

リモートワーク実施が居住地選択に与える影響

2026年3月31日

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

神戸大学経営学部 田辺五樹

新規事業開発室 菅田 修

<要約・概要>

※本レポートは当社が神戸大学に開設している寄付講義の演習成果を用いて、神戸大学の本田特命准教授監修のもと、学生の視点から東京23区の住宅市場を分析したものである。

- 企業におけるリモートワークの実施は、東京23区のような大都市圏において、通勤中心の働き方を変化させ、現在、東京23区では約1/3の人々がリモートワークを実施している。
- リモートワーク導入による在宅時間の増加は、居住地選択の際に重要視する要因も変化させている。
- リモートワークを実施している人は、居住地選択の際に都市のアメニティとして周辺の「カフェ」を重視する傾向にあり、その傾向は「子どもと同居していない人」ほど強く見られる。
- リモートワークを実施している人は、最寄り駅との近さを重視する傾向が見られる。その理由として、リモートワークを実施している人は生活の大半を自宅周辺で完結させたいという動機が働きやすいことから、生活インフラが整っている「駅近」の物件を選好しやすいことが挙げられる。

リモートワーク実施者の居住地選択に影響を与える要因を明らかにする

企業におけるリモートワークの普及は、特に東京23区のような大都市圏において、従来の通勤中心の働き方を大きく変化させている。これまでの居住地選択は、都心へのアクセスを重視する傾向が強かったが、リモートワークの導入により、その制約が相対的に弱まっている。リモートワーク導入による在宅時間の増加に伴い、カフェやコンビニといった生活利便施設へのアクセスといった新たな要因も、居住地選択に影響を与えている。

さらに、東京23区は鉄道網が高密度に発達している一方で、地価や家賃が高く、住宅の狭小化が進んでいるが、「駅から遠いが広い住宅」や「利便施設が充実した地域」などの居住選択も存在する。リモートワークの普及によって居住選択がどのように変化しているのか、リモートワーク実施者の居住地選択に影響を与える要因を明らかにし、都市政策への示唆を提示したい。実務的にも、物件開発やマーケティング戦略の見直しに繋がるものと思料する。また、小売業やサービス業においても、リモートワーク普及による生活様式の変化による影響を把握することで、立地戦略に活かすことが出来ると考えられる。

【分析データ】

- 対象:東京 23 区に在住している 20 歳から 79 歳の男女
- 期間:2023 年～2026 年の 4 年間
- 有効回答数:14,090 件
- 使用した変数の定義は以下の通りである。

リモートワーク:リモートワークを週に 1 回以上実施していれば 1、実施していなければ 0 としたダミー変数

カフェ:「自宅付近にどんな施設があると相場よりも高い賃料を払いますか」という質問でカフェを選択した人を 1、選択していない人を 0 としたダミー変数

距離:「鉄道最寄り駅まで歩いて 15 分以上かかる住居は選択肢になりますか」という質問で「選択肢になる」と回答した人を 1、回答していない人を 0 としたダミー変数

性別:女性を 1、男性を 0 としたダミー変数

収入:回答者の月収(単位:万円)

子ども:同居子ども人数が 1 人以上なら 1、0 人なら 0 としたダミー変数

【分析方法】

- 各分析モデルでは、カフェと最寄り駅からの距離をそれぞれ被説明変数として、リモートワークを注目すべき変数、性別・収入をコントロール変数としたロジスティック回帰分析を行った。
- またカフェについては、リモートワーク世帯におけるニーズの傾向の違いを明らかにするため、同居する子どもの有無に基づくサブサンプル分析を行った。

東京 23 区では約 1/3 の人々がリモートワークを実施。カフェ重視で賃料判断、駅遠の住居も選択枝

表 1 各変数の記述統計量

	観測値	平均値	標準偏差	最小値	第2四分位値	中央値	第3四分位値	最大値
リモートワーク	14,090	0.327	0.469	0	0	0	1	1
カフェ	14,090	0.224	0.417	0	0	0	0	1
距離	14,090	0.542	0.498	0	0	1	1	1
性別	14,090	0.382	0.486	0	0	0	1	1
収入	14,090	50.529	33.963	15	27	40	60	150
子ども	14,090	0.280	0.449	0	0	0	1	1

出所)三井住友トラスト基礎研究所

表 1 は分析に用いた各変数の記述統計量(データの分布や特徴を把握するための指標)である。リモートワークの平均値は 0.327 で、アンケート回答者の約 1/3 が週に 1 回以上リモートワークを実施している。また、カフェの平均値は 0.224 で、アンケート回答者の約 1/4 が自宅付近にカフェがあると相場よりも高い賃料を払っても良いと回答している。一方で、距離の平均値は 0.542 で、アンケート回答者の半数以上が鉄道最寄り駅まで歩いて 15 分以上かかる住居も選択肢になると回答している。また、回答者の性別は男性の方がやや多く、平均月収は約 50 万円、同居している子どもが 1 人以上いる割合は約 30%という結果であった。

