

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 2023 23区ファミリータイプ契約者の約半数が年収1000万円以上 ～分譲マンション価格高騰の影響で広さを求める高額年収層の動きも顕在化～

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2023年契約者の属性調査・分析を実施しました。

今回の調査では、2023年5月のコロナ感染症5類移行による人流の活発化により、契約者の属性や意識にどのような影響・変化があったのかを時系列で分析致しました。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。

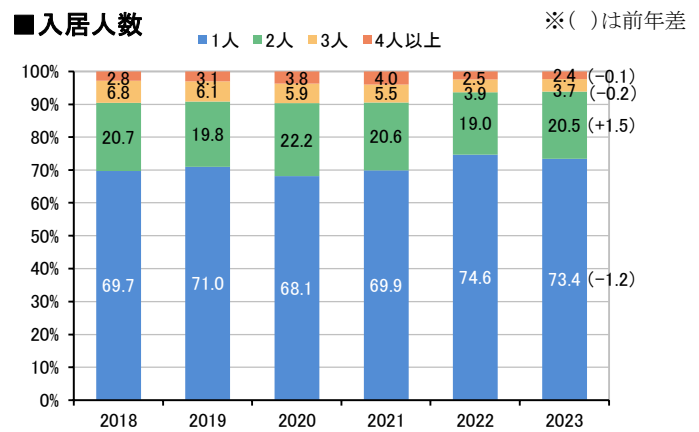
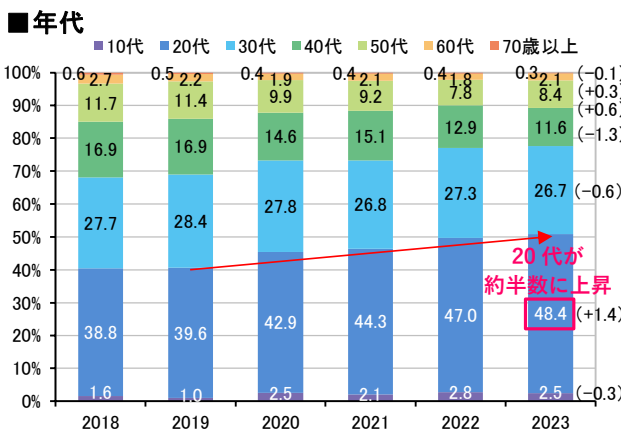
調査結果トピックス

- ・20代の割合が上昇傾向で、若年層の活発な動きは継続。
- ・就業関連を理由とした転居は前年に続き上昇。首都圏外からの流入もコロナ禍前のほぼ同水準に戻りつつある。
- ・出社回帰の影響により交通利便性の重視度は前年に続き高い。
- ・23区のファミリータイプ*では分譲マンション価格の高騰の影響もあり、広さを求める高額年収層の割合が上昇。

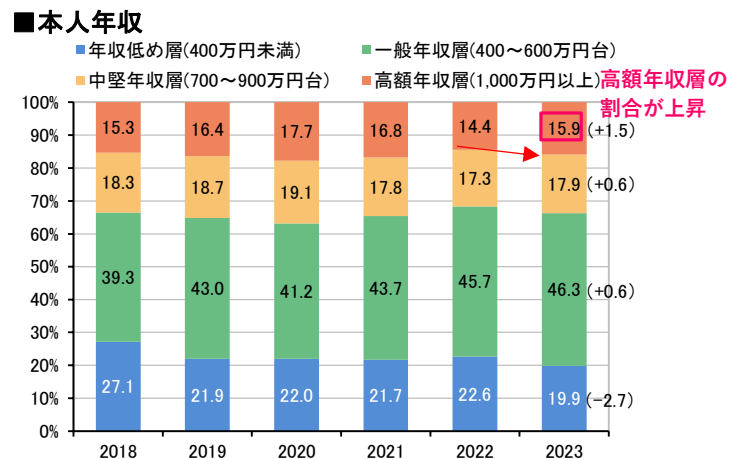
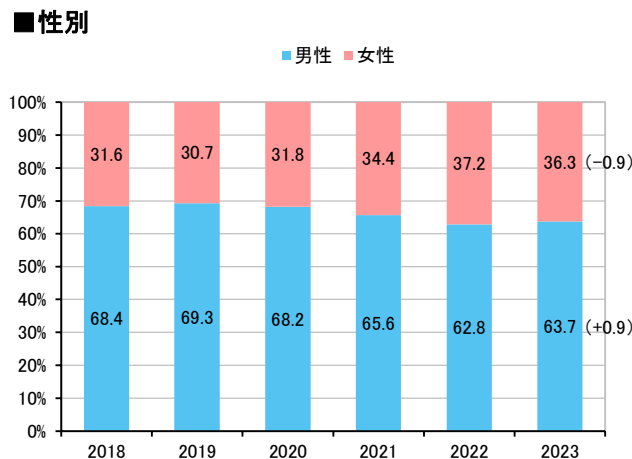
*ファミリータイプ:専有面積50㎡～80㎡未満

