

補足資料 都心マンションの魅力 -目黒区-



株式会社エー・ディー・ワークス

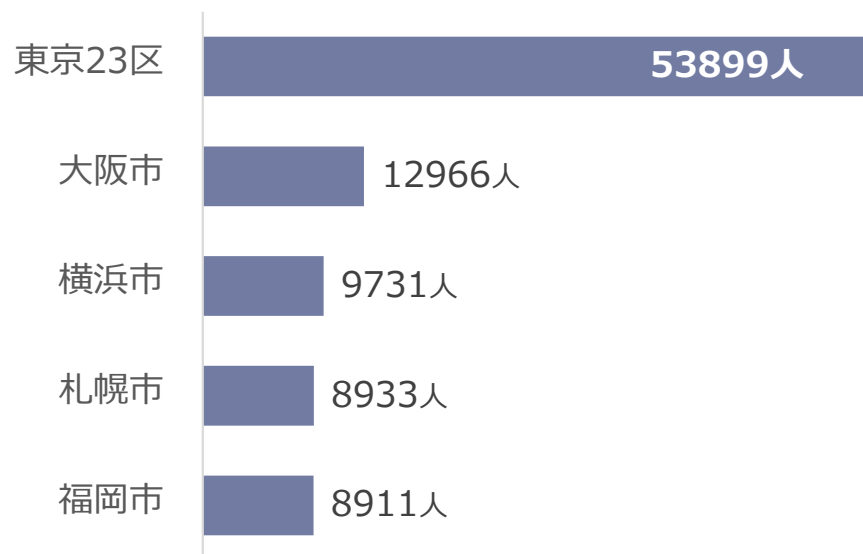
不動産特定共同事業法許可番号 金融庁長官・国土交通大臣第132号

ARISTO(アリスト)は、株式会社エー・ディー・ワークスが提供する、不動産特定共同事業法に基づく不動産小口化商品です。

東京23区を中心に都心は人口上昇傾向に

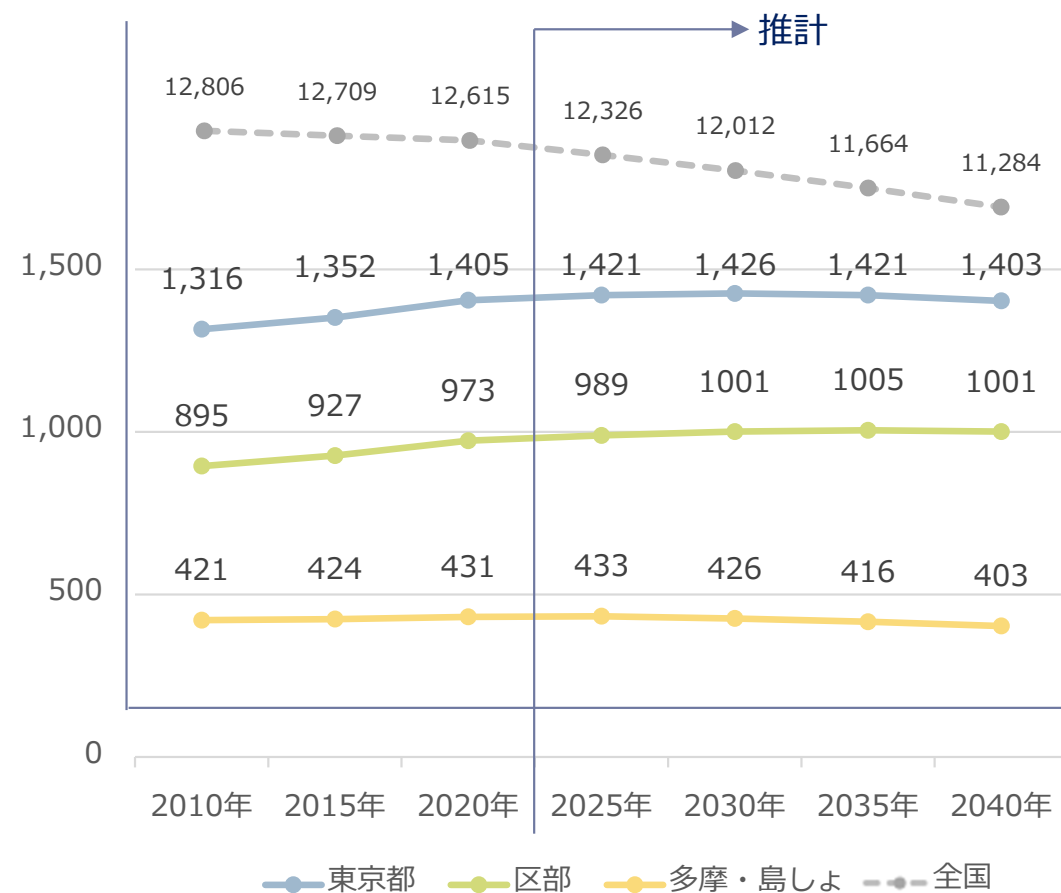
東京23区は他主要都市と比較し、転入超過数が多く、将来においても安定した人口増加が期待できます。

