

満室経営のための失敗しない募集戦略

～入居者トラブルを事前に防ぐ大家さんのリスク管理～



講師：公益社団法人東京共同住宅協会 相談員 大西弘恵

賃貸物件の賃料は上昇している???

東京都区部消費者物価指数 (民営家賃)



8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
2024年					2025年											

※全て前年同月比

物価指数	0.7	0.7	0.8	0.9	0.9	0.9	1.0	1.1	1.8	1.8	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.8	2.0
------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

建築費の高騰↑
リフォーム費用の高騰↑
固定資産税の高騰↑

出典／総務省・消費者物価指数（東京都区部）2024年8月～2025年12月

【参考】中古マンションの売買平均価格

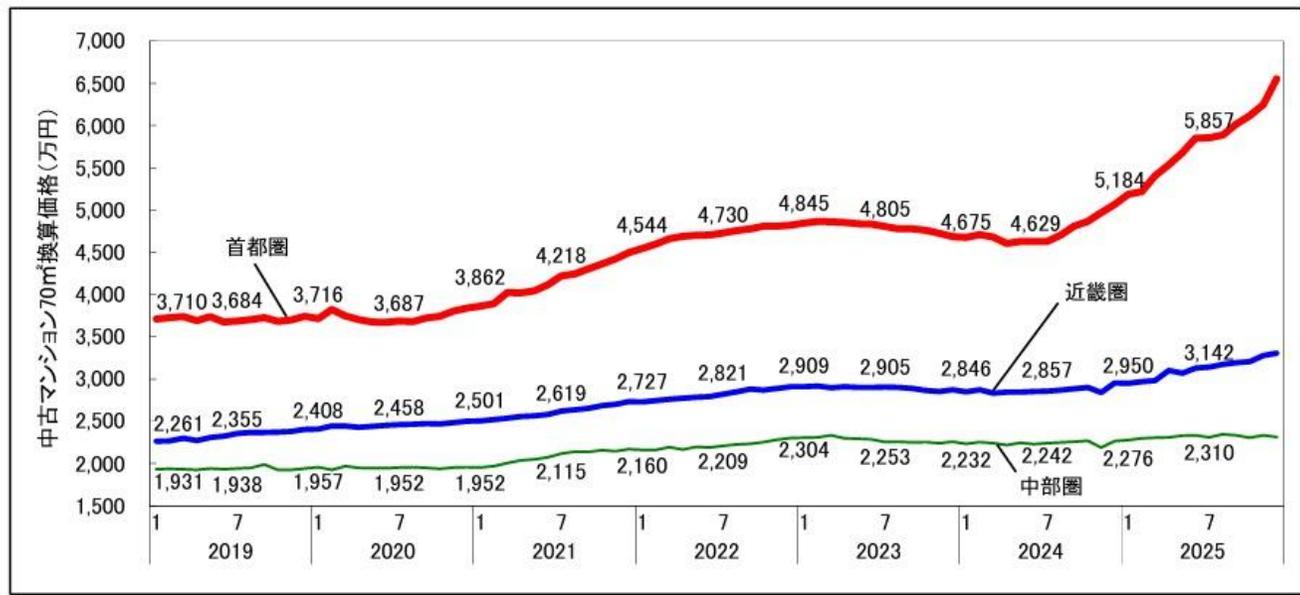
三大都市圏および都府県 70㎡あたりの中古マンション価格 (図中の数値は1・7月の価格)

	10月			11月			12月		
	前年同月比	前月比		前年同月比	前月比		前年同月比	前月比	
首都圏	6,115	25.7%	1.6%	6,249	25.8%	2.2%	6,554	29.4%	4.9%
	30.1			30.1			29.7		
東京都	9,478	32.2%	1.9%	9,781	33.3%	3.2%	10,247	37.1%	4.8%
	28.6			28.5			27.8		
神奈川県	4,040	10.9%	0.5%	4,112	12.0%	1.8%	4,097	10.3%	-0.4%
	31.1			31.1			31.2		
埼玉県	3,043	5.4%	0.5%	3,096	6.7%	1.7%	3,134	6.9%	1.2%
	31.2			31.0			30.8		
千葉県	2,837	5.2%	0.6%	2,806	3.3%	-1.1%	2,837	4.8%	1.1%
	32.1			32.3			32.1		
近畿圏	3,206	10.5%	0.5%	3,278	15.4%	2.2%	3,305		
	32.4			32.3			32.2		
大阪府	3,765	17.8%	1.1%	3,871	22.7%	2.8%	3,907		
	31.9			31.8			31.7		
兵庫県	2,486	1.1%	0.0%	2,503	7.0%	0.7%	2,530		
	33.8			33.7			33.6		
中部圏	2,306	1.7%	-1.2%	2,331	6.5%	1.1%	2,314		
	29.1			29.2			29.3		
愛知県	2,437	1.6%	-0.9%	2,467	7.0%	1.2%	2,450		
	28.7			28.9			29.0		

