

「不動産取引の集合体」の視点からみたテレワーク移住に関わる潜在ニーズ —広島市・福岡市の超郊外通勤限界地の事例を中心に—

Latent Needs Concerning Telework Migration from the Perspective of “Aggregation of Real Estate Transactions” —Focusing on the Case Study on the Marginal Edge Suburb for Commuting to Hiroshima and Fukuoka Cities—

齊藤理*, 山本悟**

SAITO Tadashi, YAMAMOTO Satoru

Abstract:

The rapid expansion of telework during the COVID-19 Pandemic in Japan brought a delightful opportunity for telework migration to Japanese rural areas that had not seen significant progress before the Pandemic. However, as the infection of COVID-19 began to subside, telework migration has shown some new aspects, such as an extension of commuting limits and simply relocating and moving to the edge suburbs.

Considering that, this study takes the position that the area around JR Shin-Yamaguchi Station in Yamaguchi City is a marginal edge suburb for commuting to Hiroshima and Fukuoka cities, and examines the latent needs of telework migration targeting the hybrid workers who work in both cities. Also, considering migration as a kind of aggregation of real estate transactions and migrants as its target customers, the authors of this paper have tried to conduct a questionnaire survey of experienced teleworkers in Hiroshima and Fukuoka prefectures in July 2022. We attempted to understand their primary push and pull factors of the telework migration, and the size of the potential demand for the telework migration to the area around JR Shin-Yamaguchi Station.

As a result, those who either themselves or their spouses are from or have lived in Yamaguchi Prefecture, plus those who have family and household reasons, such as nursing care for their parents, are the most likely to carry out telework migration. In addition, the size of the potential demand would be for approximately 3,400 people in the case where the telework implementation rate returns to the level at the beginning of the COVID-19 Pandemic.

キーワード:テレワーク移住、ハイブリッドワーク、不動産取引の集合体、
超郊外への住み替え・引越し、消極的Uターン

Keywords:Telework Migration, Hybrid Work, Aggregation of Real Estate Transactions,
Relocating and Moving to Edge Suburds, Negative U-Turns

* 山口県立大学国際文化学部教授 Prof., Faculty of Intercultural Studies, Yamaguchi Prefectural University, Dr.Eng.

**山口県立大学大学院国際文化学研究科修士課程 Graduate student. Graduate School of Intercultural Studies, Yamaguchi Prefectural University

はじめに——テレワーク移住の動向

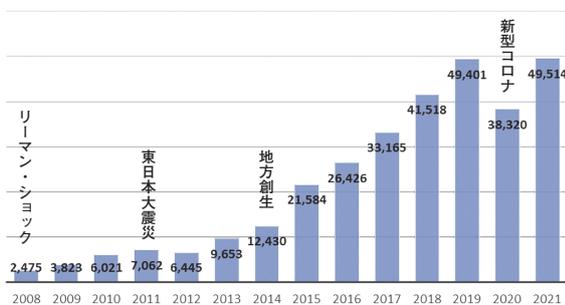
第1節 研究の背景

2020年1月上旬に新型コロナウイルス感染症が日本国内で確認されて以降、大都市における過度な集積リスクへの再認識、及びテレワークの急速な進展に付随する「働く場」としての住宅への機能要求の高まりは、地方移住を再活性化させる誘因となった。併せてテレワークの急伸は、勤務地に紐付かない居住地選択、すなわち自発的な空間的移動によって個人的課題の解決が容易なテレワーカーを、コロナ禍における新たな移住潜在層として出現させた。

ふるさと回帰支援センター¹ (2021) によれば、東京圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）居住者の内、地方移住希望者は推計309万人（2021年8月時点）²。2022年の移住相談・問合せ数は、過去最高の見込み³である。

また、パーソル総合研究所（2022年）によると、地方への移住者7,866人の内、53.4%の者は「転職はしていない」（2021年3月時点）⁴と回答している。

■図表0-1-1 ふるさと回帰支援センター 移住相談・問合せ数推移
(東京/面談・セミナー・電話・メールの合計/暦年)



