

2024年度 賃貸住宅市場調査 (集計結果)

2025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。



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、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

- 本調査において、「過去1年間」は2023年10月～2024年9月、「今後1年間」は2024年10月～2025年9月を指します。
- 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。
- 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。

エグゼクティブサマリー

- ・第3回となる今回の調査では21社にご協力いただきました(回答率は51.2%)。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。

賃料

- ・首都圏の成約賃料については、**シングル、ファミリーともにいずれのエリアでも賃料上昇が続く**ことが見込まれている。エリア別では都心に近いほど上昇率が大きく、部屋タイプ別ではファミリータイプの上昇率が大きいと見られている。
- ・地方圏では、**大阪市および福岡市で賃料上昇**、名古屋市で賃料横ばいが見込まれている。いずれのエリアにおいても部屋タイプ別で大きな差は見られなかった。

市場環境に関する見方

- ・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として、**「住宅価格の変化」、「個人の就業環境や収入の増減」が上位回答**となった。住宅価格の上昇による賃貸ニーズの高まり、賃金上昇による賃料負担力向上等を期待する声が聞かれた。
- ・注目すべきと考える賃貸住宅市場の変化として、**居住者への賃料インフレ意識浸透や賃金上昇等、賃料上昇に繋がるポジティブなコメント**が多く見られた。また、分譲マンションの価格上昇による賃料上昇への寄与を指摘する声が聞かれた。

ESGへの取り組み

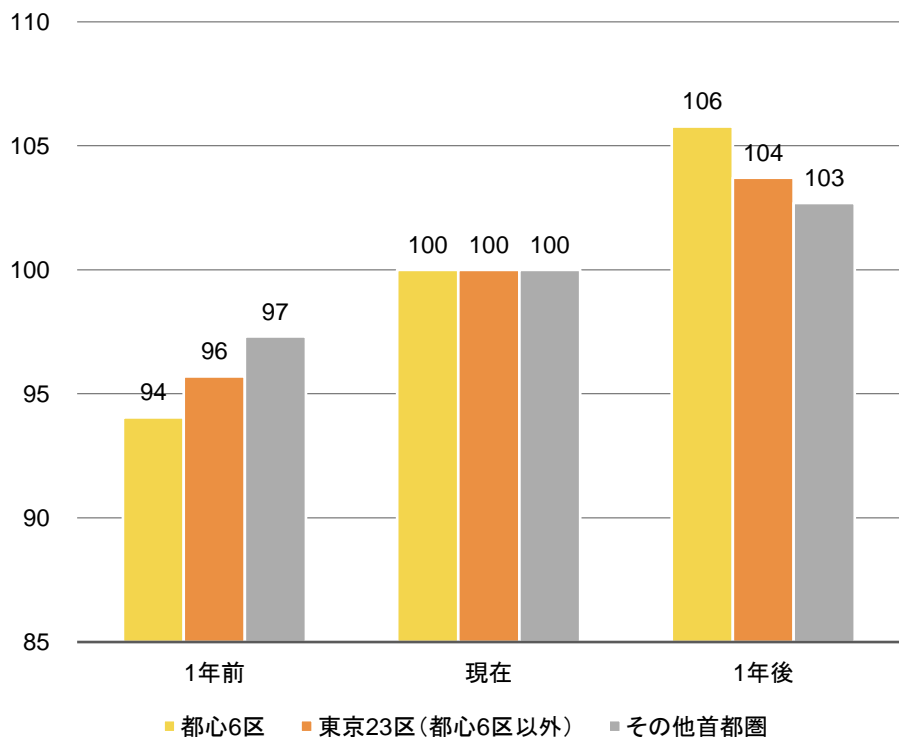
- ・保有/運用・管理する賃貸住宅に対する環境配慮の取り組み方針については、**「既に取り組んでおり、今後も積極的に推進する」、「今後も継続して検討する」という前向きな回答の割合が9割超**を占めた。その背景に関する設問の回答としては、**「ステークホルダーからの要請があるため」が最上位の回答**となった。
- ・環境配慮された賃貸住宅とそうではない賃貸住宅を比べた際の成約賃料の違いについては、**「違いはない」との回答が9割**を占めた。