【調査結果】

年代は20代が48%まで上昇し、若年層の活発な動きが継続している事が窺えた。入居人数は単身者が73%で大半を占めるが、2人入居の割合が前年よりやや上昇。性別は、男性が約6割、女性が約4割。本人年収は前年低下がみられた高額年収層の割合が上昇。

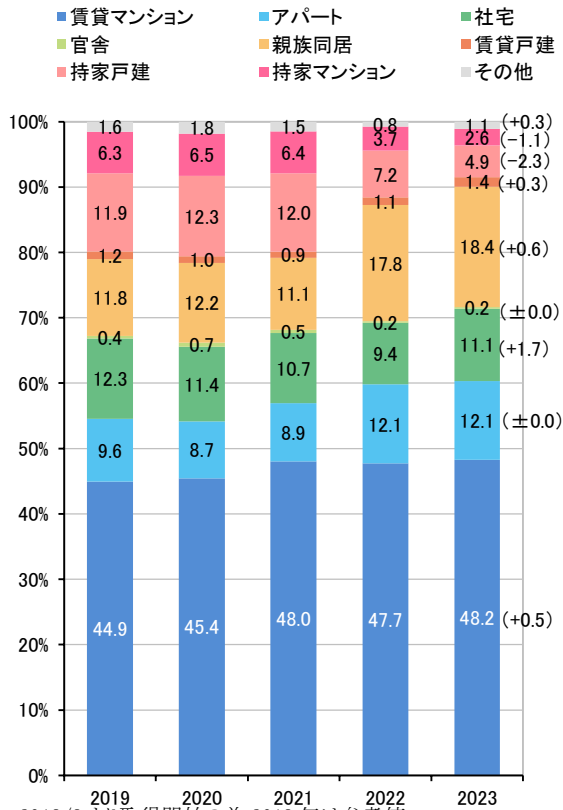


※()は前年差



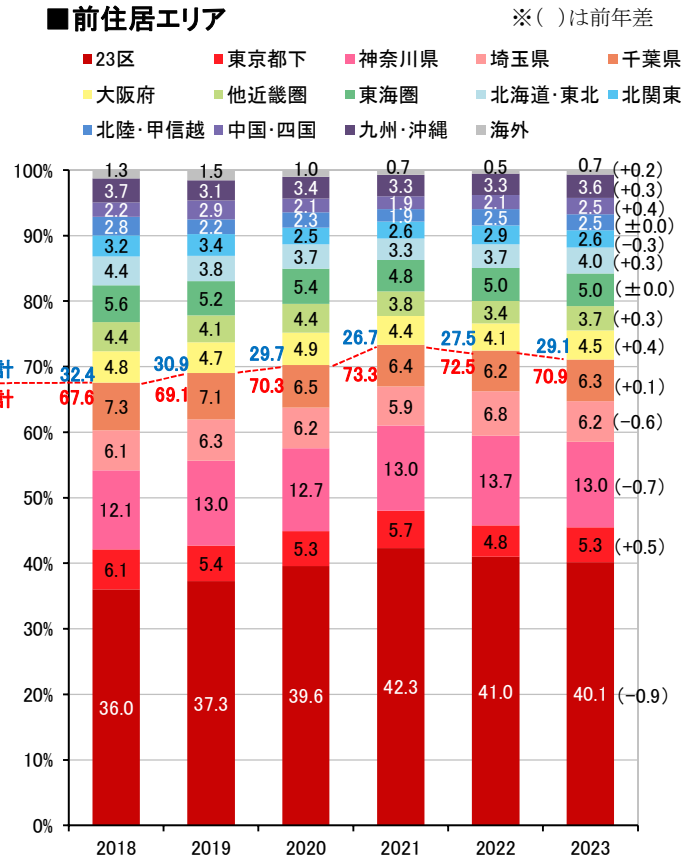
前住居形態は賃貸マンションからの住替えが約半数を占めているが、2023 年は社宅からの住替えの割合が上昇。
 前住居エリアは首都圏外からの移動が 29% で変化は僅かであるが、コロナ禍前の水準に戻つつある事が窺えた。

