

不動産マーケットリサーチレポート

VOL.278

2025.4.15

三菱 UFJ 信託銀行 不動産コンサルティング部

不動産マーケットリサーチレポートでは注目されているトピックスを中心に、不動産マーケットの様子を分析していきます。

女性の働き方と不動産価値

- 本稿では住宅需要の形成要因として労働市場の変化に着目する。足許では30・40歳代の有配偶者女性の働き方に大きな変化が見られる。
- フルタイムワーカーの割合が高まるエリアほど地価が上昇している。そうしたエリアは東京都心からの距離が近く、教育・子育て支援で手厚い傾向があると思われる。

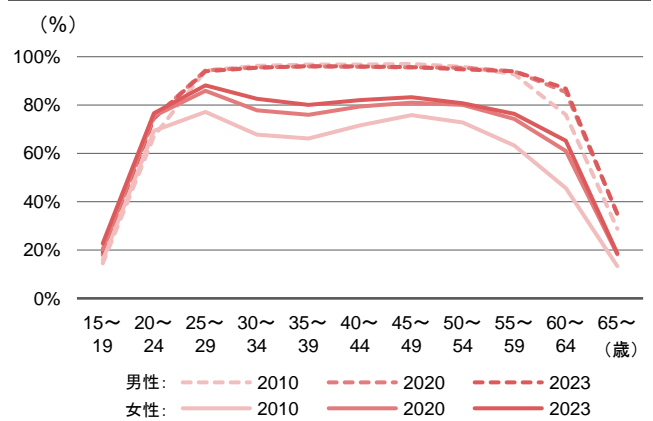
住宅需要形成要因として 働き方の変化に着目

日本の労働市場では大きな変化が生じている。図表1は労働力人口の割合を男女別に示している。破線で示される男性については、60歳代前半の労働力人口割合が増えた以外は大きな変化が見られていない。一方、実線で示される女性については、全体的に労働力人口の割合が上昇していることに加え、結婚・出産が多い年代に一旦低下し育児が落ち着いた時期に再び上昇するという、所謂“M字カーブ”が解消される方向に向かっていることがわかる。とりわけ、30・40歳代で変化が目立つ。

このように労働市場への参加が増えているが、同世代の有配偶者女性では働き方そのものも変化している。図表2および図表3は2010年から2020年にかけての労働状況の変化である¹。未婚者の働き方にほとんど変化は見られない一方、有配偶者ではフルタイムの割合が大幅に上昇（32.4%→45.0%）している。

こうした働き方の変化は住宅市場に影響を及ぼしていると推測される。拙稿『居住者の評価が高まり続ける“職住近接”』（2024年11月）でも論じたように、職住近接を求める傾向から立地選択に変化が生じていること等が例として挙げられる。そこで本稿では首都圏²在住の30・40歳代有配偶者女性の働き方に着目し、その働き方と不動産価値の関係、フルタイムワーカーが増えるエリアの特徴を明らかにしたい。そのうえで、賃料水準の割安さの観点から世帯流入が期待されるエリアを抽出することを試みる。

図表 1: 年齢帯毎の労働力人口の割合

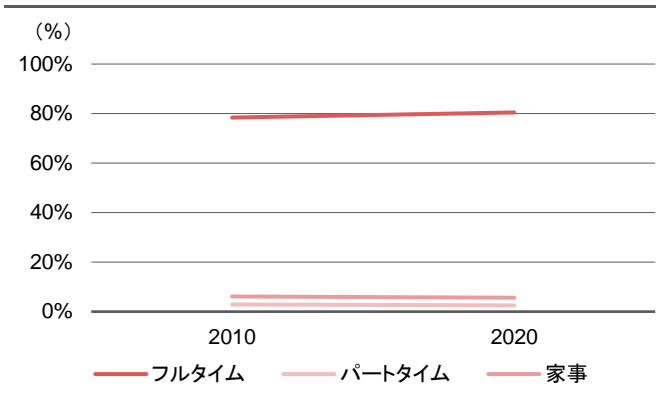


出所 総務省「労働力調査」を基に三菱 UFJ 信託銀行が作成
注 労働力人口の比率。全国を対象とした集計結果

¹ 同調査における労働状況の分類は Appendix.1 の通り。総務省における定義において“主に仕事”としている属性をフルタイム、“家事のほかに仕事”としている属性をパートタイムと読み替えている。“主に仕事”とは、主に勤め先や自家営業などの仕事をしてきた人、“家事のほかに仕事”とは、主に家事などをしていて、その傍ら、例えばパートタイムでの勤め、自家営業の手伝い、賃仕事など、少しでも収入を伴う仕事をした人を指す

