

外国人需要の拡大



アットホームラボ 執行役員
データマーケティング部長
磐前 淳子
いわさき・じゅんこ

2024年は、食品や光熱費などあらゆる物の値上げが相次ぎ、消費者にとって厳しい1年だった。賃貸市場でも家賃の上昇が続く、アットホーム(株)の募集家賃動向では15年1月の調査開始以来最高値を毎月のように更新。生活に直結する家賃の高騰は社会的な関

心も高く、筆者もメディアからの取材やオーナー向けセミナーの依頼を例年以上に受けた。本稿では、24年の賃貸市場動向を振り返りつつ、25年のキーワードとして注目する「外国人需要の拡大」についても考察していく。

●家賃の上昇は25年も継続の見通し

まずは賃貸マンションの家賃動向を見ていきたい。24年は年間を通じて家賃の上昇が続く、12月の平均募集家賃(図表1)は、前年同月よりも高いことを示す上向き矢印が目立つ。

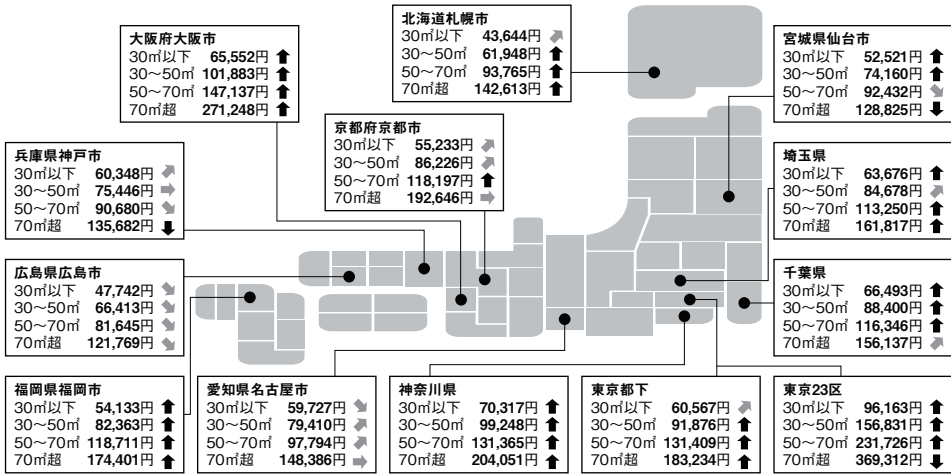
家賃上昇の理由の1つは、物価高である。資材の高騰や人件費の上昇により、マンションの建築や維持管理に関する費用が高くなった。もう1つは、賃貸需要の増加によるもの。人流の回

復に加え、分譲マンションの価格が高騰し、購入を見送り賃貸にシフトするカップルやファミリーが増えたことも家賃上昇の一因となった。これらの動きは今後も続くため、25年も平均家賃は上昇すると予測する。特にニーズが高まっているのが、30㎡の主にカップル向けマンションだ。東京23区における平均家賃指数の推移(図表2)を見ると、カップル向けは22年12月から25ヵ月連続、つまり2年以上にわたって過去最高家賃の更新が続いていることに驚かされる(枠内)。

図表1 24年12月 全国主要都市におけるマンションの平均家賃(面積帯別)

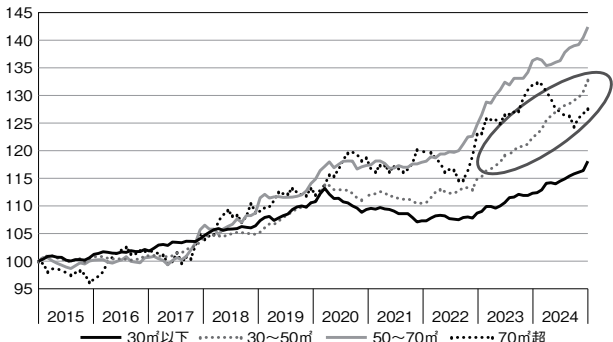
※矢印は前年同月からの変化率

↓-3.0%以下 ▲-3.0%~-0.5%以下 ➡-0.5%~+0.5% ⬆+0.5%以上~+3.0% ⬆+3.0%以上



資料：アットホーム(株)全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向

図表2 東京23区のマンションの平均家賃指数の推移(15年1月=100)

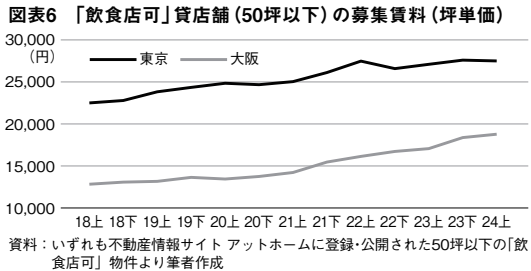
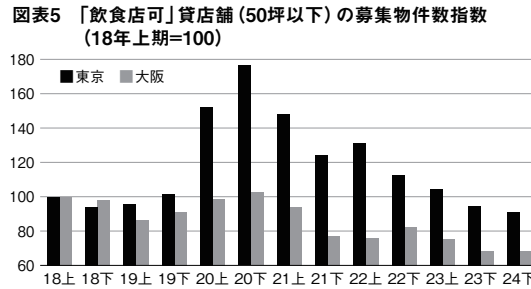
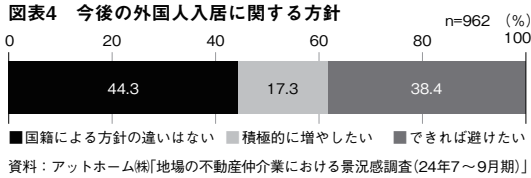