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年

1億円の物件 ▶ 世帯年収1,500万円以上

東京都の世帯で
世帯年収1,500万円以上の世帯は約5~6%程度



賃貸物件_どんな場所が賃料上昇している？



【シングル物件】東京都 家賃の値上げ幅ランキング（中央値）

中央値の額の伸び幅が大きい

1位	中央区	2.10万円
2位	千代田区	1.60万円
3位	台東区	1.38万円

中央値の額の伸び幅が小さい

1位	練馬区	0.18万円
2位	世田谷区	0.25万円
3位	江戸川区	0.27万円

▶お部屋探しのお手伝い

はじめての東京 🗼

九州在住 21歳 女性
4月から東京で一人暮らし

【希望】

新宿エリアに通いやすいところ・できれば近くに住みたい
バス・トイレ別
2階以上
鉄骨造またはRC（声を出す練習がしたい）
駅徒歩15分までは許容できる
予算賃料7万円



ワンルーム・1K・1DK/マンション・アパート・一戸建ての相場表

グラフ上に表示される金額は、基準の家賃相場と希望条件で計算した相場の差額を表しています

※基準の家賃相場：駅徒歩10分以内賃貸物件の平均賃料（管理費・駐車場代などを除く）を軸にLIFULL HOME'Sの過去データに基づいた独自のロジックで算出しています

並び替え

[毎週金曜日更新]

市区町村 (家賃情報へ)	家賃相場	該当物件
千代田区	15.23万円 ±0円	物件一覧を見る
中央区	14.26万円 ±0円	物件一覧を見る
港区	15.76万円 ±0円	物件一覧を見る
新宿区	13.67万円 ±0円	物件一覧を見る
文京区	13.06万円 ±0円	物件一覧を見る
台東区	12.93万円 ±0円	物件一覧を見る
墨田区	11.85万円 ±0円	物件一覧を見る
江東区	12.26万円 ±0円	物件一覧を見る
品川区	12.27万円 ±0円	物件一覧を見る
目黒区	13.43万円 ±0円	物件一覧を見る
大田区	10.63万円 ±0円	物件一覧を見る
世田谷区	11.48万円 ±0円	物件一覧を見る
渋谷区	15.13万円 ±0円	物件一覧を見る
中野区	10.84万円 ±0円	物件一覧を見る
杉並区	9.79万円 ±0円	物件一覧を見る
豊島区	11.66万円 ±0円	物件一覧を見る
北区	10.51万円 ±0円	物件一覧を見る
荒川区	10.55万円 ±0円	物件一覧を見る
板橋区	9.72万円 ±0円	物件一覧を見る
練馬区	8.82万円 ±0円	物件一覧を見る
足立区	8.59万円 ±0円	物件一覧を見る
葛飾区	8.38万円 ±0円	物件一覧を見る
江戸川区	8.47万円 ±0円	物件一覧を見る

