

新型コロナ禍で変わる住まい・まちの在り方

～価値観・行動調査、SUUMOログからみる
コロナ禍の住宅・街選びの変容～

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

1972年滋賀県生まれ。1995年上智大学卒業後、株式会社リクルートに入社
2011年にSUUMO編集長、2019年よりSUUMOリサーチセンター長を兼任
取材、調査、データ解析などを通じて、住まい領域のトレンドをテレビ、新聞、
Webメディア等を通じて発信する。
内閣官房、国土交通省、経済産業省、環境省などの委員も歴任。

PC



スマホ



情報誌

(9誌 約41版)



相談カウンター

全国233店舗
(2021年1月3日時点)



①行動・意識の変化

調査概要

- 首都圏・東海・関西に居住する「住まい」「暮らし」の価値観変化調査

項目	詳細
----	----



本調査対象

住宅購入検討者で以下条件に当てはまる 4,000 サンプルを回収
首都圏・東海・関西のいずれかに居住している男女 20－69歳



実施期間

- 調査設計期間：～ 08/15
- スクリーニング/本調査回収期間： 8/17-8/18
- 分析期間： 9/1 - 9/30

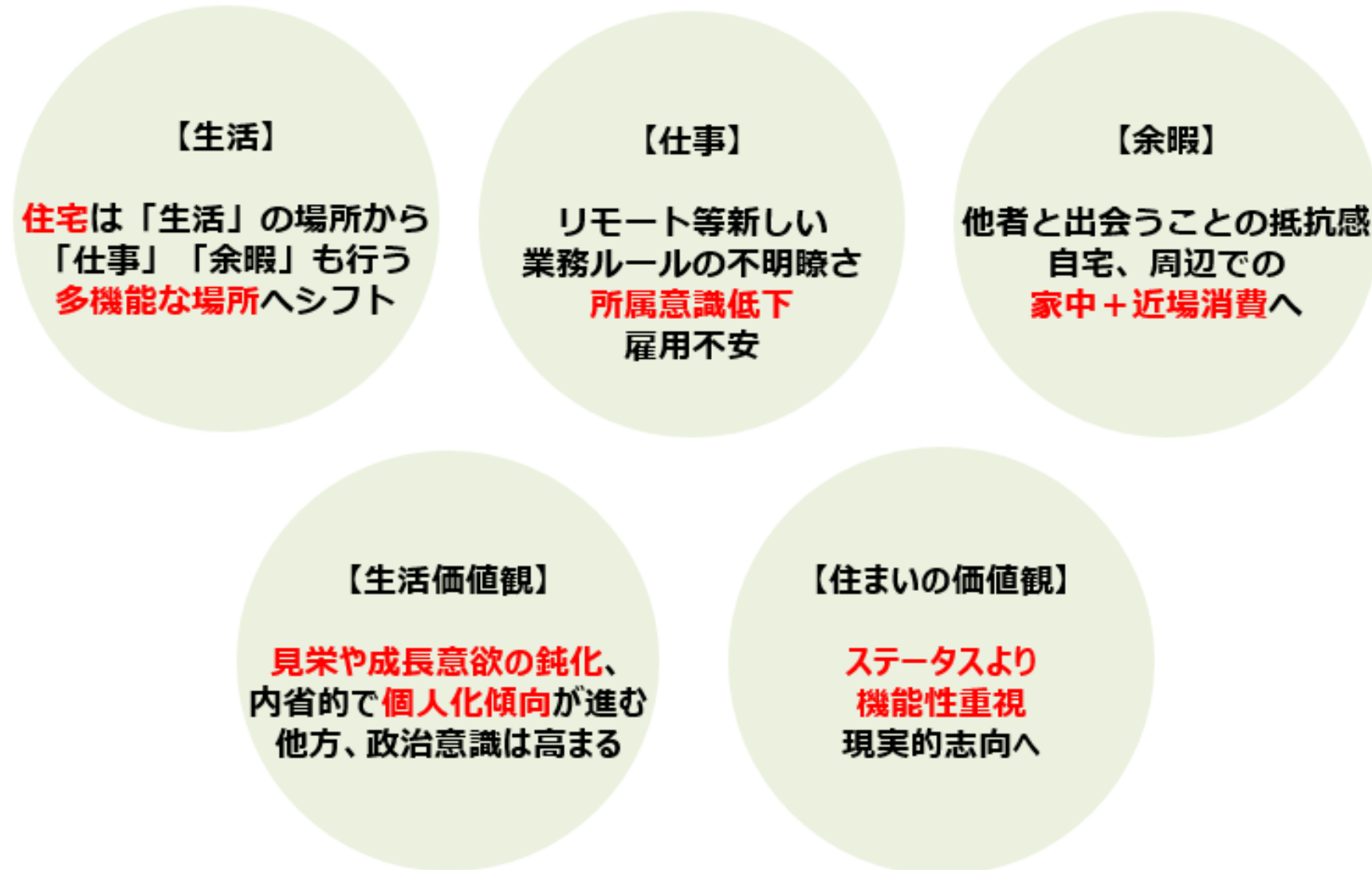
■年齢（全体／単一回答）
Q. 年齢

			20代	30代	40代	50代	60代
●凡例							
全体	(n=4000)		16.2	20.0	24.1	18.6	21.0
性・年代別	男性・計	(n=2005)	16.4	20.2	24.3	18.7	20.4
	男性20代	(n=329)	100.0				
	男性30代	(n=405)	100.0				
	男性40代	(n=488)	100.0				
	男性50代	(n=375)	100.0				
	男性60代	(n=408)	100.0				
	女性・計	(n=1995)	16.0	19.9	23.8	18.6	21.7
	女性20代	(n=320)	100.0				
	女性30代	(n=396)	100.0				
女性40代	(n=475)	100.0					
女性50代	(n=371)	100.0					
女性60代	(n=433)	100.0					

			20代	30代	40代	50代	60代
居住エリア別	首都圏	(n=1959)	16.2	20.5	24.6	18.5	20.1
	東京都	(n=740)	17.4	22.0	24.6	18.1	17.9
	都心6区	(n= 82)	19.8	19.0	35.8	15.1	10.3
	都心14区	(n=321)	19.5	24.6	23.4	16.9	15.7
	埼玉県	(n=393)	15.5	19.4	24.3	18.6	22.2
	千葉県	(n=331)	15.1	19.3	24.1	18.7	22.8
	神奈川県	(n=495)	15.9	20.0	25.2	18.8	20.1
	関西圏	(n=1108)	15.9	19.1	23.7	18.8	22.5
	東海圏	(n=610)	16.2	19.9	23.7	18.8	21.4
	地方都市	(n=322)	17.2	20.5	23.0	18.6	20.7

全体サマリー

★「仕事」「余暇」が生活へ流れ込み、他社への関心から、身近なことへの意識へ



行動の変化

★生活をする場所に特化していた住宅に、「仕事」や「余暇」などの機能が求められる

緊急事態宣言前（2020年3月以前）と緊急事態宣言解除後（2020年5月以降）の変化についてお聞きます。以下にあげる日頃の行動やできごとについて、あなたの場合、どのような変化があったかをお答えください。

※ 緊急事態宣言後で変化があれば現時点での状況をお答えください。「1する時間が大きく増えた、2する時間がある程度増えた、3変わらない、4する時間がやや減った、5する時間が大きく減った・しなくなった、6元々ほとんどしていない」から1～5の値を集計

増えたもの

行動	加重平均値	rank
だらだらと過ごす、くつろぐ	3.48	1
自宅での料理	3.46	2
インターネット・SNS利用	3.46	2
テレビ視聴・新聞、雑誌閲読	3.41	4
動画や音楽などのストリーミング視聴	3.33	5
ネットショッピングやフリマ・ネットオークション利用	3.32	6
スマートフォンやパソコン、携帯型・据置型のゲーム	3.3	7
家族・パートナーとのコミュニケーション	3.28	8
洗濯・掃除	3.24	9
DIYなど家の手入れ	3.18	10
読書や物思いにふける時間	3.17	11
睡眠	3.15	12
育児	3.13	13

