

管理会社・・・

最新の市場調査・賃料査定・

その他報告書から学ぶ！

～最新の賃貸事情と賃貸経営の将来への備え～

〈ダイジェスト版〉

講師

公益社団法人 東京共同住宅協会

東京都渋谷区神宮前6-29-4 原宿こみやビル4階

相談員 ： 戸田 吉彦

セミナー当日のテーマ

◆セミナーの目的：資料の読み方から市場を知る

- 賃貸市場の現状把握（事例）
- 将来の賃貸経営への備え方のヒントをつかむ

◆説明の流れ：

1. 参考資料から市場を読む（仮説検証）
2. 賃貸市場動向とその社会背景
3. 賃貸市場を取り巻く環境
4. 今後の賃貸経営に影響を与える要素
5. 将来への備え

○ 参考資料 (マーケット調査 住環境)

エリア調査 ① (再開発計画と人口動態)

中央区築地5丁目・6丁目開発計画

★ : 計画地



※再開発計画

・築地市場跡地の広大な敷地は、東京都にとっても大きな資産価値があり、その活用方法については日本はもとより世界中から人々が集まり、経済効果を生み出す期待を寄せていると云えます。
・2024年4月に東京都が募集していた『築地地区まちづくり事業』の事業予定者も選出され、その再開発の内容も明らかになってきています。
※大規模集客・交流施設、商業複合施設、ホテル、レジデンス、シアターホール、大規模オフィスやシェアオフィスなどの機能を有する未来機能都市

・開発のコンセプトには『水と緑』『多様な人々を出迎え交流』『新しい文化の創造・発信』というキーワードが含まれ、広大な敷地を新たな都市のシンボルとして再開発に基づいています。
・スポーツやイベント対応可能な5万人規模のマルチスタジアムや、文化・芸術発信拠点となるシアターホール、築地場外市場との連携による食文化の発信拠点、ウォーターフロントを活かした舟運設備の充実と、各種交通機関との連絡による利便性の向上の他、地下鉄開発なども含めた都内最大規模の再開発になるようです。

・行政が再開発によりどのような街作りを目指すのか？を知り、そこに集約される街の機能や役割を把握する事で、今後の新しい街に求められる物件像を予測する。

人口動態

＜周辺の人口＞						
人口	2015 年調査(a) 10,007 人	2020 年調査(b) 11,015 人	増減率(b)÷(a)-1 9.33 %	2023 年推計*1 12,307 人	対2020年増減 11.73 %	対2015年増減 22.15 %
＜年齢別人口＞						
	2015 年調査(a)	2020 年調査(b)	増減率(b)÷(a)-1	2023 年推計*1	対2020年増減	対2015年増減
19歳以下	1,254 人	1,526 人	21.69 %	1,806 人	18.35 %	44.02 %
20～29歳以下	1,247 人	1,180 人	-5.37 %	1,308 人	10.85 %	4.89 %
30～39歳以下	1,879 人	1,789 人	-4.79 %	2,069 人	15.65 %	10.11 %
40～49歳以下	1,981 人	2,216 人	11.86 %	2,257 人	1.85 %	3.93 %
50～59歳以下	1,576 人	2,129 人	35.09 %	2,609 人	22.55 %	68.55 %
60歳以上	2,072 人	2,173 人	4.87 %	2,256 人	3.82 %	8.00 %
平均年齢	44.03 歳	44.36 歳	0.74 %	43.91 歳	-1.01 %	-0.27 %
＜周辺の世帯＞						
世帯数	2015 年調査(a) 6,054 世帯	2020 年調査(b) 6,743 世帯	増減率(b)÷(a)-1 11.55 %	2023 年推計*1 7,000 世帯	対2020年増減 3.81 %	対2015年増減 15.58 %
＜人員別世帯数＞						
	2015 年調査(a)	構成比	2020 年調査(b)	構成比	増減率(b)÷(a)-1	
単身	3,683 世帯	60.84 %	3,743 世帯	55.25 %	1.63 %	※このエリアの特徴は、単身世帯よりも2人以上の世帯の数が伸びている事です。
2人世帯	1,342 世帯	22.17 %	1,497 世帯	22.30 %	11.55 %	
3人以上世帯	1,029 世帯	17.00 %	1,186 世帯	18.46 %	15.26 %	
平均世帯人員	2015 年調査(a) 1.64 人		2020 年調査(b) 1.70 人		増減率(b)÷(a)-1 3.19 %	

