

公益社団法人 東京共同住宅協会

# 賃貸経営はサービス業でなく メディア業になる！？

～世界を席卷し始めたAI、超速で私たちの生活環境から経済、社会まで変えていく！～



講師 公益社団法人 東京共同住宅協会  
谷崎 憲一



# 1 賃貸経営は「サービス業」から 「メディア業」へ向かっている？

AIの進化、市場環境の変化により、賃貸経営の前提条件は大きく変わり始めている  
本セミナーでは、短期的なテクニックではなく、「なぜ今、選ばれる物件と選ばれない物件の差  
がここまで広がっているのか」を構造的に整理します

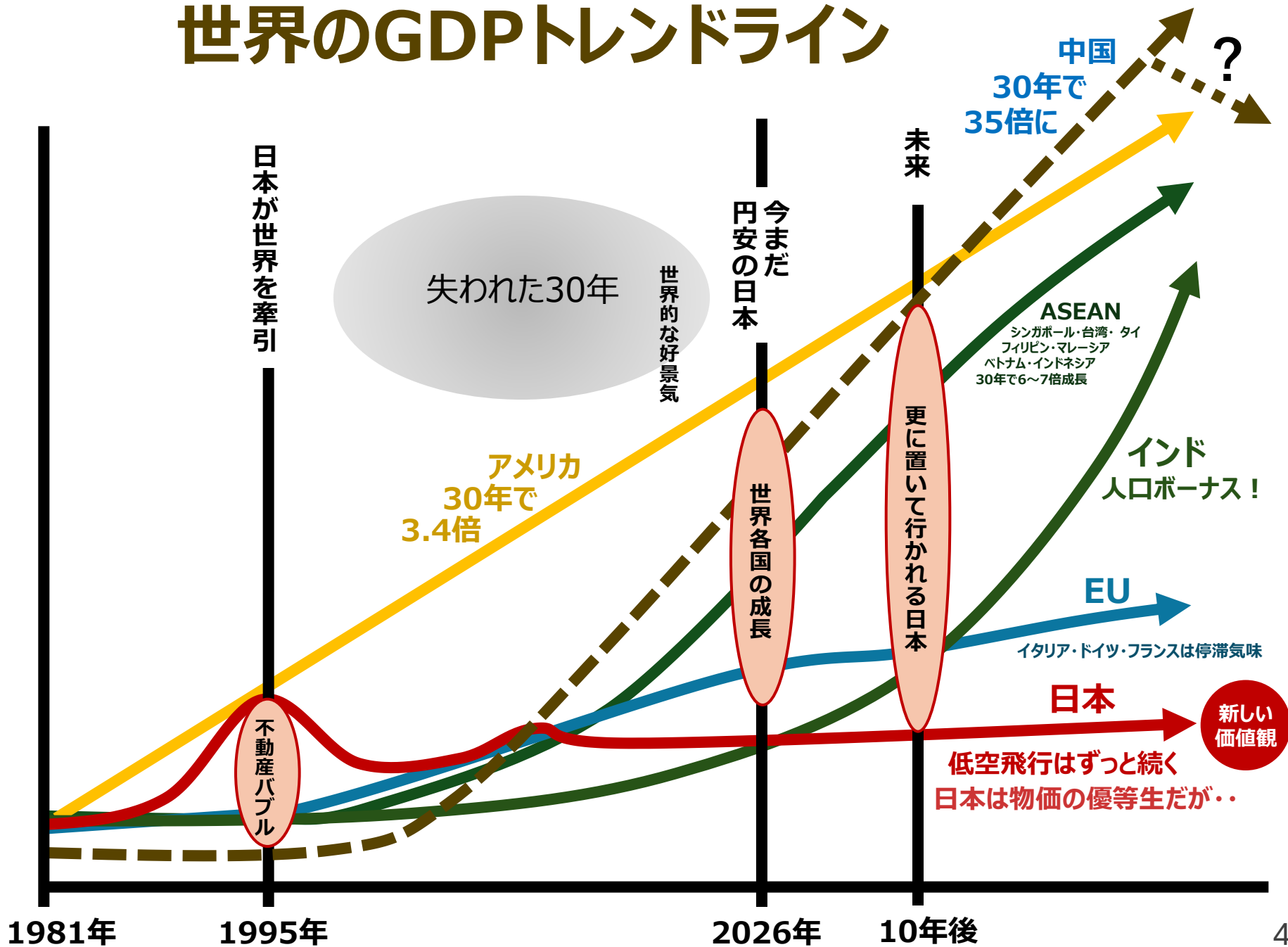


今日の目的は、賃貸経営を見る視点そのものをアップデートすること

# 10年前とのキーワード比較 (現状確認) 2015年9月19日セミナーより

- ◆円安は暫く続く (当時は119円) …今、156円
  - ◆金利に上昇圧力 (当時の政策金利-0.1%) …今、0.75%
  - ◆物価は上昇基調 (当時は極めて低いインフレ)  
…今は2%台前半の持続的なインフレ
  - ◆新築工事費上昇へ (当時はRCマンション@87万円/坪)  
…今は125万円/坪 (全国平均)
  - ◆電気料金高止まり (当時は1.58円/kWh)  
…今は30円~40円/kWh前後
  - ◆不動産二極化進行 (当時の銀座一等地は4千万円台/m<sup>2</sup>)  
…今は6千~8千万円台/m<sup>2</sup>前後 地方に限界集落出現
  - ◆景気回復は業界に明暗 (遅い回復) …今は、株価5万円越え
  - ◆賃貸住宅供給は増えている (当時貸家着工 37万9千戸)  
…今は32万4千戸※全体の住戸に占める割合は40%→43%
  - ◆老朽化物件増える (当時は築30年超41.9%) …今54.5%
- 10年前にコメントしたトレンドは概ね的中 (予想外は株価)