自宅余暇

減ったもの

行動	加重平均値	rank
仕事をしている時間	2.81	27
屋外での運動・体操・ヨガ・筋トレ	2.76	28
社会活動・ボランティア	2.74	29
仕事上のちょっとした確認・相談・雑談	2.71	30
通勤	2.64	31
複数人で話し合う仕事・打ち合わせ	2.55	32
リアルな店舗でのショッピング・買い物	2.44	33
体験型エンターテインメント（ライブ・観劇・映画鑑賞など）	2.11	34
外食	2.06	35
友人・知人との交流（飲み会含む）	1.94	36
旅行・レジャー	1.9	37

仕事の変化

★雇用不安が増加し、所属意識・やる気が減退

緊急事態宣言前（2020年3月）と緊急事態宣言後（2020年5月）の変化についてお聞きます。以下にあげる「仕事・会社」に関する項目について、変化がありましたか。あなたご自身、あるいはご自身の勤務先についてお答えください。
「5 とても多くなった・大きくなった・増えた, 4 やや多くなった・大きくなった・増えた, 3 変化はない, 2 とても少なくなった・小さくなった・減った, 1 やや少なくなった・小さくなった・減った, 0 もともとほとんどない」から加重平均値を算出

増えたもの

	加重平均値	rank
雇用に関する不安	3.24	1
ITツールを使いこなす能力の重要性を感じる機会	3.07	2

減ったもの

	加重平均値	rank
会社内の気軽なコミュニケーション	2.74	25
他部署との協働作業（コラボレーション）	2.74	25
金銭的報酬・賃金	2.77	24
仕事のやる気（モチベーション）	2.79	23
会社内での論理的なコミュニケーション	2.8	22
上司・同僚からの仕事上の的確なアドバイス	2.85	19
仕事への集中力	2.85	19
会社への所属意識	2.85	19
仕事の達成感	2.86	18
仕事とそれ以外のメリハリ	2.89	16
自分が成長できる新たな機会	2.89	16
上司・同僚との信頼関係	2.9	15

会社への期待

★仕事範囲、評価等の明確化前提で、在宅環境の整備や働く場所への自由度を希求

あなたはお勤めになる会社にどのようなことを期待しますか。

「5 とても期待する, 4 ある程度期待する, 3 どちらともいえない, 2 あまり期待しない, 1 まったく期待しない」から加重平均値を算出

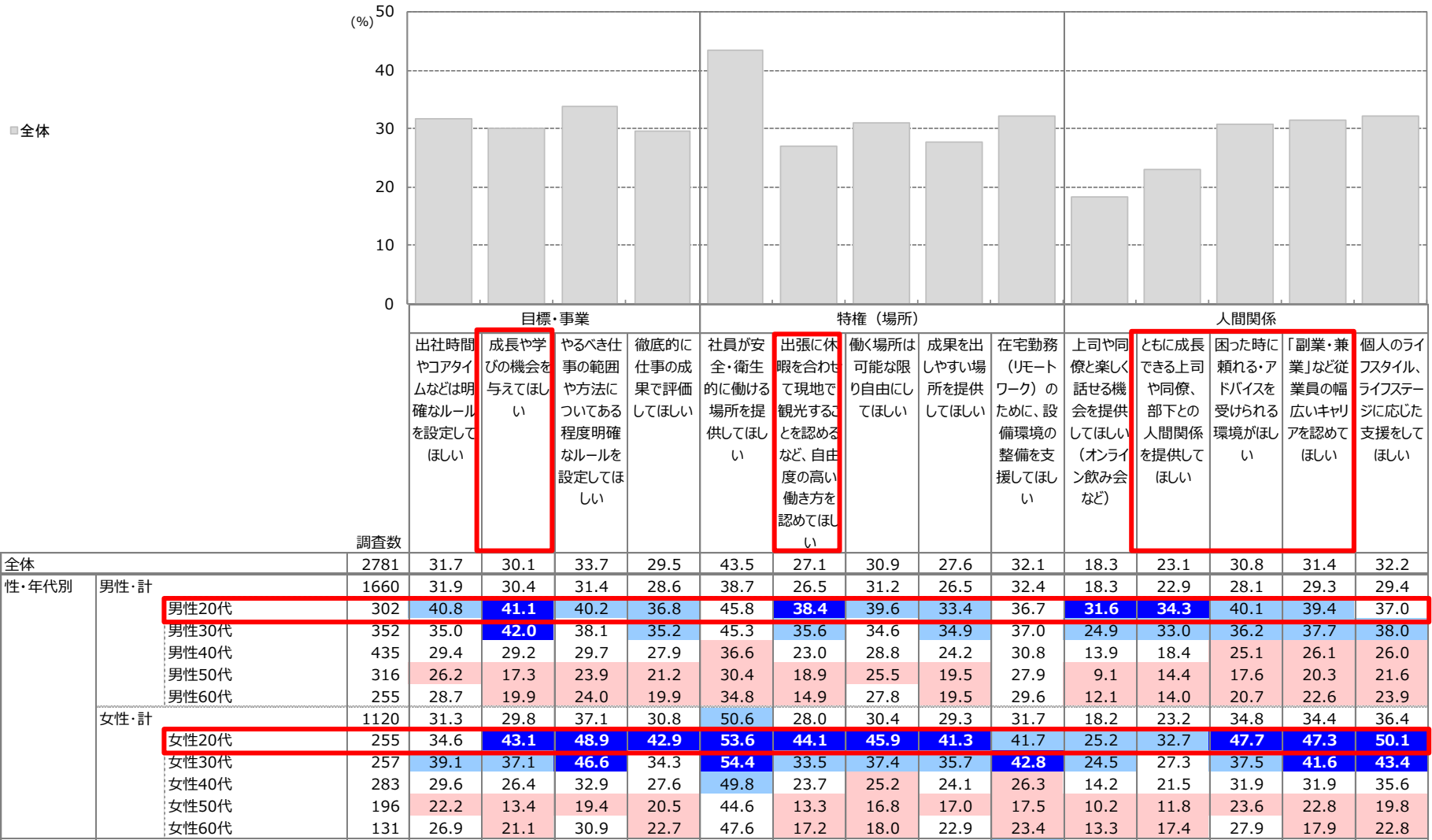
	加重平均 値	rank
社員が安全・衛生的に働ける場所を提供してほしい	3.4	1
やるべき仕事の範囲や方法についてある程度明確なルールを設定してほしい	3.2	2
個人のライフスタイル、ライフステージに応じた支援をしてほしい	3.18	3
「副業・兼業」など従業員の幅広いキャリアを認めてほしい	3.15	4
働く場所は可能な限り自由にしてほしい	3.13	5
困った時に頼れる・アドバイスを受けられる環境がほしい	3.12	6
徹底的に仕事の成果で評価してほしい	3.11	7
出社時間やコアタイムなどは明確なルールを設定してほしい	3.09	8
在宅勤務（リモートワーク）のために、設備環境の整備を支援してほしい	3.09	8
成長や学びの機会を与えてほしい	3.07	10
成果を出しやすい場所を提供してほしい	3.07	10
出張に休暇を合わせて現地で観光することを認めるなど、自由度の高い働き方を認めてほしい	3.06	12
ともに成長できる上司や同僚、部下との人間関係を提供してほしい	2.94	13
上司や同僚と楽しく話せる機会を提供してほしい（オンライン飲み会など）	2.7	14