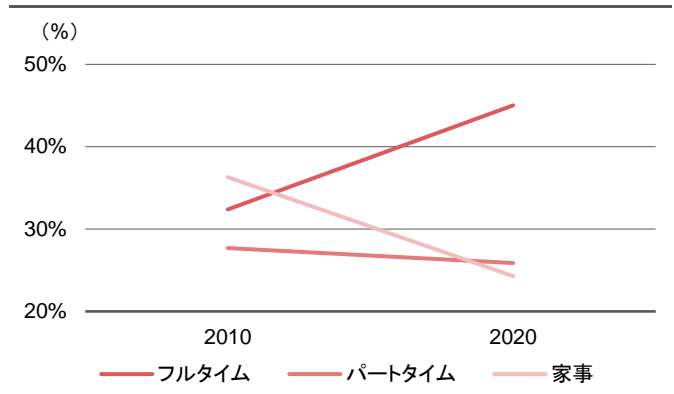
² 本稿では一都三県（東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県）と定義

図表 2: 未婚者の働き方の変化
(30・40 歳代女性)



出所 総務省「国勢調査（就業状態等基本集計）」を基に三菱 UFJ 信託銀行が作成
注 一都三県（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県）の値

図表 3: 有配偶者の働き方の変化
(30・40 歳代女性)

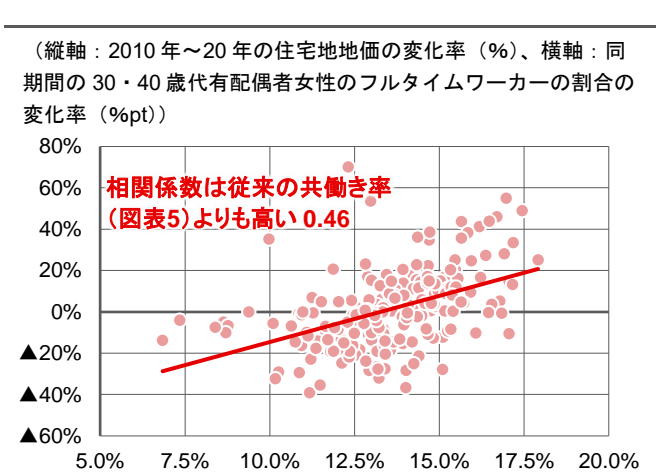


出所 総務省「国勢調査（就業状態等基本集計）」を基に三菱 UFJ 信託銀行が作成
注 一都三県（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県）の値

**女性の働き方と地価との関係：
フルタイムワーカーの割合と地価の変化に正の相関関係**

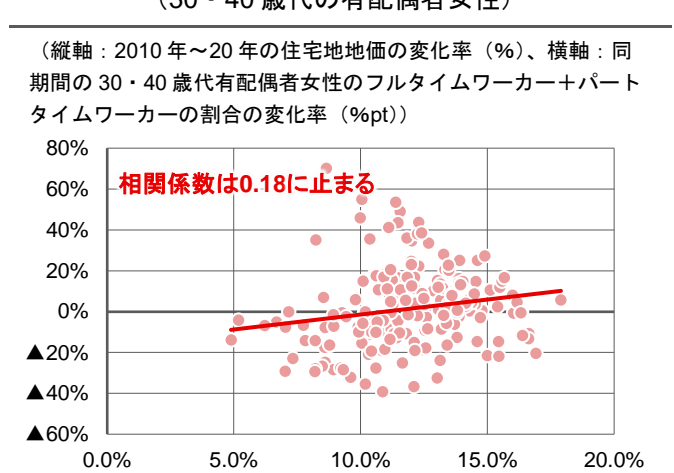
まず、フルタイムワーカーの割合と地価との関係を分析する。図表 4 は縦軸に 2010 年から 2020 年の住宅地地価の変化、横軸に 30・40 歳代の有配偶者女性のフルタイムワーカーの割合の変化を設定し、首都圏の市区町村をプロットした散布図である。相関係数は 0.46 と正の相関関係が観測される³。相関係数は直接的に因果関係を示すものではないが、フルタイムワーカー女性の世帯の住宅ローン・賃料の負担力への影響を踏まえると因果関係がありそうだ。上記の分析でフルタイムワーカーが高まったエリアでは、2021 年から 2025 年においても地価上昇率が大きいことが確認されている。なお、図表 5 は横軸にフルタイムワーカー＋パートタイムワーカー⁴を設定した散布図である。回帰線の傾きが図表 4 と比べても緩やかで、相関係数は 0.18 に止まる。