出典:ふるさと回帰支援センター
2022年2月22日付ニュースリリース⁵に基づき筆者作成

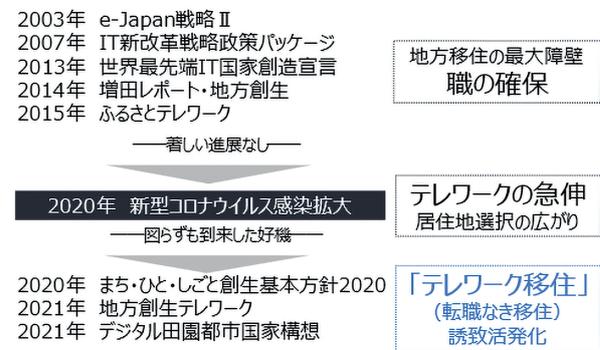
感染拡大以前、地方移住の最大障壁は職の確保であったが、移住先での職の確保が必要ないテレワークを活用した移住は、「転職なき移住」の一形態としてテレワーク移住と呼ばれ、居住地の選択肢を広げただけでなく、大都市の相対的に高い収入や、年金・健康保険等の社会保険制度の継続性も担保した。

このような状況は、感染拡大以前からテレワークを活用した地方移住誘導を進めていた国や地方自治体にとって、図らずも到来した好機となった。特に、大都市へのアクセスは良好であるが、地域ブランドの尖りが鈍く、特色ある地域資源を軸にした戦略を描き難かった地方自治体の一部がテレワーク移住に注力する。

テレワークは、基本的にオフィスへの出社が必要な

いフルテレワークと、テレワークとオフィス勤務を組み合わせたハイブリッドワーク⁶に大別されるが、感染の長期化に伴い後者が主流となった。これを背景として、テレワーク移住には単なる通勤限界地の延伸化、超郊外への住み替え・引越しといった側面が表出する。嵩（2021）は、「転職を伴わない移住については、移住と言うよりも引越しに近いような郊外への移住ニーズを増やしている。『拡張する郊外』と表現している」と述べ、「コロナによって引越しに近い感覚の移住という人が増えており、これまでと同じような移住施策などは通用しなくなっている」⁷と指摘する。

■図表0-1-2 テレワークを活用した地方創生策



出典:松下慶太 (2021)
「ワークスタイル・アフターコロナ」⁸を参考に筆者作成

東京圏に近接した栃木県・群馬県・山梨県の各自治体関係者によると、各県とも2022年9月までの過去1年間の移住相談件数の内、20~25%がテレワーク移住に関わるものであると述べている⁹。特に、栃木県・群馬県におけるテレワーク移住者の居住地は、東京圏に近接した両県南部に広く分布するのではなく、新幹線駅を拠点としたエリアに集中しており、物理距離よりも時間距離が優先される傾向にあると言及している。

また、テレワーク移住については、感染収束後のテレワークに係る定着率や実施形態等の動向に左右される側面が大きいとはいえ、感染リスク回避だけでなく、感染拡大以前の働き方改革¹⁰から続く労働観・価値観の変容に起因する層が一定数存在することから、上記自治体を含む移住関係者等の間では、将来的なテレワーク移住の継続性が共通認識¹¹となっている。ふるさと回帰支援センター（2021）も、東京圏の地方移住希望者の「7割は新型コロナとは関係なく移住を考えていることから、地方移住はコロナ禍による一過性のブームではないことが推察」¹²されると指摘している。

このように東京圏発を中心に注目を集めている地方へのテレワーク移住であるが、今後、東京圏以外の大都市を母都市として広がりを見せるのか否か、アフ

ター・コロナを見据えた地方活性化を考える上でも、その潜在ニーズを探ることが肝要である。東京圏に近接した地方自治体の動向を踏まえると、新幹線という現有資源の活用が可能な地方都市にとっては、検討に値すると考える。

