

『競争力のある新築賃貸の最新間取りから』

～原状回復・室内リノベーションで選択すべき間取りを考える～

単身向け、ファミリー向けのトレンドと知って欲しいニーズの高いアイテムとは？

2025年5月21日セミナーダイジェスト版

TJK

公益社団法人

東京共同住宅協会

相談員 長谷川 明未



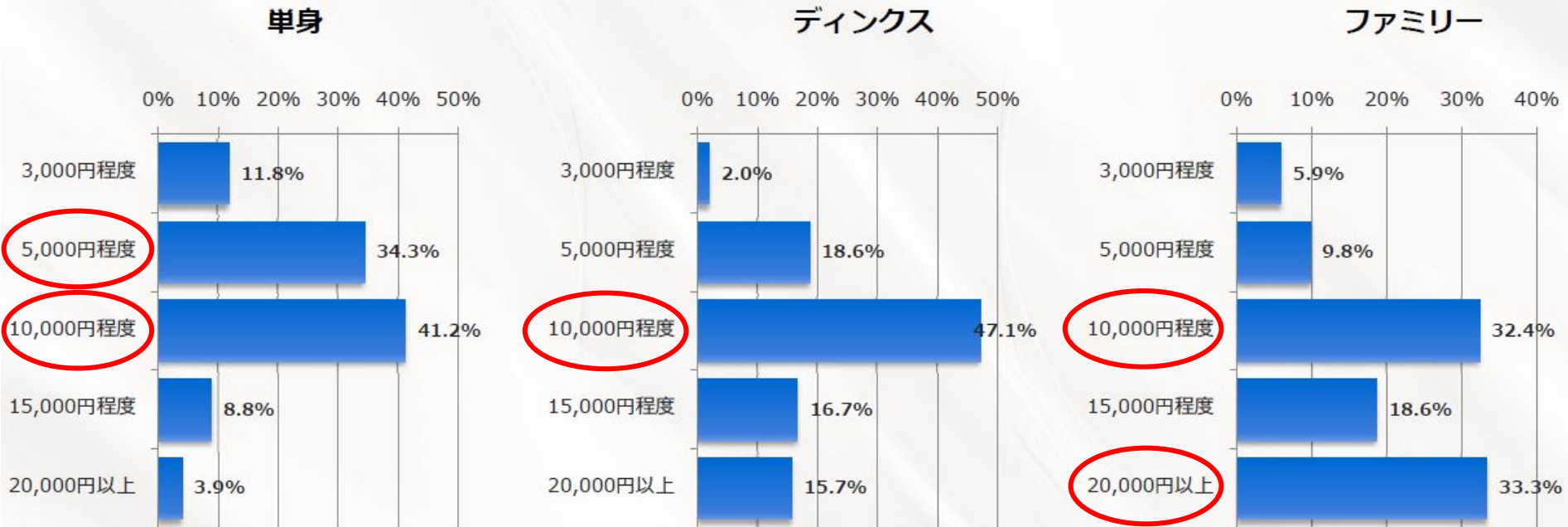
2級FP技能士 A F P®認定者
公認不動産コンサルティングマスター
賃貸不動産経営管理士 宅地建物取引士
日本不動産適正機構 登録調停人

★来店客の予算上昇金額

TJK

来店客予算

Q. お客様の予算はどの程度上がってきていると感じますか。



①取引事例比較法：近隣の売買取引価格が上昇し評価が上昇

②収益還元法：家賃が上昇し評価があがる（近隣の新築の影響大）

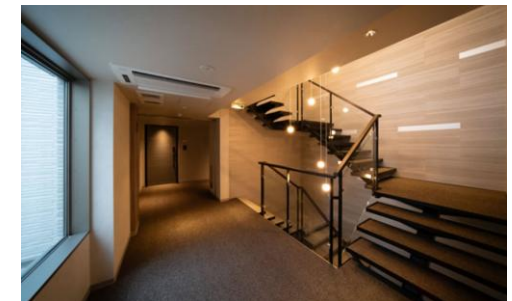
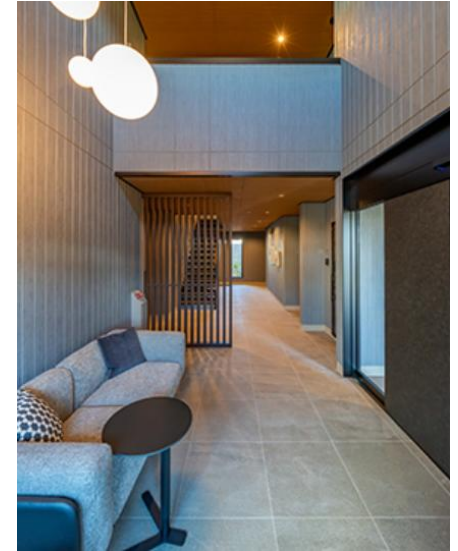
コロナが収束した2022年頃から徐々に上昇