1. 成約賃料

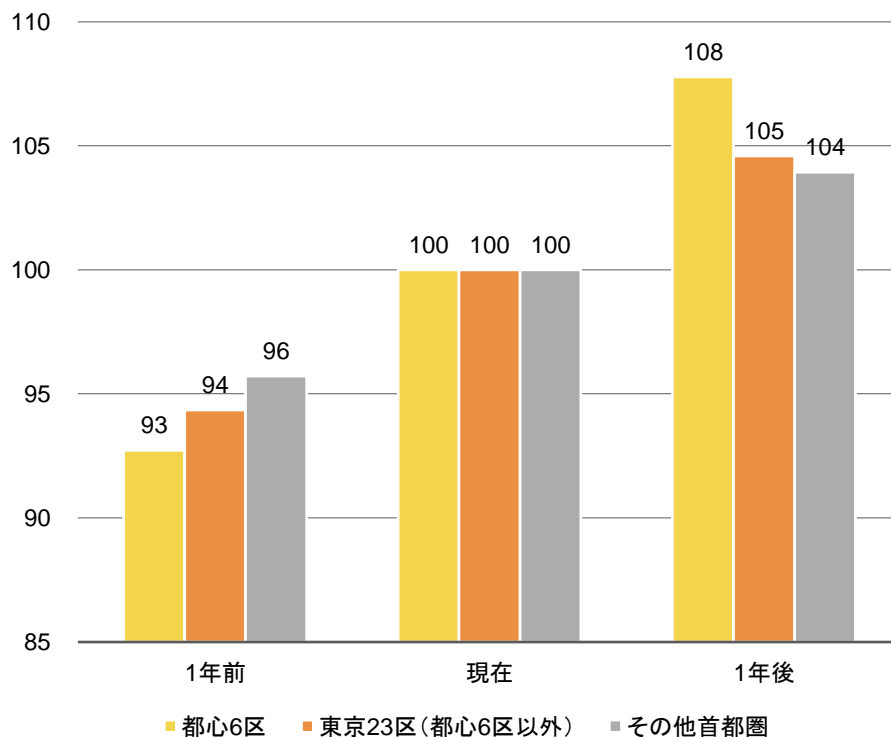
- 首都圏では、**シングル、ファミリーともにいずれのエリアでも賃料上昇が続くと見込まれている。**
エリア別では都心に近いほど上昇率が大きく、部屋タイプ別ではファミリータイプの上昇率が大きいと見られている。