市町村別転入超過数(2023年)



※住民基本台帳人口移動報告（2023年結果）を基に当社作成

東京都の人口推計



※東京都政策企画局「『未来の東京』戦略 附属資料 東京の将来人口」を基に当社作成

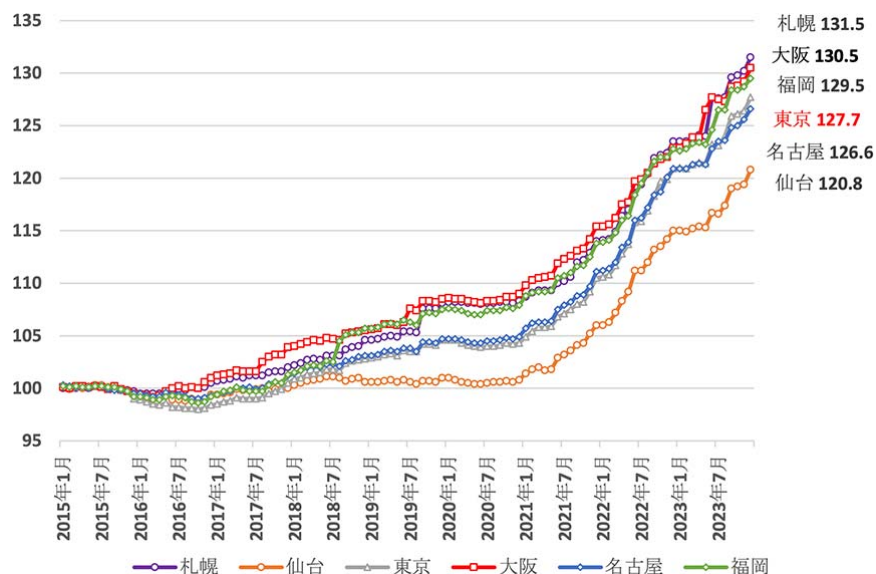
近年、建築費は大幅に上昇傾向

【建築費上昇の主な要因】

- ①建設資材価格の上昇 コロナ禍以降、世界的な需要増加や供給不足により、建設資材の価格が高騰しています。
- ②人件費の上昇 慢性的な人手不足による技能労働者の賃金上昇、さらに働き方改革による工期長期化が人手不足の状況を悪化させ、人件費の上昇を引き起こしています。
- ③世界情勢の影響 ロシアによるウクライナ侵攻やそれに伴う経済制裁が、エネルギーや資材の需給逼迫による価格高騰を引き起こしています。

主要都市の「集合住宅（RC造）」建築コスト (2015年=100)