駅近

徒歩で
通いたい

予算7万円…

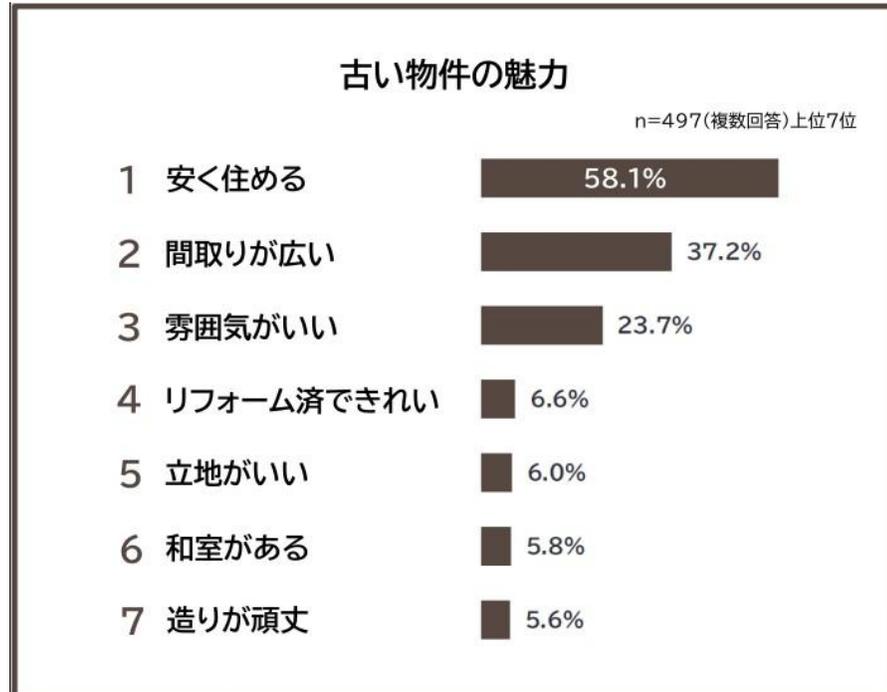
騒音

治安

物件の
環境

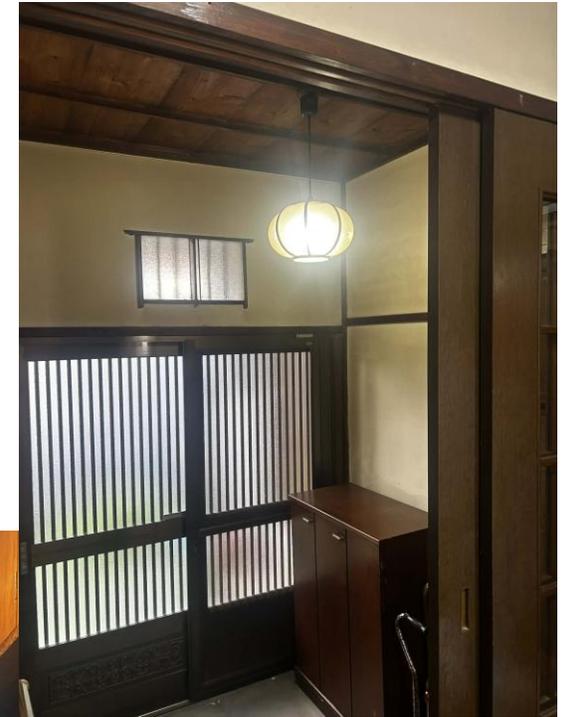


▶ 築古需要も増えている！



雰囲気がいい😊

和室▶フリーリング じゃなくてもいいかも！



今回お部屋探しをして改めて感じたこと…

やっぱり見た目の印象は重要！

清掃されていない、ごみが散乱、暗い…はNG!!

清潔感 ▶ 安全性につながる ▶ きっと丁寧な管理をしている
▶ 大家さんも管理会社もちゃんとしているというイメージ

▶ 選んだ物件

練馬区、築34年、駅徒歩7分・1K・**3点ユニット**

オートロック・**EVあり**・5F・日当たり良好

インターネット無料・スーパー、コンビニ近く



内見のイメージアップと入居者様のために！

日常清掃・スポット清掃・植栽剪定…清潔感

NG(>_<)



