

長谷エライブネット 2025年首都圏・近畿圏賃貸マンション契約者分析 ～年収は上昇傾向継続、高額年収層の比率上昇が目立つ 人口流入、シングル・コンパクトの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、以下「当社」）は、当社が管理運営す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・近畿圏を対象とした「2025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、物価や金利の上昇等の影響を受け賃料も上昇が継続する一方、企業業績好調による単身者向けの法人需要の拡大や、分譲マンション価格高騰によるファミリー層の賃貸需要の高まりがみられ、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のより一層の精度向上を図ってまいります。今後も賃貸マンションの総合管理で培ったノウハウや実績、市場データ・契約者データを基にしたマーケティングにより、さらなる顧客満足度向上に努めてまいります。

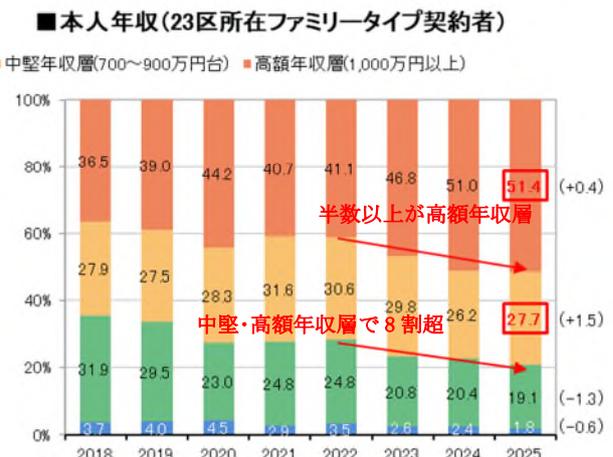
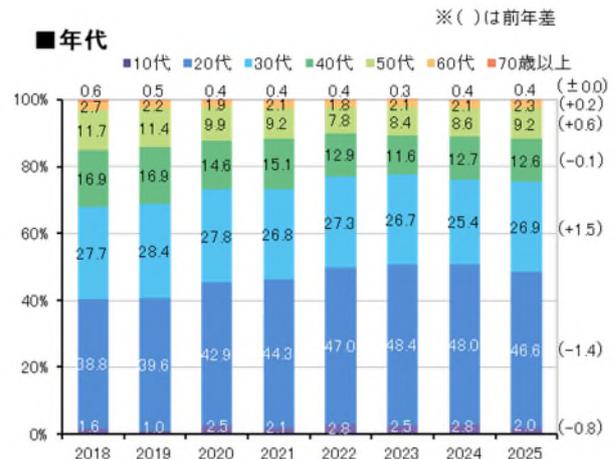
* シングルタイプ: 専有面積 20～30㎡未満 コンパクトタイプ: 同左 30～50㎡未満
ファミリータイプ: 専有面積 50㎡～80㎡未満

首都圏調査結果トピックス

- ・法人契約比率が3年連続で上昇、2018年の調査開始以来最も高い42%。シングル・コンパクトタイプ*が上昇。
- ・本人年収の上昇傾向継続、23区ファミリータイプ*契約者は1,000万円以上の高額年収層が5割超。
- ・首都圏外からの流入が3割台に回復。入居人数は単身者が71%、2人入居が23%とやや上昇。

