

共同研究レポート「住宅需要傾向の都市間比較」

2024/4/26

株式会社三井住友トラスト基礎研究所
新規事業開発室 new_biz_dev@smtri.jp

【本研究の概要】

共同研究の枠組みを活用して、「東京 23 区と主要政令市に居住している方の住宅需要動向」について、Geo-Research によるアンケート調査を 2023 年 11 月に実施した。

調査対象 : 対象都市に居住し、仕事に従事している方

対象都市 : 東京 23 区、札幌市、仙台市、横浜市、名古屋市、大阪市、福岡市

有効回答数 : 22,585 件

【レポートの構成】

住宅市場は、世帯や人口などの統計データから需要を把握しやすいと感じている方も多くいるが、居住者の傾向やニーズを把握できる機会は意外と少ない。特に、物価高や金利変動など日本経済の不確実性が増している昨今の情勢下では、需要層のニーズを把握することは大切である。

そこで、株式会社三井住友トラスト基礎研究所とジオテクノロジーズ株式会社は、ジオテクノロジーズが提供するリサーチサービス「Geo-Research」を活用して、2023 年 11 月に大都市に居住する方を対象に住宅需要についてのアンケート調査（以下、本調査）を実施した。

- I. 「居住者の出身地や働き方」についての都市間比較と年代間比較
- II. 「居住地から最寄り駅や勤務先までの移動時間」についての都市間比較
- III. 「テレワーク実施の状況やコロナ禍前後で住宅に対して求めることの変化」についての都市間比較と年代間比較

【本件のお問合せ】

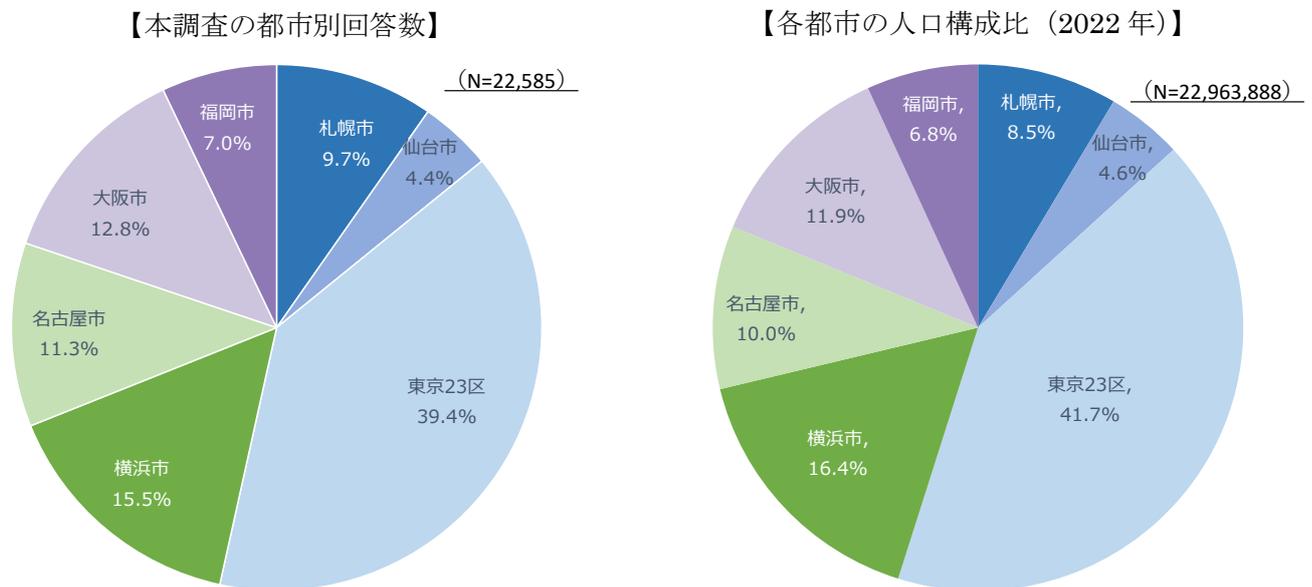
- ・ レポートについて : 三井住友トラスト基礎研究所 新規事業開発室 new_biz_dev@smtri.jp
- ・ Geo-Research について : ジオテクノロジーズ GPmktg_support@geot.jp