# 世界のGDPトレンドライン



# 円安と、日本が買われる構造

A村



B村



**強い通貨**  
**& インフレ・賃金上昇**  
B村のモノが安い！

**土地建物・企業・モノを爆買い**  
いいモノは何もかも、山も川も  
B村から買ってくよー  
A村の高級なものがお手頃に

**弱い通貨（円安）**  
**& 価格安定**  
A村のモノは高い！

**B民は、A村のお得意様に**  
A民はつつましく生活  
A民が大家になり、会社も上司もA民  
高級店はB村の人たちが独占

**A村はバブル期の日本、今の日本はB村に**

## 2 賃貸需要はどうなっているのか

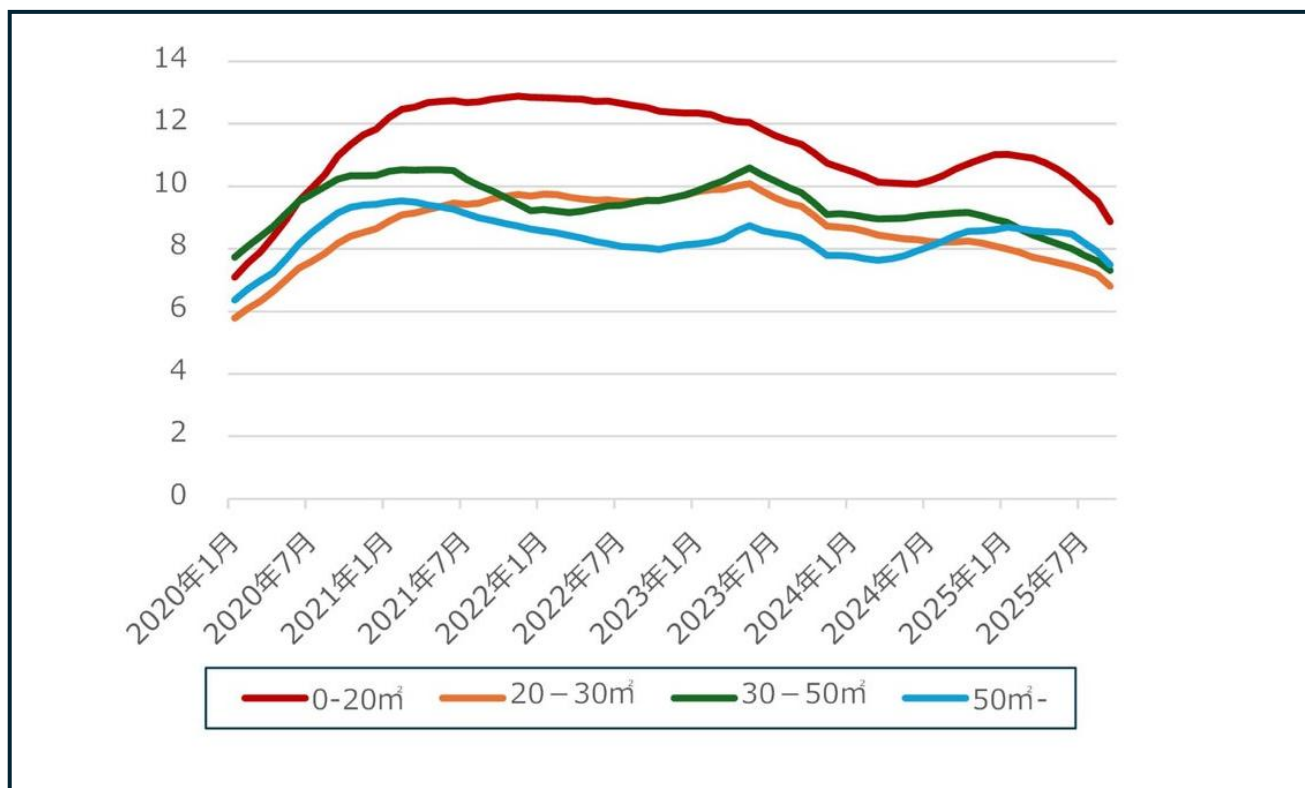
### …「偏在（多極化）」が顕著に進んでいる

東京の全体的な賃貸需要は相変わらず底堅い状況

実際、好立地や新築・築浅物件は堅調で、家賃も上昇している

一方、特徴が伝わらない物件は選ばれない…今起きているのは、**需要の集中と選別の加速**

