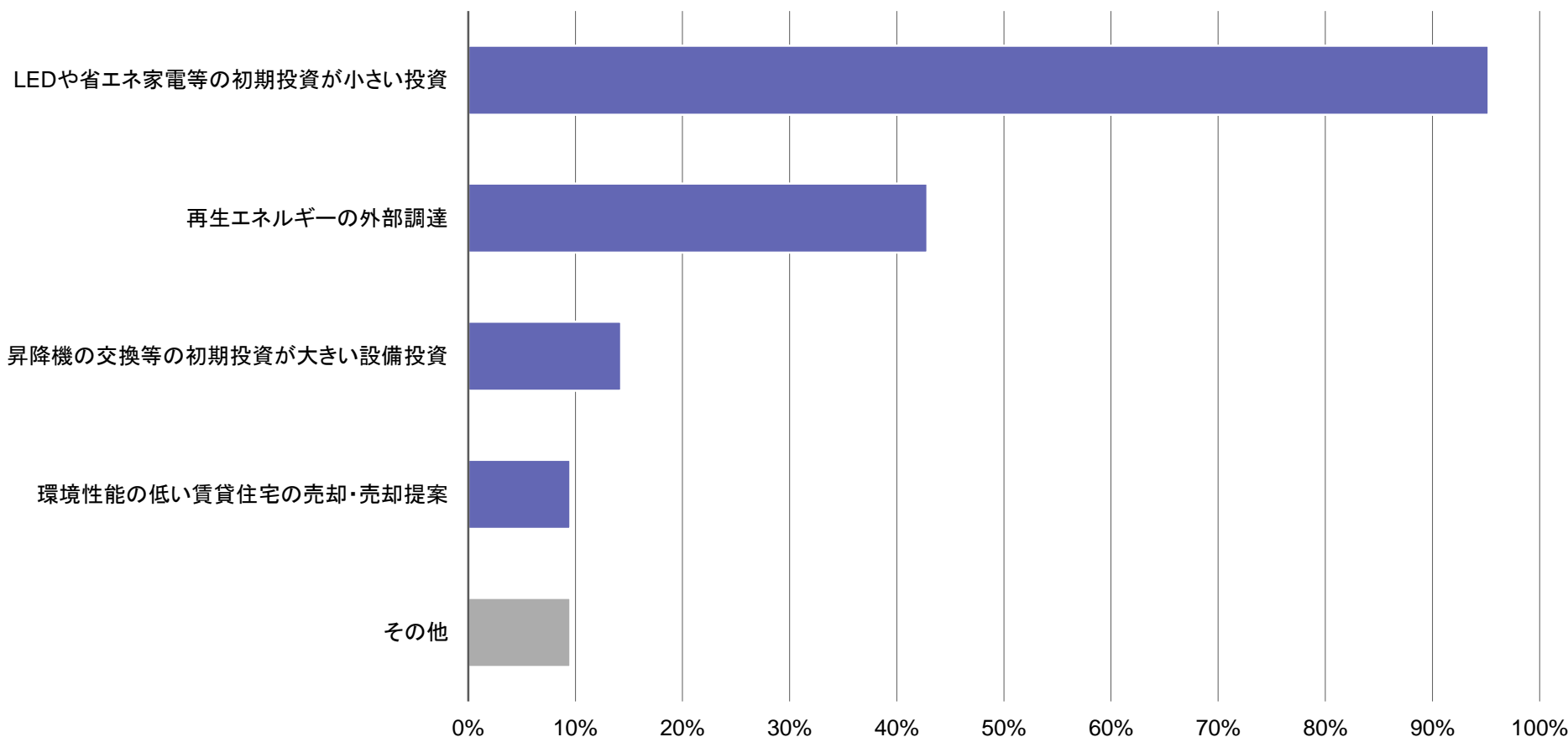
(注) 右側の集計に関して、1位:2pts 2位:1ptsとして計算し、合計値を集計しました。合計ptsは66ptsでした。

環境配慮の具体的な取り組み

- ・保有/運用・管理する賃貸住宅における環境配慮の具体的な取り組みとしては、「LEDや省エネ家電等の初期投資が小さい投資」が最上位の回答となった。次点の回答は「再生エネルギーの外部調達」となった。
- ・現時点では比較的敷居の低い取り組み中心に普及が進んでいることが確認された。

Q ▶ 貴社では保有／運用・管理する賃貸住宅で以下のいずれかの環境配慮の具体的な取り組みを行っていますか。当てはまるもの全てをご回答ください。

環境配慮の具体的な取り組み
(%)



