

**2023 年度4Q の賃貸マンション市場に関する独自アンケート調査を実施
都心回帰による高需要で当面は好調、一方で供給過剰感への懸念も
～「投資(取得)戦略の見直し」「管理・運営コストの削減」も課題に～**

三菱地所リアルエステートサービス株式会社（本社：東京都千代田区大手町 1-9-2、代表取締役社長：湯浅 哲生）は、当社顧客を対象に、賃貸マンション市場の見通しとトレンド、課題に関するアンケート調査を実施し、この度、調査結果がまとまりましたので、お知らせします。

当社では賃貸マンションの市況観や賃貸マンション市場の課題を把握するため、東京 23 区及び大阪市所在の賃貸マンション関連事業従事者に賃貸マンション市場に関するアンケートを実施しました。アンケートは、2024 年 2 月 26 日～2024 年 3 月 8 日に当社メルマガ購読の顧客を対象にインターネットで実施し、142 件の回答を得ました。

調査結果は、賃貸マンション市場の見通しについて、都心回帰による高需要を背景に「当面は好調」との見通しが大勢を占める結果となりました。しかし一方では供給過剰感への懸念も多い状況にあり、プレイヤーは付加価値の創造による差別化に注力しているが、投資・出口戦略の見直しや管理・運営コストの削減と併せて課題となっているという結果でした。

賃貸マンション市場に悪い影響を与えると見込まれる要因については、「供給過剰」が最も多く、「高齢化の進行・世帯数減少」の割合が増加しており、需給バランスの不均衡が今後の懸念となっています。「物価・資源価格・人件費高騰」も建築費や管理運営コストの上昇分を賃料に反映しきれない状況もあり、マイナス要因と見られています。

注力している施策やトレンドについては、「付加価値サービスの提供」が最も多く、「専有部/共用部の仕様・設備・機能の更新・見直し」も引き続き上位となっており、供給過剰との見方もある中で、他物件との差別化に注力しているものと思料され、コメントでも、差別化を目的としたリニューアルや付加価値の創造に関する内容が多く寄せられた結果となりました。

賃貸マンション事業の課題としては、「投資（取得）戦略の見直し」が最も多く、「管理・運営コストの削減」が続く結果となっています。用地取得競争が過熱していることや、物価・人件費の高騰が続いていることで、コストが上昇し、賃料との整合性が取りにくくなっているのと、SDGs 対応についても、コストはかかるもののその分を賃料に反映できないといった課題もあり、「コストの上昇」が喫緊の課題であると思料される結果となりました。

当社は、調査データ公開等を通じ少しでも不動産市場の把握や不動産に係る課題解決にお役立ていただけるよう、今後も調査を継続し、サービスの充実に努めてまいります。

<本件に関するお問い合わせ先>

三菱地所リアルエステートサービス株式会社

担当：総務部広報室 田中・後藤 TEL：03-3510-3110

【今回の調査概要】

アンケート実施期間：2024年2月26日～2024年3月8日

回答者数：142名

回答依頼対象：東京23区または大阪市所在の賃貸マンション関連事業者

調査方法：WEBによる調査（メールマガジンによるアンケート収集）

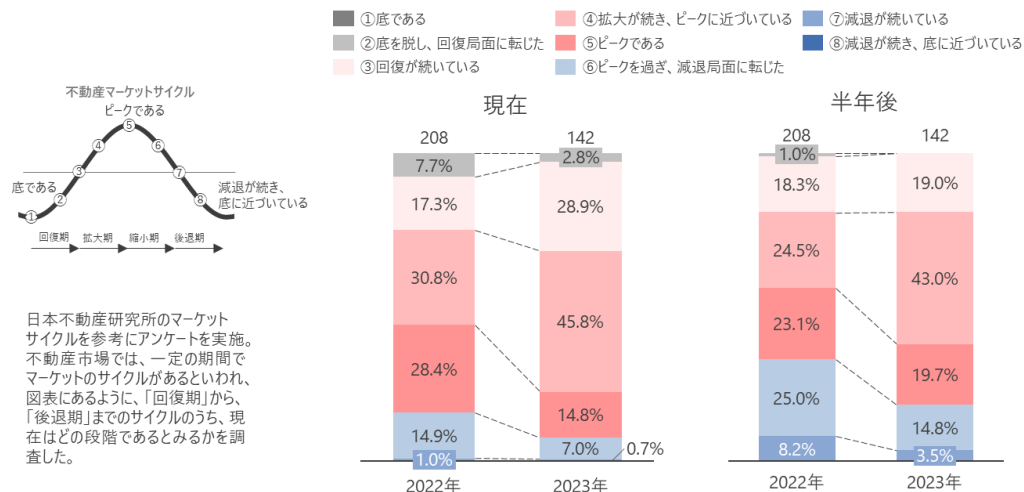
調査機関：自社

【レポート抜粋】

◆2023年の賃貸マンションマーケット見通し

現在の賃貸マンションマーケットは拡大期～ピークにあるという見方が大勢を占めている状況。半年後においても過半は同様のマーケット見通しを示しており、前回調査と比較し、減退期との見方が大きく減少している。

