

『コロナ禍を受けた東京圏における人流変化の特徴』

- ・ コロナ禍前後の人流データを比較し、東京圏における人流変化の特徴を分析。
- ・ 平日昼間の人流増加が目立つエリアは、サテライト型シェアオフィスの出店エリアと重複。
- ・ 深夜の人流増加は東京都心から30km程離れた地域で目立ち、居住地選好に変化の可能性も。

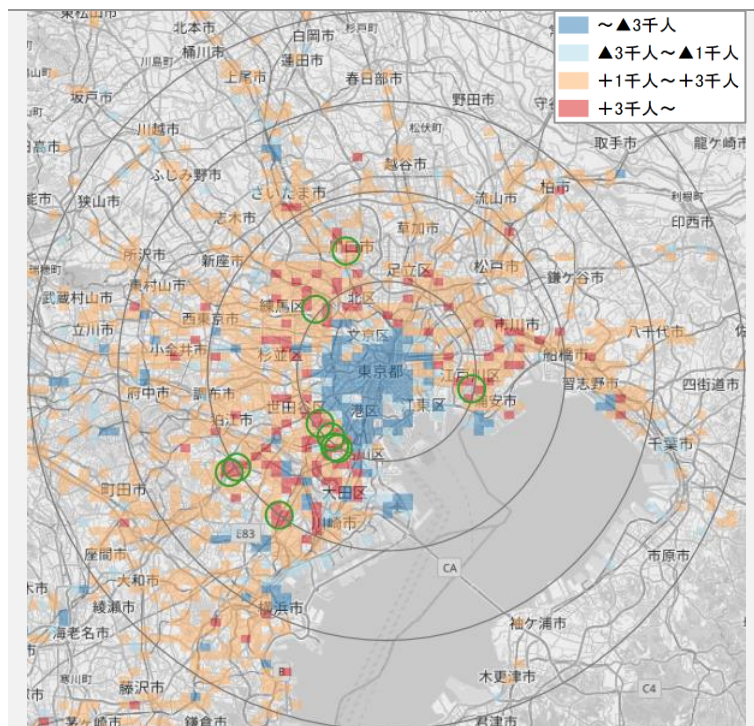
本稿では、コロナ禍前後の人流(いつ、どこに、何人滞在していたか)データを比較することで、在宅勤務等により生活様式が大きく変化した可能性がある地域の特徴や、居住選好について分析した。

東京駅から10～20km離れた地域は、テレワークの広まりなどから平日・昼の人流が大きく増加

図表1は2020年10-12月の平日・昼の人流を前年と比較している。オフィスや学校、繁華街の多いJR山手線の内側では濃い青のメッシュ(人流が大きく減少した地域)が多く、逆に、東京駅から10～20km離れた地域では濃い赤のメッシュ(人流が大きく増加した地域)が多い。自宅待機を含む在宅勤務者や、自宅にいる学生、そのほか外出自粛の影響で、2019年と比べて自宅にいる人が急増したのはこれらの地域であったことが示唆される※1。

※1 市町村単位発地別データによると、東京都心5区(千代田・中央・港・新宿・渋谷区)における平日・昼の人流減少のうち、都内からの訪問者が全体の4割、埼玉・千葉・神奈川など関東地方内の他県からの訪問者が5割を占める(残り1割は関東地方以外からの訪問者)。

図表 1: 東京周辺における平日・昼の人流変化
(2020年10-12月平均の前年差)



出所 国土交通省「全国の人流通データ」を基に三菱UFJ信託銀行作成
(© OpenStreetMap contributors)

注 1都3県(東京、神奈川、千葉、埼玉)が対象。
同心円は東京駅から10km、20km、30km、40kmの範囲を表す。
緑の円は図表2に記載の鉄道駅から1.5kmの範囲を表す。

図表 2: 平日・昼の人流増加が大きい鉄道駅
(2020年10-12月平均の前年差)

	路線/駅名(周辺1.5kmの人流増加・千人)
1	東急目黒線/西小山(+19)
2	東急東横線/学芸大学(+19)
3	東急東横線/綱島(+19)
4	東急田園都市線/宮前平(+19)
5	JR京浜東北線/川口(+19)
6	東急池上線/旗の台(+18)
7	東京メトロ有楽町線/小竹向原(+18)
8	東京メトロ東西線/葛西(+18)
9	東急田園都市線/鷺沼(+17)
10	東急大井町線/荏原町(+17)

出所 三菱UFJ信託銀行

注 1都3県(東京、神奈川、千葉、埼玉)が対象。
同一名の駅は1つの路線を選んで記載。

平日・昼の人流増加が目立つエリアは、サテライト型シェアオフィスの出店エリアと重複

各鉄道駅から 1.5km 圏の人流変化を推計すると、東急目黒線・西小山駅や東急東横線・学芸大学駅、綱島駅など東京駅から 10～20km 程度の距離にある駅周辺において増加が大きい(図表 2)。