①②から地域相場が上がっていくが、**築年数が古い、設備不十分の場合など入居者**

ニーズをとらえていない物件は土地評価額の上昇があっても賃料は上昇しにくい

・調査期間:2025年1月9日（木）～1月22日（水）・調査対象:首都圏1都3県の賃貸不動産仲介担当者275名

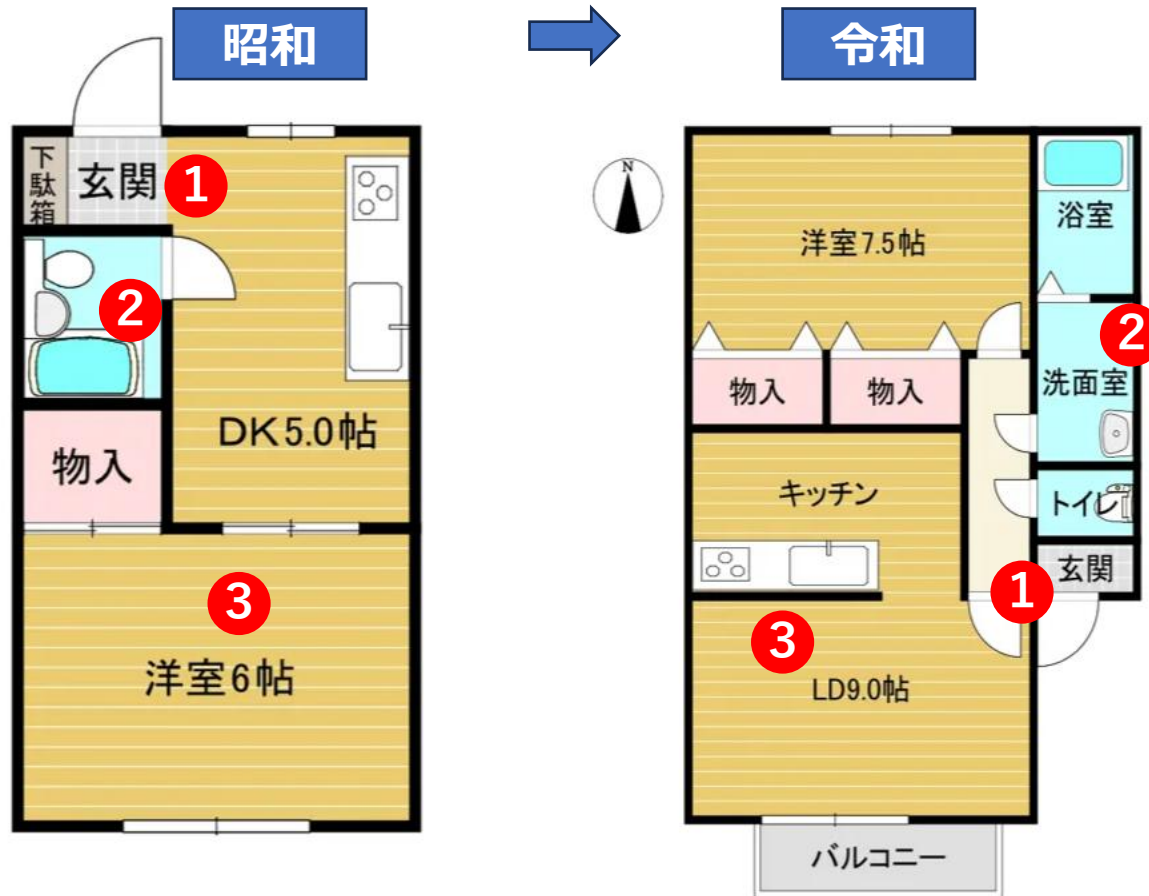
1. **オープンな間取り** (共用部エントランス含む)
2. **充実した収納スペース**
3. **フレキシブルに変更できる間取り**
4. **明るさと風通しを重視**
5. **最新のキッチンやバスルーム**
6. **デザインがモダン**
7. **耐震性や省エネ設計の充実**
8. **防犯性への配慮**
9. **利便性UP (IOT、宅配BOX)**
10. **ペット共生型・バリアフリー配慮**



1.新築の傾向：オープンな間取り

開放感・居住空間にゆとりを感じられるオープンな間取りが人気。

1LDKや2LDKなどリビングとダイニング、キッチンが一体化した空間は使い勝手が良く人気があります。



1.新築の傾向：オープンな間取り

最新間取りでは仕切り壁を極力減らしてオープンなデザインやシンプルで洗練された内装が多いです

。廊下やホールといった単なる通路にしかない部分の面積をなくす、あるいは極力面積を減らすように設計されることで、メインの空間を広くとり、壁紙や床材にこだわったり、統一感のある色調でおしゃれな雰囲気を作り出すことで、居住者の好印象を与えています。