Q ▶ 現在の成約賃料水準を100とした場合、1年前の賃料及び1年後の賃料予想はおよそいくらですか。

首都圏 シングル



首都圏 ファミリー

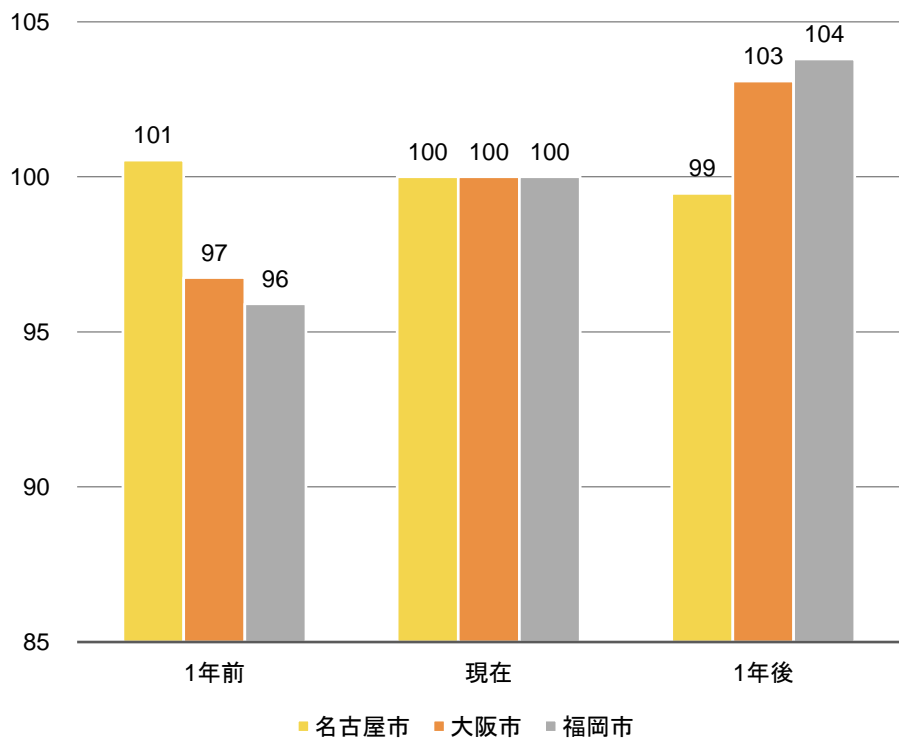


1. 成約賃料

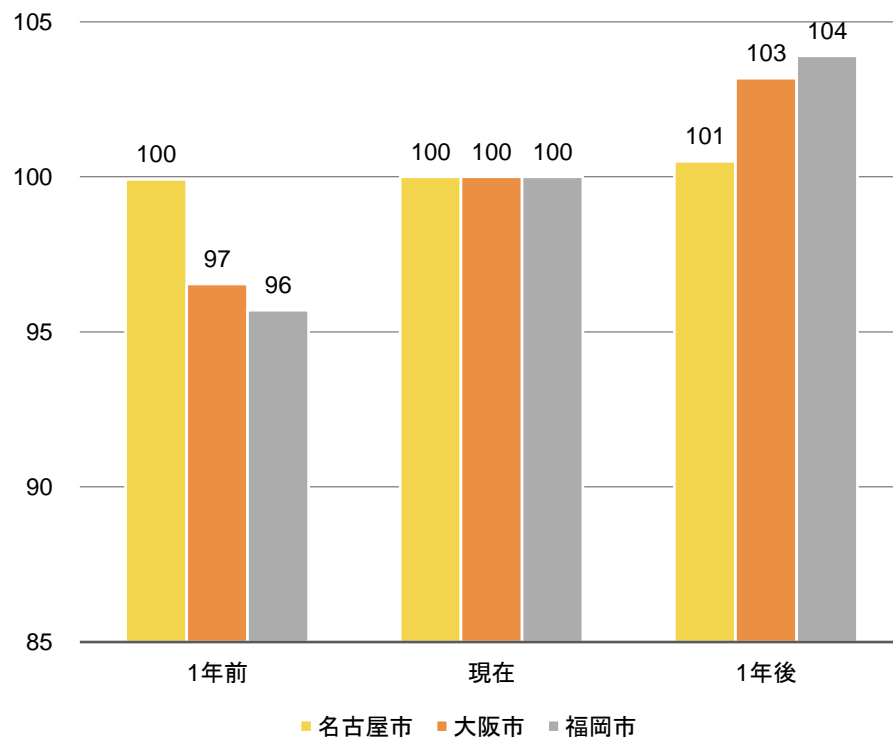
- ・ 地方圏では、**大阪市および福岡市で賃料上昇**、**名古屋市で賃料横ばい**が見込まれている。
部屋タイプ別で大きな差は見られなかった。