第2節 研究の目的と方法

移住をめぐるのは、人の移動に伴う異なる価値感の衝突、共存、融合などに関連し、国際文化学の分野でも長く分析対象とされてきたが、この現象をきわめてパーソナルな視点から捉えたとき、移住は個人が抱える課題を、時間軸ではなく空間的移動により解決を図る一手段¹³であると考えられる。加えて、世帯毎に移住先住居に係る不動産取引（売買・賃貸・使用貸借¹⁴・相続・贈与等）が発生するため、移住は「不動産取引の集合体」、移住者はその顧客ターゲットとしても捉えることができる。そのため、前節のような地方移住をめぐる潮流の変化が、将来的な住宅市場や不動産取引等に与える影響も否定できない。移住と不動産取引は表裏一体であり、この点を踏まえて分析することは、今後のシームレスな地方移住を促進する上で重要ではないかと考える。

これらを踏まえた上で、本論では、JR新山口駅（山口県山口市）¹⁵周辺エリアを、広島市・福岡市（以下、「2市」と言う）を母都市とした超郊外通勤限界地であると仮定する。2市に居住するハイブリットワーカーに主眼を置き、彼らのテレワーク移住に係る潜在ニーズ、すなわち移住の動機となる個人的課題は何で、それを解決するための居住地選択と不動産取引の実施要因は何なのか…（移住のプッシュ・プル要因）、また、どの程度の規模感で存在するのか…（移住潜在需要規模）を明らかにすることを研究の目的とした。

具体的な方法としては、広島県・福岡県に就業するテレワーク経験者を対象に、2022年7月にアンケート調査（「テレワーク移住に係る意識調査」）を実施。全回答者の内、移住の意向がある者を「移住潜在層」、その内2市に居住する者を「潜在的ターゲット層」とした。その上で、彼らの主たる移住のプッシュ・プル要因、及びJR新山口駅周辺エリアへの移住潜在需要規模の把握を試みた。言い換えれば、潜在的ターゲット層の現居住地が2市であり、不動産取引の対象物件所在地がJR新山口駅周辺エリアとなる。

第3節 研究の対象

山陽新幹線を利用した場合の時間距離に鑑みて、潜在的ターゲット層の現居住地として2市を想定した理

由は、主に2点ある。

- ① 2市ともに地方中枢都市、且つ県庁所在地でもある政令指定都市。一般的にテレワーク実施率は人口密度や都市の集積度等に比例して高くなる傾向にあることを踏まえると、中国地方・九州地方に於いて各々人口規模が最大で、都市集積が進む2市は、テレワーク移住潜在層が相対的に多数存在すると考えられる
- ② 2市同様に政令指定都市である北九州市については、JR新山口駅からJR小倉駅（福岡県北九州市小倉北区）迄、速達型新幹線で直通19分、在来線でも85分程度（営業キロ:80.7km）¹⁶である。現況、遠距離通勤圏であり、潜在的ターゲット層が所在するポテンシャルは、2市ほど高くはないと考えられた

一方、地理的優位性に鑑みて、不動産取引の対象物件がJR新山口駅周辺エリアに所在すると想定した理由は、主に2点ある。

- ① JR新山口駅は、JR広島駅（広島県広島市南区）とJR博多駅（福岡県福岡市博多区）のほぼ中間に位置し、2市に居住する各々のテレワーカーを潜在的ターゲット層として取り込むことができる。JR新山口駅からJR広島駅迄は、山陽新幹線の速達型で直通31分（営業キロ:132.8km）、JR博多駅迄は同様に直通35分（営業キロ:147.9km）¹⁷で到達。山口宇部空港（山口県宇部市）へも宇部市交通局の特急バスで直通30分（営業キロ:23.0km）¹⁸であり、飛行機を利用した東京へのアクセスも整っている。なお、テレワーク移住の誘致で先行している栃木県・群馬県に於いては、JR東京駅（東京都中央区）からJR宇都宮駅（栃木県宇都宮市）迄は、東北新幹線の速達型で直通48分（営業キロ:109.5km）、JR高崎駅（群馬県高崎市）迄は、上越新幹線の速達型で直通48分（営業キロ:100.5km）¹⁹であり、JR新山口駅の立地は、それらの時間距離と比較しても遜色ない
- ② JR新山口駅のある山口市は、隣接する宇部市とともに山口県中央連携都市圏域の連携中枢都市の一つであり、その交通利便性、就労施策、創業支援等が寄与し、移住検討者向メディアの移住先ランキング等でも上位に入る²⁰など、感染拡大以前に遡り従来型移住者層²¹から一定の評価を得ている

