

# テレワークの普及で住宅市場はようになる ～価値観・行動調査、SUUMOの閲覧状況からみる コロナ禍の住宅・街選びの変容～

令和2年度第1回流通関連セミナーを令和3年3月5日(金)から12日(金)まで、You Tubeにて配信する形で開催しました。

「テレワークの普及で住宅市場はようになる ～価値観・行動調査、SUUMOの閲覧状況からみるコロナ禍の住宅・街選びの変容～」をテーマに、講師を務めたリクルート住まいカンパニーの笠松美香・SUUMO副編集長が、コロナ禍によりニーズが変わりつつある住宅市場のトレンドを解説しました。

リクルート住まいカンパニー SUUMO副編集長 **笠松 美香** 氏

## コロナ禍前後で 住宅に機能性や 合理性求める傾向 強まる

当社が昨年秋に実施した住宅購入希望者を対象とした調査で、2020年3月以前(1回目の緊急事態宣言前)と宣言明けの2020年5月以降で行動に変化があったか聞いたところ、料理やネットショッピング、動画の視聴、ゲームなどにより自宅で過ごす時間が増えたという回答が目立ちました。一方、使う時間が減ったこととして、仕事をしている時間や複数人で話し合う機会を挙げる声が目立っています。生活の価値観の変化に関する質問では、「高い収入が得られる仕事がしたい」「会社の中でひとつでも上の役職に昇進したい」「キャリアアップのためなら転職したい」といった回答が減り、「他人の目を気にせず自分の幸せを追求する生き方が良い」「安定した収入や雇用の保証があればいい」など、内省的で安定性を求める考えが強まっている傾向がみられます。

こうした中で、住宅への意識がどう変化したかも調査しました。昨年5月と9月に調査したところ、9月の調査では「仕事

専用のスペースがほしくなった」「通信環境の良い家に住みたくなった」「換気性能の優れた住宅に住みたくなった」の回答が高くなっており、自宅で過ごす時間が増えたことで仕事ができる環境へのニーズが高まったのが見てとれます。昨年8月には居住エリアに関する意識の変化も調べましたが、物価や住居費が安い場所や静かなエリア、自然が豊富なエリア、近くに大規模商業施設があるエリアへのニーズが高まっています。一方で、「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」とか「魅力的な人・コミュニティに出会えるエリアに住みたい」など、ステータスに関する意識は減退しています。つまり、住まいの中で仕事や余暇に取り組むことになり、ステータスや他人にどう見られるかという意識よりも機能性や合理性を住宅に求める傾向が強まったといえます。

## コロナ禍で戸建て志向、 駅への距離より広さを重視 マンションは依然駅近に 人気集中

住宅取得についてのニーズに変化はあるのか、新型コロナウイルスの感染拡大が起きる前と後で住宅に求める条件



笠松 美香 氏

を比較してみます。昨年5月の首都圏を対象にした調査をみると、一戸建てを志向する人は2019年12月調査の56%から63%に上昇した一方、マンションは19年12月調査で32%だったところから昨年5月の調査で22%と下がっており、一戸建て志向が鮮明になりました。ただ、昨年9月の調査では、一戸建ては61%、マンションは25%と、マンション志向もやや戻りつつあります。

また、住宅の広さを重視するか駅からの距離を重視するか聞いてみると、2019年12月調査では広さ重視が42%、駅からの距離重視が40%と拮抗していたところ、昨年5月は広さが52%、駅から

の距離が30%と広さを重視する傾向が強まりました。昨年9月でも変化はなく、同じ傾向が続いています。

契約物件の価格帯と平均購入額（首都圏）を2019年4～8月と2020年4～8月で比べると、新築戸建てでは2019年は3000万円台がボリュームゾーンだったのに対し、2020年は1500万円から3000万円未満に移り、価格帯の低い物件を購入する動きが強まりました。頭金なしで新築戸建てを購入した人が21%から32%に増加したのも特徴になっています。一方、新築マンションでは価格帯がおおむね4000万円から5500万円、頭金の比率は5%未満がボリュームゾーンで、2019年と2020年で大きな変化はみられていません。