Q ▶ 現在の成約賃料水準を100とした場合、1年前の賃料及び1年後の賃料予想はおよそいくらですか。

地方圏 シングル



地方圏 ファミリー

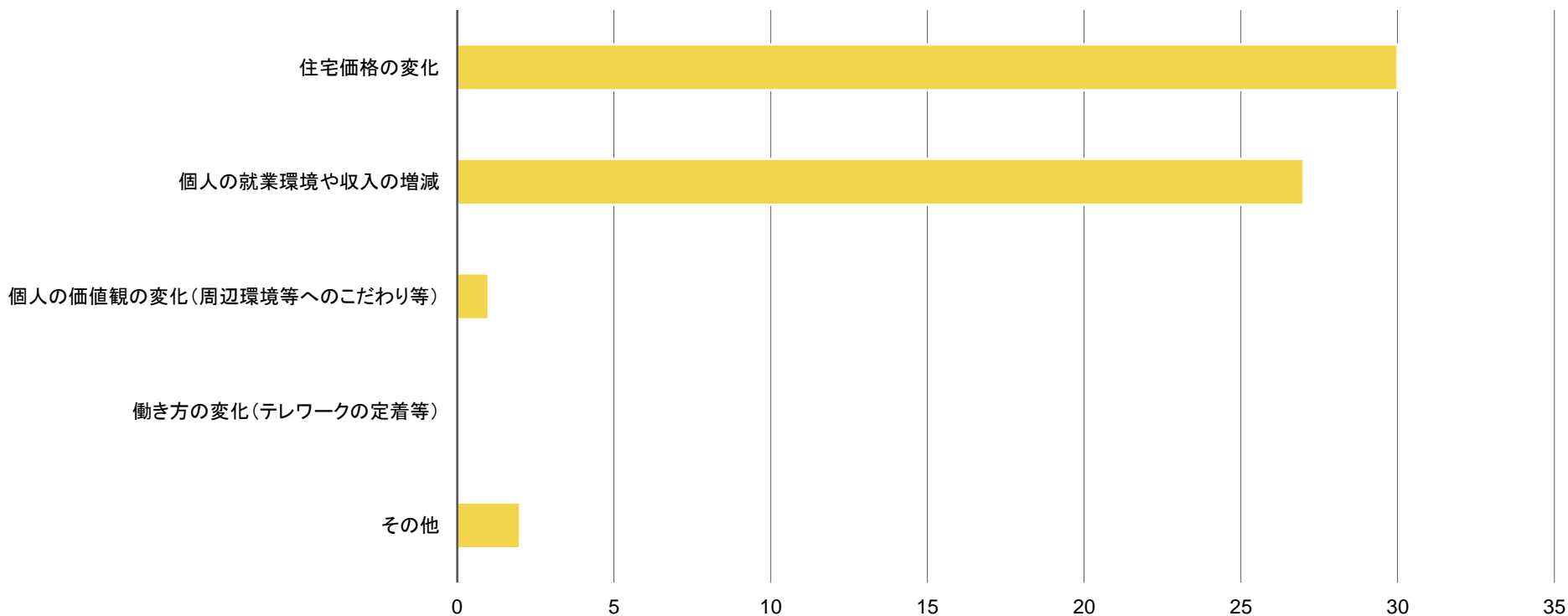


2. 今後1年間のリーシングマーケット全体に与える影響が大きいと考える項目

- ・「住宅価格の変化」、「個人の就業環境や収入の増減」が上位回答となった。
- ・ 住宅価格の上昇による賃貸ニーズの高まり、賃金上昇による賃料負担力向上等を期待する声が聞かれた。

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

3. 注目すべきと考える変化

- ・ 居住者への賃料インフレ意識浸透や賃金上昇等、賃料上昇に繋がるポジティブなコメントが多く見られた。また、分譲マンションの価格上昇による賃料上昇への寄与を指摘する声が聞かれた。

Q 賃貸住宅のリーシング動向について、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。

注目すべきと考える変化についての一言コメント

最近の賃料上昇関連

- ・ テナント入替時の賃料上昇幅が拡大している
- ・ 賃料は下がらないという認識が賃借人にも芽生えてきている
- ・ 企業の給与水準の上昇が追い風になっている
- ・ マーケット賃料とのギャップが拡大しており、(テナント入れ替え時だけでなく)更新時賃料も上げたい
- ・ マーケット賃料の上昇でテナントの回転率が低下している
- ・ 法人契約の需要増加が見られる

分譲マンション関連

- ・ 分譲マンションの価格上昇で賃貸ニーズが拡大し、賃料上昇に繋がっている
- ・ 今後の金利上昇で分譲マンション・戸建価格が下落しないか危惧している
- ・ 分譲マンションの供給戸数と賃貸のファミリータイプの需給状況のバランスの関係をウォッチしている