I. 「居住者の出身地や働き方」についての都市間比較

本調査の回答者の都市別構成比は各都市の人口規模に見合っており、都市間比較に適したデータとなっている

本調査では、札幌市、仙台市、東京 23 区、横浜市、名古屋市、大阪市、福岡市の 7 都市に居住する方を対象にアンケートを実施している。図表 1 は、今回の回答者数の都市別構成比（左側）と人口の都市別構成比（右側）を示している。これを見ると、両者の都市別構成比は類似しており、都市間比較が可能なバランスの良い回収状況となっている。また、調査対象都市の合計人口は 2022 年時点で約 2,296 万人なのに対し、今回の分析に用いた回収数は 22,585 件と、人口の約 0.1% から回答が得られている。

図表 1. 都市別回答者数



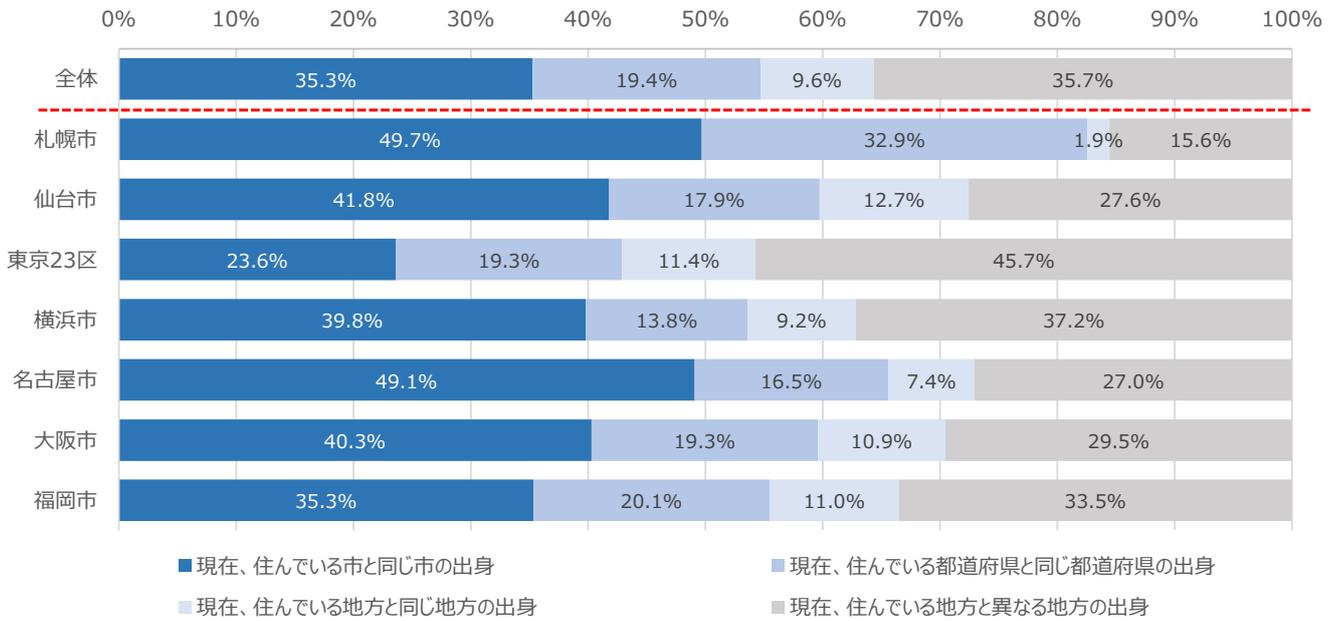
出所) Web アンケート(2023年11月実施)の結果および総務省統計局「日本の統計 2023」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

首都圏は地方からの人口流入比率が高く、札幌市と名古屋市は地縁性を重視する傾向に

次に、調査対象都市に居住している方に「出身地はどこですか?」と質問したところ、全体では現在住んでいる市と同一市内出身が 35.3%、同一県内（他市）出身が 19.4%、同一地方内（他県）出身が 9.6%で、異なる地方出身が 35.7%の構成比となった。

これを都市間で比較したところ、都市によりかなりバラつきがあった。特に、「現在、住んでいる地方と異なる地方の出身」に着目すると、東京 23 区で 45.7%、次いで横浜市で 37.2%と高く、首都圏は地方から人口が流入してきている傾向が確認された。その一方、札幌市は 15.6%に留まり、次いで名古屋も 27.0%と低かった。裏返して、札幌市と名古屋市は、同一地域内の出身者が多く、特に札幌市も名古屋市も同一市内出身だけで約 5 割を占めており、地縁性を重視する傾向が他の市よりも特に強いことが確認された。

