

報道関係各位



LIFULL HOME'S PRESS がラピダス進出による 北海道千歳市の賃貸市場への影響を調査

賃貸需要の高まりから問い合わせ数が前年比 2 倍超となる月が発生
 シングル向け掲載物件数は進出発表以降顕著に減少
 一方で賃料の急激な変化は見られず

事業を通して社会課題解決に取り組む、株式会社 LIFULL（ライフル）（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：伊東祐司、東証プライム：2120、以下「LIFULL」）が運営する、“住まいの本当と今”を伝える情報サイト「LIFULL HOME'S PRESS（ライフルホームズプレス）」は、北海道千歳市に Rapidus 株式会社（以下、ラピダス）の半導体工場が進出することに伴う千歳市の賃貸市場への影響を調査しました。

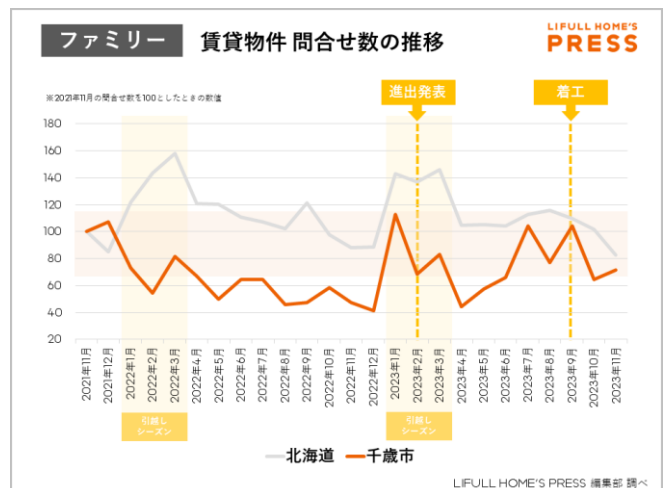
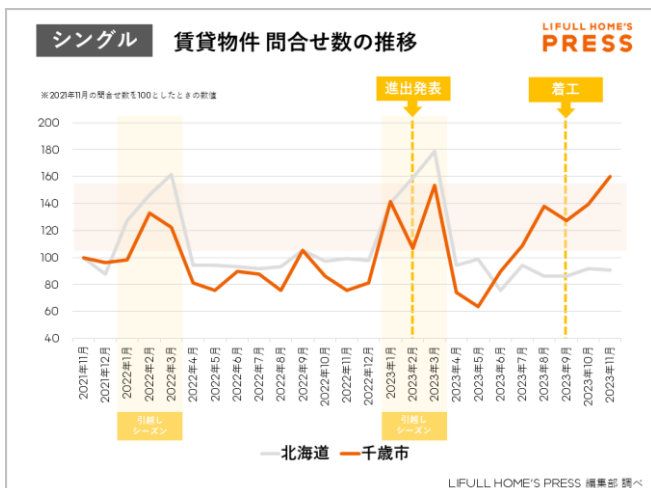
■ 調査の背景

最先端半導体の実用化・量産化を目指し、日本国内大手企業 8 社が出資して設立されたラピダス。同社は、2025 年の試作生産ライン竣工、2027 年の量産開始を見込んで、2023 年 9 月に北海道千歳市において新工場を着工しました。周辺では、ラピダスによる大規模な雇用のほか、ラピダス進出を契機とした関連企業の立地が進むことも期待され、建設関係者やラピダスの社員、関連企業従業員による居住需要の高まりが見込まれます。

そこで LIFULL HOME'S PRESS では、ラピダスの新工場が建設される千歳市の賃貸市場にどのような影響が表れているのか調査を実施しました。その結果、問合せ数や掲載物件数に明らかにラピダス進出の影響が見られました。