「不動産取引の集合体」の視点からみたテレワーク移住に関わる潜在ニーズ—広島市・福岡市の超郊外通勤限界地の事例を中心に—

■図表0-1-3 JR新山口駅からの距離



出典:j STAT MAP²²により筆者作成

■図表0-1-4 山口県及び山口市への移住者実績²³推移

年度	2017	2018	2019	2020	2021
山口県 (人)	1,745	2,097	3,100	3,230	3,627
内) 山口市 (人)	46	393	848	555	471

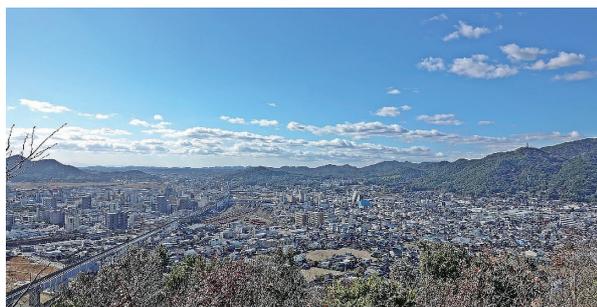
出典:山口県 (2018-2021)「住んでみいね!ぶちええ山口」県民会議各年度公表資料²⁴に基づき筆者作成

■写真0-1-5 JR新山口駅 (左)・山口宇部空港 (右)



出典:やまぐちフリー写真素材集²⁵

■写真0-1-6 JR新山口駅周辺エリア



第1章 調査実施概要

「テレワーク移住に係る意識調査」の実施概要を図表1-0-1に、設問項目一覧を図表1-0-2に示す。

有効回答数については、事前に調査会社の登録モニター数の比率に従い広島県と福岡県に割付したが、計画時の意図に沿った回答数が得られた。第2章第2節で示す通り、各基本属性についても集計や考察を行う上で大きな問題点は見当たらない。また調査に際しては、回答者の心理的なバイアスを考慮して、新型コロナウイルス感染症の第6波と第7波の端境期に実施した。

■図表1-0-1 調査実施概要

調査対象	勤務先所在地が広島県及び福岡県の有職者 (パート・アルバイト及び個人事業主を除く)の内、 25～64歳のテレワーク経験者 (調査会社登録モニター)
調査方法	インターネット調査 (調査協力依頼・回収は調査会社に委託)
実施期間	2022年7月5日 (火)～6日 (水) ※ 新型コロナウイルス感染症 第6波と第7波の端境期
有効回答数	300サンプル (広島県: 118サンプル、福岡県: 182サンプル) ※ 登録モニター数 (広島県 5,543人、福岡県 8,650人) による比率で割付

■図表1-0-2 調査項目一覧

分類	番号	設問	内容	回答方式
スクリーニング	SC1	勤務場所都道府県	属性	単一回答
	SC2	年齢	属性	単一回答
	SC3	テレワーク経験の有無	属性	単一回答
本調査	Q1	現居住地	属性	単一回答
	Q2	現居住形態	属性	単一回答
	Q3	通勤手段及び通勤時間	属性	単一回答
	Q4	住みたい街について重視する事項	意向	単一回答
	Q5	同居家族	属性	複数回答
	Q6	世帯年収	属性	単一回答
	Q7	山口県の関係人口が否か	属性	単一回答
	Q8	解決したい課題と解決したい時期	意向	単一回答
	Q9	「テレワーク移住」検討時に重視する事項	意向	単一回答
	Q10	居住形態別のJR新山口駅周辺への「テレワーク移住」意向	意向	単一回答

※ 別途調査会社提供データ:性別・年齢・居住都道府県

※ 主要設問:Q4,Q8,Q9,Q10.