図表2. 居住している方の出身地(都市間比較)



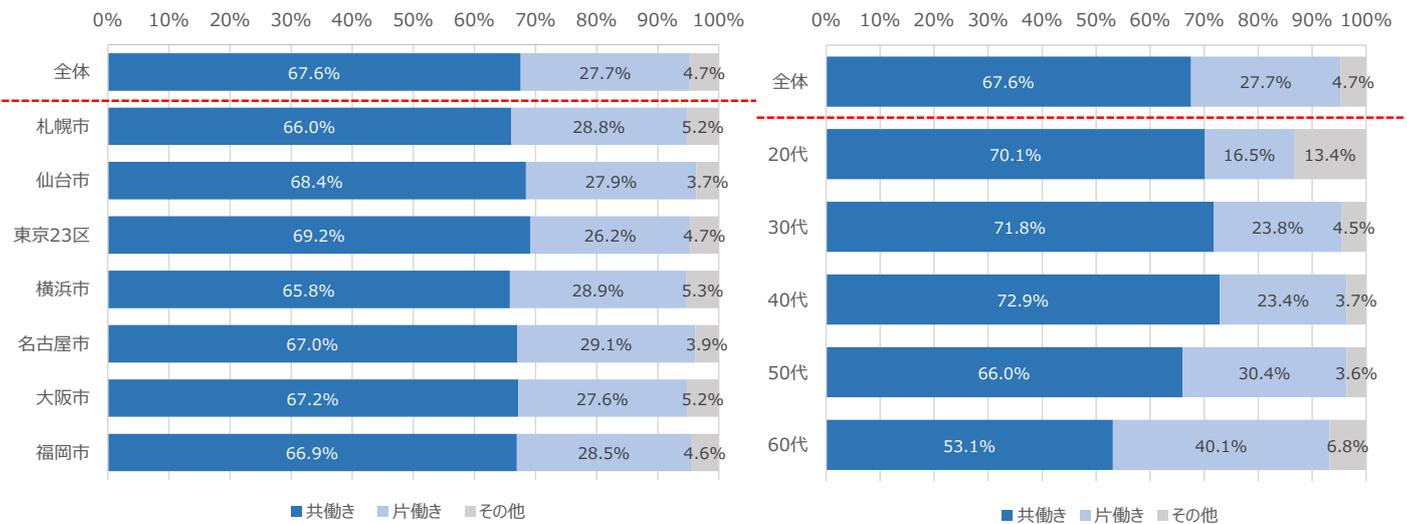
出所)Web アンケート(2023年11月実施)の結果をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

何れの都市も回答者の2/3が共働き世帯、年代別では40代が共働きのピーク

「あなたの世帯は共働きですか?」と質問したところ、全体の約2/3が共働きであった。この割合は都市間で比較しても差はあまりなかった。調査対象である大都市の20~40代を中心に共働きが一般化していることが確認された。

年代別で比較したところ、20~40代の70%以上が共働きであり、年代別でみると40代がピークでその後は高齢化により共働き世帯の比率が低下していく。

図表3. 働き方の都市間比較



出所)Web アンケート(2023年11月実施)の結果をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