その他

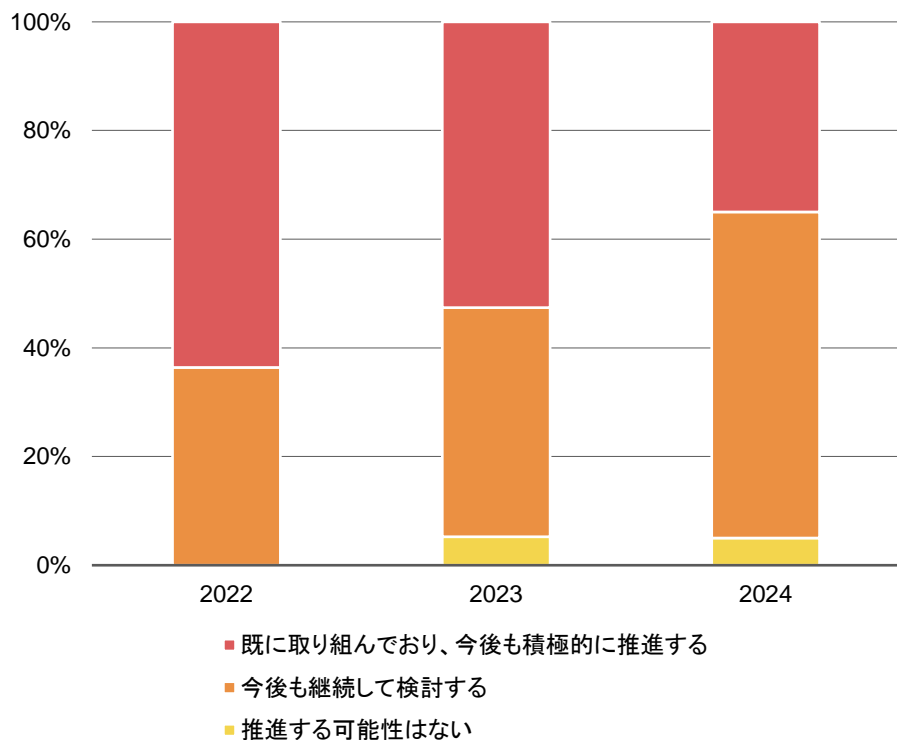
- ・ 建築費の動向によっては供給環境が変化するかもしれない
- ・ 周辺競合物件の供給数に注目している。一部の地域に供給が偏っている
- ・ 人口減というより、世帯数増がリーシング上のポイント(足許はシングルタイプの活況に寄与)
- ・ 外国人入居者の増加が顕著。現状回復費用を支払わずに帰国してしまった事例も
- ・ 高齢者の自宅売却による賃貸マンションへの転居が増加している印象

4. 環境配慮の取り組み方針

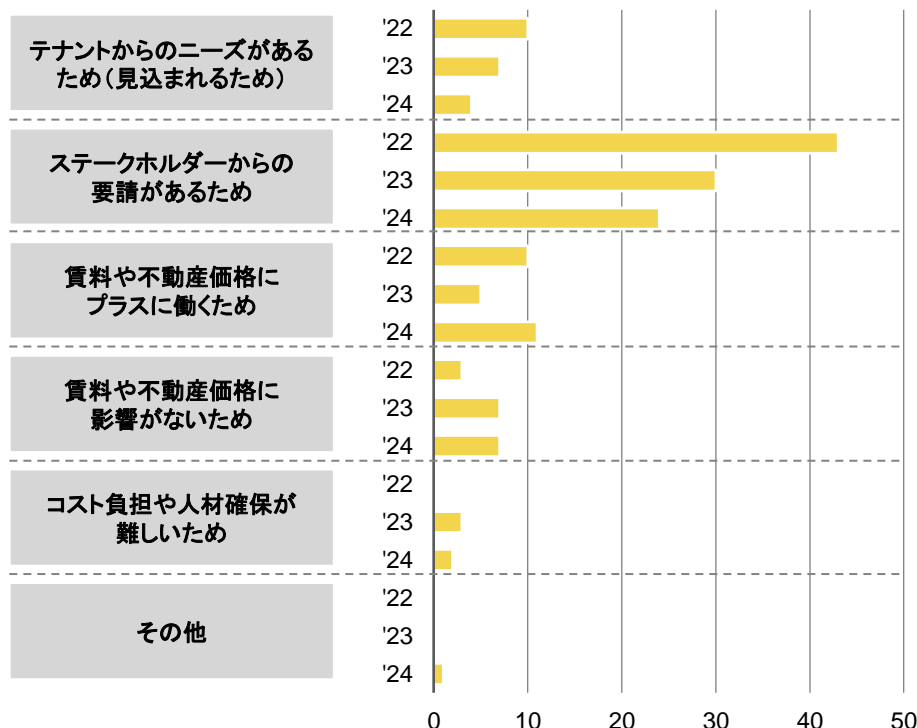
- 保有／運用・管理する賃貸住宅に対する環境配慮の取り組み方針については、「既に取り組んでおり、今後も積極的に推進する」、
「今後も継続して検討する」という前向きな回答の割合が9割超を占めた。
その背景に関する設問の回答としては、「ステークホルダーからの要請があるため」が最上位の回答となった。