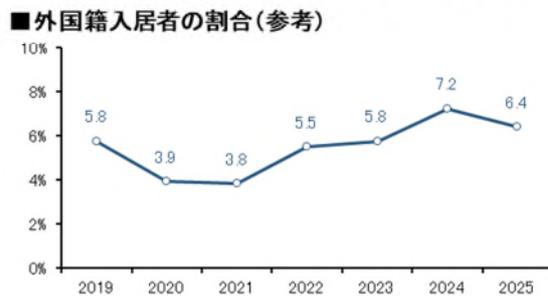
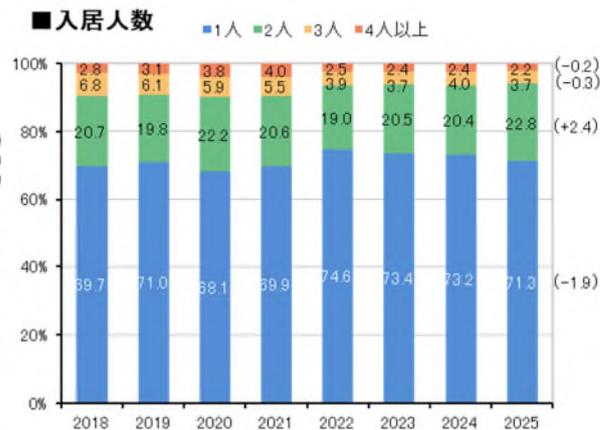
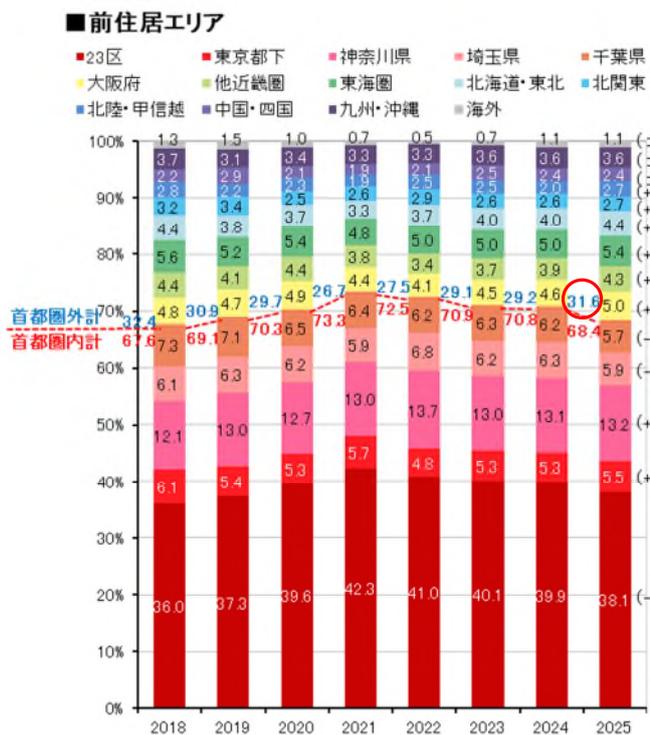
【調査結果】

「契約形態」は個人58%・法人42%で、法人契約が3年連続やや上昇。2018年の調査開始以来で最高値を更新しました。「年代」はボリュームゾーンの20代がやや減少し47%、30代がやや上昇。「本人年収」は年収低め層・一般年収層が減少する一方、中堅年収層・高額年収層が合計6pt上昇し40%を突破。特に23区のファミリータイプ契約者は、高額年収層が前年同様に5割超え、中堅年収層との合計では8割を超えました。



「前住居エリア」は首都圏外からの流入が32%とやや上昇、2021年以来の30%超に。「入居人数」は単身者が71%、2人入居が23%とやや上昇。「外国籍入居者割合」は6.4%と僅かに減少しました。

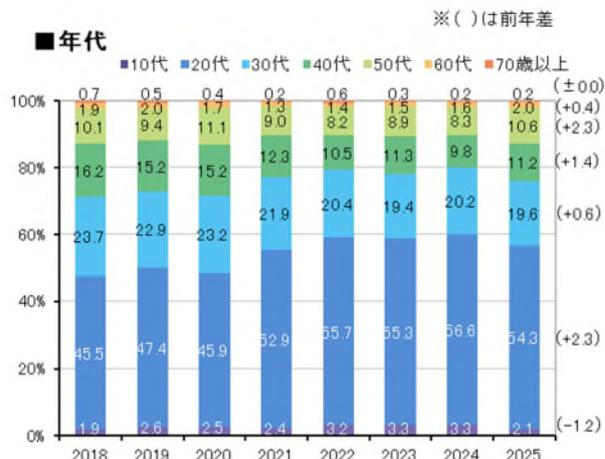
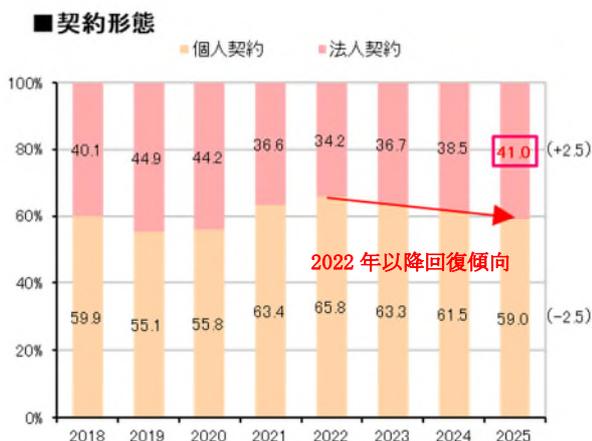
※()は前年差



