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）

○参考資料（マーケット調査 住環境）

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

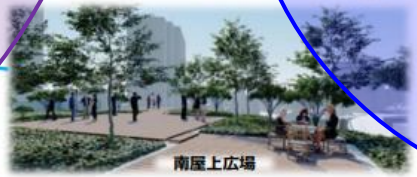
※再開発計画

～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

※人流の変化

○参考資料（マーケット調査 住環境）

〈人口動態調査〉

<周辺の人口>

	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
人口	10,075 人	11,015 人	9.33 %	12,307 人	11.73%	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%	13.93%
50～64歳以下	1,576 人	2,129 人	35.09 %	2,609 人	22.55%	65.55%
65歳以上	2,072 人	2,173 人	4.87 %	2,256 人	3.82%	8.88%

	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
平均年齢	44.03 歳	44.36 歳	0.74 %	43.91 歳	-1.01%	-0.27%

<周辺の世帯>

	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
世帯数	6,054 世帯	6,426 世帯	6.14 %	7,118 世帯	10.77%	17.58%

<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	58.25%	1.63 %
2人世帯	1,342 世帯	22.17%	1,497 世帯	23.30%	11.55 %
3人以上世帯	1,029 世帯	17.00%	1,186 世帯	18.46%	15.26 %

	2015 年調査(a)	2020 年調査(b)	増減率(b)÷(a)-1
平均世帯人員	1.64 人	1.70 人	3.19 %

※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。

<住宅形態・所有形態別世帯数>

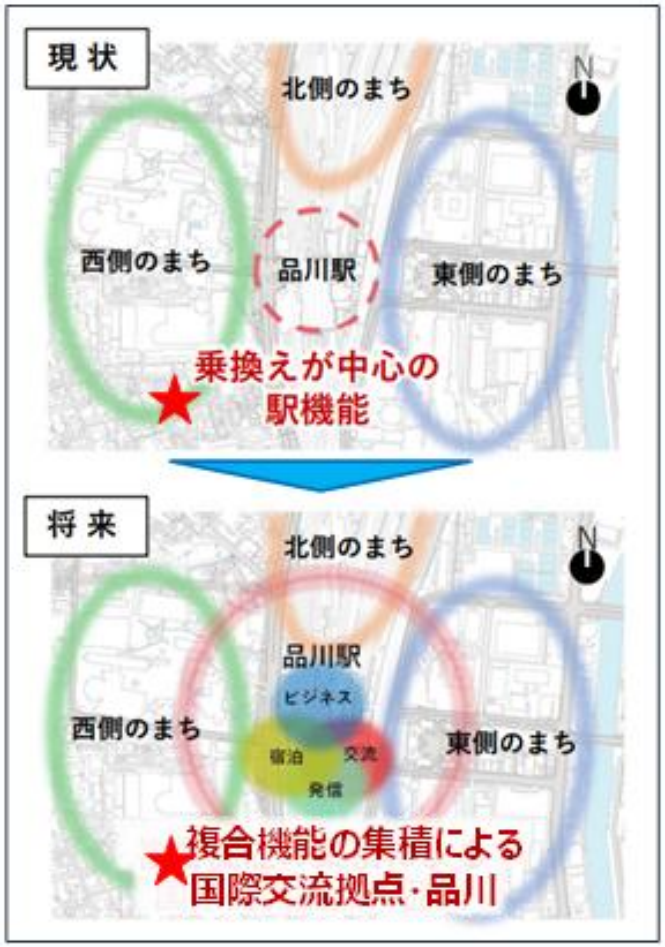
	2015 年調査(a)	構成比	2020 年調査(b)	構成比	増減率(b)÷(a)-1
持家	2,818 世帯	49.36%	2,886 世帯	47.71%	2.41 %
借家	2,891 世帯	50.64%	3,163 世帯	52.29%	9.41 %

