

# 賃貸マンション市場の景況感共同調査結果

～プロパティマネージャーが見る東京都エリア別の景況感～

- 2018年9月10日公表
- 編集・発行：東急住宅リース株式会社/ダイヤモンドメディア株式会社

調査結果をご覧ください前に

本資料のすべての著作権は東急住宅リース株式会社、ダイヤモンドメディア株式会社に属しており、複製・改変・翻訳等の利用を禁じます。

本資料は、東京都の賃貸マンション市場における景況感を算出したものです。作成時点で上記2社が分析結果が信ずるに足ると判断したのですが、その正確性に対する責任を負うものではありません。  
また、本資料の内容は予告なく変更される場合があり、本資料の内容に起因するいかなる損害や損失についても上記2社は責任を負いません。

本資料の全部または一部を引用・転載することはお断りいたします。

平均値の算出は、項目ごとのエリア別の合計を該当エリアの物件数で除したものを平均としております。

## 【目次】

### 1. 賃貸住宅の需給状況

- (1) グラフの見方
- (2) 全タイプ平均
- (3) シングル (40㎡未満)
- (4) カップル (40㎡以上60㎡未満)
- (5) ファミリー (60㎡以上)
- (6) 総評

## 【算出条件等】

対象エリア : 東京都23区 地区別  
都心 : 千代田区・中央区・港区  
城東 : 台東区・墨田区・江東区・荒川区・足立区・葛飾区・江戸川区  
城西 : 新宿区・中野区・杉並区  
城北 : 文京区・豊島区・北区・板橋区・練馬区  
城南 : 品川区・目黒区・大田区・世田谷区・渋谷区

対象物件 : マンション

対象期間 : 当社管理物件成約データ  
2017年第1四半期(約2,000件)、2018年第1四半期(約3,500件)

## 【外部参照データについて】

LMS : 不動産管理会社向け業務支援システム  
LMSから取得した2018年6月時点で市場にある物件の募集時のデータを利用(約72,000件)

※弊社管理物件における独自データを基に算出した指標であり、すべての物件においてこの算出結果と同様の傾向となることを示したものではありません。

当社の管理物件における2018年度第1四半期のデータを基に、成約物件の坪単価、空室期間について前年同期比を算出したグラフです。

- ・縦軸：成約物件の平均坪単価の前年同期比（乖離率）
- ・横軸：成約物件の平均空室期間の前年同期比（乖離率）
- ・円の大きさ：LMSから取得した募集中物件の総数（2018年6月末時点）による競合状況の把握

※各象限における特徴は下図を参照ください。

上昇

第2象限

空室期間が長期化、  
賃料は上昇、景況感はやや不調  
今後は賃料下落の可能性があると  
みられる

坪  
単  
価

第1象限

空室期間が短期化、  
賃料も上昇、景況感是好調  
空室期間のマネジメントにより、  
今後は賃料上昇の可能性が充分  
あるとみられる



円の大きさ  
= 募集戸数  
(募集物件の多さ)