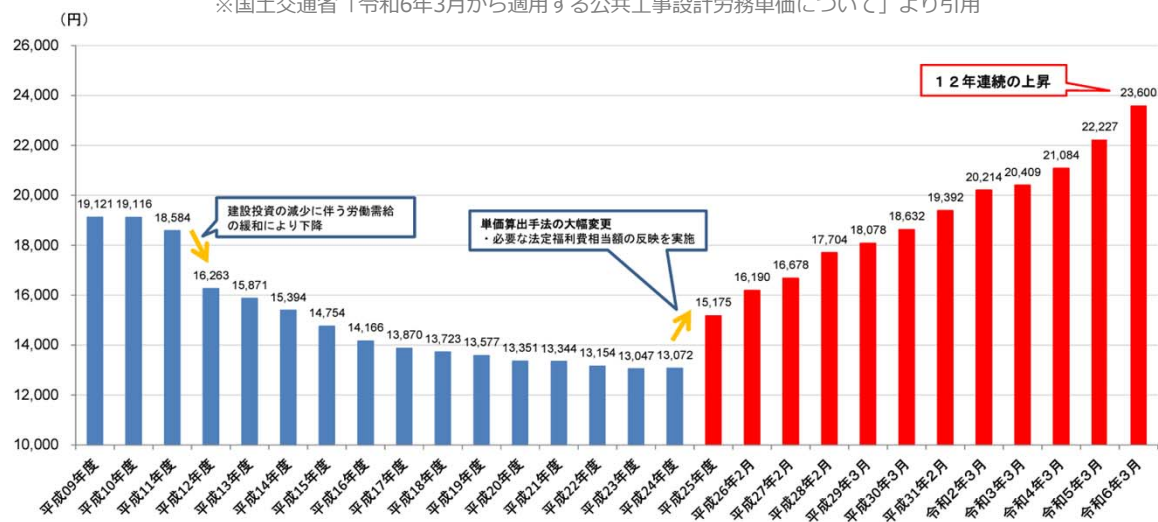
※三菱地所リアルエースタートサービス「横浜不動産市場レポート」より引用



※国土交通省「建築着工統計調査」を基にニッセイ基礎研究所作成

公共工事設計労務単価 全国全職種平均値の推移

※国土交通省「令和6年3月から適用する公共工事設計労務単価について」より引用

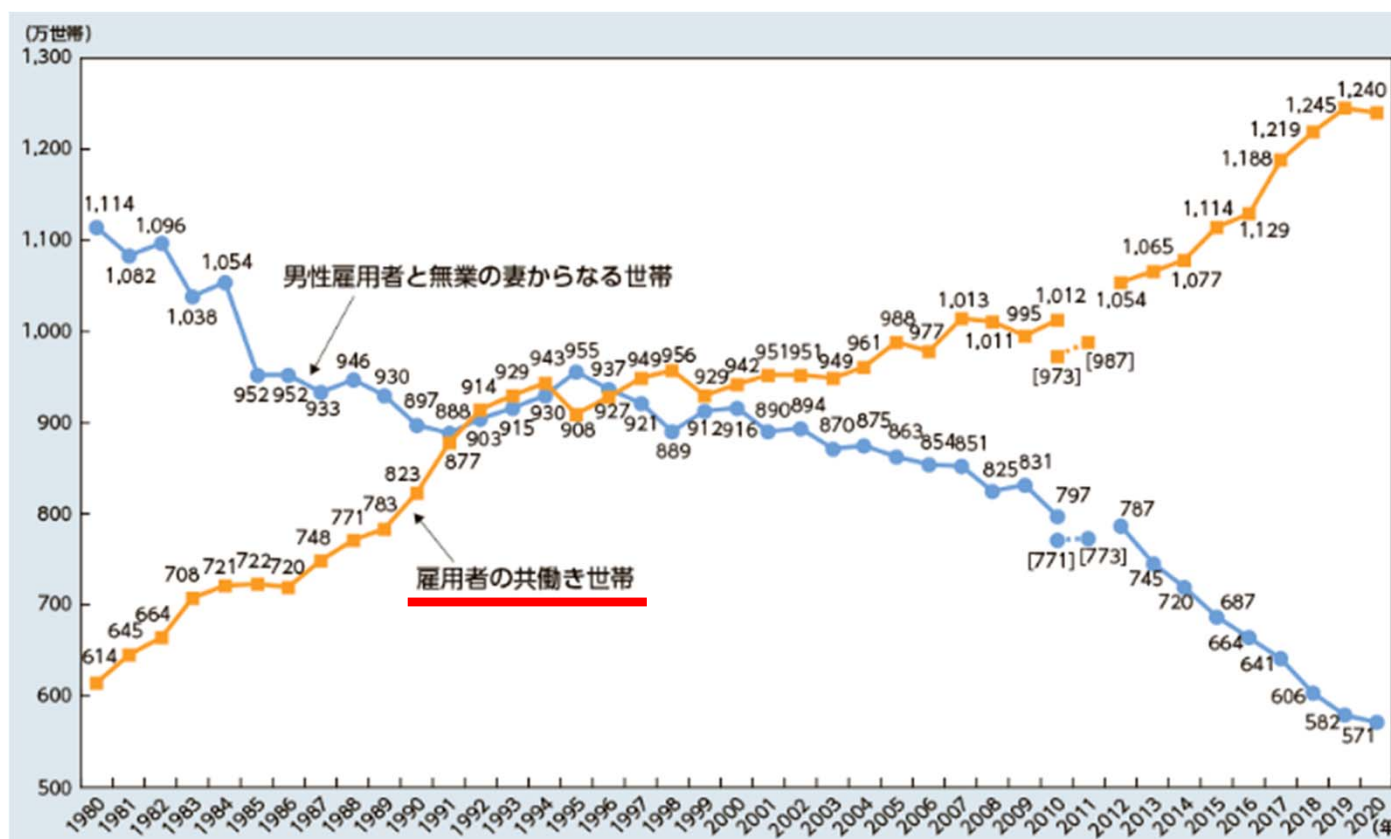


共働き世帯の増加とそれに伴う賃料負担力の向上

共働き世帯は単一収入世帯に比べて総所得が高い傾向にあり、共働き世帯の増加に伴い、「賃料負担力」も向上しています。また共働き世帯にとって、「通勤時間の短縮」や「生活利便性」が重要な要素であり、コロナ禍収束に伴う出社回帰の動きも強まっている背景から、都心部の賃貸マンション需要が高まっています。

共働き等世帯数の年次推移

※厚生労働省「令和3年版厚生労働白書」より引用



※1980～2001年は総務省統計局「労働力調査特別調査」、2002年以降は総務省統計局「労働力調査（詳細集計）（年平均）」

※「男性雇用者と無業の妻からなる世帯」とは、2017年までは夫が非農林業雇用者で、妻が非就業者（非労働力人口及び完全失業者）の世帯。2018年以降は、就業状態の分類区分の変更に伴い、夫が非農林業雇用者で、妻が非就業者（非労働力人口及び失業者）の世帯。 ※「雇員の共働き世帯」とは、夫婦ともに非農林業雇用者の世帯。 ※2010年及び2011年の〔〕内の実数は、岩手県、宮城県及び福島県を除く全国の結果