<住宅形態・所有形態別世帯数>

	2015 年調査(a)	構成比	2020 年調査(b)	構成比	増減率(b)÷(a)-1
戸建住宅	554 世帯	9.76%	274 世帯	4.61%	-50.54 %
共同住宅	5,122 世帯	90.24%	5,673 世帯	95.39%	10.76 %

※人口、世帯数共に急激に増加しており、木密な戸建て住宅から共同住宅への建て替えが進んでいることがわかります。

〈都市機能の変化〉



※人の流れが劇的に変わることが予想できます。

各地の調査から見えた
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）

各地の調査から見えた
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

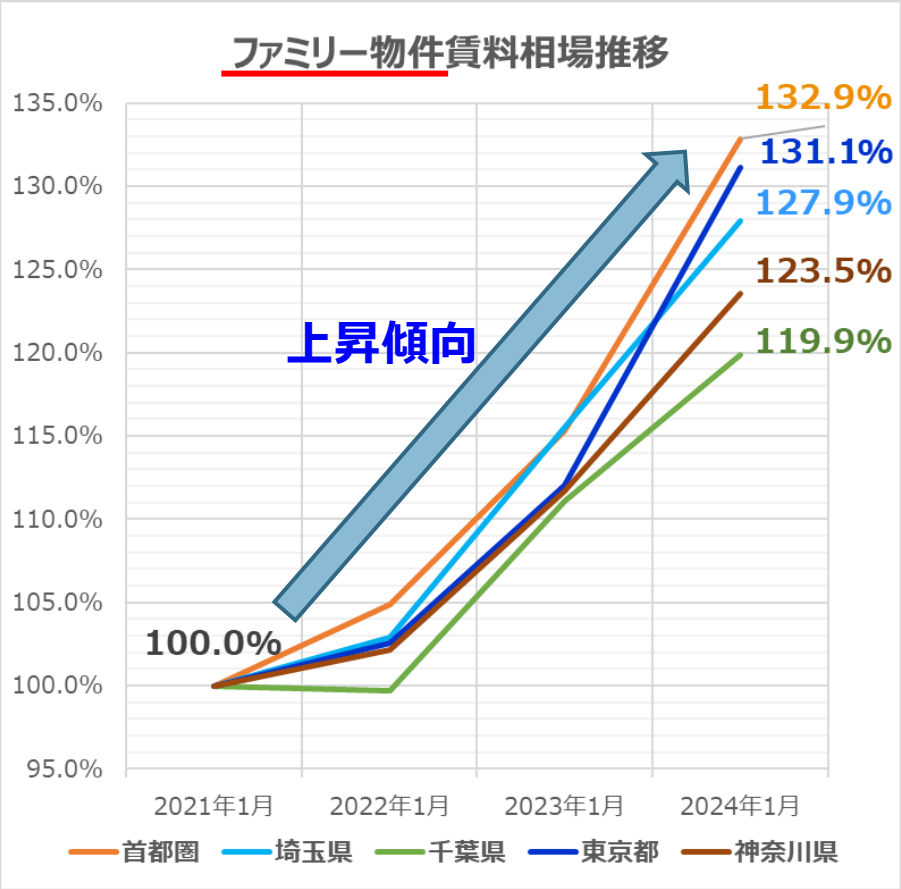
⇒ **税収アップ**（住民税、法人税）

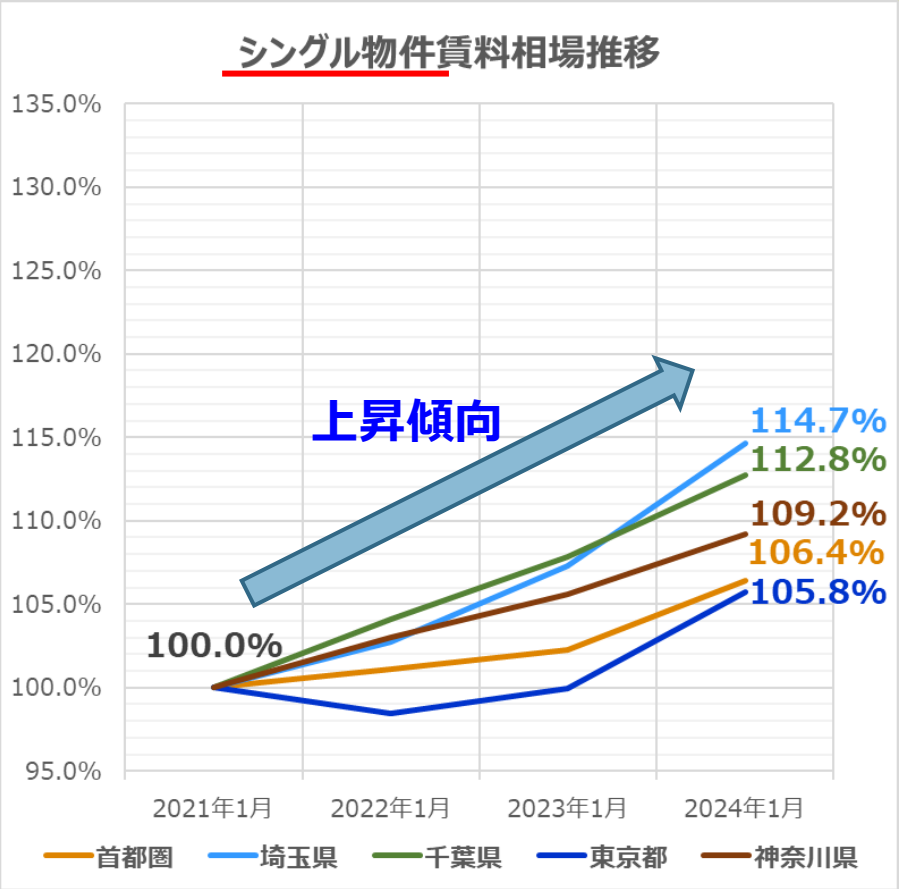
いかに歳入を確保するかが**自治体存続の課題**

※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**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
平均㎡	24.12 ㎡
平均㎡単価	5,638 円/㎡
平均築年	4.1 年

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

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

1K

平均賃料	144,456 円
平均㎡	28.50 ㎡
平均㎡単価	5,069 円/㎡
平均築年	5.4 年

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

競合物件ごとの**設備の充実度**を把握します。

1DK

平均賃料	141,000 円
平均㎡	30.50 ㎡
平均㎡単価	4,623 円/㎡
平均築年	4.8 年

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
平均㎡	39.41 ㎡
平均㎡単価	5,664 円/㎡
平均築年	4.7 年

