

コロナ禍で不動産市場はどう変わる

オフィス市場・住宅市場・住宅木材の今後を
データに基づき考察する

(株) リクルート住まいカンパニー
SUUMO編集長 池本洋一

自己紹介&SUUMOについて



池本洋一

株式会社リクルート住まいカンパニー
不動産・住宅総合サイト SUUMO編集長
2019年よりSUUMOリサーチセンター長を兼任

PC



スマホ



情報誌
(9誌 約41版)



相談カウンター
全国233店舗
(2020年11月6日時点)



ワークスタイルはどう変わっていくか？

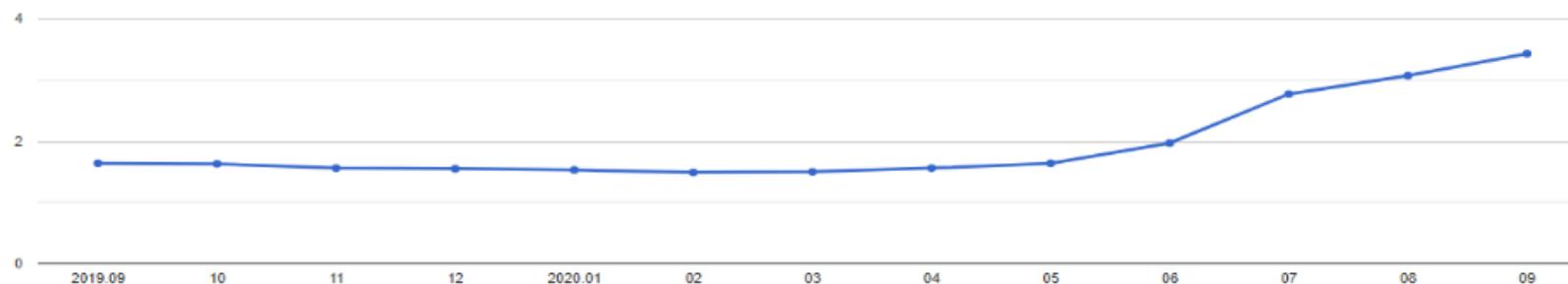
東京のオフィスマーケット（空室率推移）

東京ビジネス地区／2020年9月時点

平均空室率の上昇続く

東京ビジネス地区（都心5区／千代田・中央・港・新宿・渋谷区）の9月時点の平均空室率は3.43%、前月比0.36ポイント上げました。9月は大型空室の募集開始や集約などに伴う解約の影響が大きかったこともあり、東京ビジネス全体の空室面積がこの1カ月間で約2万9千坪増加し、平均空室率は7カ月連続の上昇となりました。新築ビルの9月時点の空室率は2.31%、前月比0.15ポイント下げました。9月は小規模な成約の動きが見られたため、同空室率が低下しました。既存ビルの9月時点の空室率は3.47%、前月比0.38ポイント上げました。9月は成約の動きが小規模に止まり、大型空室の募集開始や解約の影響もあったため、同空室率が上昇しました。

平均空室率



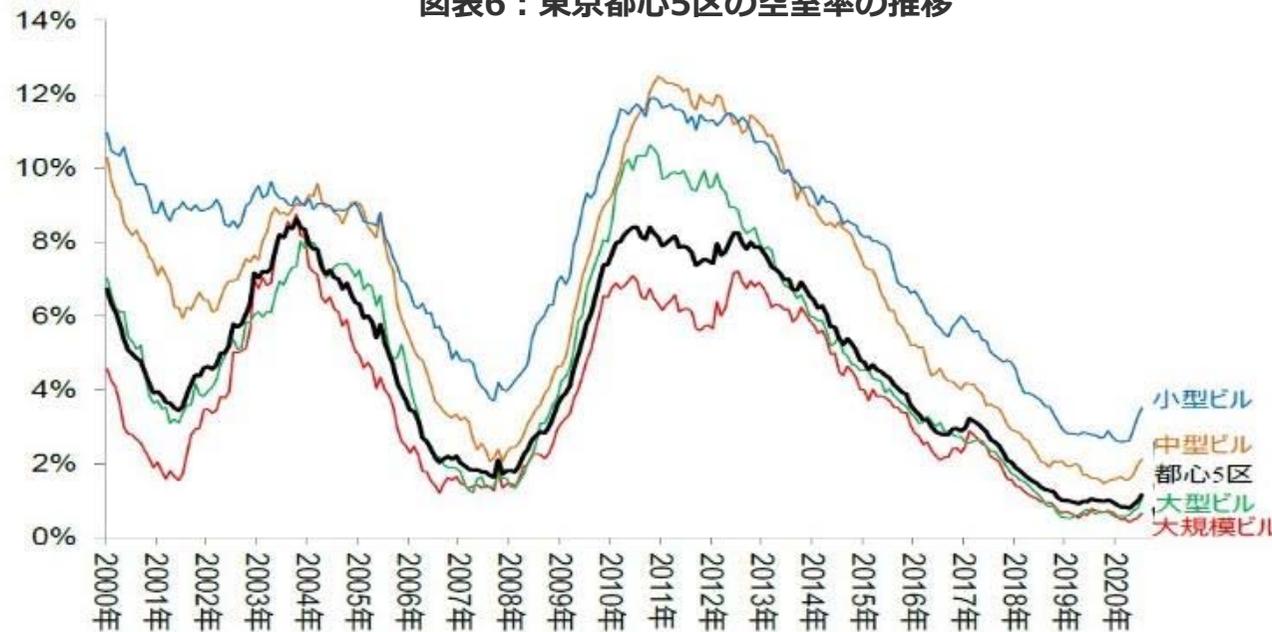
	2019.09	10	11	12	2020.01	02	03	04	05	06	07	08	09	前月比
平均空室率	1.64	1.63	1.56	1.55	1.53	1.49	1.50	1.56	1.64	1.97	2.77	3.07	3.43	▲0.36
新築ビル	6.19	6.36	4.86	4.82	3.37	3.95	2.97	3.31	1.85	2.51	2.13	2.46	2.31	▼0.15
既存ビル	1.56	1.55	1.49	1.49	1.48	1.42	1.45	1.50	1.63	1.95	2.79	3.09	3.47	▲0.38

(単位：%)

2000年以降のオフィス空室率（ニッセイ基礎研究所）

- 直近のボトムからの上昇幅（悪化幅）は、中小規模のオフィスほど空室率が上昇している。
大規模ビル+0.25% < 大型ビル+0.56% < 中型ビル+0.66% < 小型ビル+0.92%
- 今回の危機で相対的に大きな打撃を受けているサービス業には中小企業が多い。
 大企業よりも中小企業の方が財務基盤が弱く、資金繰りの懸念がある。
- オフィス賃料負担を軽減するため賃貸スペースを返す中小企業も増加してきている。
中小テナントの多い中小規模のオフィスビルほど空室率が上昇している。
 また中小ビルほど築年数も古いのでそれも空室率悪化を加速させる