(注) 設問の回答者数21名、総回答数は36件でした。

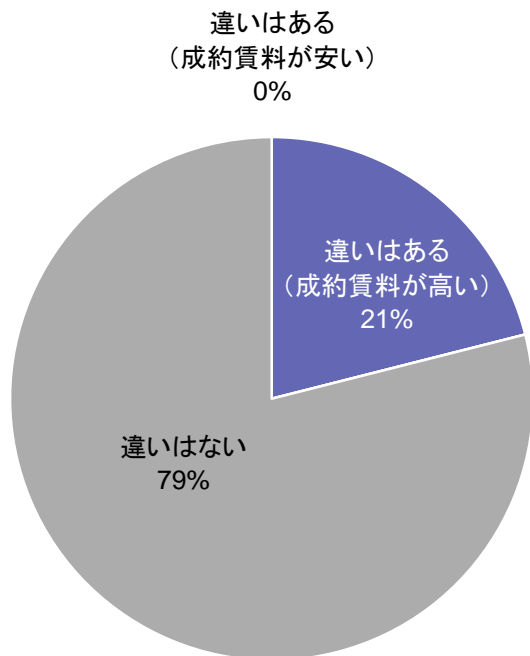
環境配慮の成約賃料への影響

影響の有無とその程度

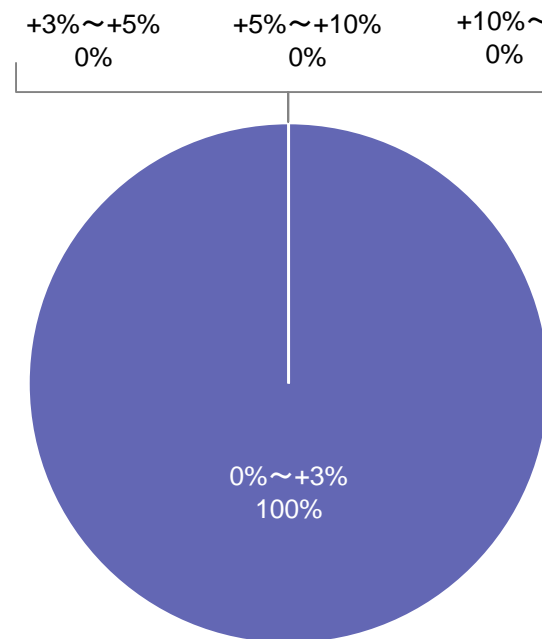
- 環境に配慮された賃貸住宅とそうではない賃貸住宅を比べた際の成約賃料の違いについては、「違いはない」との回答が8割を占めた。「違いはある(成約賃料が高い)」は2割に止まった。「違いはある(成約賃料が高い)」と回答した回答者でも、すべてが+0%~3%との回答であり、賃料へのインパクトは小さいと捉えられていることが確認されている。

Q 環境に配慮された賃貸住宅(注)とそうではない賃貸住宅を比べて、成約賃料に違いはあると考えますか。また、成約賃料の違いはどの程度と考えますか(違いがあると回答した方のみ)。

成約賃料の違いの有無
(N=19)



成約賃料の違いの程度
(N=4)



(注) なお、環境に配慮された賃貸住宅は、DBJグリーンビルディング認証の2つ星(優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物)相当を取得可能な住宅を想定します。物件のスペックは、シングル中心・生活利便性の高い都内主要駅から徒歩5分・築10年・RC造地上10階建とします。

Appendix. エリア別のリーシング環境に関する本調査の設問一覧

P3のDI分類名	設問	回答の選択肢（注）
稼働率	2022年第2繁忙期の稼働率は、1年前・半年前の繁忙期と比較していかがですか。また、半年後の繁忙期はどのように予想しますか。	1: 大幅に悪化した/悪化した/やや悪化した 2: 変わらない 3: 大幅に改善した/改善した/やや改善した
テナント入替時の賃料	2022年第2繁忙期のテナント入替時の賃料は、1年前・半年前の繁忙期と比較していかがですか。また、半年後の繁忙期はどのように予想しますか。	1: 大幅に悪化した/悪化した/やや悪化した 2: 変わらない 3: 大幅に改善した/改善した/やや改善した
ダウンタイム	2022年第2繁忙期のダウンタイムは、1年前・半年前の繁忙期と比較していかがですか。また、半年後の繁忙期はどのように予想しますか。	1: 大幅に長期化した/長期化した/やや長期化した 2: 変わらない 3: 大幅に短期化した/短期化した/やや短期化した
広告費・フリーレント	2022年第2繁忙期の広告費・フリーレント期間は、1年前・半年前の繁忙期と比較していかがですか。また、半年後の繁忙期はどのように予想しますか。	1: 大幅に増やした/増やした/やや増やした 2: 変わらない 3: 大幅に減らした/減らした/やや減らした

(注) 「1」の選択肢を「ネガティブ」、「2」を「ニュートラル」、「3」を「ポジティブ」と本調査では分類しています。

ディスクレーマー

本資料に記載している見解等は本資料作成時における見解等であり、経済環境の変化や相場変動等によって予告なしに内容が変更されることがあります。また、記載されている推計計算の結果等につきましては、前提条件の設定方法によりその結果等が異なる場合がありますので、充分ご注意ください。

本資料は、当社が公に入手可能な情報に基づき細心の注意を払って作成したのですが、元データのリリース後の訂正、データ選択におけるバイアス、データ加工時の誤謬等により、事実と相違が生じる場合があります。したがって、その内容の正確性・完全性を保証するものではありません。

本資料の分析結果・シミュレーション等を利用したことにより生じた損害については、当社は一切責任を負いません。

本資料の著作権は三菱UFJ信託銀行株式会社に属します。従いまして、本資料の取り扱いは貴社限りにてお願い申し上げます。

本資料に関するお問い合わせ先

三菱UFJ信託銀行株式会社 不動産コンサルティング部 船窪