LDKはスッキリとした広がりを意識した吊戸棚をつけないキッチンも多い

1.リフォームでオープンな間取りにするには

TJK

リノベーションで壁を取り払い、
広々とした空間を作ることが効果的です。



1.オープンな間取りにしたリノベーション事例

2DKから広くオープンな空間を作り、廊下部分をなくして広々と。



(1981年) 築44年RC縦長2DKを
間取り変更した工夫事例

2.新築の傾向：充実した収納スペース

賃貸物件では、収納不足が不満の要因となることが多いため、クローゼット、シューズクローゼット、キッチンではパントリーなどの収納スペースは特に重視される傾向です。



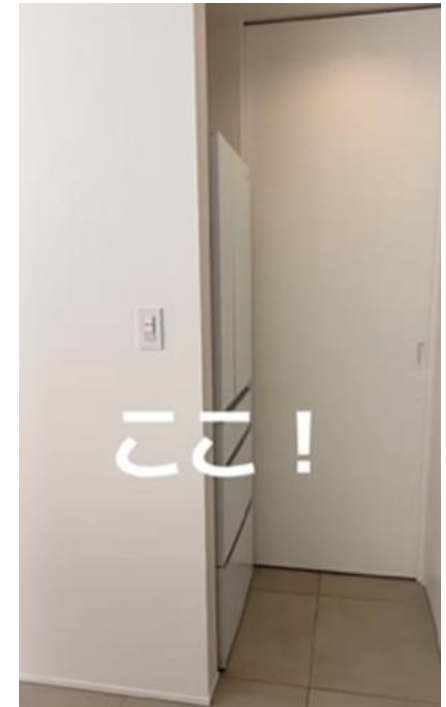
最近多い玄関脇の
シューズクローゼット
扉は姿見で玄関を広く
感じさせる



③ は、吊り引き戸
にして全て開ければ
より広いLDKに、閉
めれば一部屋多く
使える**フレキシブル**
な間取り

2.新築の傾向：充実した収納スペース

最近人気のパントリーとは一般的にキッチンの近くに設けられた食料品や食器、キッチン家電を収納するスペースとなります。



1LDK,2LDK,3LDKの間取りでは、
家電が見えないすっきりとした設計は特に高評価
木目一辺倒であった洋室床もタイル張りに人気が出てきている

2.新築の傾向：充実した収納スペース

キッチン横の袖壁部分奥に明るさ、通気を取る小窓とパントリーを設置。



半透明扉をつけてもOK。扉なしでも、角度で見えない工夫
炊飯器の収納棚のみスライドタイプを採用

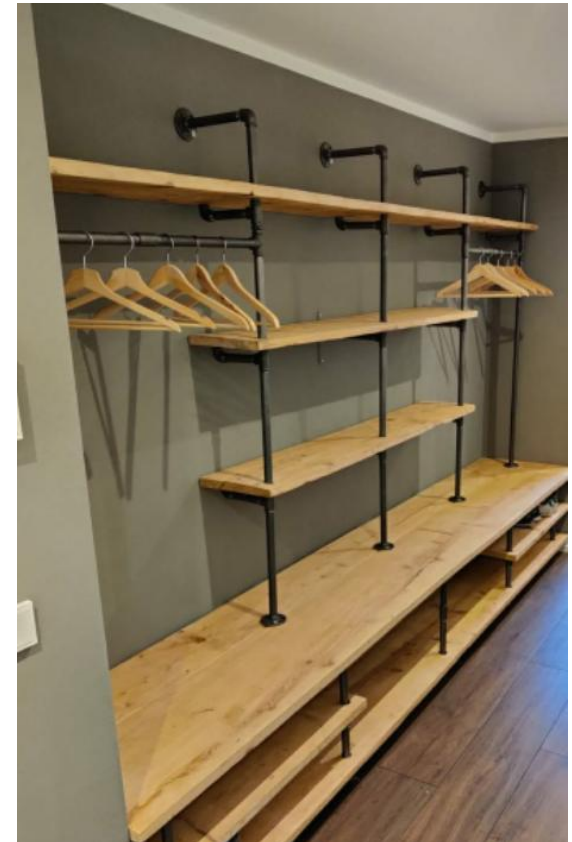
2. 築古リフォームで収納スペースを作るには

リノベーション時に収納を増設したり、ウォークインクローゼットなどの機能的な収納を取り入れて魅力的な物件に。
しかし、既にあるお部屋で広さの変更等できないなどで、難しいことも多いのが問題。