図表6：東京都心5区の空室率の推移



(出所) 三幸エステートのデータをもとにニッセイ基礎研究所作成

マーケット規模

大型 = 5000坪以上
 小型 = 5000坪以下

とすると

棟数

大型 : 小型 = 1 : 9

床面積

大型 : 小型 = 5 : 5

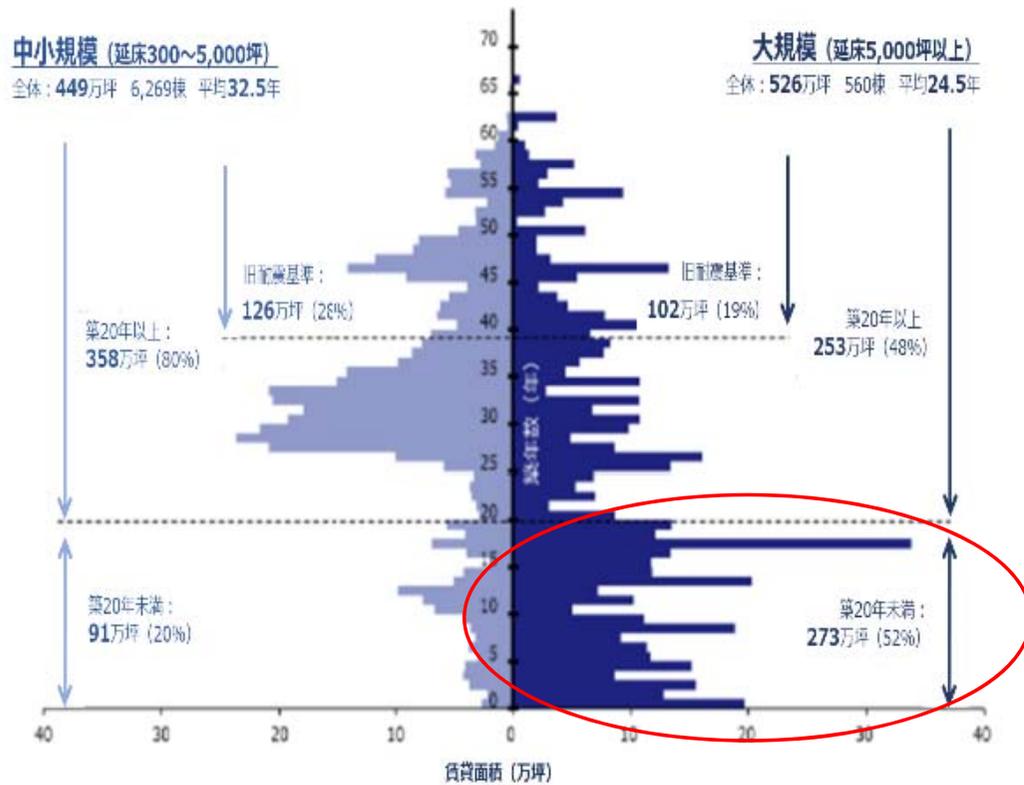
※詳細は18-20 p

都心5区と周辺18区のマーケット構造差異 (ザイマックス総研)

図表3の都心5区(中央区、千代田区、港区、渋谷区、新宿区)のほうが、大規模物件が多く、かつ築年数も浅いものが多い
 図表5をみると、周辺18区はバブル期に建てられた中小規模ビルが極めて大きいことが分かる

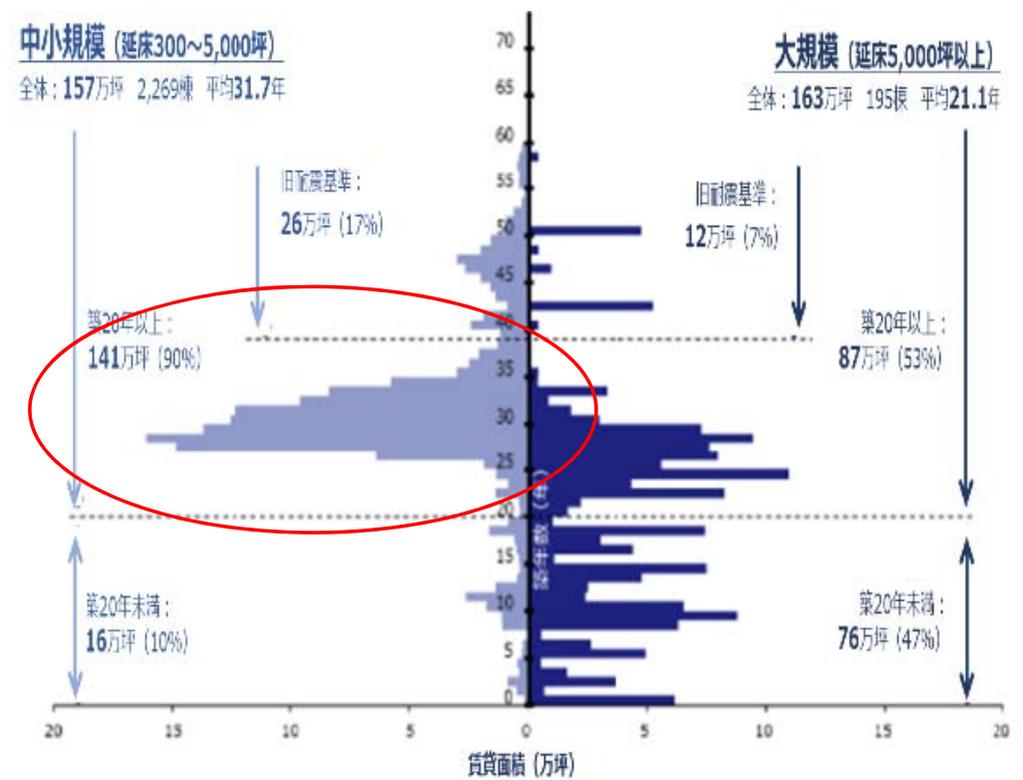
図表3：東京都心5区オフィスピラミッド2020 (賃貸面積ベース)

東京都心5区 975万坪 6,829棟 平均築年数31.9年



図表5：東京周辺18区オフィスピラミッド2020 (賃貸面積ベース)

東京周辺18区 320万坪 2,464棟 平均築年数30.9年



出所：ザイマックス総研「オフィスピラミッド2020」 (2020.1.10)

https://soken.xymax.co.jp/2020/01/10/2001-stock_pyramid_2020/

各々の目線を合わせると、どのような解があるか？

経営者目線

- ・ 業績悪化すればオフィス縮小
- ・ 在宅定着すればオフィス縮小



- ・ 従業員の健康確保のための空間ソーシャルディスタンス

従業員目線

- ・ 在宅ワークは快適
- ・ 仕事く暮らし優先の要望



- ・ 在宅環境が整っていない
- ・ 在宅ワークは寂しい/ストレス

オフィス事業者目線

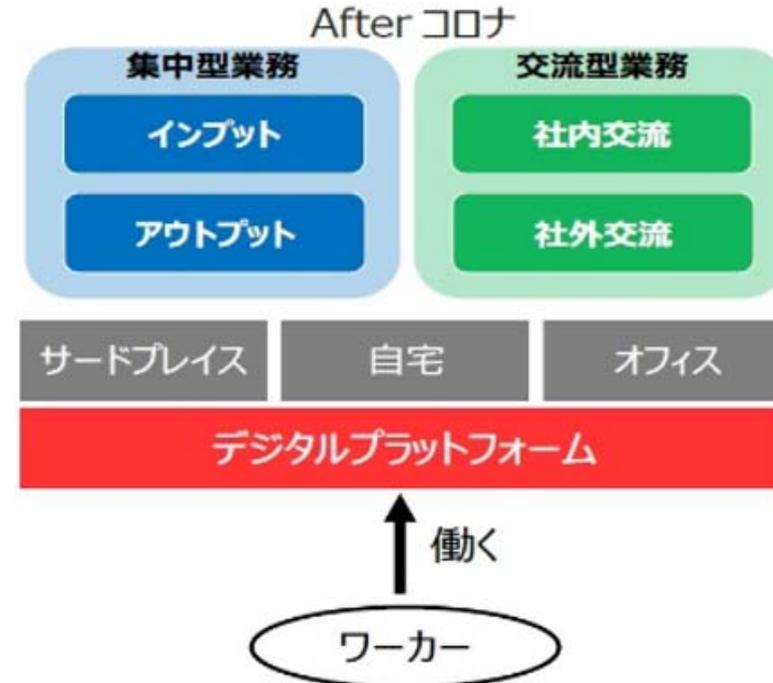
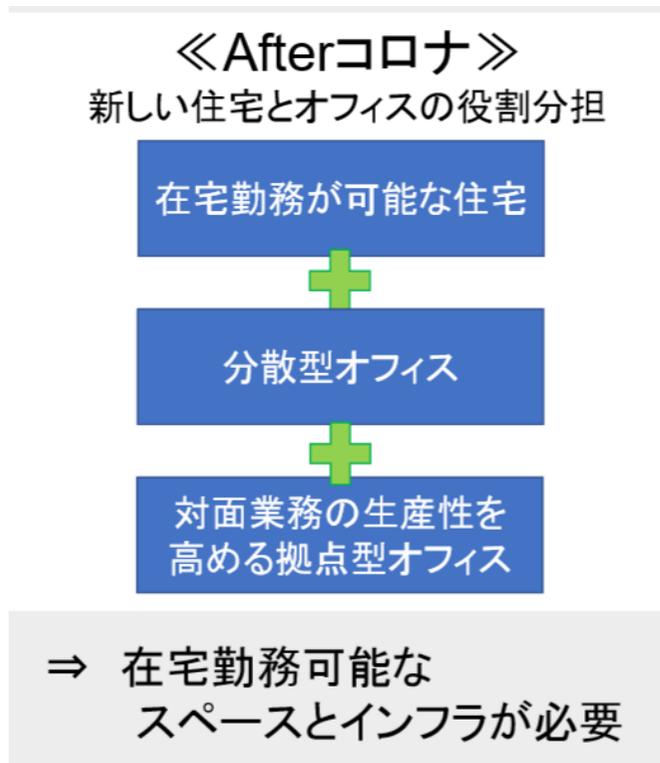
- ・ 多様な働き方の受け皿を提案する必要性