購入物件の条件では、戸建て・マンションで変化に特徴が出ています。新築戸建てでは駅からの徒歩分数が16～20分以内となる物件の割合が2019年では8.9%だったのに対し、2020年は24.7%となるなど、駅からの距離が遠くなるのを許容する動きもみられました。在宅勤務で通勤の日時が減ったことで駅からの距離より広さなどを重視したと思われる。一方、新築マンションでは駅からの距離へのニーズが変わらず高くなっています。徒歩分数は5分以内か6～10分以内の物件へのニーズが2019年、2020年ともに集中し、特に5分以内は2020年の方がより高くなっています。

間取りのニーズをみると、戸建てでは居室を分断してワークスペースを設けるプランへの人気が高い結果となっています。1階に駐車場がある3階建て戸建てでは、駐車場の背後にワークスペースを設けるプランに人気が集まる結果も出ています。マンションは、ウォークインクローゼットをワークスペースに変更するなど、住戸内にワークスペースを設け

るプランへの関心は高いものの、従来型の間取りのニーズも引き続き高い状況になっています。

### 広さや利便性などで ニーズ多様化 人気駅隣接エリアの 住みやすさも人気

ここからは、当社の検索サイト「SUUMO」の検索状況から把握した住まいへのニーズを紹介しします。まず昨年1月から8月と比較し閲覧数が伸びた地域をみると、新築戸建てでは千葉県八街市、千葉市若葉区、神奈川県藤沢市が上位を占める結果となっています。東京都心に通勤するにはやや遠いものの通えない距離ではなく、広い住宅が手に入る、というエリアが選ばれています。中古戸建てでは千葉県の富津市や館山市、木更津市、栃木県的那須町や那須塩原市、神奈川県の逗子市や葉山町が上位を占めました。毎日通勤するのは大変と思われるエリアやリゾートエリアが選ばれており、二拠点目として週末過ごしたいといったニーズが現れているとみられます。

こうした動きをみると、人気のあるエリアは広さや利便性、資産価値などからどれを重視するかによって多様化してくるとみられます。具体的には、駅近のマンション、人気駅の隣の各駅停車駅、郊外ワンストップ中核駅、都心・リゾートエリアの二拠点居住、の4つが関心を集めるのではないのでしょうか。

このうち人気駅の隣の各駅停車駅で注目を集めているエリアを紹介しします。当社は毎年「住みたい街ランキング」を発表していますが、横浜、恵比寿、吉祥寺、大宮など、上位10位のうち9つはJRのターミナル駅が占めています。どこにでも移動ができ、大きな商業施設を抱えて

いて欲しいものがそろいやすい点に人気が集まっています。一方で当社は「住民に愛されている街ランキング」も発表しています。10位までには片瀬江ノ島、代官山、千駄ヶ谷、東北沢、緑ヶ丘などが入っていますが、片瀬江ノ島は藤沢や横浜といったターミナルに近く、代官山は渋谷、東北沢は下北沢、緑ヶ丘は自由が丘の隣の駅です。住みたい街ランキングでは横浜や自由が丘などが上位に来るのですが、その隣のエリアに長く住み続けていたり気に入っていたりする人も多くなっています。大きな駅の利便性を享受しつつ、日ごろは地に足をつけ家の周りに愛着を持って暮らすライフスタイルがより着目されているのではないのでしょうか。人気駅からずれると家賃も手ごろになる可能性もあります。コロナ禍でシェアサイクルの活用が増えていると聞きますが、自転車移動により生活圏を広げる形も定着するかと思われますので、こうした駅への人気は続くかもしれません。

新型コロナウイルスの収束が見通せないものの、いずれにしてもテレワークや副業の推奨は今後も残る可能性があります。そうすると、住まいはひとつだけと考え、一生の買い物として無難な選択をするのは減ってくるかもしれません。長い人生を考え、その都度最適な住まいを選んだり、目的別に拠点を選んだりする傾向がより助長されるのではないのでしょうか。そうすると、郊外はただ敷地が広ければ人気を集めるわけではなく、人を惹きつけるエリアとそうでないエリアに選別される可能性もあります。

自分の内省的なところに関する消費が増えると、住まいの性能や利用価値を重視することにもなるでしょう。住替え以外にもリノベーションやDIYを行い、その都度自分の生活にあった暮らし方をするように変わっていくのではないのでしょうか。