

長谷エライブネット 近畿圏賃貸マンション契約者属性分析 2024 ～契約者の年収は上昇傾向継続で賃貸需要は底堅い～

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、この度近畿圏における2024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、近畿圏の賃貸マンション市場におけるコンパクトタイプの供給の増加、賃料上昇の継続、分譲マンション価格の高騰によるファミリー層の賃貸需要の高まりがみられる中、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に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ティングにより、顧客満足度向上に努めてまいります。

調査結果トピックス

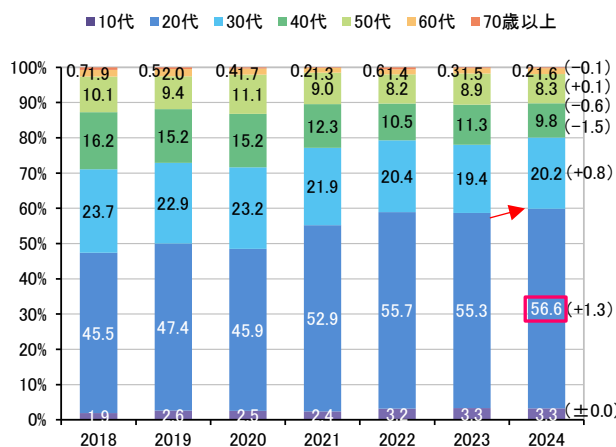
- ・20代の割合が約6割を占め、シングル・コンパクトでは一般年収層の割合が上昇傾向。
- ・ファミリーでは中堅・高額年収層の割合が上昇。分譲マンション価格の高騰により賃貸マンションを選択。
- ・法人契約の割合も上昇し、転勤や就業を機会とした転居、通勤・通学利便性を求めた転居が継続。

【調査結果】

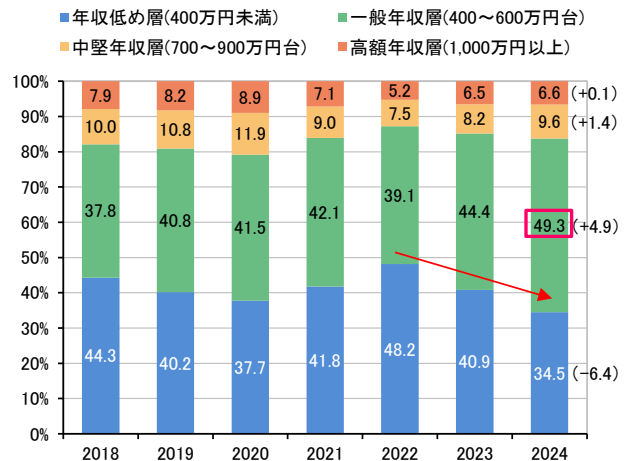
(1)「年代」は20代が約57%で前年よりやや上昇し、若年層の動きが引き続き活発であったことが窺えた。「本人年収」は年収低め層が低下し、一般年収層が上昇。「入居人数」は単身者が約9割だが2人入居が約11%と前年より上昇。「契約形態」は個人が約62%とやや低下、法人は約38%と2022年以降上昇し回復傾向。

