

7
July, 2022

不動産マーケットレポート

- 賃貸住宅市場で住宅へのワークスペース
組み込みの動き 2
- 経済トレンド・ウォッチ 4
- 不動産市場トレンド・ウォッチ 6
- 滞在型施設・宿泊施設でもワークスペース
の組み込みが進む 8

■本レポートに関するお問い合わせ先■

みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部
橋本 陽介 TEL.03-4335-0940 (代表)

賃貸住宅市場で住宅へのワークスペース組

コロナ下におけるテレワークの急速な拡大は、国内の住宅に「ワークスペースの住宅への内部化(組み込み)」という新たな流れを生み出しており、賃貸住宅においてもこのような動きがみられはじめています。

●国内賃貸住宅のテナント属性概観

賃貸住宅市場の大半を占める賃貸マンション・アパートのテナントは属性から大きく3タイプに分けられます([図表1,2]参照)。

- (a) 賃貸住宅居住世帯比率が過半から100%近い水準にある賃貸指向の強いセグメント。世帯主年齢20歳台、30歳台の単独世帯、世帯主年齢30歳台の夫婦世帯、ファミリー世帯等が該当
- (b) 年々、賃貸指向が強まっているセグメント(各年齢階層で、賃貸住宅居住世帯比率が長期に上昇)。世帯主年齢40歳台、50歳台、60歳台前半の単独世帯、夫婦世帯、ファミリー世帯が該当
- (c) 賃貸居住世帯比率が20%前後と低いセグメント(大多数が持ち家に居住)。世帯主年齢65歳以上の高齢単独世帯ほか高齢夫婦世帯が該当

リタイア者・非就業者が多い(c)を除く(a)、(b)では、コロナ下のテレワーク急拡大に伴い、テレワーク用のスペースや部屋、すなわち住宅内でのワークスペースのニーズが高まり、当該セグメントのテナントが居住する賃貸住宅において、ワークスペースの住宅への組み込みが進んでいると考えられます。

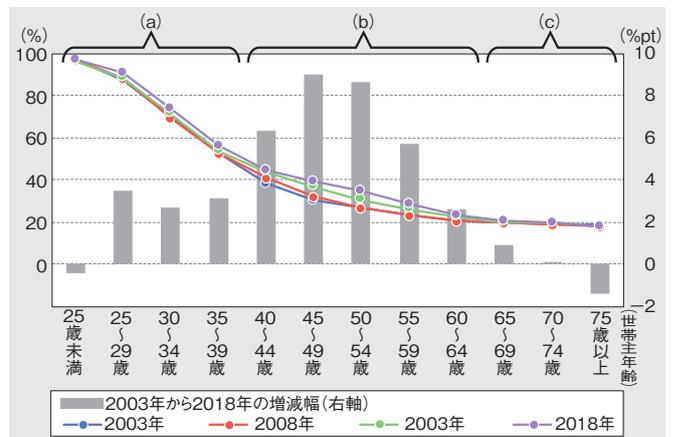
●賃貸住宅のワークスペース組み込み事例

直近の事例では、専有部へのワークスペースの設置([図表4]②、⑤)、共用部への個室・ブース等の設置(同①、③、④、⑦)があげられます。また、専有部の面積を確保するため、水回りを共用とするものや(同①、⑦)、収納スペースを専有部外にトランクルームとして設置する(同④、⑥)取組がみられ、宅配型トランクルーム会社のサービスを利用できるようにすることで、実質的に住宅敷地外に設置し土地の有効利用を高めている例もみられます(同①)。広い間取りを確保する観点からは、既存物件の一部住戸を2戸から1LDKのコンパクトタイプ1戸に変換するリノベーションを行う事例がみられます(同④)。そのほかシェアハウス形態の賃貸住宅で、3~4部屋を1単位として玄関、水回り、共用スペースを設ける事例がみられます(同⑦)。

