9
September,2023

不動産マーケットレポート

郊外化･外縁化するテレワーカー
～大阪府や東京都などでテレワークの実施率が低下。一方、その隣接県では実施率が上昇～ ・・・・・・・・・・・・・・ 2

経済トレンド･ウォッチ ・・・・・・・・・ 4

不動産市場トレンド･ウォッチ ・・・・・ 6

住環境に関するテレワーカーのニーズ 8

■本レポートに関するお問い合わせ先■
みずほ信託銀行株式会社　不動産業務部
川井 涼　TEL.03-4335-0940（代表）

郊外化・外縁化するテレワーカー
～大阪府や東京都などでテレワークの実施率が低下。一方、その隣接県では実施率が上昇～

大都市に所在する企業を中心に、新型コロナウイルスの感染拡大防止策としてテレワークを導入し、その後、ワークプレイスの選択肢拡大や働き方改革などの副次的効果も後押しする形で普及が進みました。現在は導入が一巡し、テレワークが定着化する段階にあるとみられます。

こうしたなかで、テレワーク実施率の高まりが3大都市圏の中心都府県などの居住者から隣接県居住者に移行しているとする調査結果と、テレワークの実施者（テレワーカー）は、住居と仕事場の広さや居住環境などを求めて非テレワーカーよりも転居意向が強いとする調査結果が総務省と国土交通省から公表されています。通勤に時間がかかる隣接県でテレワーカーが増えたことや、都市部に住むテレワーカーが執務環境と居住環境の両立を求めて隣接県などに転居したことなどが理由として考えられます。これらをふまえて、コロナ禍前まではニッチだったテレワーカーという属性が、大都市圏郊外や外縁部での住宅供給と、リフォームによる賃貸住宅の商品性見直しの新ターゲットとして浮上する可能性があります。

●2022年は大都市圏の平均でテレワーク実施率の上昇が頭打ちに

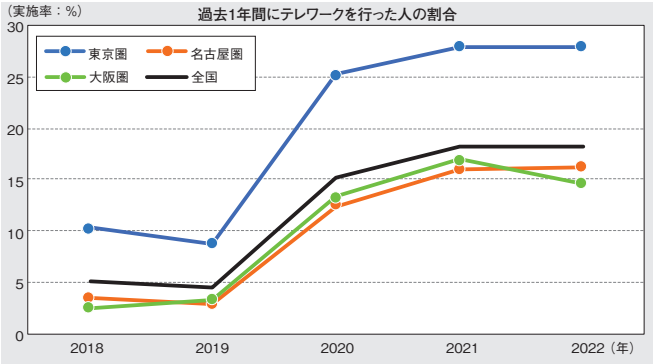
大都市に所在する企業を中心にテレワークの導入が進み、テレワークを行った人の割合（テレワーク実施率）が2020年に急上昇しました［図表1］。2021年から2022年の実施率は概ね横ばいで一部は低下。新規導入が一巡し、以前の急増から定着や出社回帰に傾向が変化してきたとみられます。

●大都市を擁する大阪府と東京都などの都府県で2022年の実施率が大きく低下

実施率の上位は東京都と神奈川県、千葉県などで、3大都市圏に属する都府県と地方主要都市を擁する県が占めます［図表2］。特に大都市で3密状態を回避する必要性が高かったことや、オフィスワーカーの割合が大きいことなどが理由と考えられます。

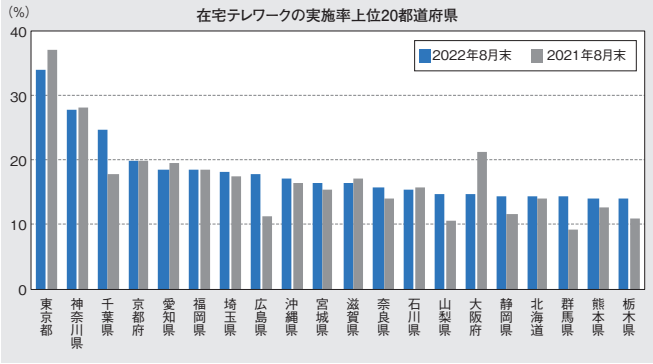
2022年になって、上昇してきた実施率が一部の都府県で低下に転じました。大阪府をはじめ実施率が3%ポイント（以下、%ptと表記。）以上低下した都府県があり、愛知県や神奈川県など三大都市圏内でも僅かに低下しました［図表3］。コロナ禍の実相が分かり始め、出社回帰の傾向が現われてきたことが大都市居住者の実施率低下に反映されたと思われますが、次項で述べる、テレワーク実施率の高い地域が大都市から郊外や外縁部に移っていることも理由の一つとみられます。