図表 4: 地価とフルタイムワーカー割合との関係
(30・40 歳代の有配偶者女性)



出所 総務省「国勢調査（就業状態等基本集計）」、国土交通省「地価公示」を基に三菱 UFJ 信託銀行が作成
注 一都三県（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県）の値

図表 5: 地価とフルタイムワーカー＋パートタイムワーカー割合との関係
(30・40 歳代の有配偶者女性)



出所 総務省「国勢調査（就業状態等基本集計）」、国土交通省「地価公示」を基に三菱 UFJ 信託銀行が作成
注 一都三県（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県）の値

³ 東京都心部の地価上昇がこうした相関関係につながる側面も一部あるが、東京駅からの距離が 15 km 以上の市区町村についても相関係数は 0.36 と一定の水準が観測される

⁴ 配偶者が就労している場合、従来の共働き率と同値となる

女性の働き方と立地との関係：

“職住近接”と“教育・子育て”に困りごと解消のニーズ

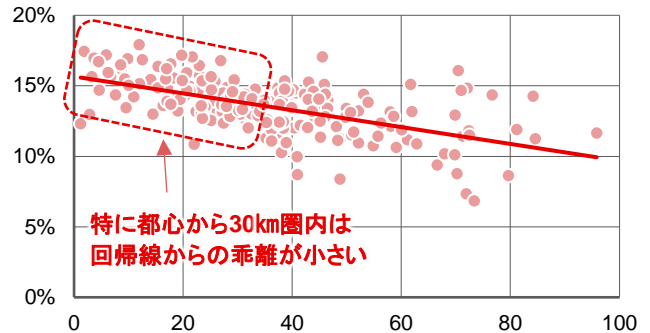
では、このように地価が上昇した立地にはどのような特徴があるだろうか。

まず想定されるのが、“職住近接”の重視だ。特にフルタイムワーカーの共働き世帯の場合、家事や子育てに充てられる時間が少なくなる傾向があると考えられる。通勤時間を節約するという観点では、首都圏では雇用が集まる東京都心⁵との距離が住宅立地の選択に大きな影響を与えそうだ。図表6は縦軸に2010年から2020年の30・40歳代の有配偶者女性のフルタイムワーカーの割合の変化、横軸に東京都心からの距離⁶を設定し、首都圏の市区町村をプロットした。相関係数は▲0.59と負の相関関係が観測される。特に東京都心への通勤が多いと考えられる30km圏内では回帰線からのばらつきが小さいこともわかる。

また筆者の分析では、フルタイムワーカーの上昇率の高いエリアで“教育・子育て”の居住者満足度が高い傾向があることも分かった。当該地域の居住者へのアンケートを用いた街の特徴を示す指標（それぞれの項目に対する居住者の満足度を数値化した指標）を利用し⁷、フルタイムワーカーの女性が増えた街の特徴を調べている。具体的には、東京都心への通勤が多いと考えられる都心からの距離が30km圏内の市区町村について、フルタイムワーカーの女性が増えた上位25%と下位25%の市区町村の平均スコア（5点満点）の差を計算、その差が大きいものを街の特徴として図表7に示した。いずれの距離帯においても、「移動・交通」の満足度が高いという特徴がある。また、特に15～30kmの距離帯の特徴として、教育・子育てに関する満足度⁸が高いエリアであることがわかる⁹。当然ながら、教育・子育ては全ての子育て世帯にとって重要なテーマであるが、職住近接と同様、時間的余裕が少ない世帯にとって親の負担を軽減してくれるサービス・機会を自治体などの程度提供しているかが相対的に重視されていそう¹⁰。