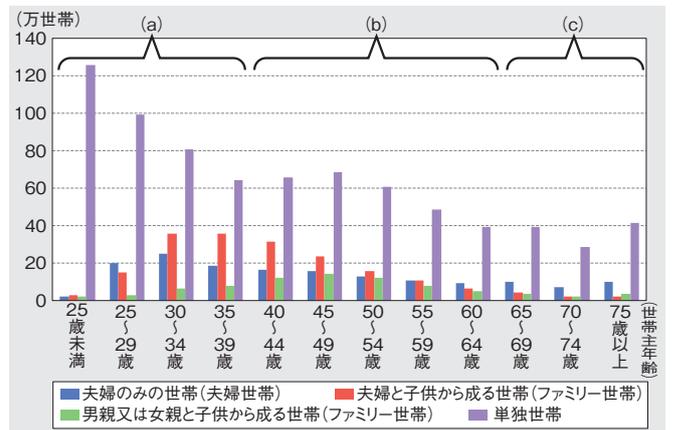
●賃貸戸建市場で新たな参入の動き

国内ではストック戸数が少なく市場規模が小さいカテゴリである戸建タイプの賃貸住宅(賃貸戸建)で、2021年にファンド事業者による参入が表明されました。賃貸戸建は、国内の賃貸住宅カテゴリのなかでは突出して居住室数と延べ面積が大きく、持ち家では分譲マンションよりも大きい居室形態を持ち、広い間取りや専有面積を求めるニーズに対して優位にあると考えられる住宅タイプです([図表3])。同社では、職住近接に縛られずリモートワークを活用し、より広く、部屋数も多い住宅でゆとりをもって暮らす新しい価値観は、ウィズコロナ/アフターコロナにおいても続くものと考え、子育て世帯、リモートワークが定着したDINKS、単身者(ルームシェア利用)などからの潜在的需要が期待されるとして、参入を図っています([図表4]⑧)。(以上、都市未来総合研究所 清水 卓)

[図表1] 賃貸住宅居住世帯比率の長期推移(全国)



[図2] 賃貸マンション・アパートの居住世帯タイプ構成(全国)

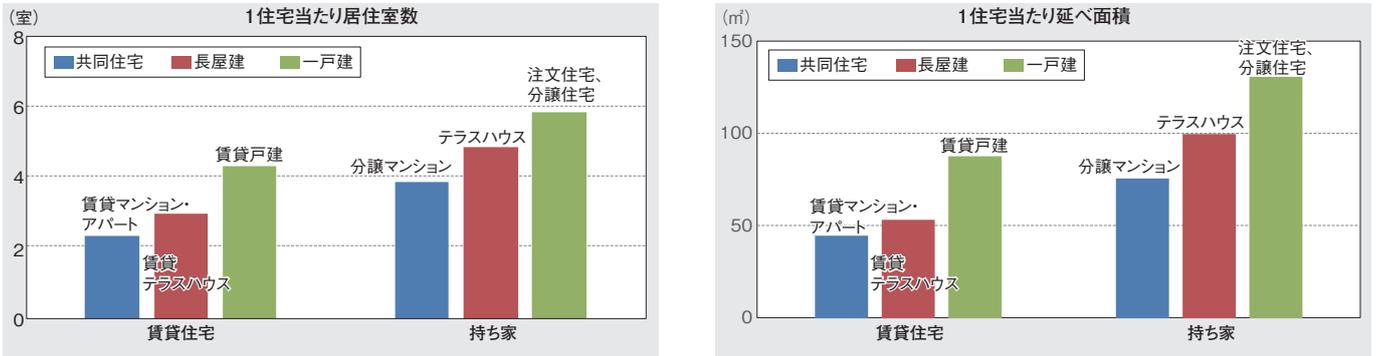


※2018年値

図表1,2のデータ出所: 総務省「住宅・土地統計調査」

み込みの動き

[図表3] 住宅当たりの平均居室数と平均延べ面積 (全国)



※ 2018年値。寝室等のほか、居間(リビング)、台所(ダイニング)が含まれる

データ出所：総務省「住宅・土地統計調査」

[図表4] 賃貸住宅へのワークスペース組み込みに関する主な事例 (2021年以降)