#### 東京23区の賃貸マンション空室率



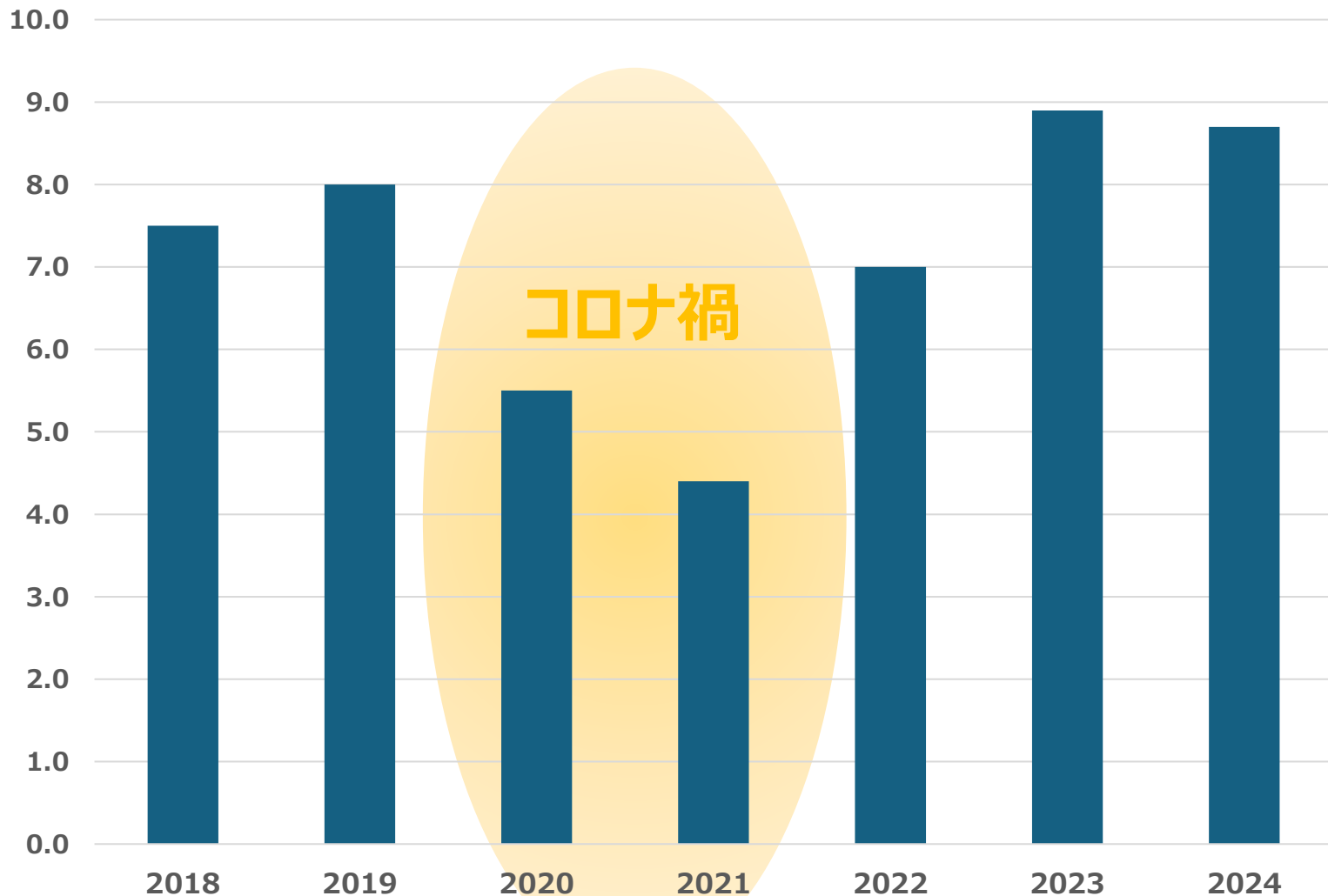
賃貸経営マーケットの指標である空室率は堅調に推移しているのに…

# 空室率の改善は目覚ましいが、地域差が出てきている

(物件の質によっても差が出てきている)

マンション		空室率		
		20~30m <sup>2</sup>	30~31m <sup>2</sup>	50m <sup>2</sup> ~
東京 23区	直近	6.81%	7.31%	7.49%
	1年前比	1.42%改善	1.85%改善	0.94%改善
神奈川	直近	6.43%	5.91%	6.03%
	1年前	1.24%改善	1.85%改善	0.73%改善
埼玉	直近	6.80%	9.56%	9.40%
	1年前	1.18%改善	1.87% <b>後退</b>	1.19% <b>後退</b>
千葉	直近	8.95%	9.37%	9.22%
	1年前	3.87%改善	5.26%改善	5.51%改善