※()は前年差

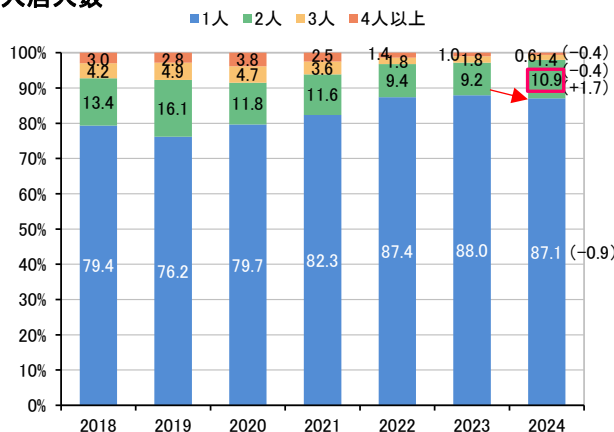
■年代



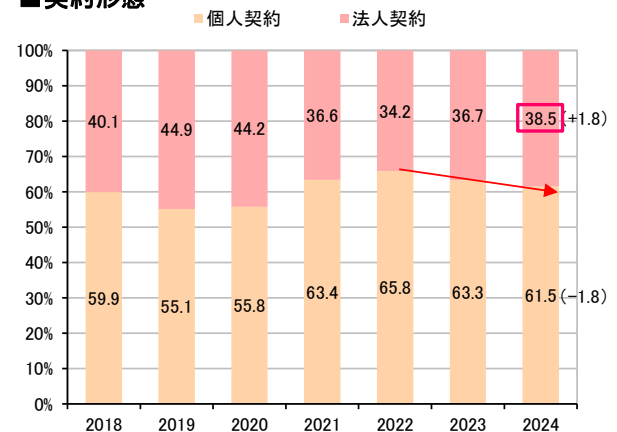
■本人年収



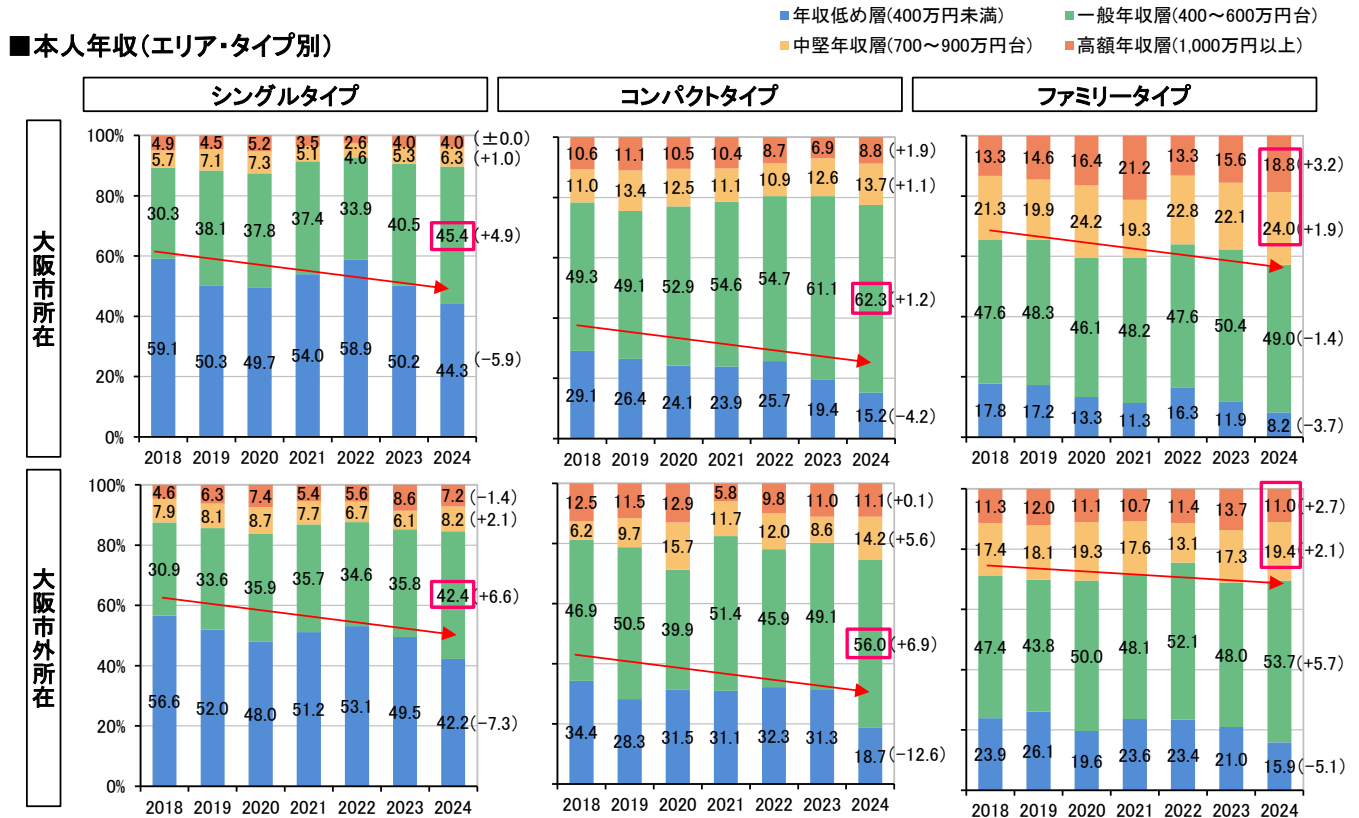
■入居人数



■契約形態