長  
期  
化

短  
期  
化

空室期間

空室期間が長期化し、  
賃料も下落、景況感是不調  
今後も更なる賃料下落の可能性  
が高いとみられる

0

空室期間が短期化も、  
賃料が下落、景況感是比较的好調  
空室期間のマネジメントにより、  
今後は賃料上昇の可能性があると  
みられる

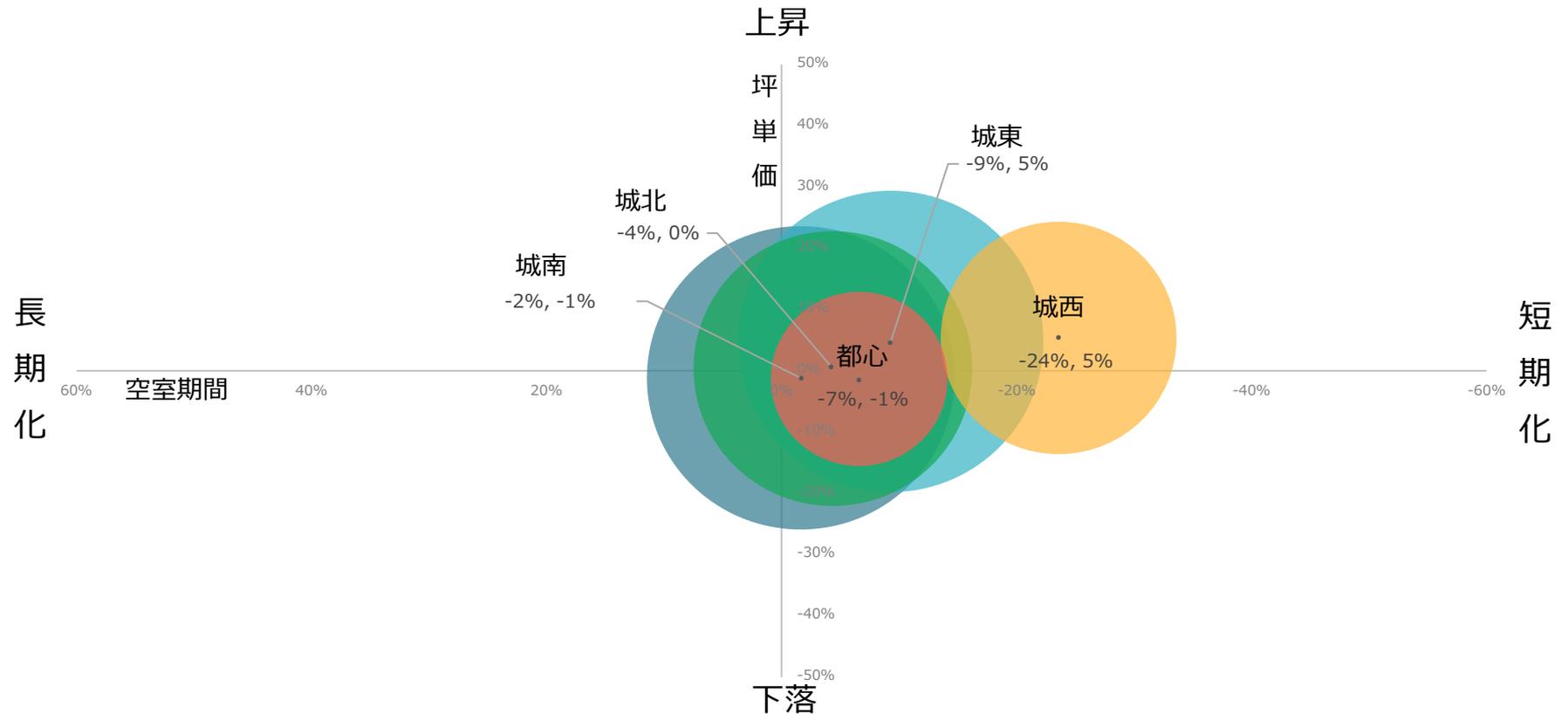
第3象限

第4象限

下落

※上記特徴は弊社管理物件における独自データを基に算出した各エリアの指標であり、弊社独自の  
見解のため、すべての物件においてこの算出結果と同様の傾向となることを示したものではありません。