# 東京23区の転入超過状況（20～34歳）



# 二極化・多極化とは？

限界集落  
限界ニュータウン

大都市  
ブランド地域



新築時2,600万円の物件が今は113万円に  
都市から離れた山の中..バブル期に開発  
『関西の軽井沢』 資産価値が大幅に下落  
『限界ニュータウン』の現状とは



【限界集落】こんな山奥にたった1人の住人！知られざる限界集落の現実 福...  
AIZUチャンネル - 22万 回視聴 - 11か月前



賃貸・売買マーケットがない



活気・豊富なニーズ

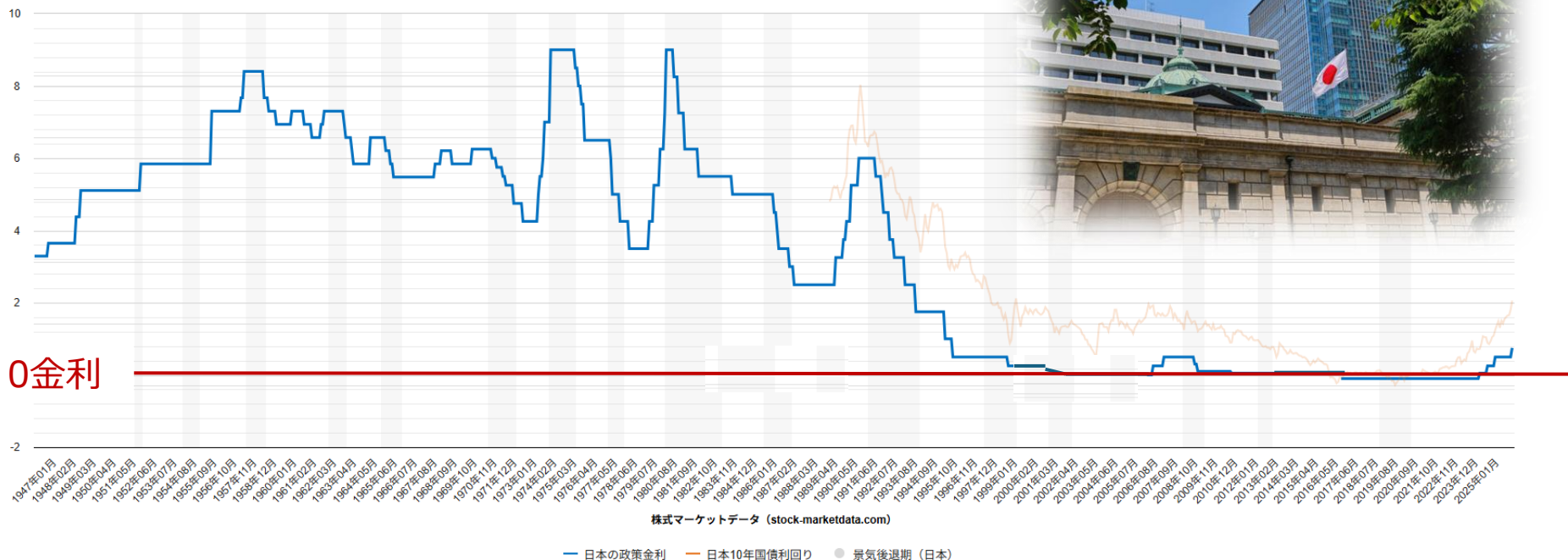
東京の人は、札幌や福岡、広島などの地方物件の購入で注意しなければならない理由  
マーケティングの誤りが多い（地元は肌感覚で解っている・・・ジャスコがなくなる情報、元気がない地区、客が入っていない  
など、地域の人気、客足など、流れを掴んでいる。東京在住か地方物件在住かでかなり情報が違う