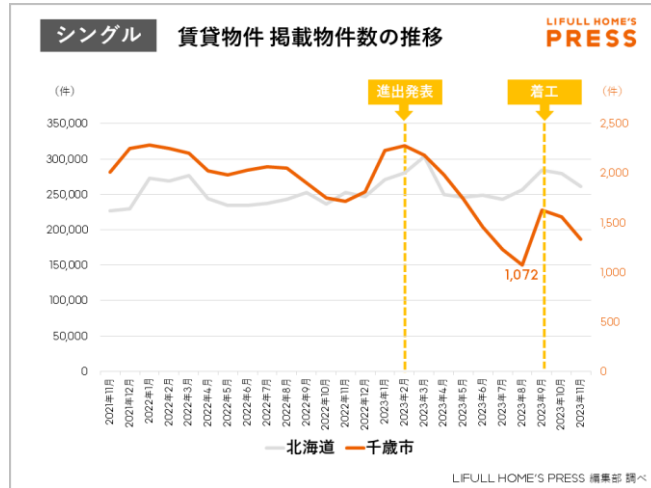
■ 千歳市の賃貸需要は前年比 2 倍超となる月も

LIFULL HOME'S に掲載された千歳市の賃貸物件に対して、ユーザーが LIFULL HOME'S を介して不動産会社に問合せた数（以下、問合せ数）は、ラピダスの新工場が着工した 2023 年 9 月以降いずれの月も前年の同月を上回っており、11 月にはシングル向け物件で前年同月比 211.4%、9 月にはファミリー向け物件で前年同月比 221.2%と前年の 2 倍超となりました。例年は、引越しシーズンとされる 1~3 月に問合せ数が多くなる傾向にありますが、2023 年に限っては、7 月以降も引越しシーズンに相当する問合せ数となっており、ラピダス新工場着工の前後で賃貸需要が高まっていることがわかります。



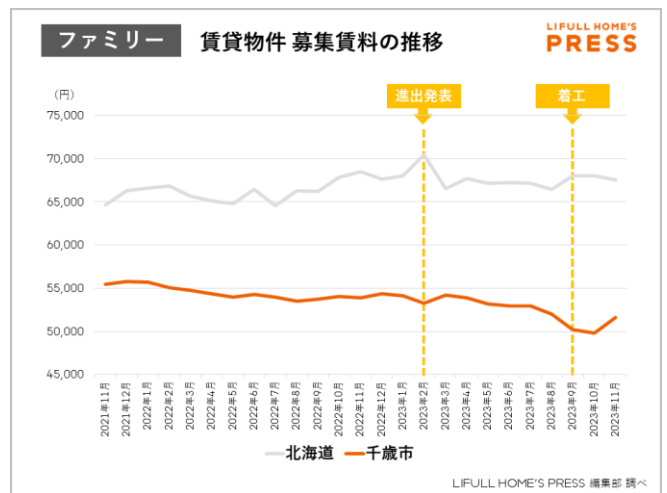
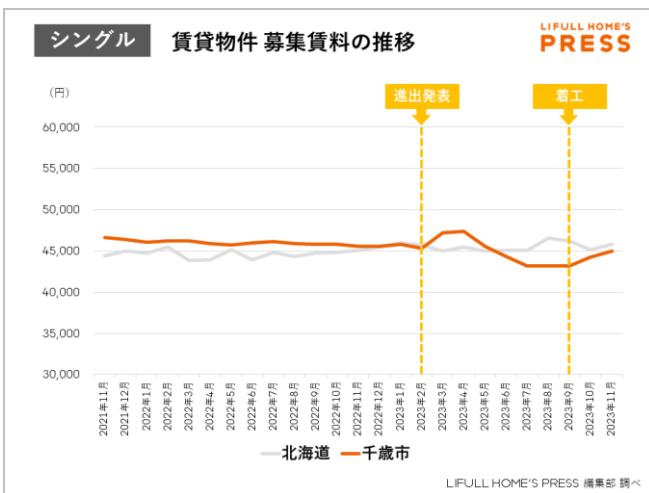
■ 掲載物件数は進出発表以降顕著に減少、需要増加による空室減少&募集期間の短縮が主な要因

LIFULL HOME'S に掲載された賃貸物件の数は、ラピダスが千歳市への進出を発表した翌月（2023年3月）以降、特にシングル向け物件が急激に減少し、2023年8月の1,072件が底となっています。不動産会社は空室に入居者を募集する目的でLIFULL HOME'S に物件を掲載しますが、新工場周辺では賃貸需要の増加に伴って既存の物件の空室が少なくなっていること、さらに、空室が発生しても募集開始後すぐに申し込みが入るなどで、1物件あたりの掲載期間が短くなっていることが、掲載物件数の減少の主な要因と考えられます。これは「新工場の建設関係者の需要が高まっている」（地元不動産会社談）ことに起因するものと考えられます。



■ 現時点で賃料の急激な変化は見られず

LIFULL HOME'S に掲載された千歳市の賃貸物件の平均募集賃料は、シングル向け物件がラピダスの進出発表後の期間でやや下落しているものの、おおむね4万5,000円前後で推移しています。また、ファミリー向け物件においても新工場着工直前でやや下落が見られるものの、おおむね5万~5万5,000円程度で推移しており、急激な変化は見られません。



■ 分析担当：LIFULL HOME'S PRESS 編集部 渋谷 雄大（しゅば たけひろ）のコメント

半導体産業の進出は、その裾野の広さから大きな波及効果があるとされ、従業員の住居あっせんのニーズや新たな投資需要の喚起など、不動産業界からも大きな期待が寄せられています。

