

2023年度 賃貸住宅市場調査

2024年2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。



本調査の目的・前提

■本調査の目的

不動産市場において、賃貸住宅は企業の不動産活用、不動産投資の投資対象としても重要な位置づけにあります。しかしながら、現時点での賃貸住宅に関するアンケート調査は少なく、潜在的な情報ニーズは高いと思われます。そこで当社では、賃貸住宅のリーシングにおける地域・タイプ毎の動向や、ESGの浸透や働き方の変化等といった市場構造変化を受けた賃貸住宅の在り方を捉えることを目的として本調査を実施しております。

■本調査の前提

- 第2回となる今回の調査では20社にご協力いただきました(回答率は50.0%)。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。
- 本調査において、「過去半年間」は2023年4月～9月、「過去1年間」は2022年10月～2023年9月、「今後半年間」は2023年10月～2024年3月を指します。第1繁忙期は春、第2繁忙期は秋の引っ越しシーズンを指します。
- 本調査において、東京都心6区は千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区・文京区を指します。なお、東京23区のデータは、都心6区とそれ以外の区部の回答を合計したデータと定義します。
- 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。(資料内ではDIが±10を超える場合に一定の回答傾向が生じていると判断しコメントしています)

首都圏のリーシング環境（賃貸リーシングDI）

	1年前の比較(2023年秋の繁忙期)				半年後の予想			
	シングル		ファミリー		シングル		ファミリー	
	東京23区	その他首都圏	東京23区	その他首都圏	東京23区	その他首都圏	東京23区	その他首都圏
稼働率	39.5 (7.9)	47.4 (5.3)	66.7 (41.0)	41.2 (35.0)	28.9 (20.8)	26.3 (5.3)	38.9 (30.1)	29.4 (25.0)
テナント入替時の賃料	68.4 (3.1)	52.6 (0.0)	86.1 (28.7)	58.8 (26.3)	68.4 (2.1)	31.6 (▲5.6)	72.2 (24.8)	41.2 (26.3)
ダウンタイム	19.4 (▲6.6)	22.2 (0.0)	35.3 (17.9)	37.5 (5.6)	31.6 (5.5)	15.8 (▲11.8)	36.1 (13.8)	23.5 (0.0)
広告費・フリーレント	11.8 (▲23.1)	22.2 (▲17.6)	21.9 (▲18.9)	37.5 (▲11.1)	0.0 (▲15.4)	15.8 (▲23.5)	11.8 (▲9.5)	23.5 (▲11.1)

1年前との比較	<ul style="list-style-type: none"> 部屋タイプに関係なく賃貸リーシングDIが改善している。 テナント入れ替え時の賃料(1年前との比較)については、東京23区はシングル68.4(前回3.1)/ファミリー86.1(28.7)、東京都を除く首都圏はシングル52.6(0.0)、ファミリー58.8(26.3)と大幅に改善しており、とりわけシングルの改善幅が大きい。人口流入を背景に賃料の引き上げが進んでいるものと見られる。ファミリーについても、入社とテレワークのハイブリッドな働き方の定着からワークスペースを確保するニーズが強く、リーシング環境の改善が続いている。さらに広告費・フリーレントについても、DIはプラス圏となっており、減少させる動きが広がっているようだ。
半年後の予想	<ul style="list-style-type: none"> 半年後の予想についても、部屋タイプに関係なく賃貸リーシングDIが改善している。 テナント入れ替え時の賃料については、東京23区はシングル68.4(前回2.1)/ファミリー72.2(24.8)、東京都を除く首都圏はシングル31.6(▲5.6)、ファミリー41.2(26.3)と大幅に改善している。給与の引き上げに伴う賃料アップ余地の拡大に期待するとのコメントも見られた。

(注)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。
 表中のカッコ内の値は前年度の値です。なお、「首都圏(東京都を除く)」について、2022年度は「首都圏(東京23区を除く)」と定義していました。