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）

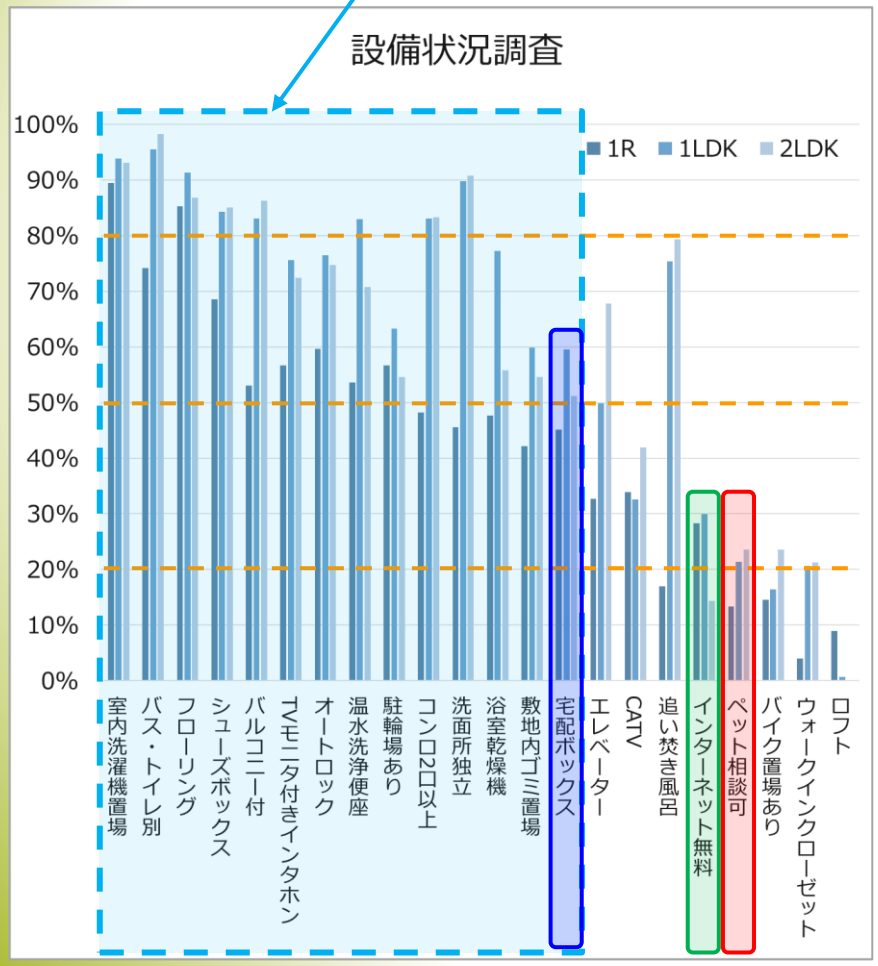
これが無いと決まりにくい設備

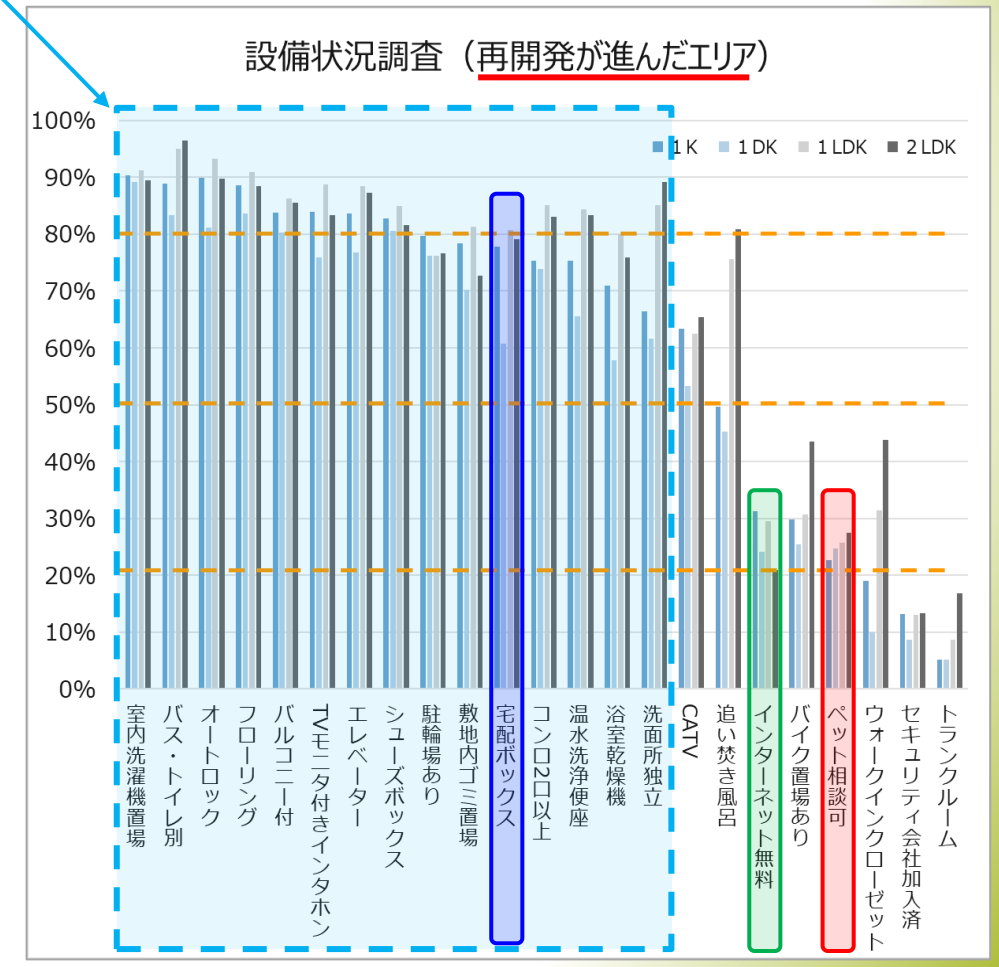
… 当たり前となりつつある設備

… 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





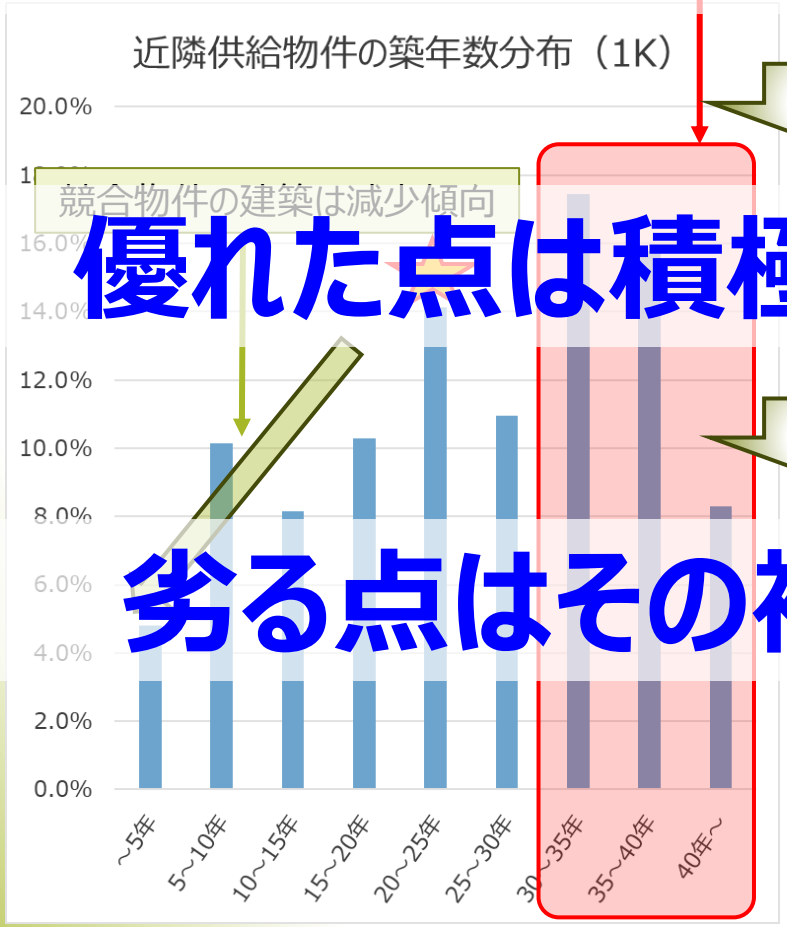
○参考資料（マーケット調査 住環境）

〈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/㎡

自身の物件のポテンシャルを知る



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時間利用可能ごみ置場	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時間利用可能ごみ置場	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　＝ 顧客ターゲットの変化

⇒競合の変化（設備他）　＝ 物件ニーズの変化

⇒賃料相場の変化　※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

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ています。
- **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。