図表6: 都心からの距離とフルタイムワーカー割合の変化率の関係（30・40歳代の有配偶者女性）

（縦軸：2010年～20年の30・40歳代有配偶者女性のフルタイムワーカーの割合の変化率（%pt）、横軸：都心からの距離（km））



出所 総務省「国勢調査（就業状態等基本集計）」等を基に三菱UFJ信託銀行が作成

注 一都三県（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県）の値。都心からの距離は東京駅から自治体の行政施設までの距離

⁵ 詳細は拙稿『居住者の評価が高まり続ける“職住近接”』（2024年11月）をご参照

⁶ 東京都心と各市区町村の距離はJR東京駅と各市町村の役所・役場との距離と定義

⁷ 一般社団法人スマートシティ・インスティテュートの地域幸福度（Well-Being）指標を利用した。同指標は地域全体の「暮らしやすさ」と「幸福感」を数値化・可視化したものであり、デジタル庁が推進する「デジタル田園都市国家構想」の実現に向けた街づくりの指針としての位置づけを期待されている指標である。毎年のアンケートによって、当該地域における居住者の主観的な幸福度および生活満足度、それらを説明する3つの因子群（生活環境・地域の間人関係・自分らしい生き方）を指標化している点に特徴がある。本稿では3つの因子群を使い街の特徴を表現することを試みている。それぞれの主観的因子はAppendix.2の設問にて居住者から5点満点で評価される。なお、因子群については、オープンデータを活用した客観的指標も公表されているが、本稿では採用していない

⁸ 「初等・中等教育」、「教育機会の豊かさ」、「文化・芸術」

⁹ 都心部に近い15km圏内では民間企業のサービスの集積があることでこれらの要因は上位にならないと考えられる

¹⁰ 15km圏内においては「遊び・娯楽」、「都市景観」といった要因が上位となる特徴がある。これはDINKs（Double Income No Kids）世帯などを中心に都市部での消費やレジャーとの近接性を求めた可能性がある

図表 7: フルタイムワーカー割合の上昇率上位 25%の特徴
(30・40 歳代)

順位	15km圏内		30km圏内	
	因子名	上位25%と下位25%の平均点の差	因子名	上位25%と下位25%の平均点の差
1	遊び・娯楽	0.20	移動・交通	0.25
2	移動・交通	0.15	初等・中等教育	0.17
3	文化・芸術	0.13	教育機会の豊かさ	0.13
4	都市景観	0.12	文化・芸術	0.12
5	医療・福祉	0.08	事故・犯罪	0.09

出所 総務省「国勢調査（就業状態等基本集計）」、一般社団法人スマートシティ・インスティテュート「地域幸福度（Well-Being）指標」（2024 年度）を基に三菱 UFJ 信託銀行が作成

注 一都三県（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県）の値。30・40 歳代の有配偶者女性のフルタイムワーカーの割合の上昇率上位 25%と下位 25%について、各主観的指標（詳細は Appendix.1 をご参照）の差を試算した

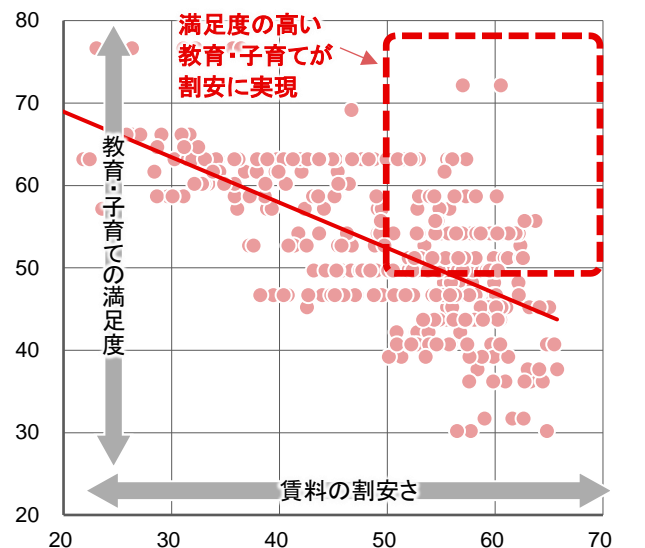
“職住近接”と“教育・子育て”に注目したエリア選定

ここまでの分析では、(1) フルタイムワーカーの有配偶者女性の割合が高まるエリアほど住宅地地価が上昇する傾向があったこと、(2) そうしたエリアは東京都心からの距離が近く、教育・子育て環境の居住者満足度で高い傾向があることが分かった。女性の社会進出は中期的に生じている社会構造の変化であり、国として継続的発展のために不可欠な要素と捉えている¹¹ ことを踏まえると、(2) で得られた立地の特徴は不動産の価値（不動産価格、賃料）を形成するなかで今後重要性がさらに高まる可能性があると考えられる。