モデルルーム設置



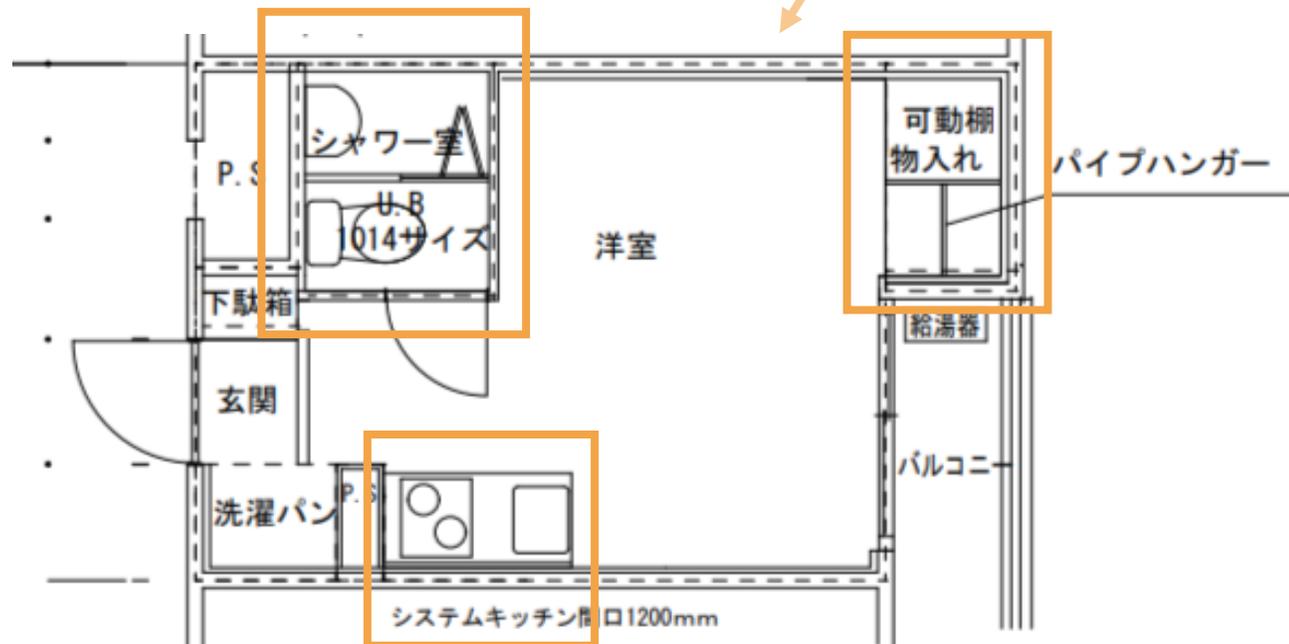
バーチャルモデルルーム設置



築30年、長年3点ユニットで悩んでいた物件 ▶ バス・トイレ別へ



アクセントクロス



リフォーム事例② 築40年の戸建て



東京共同住宅協会 過去5年間の相談件数 ※2025年11月現在



1位

3位

2位

カテゴリ	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	合計
不動産売買・査定	17	8	7	12	11	55
空室対策・家賃査定	13	5	6	3	1	28
入居者トラブル	112	103	136	110	73	534
建物管理	68	41	33	51	32	225
立退き	4	14	13	12	7	50
管理その他	17	45	50	34	12	158
コンサルその他	19	28	1	10	12	70
有効活用	9	3	11	11	11	45
賃貸経営全般	44	25	35	24	17	145
管理会社	39	57	55	72	52	275
相続・税金・ローン	30	12	17	16	8	83
業者トラブル（賃貸系）	54	66	58	87	50	315
底地・借地	10	12	17	14	17	70
合計	436	419	439	456	303	2,053

◇入居者トラブル5選

ごみ問題…

原状回復工事の費用負担…

漏水…

家賃滞納

夜逃げ・孤独死…その後の残置物は？



ごみ問題…

- ・入居時に多言語・イラスト入りのごみ分別ガイドを渡す。
- ・ルール掲示を定期的に更新し、
可視化（写真・ピクトグラム）する。
- ・トラブル時は個別注意よりも全体告知で公平感を保つ。

どんな審査をすれば「地雷入居者」を避けられるか…



家賃滞納

初期契約時に保証会社加入を必須。

滞納発生後は初動を早く（2週間以内に督促・書面通知）。

管理システムで自動通知・督促を設定。

どんな審査をすれば「地雷入居者」を避けられるか…



忙しいと、いろいろなことが煩雑になりがち

① 申込書で「地雷の芽」を探す

勤務先・職種	曖昧、無記入、最近転職
勤続年数	1年未満
年収	家賃に対して高負担（目安：年収の30%超）
同居人	続柄があいまい・友人
引っ越し理由	問題があった可能性はないか

② 本人確認・面談での“言葉の端”を見逃さない

③ 保証会社・勤務先・緊急連絡先の裏取り

流れ作業に
なってしまわないように
要注意 ⚠

原状回復工事の費用負担…

入居時に立会い+写真記録+サイン付きチェック表を残す。

(現況確認書)

国交省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を契約時に説明。

※特約を明記しておく(契約のところで説明します)

トラブル時は感情的にならずガイドライン根拠で冷静に対応。

契約時にきちんとした説明をしておきましょう。



設備・残置物の取り扱いについて

◀ 貸主負担 or 借主負担 ???

原状回復のルールを明確に

- ・特約（クリーニング費用・たばこ・カビ…）
- ・小修繕（借主負担）の範囲

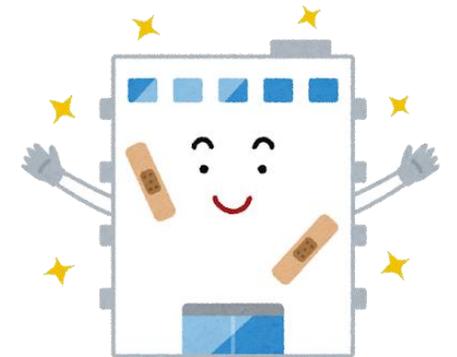
◀ 記載のないものは費用負担いただけません！

書面による承諾が必要な事項

◀ （例）自転車・ペット・入居者変更…

入居前の室内確認（写真撮影）
・現況確認書

◀ 退去時精算の時のために



ご清聴ありがとうございました。

賃貸経営にまつわるお悩み事、気軽にご相談ください。

〒150-0001 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
E-mail : onishi@tojukyo.net

講師：公益社団法人東京共同住宅協会 相談員 大西弘恵