押入れをクローゼット化することもあります。費用面を考え思い切って押入れを全て取り払ってフリースペースにすることや、また、収納がない单身用などのお部屋では可動式のクローゼットを取り入れたり、**見せる収納**を売りにすることも良案です。



築60年 元公団物件下がり壁を取り払い、キッチンを明るく



収納なしの1Rに見せる収納

3.新築の傾向：フレキシブルな間取り

オープンで広がりのある空間を求める一方、必要な時には、引き戸で仕切ると一部屋増えるような間取り。大きな1RがワークスペースやDKに変わったり、2LDKを大きな1LDKや、2DKを1LDKに引き戸を利用して変更可能な間取りは使い勝手がよく人気です。



扉は片側に収納されてしまい目立たない工夫がされたり、引き戸で仕切っても、明るさや広がり
を邪魔しない半透明の扉を使用

3.新築の傾向：フレキシブルに使えるスペース TJK

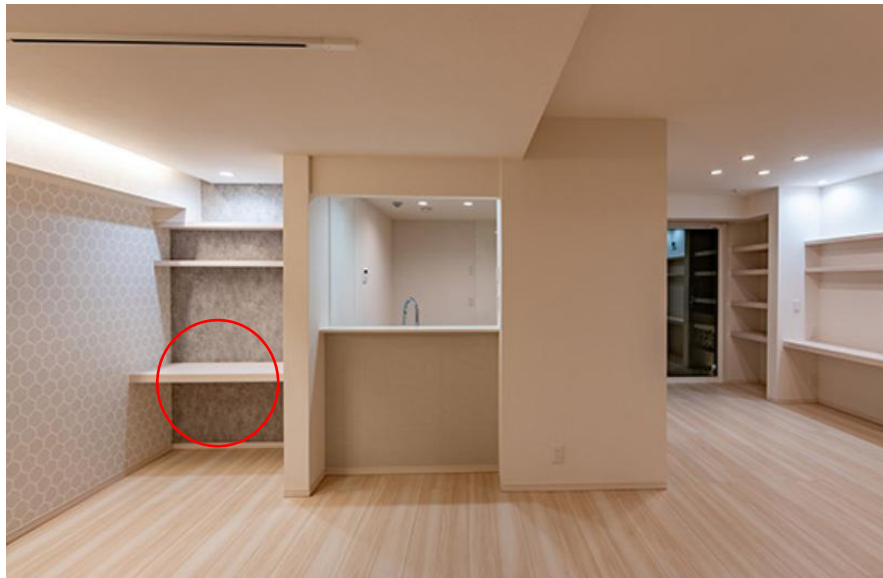
できるだけ廊下を作らず、うまくできたスペースをフレキシブルなフリースペースに。
中に簡易な机を持ち込めばワークスペース、パイプハンガーや収納を持ち込めば収納スペースと
入居者様がご自身の生活スタイル合わせて、より自由に快適に過ごせます。



フリースペースやデスクスペースには、コンセントを設置し、電気コードが通る穴を設け、
LANポートをつけインターネットが使いやすくなる工夫

3.新築の傾向：オープン＋フレキシブル

寝室や居室の一部を、棚として、またはワークスペースとして、フレキシブルに使える空間を造ってあるものも多く出ています。



寝室の一部に設けられたワークスペース

4.新築の傾向：明るさと風通しに配慮

新築に限りませんが、窓を大きく取ったり、通気性を良くするために窓の配置や開口部を工夫されている物件は居住空間がより快適に感じられ、いわずとしれ人気です。自然光が差し込み、風通しの良い部屋は入居者にとって大きな魅力となり、入居者に困らない物件 & 長期入居が見込める物件になっています。