［図表1］テレワーク実施率は全国平均18.2%で横ばい



圏域区分：東京圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）、
名古屋圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県）、
大阪圏（大阪府、京都府、兵庫県、滋賀県、奈良県、和歌山県）

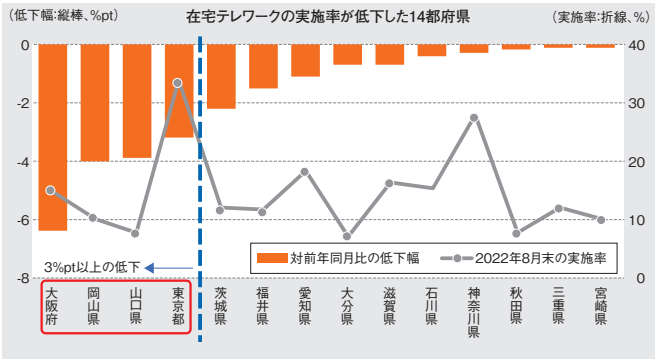
［図表2］東京圏などで大都市を擁する都府県が実施率の上位に並ぶ



●実施率が大きく低下した都府県の隣接県で、実施率が上昇傾向

3大都市圏内などの14都府県ではテレワーク実施率が低下しましたが、32の道府県は2022年の実施率が前年よりも上昇しました。1%pt以上上昇したのは24県で、上位は千葉県6.9%pt、広島県6.4%ptなど大幅な上昇でした［図表4］。上昇幅の上位5県中4県が大阪府や東京都など3%pt以上低下した都府県に隣接した県で、他にも5県がこれらの隣接県でした。大幅上昇した県では、実施率が2021年にいったん落ち着いた後、2022年に再び上昇しています［図表5］。

［図表3］2022年に、大阪府と東京都を含む14都府県でテレワーク実施率が低下



図表1～3のデータ出所：総務省「通信利用動向調査（世帯編）」各年版
（注）図表2～6は、テレワーカーのうち自宅でテレワーク（在宅テレワーク）を行った人が対象。サテライトオフィスや外出先で行うモバイルワーク、旅行先で行うワーケーション形態のテレワークは含まない。

●隣接県の居住者でテレワーク進展か、大都市などからの転入によるものか

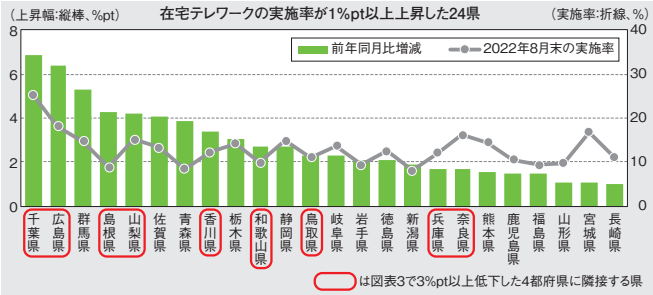
テレワーク実施率が低下した都府県の隣接県で上昇した理由について、調査サンプルの変動による差違の可能性を除くと、大きくは以下の2つが考えられます。

①テレワークから出社に戻る人は増えてきたが、テレワーク制度が定着化し利用が容易になったので、通勤時間が長い隣接県に居住している人などでテレワークする人が増えた[図表6]。

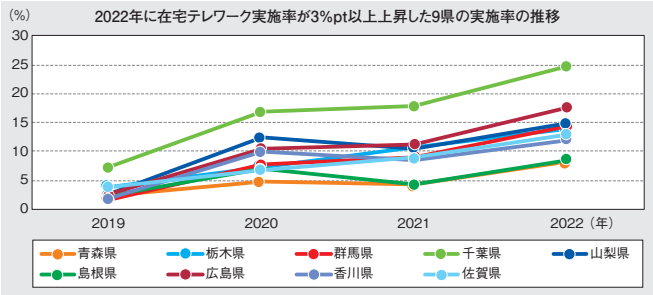
②従前から都市部等に住んでテレワークを行っていた人のうち、居住環境とテレワーク環境の両立を求めるなどの動機で隣接県への転居やUターン、Iターンなどを行った人がいた。

総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」によるとテレワーク実施率が数%pt変動するほど転出入人口は多くないので、②の県をまたぐ転居よりも①の割合が大きいと考えられます。