※人口動態

・計画地周辺の人口推移を見ると、2023年時点で2015年対比で約22% (+2,232人) 増加し、比例して世帯数も約18% (+692世帯) 増加しており、特徴的なのは、3人以上の世帯の増加が目立つ事です。
・年齢別内訳を見ると、19歳以下と50～64歳の年代が著しく増加しており、他の年代も10%近く増加していることが分かります。
・各年代の構成比は平均しており、それぞれ15%～20%を占めており、エリア全体の平均年齢は低下しています。
※2015年から2020年にかけては築地市場の移転やオリンピック開催に伴う開発等の影響で、戸建住宅が激減し、共同住宅に建て替わっており、人員構成も大きく変化してきている様子もうかがえます。

＜住宅形態・所有形態別世帯数＞

・過去から現在までの人口動態を把握し、今後の街の開発により、人や街、不動産にどのような影響を及ぼすかを予測するための情報とする。

※スカイツリータウンの開発にも見られるように、再開発から外れたエリアの商業施設については、取り壊される可能性も秘めている事と、現状は共同住宅を中心とした居住エリアとして成熟してきている事などを踏まえると、全フロア店舗・事務所とするにはリスクを感じざるを得ません。

エリア調査（再開発計画）

品川駅・田町駅周辺地域の将来像

〈開発のテーマ〉

 : 当該物件所在地

ビジネス交流促進、協働支援により新たな価値・文化を創出・発信する
ダイバーシティプラットフォームの構築



～計画地南西側から望むイメージパース～



・品川駅周辺は、2025年度から2036年度にかけて大きな変革を迎えます。
⇒より国際色を帯びながらも文化や新たなビジネスの育成を目指しており、スタートアップ企業の進出などの支援も期待されています。