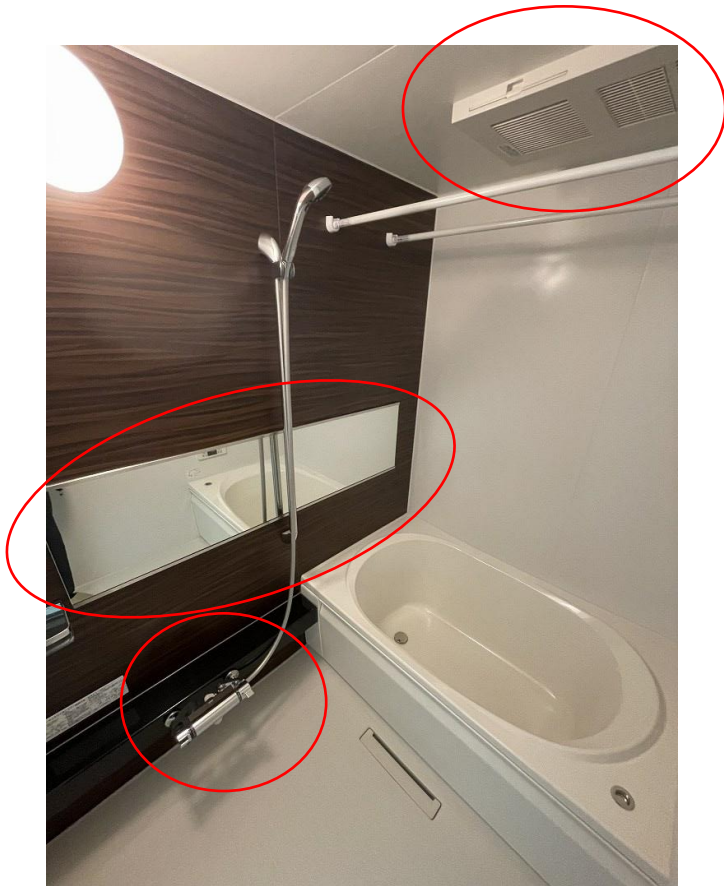
4.後付けで：バルコニーとの一体感を持たせて 広く明るく見せる工夫

築30年を超えた不人気の1Fアパートの改善事例として、敷地の軒先が広くその前のブロックは黒ずみ、土間は汚れるので、**高耐久の人口木材を使用して1階床の高さに合わせたウッドデッキ**を作成した事例がありました。目線が室内から外までが一体化し、デッキの分広いリビングに感じさせる効果があり、実際、**相場より高く、当然2F、3Fより高い賃料**で貸し出しすることができました。



5.新築の傾向：水回りは機能性やデザインを重視

新しい設備やモダンなデザインのキッチン、トイレ、バスルーム、は、賃貸物件の競争力を大いに高めます。システムキッチンや高機能なバスルーム（例えば、追い焚き、浴室乾燥機付きやサーモ付き水栓）特に需要が高い設備となっています。



5.新築の傾向：システムキッチンの設備

新築では引き出し式の**フロアキャビネットのキッチン**が主流です。開き戸タイプのものに比べて収納できる容量が増える上、キッチン下の高さが小分けにされているので収納もしやすい形状。また**シャワー式水栓**、浄水機能付き水栓など高機能の水栓が設備となっています。



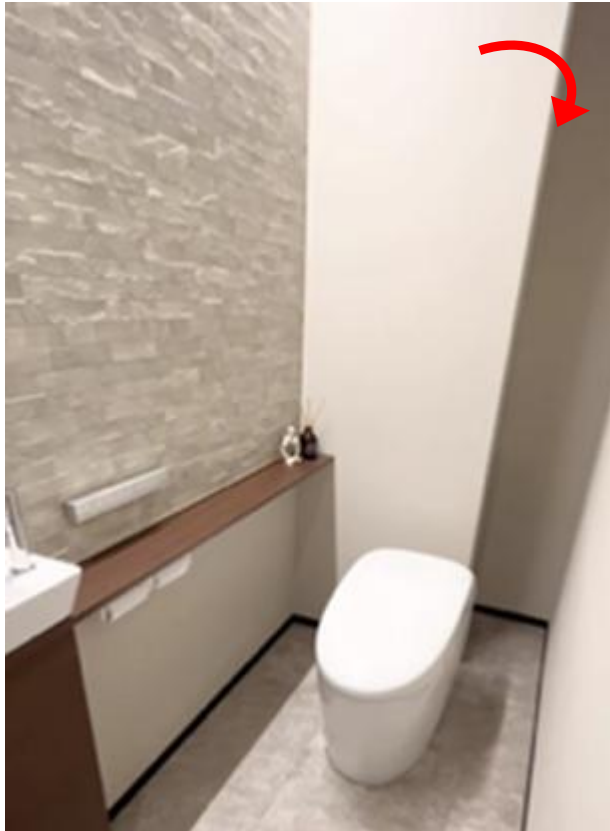
5. キッチンシステムキッチンが主流ですが

もうガス台を後から入居者が別設置にする物件は古臭く見えます。ビルトインコンロのシステムキッチンが必須。20年に一度のキッチン交換ではビルトインのシステムキッチンに変更していきましょう。どうしても難しければ、配色に気を配って設置しておくことで一体感をつくれます。

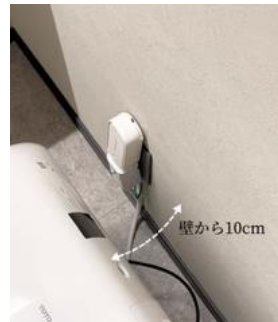


5.新築の傾向：スマートなデザインと掃除のしやすさ TJK

新築では**タンクレストイレが人気の傾向**。電源をトイレの後ろにもっていき、余計な配線を見せないように設計。ペーパー等をいれるニッチをつける場合もありますが、設計間取りによっては、壁はスッキリとし、収納棚は後ろの壁に隠す工夫ですっきりとした事例です（左写真）。