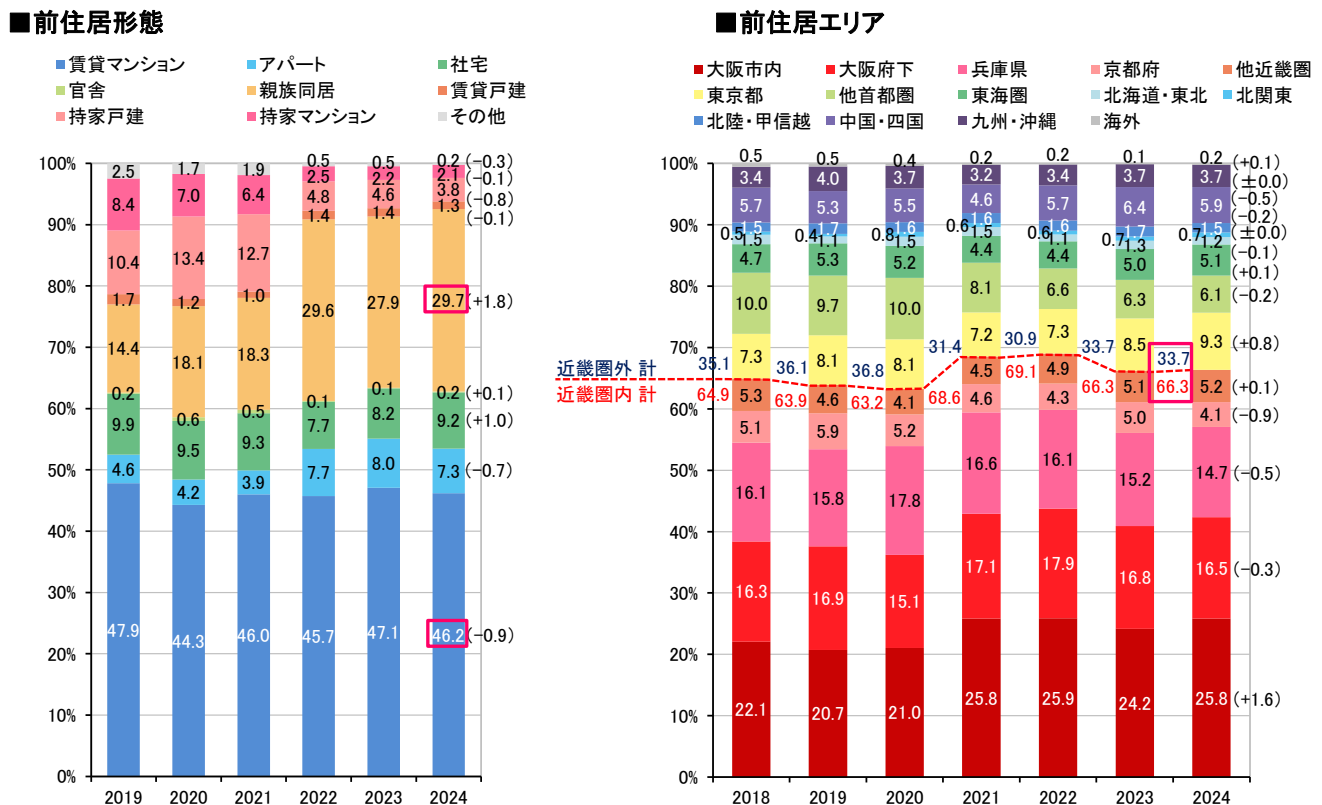


(2)「本人年収」をエリア・タイプ別にみると、各タイプで年収は上昇傾向が継続。20代が主力となるシングル・コンパクトでは年収低め層の割合が低下し、一般年収層が上昇。ファミリーでは大阪市内・大阪市外ともに中堅・高額年収層が上昇しており、分譲マンション価格の高騰により賃貸マンションを選択していることが窺える。