事例番号	築年	概要	所在地	間取り	間取り・専有面積拡大	ワークスペースの住宅への内部化		水回りや収納スペースの専有部からの外出し		
						専有部に設置	共用部に設置	水回りの共用	建物内へのトランクルーム設置	宅配型トランクルームサービス導入
①	新築	・20~30歳代の単身ビジネスパーソンをターゲットとするワンルームマンション。2022年3月に竣工、4月下旬から入居開始 ・専有部は、面積約15~18㎡とし、使用頻度の高いユニットバスや洗面台、トイレは専有部に設置 ・キッチンやランドリーなどの家事機能は共用空間に集約し、入居者同士でシェア。共用空間の面積は120㎡で、シェアキッチンおよびオープンダイニング、ランドリーのほか、個室・半個室、オープンタイプのワーキングスペースを設置 ・単身者の暮らしをサポートする有料サービスとして、食事サービス、洗濯代行サービス、宅配型トランクルーム等も用意 ・専有面積は20㎡以下と狭いものの、シェアサービスの利用を含むことを踏まえ、賃料水準は、同じエリアに立地する同社の賃貸マンションと同じ水準に設定	東京都豊田区錦糸駅徒歩10分	1R			○ (個室・半個室・オープンタイプ)	○		○
②	新築	・1K (48戸)、1DK (12戸)、1LDK (12戸) で構成される賃貸マンション。25.27~45.66㎡の専有部にワークスペースを組み込んでいる。 ・テレワークに適した設備等を備え、蒲田エリアに多い若年の単身者やカップルなどを取り込むとしている。 ・1Kの一部住戸に、収納スペースのほかデスクとしても使えるスペースを採用 ・1DKタイプは部屋の中央に引き戸を設け、空間を簡単に分割可能とする。 ・1LDKの一部住戸には、ウォークインクローゼットやテレワークスペースとして利用できる個室空間を設置	東京都大田区蒲田駅徒歩6分	1K 1DK 1LDK		○				
③	既存 (コバージュン)	・自社で所有する社員寮 (2001年竣工、住戸数141戸) を賃貸マンションへ再生 ・専有部の間取りは1K ・共用施設であった和室の集会室を28席のコワーキングスペースにリノベーションし、うち8席は、個室のミーティングルームとしても活用できるようにした。	兵庫県西宮市武庫川駅徒歩6分	1K			○			
④	既存 (コバージュン)	・もと社員寮を賃貸マンションとして活用。2020年11月より入居者募集を開始し、20~30歳代の社会人、学生を中心に申し込みあり ・幅広い層を獲得するため、間取りは1K (22.3㎡)・1LDK (44.7㎡) を用意。1LDKの一部住戸では既存の2戸をつなげて1戸としている。リノベーション費用は1Kで150万円、1LDKで350万円 ・1階に入居者専用のシェアリビング、ワークスペースを設置。ワークスペースは個別ブースタイプとして、自由席 (月額3千円) と固定席 (月額5千円) で貸し出す。音が響かない仕様の個室を設け、ウェブ会議等の利用にも対応する。 ・入居者以外も使用可能なレンタルスペースを設置。レンタルスペースは1時間当たり600~1,000円で貸し出す。 ・入居者向けにガス乾燥機付きの洗濯機を置いたランドリースペースや、トランクルームを設置 ・賃料は1Kが3万8千円・3万9千円、1LDKが6万7千円・7万1千円	愛知県稲沢市大里駅直結	1K 1LDK	○ 2戸1化 2戸つないで1LDK (コソウトタイプ) に拡大		○ (個別ブース)		○	
⑤	既存 (コバージュン)	・2003年建築、地上24階建て総戸数305戸のサービスアパートメントを2021年4月に取得し、一部の住戸を賃貸マンションへリニューアル。同社の賃貸住宅としては首都圏内2物件目で、既存物件のリニューアルは初 ・住戸間取りは、1R~1LDK、専有面積は約28~83㎡ ・一部住戸はサービスアパートメントとして運営し、退去した住戸を順にリニューアルし、最終的には賃貸住宅の比率を半分以上まで高める予定 ・賃貸住宅化にあたっては、専有部のクロス、建具、キッチン等をリニューアルするほか、24階のバーラウンジをテレワークスペースへ改修した。一部の住戸は室内のリニューアルを行わず、賃料を抑えた家具付き賃貸住宅として貸し出す。	東京都港区品川駅徒歩10分	1R 1LDK等		○				
⑥	既存 (コバージュン)	・空き家となっていた社宅を取得し、子育てファミリー世帯をターゲットとした賃貸マンションに再生 ・間取りは3LDK、専有面積は約91㎡。各棟の入口に宅配ボックス、地下に全戸分のトランクルームを設置した。 ・賃料は15万3千~16万2千円	横浜市神奈川区生麦駅徒歩15分	3LDK					○	
⑦	新築	・テック人材に向けた賃貸住宅として整備 (恵比寿、目黒、芝公園、二子玉川、新潟に続く6番目の物件)。木造 (一部S造) 3階建て ・居室は、水回りが共用のシェアハウス型個室17室 (3~4部屋を単位として玄関と水回り、共用スペースを設置) と独立型のワンルーム型5室の計22室。賃料は9万4千~12万6千円 ・在宅での仕事を前提に、高速ネット回線を導入。専有部は防音設計で、自室でのWeb会議や生活音にも配慮。共用部にラウンジを設置 ・入居者は北海道から沖縄まで全国39拠点のワーケーション施設を無料で利用できるようにしている。	東京都目黒区自由が丘駅徒歩5分	ドミトリタイプ (3~4部屋で1ユニットを構成) 1R		○		○3~4部屋からなる1ユニットに1か所)		
⑧	新築	・以下の趣旨のもと、賃貸住宅のなかで足元、ストック戸数の少ない賃貸戸建を供給開始 (ファンドを組成し新築物件を供給) 【趣旨】新型コロナウイルス感染症拡大に伴い、働き方や住まい方についての価値観が見直されている。職住近接に縛られずリモートワークを活用し、より広く、部屋数も多い住宅でゆとりをもって暮らす新しい価値観は、ウイズコロナ/アフターコロナにおいても続いていくものと考えられる。 ・原則として木造2~3階建てで、間取りは3LDK以上 ・子育て世帯、リモートワークが定着したDINKS、単身者のルームシェア等、幅広い層からの潜在的な需要が期待される、としている。								