[図表4] 3%pt以上低下した都府県に隣接する県で、2022年の実施率が大きく上昇

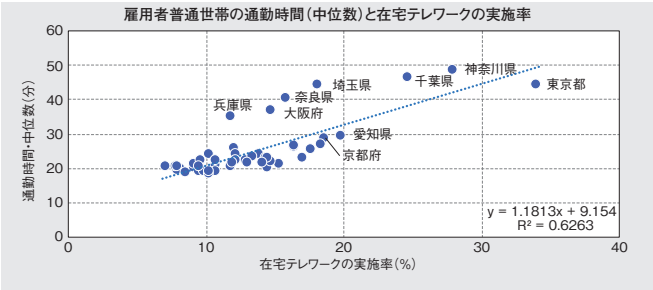


[図表5] 実施率の上昇が落ち着いた後に再上昇



図表4、5のデータ出所：総務省「通信利用動向調査(世帯編)」各年版

[図表6] 通勤時間が長い都道府県ではテレワーク実施率が高い



データ出所：国土交通省「住宅・土地統計調査」2018年、総務省「通信利用動向調査(世帯編)」2022年

●テレワーカーで高い転居意向

テレワーカーは非テレワーカーと比べて転居意向が強い傾向があるとされます[図表7]。前項で述べた、テレワーカーの郊外化・外縁化の動向をふまえて考えると、大都市圏郊外や外縁部での住宅供給と、同じくリフォームによる賃貸住宅の商品性見直しについて、テレワーカーのニーズ[図表8]に対応することで、以下に列記するマーケティングの切り口拡大を図ることが考えられます。

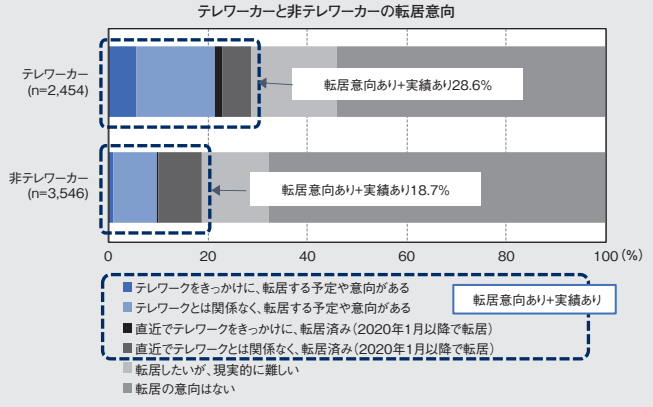
①郊外や大都市外縁立地での住宅事業で立地環境とテレワーク対応を訴求しテレワーカーを獲得

②既存住宅のリノベーション後販売や賃貸住宅のリフォームの際に、テレワーカー属性を新たなターゲットに

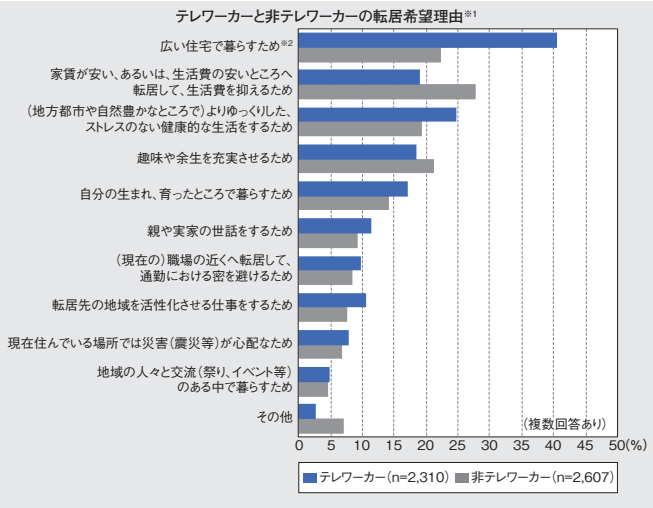
③地方やリゾート地域で、テレワークやワーケーションに対応した住宅の供給

(以上、都市未来総合研究所　平山 重雄)

[図表7] テレワーカーは非テレワーカーよりも転居意向強い



[図表8] 住宅の広さとストレスの少ない住環境にニーズ



図表7、8のデータ出所：国土交通省「テレワーク人口実態調査」2021年度および2022年度

※1：(自営業でない)雇用型就業者(35,990名)へ「今後の転居の意向」について質問し、「既に転居済」、「転居の希望はない」以外の回答(「転居に向けて具体的に検討中」「転居の実現可能性を含めて情報収集を始めたところ」「転居の希望は漠然とあるが、特に何もしていない」「転居の希望はあるが、都合により転居できない」と回答した4,917名が対象

※2：「間取りが多く、部屋が広い住居へ転居して、テレワークの実施環境を改善させるため」または「郊外や地方へ転居して、広い住宅で暮らすため(テレワーク環境以外を目的として)」