会社への期待

★20代は男女ともに成長意欲は高く、これを機に、働く場所 副業等新しいことへのチャレンジをしようとする意思が高い

■会社への希望：「期待する・計」一覧（全体／各単一回答）

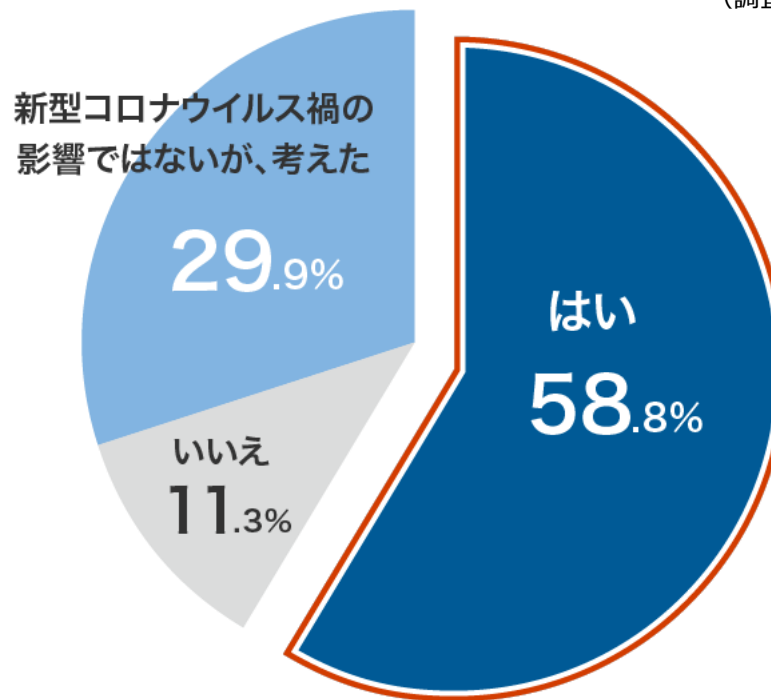
Q. あなたはお勤めになる会社にどのようなことを期待しますか。



転職検討中の人においては 自分の将来のキャリアを見つめ直した人は約 6 割

新型コロナウイルス禍を受けて、
自分の将来のキャリアを見つめ直したり考えたりしましたか？

単一回答 N=636
(調査時点で「転職検討中／活動中」の人)

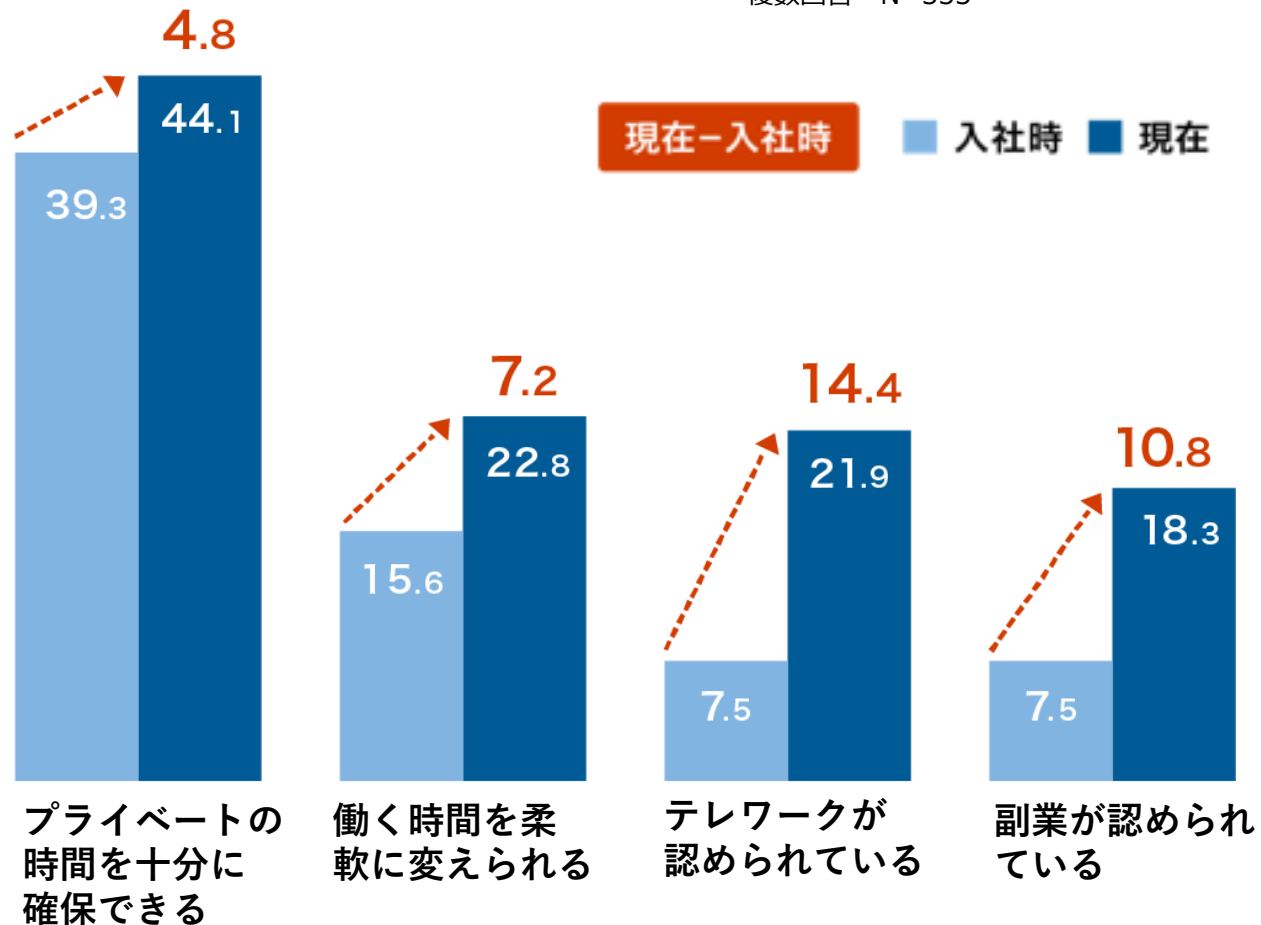


『新型コロナウイルス禍での仕事に関するアンケート』
2020年 リクルートキャリア調べ

仕事選びでも働く場所や時間の自由度を重視する人が増えた

転職検討者の仕事選びの重視項目

複数回答 N=333



「時間」も「場所」も自由裁量が広がり、暮らしも仕事も見直す人が増える。

「幸せ」を求め、やりたいこと、大切にしたいことへ、生き方がシフトする。

コロナ禍で、生き方そのものを丸ごとデザインし直す人が増えはじめている。

クラシゴト改革

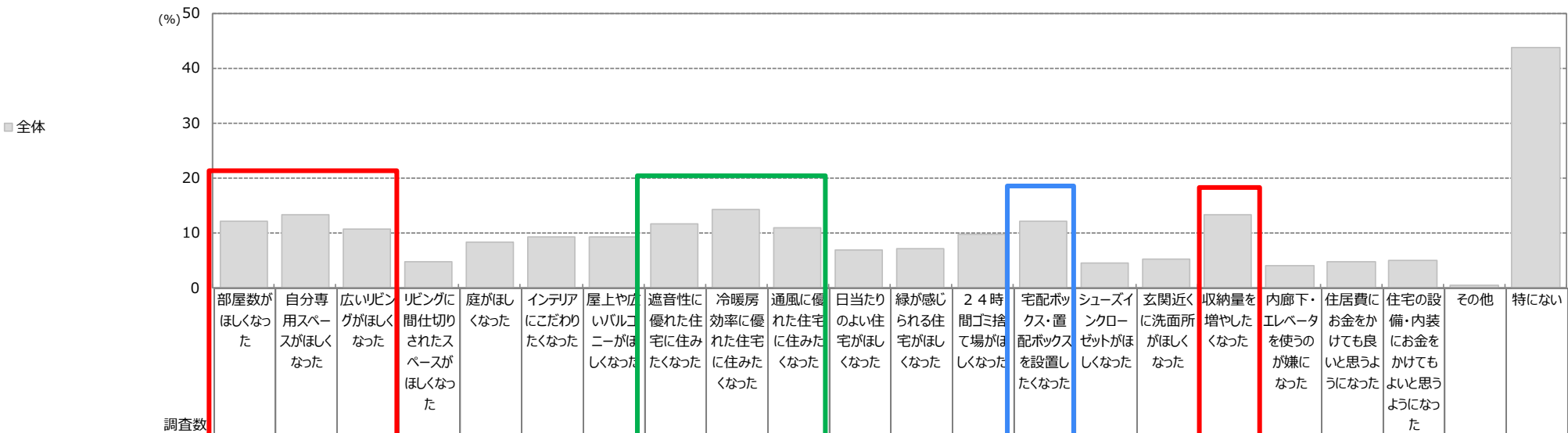
「働き方改革」 ➡ 「クラシゴト改革」
(暮らし×仕事＝生き方)