※ 概要は原則、開示時点、報道時点のもの (①2022年4月、②2022年3月、③2021年3月、④2021年3月、⑤2022年1月、⑥2022年4月、⑦2022年2月、⑧2021年8月)

出所：各事業者の開示資料、報道資料等から都市未来総合研究所が作成

■ 景気の動向 (全国)

図1 景気動向指数



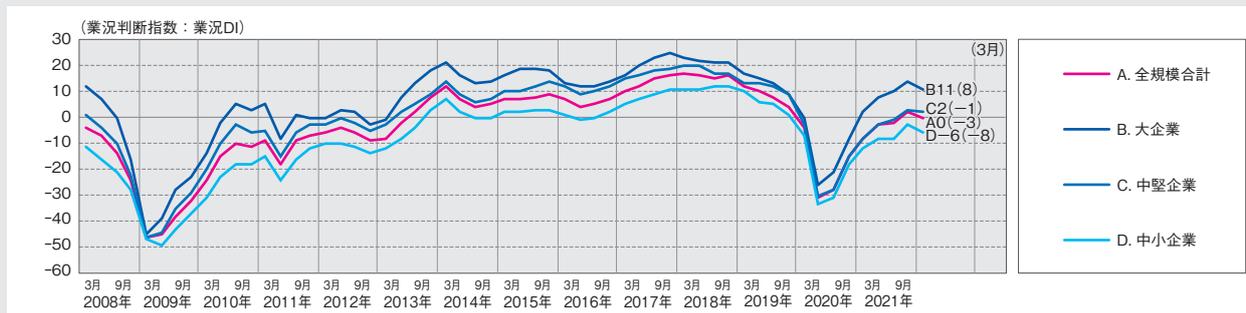
データ出所：内閣府「景気動向指数」

図2 景気ウォッチャーの景気判断指数



データ出所：内閣府「景気ウォッチャー調査」

図3 企業の業況判断指数



注：「大企業」は資本金10億円以上、「中堅企業」は資本金1億円以上10億円未満、「中小企業」は資本金2千万円以上1億円未満
()内の数値は直近調査の3ヶ月後に関する予測値

データ出所：日本銀行「全国企業短期経済観測調査(短観)」

【データ概要】

図1 景気動向指数のCI指数
(CI:コンジット・インデックス)

：CI指数は、景気の拡大・後退の大きさやテンポを示す。
景気先行指数は、景気一致指数より数ヶ月先行して動き、景気を予知するための指数。
景気一致指数は、実際の景気動向とほぼ一致して動き、景気の現状を示す指数。
景気遅行指数は、景気一致指数より数ヶ月遅れて動き、景気の変化を確認する指数。

図2 景気ウォッチャーの景気判断指数

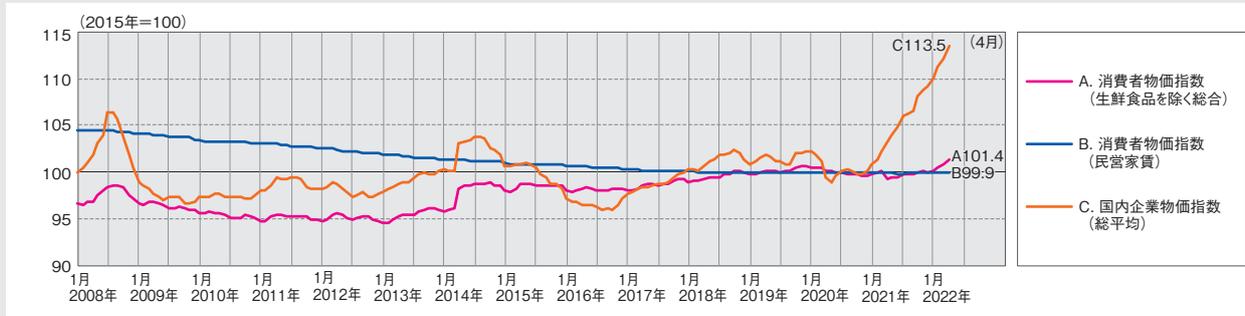
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