第2章 潜在的ターゲット層に係る集計結果と考察

—テレワーク移住者の表相

以下に、潜在的ターゲット層として2市のテレワーク移住潜在層に係る集計結果と考察について記述する。

第一に属性を軸にした移住意向比率を考察する。第二に主要設問に係る潜在的ターゲット層の単純集計をみた後、第三に移住のプッシュ・プル要因を考察するために実施したクロス集計を考察する。

第1節 移住潜在層及び潜在的ターゲット層の定義

図表1-0-2「Q10.居住形態別のJR新山口駅周辺への『テレワーク移住』意向」に係る回答者の内、下記6タイプの想定物件のいずれか一つにでも、「すぐにでも検討したい」「勤務条件が許せば検討したい」「家族の同意があれば検討したい」「住宅価格がもう少し安ければ検討したい」のいずれかを回答した者を「移住潜在層」とした。加えて移住潜在層の内、2市居住者を「潜在的ターゲット層」とした (図表2-3-4参照)。

想定物件1.<周辺に若いファミリー層が多い新築一戸建>

4LDK/新山口駅から徒歩19分 [売価:3,200万円/戸]

想定物件2.<瀬戸内海が望める中古一戸建>

5LDK/新山口駅から車で22分 [売価:1,600万円/戸]

想定物件3.<テレワークスペースのある新築マンション>

3LDK/新山口駅から徒歩9分 [売価:2,500万円/戸]

想定物件4.<大きな公園に面した中古マンション>

- 3LDK/新山口駅から徒歩5分 [売価:1,800万円/戸]
- 想定物件5.《子供がノビノビと遊べる賃貸一戸建》
- 4LDK/新山口駅から徒歩13分 [家賃:7.5万円/月]
- 想定物件6.《中心商店街に近い賃貸マンション》
- 2LDK/新山口駅から徒歩4分 [家賃:6.5万円/月]

アンケート調査の結果、得ることができた有効回答数は、事前の想定通りであった。2市については、広島市の移住潜在層が20人、福岡市が23人（計43人）であり、一定数を得ることができた。一方、北九州市については、移住潜在層が9人と、2市に比べて少なく、本論の集計及び考察から除外した（図表2-2-1参照）。

第2節 属性を軸にした移住意向比率

以下、回答者の属性を軸としたクロス集計を実施し、各項目に係る移住意向比率を考察した結果を示す。

a. 関係人口

全回答者300人の内、移住の意向がある移住潜在層は76人で、移住意向率は25.3%。全回答者に係る関係人口（回答者本人またはその配偶者の少なくともどちらか一方が、山口県出身または居住経験を有する者）²⁶⁾は51人で、その内の移住潜在層は20人。移住意向比率は39.2%である。

また、移住潜在層の内、2市居住者である潜在的ターゲット層は43人で移住意向比率が25.1%であるのに対し、その関係人口である12人の移住意向比率は

■図表2-2-1 全回答者 移住意向比率 関係人口区分・年代別

		年代	20代	30代	40代	50代	60代	計
全回答者	全体	(人)	27	38	101	93	41	300
	広島市	(人)	8	10	18	32	9	77
	福岡市	(人)	9	11	36	28	10	94
	2市計	(人)	17	21	54	60	19	171
	内) 関係人口	(人)	4	9	17	14	7	51
	広島市	(人)	2	2	4	8	3	19
	福岡市	(人)	2	2	6	2	1	13
	2市計	(人)	4	4	10	10	4	32
	関係人口比率	(%)	14.8	23.7	16.8	15.1	17.1	17.0
	2市計	(%)	25.0	20.0	22.2	25.0	33.3	24.7
移住潜在層	全体	(人)	8	15	28	16	9	76
	広島市	(人)	3	5	3	7	2	20
	福岡市	(人)	1	3	12	4	3	23
	2市計*	(人)	4	8	15	11	5	43
	内) 関係人口	(人)	2	5	7	4	2	20
	広島市	(人)	1	2	1	2	0	6
	福岡市	(人)	1	1	2	1	1	6
	2市計	(人)	2	3	3	3	1	12
	関係人口比率	(%)	25.0	33.3	25.0	25.0	22.2	26.3
	2市計	(%)	33.3	40.0	33.3	28.6	0.0	30.0
移住意向比率	全体	(%)	29.6	39.5	27.7	17.2	22.0	25.3
	広島市	(%)	37.5	50.0	16.7	21.9	22.2	26.0
	福岡市	(%)	11.1	27.3	33.3	14.3	30.0	24.5
	2市計	(%)	23.5	38.1	27.8	18.3	26.3	25.1
	内) 関係人口	(%)	50.0	55.6	41.2	28.6	28.6	39.2
	広島市	(%)	50.0	100.0	25.0	25.0	0.0	31.6
	福岡市	(%)	50.0	50.0	33.3	50.0	100.0	46.2
	2市計	(%)	50.0	75.0	30.0	30.0	25.0	37.5