②住宅への意識の変化

住宅に関する意識の変化

★①部屋数・広さ・収納ニーズに加え ②遮音・冷暖房効率・通風 ③宅配ボックスを求めるニーズが高い

■住宅に関する意識の変化（全体／複数回答）
Q. 緊急事態宣言前（2020年3月）と緊急事態宣言解除後（2020年5月以降）の変化についてお聞きます。
緊急事態宣言前と比べて、『住宅』に求めること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。



調査数		4000	12.1	13.3	10.6	4.7	8.4	9.3	9.2	11.7	14.3	11.0	6.9	7.0	9.7	12.2	4.6	5.1	13.2	4.1	4.7	4.9	0.4	43.8
全体		4000	12.1	13.3	10.6	4.7	8.4	9.3	9.2	11.7	14.3	11.0	6.9	7.0	9.7	12.2	4.6	5.1	13.2	4.1	4.7	4.9	0.4	43.8
職位別	経営層	207	9.5	9.2	9.2	2.7	6.8	5.9	8.3	12.9	10.2	9.0	1.6	8.7	6.8	14.0	3.7	6.6	8.9	4.7	5.8	2.9	—	48.5
	管理職	281	13.4	18.4	9.8	6.6	8.1	6.9	9.3	9.2	14.2	8.9	7.7	7.5	8.2	10.8	4.6	3.2	9.4	5.2	5.3	5.6	—	43.1
	正社員リーダー層	339	12.6	17.4	12.0	6.0	12.8	11.2	11.8	12.8	19.1	11.7	9.4	12.2	10.1	12.9	4.8	2.8	15.0	3.1	4.9	6.2	0.6	38.1
	一般社員(正社員)	1221	12.5	13.6	11.1	5.5	8.8	11.9	9.3	13.4	14.6	11.8	9.5	7.2	11.5	13.1	6.1	6.1	13.0	5.3	6.3	6.4	0.2	39.6
	一般社員(アルバイト等)	906	12.1	13.1	10.9	3.4	7.2	8.9	8.5	11.3	12.8	10.4	4.7	5.7	9.2	12.8	3.3	4.0	13.1	2.8	4.5	4.2	0.9	45.3
世帯年収別	200万円未満	305	9.3	6.2	9.5	1.7	5.2	4.5	4.7	13.9	10.8	10.1	3.1	1.3	9.0	12.0	3.0	4.0	10.9	2.5	2.7	1.2	1.4	48.3
	200~400万円未満	888	10.7	12.5	9.5	5.0	5.5	9.0	7.0	13.2	15.2	9.4	7.6	5.5	9.0	12.4	4.2	4.4	13.4	2.7	2.5	3.2	0.1	48.5
	400~600万円未満	988	11.9	12.0	10.0	3.9	9.9	7.3	8.8	12.2	11.9	11.1	6.7	7.4	11.1	12.7	3.6	4.6	12.6	3.8	4.0	4.2	0.3	44.1
	600~800万円未満	677	12.9	14.2	11.5	6.0	8.7	10.8	11.3	9.8	16.4	12.2	7.9	7.9	9.4	12.5	4.5	6.5	15.6	4.2	5.9	6.7	0.3	38.9
	800~1,000万円未満	472	13.8	15.7	13.2	5.5	10.7	11.1	12.3	12.0	17.4	16.4	7.4	12.0	9.5	12.5	6.4	5.8	17.5	6.6	8.4	6.5	0.6	37.8
	1,000~1,200万円未満	272	14.8	17.4	9.3	3.6	10.9	13.1	9.6	10.5	15.9	7.3	6.4	6.5	9.1	11.4	4.7	4.9	8.9	7.6	6.5	8.1	—	40.1
	1,200万円以上	299	14.0	20.2	13.3	6.8	8.9	12.8	12.4	10.7	12.8	10.1	8.8	7.2	9.9	12.0	8.4	6.2	11.3	4.8	7.5	5.5	—	42.0
	パワーカップル	115	14.0	23.2	15.3	10.6	6.8	14.2	13.5	9.3	12.3	12.9	11.0	6.8	12.4	12.0	9.3	9.4	12.2	4.1	9.0	5.9	—	36.2
	パワーシニア	62	9.4	14.2	9.9	9.6	6.7	9.2	15.7	7.8	10.3	12.1	2.1	6.3	3.2	9.8	5.4	5.3	6.4	4.6	4.6	1.0	—	47.5
住宅購入意向別	購入意向あり・計	997	22.0	24.1	22.9	11.2	20.0	17.6	20.1	20.2	22.2	19.8	15.6	15.0	18.9	19.8	9.8	10.6	24.6	8.8	11.9	11.6	0.4	16.1
	どちらともいえない	924	11.1	12.2	8.7	3.7	5.4	8.6	7.3	11.5	11.5	9.7	6.9	6.0	8.8	12.0	4.3	4.4	11.4	4.0	3.7	3.2	0.5	45.3
	購入意向なし・計	2079	7.9	8.6	5.6	2.0	4.1	5.6	4.7	7.7	11.7	7.4	2.8	3.7	5.8	8.6	2.2	2.8	8.6	1.9	1.8	2.5	0.3	56.4

※「全体」より ■=10ポイント以上高い / ■=5ポイント以上高い / ■=5ポイント以上低い / ■=10ポイント以上低い

住む場所の価値観変化

★コスパ・毎日の暮らし利便性への希求は増えた一方で、**社会ステータス、意識の高さを示すものは減退**

Q: 住む場所についての価値観について、増えたもの・減ったものは何ですか

増えたもの

希望のエリア	rank
物価・住居費が安いエリアに住みたい	1
できるだけひとつの場所に長く住み続けたい	2
馴染みのあるエリアに住みたい	3
静かなエリアに住みたい	4
緑や海、川などの自然が豊富なエリアに住みたい	5
家を買う時には、資産価値とは関係なく、自分や家族の住みやすいエリアに住みたい	6
デパートや大規模商業施設があるエリアに住みたい	7
街に賑わいがあるエリアに住みたい	8

減ったもの

希望のエリア	rank
子育て・教育環境がよいエリアに住みたい	24
収入や学歴などが同じレベルの人が集まるエリアに住みたい	23
多様な人が集まるエリアに住みたい	22
市民のサークル活動やセミナーなどのイベントが多いエリアに住みたい	21
通勤・通学に便利なエリアに住みたい	20
魅力的な人・コミュニティに出会えるエリアに住みたい	19
年代が同じぐらいの人が集まるエリアに住みたい	18
家を買う時には、資産価値が上がる・維持できるエリアを選びたい	17