### 3 金利と売買市場が賃貸市場に及ぼす影響は？

## まだ低金利だが、空気は確実に変わり始めている

金利は依然として低水準だが、将来的な上昇は多くの人意識  
一方で、不動産売買市場は活況で、立地の良い物件や新築・築浅物件には資金が集中  
「評価される物件」がより明確になっている（高市政権は特に景気後退に対して敏感である）

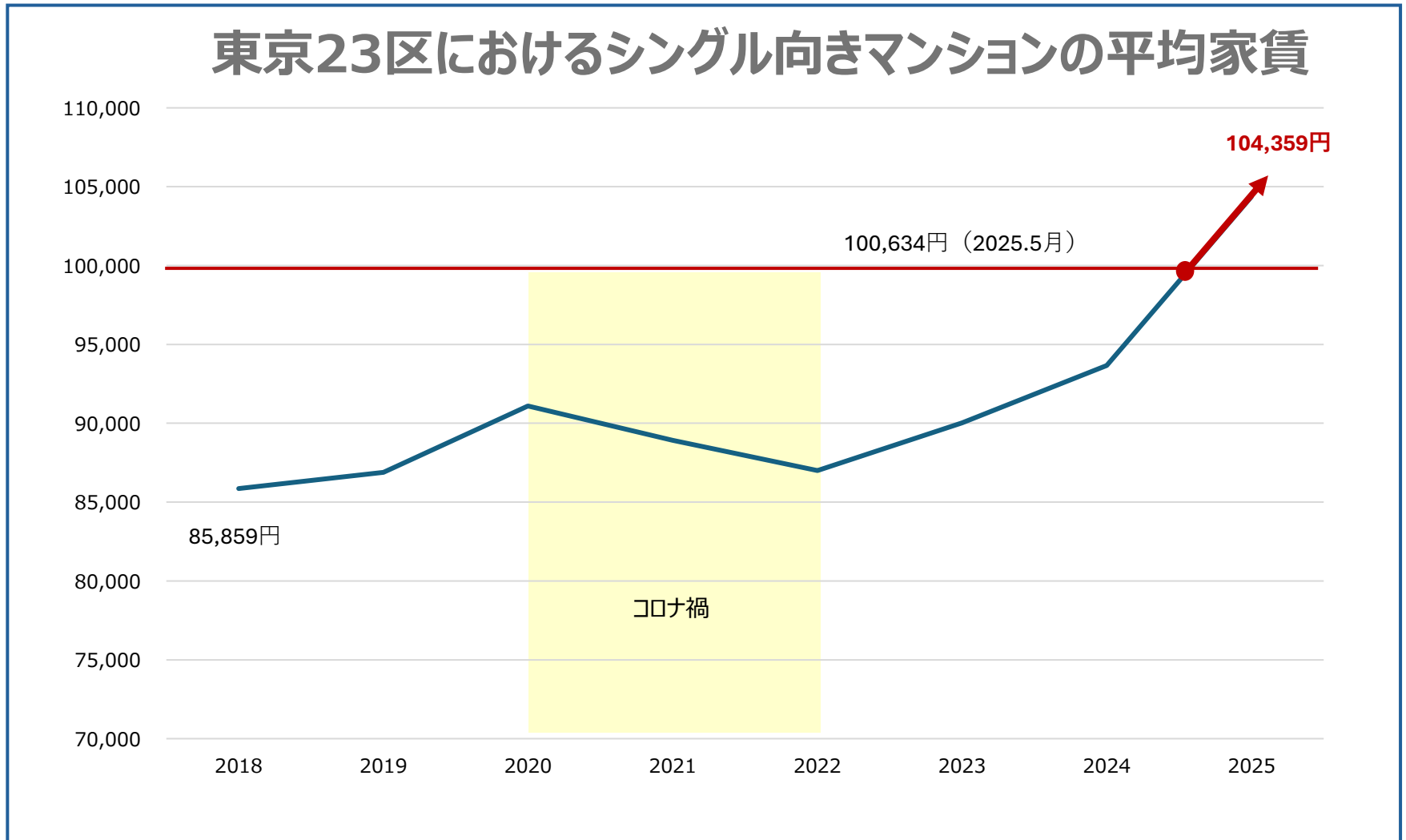