図3 企業の業況判断指数

：業況が「良い」と答えた企業の割合から、「悪い」と答えた企業の割合を引いた値を業況判断指数とするもの。「良い」と「悪い」の回答割合が同じ場合は「0」となる。

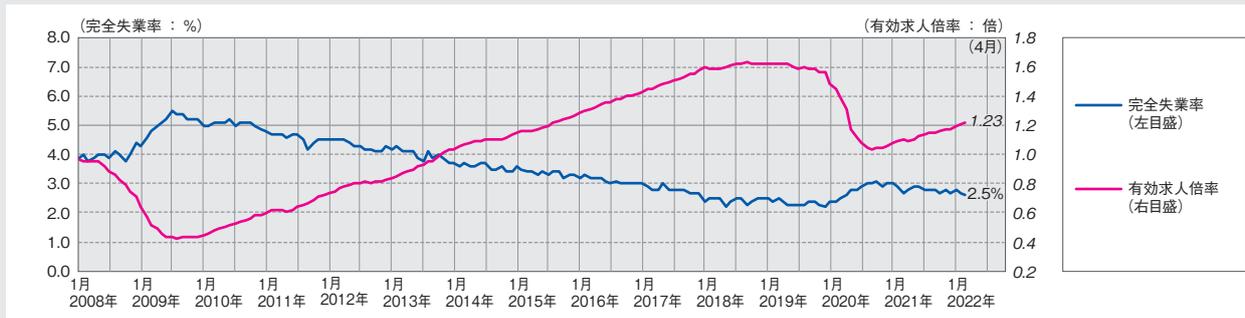
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

図4 物価指数



データ出所：総務省「消費者物価指数」、日本銀行「企業物価指数」

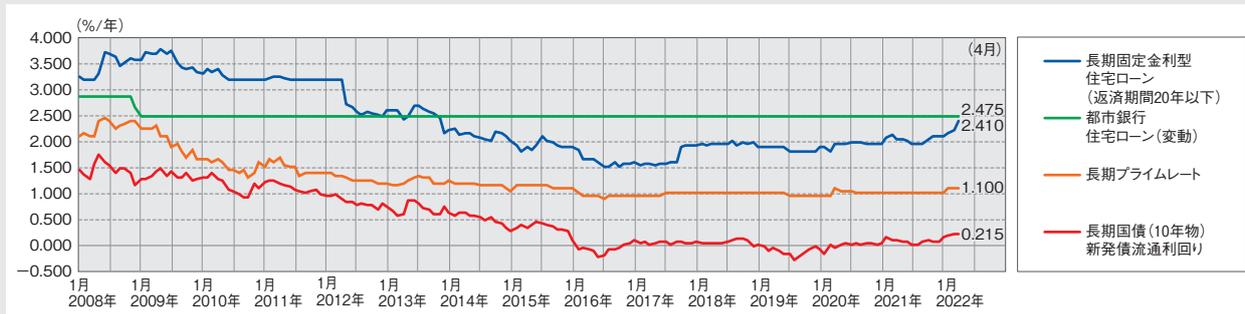
図5 雇用情勢



注：図の値は季節調整値。完全失業率の2011年3月から8月は、岩手県、宮城県、福島県を除く全国の結果

データ出所：総務省統計局「労働力調査」、厚生労働省「職業安定業務統計」

図6 主要金利



データ出所：日本銀行「金融経済統計」、日本相互証券及び住宅金融支援機構ホームページ公表資料

【データ概要】

図4 消費者物価指数
国内企業物価指数

：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。
：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。

図5 完全失業率

：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。

有効求人倍率

：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。

図6 長期固定金利型住宅ローン

：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。
(保証型は含まない。2010年4月以降は融資率が9割以下の場合。2017年10月以降は融資率が9割以下、新機構団信付きの場合)

都市銀行住宅ローン(変動)

