

URBAN-REPORT

リモートワークと賃貸住宅需要の変化

1、はじめに

新型コロナウイルスの影響を受けて、働き方が大きく変化しました。中でもリモートワークの急速な普及は、賃貸住宅に対するニーズを根本から変化させました。これまでの「通勤の利便性」や「家賃の安さ」だけでなく、「リモートワークに適した環境」や「生活の質」も重要視されるようになっていきます。本レポートでは、リモートワークによる賃貸住宅市場への影響を立地・間取り・設備などに分けて整理し、ご紹介させていただきます。

2、賃貸需要の変化

- (1) 立地の見直し リモートワークにより通勤の頻度が下がり、「駅近」や「都心アクセス重視」の条件が必須ではなくなりました。これにより、家賃が比較的安く、広い間取りの物件が多い郊外や地方都市の賃貸住宅への移住が進んでいます。

特に千葉・埼玉・長野・福岡などでは、自然環境や住みやすさを理由に選ばれるケースが増加しております。都心ではなくても「自宅で快適に働ける場所」が重視されるようになりました。

右記写真のように、弊社で取り扱っている物件でもデスクが備え付けられたワークスペース付物件が増えてきました。



当社管理物件
ワークスペース施工例

- (2) 間取りの変化 これまでの都市型単身者向け物件（1K・1LDK）では仕事と生活の空間が重なり、集中できないという課題が浮き彫りになりました。

在宅勤務対応物件を探す人が増加しており、「2DK以上」や「ワークスペースのある間取り」が求められるようになっていきます。防音性の高い部屋や、書斎スペース付きの賃貸住宅へのニーズも拡大しています。



- (3) 設備ニーズの変化 在宅勤務が日常化したことで、通信環境や遮音性が物件選びの重要な指標になりました。また、長時間室内に滞在するライフスタイルに対応するため、空調・照明・収納の質にも関心が高まっています。人気メーカーの質の良いエアコン、調光付きのダウンライト、ウォークインクローゼットやワンステップクローゼットなどが該当いたします。

3、不動産業界・賃貸物件の対応

賃貸物件の提供側も、リモートワークに対応するための工夫を進めています。たとえば以下のような取り組みが見られます。

- 書斎や半個室スペース付きの間取り設計
- 共有スペースにワークブースやコワーキングスペースを併設した賃貸マンション
- 家具・Wi-Fi・光熱費込みの「マンスリーレンタル+リモート対応」プランの展開
- 騒音対策・防音施工を施した物件の増加



このように、居住空間としてだけでなく「働く場所としての住まい」を意識した商品開発が進んでいます。

4、今後の展望

今後は、完全な在宅勤務から週数回の会社への移行が進むと見込まれます。これにより、「通勤は可能だが、住環境も妥協しない」というニーズから、中距離通勤圏の賃貸物件が注目されるかと思えます。弊社で主に取り扱いのある横浜市都筑区、港北区、川崎市多摩区、麻生区等は都内へ出勤しやすい中距離通勤圏にあたると思われます。

また、都市部の駅近物件は、利便性とワークスペースが共存する「高機能物件」として再評価されつつあります。一方で、地方都市では、二拠点生活や長期滞在向けの柔軟な賃貸契約「定期借家」・「サブスク賃貸（月々定額の家賃を支払い一定期間利用する）」が拡大する可能性があります。

テクノロジーの進化とともに、スマートロックやIoT家電（インターネットにつなげて利用する家電製品）との連動なども進み、「働きやすさ」を基準にした賃貸住宅の選択肢がさらに広がると予想されます。

5、結論

リモートワークは、賃貸住宅市場にも大きな構造変化をもたらしました。立地・間取り・設備・契約形態に至るまで、入居者のニーズは多様化し、不動産業界には柔軟な対応が求められています。駅から離れた物件であっても、住環境、働く環境として優れた物件を供給することで需要は高まると思われます。



今後も働き方の変化に応じて、住まいの在り方は進化し続けると考えられます。賃貸物件においては、単に「住む場所」ではなく、「働く場所」としての機能性を備えた住宅提供こそが、今後重要になっていくかと思えます。