リモートワーク実施者は自宅付近にカフェがあることを重視する傾向にある

表 2 カフェ・距離に関する分析結果

	被説明変数（カフェ）	被説明変数（距離）
リモートワーク	0.252***	-0.144***
	(0.044)	(0.039)
性別	0.786***	-0.366***
	(0.042)	(0.038)
収入	0.001**	-0.002***
	(0.001)	(0.001)
観測値数	14,090	14,090

注) 上段は係数、下段は標準誤差を示す。

推計には年固定効果を含めている。***, **, * はそれぞれ、1, 5, 10%水準で統計的に有意であることを示す。

出所) 三井住友トラスト基礎研究所

表 2 は、カフェと距離を被説明変数にした分析結果を示したものである。

カフェとリモートワークの関係に着目すると、係数は正の値を取り、1%水準で統計的に有意となった。これは、リモートワークを実施している人ほど、「自宅付近にカフェがあると相場よりも高い賃料を払う」傾向があることを示す。リモートワーク実施者は、会社に出勤する必要が無いため、代替りのワーキングスペースが必要となる。自宅でも作業は可能であるが、自宅の他に集中できるワーキングスペースを求めるリモートワーク実施者が多いと考えられる。この結果から、リモートワーク実施者は未実施者と比べて、居住地選択の際に、自宅付近にカフェがあるかを重視している可能性が示唆される。

また、カフェと性別の関係については、係数が正で、1%水準で統計的に有意となった。これは、男性よりも女性の方が自宅付近にカフェを望む傾向があると解釈できる。理由の特定は難しいが、女性の方が相対的に気分転換できる場所としてのカフェの価値を高く評価している可能性がある。

カフェと収入の関係については、係数は正で、5%水準で統計的に有意となった。これは、収入が高くなるほど、自宅付近にカフェを望む傾向があると解釈できる。理由としては、高所得者はカフェ利用に対する支払い能力が高く、日常的に利用しやすいため、QOL 向上としてカフェを評価していることが考えられる。

リモートワーク実施者ほど、自宅周辺の利便性を重視する傾向にあり、「駅近」の住居を好む

次に、最寄り駅からの距離とリモートワークの関係に着目すると、係数は負の値を取り、1%水準で統計的に有意となった。本来であれば、通勤の必要がないリモートワーク実施者の方が最寄り駅までの距離が離れることを許容すると考える人も多いだろう。しかし、今回の分析結果では、リモートワークを実施している人ほど、「鉄道最寄り駅まで歩いて 15 分以上かかる住居は選択肢にならない」という傾向が示された。この理由としては、リモートワークの場合、出勤する必要が無いため、生活の大半を自宅周辺で完結させたいという動機が働き、飲食店やコンビニエンスストアといった生活インフラが整っている住居を求める傾向が強く、結果として「駅近」の物件を選好しやすい可能性が高いためと考えられる。

また、最寄り駅からの距離が遠い住居が選択肢に入るかは、一般的に車の保有状況にも大きく影響されると考えられるが、東京都は、公共交通機関の充実や駐車場料金の高騰により、乗用車保有率が 3~4 割にとどまっている。そのため、東京 23 区を対象に行った本調査では、乗用車保有有無による影響は大きくないと考えられる。よって、車の保有有無にかかわらず、リモートワーク実施者ほど、自宅周辺の利便性を重視する傾向にあり、「駅近」の住居を好むと考えられる。

最寄り駅からの距離と性別の関係についても、係数は負の値を取り、1%水準で統計的に有意となった。これは、女性よりも男性の方が「鉄道最寄り駅まで歩いて15分以上かかる住居は選択肢にならない」と回答する傾向にあると解釈できる。理由としては、男性の方が相対的にスーパーやカフェなどの生活利便性よりも通勤利便性を重視する傾向が高いことが考えられる。

最寄り駅からの距離と収入の関係についても、数は負の値を取り、1%水準で統計的に有意となった。これは、高所得者ほど「鉄道最寄り駅まで歩いて15分以上かかる住居は選択肢にならない」傾向があると解釈できる。鉄道最寄り駅から近い住居は一般的に賃料が高くなるが、高所得者は支払い能力が高いため、高い賃料であっても支払う余裕があることが理由として考えられる。

同居する子どもがいないリモートワーク実施者が自宅付近にカフェがあることを好む傾向にある

表2の分析結果からリモートワーク実施者ほど自宅付近にカフェがあることを好む傾向が示されたが、ここではさらに「同居している子どもがいるか」という点を考慮した場合に、この傾向が変化するかを検証する。表3と表4は、「同居子どもがいる人」と「同居子どもがいない人」に区別すると共に、新型コロナウイルス感染症の景況を確認すべく年別にサブサンプル分析を行った結果である。

表3 カフェサブサンプル分析(同居子ども有)

(同居子ども有)	2023	2024	2025	2026	全体
リモートワーク	0.278* (0.161)	0.165 (0.170)	-0.034 (0.193)	0.176 (0.185)	0.163* (0.088)
性別	0.452*** (0.161)	0.954*** (0.163)	0.561*** (0.176)	0.990*** (0.175)	0.732*** (0.084)
収入	0.003 (0.002)	0 (0.002)	0.002 (0.002)	0.002 (0.002)	0.002 (0.001)
観測値数	978	962	976	1,036	3,952