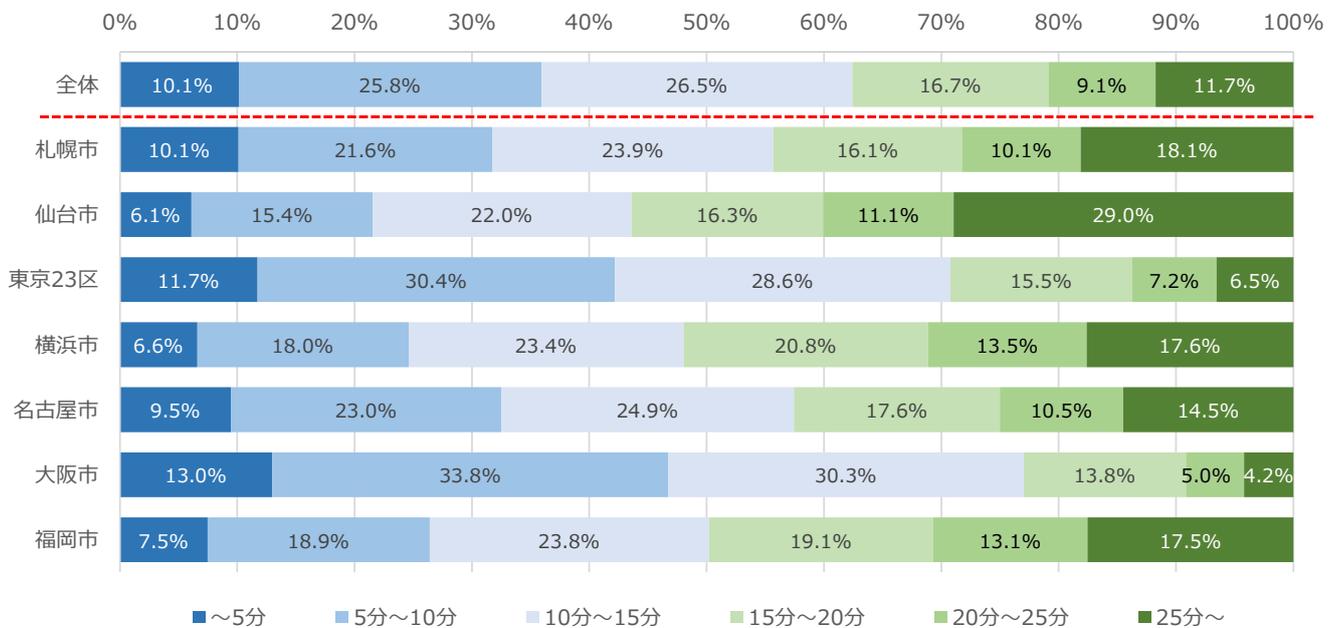
Ⅱ. 「居住地から最寄り駅や勤務先までの移動時間」についての都市間比較

大阪と東京 23 区は駅近くの居住者が目立って多く、地方大都市は仙台市を筆頭に遠方の居住者が多い

住宅を購入したり賃貸したりする時に、立地は非常に大切な検討項目となる。そこで、「あなたの家から最寄り駅まで徒歩で何分かかりますか？」と質問したところ、徒歩 5 分以内と回答した比率は全体で約 10% だった。これを徒歩 10 分以内まで広げても約 1/3 に留まり、駅まで容易に歩ける駅近物件に居住している方の比率は相対的に低い。

これを都市別でみると、徒歩 10 分以内の比率が一番高いのは大阪市で約 47%、次いで東京 23 区が 42% で他都市より目立って高い。両都市は他都市よりも地下鉄路線が充実していることが影響していると思われる。一方、同じ首都圏の大都市でも横浜は、徒歩 10 分以内の比率が仙台市に次いで低かった。相対的に地方の大都市では駅近物件の居住者は少なく、仙台市を筆頭に徒歩では厳しい 20 分以上かかる駅から遠方の居住者の割合が高い傾向にある。また、横浜市は地方都市並みに遠方の居住者が多かった。

図表 1. 最寄り駅までの徒歩分数(都市間比較)



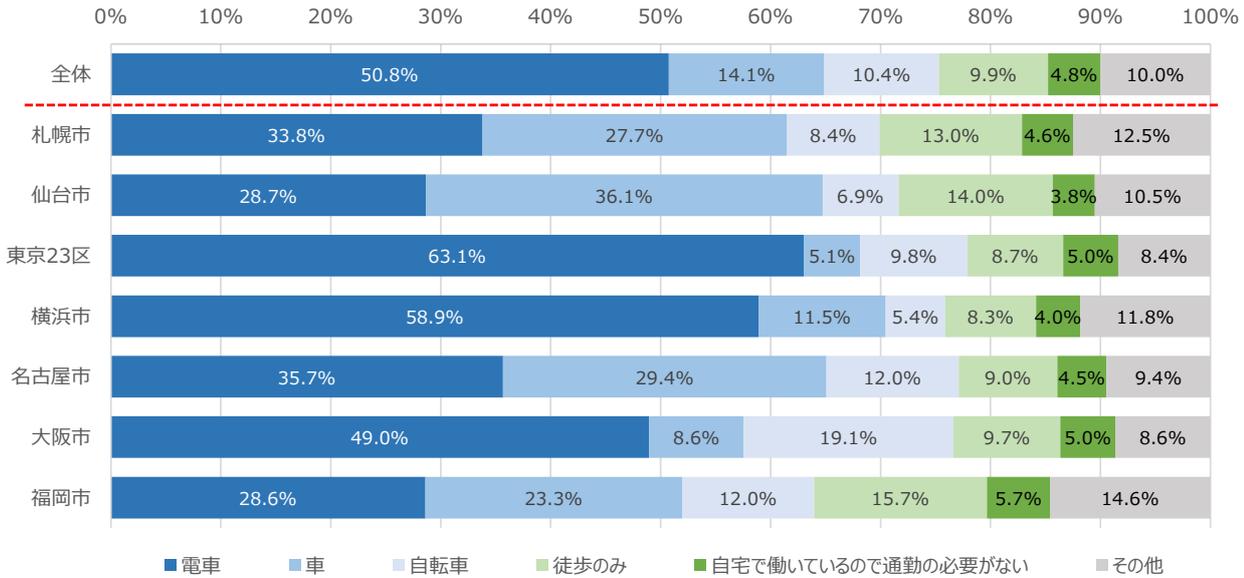
出所)Web アンケート(2023 年 11 月実施)の結果をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