・開発による**人流の変化予測**をみて、今後の街の賑わいや物件ニーズを予測し、活用方法の決定根拠とする。

物件価値の向上に期待

〈都市機能の変化〉

★：当該物件所在地

現 狀

※人流の変化



将来



★複合機能の集積による
国際交流拠点・品川

各地の調査から見た 各自治体の取り組み

〈都市行政〉

・再開発

大都市大規模開発（産業と住環境の共存＝利便性の向上）

⇒ 都市機能の再構築と高度化

⇒ 経済の活性化（企業進出や雇用創出）

⇒ 高速移動交通網の整備（産業、観光の活性化）

⇒ 都市景観の改善（緑地や広場、環境配慮型都市）

スマートシティ化

スマートシティとは・・・

人にやさしい都市 のあり方を

テクノロジーで支える 取り組み（街づくり）



各地の調査から見た 各自治体の取り組み

〈地方行政〉

・防災対策と特徴化（安全性と魅力アップ）

住宅密集地『木密』細分化された土地を集約

⇒ **不燃化・生活基盤整備**

街の特徴や成り立ちを活かした取り組み（イベント等）

⇒ **地場産業育成と住環境改善**の両輪

・街の活性化（人と産業誘致） = 昼夜人口増加

⇒ **税収アップ**（住民税、法人税）

いかに歳入を確保するかが**自治体存続の課題**

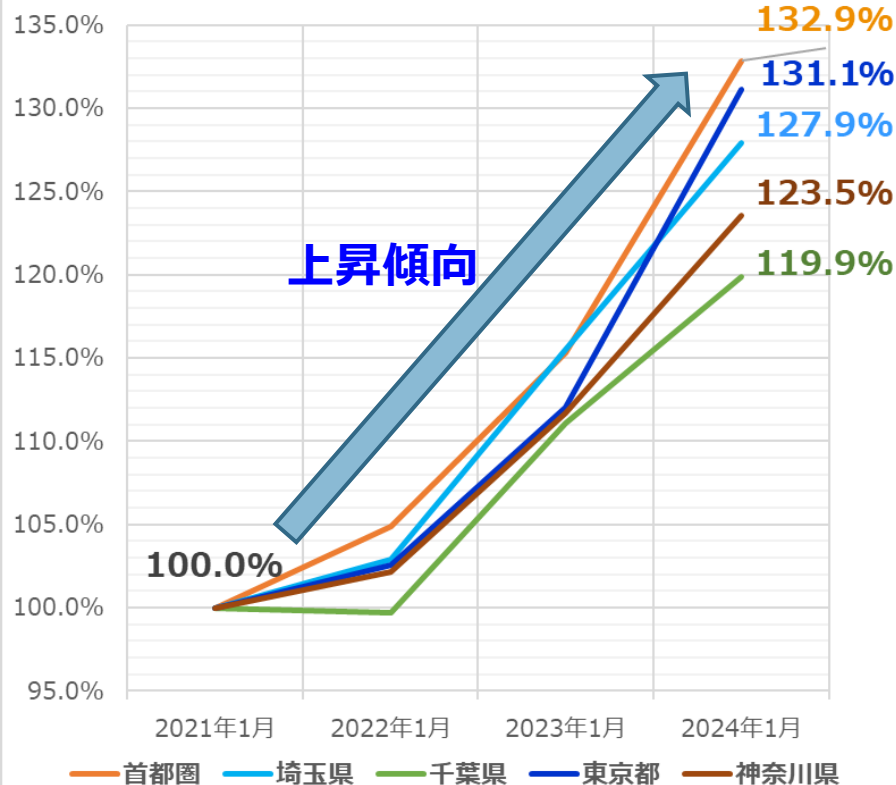
※ふるさと納税、命名権（ネーミングライツ）、
クラウドファンディング、その他



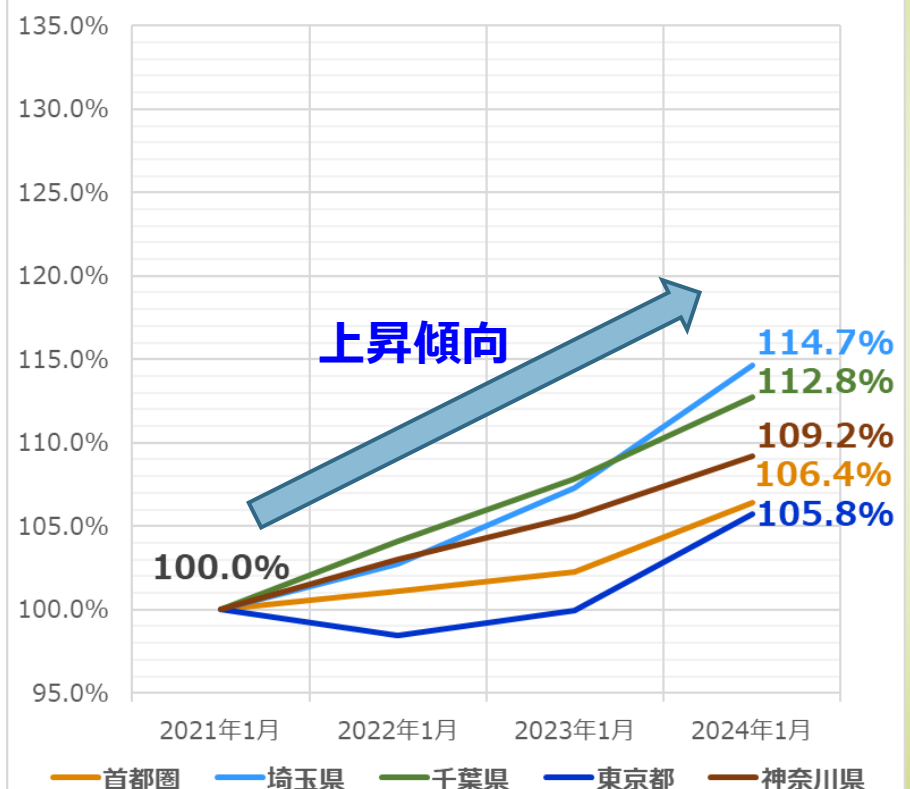
○参考資料 (マーケット調査 住環境)