■前住居形態



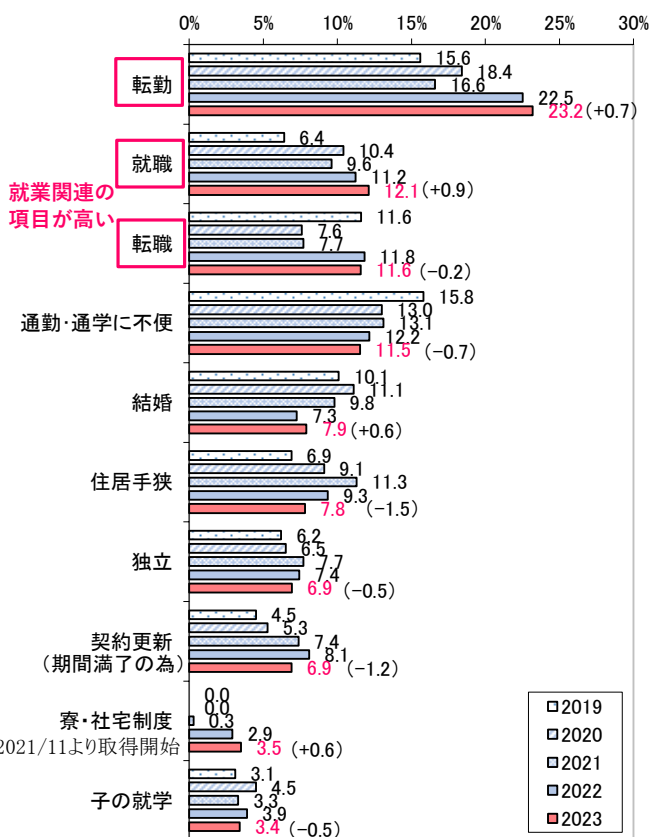
* 2019/9 より取得開始の為 2019 年は参考値
 * 2022 年は WEB 申込導入により一部選択肢を変更

■前住居エリア



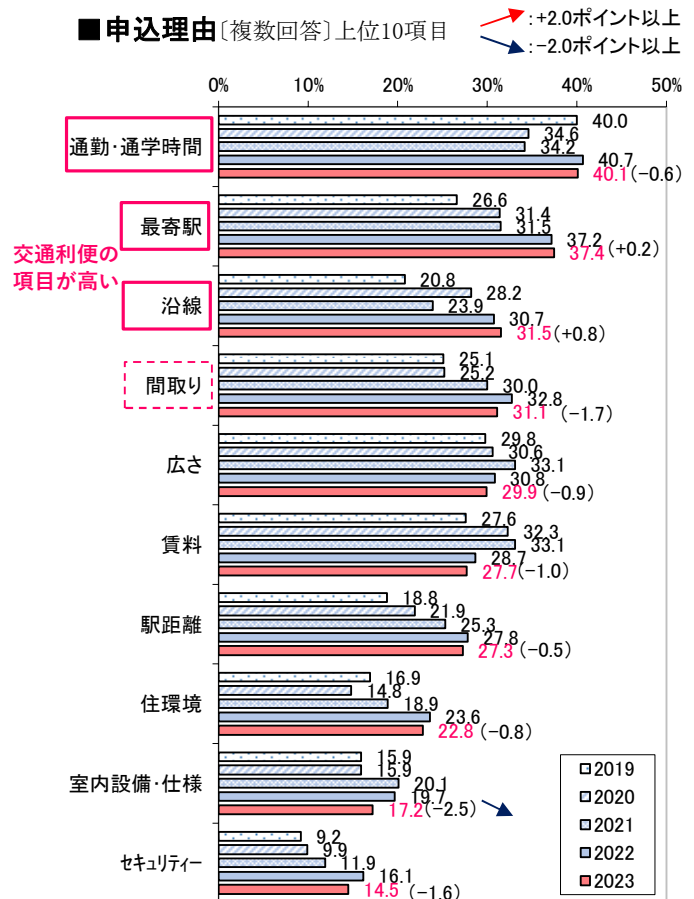
転居理由は、「転職」「就職」「転職」がトップ 3 となり、前年同様に人の移動が回復している。申込理由は、「通勤・通学時間」「最寄駅」「沿線」がトップ 3 で交通利便性の重視度は前年に続き依然と高い傾向。一方、出社回帰の影響もあり「間取り」が前年よりやや低下している。