*大阪市外:大阪府下、京都府、兵庫県

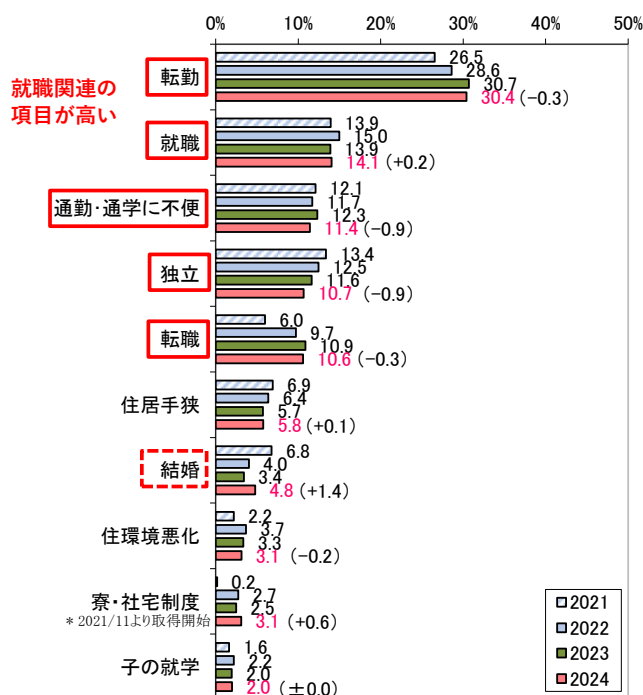
(3) 前住居形態は賃貸マンションからの住み替えが前年とほぼ変わらず 46%。前年に続き親族同居(実家からの独立)は 3 割程度。前住居エリアは近畿圏内の移動で 66%、近畿圏外からの移動が 34%で前年と変わらず、大阪市内での住み替えがやや上昇。



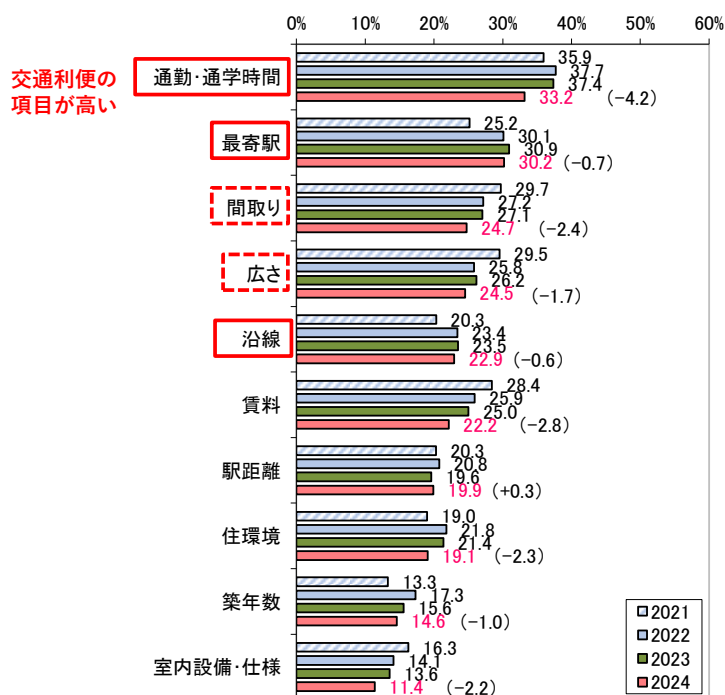
* 2019/9 より取得開始の為 2019 年は参考値
* 2022 年以降は WEB 申込導入により一部選択肢を変更

(4) 転居理由は「転勤」が昨年同様トップ。転勤や就業を機会とした転居、通勤・通学の利便性を求めた転居が上位を継続している。また、2024 年は「結婚」による転居がやや上昇し、そのうち約半数が大阪市のコンパクトを契約している。申込理由は「通勤・通学時間」がトップ。上位は立地条件や交通利便性、間取りや広さが占め重視度は変わらず高い傾向。