居住エリアに関する意識の変化

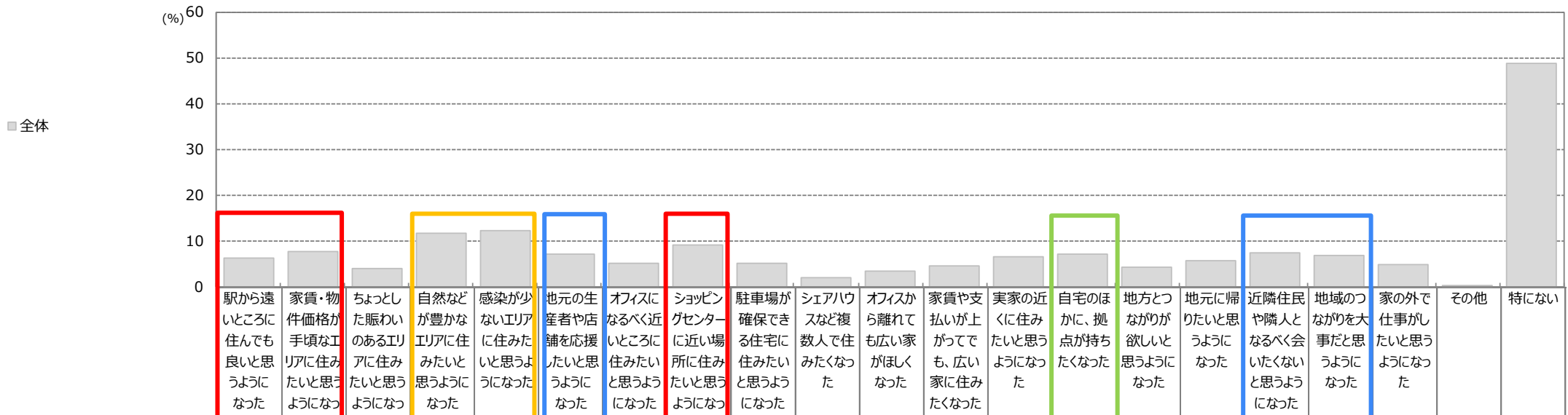
劇的な意識変化は起きていない。

- ① 駅遠を許容して家賃や物価の安いエリアを求める傾向
- ③ ショッピングモールなど近場で何でもそろそろ街が高い傾向

- ② 自然豊か、感染が少ないエリアを求める傾向
- ④ 二拠点のニーズも萌芽

■居住エリアに関する意識の変化（全体／複数回答）

Q. 緊急事態宣言前（2020年3月）と緊急事態宣言解除後（2020年5月以降）の変化についてお聞きます。
緊急事態宣言前と比べて、『住む場所』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。



		調査数	駅から遠いところに住んでも良いと思うようになった	家賃・物件価格が手頃なエリアに住みたいと思うようになった	ちょっとした賑わいのあるエリアに住みたいと思うようになった	自然などが豊かなエリアに住みたいと思うようになった	感染が少ないエリアに住みたいと思うようになった	地元の生産者や店舗を応援したいと思うようになった	オフィスに近づくように住みたいと思うようになった	ショッピングセンターに近い場所に住みたいと思うようになった	駐車場が確保できる住宅に住みたいと思うようになった	シェアハウスなど複数人で住みたくなった	オフィスから離れても広い家があった	家賃や支払いが上がっても、広い家に住みたくなった	実家の近くに住みたいと思うようになった	自宅のほかに、拠点を持ちたくなった	地方とつながりが欲しいと思うようになった	地元に戻りたいと思うようになった	近隣住民や隣人となることがないと思うようになった	地域のつながりを大事だと思うようになった	家の外で仕事したいと思うようになった	その他	特になし
全体		4000	6.2	7.8	3.9	11.6	12.3	7.2	5.2	9.1	5.2	2.0	3.5	4.6	6.5	7.2	4.3	5.7	7.5	6.8	4.9	0.3	48.9
性・年代別	男性・計	2005	7.9	7.5	4.0	11.6	11.9	6.6	5.9	8.6	5.6	2.9	4.7	5.0	4.4	8.2	5.0	4.9	5.8	7.4	5.3	0.3	49.3
	男性20代	329	13.0	13.4	11.2	13.6	15.4	7.9	11.2	14.4	10.7	6.2	8.7	10.1	7.5	9.1	7.8	11.7	8.4	9.7	6.8	1.0	32.7
	男性30代	405	11.5	11.2	3.0	13.1	13.1	7.6	8.4	7.5	5.0	5.7	6.6	7.2	5.3	9.0	6.9	5.6	9.0	7.5	7.7	0.2	39.9
	男性40代	488	7.8	7.0	3.6	11.5	10.7	7.2	5.4	8.2	4.9	2.3	3.7	5.1	5.5	9.4	5.6	4.3	5.2	7.5	5.1	—	52.6
	男性50代	375	4.9	3.9	2.7	7.1	11.2	5.6	3.6	7.2	5.3	0.3	4.0	1.5	1.0	7.6	1.5	2.2	3.8	4.4	4.1	0.2	57.8
	男性60代	408	3.2	2.9	0.6	13.0	10.2	4.8	1.8	6.8	3.5	0.7	1.5	1.8	2.8	5.9	3.2	1.8	3.2	8.0	3.1	0.5	60.0
	女性・計	1995	4.5	8.1	3.8	11.6	12.7	7.7	4.5	9.6	4.8	1.1	2.4	4.3	8.6	6.1	3.6	6.5	9.2	6.2	4.5	0.3	48.5
	女性20代	320	7.2	14.1	5.5	14.1	9.7	8.3	9.5	15.1	8.7	2.9	5.6	9.4	12.6	9.9	4.9	14.2	11.0	6.9	7.9	0.8	33.2
	女性30代	396	5.5	9.5	3.8	11.2	12.5	7.1	5.0	9.9	6.6	2.0	5.0	3.9	14.2	6.8	4.2	10.4	13.0	7.7	6.5	0.2	42.8
	女性40代	475	4.2	8.5	2.9	11.2	15.6	7.7	5.7	7.9	4.5	0.6	1.1	4.1	8.1	6.4	2.1	5.9	8.1	5.1	5.3	—	50.1
	女性50代	371	2.2	6.0	2.0	8.8	10.6	6.3	1.5	6.7	2.3	0.3	0.6	3.5	6.8	4.1	1.8	3.2	8.0	4.0	2.6	0.8	59.6
	女性60代	433	4.1	3.5	5.2	12.9	13.5	9.2	1.6	9.6	3.1	0.2	0.5	1.8	2.7	4.1	5.1	0.7	6.7	7.5	1.0	0.2	53.8

(参考) 20代の志向性

- ★成長機会や成長できる環境を求めている傾向。それと同時に副業などを認めてほしい希求あり。
- ★家時間が増えて、インテリア 24時間ゴミ捨て場など、家中心の設備のポイント高い。
- ★エリアに関しては、家賃・物価等の安いエリアなどへ希望が高い

※全体より高く出ていたものを抽出

【行動】

- SNSに投稿することが増えた13.9% (全体5.1%)
- 仕事をしながら家事をするようになる11.8% (全体6.4%)
- 身だしなみを気にしなくなった34.1% (17.4%) ※女性のみ

【会社の希望】

- 成長機会を与えてほしい 42.1% (全体30.1%)
- 共に成長できる職場の仲間と人間関係 33.5% (全体23%)
- 副業などを認めてほしい43.3% (全体31.4%)

【住まい】

- インテリアにこだわりたくなった 18% (全体9.3%)
- 24時間ゴミ捨て場がほしくなった16.4% (全体9.7%)
- 家賃 物価が安いエリアに住みたくなった13.7% (7.8%)
- 地元に帰りたと思うようになった 12.9% (全体5.7%)
- ショッピングセンター近くに住みたい 14.7% (全体9.1%)



コロナ禍で、**郊外や地方移住**は進むのか？

コロナ禍の街選び方向は、多極に分かれる



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



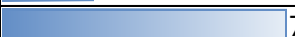

<新築一戸建て>

- ・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%	 20.8%
妥協していない	 75.8%	 78.6%
未回答	0.0%	0.6%





■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	 44.8%	 43.6%
妥協していない	 54.5%	 56.0%
未回答	0.6%	0.5%





■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	 8.1%	 8.6%
徒歩6～10分以内	 38.7%	 22.7%
徒歩11～15分以内	 37.1%	 35.7%
徒歩16～20分以内	 8.9%	 24.7%
徒歩21分以上	 7.3%	 8.4%









■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	 19.5%	 19.2%
妥協していない	 77.9%	 80.3%
未回答	2.5%	0.5%

■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	 30.5%	 24.9%
妥協していない	 69.1%	 74.9%
未回答	0.4%	0.1%

■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	 38.2%	 42.7%
徒歩6～10分以内	 44.5%	 39.5%
徒歩11～15分以内	 14.9%	 15.4%
徒歩16～20分以内	 2.2%	 2.3%
徒歩21分以上	0.1%	0.0%

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月の新築一戸建て住宅・新築マンション契約者データを基に分析。