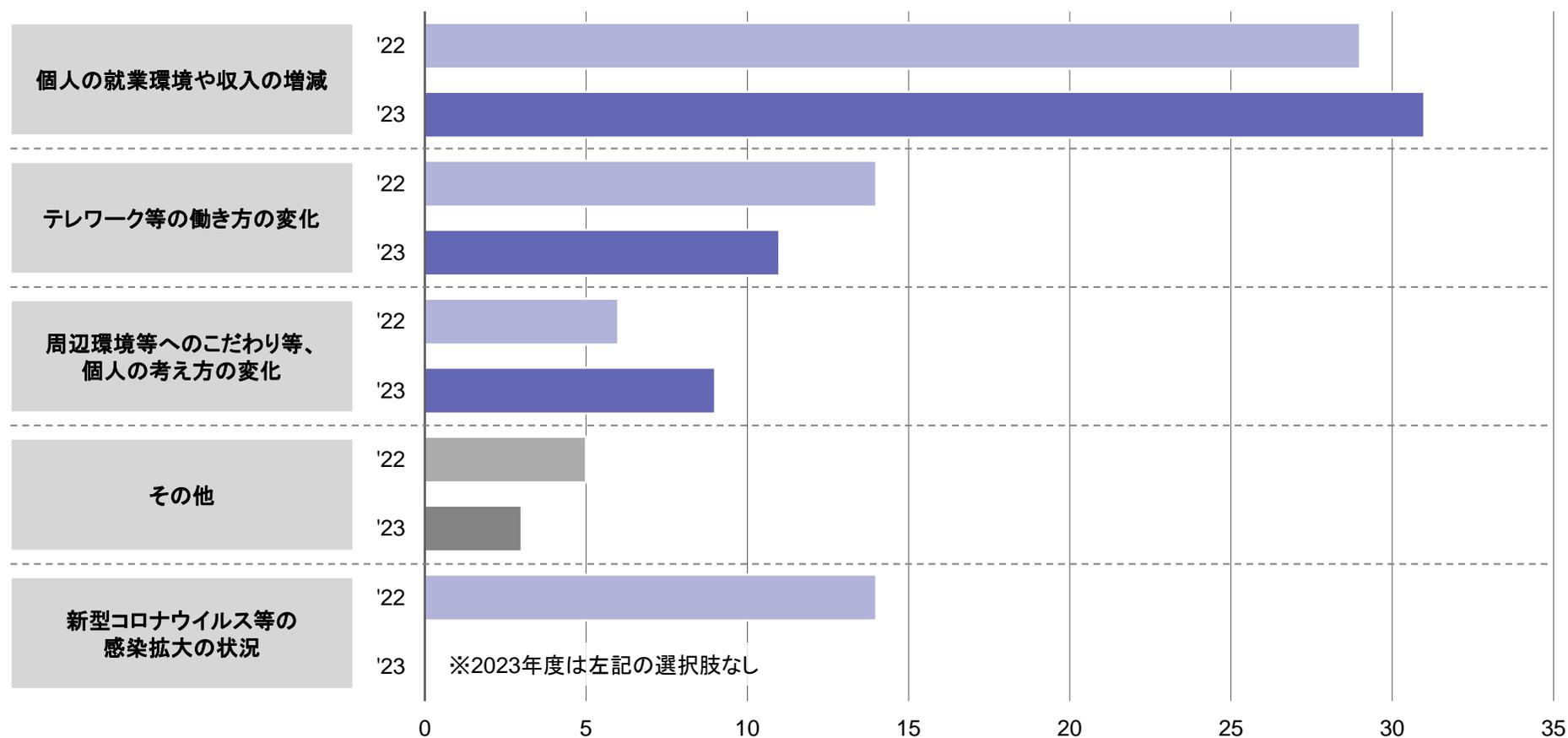
1. 2023年秋

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。
- ・「テレワーク等の働き方の変化」が次点となった。

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。合計ptsは54pts(2022年度は68pts)。

アフターコロナで注目すべきと考える変化

- 消費者の職住近接志向の高まりと都心での需要拡大、外国人需要の回復などポジティブなニュアンスのコメントが多かった。
(都心立地の保有・管理物件が多いためと思量)
- 一方、物価高の影響で消費者の目線が厳しくなっているとの指摘も見られた。