本稿では最後に賃料水準の割安さの観点からそうした世帯の流入が期待されるエリアを抽出する。具体的には、都心から 30 km 圏内の市区町村について、賃料の割安さ（賃料単価の平均値の低さ）と居住者の教育・子育て満足度¹²の高さを偏差値化し、その両方を実現できる駅を図表 8 の要領で絞り込む。図表 9 はその結果であり、教育・子育て満足度が相対的に高く、ファミリー物件（専有面積 20 坪≒66 m²）の平均賃料が 20 万円以下の駅が存在する市区町村をリスト化したものである。エリア毎の特性を踏まえた分析は今後の課題としたいが、市場全体の住宅価格・賃料が上昇していく中、本レポートで対象とした世帯の流入が期待されるエリアとして注目できる。

図表 8: 教育・子育ての満足度、賃料の割安さ
(都心から 30 km 圏内の駅)

(縦軸: 教育・子育て満足度 (偏差値)、横軸: 賃料の割安さ (偏差値))



出所 estie「estie レジリサーチ」、一般社団法人スマートシティ・インスティテュート「地域幸福度（Well-Being）指標」（2024 年度）を基に三菱 UFJ 信託銀行が作成

注 データの定義等は図表 9 の注釈をご参照

¹¹ 内閣府「女性版骨太の方針 2024」（2024 年 7 月）では「男女共同参画は、日本政府の重要かつ確固たる方針であり、国際社会で共有されている規範である。また、全ての人々が個性と能力を十分に発揮し、生きがいを感じられる、多様性（ダイバーシティ）が尊重される社会を実現するとともに、我が国の経済社会にイノベーションをもたらす持続的な発展を確保する上でも不可欠な要素でもある」としている

¹² 市区町村の教育・子育て満足度は、一般社団法人スマートシティ・インスティテュート「地域幸福度（Well-Being）指標」（2024 年度）の主観的指標のうち、30・40 歳代の「子育て」・「初等・中等教育」・「文化・芸術」・「教育機会の豊かさ」（各 5 点満点）を合計したスコア（20 点満点）を偏差値化したもの

図表 9: 教育・子育て満足度が高い、かつファミリー物件（専有面積 20 坪≒66 m²）の平均賃料が 20 万円以下の駅が存在する市区町村の例

市区町村名	教育・子育て満足度 (30km圏内での偏差値)	駅名・分析対象とした路線 (括弧内には分析対象とした路線のみ記載)	東京駅 からの距離	ファミリー住戸（20坪）の賃料
板橋区	57.2	大山（東武東上線）	9.5	196,440
		中板橋（東武東上線）	10.5	171,240
		ときわ台（東武東上線）	11.1	170,920
		上板橋（東武東上線）	12.3	151,960
		東武練馬（東武東上線）	13.6	158,020
		下赤塚（東武東上線）	14.9	171,760
		成増（東武東上線）	16.2	193,880
江戸川区	58.7	平井（JR総武線・総武本線）	7.4	163,920
		葛西臨海公園（JR京葉線）	9.5	141,600
		小岩（JR総武線・総武本線）	11.9	161,220
		京成小岩（京成本線）	12.5	148,720
世田谷区	63.2	江戸川（京成本線）	13.2	135,380
		芦花公園（京王線）	14.4	198,520
		千歳烏山（京王線）	15.1	190,820
調布市	63.2	喜多見（小田急小田原線）	17.0	180,740
		仙川（京王線）	16.6	183,820
		つつじヶ丘（京王線）	17.5	169,680
		柴崎（京王線）	18.4	153,260
		国領（京王線）	19.2	170,780
		布田（京王線）	19.8	174,400
		調布（京王線）	20.4	175,960
		京王多摩川（京王相模原線）	21.2	150,100
流山市	58.7	西調布（京王線）	21.6	150,840
		飛田給（京王線）	22.2	141,460
		南流山（つくばエクスプレス、京急本線・久里浜線）	21.3	122,460
		流山セントラルパーク（つくばエクスプレス）	23.4	170,660
		流山おおたかの森（つくばエクスプレス）	25.6	197,240