※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、集計結果は売主の影響を受けている可能性があります。

閲覧数急上昇 ランキング

郊外中核駅

人気駅の隣駅

特徴ある
各駅停車駅

郊外ワンストップ
中核駅付近

順位	駅名 (代表的な沿線名)	ランクアップ数 (2019→2020)	2019→2020年 ランキング(位)	家賃相場(円)	
				シングル向け	ファミリー向け
1位	和光市 東京メトロ有楽町線	55UP	151 → 96	6.6	11.8
2位	立川 JR南武線	40UP	124 → 84	7.6	13.5
3位	西大井 JR横須賀線	39UP	126 → 87	8.7	18.0
4位	代官山 東急東横線	33UP	54 → 21	12.7	29.0
5位	祐天寺 東急東横線	25UP	50 → 25	9.0	22.0
6位	西小山 東急目黒線	23UP	116 → 93	8.7	19.4
7位	大宮 JR京浜東北線	20UP	91 → 71	7.1	14.6
8位	新宿 JR山手線	19UP	87 → 68	11.4	26.6
9位	横浜 京急本線	18UP	44 → 26	8.4	18.3
10位	渋谷 JR山手線	17UP	30 → 13	12.8	29.0
11位	蒲田 JR京浜東北線	16UP	38 → 22	8.6	16.0
11位	不動前 東急目黒線	16UP	53 → 37	9.7	24.9
11位	代々木上原 東京メトロ千代田線	16UP	60 → 44	9.7	23.8
14位	椎名町 西武池袋線	14UP	92 → 78	8.0	18.5
14位	千歳烏山 京王線	14UP	112 → 98	7.6	14.5
16位	三鷹 JR中央線	12UP	63 → 51	7.6	19.4
16位	池尻大橋 東急田園都市線	12UP	64 → 52	10.5	23.0
16位	浅草 東京メトロ銀座線	12UP	68 → 56	9.8	20.9
16位	蔵前 都営浅草線	12UP	74 → 62	10.6	20.0
20位	吉祥寺 京王井の頭線	11UP	66 → 55	7.9	17.5

「和光市」や「立川」など再開発が行われた“郊外の街”が上位にランクイン

1位は、東京メトロ有楽町線と副都心線の始発駅である和光市駅。2013年に東急東横線との相互運転が開始されてから、新宿三丁目駅、渋谷駅にも直通できるなど交通利便性が向上し、注目が集まりました。さらに今年3月に南口の再開発が完了。駅ビルがリニューアルし、商業施設「EQUIA PREMIE和光」が開業。「成城石井」や「マツモトキヨシ」など25店舗が入り、生活利便性も向上しました。今後、駅の北口の再開発も予定されており、さらに注目が高まる街になりそうです。

2位は、立川駅がランクイン。今年4月に立川駅の北側にオープンした大型複合施設「GREEN SPRINGS」には、飲食店や店舗、ホテルやオフィスなどが入っています。飲食店は、地元の名店「BISTRO SAITO」、ピザやフレッシュチーズで女性に人気の「good spoon pizzeria & cheese」などが入り、平日にもかかわらずランチ時は行列待ちができるほどにぎわっています。豊かな植栽や水辺がありゆっくり滞在できるため、若者やカップル、子連れのファミリーやシニアなど幅広い層でにぎわう立川の新名所となっています。



△和光市駅南口の再開発された駅ビル。上層階には「和光市東武ホテル」が入る



△立川駅北側の多摩モノレール沿いにできた「GREEN SPRINGS」

住む街の時間が長くなる＝住みやすさ・愛着度が指標に

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

「横浜」「江ノ島・鵠沼」「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	鵠沼（江ノ島電鉄線）	4.371
9位	緑が丘（東急大井町線）	4.362
10位	鵠沼海岸（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

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

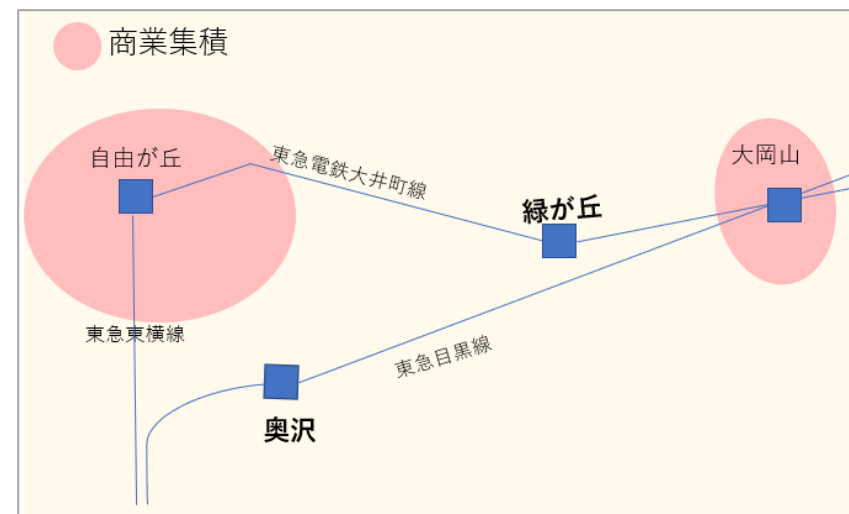
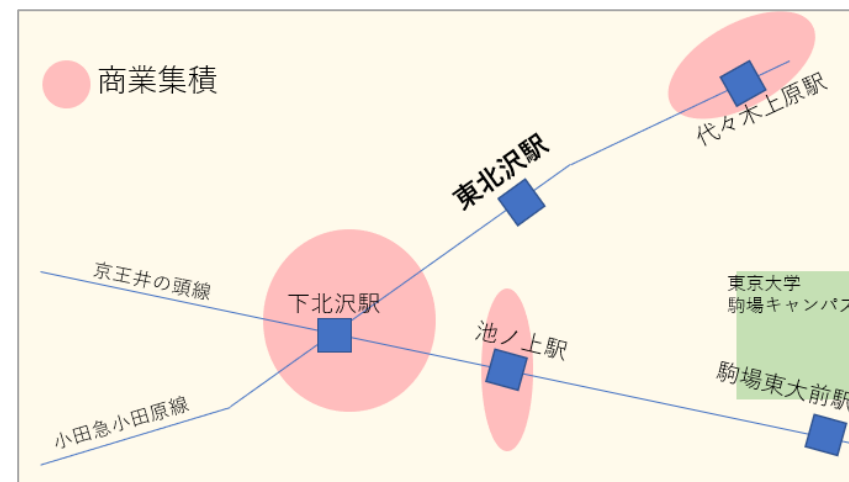


○山の手意識がある

- ・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



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
1	舞浜	JR京葉線	千葉県浦安市	4.24
2	加茂宮	埼玉新都市交通伊奈線	埼玉県さいたま市	4.10
3	新大津	京急久里浜線	神奈川県横須賀市	4.08
4	藤沢本町	小田急江ノ島線	神奈川県藤沢市	4.07
5	京成幕張	京成千葉線	千葉県千葉市	4.05
6	京王片倉	京王高尾線	東京都八王子市	4.04
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	南多摩	JR南武線	東京都稲城市	4.03
9	小田急多摩センター	小田急多摩線	東京都多摩市	4.03
10	北茅ヶ崎	JR相模線	神奈川県茅ヶ崎市	4.02

家賃相場（万円）
ファミリー向け物件
10.00
8.50
8.50
9.20
8.98
8.55
8.80
10.00
9.50
8.20

加茂宮。上位の理由

郊外ワンストップ
中核駅付近



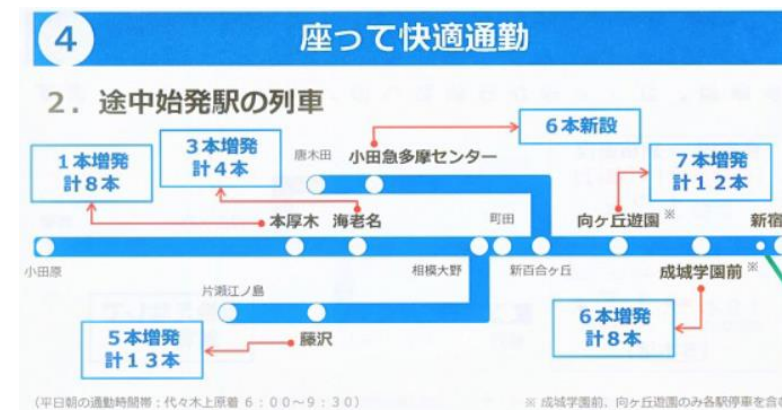
110の専門店・レストランがある埼玉
県内最大級のショッピングセンター
「ステラタウン」