Q 世界保健機関(WHO)は新型コロナウイルスに関する緊急事態宣言を5月に終了しており、日本国内においてもオフィス出社への回帰や旅行需要の回復などの変化がみられています。賃貸住宅のリーシング動向などについて、アフターコロナで注目すべきと考える変化について一言コメントをください。

アフターコロナで注目すべきと考える変化について一言コメント

ポジティブ	<ul style="list-style-type: none">• 国内法人の人事異動・転勤は増えてビジネス機会が拡大。 (ただし、コロナ禍前との比較ではWEBミーティングツールの普及で減っている可能性あり)• 外国人による高価格帯物件の稼働が高まっている。留学生の需要も増えるのではないか。• 出社率の上昇で都心の需要はさらに拡大するだろう。 ベアの実施によって賃料が引き上げ易くなるのではないか。
ニュートラル	<ul style="list-style-type: none">• ハイブリッドな働き方を行うワーカーの動向を注視している。• 引っ越しなどが活発になっているため、ダウンタイムを抑える戦略が重要に。• コロナ禍は消費者に忘れられ始めており、感染予防に関する投資は求められなくなってきた。• 職住近接志向はさらに高くなるのではないか。• 部屋の広さ(1Kよりも1DKなど)と快適なインターネット環境が求められている。
ネガティブ	<ul style="list-style-type: none">• 物価高の影響で消費者の賃料目線がシビアになっている印象。

環境配慮の取り組み方針

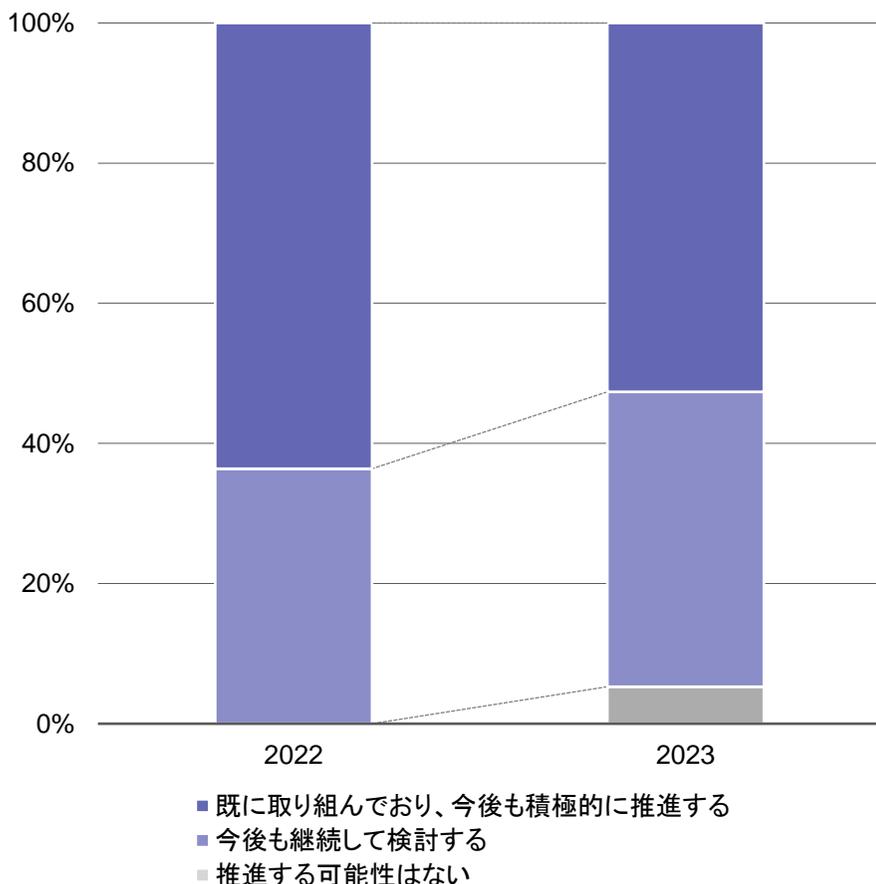
足許の取り組み状況とその背景

- 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9割超を占めた。
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。