※ 潜在的ターゲット層

37.5%。移住潜在層、潜在的ターゲット層ともに、関係人口の移住意向比率が12ポイント以上高くなっている。第3節a.に後述する、家族や家庭の事情が主たる移住のプッシュ要因の一つになっていることと、関連性が強いと考えられる。

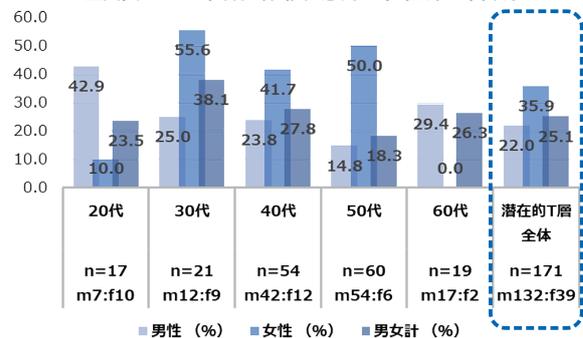
b. 性別・年代別及び世帯の種類

潜在的ターゲット層43人の移住意向比率を年代別でみた場合、30代が38.1%と最も高く、40代が27.8%で続く。

性別では、男性の移住意向比率が22.0%であるのに対し、女性が35.9%と約14ポイント高い。特に2市に居住する単身世帯の女性8人については、その内7人に移住の意向がある。

また、世帯構成では、単身世帯が11人、複数世帯が32人で、その内子供と同居している世帯は18人。その移住意向比率は、単身世帯が23.9%、複数世帯が25.6%となっており複数世帯が若干高い。また複数世帯に於いて子供と同居している世帯の移住意向比率は25.7%であり、子供との同居有無による移住意向比率の差は僅かである。

■図表2-2-2 2市居住者 移住意向比率 性別・年代別



■図表2-2-3 2市居住者 移住意向比率 世帯の種類別

世帯の種類	サンプル数	移住意向比率	
		(人)	(%)
単身世帯	n=46	11	23.9
複数世帯	n=125	32	25.6
複数世帯の内 子供と同居	n=70	18	25.7
移住潜在層 (潜在的ターゲット層)	n=171	43	25.1

c. 現住居所有形態及び建て方

テレワーカーは自宅で仕事をする機会が増えることに鑑みて、現住居と移住意向比率の相関性を考察した。

潜在的ターゲット層43人の現住居の所有形態については、持家が18人、賃貸が24人、それ以外が1人。持家に居住している者の移住意向比率が20.7%であるのに対して、賃貸住宅に居住している者のそれは30.8%と10ポイント程度高い。潜在的ターゲット層全体の移住意向比率25.1%と比較しても、約6ポイント高い。

■図表2-2-4 2市居住者 移住意向比率 現住居所有形態別

現住居所有形態	サンプル数	移住意向比率	
		(人)	(%)
持家	n=87	18	20.7
賃貸	n=78	24	30.8
それ以外	n=6	1	16.7
移住潜在層 (潜在的ターゲット層)	n=171	43	25.1

一方、現住居の建て方別にみた場合、一戸建住宅が9人、マンション等が33人、それ以外が1人となっている。一戸建住宅に居住している者の移住意向比率が23.1%であるのに対して、マンション等に居住している者のそれは26.2%と3ポイント程度高いが、所有形態別よりもその差は小さい。