○家賃相場の変化 (地域別)

ファミリー物件賃料相場推移



シングル物件賃料相場推移



※ファミリー物件の賃料上昇率は、分譲賃貸マンションの賃貸利用の増加にもけん引されている？

○参考資料 (マーケット調査 住環境)

1R	平均賃料	136,000 円	有面積	間取り	築年数	部屋数	築年月	賃料	管理費	賃料+管理費	m ² 単価
エスエーリオ渋谷	平均m ²	24.12 m ²	0.29m ²	1R	4年	4部屋	2021年1月	¥164,000	¥9,000	¥173,000	¥5,711
エスエーリオ渋谷			0.29m ²	1R	4年	2部屋	2021年1月	¥157,000	¥9,000	¥166,000	¥5,480
S-CLASSE新宿	平均m ² 単価	5,638 円/m ²	7.58m ²	1R	3年	4部屋	2022年9月	¥144,000	¥10,000	¥154,000	¥5,600
エクスプレスビル西武池袋線			0.03m ²	1R	3年	2部屋	2022年7月	¥114,000	¥15,000	¥129,000	¥6,440
エクスプレスビル西武池袋線	平均築年	4.1 年	0.01m ²								¥5,446
エクスプレスビル池袋駅			21.47m ²								¥5,358
エクスプレスビル池袋駅			22.36m ²								¥5,143

・現在募集中の競合物件一覧の賃料、m²、m²単価、築年数、それぞれの平均値を求めます。

物件グレード	想定賃料帯
高め	165,000 ~ -
やや高め	150,000 ~ 165,000
平均的	135,000 ~ 150,000
やや低め	125,000 ~ 135,000
低め	- ~ 125,000

1K	平均賃料	144,456 円	有面積	間取り	築年数	部屋数	築年月	賃料	管理費	賃料+管理費	m ² 単価
Petit mason 西武	平均m ²	28.50 m ²	0.53m ²	1K	2年	3部屋	2023年11月	¥149,000	¥7,700	¥156,700	¥5,492
S-CLASSE新宿			7.18m ²	1K	3年	3部屋	2022年11月	¥144,000	¥10,000	¥154,000	¥5,665
西武池袋線4丁目	平均m ² 単価	5,069 円/m ²	0.53m ²	1K	2年	4部屋	2023年11月	¥145,000	¥7,700	¥152,700	¥5,352
ザバールビル池袋			0.77m ²	1K	4年	3部屋	2022年11月	¥139,000	¥13,000	¥152,000	¥5,283
アビゾン西武池袋	平均築年	5.4 年	0.53m ²	1K	2年	3部屋	2023年11月	¥142,000	¥7,700	¥149,700	¥5,247
グランディール池袋線			29.33m ²	1K	9年	5部屋	2016年7月	¥140,000	¥5,000	¥145,000	¥4,943
グランディール池袋線											

競合物件ごとの設備の充実度を把握します。

物件グレード	想定賃料帯
高め	175,000 ~ -
やや高め	160,000 ~ 175,000
平均的	148,000 ~ 160,000
やや低め	135,000 ~ 148,000
低め	- ~ 135,000

1DK	平均賃料	141,000 円	有面積	間取り	築年数	部屋数	築年月	賃料	管理費	賃料+管理費	m ² 単価
ルミエール	平均m ²	30.50 m ²	1.82m ²	1DK	10年	4部屋	2015年3月	¥128,000	¥4,000	¥132,000	¥4,148
PARK SIDE 西武池袋			0.09m ²	1DK	5年	2部屋	2020年4月	¥160,000	¥10,000	¥170,000	¥4,362
エクスプレスビル西武池袋線	平均m ² 単価	4,623 円/m ²	5.46m ²	1DK	3年	1部屋	2022年7月	¥117,000	¥10,000	¥127,000	¥4,988
東武池袋線1丁目駅	平均築年	4.8 年	3.92m ²	1DK	1年	3部屋	2024年2月	¥115,000	¥12,000	¥127,000	¥5,209