経済トレンド・ウォッチ

■ 景気の動向（全国）

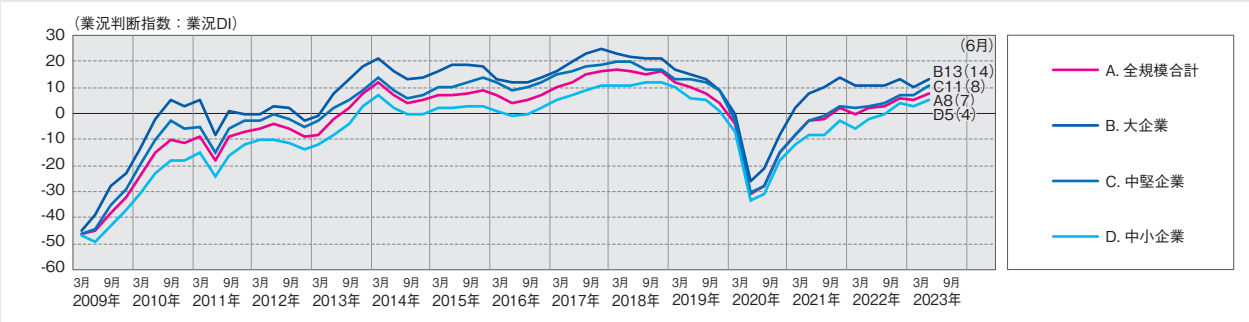
図1　景気動向指数

データ出所：内閣府「景気動向指数」

図2　景気ウォッチャーの景気判断指数

データ出所：内閣府「景気ウォッチャー調査」

図3　企業の業況判断指数



注：「大企業」は資本金10億円以上、「中堅企業」は資本金1億円以上10億円未満、「中小企業」は資本金2千万円以上1億円未満
（　）内の数値は直近調査の3ヶ月後に関する予測値

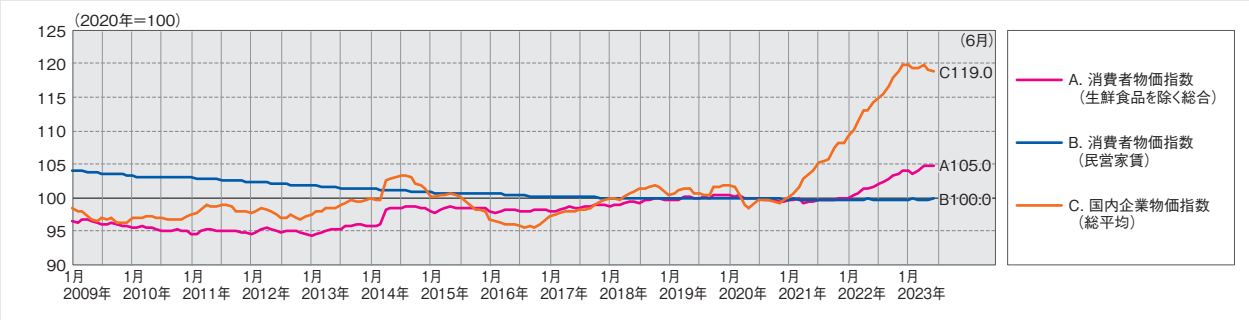
データ出所：日本銀行「全国企業短期経済観測調査（短観）」

【データ概要】

図1	景気動向指数のCI指数 （CI：コンポジット・インデックス）	：CI指数は、景気の拡大・後退の大きさやテンポを示す。 景気先行指数は、景気一致指数より数ヶ月先行して動き、景気を予知するための指数。 景気一致指数は、実際の景気動向とほぼ一致して動き、景気の現状を示す指数。 景気遅行指数は、景気一致指数より数ヶ月遅れて動き、景気の変化を確認する指数。
図2	景気ウォッチャーの景気判断指数	：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き（2，3ヶ月先）について、景気ウォッチャーの判断による景気の方向性を示す指数。 （DI指数：50 ＝ 変わらない・横ばい、50より高い＝ 良くなる、50より低い＝悪くなる）
図3	企業の業況判断指数	：業況が「良い」と答えた企業の割合から、「悪い」と答えた企業の割合を引いた値を業況判断指数とするもの。「良い」と「悪い」の回答割合が同じ場合は「0」となる。