■図表2-2-5 2市居住者 移住意向比率 現住居建て方別

現住居建て方	サンプル数	移住意向比率	
		(人)	(%)
一戸建	n=39	9	23.1
マンション等	n=126	33	26.2
それ以外	n=6	1	16.7
移住潜在層 (潜在的ターゲット層)	n=171	43	25.1

d. 通勤手段及び通勤時間

テレワーク実施に伴う通勤機会の減少を踏まえて、通勤手段及び通勤時間と移住意向比率の相関性を考察した。

潜在的ターゲット層43人の通勤手段については、主に鉄道・バスが23人、主に車・バイクが10人、主に自転車・徒歩が10人であり、過半が公共交通機関を利用している。その移住意向比率は、主に鉄道・バスが24.5%、主に車・バイクが32.3%、主に自転車・徒歩が22.7%であり、車・バイクを主な通勤手段にしている者の移住意向比率が高い。潜在的ターゲット層全体の移住意向比率25.1%と比較して、約7ポイント高い。

一方、通勤時間については、30分未満が24人、30分以上～60分未満が16人、60分以上が3人であり、その移住意向比率は、30分未満が28.9%、30分以上～60分未満が22.9%、60分以上が18.8%と、通勤時間の長さに反比例している。

通勤手段・通勤時間と移住意向比率との相関性については、移住のプッシュ要因であるストレス低減やワークライフバランスへの欲求有無との関連性が強いと考えられる。その考察の結果については、第3節a.及びb.に後述する。

e. 世帯年収

最後に、潜在的ターゲット層43人の世帯年収と移住意向比率の相関性を考察する。世帯年収については、200万円未満が1人、200万円以上～400万円未満が6人、400万円以上～600万円未満が7人、600万円以上～800

万円未満が10人、800万円以上～1,000万円未満が4人、1,000万円以上～1,200万円未満が6人、1,200万円以上が7人、回答したくないが2人となっている。

潜在的ターゲット層の中央値は、600万円以上～800万円未満。広島県の一般労働者平均賃金が4,674千円(43.6歳)、福岡県4,563千円(43.6歳)²⁷と比較して、やや高い傾向にある。

世帯年収別の移住意向比率については、200万円未満が50.0%、200万円以上～400万円未満が28.6%、400万円以上～600万円未満が17.1%、600万円以上～800万円未満が38.5%、800万円以上～1,000万円未満が18.2%、1,000万円以上～1,200万円未満が28.6%、1,200万円以上が30.4%となっている。

移住意向比率にばらつきがあり、世帯年収との相関性を見出すことはできなかった。プッシュ要因としては世帯年収の多少よりも、個人的課題の解決が優先される傾向が強いのではないかと考察される。

■図表2-2-6 2市居住者 移住意向比率 通勤手段別

通勤手段	サンプル数	移住意向比率	
		(人)	(%)
主に鉄道・バス	n=94	23	24.5
主に車・バイク	n=31	10	32.3
主に自転車・徒歩	n=44	10	22.7
その他	n=2	0	0.0
移住潜在層 (潜在的ターゲット層)	n=171	43	25.1

■図表2-2-7 2市居住者 移住意向比率 通勤時間別

通勤時間	サンプル数	移住意向比率	
		(人)	(%)
30分未満	n=83	24	28.9
30分以上～60分未満	n=70	16	22.9
60分以上	n=16	3	18.8
その他	n=2	0	0.0
移住潜在層 (潜在的ターゲット層)	n=171	43	25.1

■図表2-2-8 2市居住者 移住意向比率 世帯年収別

世帯年収	サンプル数	移住意向比率	
		(人)	(%)
200万円未満	n=2	1	50.0
200万円以上～400万円未満	n=21	6	28.6
400万円以上～600万円未満	n=41	7	17.1
600万円以上～800万円未満	n=26	10	38.5
800万円以上～1,000万円未満	n=22	4	18.2
1,000万円以上～1,200万円未満	n=21	6	28.6
1,200万円以上	n=23	7	30.4
回答したくない	n=15	2	13.3
移住潜在層 (潜在的ターゲット層)	n=171	43	25.1