- ・ 都心オフィスの賃料下落は避けたい

働く場は ①在宅 ②分散型 ③拠点型の3種混合？

オフィスは、都心一極集中から、郊外、リゾートへと一定の分散が図られる方向。
また仕事のポータル役割がデジタル・プラットフォームに移れば、**オフィスと住宅の境界を曖昧にしたように、ホテルや商業施設など他のセクターとオフィスの境界線も薄くなる。**



コロナ禍で、**住み替え市場**は停滞か、活性か？

コロナ禍での住み替え行動変容の状況

3月の「学校休校」 4月の「在宅勤務」 & 「ステイホーム推奨」

自宅の仕事スペース不足

→広さ志向

騒音クレーム増加（前年の2倍～5倍）

→一戸建て志向

オフィス通勤頻度減少

→駅距離妥協、各駅停車駅許容

- ① 都心→郊外、東京→地方の動き。ただし特徴ある地域に限られる
- ② 郊外の一戸建てが売れているが、賃貸居住&在宅組が狭さと性能に耐えきれず脱出が現状
- ③ 駅距離重視が弱まり、広さを重視する志向が定着。
- ④ 上記の傾向は首都圏で特異的に高く、地方にいくと変化量は少ない

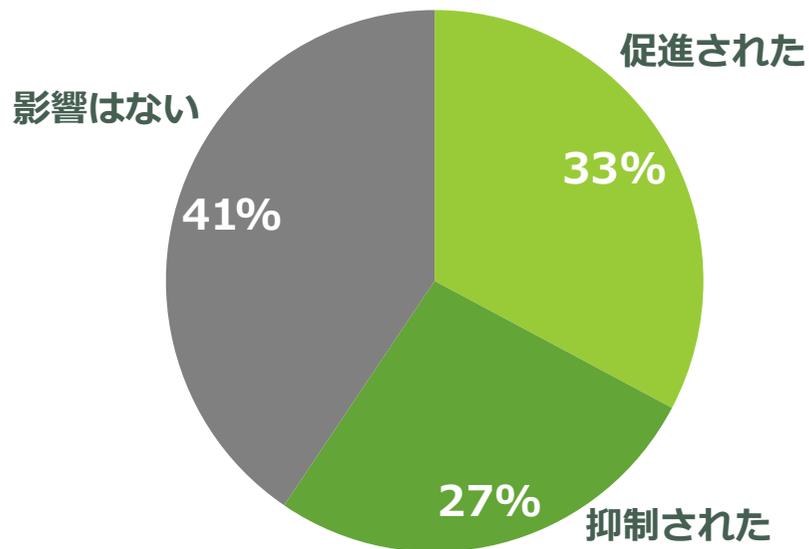
住み替え検討意欲は、5月より9月のほうが高い（首都圏）

5月時調査に比較し、促進された(新規+強化)と回答した割合が11pt増加(22%→33%)した一方で、抑制されたと回答した割合は9pt減少(36pt→27pt)

新型コロナウイルス感染症の拡大は、あなたの住まい探しにどのような影響を及ぼしましたか。あてはまるものをすべてお選びください。

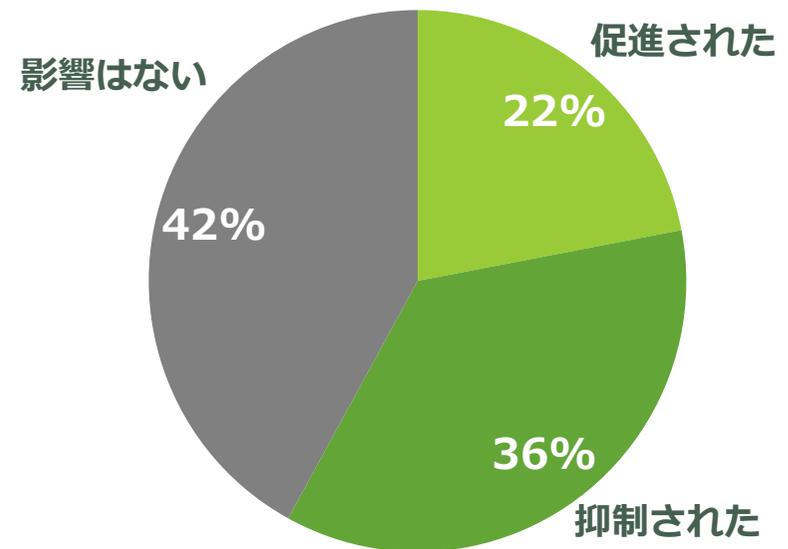
※ 次のいずれかを選択した人を対象に集計；「住まい探し始めのきっかけになった」「住まい探しの後押しになった」「契約の後押しになった」
「モデルルーム・モデルハウス・住宅展示場・不動産店舗・実物物件を見に行くことをやめた」「検討を休止した、いったん様子見にした」「検討を中止した」「影響はない」

今回調査(9月実施)



※WB後サンプル数：1,098,187（実サンプル数：271）

前回調査(5月実施)