：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。

長期プライムレート

：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。

長期国債新発債流通利回り

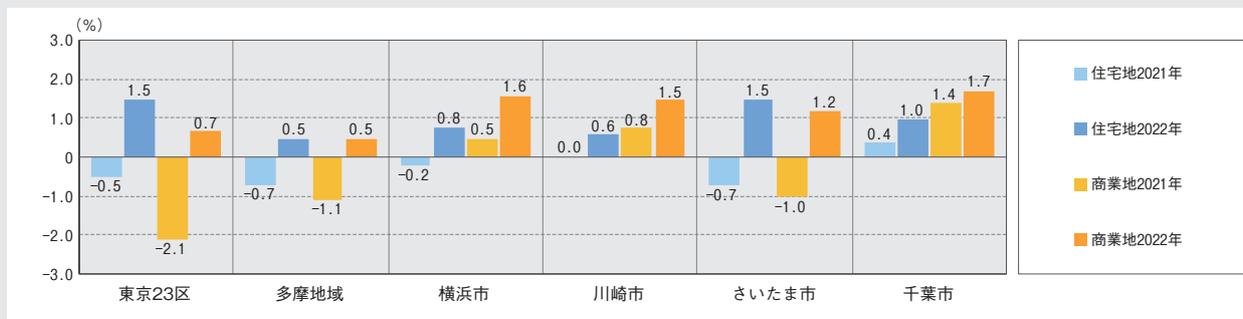
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。

注記：図1から図6はいずれも原稿作成時点で入手できたデータに基づき作成

不動産市場トレンド・ウォッチ

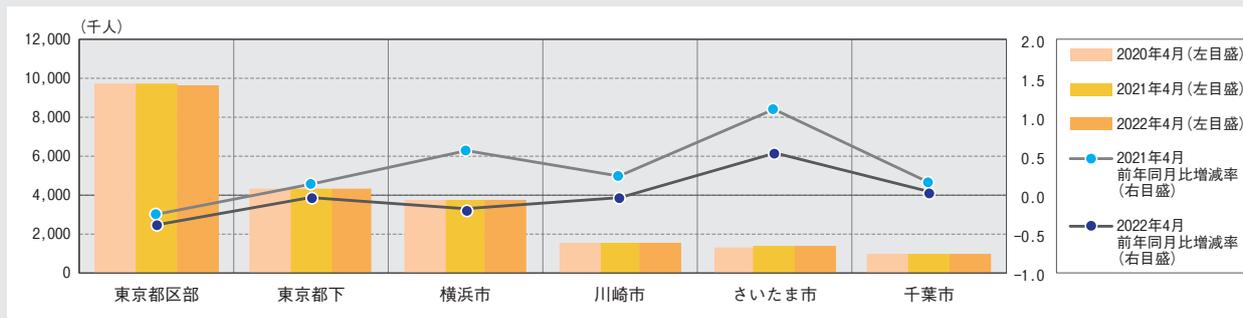
東京圏

図1 用途別平均地価(前年比)



データ出所：国土交通省「地価公示」

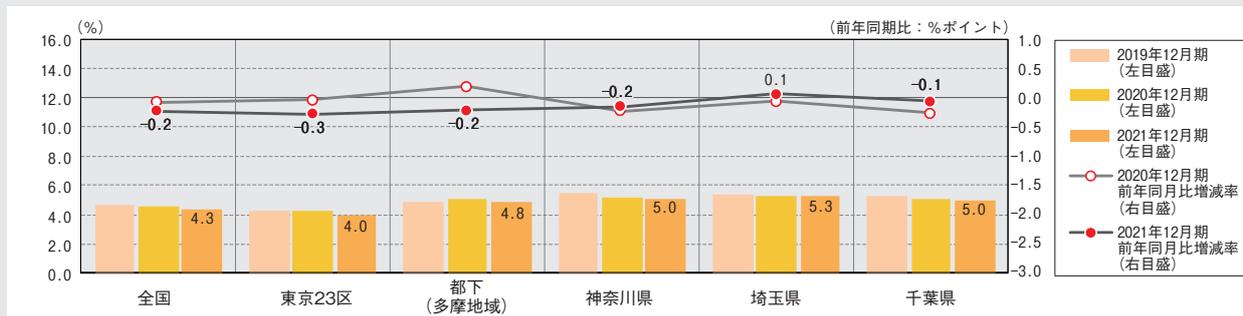
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値(2020年と2021年の人口推計値は、令和2年国勢調査結果に基づく修正後)

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

図3 J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り[運用時NOI利回り]



注：各投資法人の2021年12月期末までの決算資料による。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA(リートレーダー)」

【データ概要】

図1 用途別平均地価
(公示地価あるいは基準地価を使用)

：「地価公示」の公示地価は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の基準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価値を示すもの。
「都道府県地価調査」の基準地価は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。

図2 総人口

：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したものの。

図3 NOI評価額利回り

：NOI評価額利回りは、J-REIT(上場不動産投資信託)の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益(NOI)の割合を示す。
図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したものの。