※「労働力調査特別調査」と「労働力調査（詳細集計）」とは、調査方法、調査月などが相違することから、時系列比較には注意を要する。

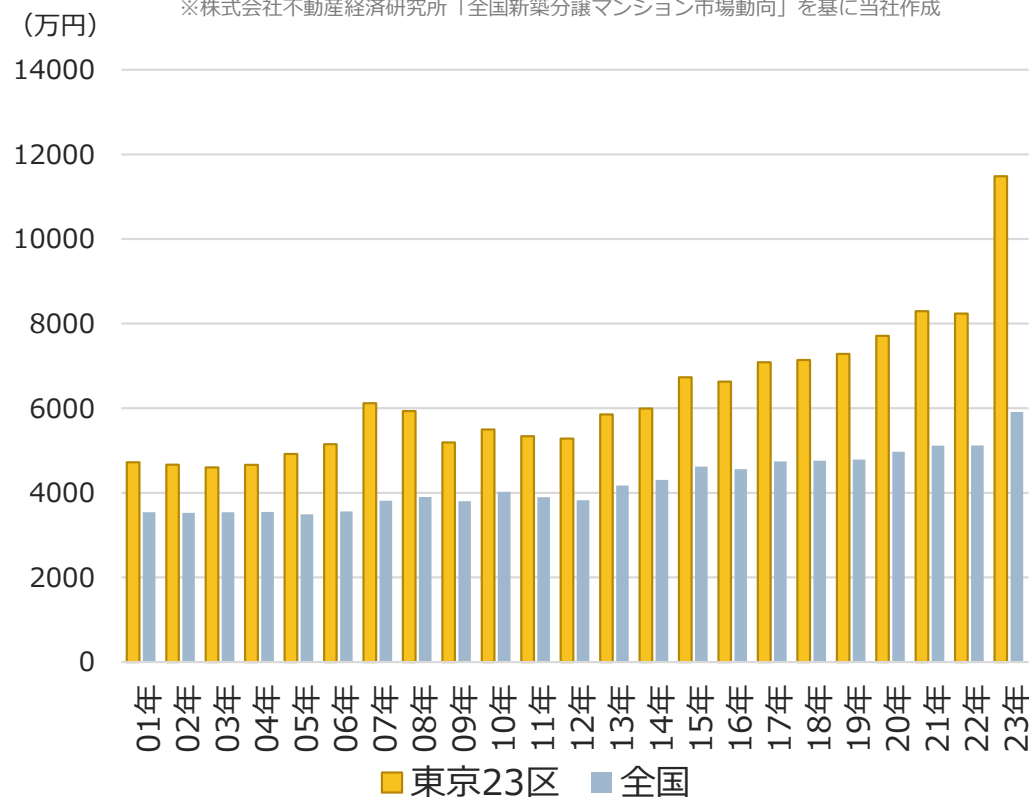
近年の新築分譲マンション価格水準高騰により 賃貸ヘシフトする傾向が強まる

【新築分譲マンション価格の高騰理由】

- ①建築費の高騰 ②土地価格の上昇 ③世帯年収の増加 ④都心回帰 ⑤金融政策
⑥再開発プロジェクト ⑦（日本不動産の割安感による海外からの）投資需要の向上