背面のキャビネット部にタンクが
収納されているトイレ「リフォレ」



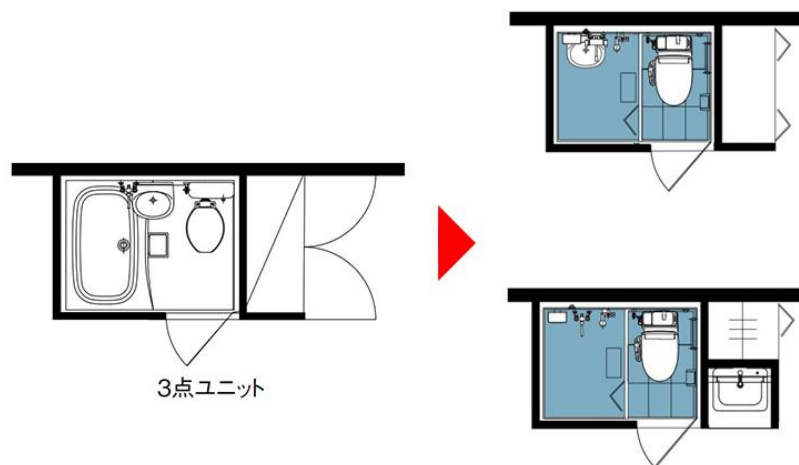
見た目はタンクレスと変わらない
けど、タンクレスよりも少し価格
を落としたTOTOのGG

メリット：デザイン性、節水（タンク式の1/3以下）、掃除しやすい

デメリット：停電時に水が流れない、費用が高い（故障した際は全交換）、詰まりやすい 等..

5.不人気の3点ユニットのバストイレ別工事①

TJK



洗面台はシャワー室と一緒か、外に出し独立洗面台にするか？



参考価格：80万～110万

5.不人気の3点ユニットのバストイレ別工事②

TJK

SSM1216



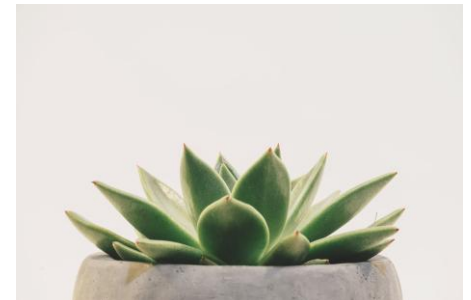
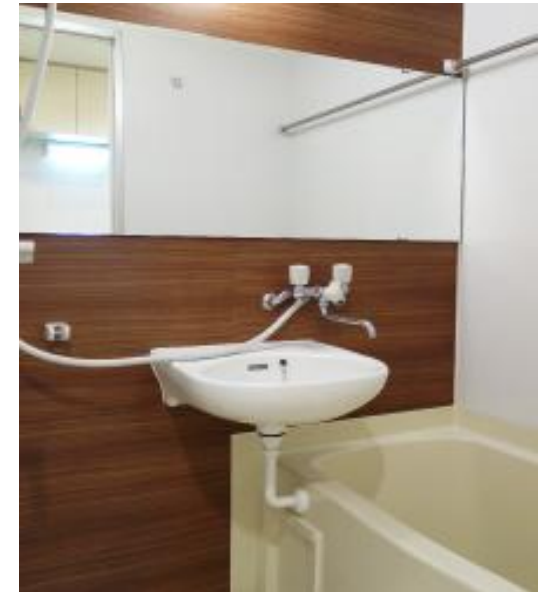
SSM1116



参考価格：150万～200万
水回りリフォームは高額になりやすいので、
3点ユニット物件をお持ちのオーナー様共通の
悩み
立地、相場、ターゲット、構造をよく吟味して、
選択することが重要

5.費用を抑えたいときの工夫事例

3点ユニットは改修工事の検討事項ですが、建て替え計画を視野に入れている場合、下記のような方法でイメージ改善をする案もあります。



デメリットになりがちな3点ユニット

6.新築の傾向：モダンなデザイン

最新のオープンなデザインやシンプルで洗練された内装が求められます。**壁紙や床材**にこだわったり、**統一感のある色調でおしゃれな雰囲気**を作り出すことで、居住者に好印象を与えます。昔と違い、**照明計画**も重視されているものが多いです。



スッキリとした広がり意識して吊戸棚をつけず、独立したキッチンという空間の区切りを天井の色で表現。下がり天井にし、色を2色ほどに統一することで、自分の家具を合わせたときにも煩さを感じないように