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
(%)



環境配慮の取り組み方針の背景
(Pt)



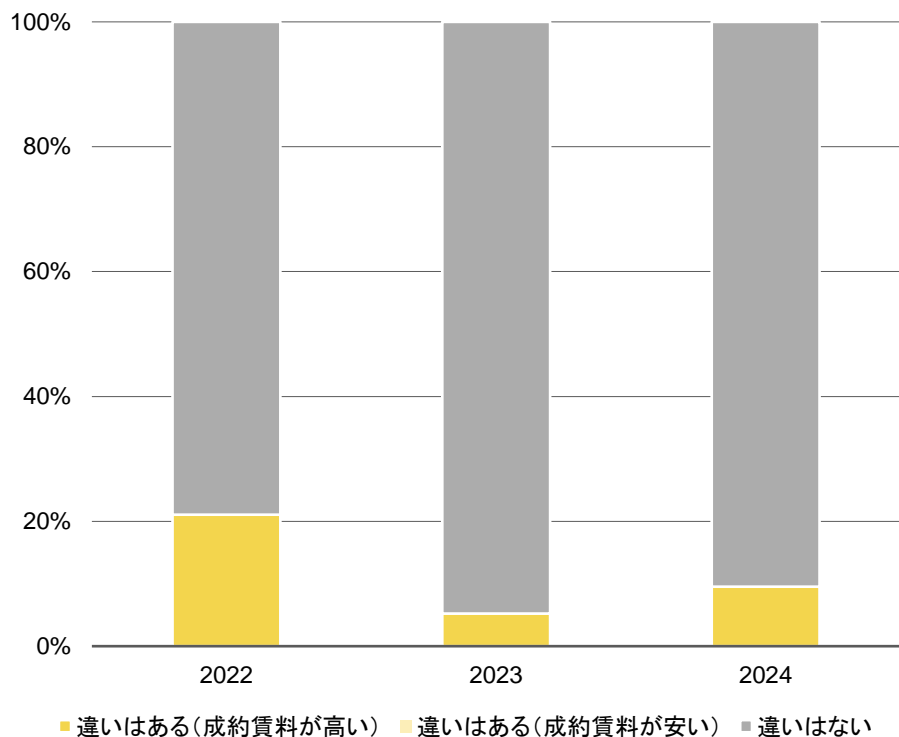
(注) 右側の集計に関して、1位:2pts 2位:1ptsとして計算し、合計値を集計