市営の大型文化施設
「さいたま市プラザノース」



小田急多摩センター。上位の理由



<ラッシュピーク時 下北沢着 8:00前後の1時間>

町田 → 新宿 37分(最大12分短縮)
 登戸 → 新宿 18分(最大 9分短縮)
 小田急多摩センター → 新宿 40分(最大14分短縮)
 経堂 → 大手町 27分(最大 6分短縮)



【新築売買】 マンションは内→外へ。一戸建ては地元志向か？

郊外ワンストップ
中核駅付近

物件の契約前住所と契約後住所を比較し、住宅購入による居住エリア移動比較

➡新築マンション：23区⇒他エリアへの移動3.6pt上昇

➡新築戸建て：他エリア⇒他エリア 7.8pt上昇

■契約前後のエリア比較

	集計期間	契約前後エリア			
		23区→23区	23区→他エリア	他エリア→23区	他エリア→他エリア
新築一戸建て	19年4月～8月	13.3%	12.1%	4.2%	70.3%
	20年4月～8月	9.6%	10.2%	2.0%	78.1%
新築マンション	19年4月～8月	31.1%	11.2%	7.5%	50.1%
	20年4月～8月	32.8%	14.8%	5.1%	47.3%

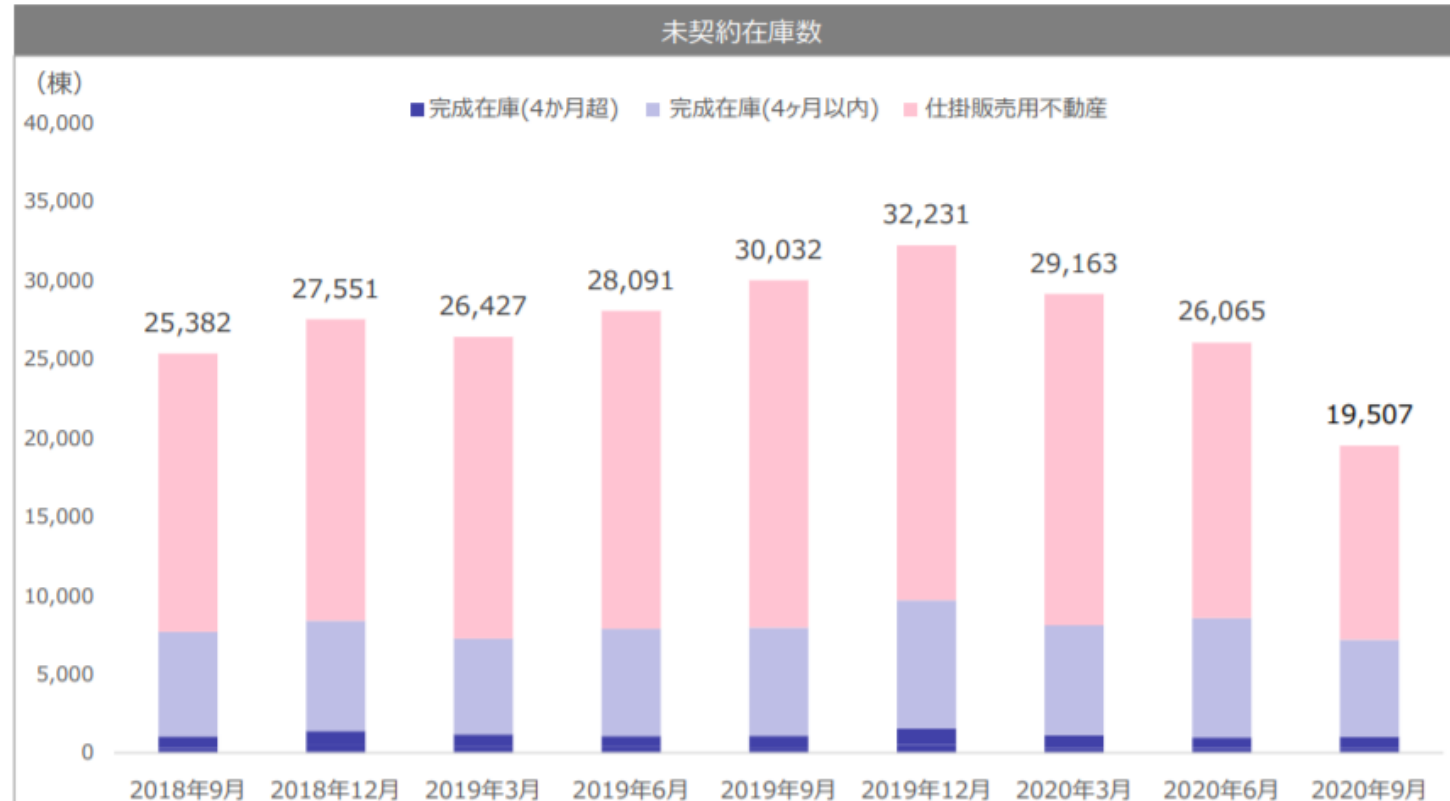
【見方】

23区→23区 : 東京23区内で移動
23区→他エリア : 東京23区から他市町村に移動(郊外移動)
他エリア→23区 : 他市町村から23区に移動 (都市部へ移動)
他エリア→他エリア : 東京23区外で移動

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) 未公開
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。

飯田グループホールディングスの在庫減少

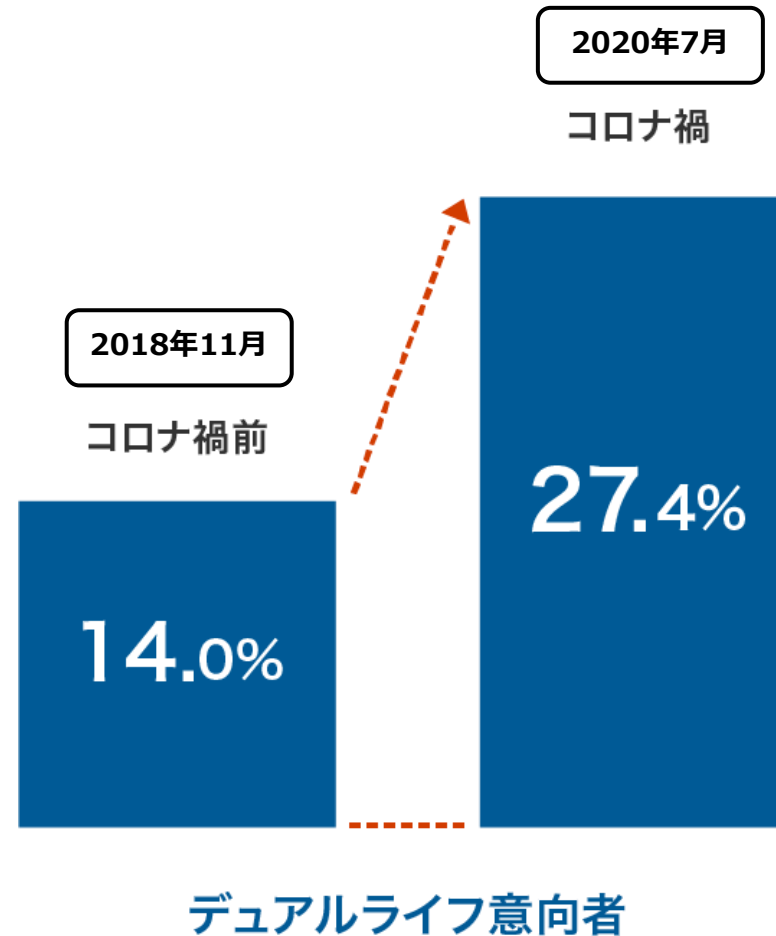
- ・ 急激な経営環境の変化に備えて、在庫を圧縮する期初の方針を計画通りに実施
- ・ 9月末時点で適正な在庫水準に達しており、今後の販売動向に注視しながら適正水準を維持