資料：アットホーム(株)全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向

支えている。1つは、金銭的ゆとりのある単身社会人が広めの物件で悠々自適に住みたいというニーズ。もう1つは、節約中でコンパクトに住みたいというカップルやファミリーのニーズである。カップル向けマンションの中でも人気の間取りは変化するが、近年は「1LDK」の需要が高い。間取りの内訳を見てみると、10年前の15年には1LDKが約30%、2DKが約25%と割合の差は小さかったが、今では1LDKの割合が約50%まで増え、2DKの割合は約13%に縮小している。1LDKは、単身者にとっては、友人を招くスペースと寝室が分かれている点が魅力のようだ。また、カップルやファミリーにとって、共有の空間を活かしながらもプライバシーを確保できる。エアコンの効きや

支えている。1つは、金銭的ゆとりのある単身社会人が広めの物件で悠々自適に住みたいというニーズ。もう1つは、節約中でコンパクトに住みたいというカップルやファミリーのニーズである。

クトに住みたいというカップルやファミリーのニーズである。カップル向けマンションの中でも人気の間取りは変化するが、近年は「1LDK」の需要が高い。間取りの内訳を見てみると、10年前の15年には1LDKが約30%、2DKが約25%と割合の差は小さかったが、今では1LDKの割合が約50%まで増え、2DKの割合は約13%に縮小している。1LDKは、単身者にとっては、友人を招くスペースと寝室が分かれている点が魅力のようだ。また、カップルやファミリーにとって、共有の空間を活かしながらもプライバシーを確保できる。エアコンの効きや



最後に、東京23区と大阪市における50坪以下の貸店舗、特に景気の影響を

受けやすい「飲食店可」の募集動向について触れたい。

●「飲食店可」貸店舗、需要・築浅物件増で賃料上昇

慣習の理解が課題」「貸し主の承認が得られる物件が少ない」といった声が挙がっている。しかし、積極派からは「日本語が理解できれば問題ない」「保証会社の審査が通ればOK」など、適

切な対策があれば国籍を問わないとの意見が多かった。また、「今後さらに外国人が増えるので慣れておきたい」「空室対策として受け入れたい」といった本音も見え隠れする。

飲食店向けの募集物件(空き店舗)は、コロナ禍で閉店が相次いだ20～21年に増加した。しかし飲食需要の回復に伴い、その後は減少傾向にある(図表5)。

募集賃料は、東京23区・大阪市ともに上昇している(図表6)。これは、物件数の減少による希少性の高まりに加え、古いビルが建て替えられ、築浅物件が増えたことが要因である。不動産会社からは、「空き物件が少なく、競争が起きている」との声も聞かれた。また、不動産会社に実施した調査では、25年の貸店舗賃料見通しについて「上昇」との回答が38・1%と、前年より11・0ポイント増加。「下落」の約3倍に達した。物価上昇や建築費の高騰に加え、「駅前や路面店などニーズの高い物件は賃料が上がる」などの声が目立った。さらに、東京都心の不動産会社からは、「出店意欲の高い外国人が増え、それに伴い賃料も上昇」との声もあり、事業用においても外国人の影響が拡大している。不動産市場全体で外国人需要をどのように受け入れるかが課題となるだろう。

図表3 シングル向けマンションの平均家賃指数 (東京23区・15年1月=100)



東京23区では、30㎡以下のシングル向けマンションの12月の平均家賃が9万6163円と、7ヵ月連続で過去最高値となった。図表1で全国の家賃と比較しても際立って高いのが目を引く。その中でエリアごとの家賃推移に注目すると、もともと家賃水準が相対的

●拡大する外国人需要に柔軟な対応を

厚生労働省が発表した24年10月末時点の「外国人雇用状況」によると、日本で働く外国人は約230万人。前年比12・4%(25万人)増と、08年の集計開始以来の最多となった。この増加は賃貸市場にも大きな影響を与えている。

アットホームが実施する「地域の不動産仲介業における景況感調査」では、業況判断の際に客層や特徴についてのコメントを収集しているが、近年は外国人に関する言及が増えている。契約

に低かったエリアでの値上がりが目立つ(図表3)。15年1月を100とした家賃指数を見ると、高額物件が集まる都心6区が119・7、品川や目黒などの城西城南6区が114・4であるのに対し、江戸川や葛飾など下町エリアの城北城東11区では122・8と最も大きく上昇している。

これは、家賃の高い都心を避けて周辺に需要が流れた結果、下町エリアでの上昇率が特に高まったためと考えられる。下町でも、都心へのアクセスが良くまちの開発が進む場所ではハイグレード物件の供給も増えている。また、外国人からの問い合わせが国籍を問わず増加しているとの声も多く、今後さらなる成長の余地がありそうだ。