5. 環境配慮の成約賃料への影響

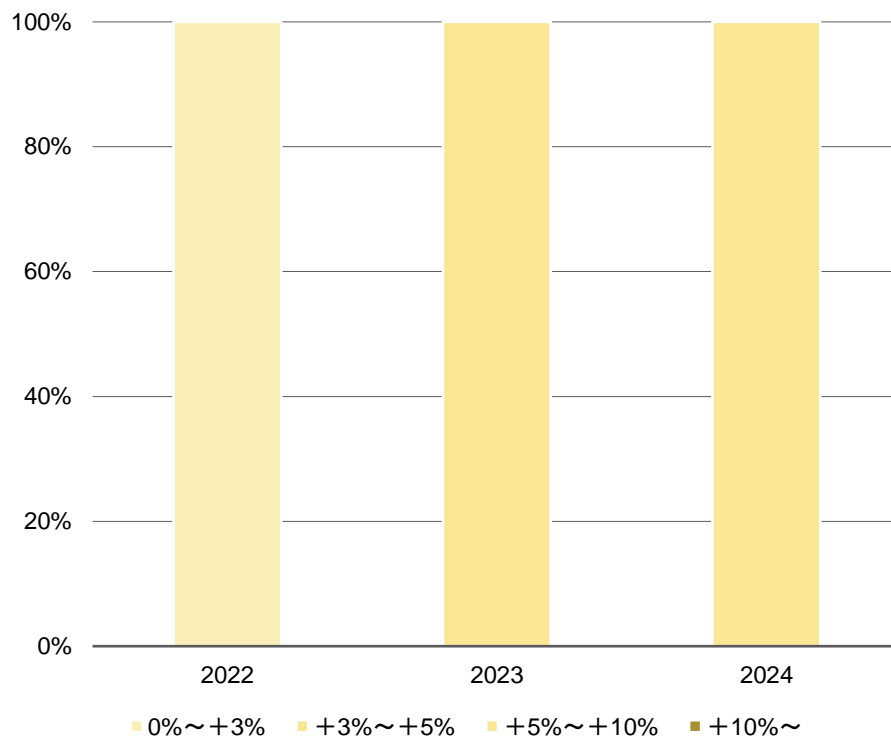
- 環境に配慮された賃貸住宅とそうではない賃貸住宅を比べた際の成約賃料の違いについては、「違いはない」との回答が9割を占めた。

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 (%)



成約賃料の違いの程度 (%)



(注) 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。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階建とする。

ディスクレームー

本資料は、お客さまに対する情報提供のみを目的としたものであり、弊社が特定の有価証券・取引や運用商品を推奨するものではありません。

本資料は執筆者個人の見解に基づくものであり、弊社としての統一的な見解を公式に表明するものではありません。

ここに記載されているデータ、意見等は弊社が公に入手可能な情報に基づき作成したのですが、弊社および執筆者は、その正確性、完全性、情報や意見の妥当性を保証するものではなく、また、当該データ、意見等を使用した結果についてもなんら保証するものではありません。税務・会計・法務等に関する事項に関しては、予めお客様の顧問税理士、公認会計士、弁護士等の専門家にご相談の上、お客様の責任においてご判断ください。

本資料に記載している見解等は本資料作成時における判断であり、経済環境の変化や相場変動、制度や税制等の変更によって予告なしに内容が変更されることがありますので、予めご了承ください。

弊社および執筆者はいかなる場合においても、本資料を提供したお客さまならびに直接間接を問わず本資料を当該お客さまから受け取った第三者に対し、あらゆる直接的、特別な、または間接的な損害等について、賠償責任を負うものではなく、お客さまの弊社および執筆者に対する損害賠償請求権は明示的に放棄されていることを前提とします。

本資料は弊社の著作物であり、著作権法により保護されております。弊社の事前の承諾なく、本資料の全部もしくは一部を引用または複製、転送等により使用することを禁じます。

本資料で紹介・引用している金融商品等につき弊社にてご投資いただく際には、各商品等に所定の手数料や諸経費等をご負担いただく場合があります。また、各商品等には相場変動等による損失を生じる恐れや解約に制限がある場合があります。なお、商品毎に手数料等およびリスクは異なりますので、当該商品の契約締結前交付書面や目論見書またはお客さま向け資料をよくお読み下さい。

本資料は、「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づく鑑定評価書ではありません。

上記各事項の解釈および適用は、日本国法に準拠するものとします。

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 080 - 6844 - 3835