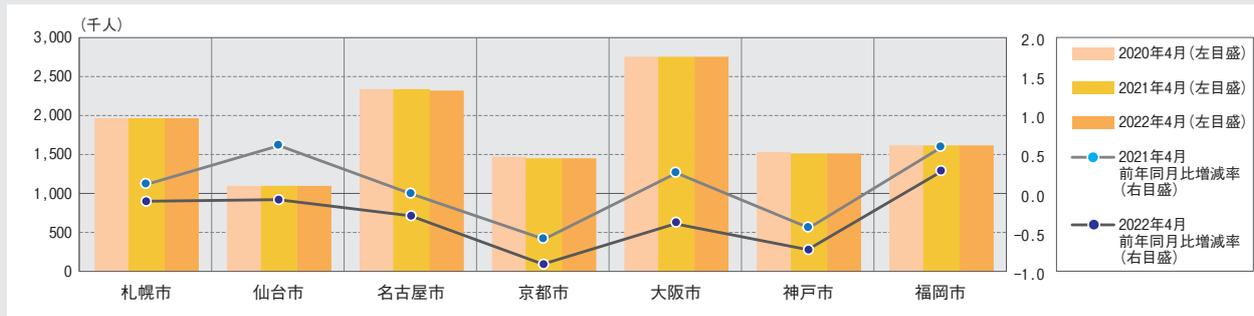
■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

図4 用途別平均地価(前年比)



データ出所：国土交通省「地価公示」

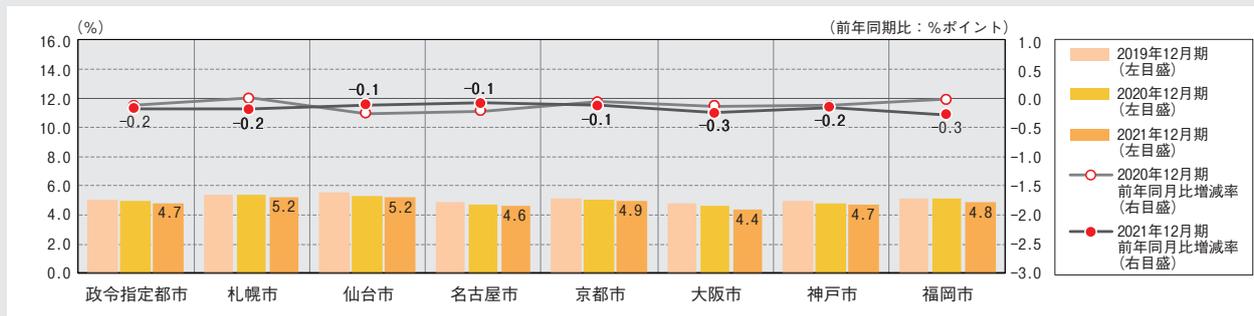
図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値(2020年と2021年の人口推計値は、令和2年国勢調査結果に基づき修正後)

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

図6 J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り[運用時NOI利回り]



注：各投資法人の2021年12月期末までの決算資料による。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA(リートレーダー)」

【データ概要】

図4 用途別平均地価
(公示地価あるいは基準地価を使用)

：「地価公示」の公示地価は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の基準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価値を示すもの。
「都道府県地価調査」の基準地価は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。

図5 総人口

：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したものの。

図6 NOI評価額利回り

：NOI評価額利回りは、J-REIT(上場不動産投資信託)の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益(NOI)の割合を示す。
図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したものの。

注記：図1から図6はいずれも原稿作成時点で入手できたデータに基づき作成

滞在型施設・宿泊施設でもワークスペースの組み込みが進む

滞在型施設や宿泊施設等の住宅系施設では、コロナ下、リモートワークやワーケーションのスペース需要の取り込みを狙った、ワークスペースの組み込み事例がみられます。直近の事例をみると、施設タイプではホテルを中心に、中期滞在型施設のサービスアパートメント、そのほか社員寮・学生寮が対象となっており、展開エリアは、都市部や都市近郊部と、リゾート地・観光地など幅広いエリア選定がみられます。ワークスペースの組み込みは、専有部や客室部へのワークスペースの設置や、共用部へのワークスペース設置（個室型ワークスペースの設置やロビー・ラウンジのワークスペース利用）などで、建物形状では、集合住宅型のほか、1棟型（コテージタイプ）の建物を活用するケースがみられます。また利用頻度の向上を促したりテナントや利用者の囲い込み等の効果を持つ、定額料金での利用が可能なサブスクリプション型の賃借・利用形態を採るケースもみられます。