東京 23 区と横浜市は電車通勤の比率が過半数を超え、仙台市は電車通勤よりも車通勤の比率が高い

では、調査対象都市に居住している方はどのように通勤しているのだろうか? 「あなたは勤務地まではどのように通勤されていますか?」と質問したところ、電車と回答した方は全体でも約半数を占める。また、徒歩のみで通勤している方の比率が全体で約 10% あり、自宅で仕事をされている方以外にも職住近接の方が一定程度いることが分かった。

これを都市別で比較すると、電車の通勤比率が高いのは東京 23 区の 63.1% で、次いで横浜市の 58.9%、大阪市の 49% と大都市圏の都市が高かった。一方で、仙台市は調査対象都市の中で唯一、電車よりも車での通勤比率が高かった。仙台市は徒歩 20 分以上の物件に居住している比率が他都市よりも高いことが前述の質問で確認されており、このことが相互に関係していると考えられる。

図表2. 通勤手段(都市間比較)



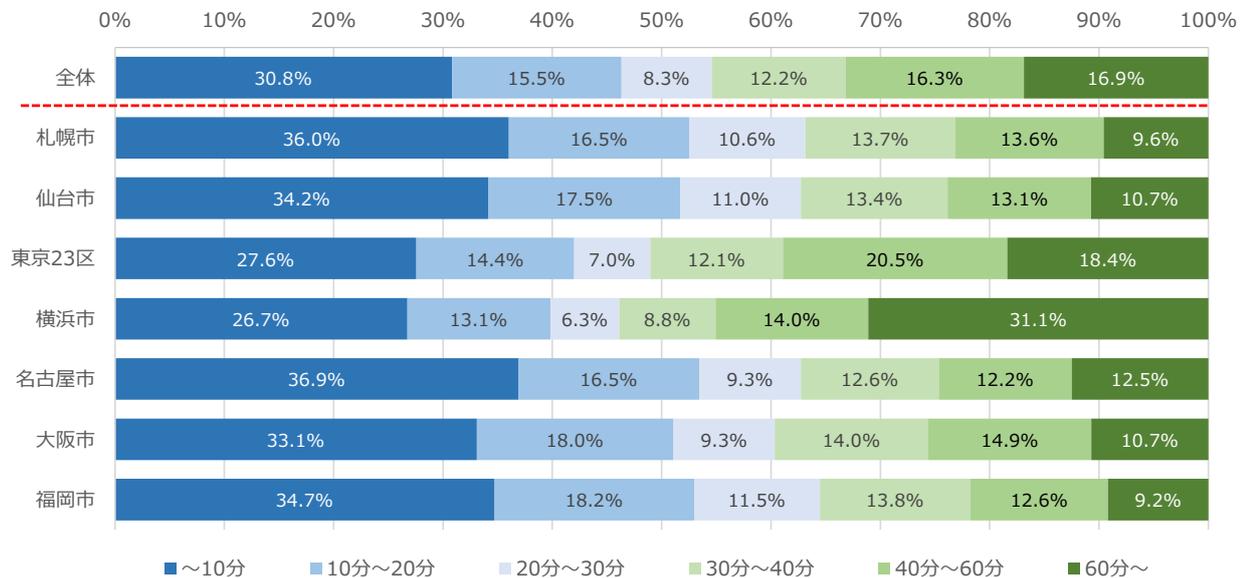
出所)Web アンケート(2023年11月実施)の結果をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

東京23区は駅近物件の居住者が多いが、駅遠方の居住者が多い横浜市と同様に通勤時間は目立って長い

次に、「あなたは通勤時間（自宅を出てから勤務先に到着するまで）に何分かかりますか？」と質問したところ、通勤時間が30分以内の比率は全体で約55%と過半数を占めた。