出所 estie「estie レジリサーチ」、一般社団法人スマートシティ・インスティテュート「地域幸福度（Well-Being）指標」（2024 年度）等を基に三菱 UFJ 信託銀行が作成

注1 対象とした路線は当社「デベロッパー調査」にて調査対象としている京急本線・久里浜線、JR 東海道線、JR 横須賀線、東急東横線・みなとみらい線、相模鉄道本線、東急田園都市線、小田急小田原線、小田急江ノ島線、京王線、京王相模原線、JR 中央線、西武新宿線、西武池袋線、東武東上線、JR 埼京線・高崎線、JR 武蔵野線、東武伊勢崎線・日光線、つくばエクスプレス、JR 常磐線、JR 総武線・総武本線、JR 京葉線、JR 山手線、JR 京浜東北・根岸線、JR 宇都宮線、京成本線。分析に当たりデータの欠損がある駅、募集事例が著しく少ない駅は除外

注2 市区町村の教育・子育て満足度は、一般社団法人スマートシティ・インスティテュート「地域幸福度（Well-Being）指標」（2024 年度）の主観的指標のうち、30・40 歳代の「子育て」・「初等・中等教育」・「文化・芸術」・「教育機会の豊かさ」（各 5 点満点）を合計したスコア（20 点満点）を偏差値化したもの（詳細は Appendix.2 をご参照）

注3 平均坪単価は、estie「estie レジリサーチ」にて比較的募集件数の多い 2LDK の RC・SRC 造、駅徒歩 10 分以内で、募集開始・停止が 2024 年に行われたものを対象として試算

注4 都心から 30 キロ圏内の市区町村について、教育・子育て満足度の偏差値が 55.0 以上かつ坪単価が 1 万円以下の駅が、2 駅以上存在する市区町村から 5 市区町村を選択した

三菱 UFJ 信託銀行 不動産コンサルティング部 船窪 芳和

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。

本資料は執筆者個人の見解に基づくものであり、弊社としての統一見解を公式に表明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。弊社および執筆者はその正確性、完全性、情報や意見の妥当性を保証するものではなく、また、当該データ、意見等を使用した結果についてもな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。

弊社および執筆者はいかなる場合においても、本資料を提供したお

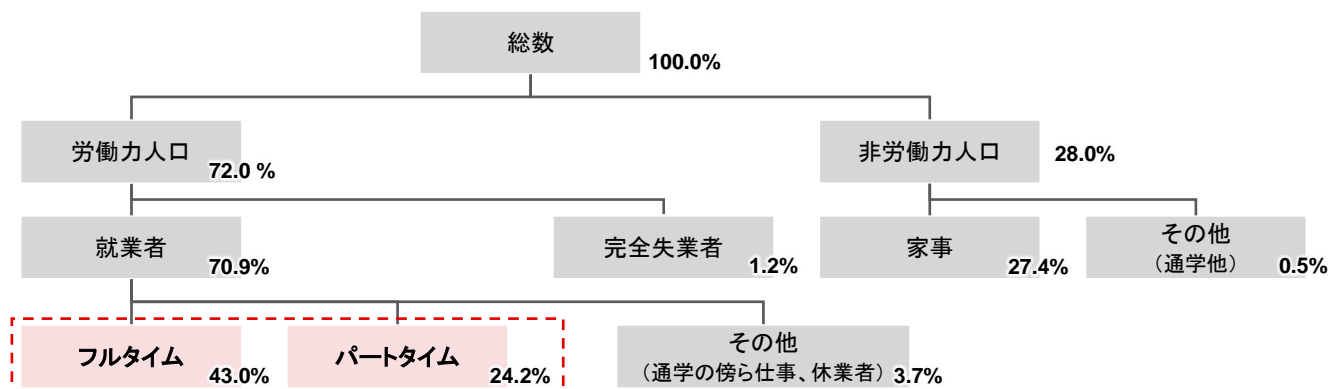
客さまならびに直接間接を問わず本資料を当該お客さまから受け取った第三者に対し、あらゆる直接的、特別な、または間接的な損害等について、賠償責任を負うものではなく、お客さまの弊社に対する損害賠償請求権は明示的に放棄されていることを前提とします。本資料は弊社の著作物であり、著作権法により保護されており、弊社の事前の承諾なく、本資料の全部もしくは一部を引用または複製、転送等により使用することを禁じます。