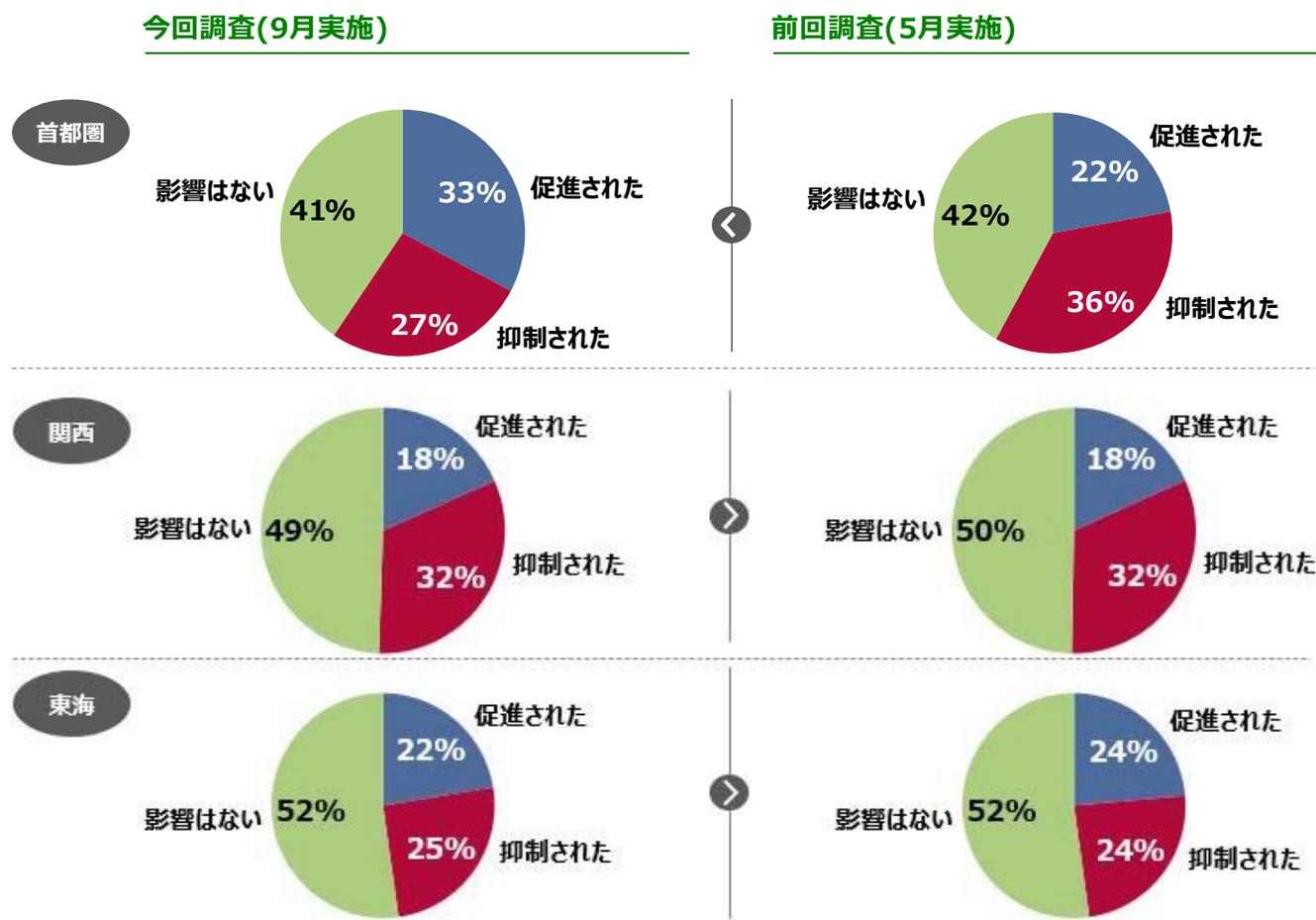


※WB後サンプル数：523,569（実サンプル数：465）

出典：リクルート住まいカンパニー「コロナ禍を受けた『住宅購入・建築検討者』調査」（2020年10月予定）

住み替え検討意欲は、5月より9月のほうが高い（首都圏）

5月時調査と比較し、9月は首都圏・東海は「抑制」減少し「促進」が増加。
大手ビルダーの数は6-8月で過去最高の月間成約棟数を記録。



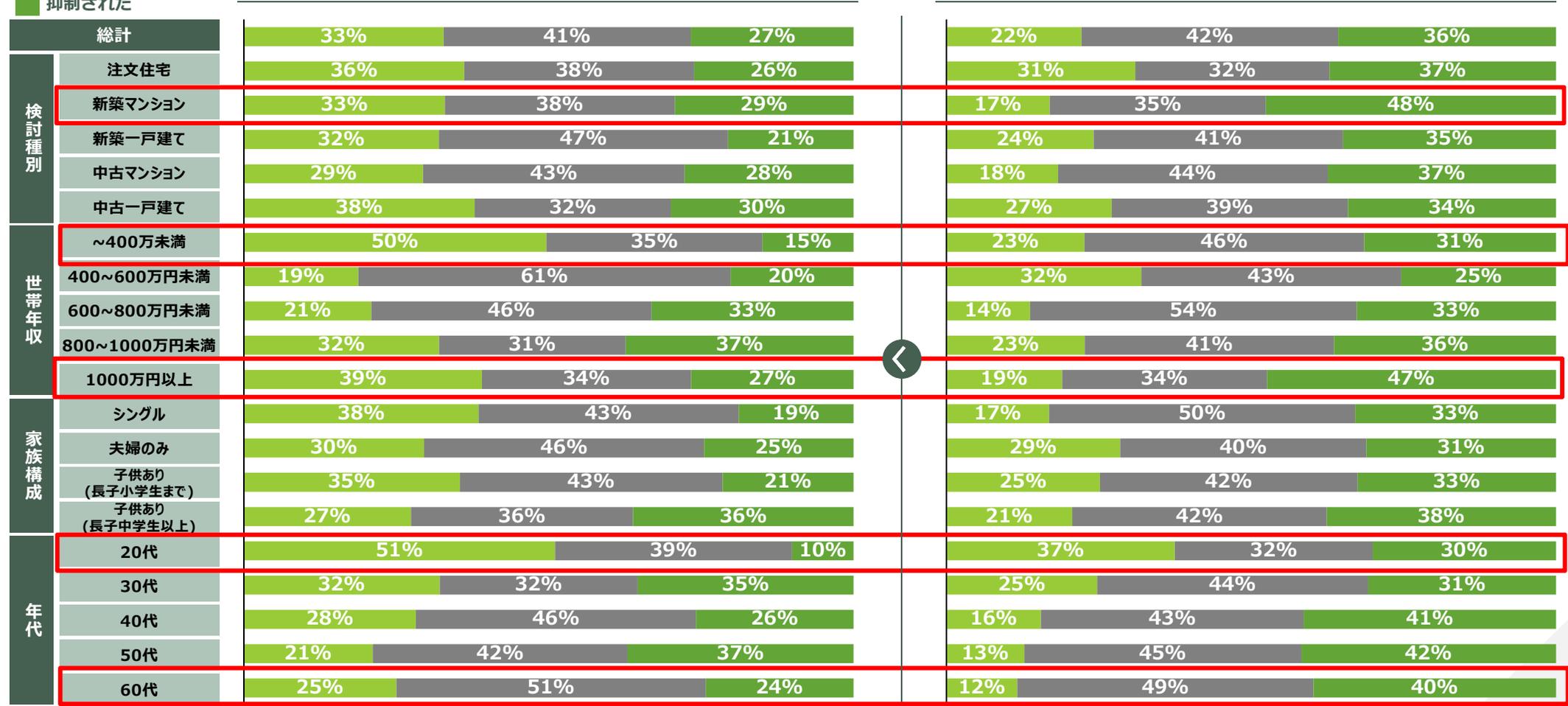
検討者の意向：感染症拡大の影響② <首都圏・売買・詳細>

検討種別「新築MS検討」、年収「~400万円」「1000万円以上」、家族構成「シングル」、年代「20代」「60代」の検討意向回復(5月時に比較し「促進された」回答割合が増加)傾向が強い

■ 促進された
■ 影響はない
■ 抑制された

今回調査(9月実施)

前回調査(5月実施)



テレワークが続くなら、4人に1人が住み替え検討したい

現象 騒音クレームが増加（普段いない人が在宅で顕在化）

現象 テレワークが続くなら4人に1人が住み替え検討（狭く性能低めの賃貸のほうが多い）

★実際のテレワークきっかけ移動予想数は

24%×30%（テレワーク継続率）×20%（住み替え実行率）=1.5%程度かと

★賃貸も含めた1年の総移動数は約250万。5000万世帯の5%。そう考えると上記は少なくない

騒音に関する検索ボリューム
(GoogleTrendより)



今後の住み替え意向 (本調査/TW比率10%以上/単数回答)