## 坪単価の上昇率×空室期間の変化率

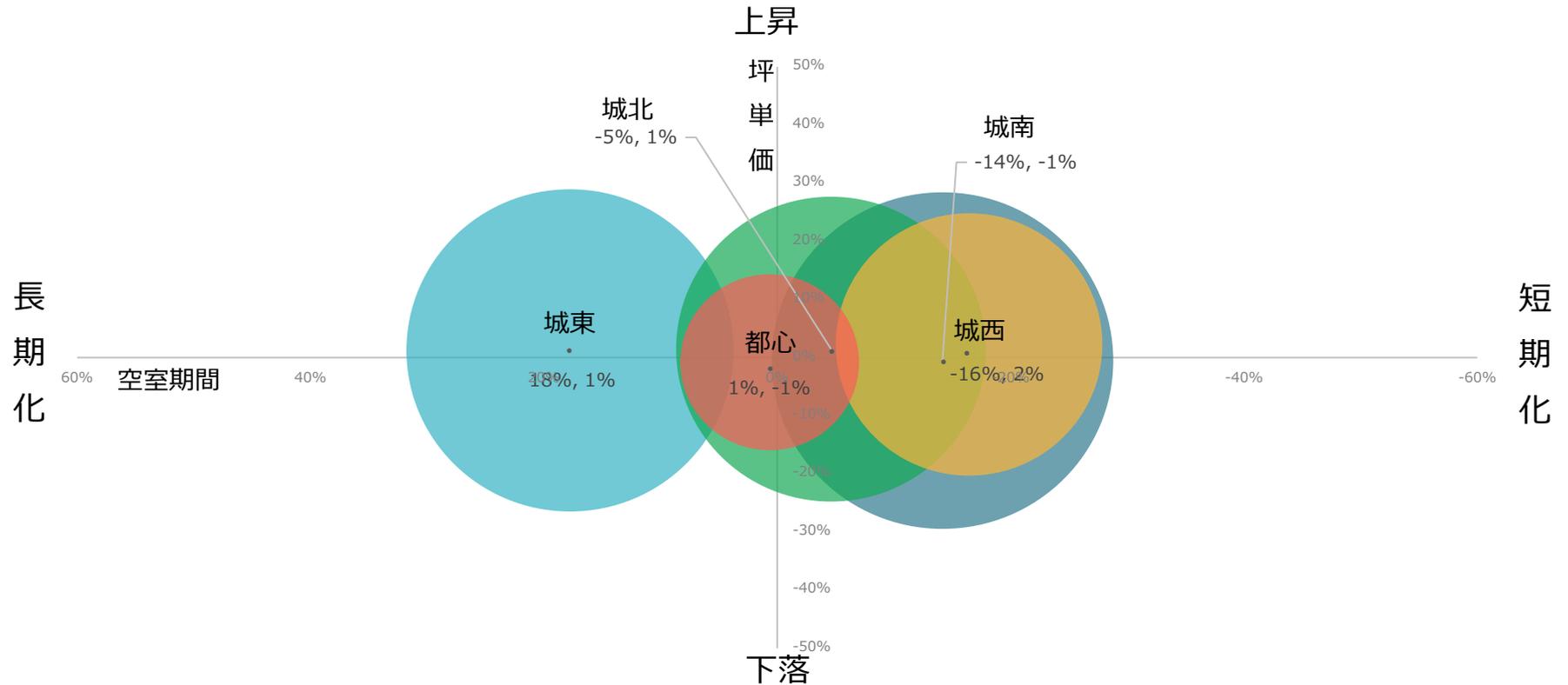


全タイプ平均	空室期間	坪単価	LMS募集戸数	景況感	今後の賃料の見通し
都心	-7%	-1%	6,367	比較的好調	賃料上昇の可能性があると思われる
城東	-9%	5%	19,202	好調	更なる賃料上昇の可能性が充分ある
城西	-24%	5%	11,308	好調	更なる賃料上昇の可能性が充分ある
城北	-4%	0%	15,623	比較的好調	賃料上昇の可能性があると思われる
城南	-2%	-1%	19,469	比較的好調	賃料上昇の可能性があると思われる