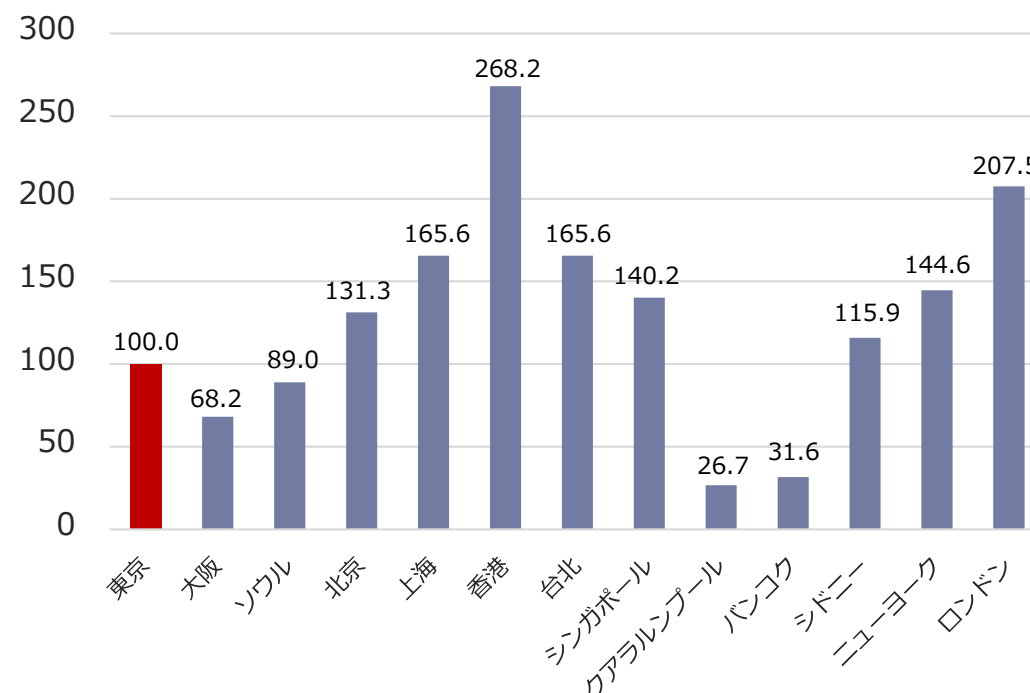
新築分譲マンション価格推移

※株式会社不動産経済研究所「全国新築分譲マンション市場動向」を基に当社作成



マンション/高級住宅の価格水準の国際比較

※日本不動産研究所「国際不動産価格賃料指数（2024年4月現在）」を基に当社作成



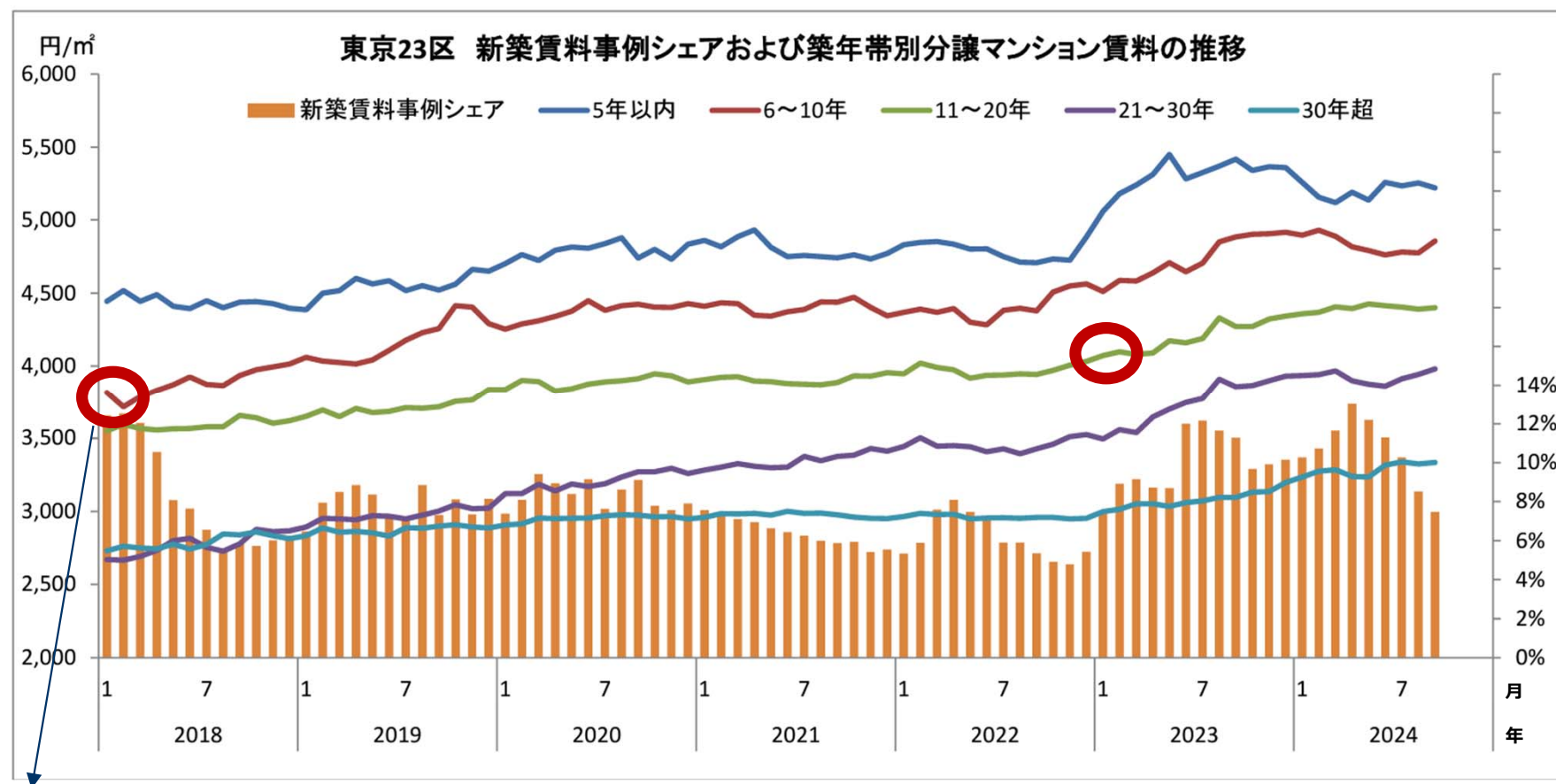
※各都市の高級住宅（ハイエンドクラス）のマンションを前提とした分譲単価の各都市比較指数（2024年4月の東京・元麻布地区=100.0）