ウェイトバック後サンプル数: 5,544,910
実サンプル数: 1,390

今後も(コロナ禍が終息した後も)引き続きテレワークを行う場合、今の家から住み替えを検討したいですか

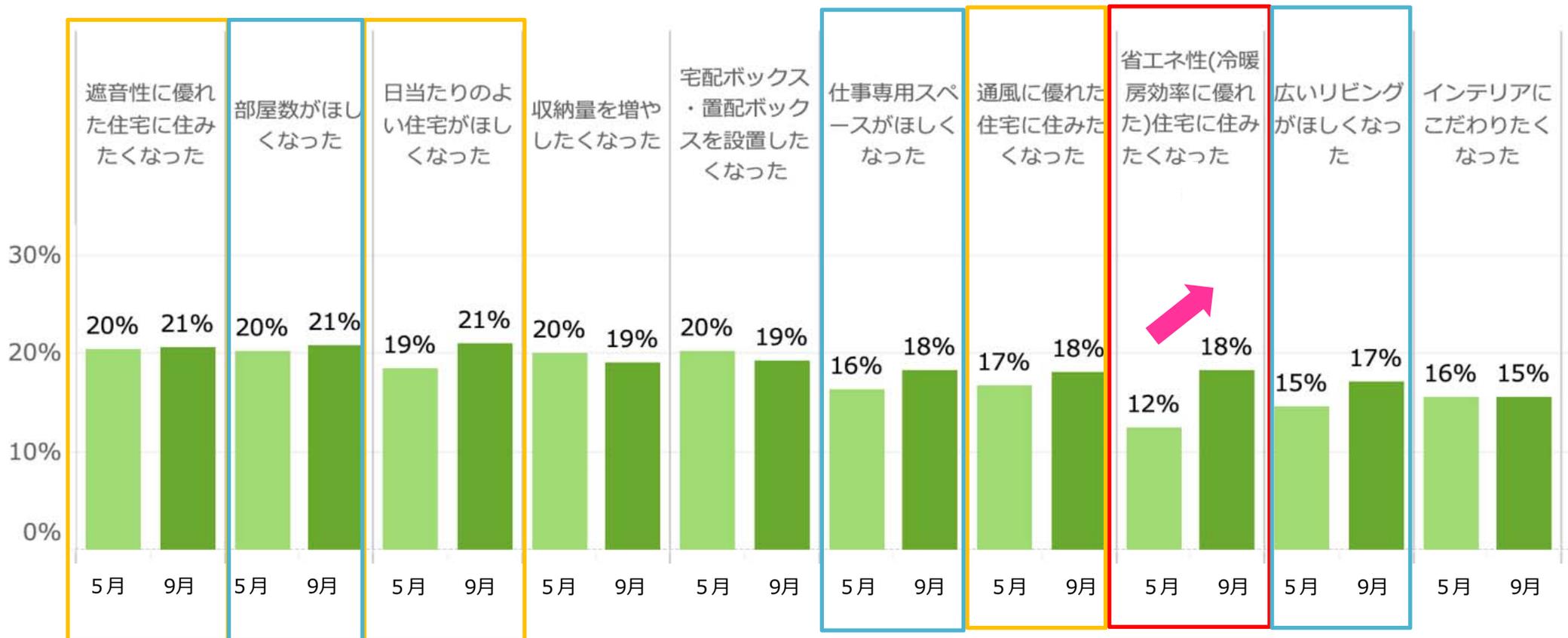
		はい	いいえ
住居種別	総計	24%	76%
	賃貸在住者	30%	70%
	持ち家在住者	20%	80%
	その他	39%	61%

※ 全仕事量の内、テレワークで実施している割合が10%以上の回答者(本調査対象)を集計、複数回答

在宅ワークで「広さ不足」とともに「快適性能不足」も露呈した

「仕事専用スペースほしい」「部屋数ほしい」等、**居住面積関連の項目が高い**
 「遮音性」「日当たり」「通風」「省エネ」など**居住快適性を求める項目も高い**

感染症の拡大が起きる前の時点と比べて、住宅に求める条件はどのように変わりましたか。あてはまるものをすべてお選びください。



出典：リクルート住まいカンパニー「コロナ禍を受けた『賃貸検討者』調査」（2020年9月）

コロナ禍で、**住み替えた人**はどんな人か？

出典：リクルート住まいカンパニー購入者動向調査（2020年8月）首都圏

2019年4月～8月・2020年4月～8月の新築戸建て住宅・新陸マンション契約者データを元に分析

※2020年4月～8月においては営業活動を行っていた売主が限定的であったため、集計結果は売主影響を受けている可能性があります。

コロナ禍での住宅契約者_検討期間。新築一戸建ては短縮化

- <新築一戸建て> ・ 0~2カ月で購入している層が増加
- <新築マンション> ・ 大きな変化なし、一戸建てに比べると検討期間長い。

■ 購入を思い立ってから契約までの期間(新築一戸建て)

	19年4~8月	20年4~8月
0カ月	7%	9%
1カ月	12%	20%
2カ月	14%	15%
3カ月	16%	11%
4カ月	4%	6%
5カ月	10%	6%
6カ月	5%	4%
7カ月	5%	4%
8カ月	2%	2%
9カ月	2%	2%
10カ月	2%	1%
11カ月	2%	2%
12カ月	2%	3%
13カ月	2%	2%
14カ月	1%	1%
15カ月以上	13%	14%

■ 購入を思い立ってから契約までの期間(新築マンション)

	19年4~8月	20年4~8月
0カ月	0%	0%
1カ月	0%	0%
2カ月	0%	0%
3カ月	0%	0%
4カ月	0%	0%
5カ月	1%	1%
6カ月	2%	1%
7カ月	3%	3%
8カ月	3%	3%
9カ月	3%	3%
10カ月	2%	3%
11カ月	2%	2%
12カ月	8%	5%
13カ月	22%	17%
14カ月	18%	18%
15カ月以上	36%	44%

出典：リクルート住まいカンパニー購入者動向調査（2020年8月）首都圏

2019年4月~8月・2020年4月~8月の新築戸建て住宅・新築マンション契約者データを元に分析

※2020年4月~8月においては営業活動を行っていた売主が限定的であったため、集計結果は売主影響を受けている可能性があります。 17

コロナ禍での住宅契約者_契約者は20代が増加

<新築一戸建て> ・ 20代の購入が微増

<新築マンション> ・ 20代の購入が微増。世帯年収1000万円以上が約45%。平均でも約1000万弱。

■ 世帯主年齢帯・世帯年収帯(新築一戸建て)

	19年4~8月	20年4~8月
20代	18.8%	20.5%
30~34歳	32.1%	30.1%
35~39歳	25.5%	22.6%
40代	17.6%	19.9%
50歳以上	6.1%	6.0%

	19年4~8月	20年4~8月
300万円未満	0.65%	1.30%
300~400万円未満	2.58%	4.81%
400~500万円未満	16.13%	13.38%
500~600万円未満	14.84%	17.14%
600~700万円未満	14.84%	13.25%
700~800万円未満	14.19%	15.19%
800~1000万円未満	22.58%	19.09%
1000~1200万円未満	8.39%	8.83%
1200~1500万円未満	5.16%	4.42%
1500~2000万円未満	0.65%	2.34%
2000~2500万円未満	0.00%	0.13%
2500万円以上	0.00%	0.13%

■ 世帯主年齢帯・世帯年収帯(新築マンション)

	19年4~8月	20年4~8月
20~24歳	0.7%	0.6%
25~29歳	13.0%	17.4%
30~34歳	31.2%	30.7%
35~39歳	22.4%	20.2%
40~44歳	13.0%	13.4%
45~49歳	6.7%	6.8%
50~54歳	4.5%	3.1%
55~59歳	3.2%	2.7%
60歳以上	5.3%	5.0%
未回答	0.8%	0.2%

	19年4~8月	20年4~8月
300万円未満	1.3%	1.2%
300~400万円未満	1.2%	0.9%
400~500万円未満	4.5%	3.8%
500~600万円未満	9.4%	7.8%
600~700万円未満	11.2%	10.6%
700~800万円未満	12.7%	10.3%
800~1000万円未満	21.5%	21.0%
1000~1200万円未満	16.8%	15.5%
1200~1500万円未満	12.2%	17.2%
1500~2000万円未満	6.3%	8.5%
2000~2500万円未満	1.9%	2.3%
2500万円以上	1.1%	0.9%

出典：リクルート住まいカンパニー購入者動向調査（2020年8月）首都圏

2019年4月～8月・2020年4月～8月契約者データを元に分析

※2020年4月～8月においては営業活動を行っていた売主が限定的であったため、集計結果は売主影響を受けている可能性があります。

コロナ禍での住宅契約者_物件契約価格帯・平均購入額の変化 【首都圏】

<新築一戸建て> ・契約物件価格が減少。低価格帯（3000万円未満）の割合が増加
 <新築マンション> ・大きな変化なし

■ 物件契約価格帯(新築一戸建て)

	19年4～8月	20年4～8月
1000万円未満	0%	0%
1000～1500万円未満	0%	0%
1500～2000万円未満	3%	4%
2000～2500万円未満	6%	13%
2500～3000万円未満	10%	18%
3000～3500万円未満	18%	18%
3500～4000万円未満	15%	14%
4000～4500万円未満	14%	14%
4500～5000万円未満	11%	7%
5000～5500万円未満	8%	4%
5500～6000万円未満	6%	4%
6000～6500万円未満	2%	2%
6500～7000万円未満	2%	1%
7000～7500万円未満	2%	0%
7500～8000万円未満	1%	1%
8000～8500万円未満	0%	0%
8500～9000万円未満	0%	0%
9000～9500万円未満	0%	0%
9500～1億円未満	1%	0%
1億円以上	1%	0%

■ 物件契約価格帯(新築マンション)