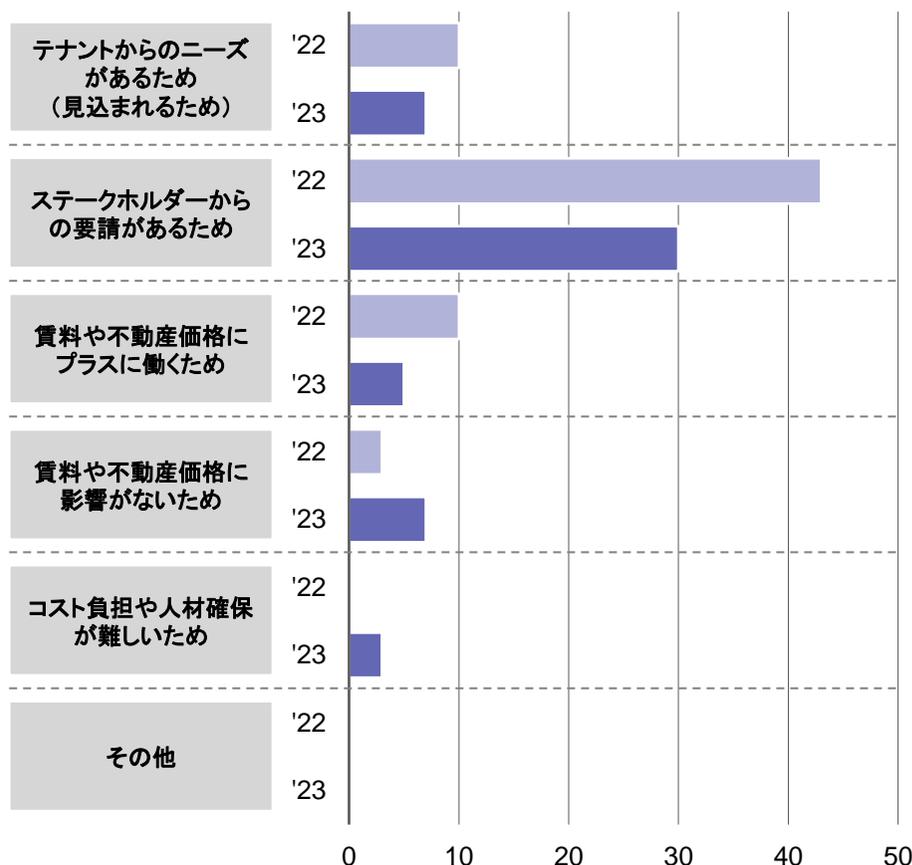
環境配慮の取り組み方針

(%、2023年度：N=19、2022年度：N=22)



環境配慮の取り組み方針の背景

(Pt)