※ 長期在庫とは、完成後4か月を超える在庫のことです。

※ 上記は、主要子会社6社の実績です。

二拠点や都会以外での生活への関心も高まってきた

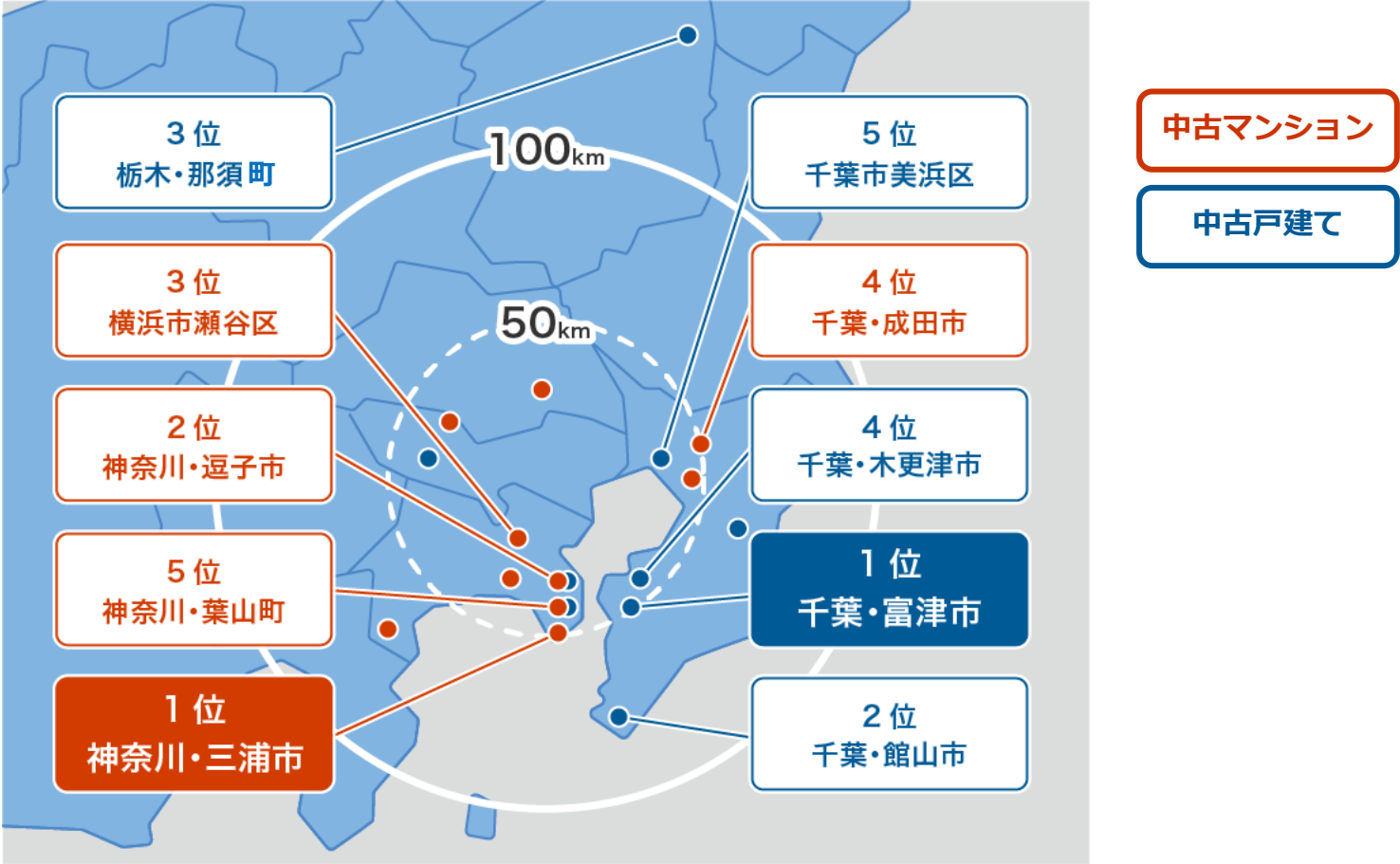


※デュアルライフ意向者：
デュアルライフについて、下記いずれかの回答者
「今後したいと考えて、具体的に拠点探しなどの行動をしている」
「具体的な行動には至っていないが、今度したいと考えている」
「なんとなく興味がある/上記説明を見て興味を持った」

『デュアルライフ（2拠点生活）に関する意識・実態調査』
（N=50,000）と2020年7月実施調査（N=1,723）の比較
リクルート住まいカンパニー調べ

都心50－100キロ圏内の郊外への関心が高まっている

『SUUMO』 物件ページの閲覧数がコロナ禍を受けて伸びたエリア



『SUUMO』 物件詳細閲覧数を2000年1月と8月で比較し
伸び率が高かった市区町村をマッピング

【中古一戸建て売買】東京→栃木、山梨、京都、茨城の動き

現居住の 都道府県	物件の 都道府県	2020年1月を100 としたときの 7-9月平均資料請求数
東京都	栃木県	393.9%
東京都	山梨県	206.0%
東京都	京都府	202.9%
東京都	茨城県	192.1%
東京都	長野県	187.1%
東京都	千葉県	182.6%
東京都	神奈川県	172.1%
東京都	群馬県	165.1%
東京都	全体平均	127.5%
東京都	埼玉県	121.7%
東京都	静岡県	120.7%
東京都	東京都	118.5%

田舎に二拠点目を持つという選択肢も

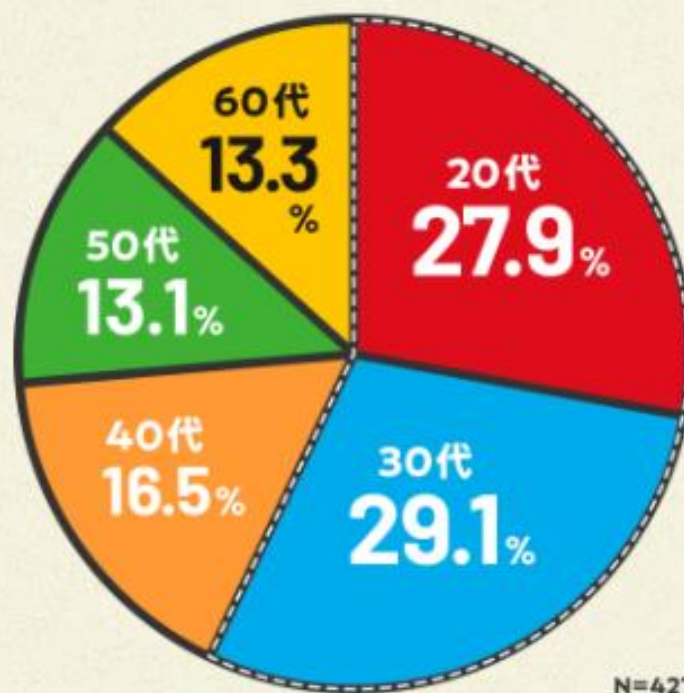
コロナ禍を経て、二拠点居住の意向者は**27%**にまで増加

(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、週末は田舎暮らしを満喫する人々たち

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。

住宅の持ち方が昔とは変わり、多様化している

都内+リゾート
二拠点

従来

買う

- 高額な別荘を購入

【世の中変化】

シェア文化の浸透

民泊の合法化

地方物件の価格低下

空き家 増加

現代

(例)

泊まる

- **月1.5万円**～ホステル泊まり放題
- **1泊3,500円**で宿泊可能なコリビング施設

借りる

- 通常の賃貸物件。
エリアにより**月2万円程度**から
- **年42万円**で、宿泊施設つき貸農園

譲り受ける

- 親や親族などから、相続する

(安く) 買う

- エリアによっては大敷地の古民家が**300万円程度**
※仲間と**共同購入**で**一人50万円**で実現する人も

貸す

- 使わないときは、民泊として貸し出す

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、テレワーク環境、ウォーカブルな街、快適な居住性能