### 日本の政策金利



**金利を下げられない日銀（政府）**  
**・・・世界と比較すると異常な低金利が続いている**

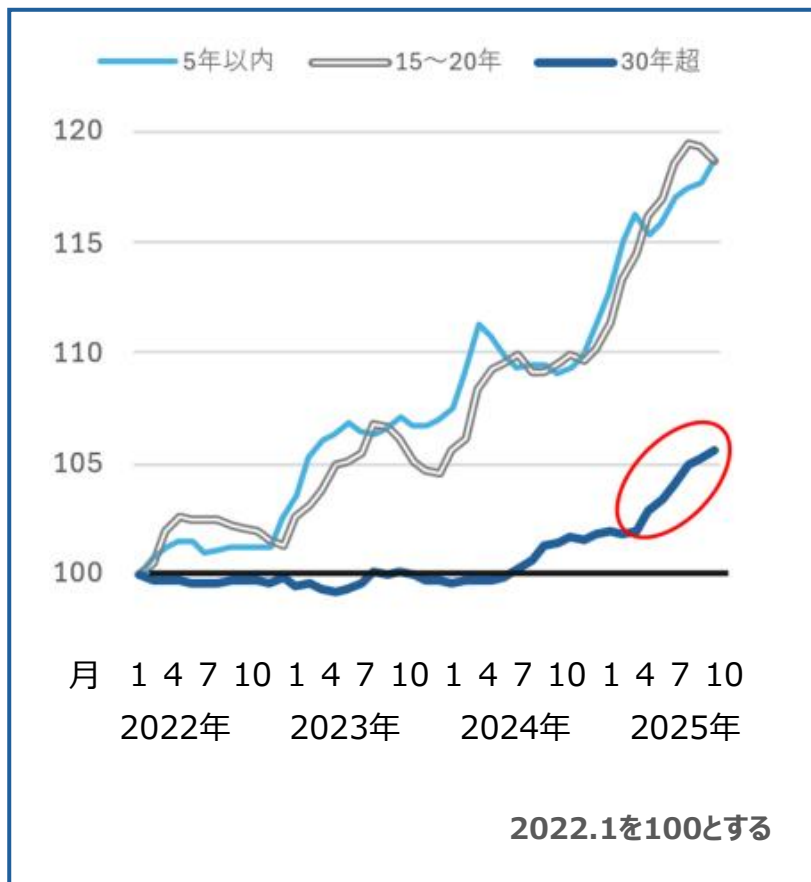
## 4 家賃は急上昇中・・・35年前のバブル期より強い動き

TOPIX 東京23区のシングル向きマンション平均家賃が10万円超に



# 結果的に築古・アパートなど低家賃物件に注目が集まる …ドーナツ化現象の再来も

築年別平均家賃  
(シングル向けマンション・23区)



築年別平均家賃  
(シングル向けマンションとアパート・23区)