物件グレード	想定賃料帯
高め	185,000 ~ -
やや高め	170,000 ~ 185,000
平均的	158,000 ~ 170,000
やや低め	148,000円 ~ 158,000
低め	- ~ 148,000円

1LDK	平均賃料	223,235 円	有面積	間取り	築年数	部屋数	築年月	賃料	管理費	賃料+管理費	m ² 単価
URBAN PARK GRAND池袋	平均m ²	39.41 m ²	1.83m ²	1LDK	2年	2部屋	2023年1月	¥295,000	¥0	¥295,000	¥7,852
ザバールビル池袋			5.63m ²	1LDK	4年	6部屋	2021年5月	¥260,000	¥15,000	¥275,000	¥6,026
エクスプレスビル西武池袋線	平均m ² 単価	5,664 円/m ²	0.62m ²	1LDK	5年	2部屋	2020年7月	¥238,000	¥13,000	¥250,000	¥6,154
南平台ヒルツバクラス			2.42m ²	1LDK	5年	4部屋	2020年2月	¥230,000	¥10,000	¥240,000	¥5,657
Nanpeldel HillTop House	平均築年	4.7 年	2.42m ²	1LDK	5年	4部屋	2020年2月	¥230,000	¥10,000	¥240,000	¥5,657
CREST KOMABA			17.77m ²	1LDK	1年	3部屋	2024年11月	¥215,000	¥15,000	¥230,000	¥4,814
soobadel hill			40.13m ²	1LDK	2年	3部屋	2023年12月	¥215,000	¥15,000	¥230,000	¥5,731

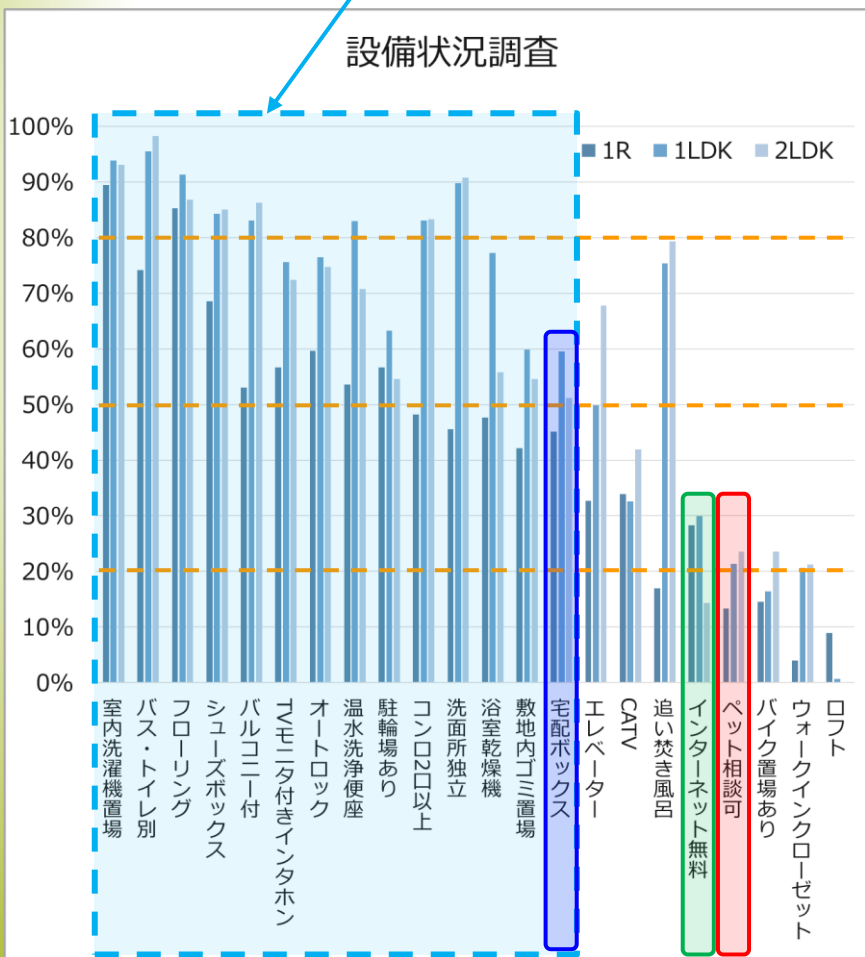
物件グレード	想定賃料帯
高め	240,000 ~ -
やや高め	220,000 ~ 240,000
平均的	200,000 ~ 220,000
やや低め	178,000 ~ 200,000
低め	- ~ 178,000