これを都市別で比較すると、東京23区と横浜市は通勤時間が30分以内の比率が50%を切っている。特に横浜市は、居住者のうち約1/3は通勤時間が60分以上と回答しており、他都市と比較して突出して高い。これは、横浜市は多くの企業が本社を構える大都市である共に、東京のベッドタウンとしての側面も併せ持っており、このことが影響して通勤時間が他都市よりも長い方の比率が高い傾向にあると考えられる。加えて、最寄り駅から遠方の居住者が地方都市並みに多いことも影響している。東京23区は最寄り駅まで徒歩10分以内に居住している比率が他都市と比較しても高い傾向にある（図表1参照）が、通勤時間は30分以上かかる方が過半数を占めており、駅に近いところに居住していることが通勤時間の短縮に直結はしていないことが確認された。また、同じ大都市圏でも大阪市は、他の地方都市と通勤時間の傾向が類似していることが分かった。

図表3. 勤務先までの通勤時間(都市間比較)



出所)Web アンケート(2023年11月実施)の結果をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

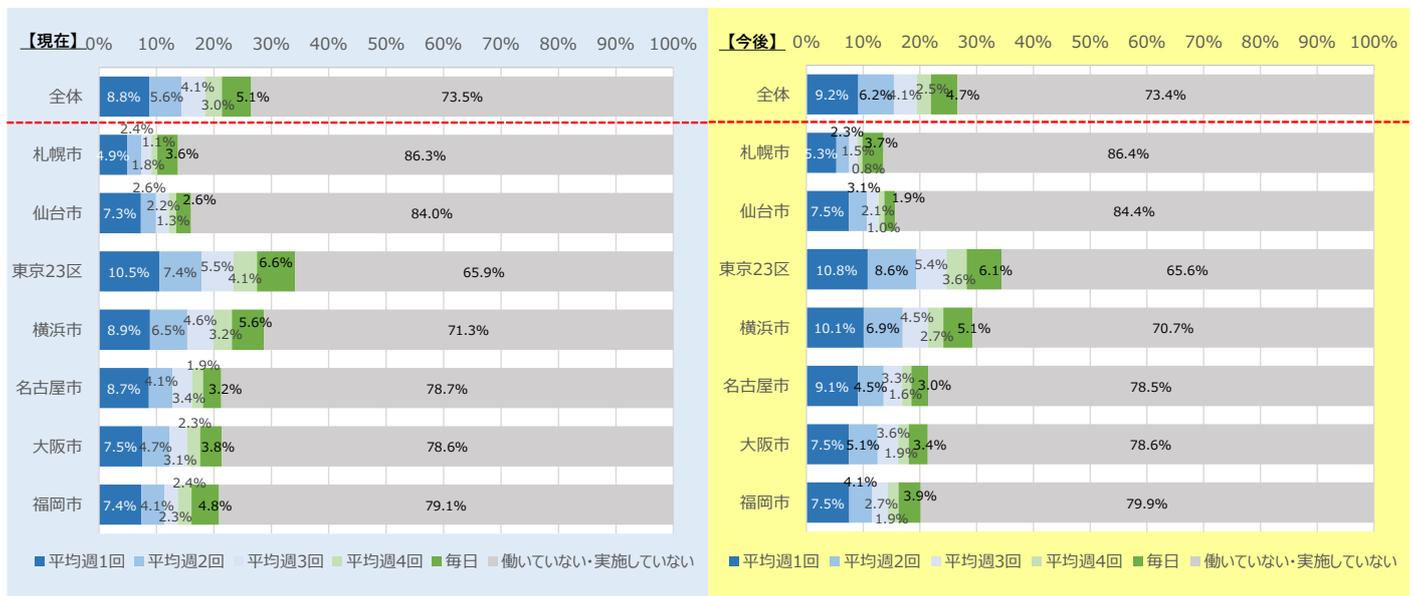
Ⅲ. 「テレワーク実施の状況やコロナ禍前後で住宅に対して求めることの変化」 についての都市間比較

テレワークを実施割合は全体で約 1/4、都市で差があり、東京 23 区と横浜市が高く札幌市と仙台市が低い

コロナ禍を契機に一気に浸透したテレワークだが、2023 年 11 月時点でテレワークを実施していると回答（平均週一回以上の回答）した比率は、全体で約 1/4 だった。