	19年4～8月	20年4～8月
1500～2000万円未満	0%	0%
2000～2500万円未満	0%	0%
2500～3000万円未満	2%	1%
3000～3500万円未満	8%	6%
3500～4000万円未満	12%	10%
4000～4500万円未満	12%	14%
4500～5000万円未満	13%	13%
5000～5500万円未満	14%	12%
5500～6000万円未満	11%	12%
6000～6500万円未満	8%	9%
6500～7000万円未満	7%	7%
7000～7500万円未満	5%	4%
7500～8000万円未満	3%	5%
8000～8500万円未満	2%	3%
8500～9000万円未満	1%	2%
9000～9500万円未満	1%	1%
9500～1億円未満	0%	1%
1億円以上	2%	2%

出典：リクルート住まいカンパニー購入者動向調査（2020年8月）首都圏

2019年4月～8月・2020年4月～8月の新築戸建て住宅・新築マンション契約者データを元に分析

※2020年4月～8月においては営業活動を行っていた売主が限定的であったため、集計結果は売主影響を受けている可能性があります。 19

自己資金比率、新築一戸建ては頭金ゼロ購入者が増加

- <新築一戸建て> ・自己資金比率0%(頭金なし)が、21.2%から32.1%に増加
 <新築マンション> ・大きな変化なし

■ 自己資本比率帯(新築一戸建て)

	19年4~8月	20年4~8月
0%	21%	32%
5%未満	40%	29%
5~10%未満	7%	13%
10~15%未満	5%	7%
15~20%未満	7%	3%
20~25%未満	4%	4%
25~30%未満	2%	3%
30~40%未満	5%	3%
40~50%未満	1%	1%
50~100%未満	3%	2%
全額キャッシュ	3%	2%

■ 自己資本比率帯(新築マンション)

	19年4~8月	20年4~8月
0	16%	13%
5%未満	28%	30%
5~10%未満	14%	14%
10~15%未満	11%	10%
15~20%未満	5%	5%
20~25%未満	5%	6%
25~30%未満	3%	5%
30~40%未満	4%	4%
40~50%未満	3%	2%
50~100%未満	4%	3%
全額キャッシュ	8%	9%

出典：リクルート住まいカンパニー購入者動向調査（2020年8月）首都圏

2019年4月～8月・2020年4月～8月の新築戸建て住宅・新築マンション契約者データを元に分析

※2020年4月～8月においては営業活動を行っていた売主が限定的であったため、集計結果は売主影響を受けている可能性があります。 20

新築一戸建ては駅距離を妥協するが、マンションは妥協しない

<新築一戸建て>

- ・ エリア・駅距離について「妥協した」割合は昨年と変化していない。
- ・ 駅徒歩分数は16分以上の割合が増加。

<新築マンション>

- ・ エリアについては昨年から変化はないが、駅距離については「妥協した」割合が減少。
- ・ 駅徒歩分数についても5分以内割合が増加。

■エリア妥協(新築一戸建て)

	19年4～8月	20年4～8月
妥協した	24.2%	21.0%
妥協していない	75.8%	79.0%

■駅距離妥協(新築一戸建て)

	19年4～8月	20年4～8月
妥協した	45.1%	43.8%
妥協していない	54.9%	56.2%

■契約物件の駅徒歩分数(新築一戸建て)

	19年4～8月	20年4～8月
徒歩5分以内	7.8%	8.0%
徒歩6～10分以内	37.2%	21.4%
徒歩11～15分以内	36.4%	35.0%
徒歩16～20分以内	10.1%	25.1%
徒歩21分以上	8.5%	10.4%

■エリア妥協(新築マンション)

	19年4～8月	20年4～8月
妥協した	20.1%	19.3%
妥協していない	79.9%	80.7%

■駅距離妥協(新築マンション)

	19年4～8月	20年4～8月
妥協した	30.6%	25.1%
妥協していない	69.4%	74.9%

■契約物件の駅徒歩分数(新築マンション)

	19年4～8月	20年4～8月
徒歩5分以内	37.1%	42.0%
徒歩6～10分以内	43.9%	39.3%
徒歩11～15分以内	15.0%	15.7%
徒歩16～20分以内	3.2%	2.9%
徒歩21分以上	0.7%	0.1%

出典：リクルート住まいカンパニー購入者動向調査（2020年8月）首都圏

2019年4月～8月・2020年4月～8月の新築戸建て住宅・新築マンション契約者データを元に分析

※2020年4月～8月においては営業活動を行っていた売主が限定的であったため、集計結果は売主影響を受けている可能性があります。

テレワークをきっかけに郊外移住する人も

高尾山のふもとで、趣味のトレランに打ち込む日々



ON



OFF

もともと世田谷区に住んでいたが、2LDKで20万円以上もする家賃を割高に感じたことがきっかけで引越しを検討。二人ともテレワーカーだったことから、都内にいなければいけない理由もないと、夫の趣味のトレランの練習場所であった高尾への引越しを決意。

「職住融合」 快適ワークスペースを自ら自宅に作る

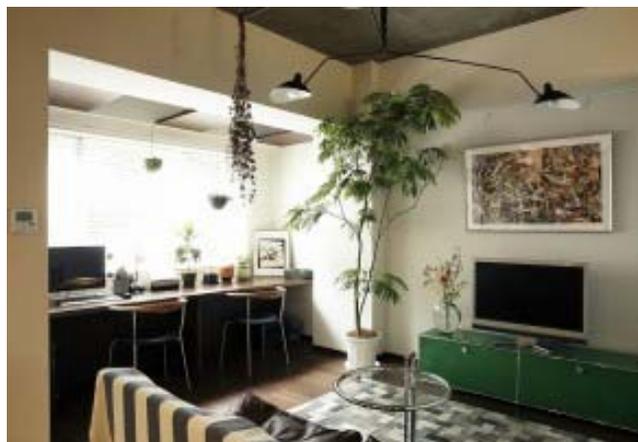
- 家族とつながりながらも集中できる空間
～リビングの一角にガラス張りの小部屋



ワークスペースを壁で区切らずガラスにしたことで、窓の外の景色も見えて開放的で作業をしても息苦しくならない。ガラス窓を開けるとリビングにいる家族と会話もでき、集中したい時には窓とカーテンを閉めれば完全に個室にすることもできるので、気分や状況次第で使い分けることができる。

(提供：株式会社リビタ)

- 心地よく働ける工夫
～リビング窓際にテーブルを造作



リビング脇の窓際のデッドスペースにぴったりはまるテーブルを造作。テーブルの高さを65cmと低めにつくることで、長時間座っていても疲れにくい工夫。

(提供：株式会社リビタ)

- 来客対応しやすいワークスペース



玄関から直接つながるワークスペースで
仕事での来客対応にも対応

(提供：株式会社ブルースタジオ)

コロナ禍で、**郊外や地方移住**は進むのか？

住宅に求める条件：広さ・駅距離意向 <首都圏・売買>

広さ・駅距離意向は5月時調査時より大きく変化はなく、広さを重視する割合が過半数(53%)

住み替え先の住まいは、広さと駅からの距離ならどちらを重視していましたか/していますか。



閲覧数伸び率が高いのは、新築は通える近郊外、中古は自然・リゾート

【新築戸建×詳細PV数】

近郊外かつ割安な街
(= 賃貸脱出しやすい価格帯エリア)

都道府県名	市区郡名	1月	8月
12_千葉県	230_八街市	100.0%	278.7%
12_千葉県	104_千葉市若葉区	100.0%	203.4%
14_神奈川県	205_藤沢市	100.0%	189.2%
13_東京都	109_品川区	100.0%	183.0%
12_千葉県	102_千葉市花見川区	100.0%	181.9%
14_神奈川県	213_大和市	100.0%	181.5%
13_東京都	214_国分寺市	100.0%	176.6%
13_東京都	210_小金井市	100.0%	172.3%
14_神奈川県	208_逗子市	100.0%	171.8%
14_神奈川県	114_横浜市瀬谷区	100.0%	171.1%

【中古戸建×詳細PV数】

千葉・神奈川・栃木のリゾートエリア
(= 住み替え + 二拠点目ニーズ)