平日・昼の人流増加には在宅勤務をしているオフィスワーカー以外にも当然に含まれるが、自宅外のワーキングスペースで集中して仕事をしたい在宅勤務者にとってのサテライトオフィス需要が大きいエリアである可能性が高い。実際、東急が運営する会員制サテライトシェアオフィスの「NewWork」は、他社沿線も含めて図表 2 記載の 10 駅中 7 駅において、その駅や隣駅に既に出店しており^{※2}、人流データはサテライトオフィスの潜在需要を測る判断材料の一つとして有用と考えられる。

深夜の人流変化は、東京駅から 30km 程度離れた鉄道駅周辺における人口増加を示唆

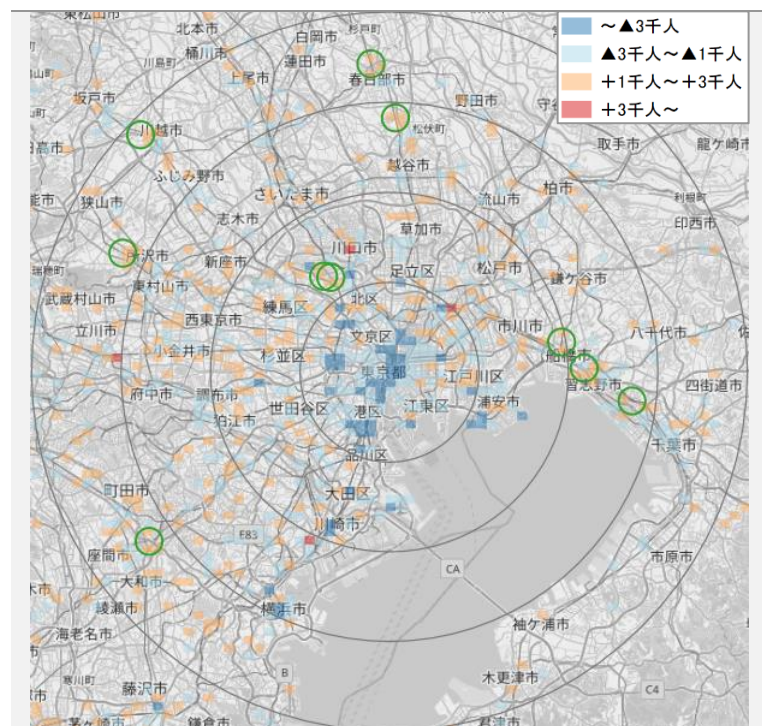
コロナ禍前は職住近接を重視した都心居住選好が強く、住宅の広さより都心にあるオフィスへの近さを優先する傾向にあった。ところがコロナ禍以降、在宅勤務の継続的な利用を前提に、広い面積を確保できる地域に引っ越す動きが、東京からの人口転出につながっていると報じられることが少なくない。

深夜の人流はその地域の居住人口そのものではないが、平日・休日を合わせた深夜の人流を集計したところ、東京都心部において深夜の人流が大きく減ったメッシュ(濃い青)が多い(図表 3)。ただし、平日・昼の人流変化とは対照的に、深夜の人流減少の主因は観光や出張等の用事で全国から東京を訪れた人(の宿泊)が減ったためとみられる^{※3}。

※2 本稿執筆時点。なお、記載駅の隣駅に出店している例では、複数路線の乗換駅であり周辺居住者以外にとつてのアクセス性に優れるといった特徴がみられ、当然ながら周辺人流以外の要因も判断材料として重要であることが分かる。

※3 東京都心 5 区の深夜の減少分のうち、関東地方以外の地域からの訪問者が占める割合は、4-6 月は 5 割超、10-12 月は 6 割超であった。一方、東京都心 5 区の人口(住民基本台帳ベース)は 2020 年を通してほぼ横ばい(-0.02%)であり、東京都心部の人口が大きく減少したわけではない。

図表 3: 東京周辺における深夜の人流変化
(2020 年 10-12 月平均の前年差)



出所 国土交通省「全国の人流通データ」を基に三菱 UFJ 信託銀行作成
(© OpenStreetMap contributors)

注 1 都 3 県(東京、神奈川、千葉、埼玉)が対象。
同心円は東京駅から 10km、20 km、30km、40km の範囲を表す。
緑の円は図表 4 に記載の鉄道駅から 1.5km の範囲を表す。

図表 4: 深夜の人流増加が大きい鉄道駅
(2020 年 10-12 月平均の前年差)