これを都市別で比較すると、東京 23 区は約 34%が今でもテレワークを実施していると回答し、次いで横浜市も約 30%と多い。一方、札幌市と仙台市は 15%程度と他都市と比較して低い結果となった。また、今後もテレワークを実施する予定かを聞いたところ、現在と今後で傾向に違いはほとんど生じておらず、現在テレワークを実施している方は今後のテレワークも想定している傾向にあることが分かる。

図表 1. テレワークの実施状況 (都市間比較)



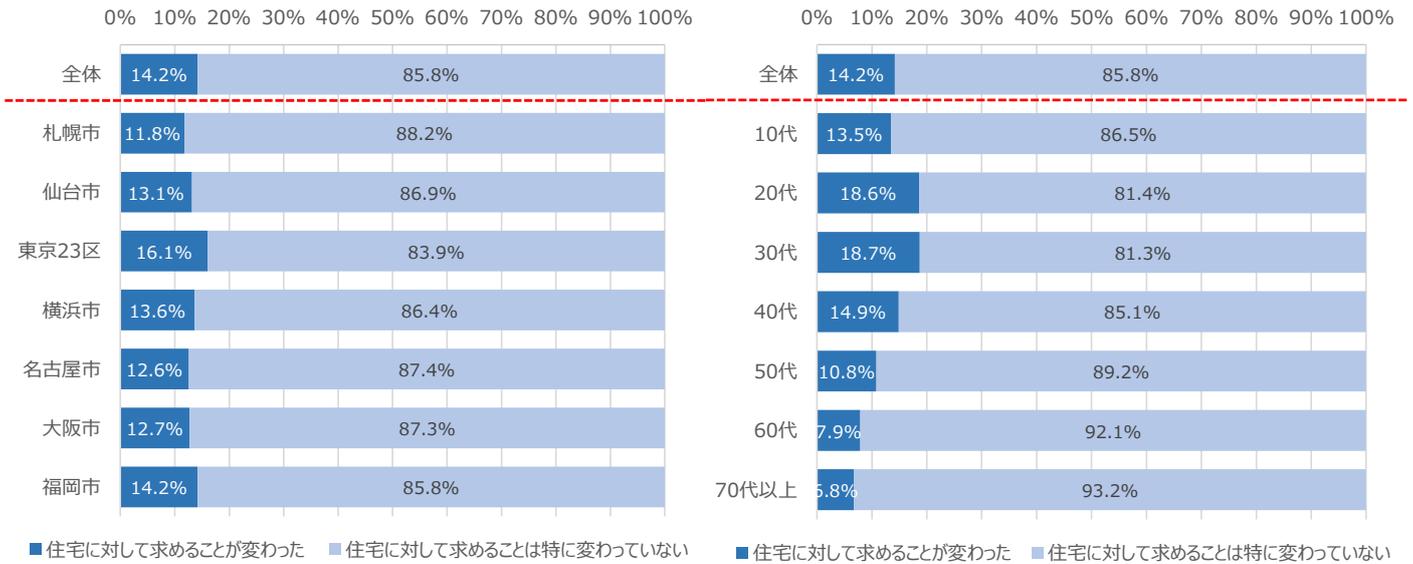
出所) Web アンケート(2023 年 11 月実施)の結果をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

コロナ禍を契機に住宅選好が変化した割合は全体で約 14%、都市間の差は小さいが、年代別では 20 代~30 代が高い

前述の通り、テレワークを実施している方が全体の約 1/4 を占めることが分かったが、そのことを含めて、住宅に対する選好に変化が生じていたのかを把握するために、「あなたはコロナ禍前後で住宅に対して求めることが変わりましたか？」と質問したところ、「住宅に対しても求めることが変わった」と回答した比率は全体で約 14%とテレワークの実施割合よりは小さかった。

これを都市別で比較すると、「住宅に対しても求めることが変わった」と回答している比率が一番高い都市は東京 23 区で約 16%、一番低い都市は札幌市で約 12%と大きな差は生じていない。一方で、年代別で比較すると、「住宅に対しても求めることが変わった」と回答している比率は 20 代と 30 代が約 19%と他年代よりもやや高く、年代が上がるにつれて回答比率が下がる傾向にある。コロナ禍が日常生活に大きな影響を与えた方は多かったであろうが、あれから 3 年以上が経過した今でも、住宅選好に影響を受けている方は少数派というやや意外な結果が得られた。