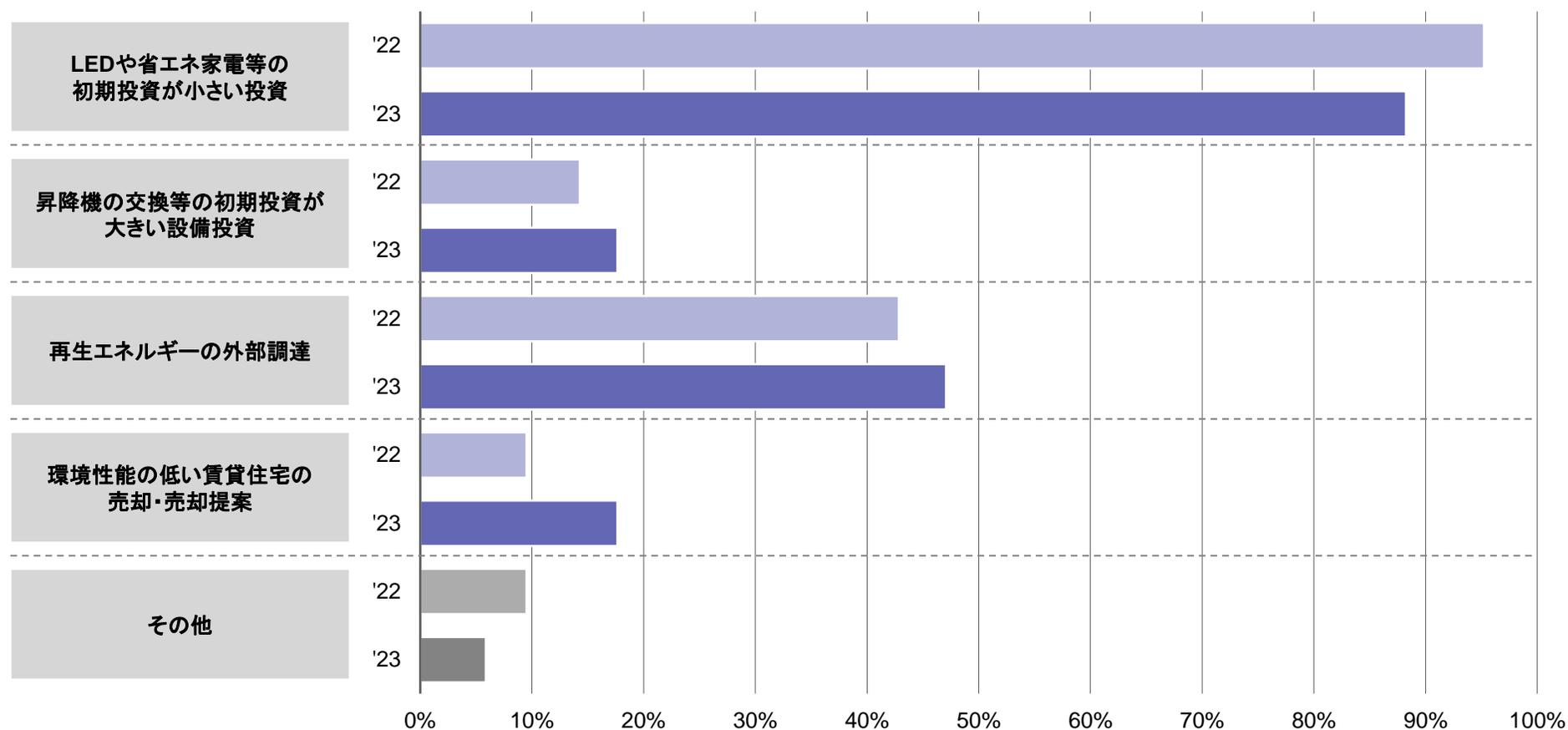
(注) 右側の集計に関して、1位:2pts 2位:1ptsとして計算し、合計値を集計しました。合計ptsは52pts(2023年度66pts)。

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17名(2022年度21名)、総回答数は30件(36件)でした。