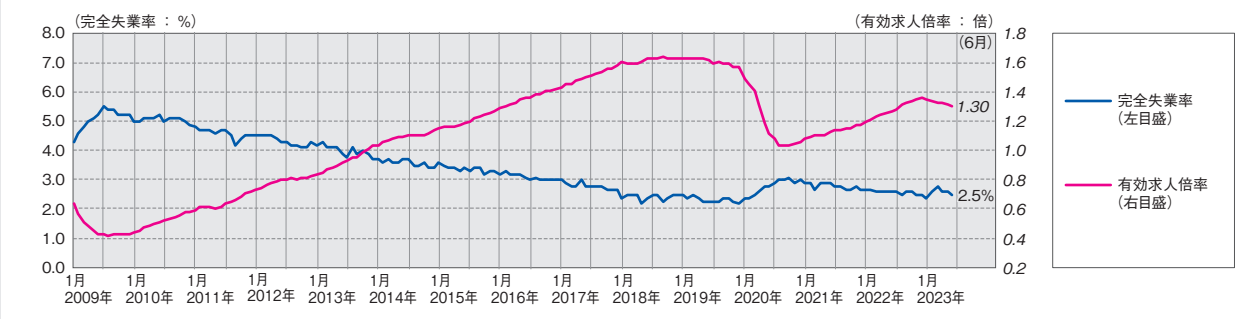
■ 物価･雇用･金利等の動向（全国）

図4　物価指数



データ出所：総務省「消費者物価指数」、日本銀行「企業物価指数」

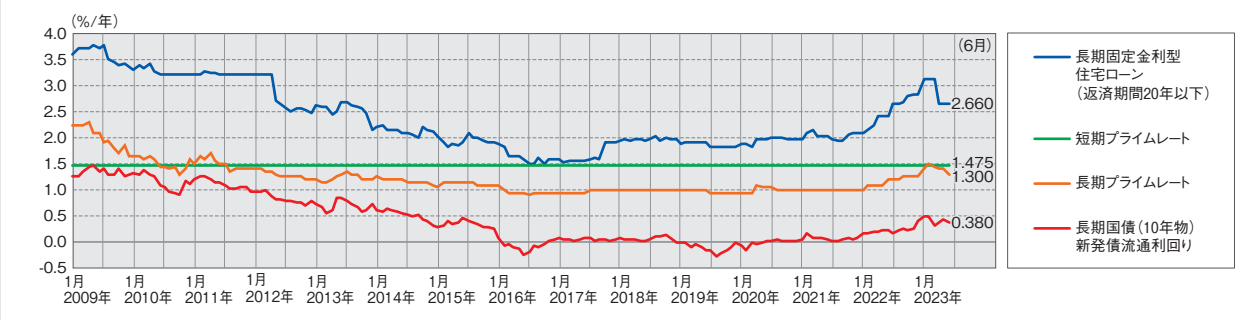
図5　雇用情勢



注：図の値は季節調整値。完全失業率の2011年3月から8月は、岩手県、宮城県、福島県を除く全国の結果

データ出所：総務省統計局「労働力調査」、厚生労働省「職業安定業務統計」

図6　主要金利



データ出所：日本相互証券、住宅金融支援機構及びみずほ銀行ホームページ公表資料

【データ概要】

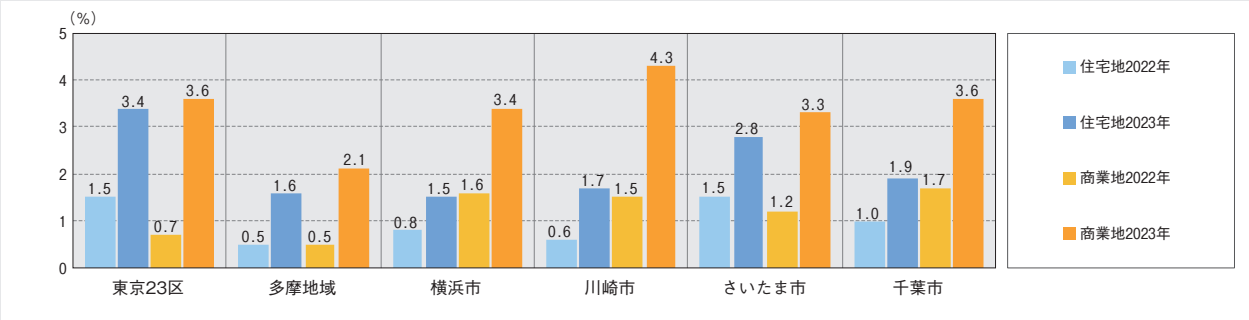
図4	消費者物価指数	：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。
	国内企業物価指数	：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。
図5	完全失業率	：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。
	有効求人倍率	：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。
図6	長期固定金利型住宅ローン	：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。（保証型は含まない。2010年4月以降は融資率が9割以下の場合。2017年10月以降は融資率が9割以下、新機構団信付きの場合）
	短期プライムレート	：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年未満貸付ける際の基準となる貸出金利。
	長期プライムレート	：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。
	長期国債新発債流通利回り	：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。