6.リフォームでは照明を明るくおしゃれに

TJK

最近の新築では必ずと言っていいほど、**LEDダウンライト**が取り入れられて**効果的に室内を演出**。リフォーム時でも取り入れやすい事例です。

照明：四角い直結の照明、ひも下がった照明は×。著しく入居率を落とします。

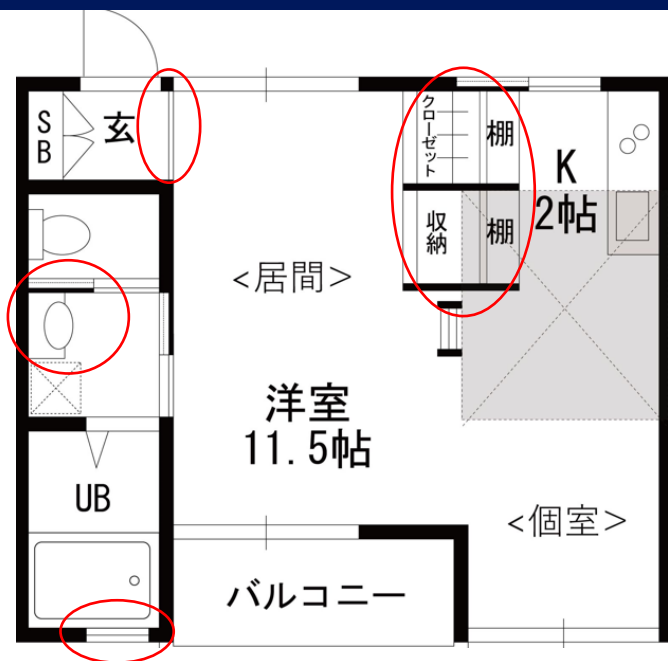


色合い：表装は明るい色調が人気。キッチン扉はシート張りで印象を変え、ダウンライトですっきり明るく。



6.リフォームでは色、テイストを合わせて

TJK



既成品の洗面台
を下台のみ使用



テイスト：廊下がなく、室内は開放的かつ玄関土間すぐに障子があり、プライベート感はありましたが、古めかしさもありました。ダークグレーの玄関土間に合わせて、脱衣所床、トイレ床、システムキッチン进行ダークグレー石目に統一。雰囲気に合わせて**洗面室の天井も木目クロス**に変更し、古い暗い照明は撤去し、**LEDのダウンライトを大目に配置**。和風でも**設備は最新のものを意識**したリフォームです。



新築には様々な日常の利便性がほどこされている。玄関は**自動センサー付き照明**、**浴室乾燥機**などは、単身用からファミリータイプまで人気です。ファミリーでは洗濯機が置かれていることの多い、**脱衣場の中にある昇降式の室内物干し**や、**タオルやアンダーウェアを入れる収納**がある場合も。



付加価値設備（競争力ある物件である為の設備）

単身者向け		ファミリー向け	
1位	インターネット無料（前回1位 →）	1位	インターネット無料（前回1位 →）
2位	宅配ボックス（前回4位 ↑）	2位	エントランスのオートロック（前回2位 →）
3位	エントランスのオートロック（前回2位 ↓）	3位	追いだき機能（前回3位 →）
4位	高速インターネット1Gbps以上（前回3位 ↓）	4位	宅配ボックス（前回5位 ↑）
5位	<u>浴室換気乾燥機</u> （前回5位 →）	5位	高速インターネット1Gbps以上（前回6位 ↑）
6位	<u>ペット用設備</u> （NEW）	6位	システムキッチン（前回4位 ↓）
7位	独立洗面台（前回6位 ↓）	7位	<u>ペット用設備</u> （NEW）
8位	<u>ガレージ</u> （前回14位 ↑）	8位	<u>ガレージ</u> （前回10位 ↑）
9位	システムキッチン（前回7位 ↓）	9位	<u>浴室換気乾燥機</u> （前回7位 ↓）
10位	追いだき機能（前回15位 ↑）	10位	エレベーター（前回12位 ↑）