近畿圏調査結果トピックス

- ・法人契約比率が3年連続で上昇し41%に。コロナ禍で減少した法人比率が2022年以降回復傾向。
- ・本人年収の上昇傾向継続、大阪市内ファミリータイプ契約者は700万円以上の中堅・高額年収層が5割超。
- ・近畿圏外からの流入は38%と2018年調査開始以来最高値に。入居人数は2人入居が12%とやや上昇。

「契約形態」は個人59%・法人41%、コロナ禍で減少した法人契約の割合は2022年以降上昇が継続。「年代」では30代までの比率がやや低下、40代以上がやや増加。



「本人年収」は年収低め層が6pt低下、一般年収層が50%を超える。中堅年収層・高額年収層も各々2pt上昇。大阪市内所在ファミリータイプ契約者は中堅年収層・高額年収層が上昇、中堅年収層以上で12pt上昇し5割を超えました。「前住居エリア」は近畿圏外からの流入が4pt上昇、2018年調査開始以来最も高い38%に。「入居人数」は単身者が86%、2人入居が12%とやや上昇。外国籍入居者割合は4.9%、前年からやや上昇しました。

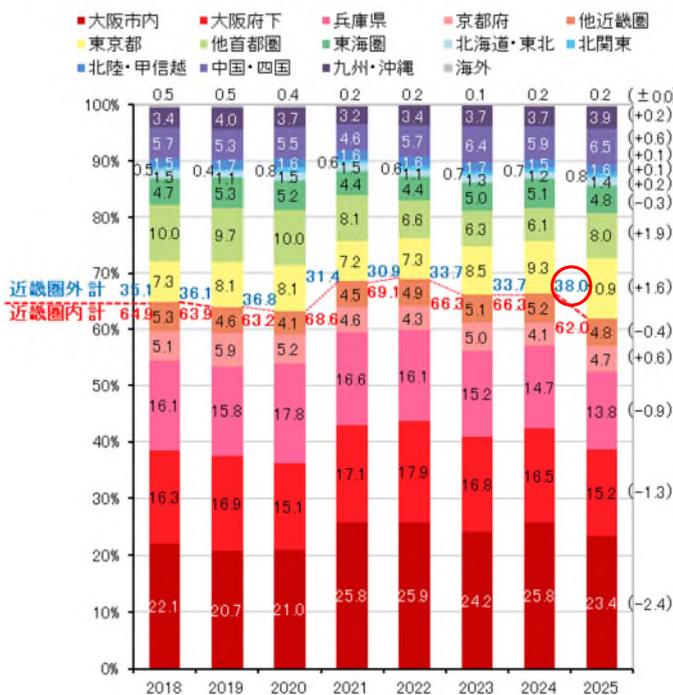
■本人年収



■本人年収(大阪市内所在ファミリータイプ契約者)



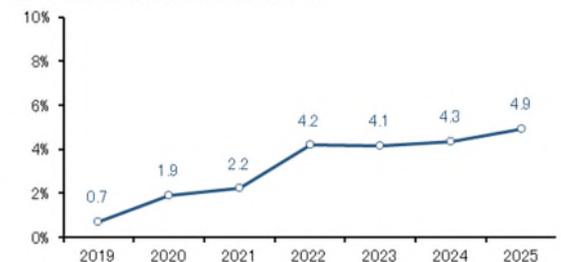
■前住居エリア



■入居人数



■外国籍入居者の割合(参考)



※長谷工ライブネットが首都圏・近畿圏で管理する賃貸マンションのうち、2018年1月から2025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13.8万件が分析対象。

※前住居エリアの区分

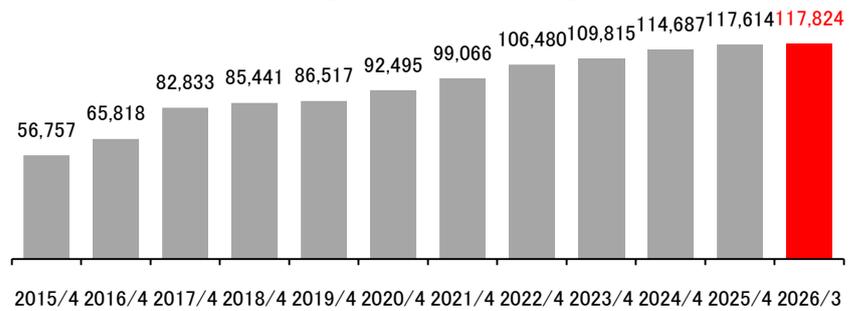
- 他近畿圏: 首都圏調査…兵庫県、京都府、奈良県、和歌山県、滋賀県 近畿圏調査…奈良県、和歌山県、滋賀県
- 他首都圏: 神奈川県、埼玉県、千葉県(近畿圏調査のみ)
- 東海圏: 愛知県、静岡県、岐阜県、三重県
- 東北: 青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県
- 北関東: 茨城県、栃木県、群馬県
- 北陸・甲信越: 富山県、石川県、福井県、長野県、山梨県、新潟県
- 中国: 鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県
- 四国: 徳島県、香川県、愛媛県、高知県
- 九州・沖縄: 福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県