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。

Appendix 1. 就業状態等基本集計におけるフルタイム、パートタイム (30・40歳代の有配偶者女性)



出所 総務省「国勢調査（就業状態等基本集計）」（令和2年度）を基に三菱UFJ信託銀行が作成
注 一都三県（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県）の値

Appendix 2. 主観的因子に関するアンケート項目（因子毎に5点満点）

生活環境(16)		地域の人間関係(2)		
医療・福祉(2)	<ul style="list-style-type: none"> 医療機関が充実している 介護・福祉施設のサービスが受けやすい 	地域とのつながり(5)	<ul style="list-style-type: none"> 私は同じ町内に住む人々を信頼している 地域活動(自治会・地域行事・防災活動等)への市民参加が盛んである 困ったときに相談できる人が身近にいる 町内の人が困っていたら手助けする このまちに愛着を持っている 	
買物・飲食(2)	<ul style="list-style-type: none"> 日常の買い物に全く不便がない 飲食を楽しめる場所が充実している 		多様性と寛容性(5)	<ul style="list-style-type: none"> 町内にはどんな人の意見でも受け入れる雰囲気がある 私は見知らぬ他者であっても信頼する 私は、町内(集落)の人が自分をどう思っているかが気になる 女性が活躍しやすい 若者が活躍しやすい
住宅環境(3)	<ul style="list-style-type: none"> 自宅には、心地よい居場所がある 【逆】自宅の近辺では、騒音に悩まされている 適度な費用で住居を確保できる 			
移動・交通(1)	<ul style="list-style-type: none"> 公共交通機関で好きな時に好きなところへ移動ができる 			
遊び・娯楽(1)	<ul style="list-style-type: none"> 楽しい時間を過ごせる娯楽施設がある 			
子育て(2)	<ul style="list-style-type: none"> 子育て支援・補助が手厚い 子どもたちがいきいきと暮らせる 			
初等・中等教育(2)	<ul style="list-style-type: none"> 教育環境(小中高校)が整っている 通学しやすい場所に学校がある 	自分らしい生き方(6)		
地域行政(2)	<ul style="list-style-type: none"> 地域の行政は、地域のことを真剣に考えている 公共施設は使い勝手良く便利である 	自己効力感(1)	<ul style="list-style-type: none"> 自分のことを好ましく感じる 	
デジタル生活(2)	<ul style="list-style-type: none"> 行政サービスのデジタル化が進んでいる 仕事や日常生活の場でデジタルサービスを利用しやすい 	健康状態(2)	<ul style="list-style-type: none"> 身体的に健康な状態である 精神的に健康な状態である 	
公共空間(2)	<ul style="list-style-type: none"> 地域の雰囲気は、自分にとって心地よい まちなか、公園、川沿い等で、心地よく歩ける場所がある 	文化・芸術(2)	<ul style="list-style-type: none"> 文化・芸術・芸能が盛んで誇らしい 将来生まれてくる世代のために、良い環境や文化を残したい 	
都市景観(1)	<ul style="list-style-type: none"> 自慢できる都市景観がある 	教育機会の豊かさ(1)	<ul style="list-style-type: none"> 学びたいことを学べる機会がある 	
事故・犯罪(2)	<ul style="list-style-type: none"> 防犯対策(交番・街灯・防犯カメラ・住民の見守り等)が整っており、治安がよい 歩道や信号が整備されていて安心である 	雇用・所得(2)	<ul style="list-style-type: none"> やりたい仕事を見つけやすい 適切な収入を得るための機会がある 	
自然景観(1)	<ul style="list-style-type: none"> 自慢できる自然景観がある 	事業創造(1)	<ul style="list-style-type: none"> 新たなことに挑戦・成長するための機会がある 	
自然の恵み(2)	<ul style="list-style-type: none"> 身近に自然を感じることができる 暮らしている地域の空気や水は澄んでいてきれいだと感じる 			
環境共生(1)	<ul style="list-style-type: none"> リサイクルや再生可能エネルギー活用等、環境への取り組みが盛んである 			
自然災害(1)	<ul style="list-style-type: none"> 暮らしている地域では、防災対策がしっかりしている 			

出所 一般社団法人スマートシティ・インスティテュート「地域幸福度(Well-Being)指標」公表資料を基に三菱UFJ信託銀行が作成