○参考資料 (マーケット調査 住環境)

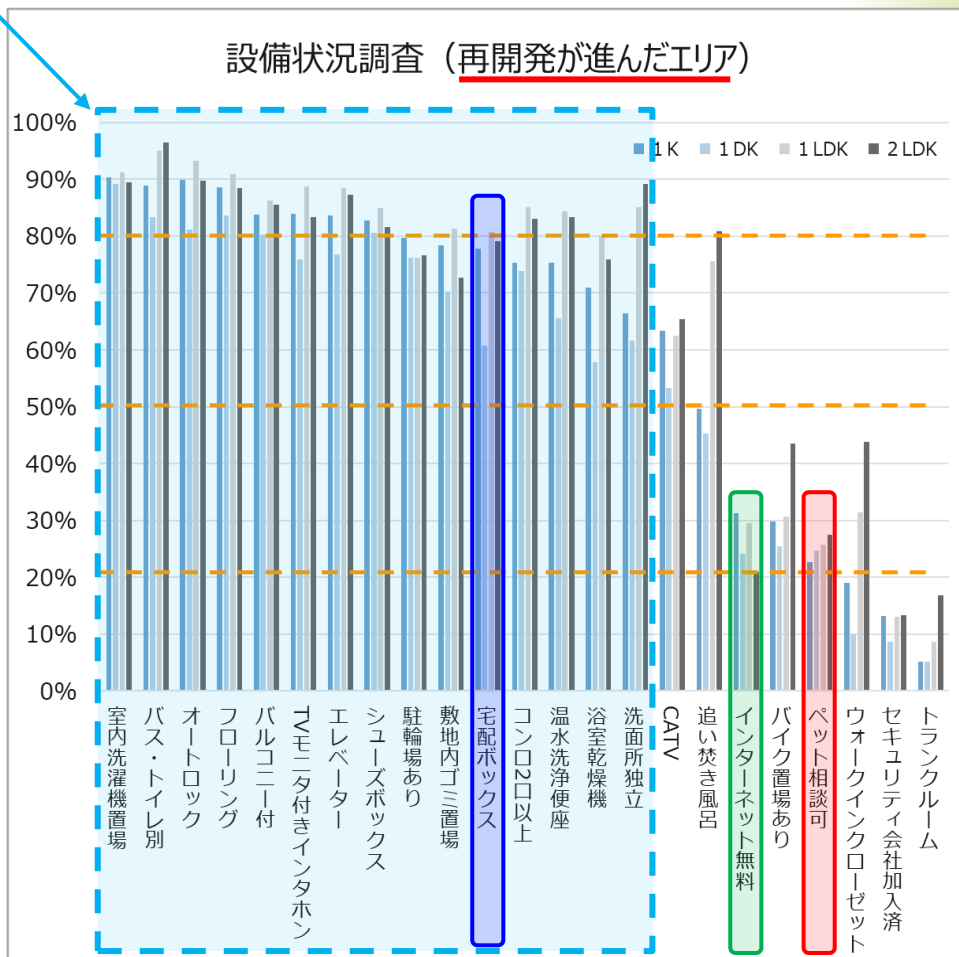
これが無いと決まりにくい設備

- … 当たり前となりつつある設備
- … 人気の割に普及が進まない設備
- … エリアによって普及差が大きいサービス
- … すぐにでも備えておきたい設備

設備状況調査



設備状況調査 (再開発が進んだエリア)