	路線/駅名(周辺 1.5km の人流増加・千人)
1	都営三田線/志村三丁目(+6)
2	京成千葉線/検見川(+5)
3	都営三田線/志村坂上(+5)
4	東武伊勢崎線/北春日部(+5)
5	西武池袋線/小手指(+5)
6	東急田園都市線/南町田グランベリーパーク(+5)
7	京成本線/谷津(+4)
8	東武野田線/新船橋(+4)
9	JR 川越線/西川越(+4)
10	東武伊勢崎線/せんげん台(+4)

出所 三菱 UFJ 信託銀行

注 1 都 3 県(東京、神奈川、千葉、埼玉)が対象。
同一名の駅は 1 つの路線を選んで記載。

深夜の人流増加が大きい駅のある市区では、東京都内からの転入者数が増加傾向

一方、鉄道駅ごとに周辺の深夜の人流増加が大きい駅を推計すると、京成千葉線・検見川駅、東武伊勢崎線・北春日部駅、西武池袋線・小手指駅など、東京駅から 30km 前後の距離という共通点がある（図表 4）。転居等に伴う住民票の移動を確認すると、これらの駅がある市区の多くでは東京都内からの転入者数が 2020 年は 2019 年より増加しており※4、在宅勤務によって通勤の負担が抑えられることも背景に、住宅価格の高い東京から転居する人が増えた 1 つの証左かもしれない。

※4 総務省「住民基本台帳人口移動報告」における千葉県千葉市花見川区、埼玉県春日部市、千葉県習志野市、千葉県船橋市、埼玉県越谷市の結果。

最新動向を反映した人流データの公開が待たれる

本稿で利用した人流データは 2020 年末までのもので、今年に入って以降のワクチン接種の進展や東京都における 4 度目の緊急事態宣言の適用後の最新動向を反映できていないという限界はあるが、新しい生活様式の下でテレワークの活用や人口流入が多い地域を把握するための基礎情報として有用と考える。

コロナ禍を受けてテレワークの活用が広がってからまだ数ヵ月しか経っていない時期のデータでもあり、居住選好や住宅ニーズに変化の兆しが生じているかについての解釈も十分にはできていないが、引き続き最新の統計データを多面的に検証していく。

補遺：人流オープンデータについて

本稿では国土交通省「全国の人流オープンデータ(1km メッシュ、市町村単位発地別)」を利用した。当該データは、携帯電話端末等の位置情報データから得られる広域な人流データを用い、1km メッシュ(東西に 1km、南北に 1km の四角形の範囲)ごとに、いつ、どこに、何人が滞在したのかを推計している。元データには平日と休日の別や、昼と深夜の時間帯別に 2019 年と 2020 年の各月の値が収録されているが、月々の振れを均すために四半期平均を取り、東京周辺の 1 都 3 県(東京、神奈川、千葉、埼玉)を対象に、2019 年と 2020 年の人流を比較した。

三菱UFJ信託銀行 不動産コンサルティング部

竹本遼太

- 本資料は、お客さまに対する情報提供のみを目的としたものであり、弊社が特定の有価証券・取引や運用商品を推奨するものではありません。
- ここに記載されているデータ、意見等は弊社が公に入手可能な情報に基づき作成したものです。その正確性、完全性、情報や意見の妥当性を保証するものではありません。また、当該データ、意見等を使用した結果についてもなんら保証するものではありません。税務・会計・法務等に関する事項に関しては、予めお客様の顧問税理士、公認会計士、弁護士等の専門家にご相談の上、お客様の責任においてご判断ください。
- 本資料に記載している見解等は本資料作成時における判断であり、経済環境の変化や相場変動、制度や税制等の変更によって予告なしに内容が変更されることがありますので、予めご了承ください。
- 弊社はいかなる場合においても、本資料を提供したお客さまならびに直接間接を問わず本資料を当該お客さまから受け取った第三者に対し、あらゆる直接的、特別な、または間接的な損害等について、賠償責任を負うものではなく、お客さまの弊社に対する損害賠償請求権は明示的に放棄されていることを前提とします。
- 本資料は弊社の著作物であり、著作権法により保護されております。弊社の事前の承諾なく、本資料の全部もしくは一部を引用または複製、転送等により使用することを禁じます。
- 本資料で紹介・引用している金融商品等につき弊社にてご投資いただく際には、各商品等に所定の手数料や諸経費等をご負担いただく場合があります。また、各商品等には相場変動等による損失を生じる恐れや解約に制限がある場合があります。なお、商品毎に手数料等およびリスクは異なりますので、当該商品の契約締結前交付書面や目論見書またはお客さま向け資料をよくお読み下さい。
- 本資料は、「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づく鑑定評価書ではありません。
- 上記各事項の解釈および適用は、日本国法に準拠するものとします。