図表2. コロナ禍を経て住宅に対して求めることの変化(都市間比較)



出所) Web アンケート(2023年11月実施)の結果をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

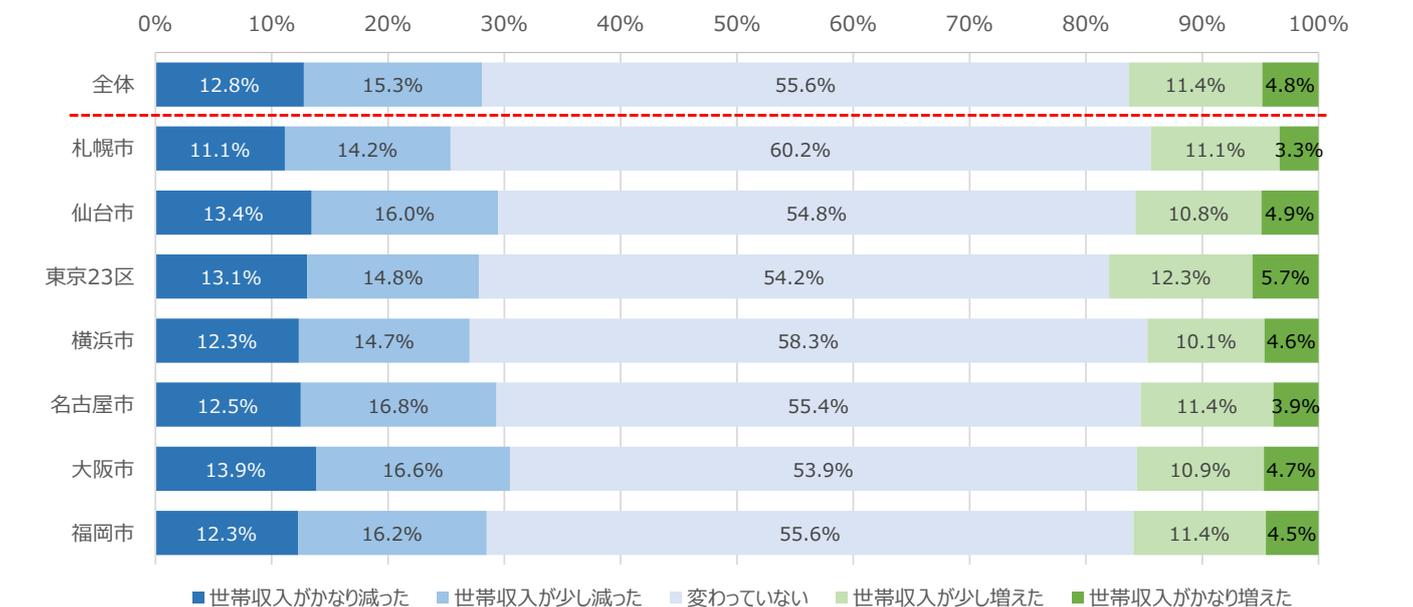
コロナ禍前後で収入は「変わっていない」が過半数、都市で差は小さい。減少した人もいるが増加した人もいた

では、収入に変化は生じていなかったのでしょうか？本調査では、「あなたはコロナ禍前の2019年と比べて、2022年は世帯収入が変化しましたか？」と質問したところ、増加したと回答した比率は全体で約16%、減少したと回答した比率は全体で約28%となり、過半数は変わっていないと回答した。

これを都市別で比較すると、増加したと回答した比率は東京23区が約18%と他都市よりもやや高く、減少したと回答した比率は大阪市が約31%と他都市よりもやや高いが、都市間で大きな差異は生じていない。

コロナ禍は多くの人たちにとって少なからず影響をもたらしたであろうが、足元では、テレワークを実施している人の比率や、コロナ禍前後で住宅の選好に変化が生じている人の比率はいずれも高くなく、また過半数の人がコロナ禍で収入は変わっていないと回答している。テレワークの比率は都市別で差が見られたものの、コロナ禍の影響については、都市別でそこまで大きな偏りは観測されなかった。

図表3. コロナ禍前後での収入の変化(都市間比較)



出所) Web アンケート(2023年11月実施)の結果をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。また、法務、税務、財務等に関する事項につきましては、それぞれ弁護士、税理士、会計士等にご相談・ご確認されますようお願いいたします。

この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。当社は、本資料の論旨と一致しない他の資料を公表している、あるいは今後公表する場合があります。

この資料の権利は当社に帰属しております。

当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。