注) 上段は係数、下段は標準誤差を示す。

推計には年固定効果を含めている。***, **, * はそれぞれ、1, 5, 10%水準で統計的に有意であることを示す。

出所) 三井住友トラスト基礎研究所

表4 カフェサブサンプル分析(同居子ども無)

(同居子ども無)	2023	2024	2025	2026	全体
リモートワーク	0.173* (0.099)	0.338*** (0.096)	0.212** (0.104)	0.384*** (0.106)	0.274*** (0.050)
性別	0.666*** (0.095)	0.954*** (0.091)	0.819*** (0.099)	0.679*** (0.101)	0.786*** (0.048)
収入	0 (0.002)	0.002 (0.001)	0.003** (0.001)	0.003* (0.002)	0.002** (0.001)
観測値数	2,423	2,533	2,552	2,630	10,138

注) 上段は係数、下段は標準誤差を示す。

推計には年固定効果を含めている。***, **, * はそれぞれ、1, 5, 10%水準で統計的に有意であることを示す。

出所) 三井住友トラスト基礎研究所

表3(同居子ども有)において各年のリモートワークに注目すると、有意水準を5%に設定した際に、統計的に有意となった年はない。一方で、表4(同居子ども無)において各年のリモートワークに注目すると、有意水準を5%にした際に、2024年と2025年、2026年、全体(年別に分けずにモデル分析を行った場合)の値が統計的に有意となり、いずれも係数が正の値を取った。

このことから、リモートワークはカフェに対して「同居子どもがいない人」にのみ有意な影響を持ち、「同居子どもがいる人」には影響が確認できなかった。リモートワーク実施者でも子どもと同居している場合、育児や家事の必要性が高まり、外出の自由度が低いため、「自宅付近にカフェが欲しい」というニーズには結びつきにくい傾向が示されている。一方、「同居子どもがいない人」にとっては、外出の自由度が高いため、作業場所や気分転換の場所としてカフェを利用する傾向にあり、リモートワーク実施者ほど、自宅付近にカフェを望んでいると考えられる。

また、表4を見ると、「同居子どもがいない人」の場合、近似曲線は上昇傾向を示していることが確認される。当該アンケートは毎年2月に実施しているが、新型コロナウイルス感染症が5類感染症へと移行された2023年5月以降は、外出に対する制約がなくなり、カフェでもリモートワークを行いやすい状況になったものと考えられる。それに伴い、カフェ側もWi-Fi環境やコンセント、間仕切りの設置等の作業しやすい空間を提供するようになったとともに、カフェが作業スペースであるという認識が徐々に広がっていった結果だと考えられる。

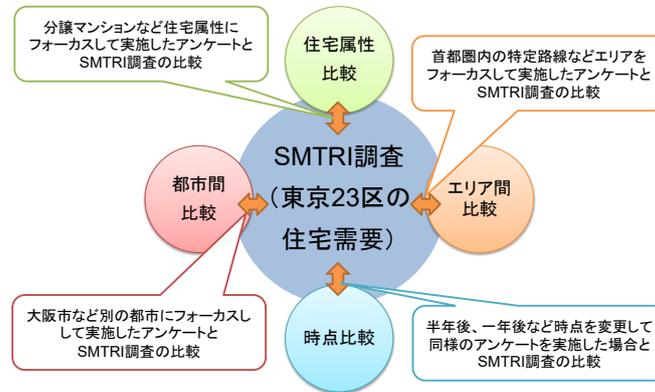
同居する子供のいないリモートワーク実施者への住宅供給ではカフェの存在と駅近が鍵

今回の分析結果は、新型コロナウイルス感染症を契機に広がったリモートワークの実施に伴う働き方の変化は、東京23区における居住地選択の際に重視する項目に変化を与えていることを示している。

リモートワークを実施している世帯において、カフェに対するニーズや駅近の物件に対する需要が高い傾向が確認された。特に、駅近くにカフェがあるエリアについては、同居する子どもがいないリモートワーク実施者に選好されやすい傾向が示された。住宅供給の際には、こうした点を踏まえることが有益であろう。

【住宅需要アンケートについて】

三井住友トラスト基礎研究所では、2022～2026年の毎年2月に東京23区の居住者に対して「住宅需要に関するアンケート調査(下記のSMTRI調査)」をWebで実施している。本調査と比較する形で、追加の調査を実施することも可能な調査フレームとなっている。住宅需要アンケートの詳細や追加調査などについても下記の「お問い合わせ先」にご連絡ください。



【本件のお問い合わせ先】

新規事業開発室

<https://fofa.jp/smtri/a.p/122/>

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

〒105-8574 東京都港区芝 3-33-1 三井住友信託銀行芝ビル 11階

<https://www.smtri.jp/>

- 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。
- 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。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
- 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。