※THL：当社が管理する物件の成約データ

LMS：不動産管理会社向け業務支援システム。LMSから取得した2018年6月時点で市場にある物件の募集時のデータを利用

坪単価の上昇率×空室期間の変化率

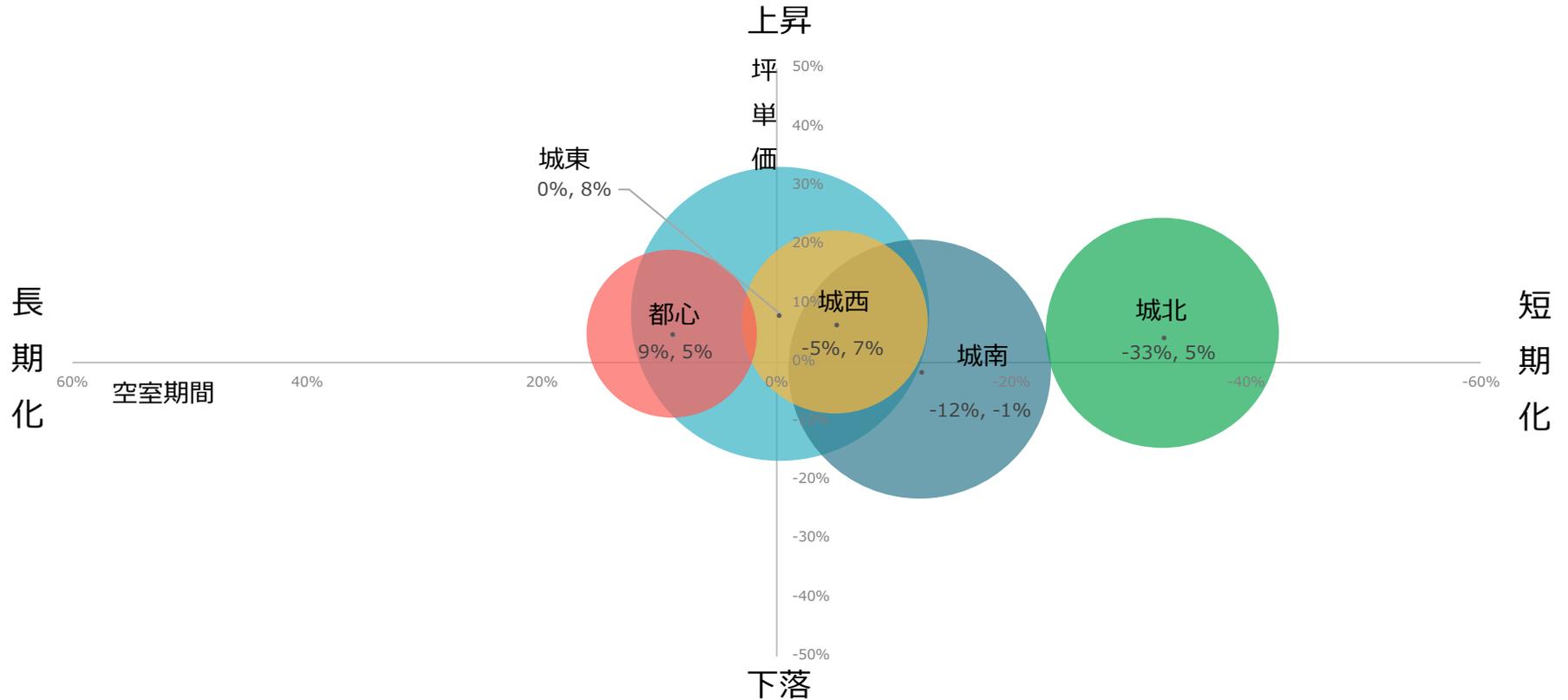


シングル	空室期間	坪単価	LMS募集戸数	景況感	今後の賃料の見通し
都心	1%	-1%	3,915	平均的	賃料は横ばいで推移するとみられる
城東	18%	1%	13,169	やや不調	今後は賃料下落の可能性があるとみられる
城西	-16%	2%	8,726	好調	更なる賃料上昇の可能性が充分ある
城北	-5%	1%	11,797	好調	更なる賃料上昇の可能性が充分ある
城南	-14%	-1%	14,322	比較的好調	賃料上昇の可能性があるとみられる