■ 転居理由〔複数回答〕上位10項目



■ 申込理由〔複数回答〕上位10項目



※長谷工ライブネットが近畿圏で管理する賃貸マンションのうち、2018 年 1 月から 2024 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 万件が分析対象。

※前住居エリアの区分

他近畿圏：奈良県、和歌山県、滋賀県
 他首都圏：神奈川県、埼玉県、千葉県
 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

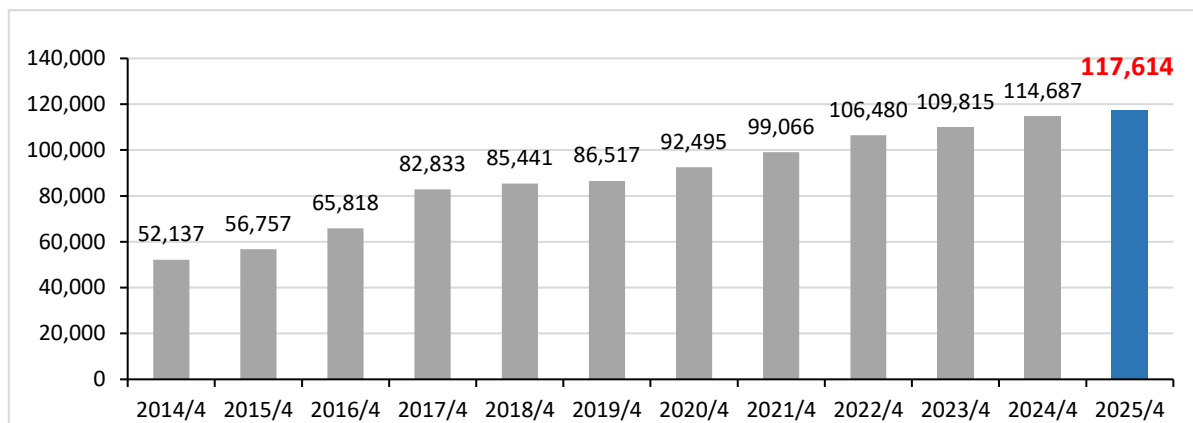
【会社概要】

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
- ・大阪事務所：大阪府大阪市中心区本町 1 丁目 8 番 12 号 オーク堺筋本町ビル
- ・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) 7 年連続 全国 1 位(2018 年～2024 年)

【長谷エライブネット 管理戸数推移】



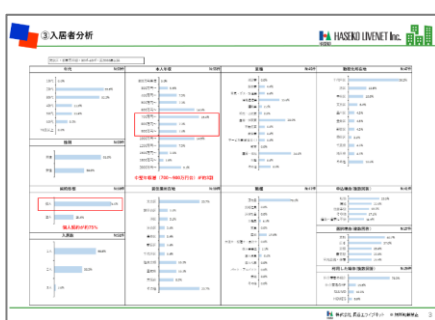
【市場調査部からのご案内】

市場調査部では、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「マーケット調査レポート」の作成や、路線別・間取りタイプ別の賃料相場や賃料推移を分析した「賃貸マンション賃料相場マップ」の販売を実施しております。詳細は市場調査部までお問い合わせください。

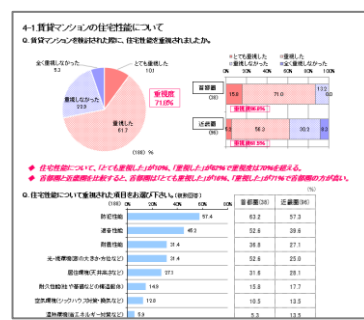
◇マーケット調査レポート



【エリア周辺の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】

◇賃貸マンション賃料相場マップ



<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：税込 49,500 円（うち消費税額等 4,500 円）
（PDF 版+紙印刷版各 1 枚）



<注文フォーム>

右記 QR コードまたは当社 HP トップページ下段の下記リンクバナーからもご確認頂けます。



注文フォーム QR コード



【本件に関するお問合せ】

株式会社長谷エライブネット 営業企画部門 市場調査部 太田、阿部
E-mail. info_hlnmarket@haseko.co.jp