注記：図1から図6はいずれも原稿作成時点で入手できたデータに基づき作成

不動産市場トレンド・ウォッチ

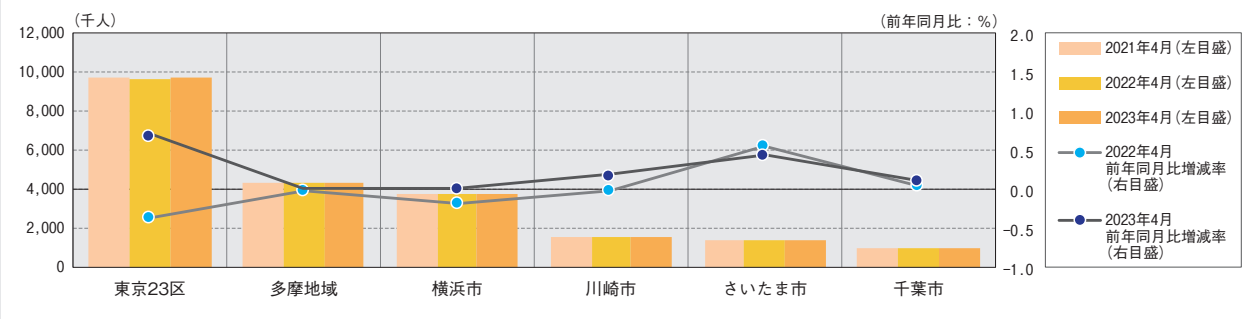
■ 東京圏

図1　用途別平均地価（前年比）



データ出所：国土交通省「地価公示」

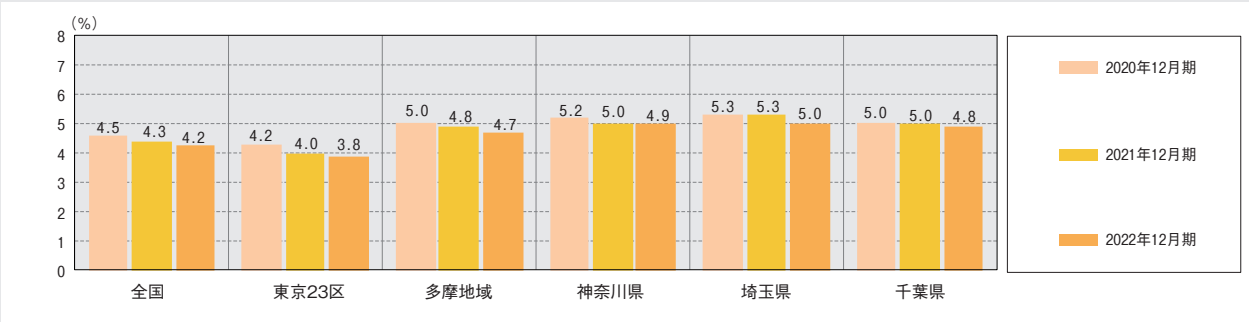
図2　総人口の推移



注：各年4月1日現在の値（2021年の人口推計値は、令和2年国勢調査結果に基づく修正後）

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

図3　J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り［運用時NOI利回り］



注：各投資法人の2022年12月末までの決算資料による。

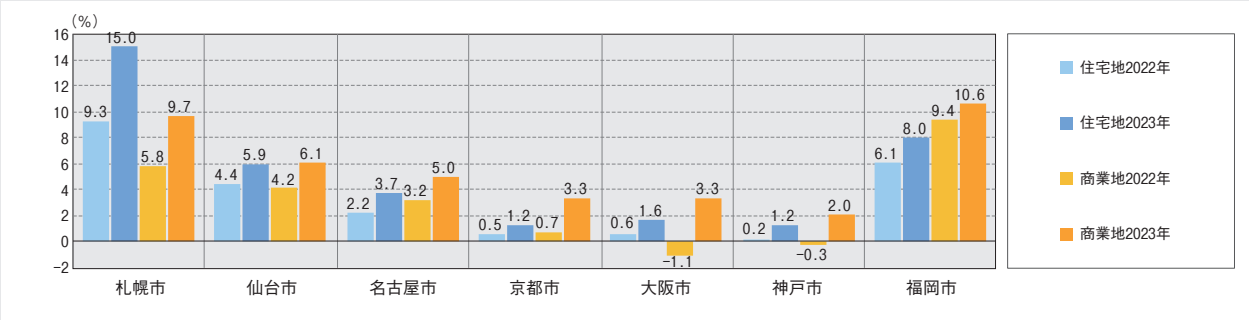
データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA（リートレーダー）」