※THL：当社が管理する物件の成約データ

LMS：不動産管理会社向け業務支援システム。LMSから取得した2018年6月時点で市場にある物件の募集時のデータを利用

坪単価の上昇率×空室期間の変化率

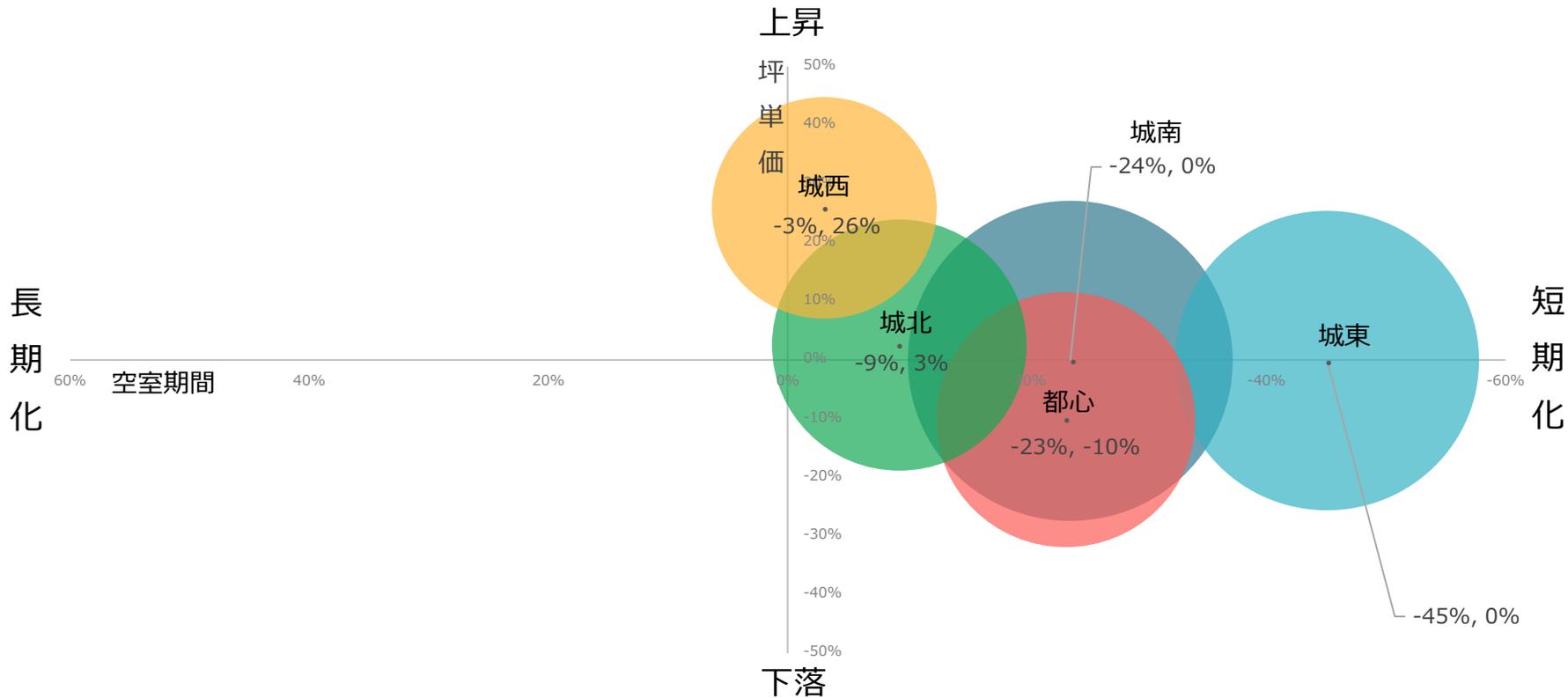


カップル	空室期間	坪単価	LMS募集戸数	景況感	今後の賃料の見通し
都心	9%	5%	1,560	やや不調	今後は賃料下落の可能性があるとみられる
城東	0%	8%	4,803	平均的	賃料は横ばいで推移するとみられる
城西	-5%	7%	1,910	好調	更なる賃料上昇の可能性が充分ある
城北	-33%	5%	2,958	好調	更なる賃料上昇の可能性が充分ある
城南	-12%	-1%	3,743	比較的好調	賃料上昇の可能性があるとみられる

※THL：当社が管理する物件の成約データ

LMS：不動産管理会社向け業務支援システム。LMSから取得した2018年6月時点で市場にある物件の募集時のデータを利用

坪単価の上昇率×空室期間の変化率



ファミリー	空室期間	坪単価	LMS募集戸数	景況感	今後の賃料の見通し
都心	-23%	-10%	892	比較的好調	賃料上昇の可能性があるとみられる
城東	-45%	0%	1,230	好調	更なる賃料上昇の可能性が充分ある
城西	-3%	26%	672	好調	更なる賃料上昇の可能性が充分ある
城北	-9%	3%	868	好調	更なる賃料上昇の可能性が充分ある
城南	-24%	0%	1,404	比較的好調	賃料上昇余地があるとみられる

※THL：当社が管理する物件の成約データ

LMS：不動産管理会社向け業務支援システム。LMSから取得した2018年6月時点で市場にある物件の募集時のデータを利用

今回の調査結果の総評は以下の通り。

東京23区全体的には空室期間の短期化がみられ、前年同時期と比較し、好調と言える。

エリア別の特徴と今後の見通しは、

都心：ファミリーは空室期間の短期化がみられ、今後賃料上昇の可能性がある

城東：シングルは空室期間の長期化がみられ、今後賃料下落の可能性がある

ファミリーは空室期間の短期化がみられ、今後賃料上昇の可能性がある

城西：シングルは空室期間の短期化がみられ、今後賃料上昇の可能性がある

ファミリーは坪単価の上昇がみられたが、今後賃料は横ばいで推移するとみられる

城北：ファミリーは空室期間の短期化がみられ、今後賃料上昇の可能性がある

城南：ファミリーは空室期間の短期化がみられ、今後賃料上昇の可能性がある