（参照：全国賃貸住宅新聞「2024年人気設備ランキング」）

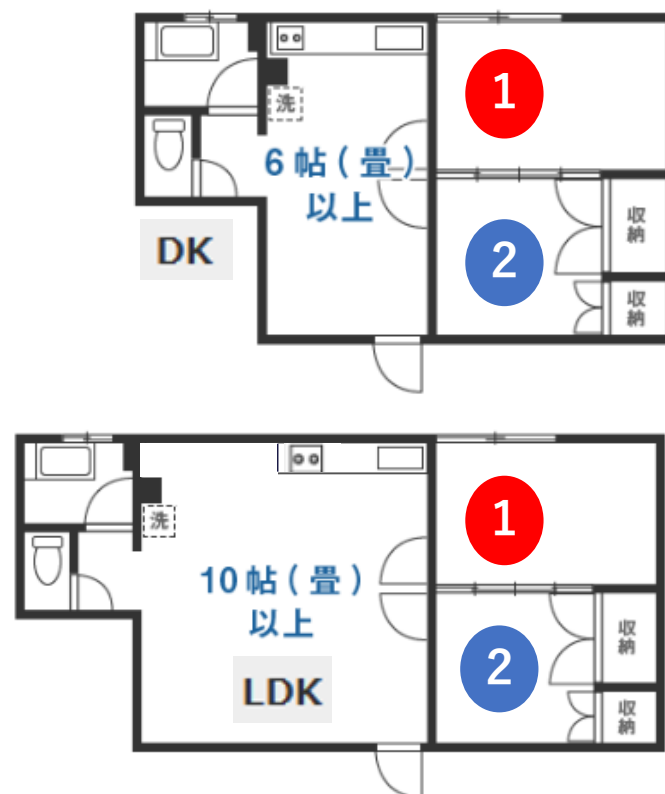
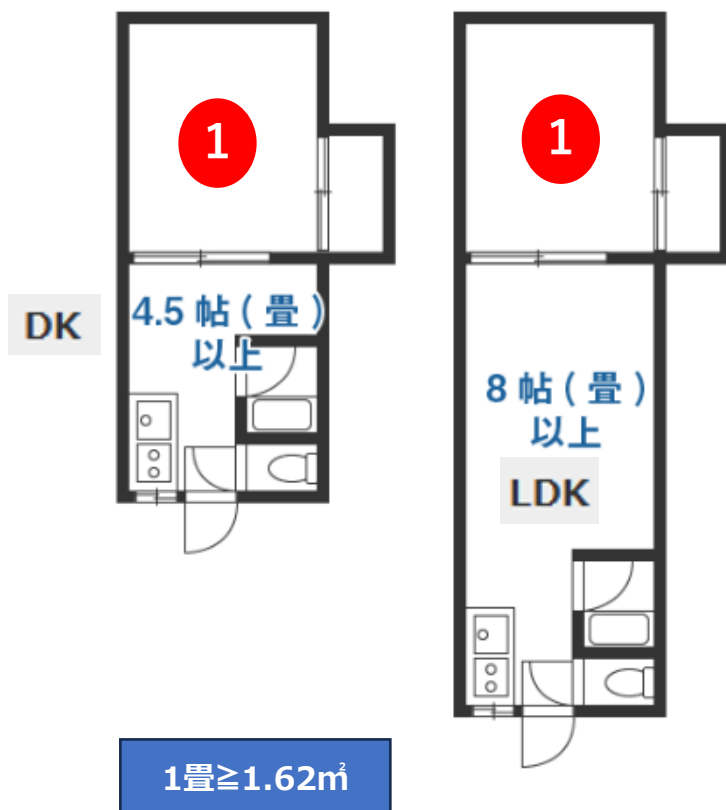


高ランクインしている**宅配ボックス**は特に**要望の高い設備**になっています。新築ではほとんど設置されておりますが、**置型以外の宅配ボックス以外にも構造を確認して後から壁内に設置する工事をする**ことも可能。

一方、オートロックも要望は高いので、建物の造りにもよりますが、こちらも、後付けも可能。また最近では、通常のオートロックより安価な**IOT型のタイプ**も出てきて工事にも楽に。



個室数	DK	LDK
1部屋	4.5帖(畳)	8帖(畳)
2部屋以上	6帖(畳)	10帖(畳)



競争力のある賃貸間取りの事例：1R・1K *TJK*

まとめ



単身用でも広めでキッチンに独立性を持たせていることが人気

競争力のある賃貸間取りの事例：1DK・1LDK^{TJK}

まとめ



リビングは広めにとり、大きめの収納、使いようによって仕切れる引き戸で広さによって単身からDINKSまで

競争力のある賃貸間取りの事例：2LDK・3LDK *TJK*

まとめ



洗濯機を置く洗面所に
収納や物干しスペース
(ランドリールーム)
にし小窓設置で換気と
明るさ工夫、各室に収
納とキッチンにはパン
トリーなどのキッチン
収納、寝室にはワーキ
ングスペースや、子供
部屋になる部屋はキッ
チンから見える位置に
配置

原状回復は、
【クロス、床、塗装、照明】をいかに工事するか

リノベーションは、
【広がりのあるオープン空間、入居者が変えられるフレキシブルな間取り、大きな収納】を意識した設計

入居者様目線で物件をみて住み心地が良くなるような人気の設備を計画的に取り入れていくことが重要です。



ご清聴ありがとうございました！

公益社団法人 東京共同住宅協会

相談員：長谷川 明未

東京都渋谷区神宮前6-29-4 原宿こみやビル4F

TEL：03-3400-8620 FAX：03-3499-1299

Email：soudanbu@tojukyo.net