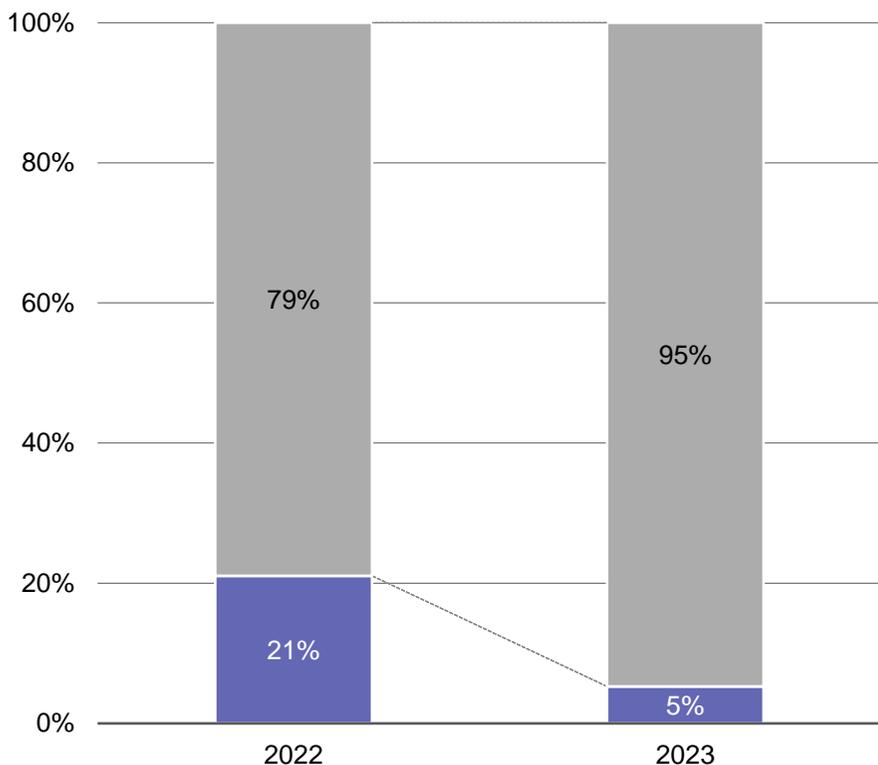
環境配慮の成約賃料への影響

影響の有無とその程度

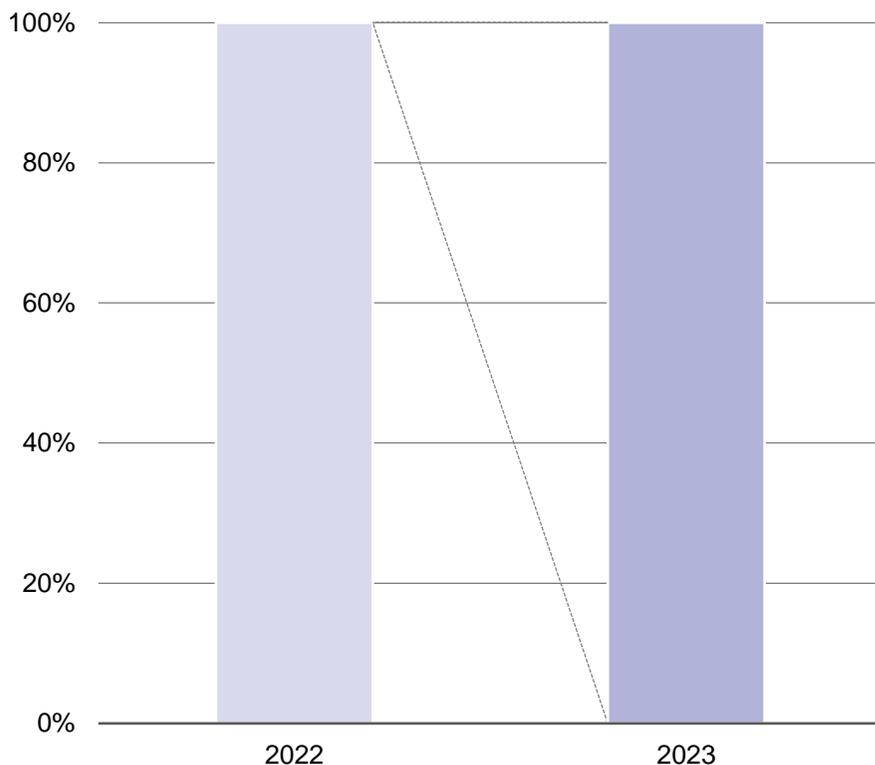
- 環境に配慮された賃貸住宅とそうではない賃貸住宅を比べた際の成約賃料の違いについては、「違いはない」との回答が9割超を占めた。9割を超える回答者が成約賃料への影響は生じないと考えているようだ。

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りますか。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
(2022年度・2023年度ともにN=19)



成約賃料の違いの程度
(2023年度:N=1、2022年度:N=4)



■ 違いはある(成約賃料が高い) ■ 違いはある(成約賃料が安い) ■ 違いはない ■ 0%~+3% ■ +3%~+5% ■ +5%~+10% ■ +10%~

(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。

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