	マンション	アパート	家賃差
5年以内 (築浅)	125,591円	78,451円	47,140円 ▲37.5%
15~20年 (やや古い)	105,212円	77,765円	27,447円 ▲26.1%
30年超 (古い)	72,186円	58,695円	13,491円 ▲18.7%

2025.9

築浅マンションと30年超アパートとの価格差は  
66,896円 (▲53.26%) ※半値以下

SUUMOもアットホームもどこのサイトも低価格の物件検索反響が急上昇

## 5 低成長時代に慣れてしまった大家さん

### 従来モデルの限界 —今、取り残される賃貸経営—

賃料上昇トレンドにもかかわらず、「立地・設備・家賃」だけで勝負してきた物件ほど、その波に乗れず、空室や値下げから抜け出せていない・・・これらの条件はすでにポータルサイトで完全に見える化され、似た物件は“同じもの”として一括りにされる現象



結果、印象に残らない物件から静かに選ばれなくなる——いま現場で起きている現実  
チャレンジしなければ負け組になる時代がやってくる

# 賃料値上げをしなければ、負け組になりかねない理由

経営環境の現実・・・建築費・修繕費は確実に上がっている

近年、建築費は高止まりし、修繕・メンテナンス費用も上昇しています。原材料費や人件費の影響により、「現状維持」だけでもコストが増える構造です。賃貸経営は、収益が伸びにくい一方で、支出は増えやすい局面に入っています。



要因**1**円安 **2**企業物価の上昇 **3**建築需要の増加 **4**人手不足

# 大物プロジェクトも次々と建て替え延期

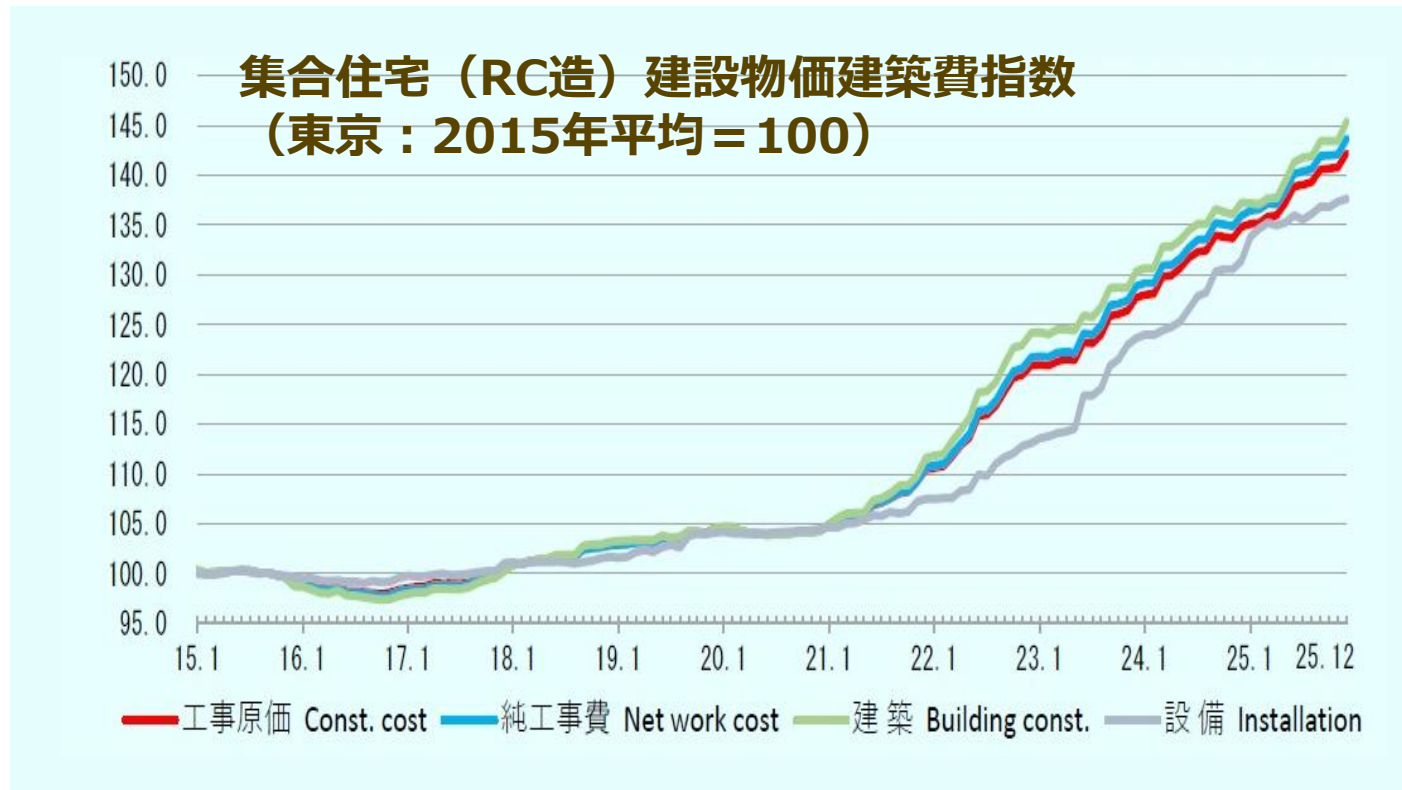
建設コストの高騰にともない、各地で建て替え計画の延期や中止が全国的に増加、**総事業費が当初想定**の2倍に膨らみ、**建物プランの見直しや、事業計画そのものの再検討を迫られる事例**も見られる。今後も、**建築費高騰を理由とした計画延期や見直しが相次ぐことが予想**