都道府県名	市区郡名	1月	8月
12_千葉県	226_富津市	100.0%	305.9%
12_千葉県	205_館山市	100.0%	269.1%
09_栃木県	407_那須郡那須町	100.0%	241.4%
12_千葉県	206_木更津市	100.0%	222.3%
12_千葉県	106_千葉市美浜区	100.0%	213.5%
13_東京都	228_あきる野市	100.0%	207.5%
14_神奈川県	301_三浦郡葉山町	100.0%	191.6%
09_栃木県	213_那須塩原市	100.0%	188.9%
12_千葉県	102_千葉市花見川区	100.0%	185.1%
14_神奈川県	208_逗子市	100.0%	180.5%

【中古マンション×詳細PV数】

神奈川のリゾートエリア
(= 住み替え + 二拠点目ニーズ)

都道府県名	市区郡名	1月	8月
14_神奈川県	210_三浦市	100.0%	229.2%
14_神奈川県	208_逗子市	100.0%	204.1%
14_神奈川県	114_横浜市瀬谷区	100.0%	199.8%
12_千葉県	211_成田市	100.0%	187.5%
14_神奈川県	301_三浦郡葉山町	100.0%	185.8%
11_埼玉県	223_蕨市	100.0%	166.8%
14_神奈川県	382_足柄下郡箱根町	100.0%	161.1%
12_千葉県	224_鎌ヶ谷市	100.0%	160.4%
14_神奈川県	115_横浜市栄区	100.0%	150.5%
14_神奈川県	204_鎌倉市	100.0%	149.0%

出典：SUUMOの閲覧数データより

郊外ワンストップ、各駅停車駅、都心+リゾート二拠点の可能性

コロナ禍で
注目される
街はどこか？

郊外ワンストップ
中核都市

新築戸建て
閲覧数伸び

- ・千葉
- ・吉川
- ・戸田
- ・清瀬

編集長見たて

- ・千葉
- ・大宮
- ・立川
- ・町田

都内+リゾート
二拠点

中古戸建て
閲覧数伸び

- ・館山
- ・逗子
- ・葉山
- ・那須

編集長見たて

- ・房総
- ・逗子/葉山
- ・軽井沢
- ・那須

各駅停車駅

快速停車駅、複数路線駅ではなく、その駅の隣駅がねらい目
理由

- ①住民以外がいなくて安心
- ②知り合いが作りやすい
- ③価格、賃料が割安

住む街の時間が長くなる = 住みやすさ・愛着度が指標に

名・阪・4支社も調査済み
公開準備中

住みたい街ランキング

順位	駅名 (代表的な沿線)	得点
1位	横浜 (京浜急行本線)	1,190
2位	恵比寿 (JR山手線)	967
3位	吉祥寺 (JR中央線)	782
4位	大宮 (JR京浜東北線)	688
5位	目黒 (JR山手線)	603
6位	品川 (JR山手線)	565
7位	新宿 (JR山手線)	558
8位	池袋 (JR山手線)	473
9位	中目黒 (東急東横線)	464
10位	浦和 (JR京浜東北線)	429

住民に愛されている街ランキング

順位	駅名 (代表的な沿線)	平均評価点
1位	片瀬江ノ島 (小田急江ノ島線)	4.458
2位	馬車道 (みなとみらい線)	4.444
3位	みなとみらい (みなとみらい線)	4.433
4位	代官山 (東急東横線)	4.429
5位	千駄ヶ谷 (JR総武線)	4.409
6位	麻布十番 (東京メトロ南北線)	4.396
7位	東北沢 (小田急線)	4.388
8位	鵜沼 (江ノ島電鉄線)	4.371
9位	緑が丘 (東急大井町線)	4.362
10位	鵜沼海岸 (小田急江ノ島線)	4.361

JR・ターミナル駅が多い



私鉄・各駅停車駅が多い

出典：リクルート住まいカンパニー「住みたい街・愛されている街ランキング2020」

「横浜」「江ノ島・鵜沼」「人気駅の隣駅」が住民満足度が高い

SUUMO「住民に愛されている街ランキング」TOP20（関東）

順位	駅名 (代表的な沿線)	平均評価点
1位	片瀬江ノ島 (小田急江ノ島線)	4.458
2位	馬車道 (みなとみらい線)	4.444
3位	みなとみらい (みなとみらい線)	4.433
4位	代官山 (東急東横線)	4.429
5位	千駄ヶ谷 (JR総武線)	4.409
6位	麻布十番 (東京メトロ南北線)	4.396
7位	東北沢 (小田急線)	4.388
8位	鵜沼 (江ノ島電鉄線)	4.371
9位	緑が丘 (東急大井町線)	4.362
10位	鵜沼海岸 (小田急江ノ島線)	4.361

順位	駅名 (代表的な沿線)	平均評価点
11位	三越前 (東京メトロ銀座線)	4.350
12位	赤羽橋 (都営大江戸線)	4.341
13位	代々木上原 (東京メトロ千代田線)	4.330
14位	牛込神楽坂 (都営大江戸線)	4.322
15位	奥沢 (東急目黒線)	4.321
16位	高島町 (ブルーライン)	4.319
17位	茗荷谷 (東京メトロ丸ノ内線)	4.310
18位	代々木公園 (東京メトロ千代田線)	4.307
	広尾 (東京メトロ日比谷線)	4.307
20位	白金台 (東京メトロ南北線)	4.301

出典：リクルート住まいカンパニー「住みたい街・愛されている街ランキング2020」

「よそもの許容」「暮らし方の自由、多様」の郊外が強い

○海が好きで移住してきた人たちが多く、オープンマインドな人が多い

- ・街のカラーを理解した人が移住してくるのでなじみやすい
- ・単身者でも、地元の店やイベントを通じて顔見知りになれる
- ・お互いの家に招くパーティー文化的なものがある
- ・新しいことを始めることに対し地域の商店街が反対しない（鵜沼海岸）

○子育てがしやすい

- ・身近に海という自然があり、のびのびと子育てができる
- ・子供たちがお互いの家に行くことに対してお互い何の気兼ねもない
- ・中学受験をすることが一般的ではない
（高校受験から頑張ろうという空気感）

○藤沢市の行政サービスが良い

- ・鎌倉と比べて税金が安い。工業・農業・観光等で税収が多い。
ゴミが個別回収など行政サービスが良く、財政健全度も高い

○買い物は自転車で

- ・街がフラットなので、みんな自転車で藤沢や辻堂まで買い物に行く



「松の杜くげぬま」が家の庭で月1で開催しているヨガ&ランチ会



「松の杜くげぬま」が開催している「クリスマスおやつ作りワークショップ」には親子での参加もたくさん

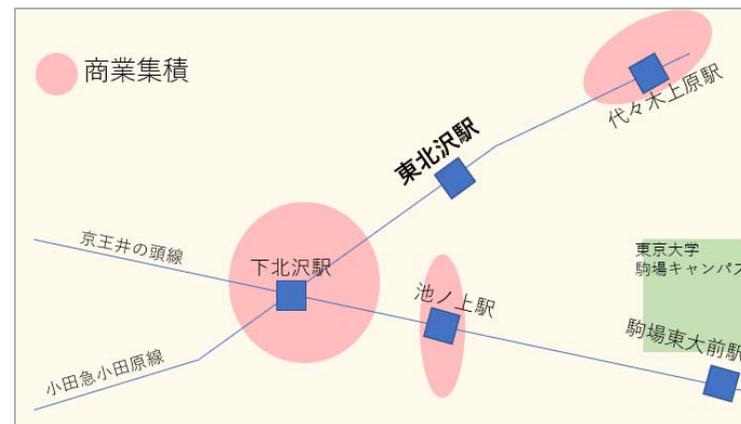
今後の注目は「人気駅」の隣駅！？

「下北沢」(67位)より「東北沢」(7位)が上位

「自由が丘」(30位)より「緑が丘」(9位)「奥沢」(15位)が上位

○地元は落ち着いたコミュニティ、 買い物は賑やかな隣駅が一番住みやすい!?