【データ概要】

図1	用途別平均地価 （公示地価あるいは基準地価を使用）	：「地価公示」の公示地価は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の基準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価値を示すもの。 「都道府県地価調査」の基準地価は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。
図2	総人口	：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。 国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。
図3	NOI評価額利回り	：NOI評価額利回りは、J-REIT（上場不動産投資信託）の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益（NOI）の割合を示す。 図は地域別に物件毎（賃料保証・固定賃料物件を除く）のNOI評価額利回りを単純平均したもの。

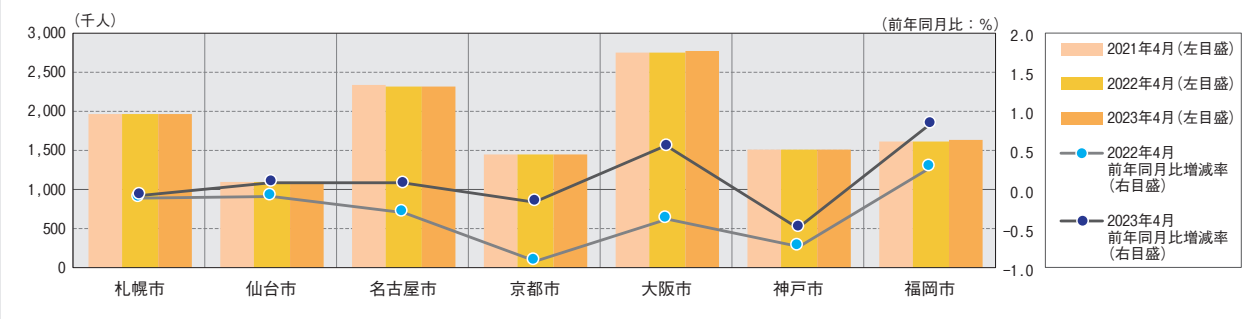
■ 主要大都市（札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡）

図4　用途別平均地価（前年比）



データ出所：国土交通省「地価公示」

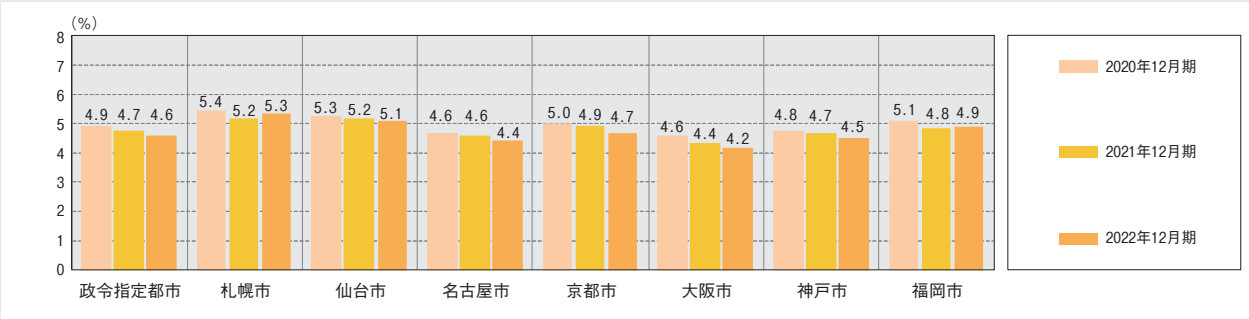
図5　総人口の推移



注：各年4月1日現在の値（2021年の人口推計値は、令和2年国勢調査結果に基づく修正後）

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

図6　J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り［運用時NOI利回り］



注：各投資法人の2022年12月末までの決算資料による。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA（リートレーダー）」

【データ概要】

図4	用途別平均地価 （公示地価あるいは基準地価を使用）	：「地価公示」の公示地価は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の基準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価値を示すもの。 「都道府県地価調査」の基準地価は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。
図5	総人口	：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。 国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。
図6	NOI評価額利回り	：NOI評価額利回りは、J-REIT（上場不動産投資信託）の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益（NOI）の割合を示す。 図は地域別に物件毎（賃料保証・固定賃料物件を除く）のNOI評価額利回りを単純平均したもの。