【会社概要】

株式会社長谷工ライブネット

- ・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/>

【管理戸数推移(戸)】



※ 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) 8 年連続 全国 1 位(2018 年~2025 年)

【各種市場調査のご案内】

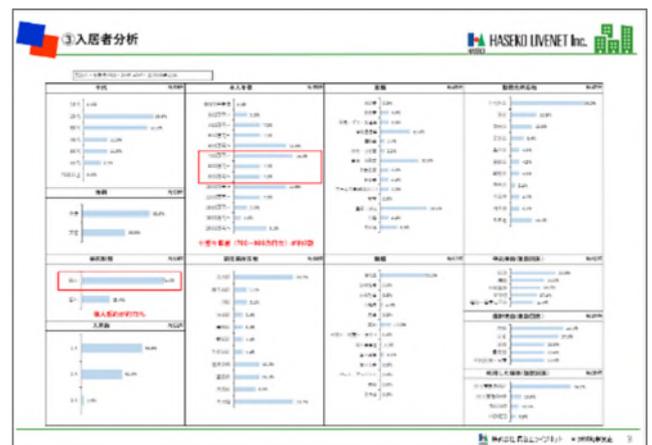
長谷工ライブネットでは、賃貸マンションの総合管理で培われたノウハウや実績、市場データ、入居者データを基にした各種カスタマイズデータ・オーダーメニュー提供により、様々なステークホルダー様の要望に貢献して参ります。

ご利用料金等の詳細につきましては市場調査部(TEL:03-5419-0671 E メール:info_hlnmarket@haseko.co.jp)までお問合せ下さい。

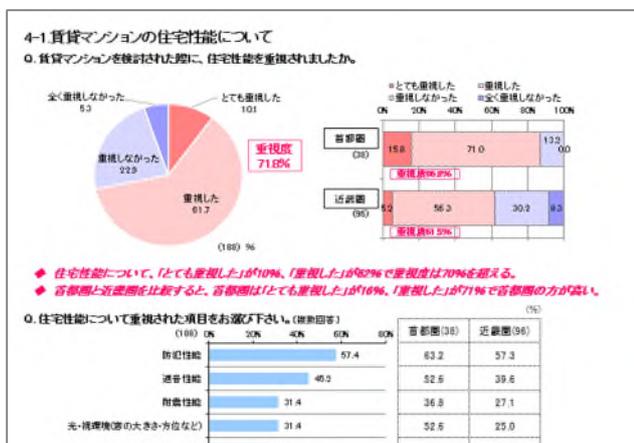
◆賃貸マンション市場動向



◆入居者の属性傾向分析



◆入居者アンケート調査・分析



◆計画地周辺マーケット調査



【賃料相場マップの販売について】

■ご案内

詳細については、当社ホームページ内の専用ページでご案内しております。

<https://www.haseko-hln.com/customer/owner/service/analysis/#rent-market-map>

※当社ホームページ (<https://www.haseko-hln.com/>) の
トップページ下段、右記リンクバナーからもご確認頂けます。



2025 年度版から新築物件の「供給活発エリア」・「賃料水準」を可視化しました。

■マップの種類

・PDF 版



・紙印刷版 A1(594×841 mm)※折りたたみ時は A4 サイズ

■首都圏 2025 年度版



■価格

- ・PDF 版：税込 11,000 円（うち消費税額等 1,000 円）
- ・紙印刷版（1 枚）：税込 5,500 円（うち消費税額等 500 円）
- ・4 エリアセット（PDF 版+紙印刷版各エリア 1 枚）：税込 49,500 円（うち消費税額等 4,500 円）

首都圏版・近畿圏版・東海圏版・中核都市版を好評発売中（価格は上記の通り）

2026 年度版は 7 月から順次発売予定

■近畿圏 2025 年度版



■東海圏 2025 年度版



■中核都市 2025 年度版



■注文方法

当社ホームページの注文フォームからご注文ください。

注文フォーム QR コード

<注文フォーム> https://www.haseko-hln.com/form/map_input.html

※右記 QR コードからもご注文頂けます。

