

【前編】投資対象は『单身・2人世帯向け』が正解？ ～東京都心のリアルな世帯事情から読み解く間取り選定～

不動産投資において、物件選びの成否を分ける最大のポイントは『ターゲット選定』です。例えば、どのような間取りを選ぶかは、将来の空室リスクや収益の安定性に直結する大きな要因の一つでしょう。

一口家主JAssetで運用する物件の多くが、主に「**单身向け(1K)**」や「**2人住まい向け(1LDK～2LDK)**」を対象としているのには、東京都心のマーケットが示す明確なデータに基づいた合理的な理由があります。今回は、統計データから見える都心の賃貸需要のリアルを解説します。

1. 統計が示す『单身者・2人世帯』という巨大マーケット

不動産投資の基本は、**需要が供給を上回るターゲットを狙う**ことです。最新の国勢調査や東京都による世帯調査を見ると、東京都心部(特に都心3区や5区)の世帯構成は、全国平均とは大きく異なることがわかります。

全国平均(厚生労働省「国民生活基礎調査」より)

- 単身世帯: 約35%
- 2人世帯: 約25%
- 3人以上の家族世帯: 約40%

東京都世帯構成(上記調査から推計)

- 単身世帯: 約50%
- 2人世帯: 約20%
- 3人以上の家族世帯: 約30%

つまり、東京都心部の住宅需要の約70%は**单身者・2人世帯**によって支えられています。特に千代田区、中央区、港区といった利便性の極めて高いエリアでは、**単身世帯比率が60%を超える地域も珍しくありません。**

都心に近づくほどこの傾向は顕著になり、**单身・2人世帯向け物件を選ぶことこそが最大のマーケットボリュームを確実に取りに行く戦略**と言えます。



2. 進む『タイパ』重視と、ライフスタイルの多様化

さらに近年の賃貸市場では、入居者の価値観の変化も追風となっています。特に顕著なのが、若年層からパワーカップル層まで幅広い層に定着してきている『**タイパ(タイムパフォーマンス)**』の意識です。

- 通勤時間を短縮したい
- 趣味や自己研鑽の時間を最大化したい
- 職住近接の都心に住みたい

こうしたニーズの拡大に伴い、都心の1LDK・2LDKに対する需要は従来よりも幅広い層に広がっています。

例えば――

- **リッチな单身者**: 1Kでは手狭で、1LDKへシフト。
- **効率重視の3人家族**: 郊外より、都心へのアクセスを優先して2LDKを選択。
- **DINKs(共働き夫婦)**: 双方の職場へのアクセスを重視し、職住近接の1LDKを選ぶ。

このように、1K～2LDKは今後も多様な層から安定した賃貸需要を見込める間取りです。



前編まとめ ターゲットが厚いからこそ、『貸しやすさ』が続く

都心における单身・2人世帯向け物件は、ターゲット層が圧倒的に厚いため、**空室リスクが低く安定した賃貸需要**を見込めます。人口減少が進む日本においても、東京都心の『**コンパクトマンション需要**』は依然として堅調です。一口家主JAssetがこの間取りにこだわる理由が、ここから見えてきます。

来月号にて掲載の後編では、ファミリー向け物件との比較から見える**区分マンション投資の『ライバル不在の強み』**を解説します。