プロジェクト	延期、見直し等の理由
江戸川区新庁舎	建築費高騰・人手不足により延期。工事費303億円から590億円へ倍増
八千代市新庁舎	入札参加事業者の辞退により着工延期
新宿駅西南口南街区開発	施工会社が決まらず、竣工時期を2028年度から未定へ変更
中野サンプラザ	建築費高騰により、計画見直し。事業費が当初予定1870億円から、3500億円へ
国立劇場	建替えて2023年10月に閉鎖、建築費高騰により事業者が決まらず、見直し立たず
五反田TOCビル	建替えのため2024年閉館、建築費高騰による計画見直し、同年秋に再募集開始
北とぴあ	価格高騰により大規模改修工事の再検討。当初予定100億円から190億円に倍増
荒川区三河島駅前北地区	建築費高騰により計画変更、着工時期を1年延期
千葉市市民会館複合ビル	建築費高騰によりビル計画の見直し
日本医科大多摩永山病院	建築費の高騰により移転・建て替え計画を断念
船橋市立医療センター	計画時の約2倍の予定価格で業者募ったが入札不調、1000億規模になる可能性
神戸市立医療センター	人手不足等で入札不調、総事業費が計画の約2倍となる見込み、事業見直し検討
札幌駅南口再開発	工事費が当初2倍へ高騰、全面開業が2028年から2034年へ延期
名古屋栄三越	建築費の高騰、オフィス需要の不透明から建て替え計画を凍結

# 値上げできないと

## 負け組になりかねない理由その1

修繕・メンテナンス・原状回復・大規模修繕・鍵交換・水道光熱費  
など、何もかも上昇トレンド



家賃を上げられないと経営コストの上昇を吸収できない

# 値上げできないと

## 負け組になりかねない理由その2

世の中が物価上昇している中、  
資産価値を維持できない = 資産の目減り

### 10世帯1棟（家賃10万円/月）の10年後の比較

		現在	1年後	2年後	3年後	4年後	5年後	6年後	7年後	8年後	9年後	10年後
A	停滞	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000
B	3%上昇/年	12,000,000	12,360,000	12,730,800	13,112,724	13,506,106	13,911,289	14,328,628	14,758,486	15,201,241	15,657,278	16,126,997

**10年後、A物件の資産価値は、2億4千万円**

**B物件の資産価値は、3億2254万円（8,254万円の差）**

それなのに、相続税の課税評価は同じです。

賃料値上げの波に乗り、経営コストインフレに打ち勝つ施策が重要

## 6 賃貸経営はサービス業でなくメディア業になる！？ って、どういうことか

### そもそもメディア業とは



和訳

情報の橋渡しができるもの

大衆

**マスメディア**

新聞・ラジオ・テレビ・雑誌

**4大メディア**

- 不特定多数の視聴者・読者へ一方向で一斉に情報を発信するメディア

**ネットワークメディア**

Web媒体・SNSなど

**ネットメディア**

- 情報を取りに行くためにツール、人と人がつながって、発信・交流できるメディア