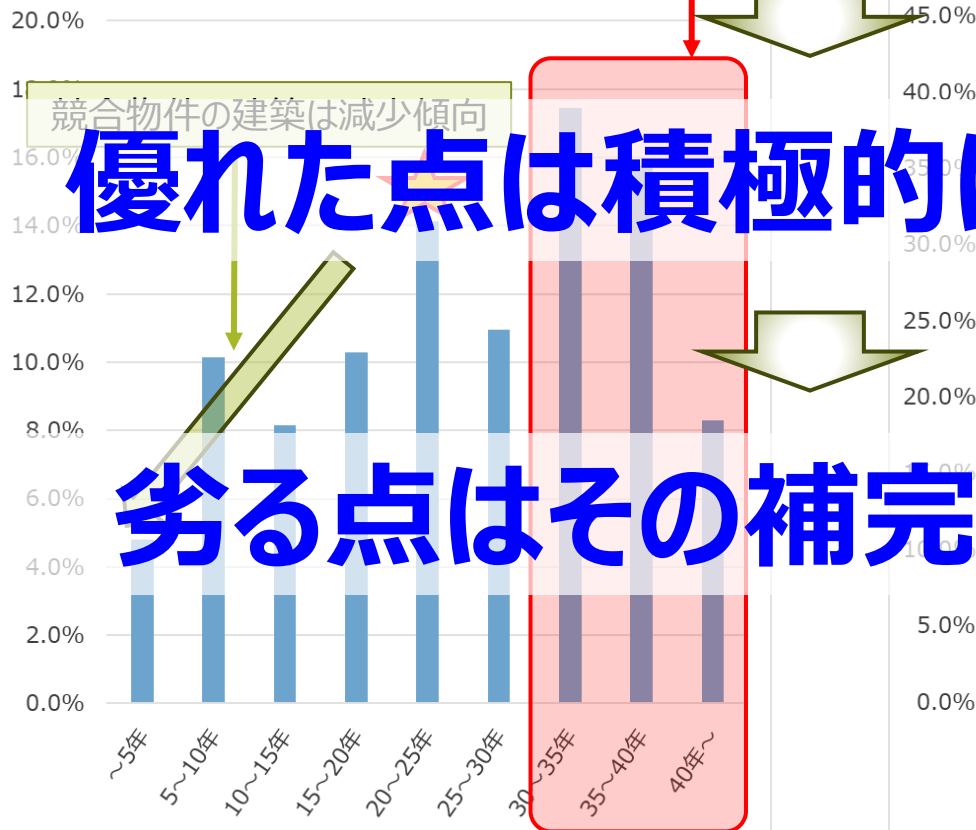
○参考資料（マーケット調査 住環境）

〈対象物件〉
RC造 築22年 32㎡ 1K

1K	
平均賃料	144,456 円
平均㎡	28.50 ㎡
平均㎡単価	5,069 円/㎡
平均築年数	25.5年

自身の物件のポテンシャルを知る

近隣供給物件の築年数分布（1K）



専有面積分布（1K）



優れた点は積極的にアピール！

劣る点はその補完策を考える

○参考資料（マーケット調査 住環境）

〈毎年10月に発表される**全国賃貸住宅新聞社**が実施している意識調査の結果〉

～単身物件～

全国賃貸住宅新聞

2023年		2024年		
順位	設備	順位	変動	設備
1	インターネット無料	1	→	インターネット無料（10年連続）
2	エントランスのオートロック	2	↗	宅配BOX
3	高速インターネット（1Gbps以上）	3	↘	エントランスのオートロック
4	宅配BOX	4	↘	高速インターネット（1Gbps以上）
5	浴室換気乾燥機	5	→	浴室換気乾燥機
6	独立洗面台	6	新規	ペット用設備
7	システムキッチン	7	↘	独立洗面台
8	防犯カメラ	8	↗	ガレージ（昨年14位）
9	24時間利用可能ゴミ置場	9	↘	システムキッチン
10	ウォークインクローゼット	10	↗	追い焚き機能（昨年15位）

～ファミリー物件～

全国賃貸住宅新聞

2023年		2024年		
順位	設備	順位	変動	設備
1	インターネット無料	1	→	インターネット無料（9年連続）
2	エントランスのオートロック	2	→	エントランスのオートロック
3	追い焚き機能	3	→	追い焚き機能
4	システムキッチン	4	↗	宅配BOX
5	宅配BOX	5	↗	高速インターネット（1Gbps以上）
6	高速インターネット（1Gbps以上）	6	↘	システムキッチン
7	浴室換気乾燥機	7	新規	ペット用施設
7	24時間利用可能ゴミ置場	8	↗	ガレージ
9	ウォークインクローゼット	9	↘	浴室換気乾燥機
10	ガレージ	10	↗	エレベーター（昨年12位）