- ・地元の店に行くと、顔なじみに出会う
- ・ぽつんと名店がある
- ・商業集積駅が隣だと生活には困らない
- ・一戸建てに住んでも駅まで近い



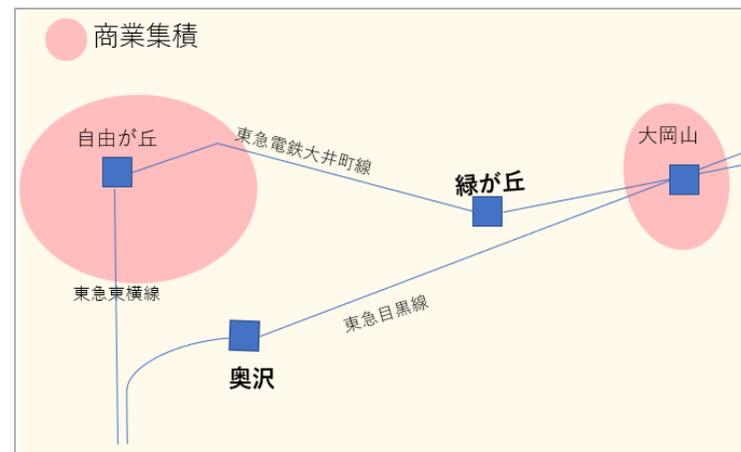
○山の手意識がある

- ・住宅地としての歴史や誇りを住民が伝承
- ・住みやすさ = 閑静な落ち着き
- ・個性的な低層マンション、注文住宅が街を彩る



○地域の祭りや町内会の活動が盛ん

- ・地域のお祭りに商店街の人のみならず、住民が主体的に参加している
- ・町内会で独自のイベントを多数企画している



出典：リクルート住まいカンパニー「住みたい街・愛されている街ランキング2020」

今後の注目は「人気駅」の隣町

<ファミリー向け・家賃相場10万円以下『住民に愛されている街ランキング』TOP10>

順位	駅名	代表的な沿線	所在地	一人暮らし以外の 住民の平均評価点	家賃相場（万円）	
					ファミリー向け物件	
1	舞浜	JR京葉線	千葉県浦安市	4.24		10.00
2	加茂宮	埼玉新都市交通伊奈線	埼玉県さいたま市	4.10		8.50
3	新大津	京急久里浜線	神奈川県横須賀市	4.08		8.50
4	藤沢本町	小田急江ノ島線	神奈川県藤沢市	4.07		9.20
5	京成幕張	京成千葉線	千葉県千葉市	4.05		8.98
6	京王片倉	京王高尾線	東京都八王子市	4.04		8.55
7	鉄道博物館	埼玉新都市交通伊奈線	埼玉県さいたま市	4.03		8.80
8	南多摩	JR南武線	東京都稲城市	4.03		10.00
9	小田急多摩センター	小田急多摩線	東京都多摩市	4.03		9.50
10	北茅ヶ崎	JR相模線	神奈川県茅ヶ崎市	4.02		8.20

出典：リクルート住まいカンパニー「住みたい街・愛されている街ランキング2020」

加茂宮。上位の理由



110の専門店・レストランがある埼玉
県内最大級のショッピングセンター
「ステラタウン」



市営の大型文化施設
「さいたま市プラザノース」



出典：リクルート住まいカンパニー「住みたい街・愛されている街ランキング2020」

東京→関東近郊県への問い合わせ率が伸びている

全国に均等に物件がある中古一戸建てをベースに、東京在住者がどの県の物件に問い合わせしているかを調べた1月比の伸び率では関東近郊の山梨・栃木・茨城・群馬・長野が高い
 また1都3県では、東京在住→神奈川県物件へ問い合わせの伸び率が高く、次いで千葉。

【KR中古戸建×反響件数】		反響件数を、1月起点(100%)とした場合の月推移					
カスタマー居住 都道府県	物件の 都道府県	2020	2020	2020	2020	2020	2020
		1月	2月	3月	4月	5月	6月
13_東京都	19_山梨県	100.0%	74.0%	64.0%	186.0%	394.0%	354.0%
13_東京都	09_栃木県	100.0%	118.2%	236.4%	672.7%	422.7%	277.3%
13_東京都	08_茨城県	100.0%	145.2%	73.8%	331.0%	190.5%	228.6%
13_東京都	26_京都府	100.0%	52.2%	108.7%	652.2%	278.3%	178.3%
13_東京都	10_群馬県	100.0%	47.6%	166.7%	581.0%	128.6%	176.2%
13_東京都	20_長野県	100.0%	65.9%	85.2%	219.3%	323.9%	165.9%
13_東京都	14_神奈川県	100.0%	81.1%	87.2%	196.5%	195.3%	146.8%
13_東京都	12_千葉県	100.0%	130.2%	130.2%	159.6%	143.5%	146.7%
13_東京都	27_大阪府	100.0%	70.8%	66.7%	933.3%	195.8%	129.2%
13_東京都	11_埼玉県	100.0%	68.3%	66.2%	126.6%	139.8%	113.2%
13_東京都	13_東京都	100.0%	96.0%	94.7%	112.0%	121.2%	112.6%
13_東京都	22_静岡県	100.0%	58.2%	98.0%	161.4%	161.4%	105.2%

都心と田舎の2つの生活 = デュアルライフ（二拠点生活）を楽しむ人

デュアラ

が増え、当たり前時代になっていく

旧来は、豪華な別荘が持てる富裕層や、仕事がなく時間に余裕があるリタイヤ組が楽しむものだというイメージがあったデュアルライフ（二拠点生活）。

近年は、空き家やシェアハウスを活用して、20～30代のビジネスパーソンやファミリーがデュアルライフを楽しみ始めている。

憧れはあってもお金がかかるからムリなのではないか。そんなイメージに反して、安価で気軽に始められるサービスや取り組みが登場しているほか、大規模マンションや教育の現場もデュアルライフを後押ししており、今後さらにデュアルライフを楽しむ動きは広がっていくだろう。そして、多くの人々が当たり前に行う時代になっていくとみている。

私たちは、こうした都心と田舎のデュアルライフを楽しむ人たちのことを**デュアラ**と名付けた。

田舎に二拠点目を持つという選択肢も

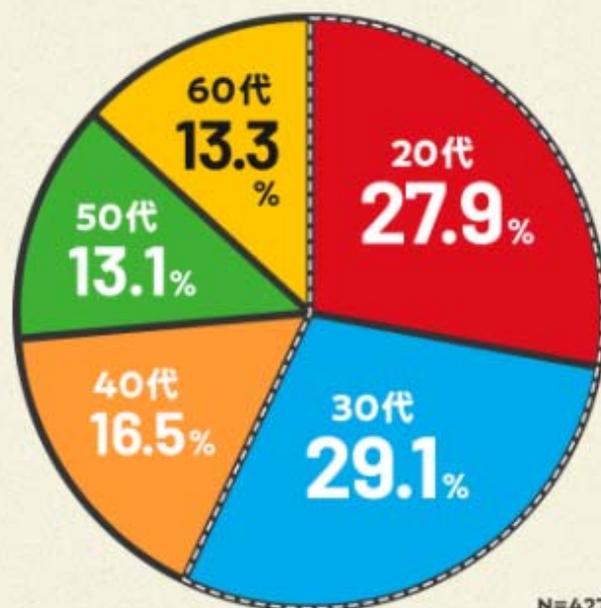
コロナ禍を経て、二拠点居住の意向者は**27%**にまで増加

(コロナ禍前と比べて**13%UP**)^(※2)

実施者の**約5割は20代~30代**の若者で、世帯年収**800万円未満**

デュアルライフ実施者の属性

[年代]



20~30代で5割を超える

[世帯年収]



800万円未満が約半数

二拠点居住（デュアラー） 平日は都心、週末田舎暮らしを満喫する人たちも

蓼科で家賃月約2万円の駐車場つき賃貸を二拠点目にもつ、のびのび子育てデュアラー



仕事も遊びも両立できる家はないと考えており、都内の家は仕事に行くため、蓼科は遊ぶためと使い分け。蓼科では趣味である自転車やスノーボードを子どもと一緒に楽しむなどして、自然でのアクティビティを満喫。

まとめ

コロナ禍の住まい領域の変化の「可逆」「不可逆」の視点は

- ①従来から変化しつつあり、コロナ禍で加速されたもの → 不可逆
- ②コロナ禍で急遽生まれた潮流 → 可逆
- ③快適性・合理性を実感したのもの → 不可逆

①は、職住融合、二拠点居住

②は、駅距離・バス便許容、郊外一戸建て

③は、どこでも会議、仕事・暮らす場の自由、快適な居住性能の家