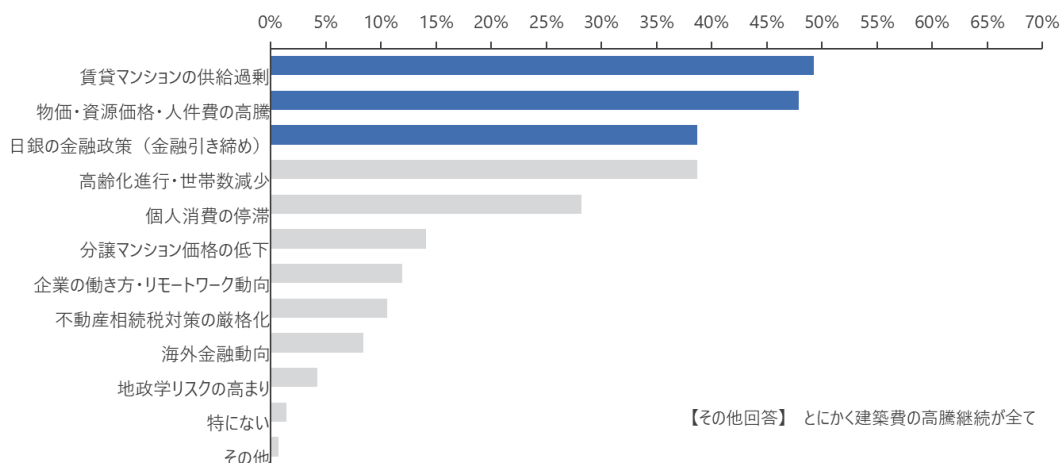
賃貸マンションマーケットの状況を図の①～⑧で選択してください。 n=142



◆2023年の賃貸マンションマーケット見通し

賃貸マンション市場に悪い影響を与えると見込まれる要因については、「供給過剰」が最も多く、「高齢化の進行・世帯数減少」の割合が前回比で増加しており、需給バランスの不均衡が今後の懸念事項となっている。また、物価・資源価格・人件費高騰が2番目に多く、建築費や管理運営コストの上昇分を賃料に反映しきれない状況もあり、マイナス要因と見られている。