（以上、都市未来総合研究所 清水 卓）

【図表1】滞在型施設・宿泊施設におけるワークプレイス組み込みに関する主な事例（2021年以降）

展開エリア	施設タイプ	事業者属性	概要
都市部	ホテル	ホテル事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・当社ブランドのホテルを30泊利用する中期滞在型プランの販売を2021年4月に開始 ・札幌、京都、大阪の3ホテルから、20泊を宿泊するホテルを選んだ後、残りの10泊は3つのホテルから自由に選んで利用可能 ・料金は、30泊（1室2名まで）で13万5,000円。他のホテルへ移動中も荷物をメインのホテルに預けられるほか、朝食やクリーニングなどオプションも追加可能 ・各客室面積は28～37㎡で生活拠点にできるほか、デスク付きのワークスペースも備えオフィスのニーズも満たす。ホテル内では、客室以外のロビーやラウンジもワークスペースとして利用できる。
都市部	サービスアパートメント	ホテル事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・ワーケーションなど長期滞在のニーズの高まりに対応したサービスアパートメントサービスを開始することを2022年3月に発表 ・2020年の夏からテレワークやワーケーションの支援事業として長期連泊プランを販売した結果、2連泊以上の利用がコロナ前と比べ5倍になったとしている。 ・これを受け、新たに客室を改装し、生活に必要な設備を専用フロアに設置。滞在中にはコンシェルジュによる各種手配やワークアウトルーム利用、朝刊サービスなど多彩なサービスを受けられるサービスアパートメント事業を開始するとしている。 ・料金は、スタンダードルームが6泊で15万円からで、77㎡～のプレミアムルームが30泊で約280万円から（一部の部屋の例）
都市部・都市近郊	社員寮・学生寮	寮施設運営事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・全国の家具付き・管理人常駐の寮を定額で利用できる新サービスを2022年3月に開始。長期旅行や出張、リモートワークやワーケーションなど幅広い住宅ニーズに対応していく考え ・リモートワークなどの新しい働き方の浸透により、地方暮らしへの関心が高まるなど、住環境へのニーズが広がりを見せているとして、寮事業を全国展開している強みを生かし、定額マンズリープランを開始 ・全国の学生寮・社員寮を月額8万5,000円で利用することができる。1物件における利用期間は1～3ヵ月で、一定の月額料金のもと物件を移動して利用が可能 ・生活に必要な家具や家電、寝具は定額料金に含まれる。有料で朝朝食・夕食の提供を受けることも可能 ・入居の手続きは、決済ともオンラインで行なうことができる。
観光地・観光都市	ホテル	ホテル事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・定額料金制のホテルを展開するホテル事業者と提携し、都市観光に特化した自社ブランドのホテル十数施設を、定額で宿泊できるホテルのラインナップに組み入れた。ホテルの立地場所は、旭川、小樽、札幌、東京、川崎、金沢、京都、大阪、那覇など（2022年5月現在） ・シェアオフィス事業者とも連携し、都市の観光に特化した当社ブランドのホテルに、テレビ会議も行える個室型ワークスペースを段階的に設け、2022年5月以降、当該ホテルに宿泊する他社シェアオフィス事業者の会員に2時間までスペースを無料開放する。 ・両社との協業により、ワーケーションなどの新たな顧客層を取り込むとしている。
リゾート地	ホテル	不動産会社	<ul style="list-style-type: none"> ・ワーケーション施設を併設したホテルを長野県北佐久郡軽井沢町に2021年9月に開業した。 ・企業やワーカーの多様なニーズに対応する施策として、リゾートホテルにおいてスモールオフィスを併設 ・軽井沢駅から車で約15分の立地。当社所有の2階建てコテージを改修。1階をワークスペース、2階を4室の居住空間とした。 ・1棟貸しのほか、1階部分（ワークスペース）のみでも提供する。料金は、1階部分のみの利用の場合、半日利用で3万5,000円、1日利用で6万5,000円。1棟貸しの場合は最短1ヵ月から貸し出す。

※概要は原則、開示時点、報道時点のもの（上から順に、2021年4月、2022年3月、2022年3月、2022年4月、2021年9月）

出所：各事業者の開示資料、報道資料等から都市未来総合研究所が作成

不動産の仲介物件のご紹介、売却のご依頼やご相談はこちらへ。

〈お問合せ先〉

宅地建物取引業：届出第2号

所属団体：一般社団法人不動産協会、一般社団法人不動産流通経営協会
公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会加盟

みずほ信託銀行株式会社

不動産マーケットレポート 2022.7

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

編集協力 株式会社都市未来総合研究所

〒100-8241 東京都千代田区丸の内1-3-3

〒103-0027 東京都中央区日本橋2-3-4 日本橋プラザビル11階

<http://www.mizuho-tb.co.jp/>

<http://www.tmri.co.jp/>