賃貸マンションの賃料は上昇傾向に

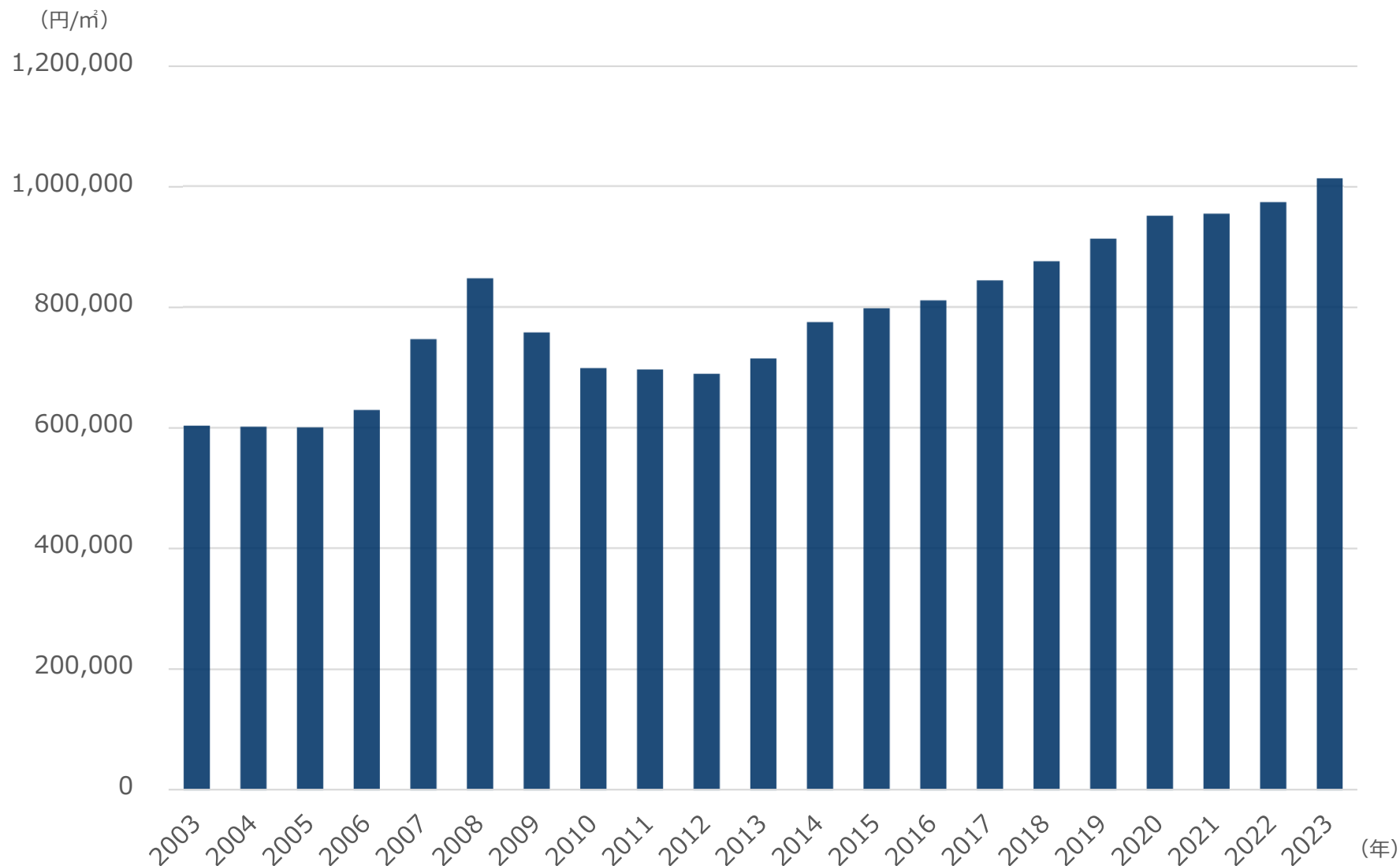
賃貸マンションの賃料は築年数にかかわらず上昇傾向にあります。

賃貸マンションの賃料推移

※東京カンテイ「三大都市圏・主要都市別/分譲マンション賃料月別推移（2024年10月14日）」より引用



『2018年の築6~10年』の物件の賃料と比べ、『2023年の築11~20年』の物件の賃料の方が高くなっています。このことは、『2018年の築6~10年』の物件が5年後の『2023年に築11~15年』になった際に、**築年が経過しているにも関わらず賃料が上昇している可能性が高い**ことを示しています。

目黒区の公示地価（住宅地）は2012年以降上昇傾向

※令和6年地価公示より当社作成

※地価公示とは地価公示法に基づいて、国土交通省土地鑑定委員会が、適正な地価の形成に寄与するために、毎年1月1日時点における標準地の正常な価格を3月に公示（令和6年地価公示では、26,000地点で実施）するものです。

〈出資にあたっての留意事項〉

2024年10月24日現在

- ✓ 本商品の契約の種別は不動産特定共同事業法第2条第3項第1号に掲げる不動産特定共同事業契約（民法上の任意組合契約）となり、不動産特定共同事業者である㈱エー・ディー・ワークスは任意組合の理事長となります。
- ✓ 本資料は、いかなる有価証券や投資商品に投資するか否かの判断をなすのに必要と考えられるリスク、運用会社の報酬、利益相反等の重要事項の開示として不完全であり、いかなる有価証券や投資商品の販売、ならびに投資勧誘を意図するものではありません。