2024年において賃貸マンション市場に悪い影響を与えると見込まれる要因を3つまでお選びください。（複数回答可）



人を、想う力。街を、想う力。

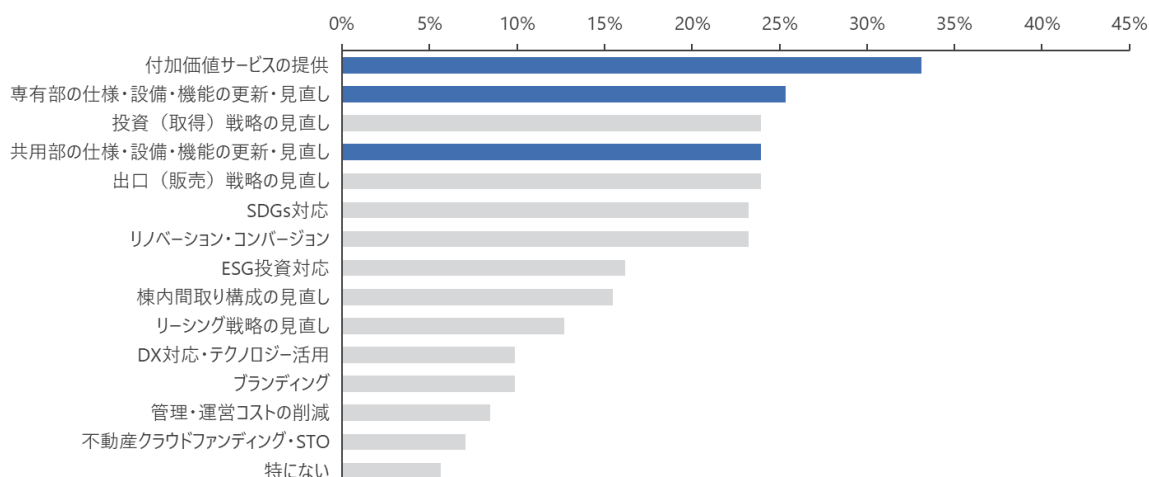
三菱地所グループ

三菱地所リアルエステートサービス

◆賃貸マンション事業のトレンドと課題

「付加価値サービスの提供」は、前回は5位（26.9%）であったが、今回は最も回答を集めた（33.1%）。「専有部/共用部の仕様・設備・機能の更新・見直し」も引き続き上位となっており、供給過剰との見方もある中で、他物件との差別化に注力しているものと思料される。コメントでも、差別化を目的としたリニューアルや付加価値の創造に関する内容が多く寄せられた。SDGs、ESGはコストが見合わない状況もあってか、順位を落とした。

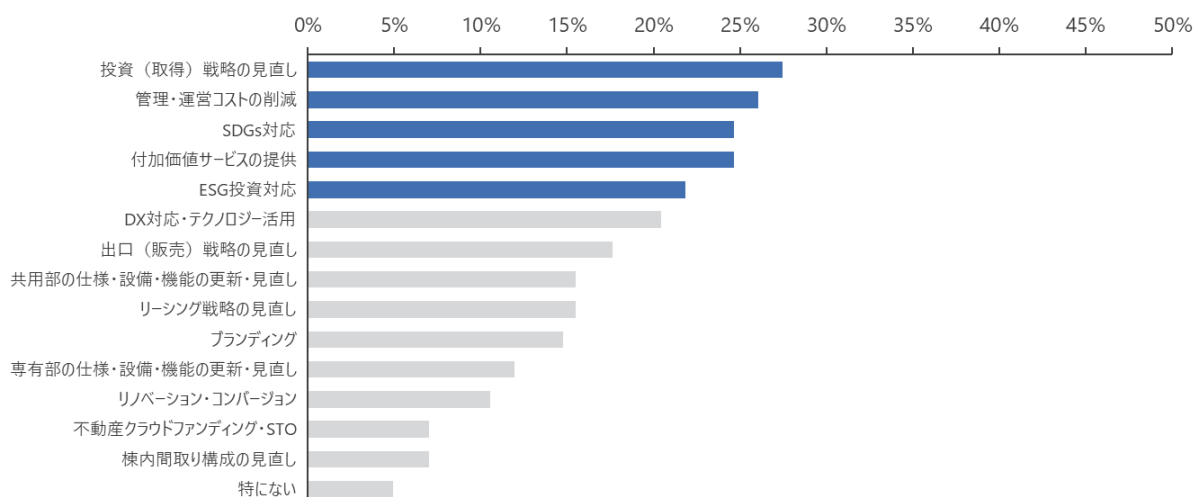
賃貸マンション事業において注力して取り組んでいる施策・トレンドを3つまで教えてください。（複数回答可） n=142



◆賃貸マンション事業のトレンドと課題

賃貸マンション事業の課題は、「投資（取得）戦略の見直し」が最も多く、「管理・運営コストの削減」が続いた。用地取得競争が過熱していることや、物価・人件費の高騰が続いていることで、コストが上昇し、賃料との整合性が取りにくくなっているとのコメントが寄せられた。また、SDGs対応についても、コストがかかるもののその分を賃料に反映できないといった課題もあり、「コストの上昇」が喫緊の課題であると思料される。

賃貸マンション事業において対応に課題を感じている施策・トレンドを3つまで教えてください。（複数回答可） n=142



※下記よりすべてのアンケート調査レポートをダウンロードいただくと以下調査内容について確認出来ます。

<https://go.mecyes.co.jp/library/inquiry48-2023-4q-customer-survey-report/>

人を、想う力。街を、想う力。

三菱地所グループ

三菱地所リアルエステートサービス

■三菱地所リアルエステートサービス株式会社について

総合不動産業を営む三菱地所のグループ会社として、不動産売買の仲介・コンサルティング事業、ビル・住宅の賃貸事業、及びパーキング経営支援等を行っております。長年培ったノウハウと実績、また、三菱地所グループのネットワークをいかし、皆様の多様なご要望にお応えしております。

社 名 : 三菱地所リアルエステートサービス株式会社

本社所在地 : 東京都千代田区大手町 1-9-2 大手町フィナンシャルシティ グランキューブ 11 階

代表取締役 : 湯浅 哲生

事業内容 : 不動産の売買・仲介及び鑑定、不動産の管理、貸借及び売買の受託等

設 立 : 1972 年 12 月 20 日

当社 HP : <https://www.mecyes.co.jp/>

人を、想う力。街を、想う力。

三菱地所グループ

 **三菱地所リアルエステートサービス**