ラピダスに先んじて半導体大手 TSMC の工場建設が進む熊本県の工場周辺地域では、進出発表後に賃貸物件の需給がタイトになった結果、掲載物件数が9割以上減少し、賃料相場も約1.4倍となるなど、市場に大きな影響が生まれました。*特に賃料相場の上昇は、不動産オーナーにとっては所有物件の資産価値向上、賃料収入の増加などのメリットがある一方、住民にとっては住居費の上昇など、生活への影響も避けられません。

ラピダスの工場建設が進む千歳市では、すでにシングル向け物件を中心に問合せが増加するなど早速その影響が



表れていますが、賃料相場は現時点で大きな変動が見られません。ただし、TSMC 新工場周辺では工場着工後約1年が経過して賃料相場が大きく上昇したことから、千歳市においても引き続き動向を注視する必要があります。

千歳市では2023年3月に市街化調整区域の一部を市街化区域へ編入したほか、市街化の進んでいない市街化区域で宅地造成を進めるなど、需要の増加を見越した供給の強化を後押ししています。しかしながら、進出発表後に計画された新築物件の完成は早くとも今年の秋頃であること、人気の高い駅周辺は特に空室が少なく開発余地も小さいこと、さらなる地価の上昇を期待して地主が土地を手放さない可能性など、家賃相場を上昇させる材料は十分にあります。

賃料相場の急激な上昇は、既存産業や既存住民の流出を招き、結果的に地域経済の半導体産業への過度な依存へとつながる危険性をはらみます。将来にわたる地域経済の安定のためにも、自治体が需給に応じて都市計画を柔軟に運用するなど、機動的な対応が求められます。

*LIFULL HOME'S PRESS が TSMC 進出による熊本県の賃貸市場への影響を調査

<https://lifull.com/news/29365/>

LIFULL HOME'S PRESS 記事 URL :

https://www.homes.co.jp/cont/press/report/report_00339/

LIFULL HOME'S PRESS では、今後もオリジナルデータを通して世の中の動きを読み解く調査を実施していきます。ご期待ください。

■ LIFULL HOME'S PRESS について (URL : <https://www.homes.co.jp/cont/press/>)

衣食住は人にとってかけがえのないもの。その中でも住まい選びは人生の大きな選択のひとつです。一人ひとりが楽しみながら、自信を持って住まい選びができるように。LIFULL HOME'S PRESS は、住まいを取り巻く「本当」と「今」の情報を通じて、人と住まいの豊かで幸せな関係を目指していきます。



■ LIFULL HOME'S について (URL : <https://www.homes.co.jp/>)

LIFULL HOME'S は、「叶えたい！が見えてくる。」をコンセプトに掲げる不動産・住宅情報サービスです。賃貸、一戸建て・マンションの購入、注文住宅から住まいの売却まで。物件や住まい探しに役立つ情報を、一人ひとりに寄り添い最適な形で提供することで、本当に叶えたい希望に気づき、新たな暮らしの可能性を広げるお手伝いをします。



日本最大級の不動産・住宅情報サービス「[LIFULL HOME'S \(ライフフルホームズ\)](https://www.homes.co.jp/)」

賃貸のお部屋探し・賃貸住宅情報なら「[LIFULL HOME'S](https://www.homes.co.jp/)」

マンションの購入・物件情報の検索なら「[LIFULL HOME'S](https://www.homes.co.jp/)」

一戸建て[一軒家]の購入・物件情報の検索なら「[LIFULL HOME'S](https://www.homes.co.jp/)」

注文住宅の施工会社・住宅カタログを探すなら「[LIFULL HOME'S 注文住宅](https://www.homes.co.jp/)」

不動産売却にはまず査定依頼から「[LIFULL HOME'S 不動産査定](https://www.homes.co.jp/)」

マンション売却の一括査定なら「[LIFULL HOME'S マンション売却](https://www.homes.co.jp/)」

不動産投資・収益物件を検索するなら「[LIFULL HOME'S 不動産投資](https://www.homes.co.jp/)」

理想の住まい選び・家づくりをアドバイザーに無料相談「[LIFULL HOME'S 住まいの窓口](https://www.homes.co.jp/)」

■ 株式会社 LIFULL について (東証プライム : 2120、URL : <https://lifull.com/>)

LIFULL は「あらゆる LIFE を、FULL に。」をコーポレートメッセージに掲げ、個人が抱える課題から、その先にある世の中の課題まで、安心と喜びをさまたげる社会課題を、事業を通して解決していくことを目指すソーシャルエンタープライズです。現在はグループとして世界 63 ヶ国でサービスを提供しており、不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S」、空き家の再生を軸とした「LIFULL 地方創生」、シニアの暮らしに寄り添う「LIFULL 介護」など、この世界の一人ひとりの暮らし・人生が安心と喜びで満たされる社会の実現を目指し、さまざまな領域に事業拡大しています。