- ✓ 本資料に記載されている試算や予想は将来の結果を保証するものではありません。また本資料に掲載された見解、予測等は、本質的に不確実性が付随するものであり、当社がそれらの正確性を保証したり、将来の収益を保証するものではありません。
- ✓ 本資料に記載されている内容は、事前連絡なしに変更されることがありうる他、市場環境の変化や法制・会計制度・税制の変更、前提としている個別具体的な事情の変更により影響を受けることがあります。
- ✓ 本資料に記載された条件等はあくまでも仮定的なものであり、また本資料はかかる取引に関するリスクを全て特定・示唆するものではありません。
- ✓ 投資判断にあたっては、不動産特定共同事業契約成立前交付書面等を入手熟読され、十分にご理解された上で、必要に応じて、独立ファイナンシャルアドバイザー、顧問弁護士、顧問税理士等に意見を求めるなどし、自らのご判断で行ってください。

〈都心エリアについて〉

目黒区は「都心8区」（千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区・文京区・品川区・目黒区）に含まれます。
なお、「都心」の定義や分類方法は、媒体によって異なる場合があります。

株式会社エー・ディー・ワークス 資産運用事業本部 ウェルスマネジメント部

〔お問い合わせ先〕 TEL:0120-540-949 mail:aristo@re-adworks.com

A.D.W. GROUP SINCE 1888

＜事業主・売主＞ 株式会社エー・ディー・ワークス
〒100-0011 東京都千代田区内幸町2-2-3 日比谷国際ビル5階
不動産特定共同事業 金融庁長官・国土交通大臣第132号

〔苦情・相談窓口〕 株式会社エー・ディー・ワークス コンプライアンス室 TEL:03-4570-8662 Email:compliance@re-adworks.com