■転居理由〔複数回答〕上位10項目



* 2019/9 より取得開始の為 2019 年は参考値

■申込理由〔複数回答〕上位10項目



* 2019/9 より取得開始の為 2019 年は参考値

※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2023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5.7万件が分析対象。

※前住居地のエリア区分

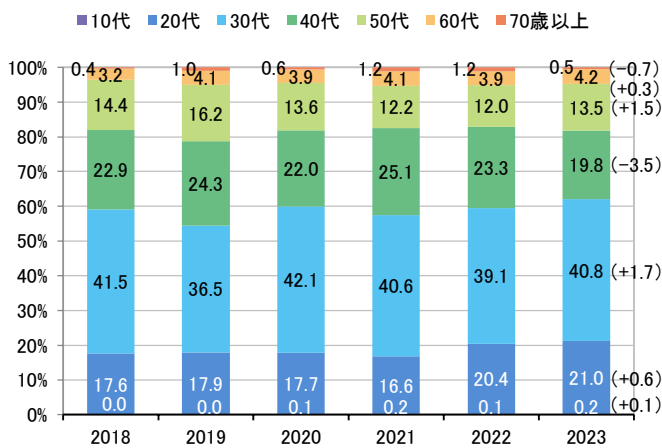
- 他近畿圏: 京都府、兵庫県、奈良県、和歌山県、滋賀県
- 東海圏: 愛知県、静岡県、岐阜県、三重県
- 北関東: 茨城県、栃木県、群馬県
- 東北: 青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県
- 北陸・甲信越: 富山県、石川県、福井県、長野県、山梨県、新潟県
- 中国: 鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県
- 四国: 徳島県、香川県、愛媛県、高知県
- 九州・沖縄: 福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県

23区所在物件・ファミリータイプの契約者属性

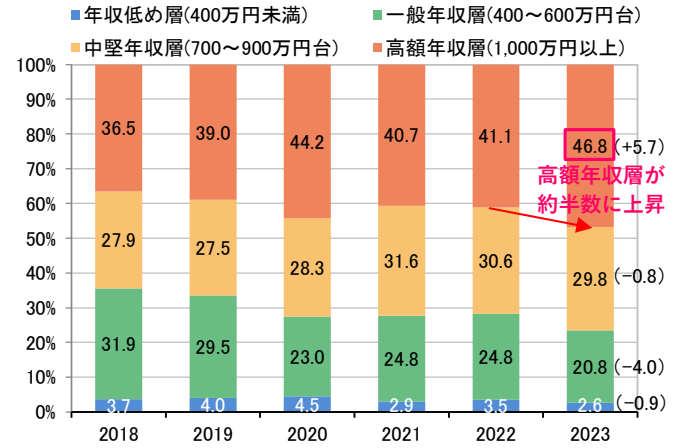
23区所在のファミリータイプでは、分譲マンション価格の高騰の影響もあり広さを求める高額年収層の割合が上昇。

*ファミリータイプ: 専有面積 50㎡～80㎡未満

■年代



■本人年収



【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) 6年連続 全国1位(2018年～2023年)

【長谷エライブネット 管理戸数推移】