注記：図1から図6はいずれも原稿作成時点で入手できたデータに基づき作成

住環境に関するテレワーカーのニーズ

転居希望先の地域特性

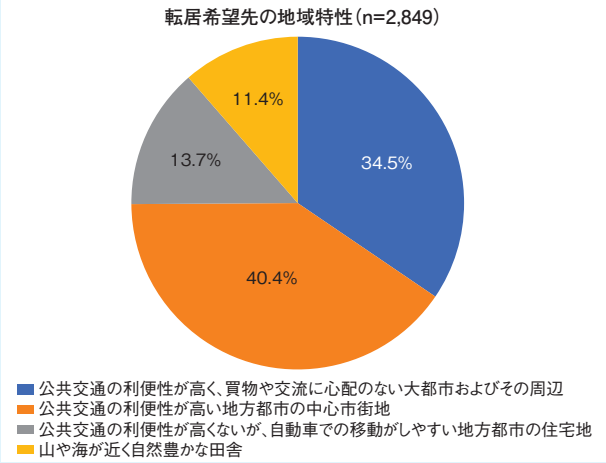
国土交通省の調査で、居住地制限がなく常時テレワーク可能であれば転居を考えると回答した人のうち74.9％が、交通利便性の高さを前提として、大都市とその周辺または地方都市への転居を希望しており、両地域の割合は拮抗しています［図表1］。すなわち、テレワーカーに住宅を供給する場合、大都市も地方都市も同程度のボリュームの潜在需要があるとみられます。

テレワーク環境についてのニーズ

自宅のテレワーク環境について今後希望し重視する条件［図表2縦棒］は、通信環境に関する事柄（ストレスがないことやVPN等のセキュリティ確保）が最も上位で、次いで机や椅子、窓などの家具・設備面が重視されています。

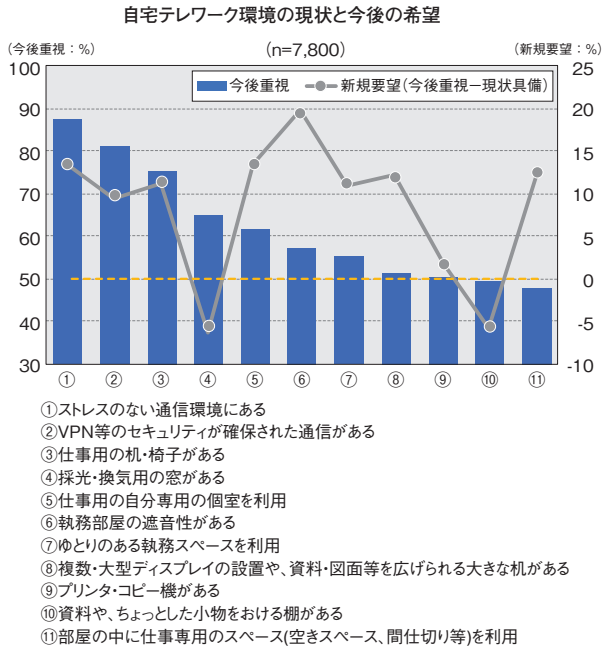
一方で、今後希望し重視する割合から現在既に具備しているとする割合を差し引いた『新規要望』［図表2折線］は、「執務部屋の遮音性」や「自分専用の個室」「仕事専用のスペース」「ゆとりのある執務スペース」など執務環境に関する項目が顕著です。『新規要望』の値が大きい項目を充実させることで、テレワーカーをターゲットとして賃貸住宅や分譲住宅を供給する際の、マーケティング上の訴求点とすることが考えられます。

［図表1］交通利便性が高ければ大都市も地方都市も転居先候補となり得る



データ出所：国土交通省「テレワーク人口実態調査」2022年度

［図表2］良好な通信環境は必須。遮音性とゆとりのある執務スペースが住環境での有力な訴求点



（注）折線の「新規要望」とは、今後の希望として「きわめて重要、重要」とする割合から、現状の環境として「あてはまる」とする割合を差し引いた値。数値が大きい項目ほど、転居先選定の際の新規・追加的ニーズが大きい項目、すなわちマーケティング上の訴求点となると考えられる。
「その他」とする回答は図示していない。

データ出所：国土交通省「テレワーク人口実態調査」2021年度から都市未来総合研究所が作成

不動産の仲介物件のご紹介、売却のご依頼やご相談はこちらへ。

〈お 問 合 せ 先〉

宅地建物取引業：届出第２号

所属団体：一般社団法人不動産協会、一般社団法人不動産流通経営協会
公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会

みずほ信託銀行株式会社

不動産マーケットレポート　2023.9

発　　行　みずほ信託銀行株式会社　不動産業務部
〒100-8241　東京都千代田区丸の内1-3-3
https://www.mizuho-tb.co.jp/

編集協力　株式会社都市未来総合研究所
〒103-0027　東京都中央区日本橋2-3-4　日本橋プラザビル11階
http://www.tmri.co.jp/

※本資料は参考情報の提供を目的とするものです。当行は読者に対し、本資料における法律・税務・会計上の取扱を助言、推奨もしくは保証するものではありません。
本資料は信頼できると思われる情報に基づいて作成していますが、その正確性と完全性、客観性については当行および都市未来総合研究所は責任を負いません。
※本資料に掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。