・**インターネット無料**については、単身者向け及びファミリー向け物件にかかわらず、長期間人気の首位を守っており、近年では**ネット無料は当たり前**で、更に**1Gbps以上**の高速インターネットが求められてきています。

・2位以下の設備も**エントランスのオートロック**、**宅配BOX**、**システムキッチン**など、単身/ファミリーに限らず、より**充実した設備**を望む声が多いことがわかります。

・更に**追い焚き機能付きの給湯設備**は、単身物件でさえもトップ10に食い込んできています。

・賃貸市場を取り巻く環境

○ 空き家数及び空き家率の全国推移

- ・1978年に268万戸だった空き家が、2023年には900万戸に
⇒45年間で3.4倍に急増し、
全戸に占める空き家率は13.8%

○ 日本の人口の全国推移

- ・2020年の国勢調査では、5年間で約95万人 減少

○ 日本の世帯数の全国推移

- ・同じ5年間で約227万世帯 増加

○ 日本の人口高齢化率の予測



**単身高齢者世帯
の増加**

- ・2024年：29.1% ⇒ 2065年：38.4% (内閣府予測)

・賃貸市場を取り巻く環境

～建築費高騰の主な要因～

- ・ 建築資材の高騰
- ・ 人材不足と人件費の高騰
- ・ 輸送コストの高騰
- ・ 法規制の強化（耐震性、省エネ性能向上）

構造	2020年 建築坪単価		2024年 建築坪単価	上昇率
木造	約 70万円	➡	約 90万円	129%
鉄骨造	約110万円	➡	約140万円	127%
RC造	約135万円	➡	約170万円	126%

※2025年以降も更に高水準で推移する見込み

○将来への備え（収益力向上の考え方）

①長期視点での物件維持管理

・適切な経営計画と修繕計画の立案と確実な実施

⇒投資計画を立てる（見直す）

⇒スクラップ&ビルドから修繕、リノベーションへ（バリアフリー）

⇒退去時原状回復工事 + アルファ のグレードアップ

⇒RC造など耐用年数の長い建物は給排水設備のメンテも重要

⇒リフォームローンなど借入難易度の高まりと金利の上昇

⇒計画的な自己資金のプール

⇒有利な借入の為にも入居率や収益性の維持向上

⇒時流に合わせた柔軟な賃料設定（賃料上昇トレンド）

○将来への備え（物件管理の心得）

① 市場の変化をキャッチ

・地域及び最寄り駅沿線の開発計画

⇒人流の変化

⇒競合の変化（設備他）

⇒賃料相場の変化

= 顧客ターゲットの変化

= 物件ニーズの変化

※設備・契約条件など

② デジタル技術、テクノロジーの躍進

・差別化対策キーワード

⇒安全、安心（見守り、防犯）

⇒便利さ（スマート化、IoT）

⇒環境対応（省エネ、太陽光発電、蓄電池）



○ 将来への備え (先進設備の事例)

エアコン



テレビ



照明器具



電動カーテンレール



スマホでコントロール

外出先から操作可能
タイマー設定でセキュリティ対策



〈快適な住まいイメージ〉



玄関電子錠



ホームセキュリティ



室外側
ユニット

本日のまとめ

- 賃貸経営を取り巻く環境は、世界の情勢にも大きく左右される時代になってきています。
- 世界情勢や国の情勢、街や沿線の再開発なども鑑み、現在と未来を見据えた将来への備えが必要です。
- 顧客ニーズをしっかりとつかみ、毎年出現する新築競合物件に負けないよう、効果的な募集活動や適切な条件設定、必要な投資を行うための判断材料を収集することが重要です。
- ご自身のご事情や将来に向けた想いなどを一緒に具現化してくれる専門的なパートナーも必要になる時代となってきました。
- **東京共同住宅協会**は、そんなオーナー様に向け様々な情報発信をして参りますので、将来のイメージづくりと実現に役立ててください。