第3節 主要設問に係る集計結果

本節では、主たる移住のプッシュ要因・プル要因を考察する前提として、潜在的ターゲット層に係る以下の4主要設問に係る集計結果とその傾向について記述する。

- Q8.解決したい課題と解決したい時期
- Q4.住みたい街について重視する事項
- Q9.テレワーク移住検討時に重視する事項
- Q10.居住形態別のJR新山口駅周辺へのテレワーク移住意向

a. Q8.解決したい課題と解決したい時期

——移住して何を解決したいのか——

「Q8.あなたの、解決したい課題と解決したい時期を教えてください。」という設問文で、現居住先からの移住の動機となるプッシュ要因を聞いた。設問項目は、1~4が家族や家庭の事情に関するもの、5・9・10が仕事や労働環境に関するもの、6が配偶者との関係性に関するもの、7・8が地域社会や地域コミュニティに関するものに大別される。

潜在的ターゲット層43人の回答について、「すぐでも解決したい課題である」「概ね10年以内に解決したい課題である」を合わせた集計が、図表2-3-1である。

■図表2-3-1 潜在的ターゲット層 解決したい課題と解決したい時期 全体

Q8.解決したい課題と解決したい時期(n=43)	解決したい課題である		計	
	(人)	(%)	(人)	(%)
1.親族の介護や面倒をみる必要がある	9	20.9	27	62.8
2.ご自身やご家族が病氣療養をしなければならぬ	4	9.3	16	37.2
3.家業の承継をしなければならぬ	2	4.7	9	20.9
4.家や墓、田畑など先祖代々の資産を相続しなければならぬ	3	7.0	14	32.6
5.新型コロナの影響等による失業や、大幅な収入減となった	9	20.9	16	37.2
6.配偶者との離婚や別居を考えている	3	7.0	5	11.6
7.保守的で硬直的な地域社会に、閉塞感や息苦しさを感ずる	6	13.9	8	18.6
8.地域コミュニティや近所付き合いが過剰で煩わしい	9	20.9	16	37.2
9.仕事中心からワークライフバランスのとれた生活に変えたい	12	27.9	19	44.2
10.ストレスや疲れが続き、やる気が出ないことがある	16	37.2	24	55.8

「1.親族の介護や面倒をみる必要がある」が62.8%と最も高く、「10.ストレスや疲れが続き、やる気が出ないことがある」が55.8%、「9.仕事中心からワークライフバランスのとれた生活に変えたい」が44.2%で、上位三つの回答となっている。その内二つが仕事や労働環境に関する設問で、新型コロナウイルス感染拡大を背景に、ストレス負荷が低くワークライフバランスのとれた生活への指向がみられる。

b. Q4.住みたい街について重視する事項

——移住してどんな街に暮らしたいのか——

「Q4.あなたが住みたい街について、重視することを教えてください。」という設問文で、移住のプル要因となる居住地選択に係る街の選好について聞いた。設問は、1・2が街のイメージに関するもの、3・4・8が街の開放性や多様性に関するもの、5・6・7が街の癒しに関するもの、9・10が街の環境に関するものに大別される。

潜在的ターゲット層43人の回答について、「とても重視する」「やや重視する」を合わせた集計が、図表2-3-2である。

「5.気取らない雰囲気、ストレスが少ないこと」が81.4%と最も高く、「9.子供や高齢者・障がい者等にも優しく、安全・安心であること」が79.1%、「7.街並みや自然の景観が美しく、歩いていて楽しいこと」が76.7%で、上位三つの回答は75%超となっている。その内二つが、街の癒しに関する回答である。前項で、ストレス負荷が低くワークライフバランスのとれた生活への指向がみられたが、日常生活を営む街の選好にも、それが反映されているものと考えられる。

■図表2-3-2 潜在的ターゲット層 住みたい街について重視する事項 全体

Q4.住みたい街について重視する事項(n=43)	とても重視する		やや重視する		計	
	(人)	(%)	(人)	(%)	(人)	(%)
1.ナイトライフが充実し、街に活力やエネルギーを感じる	5	11.6	16	37.2	21	48.8
2.温泉などの観光資源が豊富で、観光地としてイメージがいい	2	4.7	13	30.2	15	34.9
3.様々な人と出会うことができ、友人が作りやすい	4	9.3	19	44.2	23	53.5
4.よそ者を受け入れる、開放的で寛容な風土である	4	9.3	21	48.8	25	58.1
5.気取らない雰囲気、ストレスが少ない	15	34.9	20	46.5	35	81.4
6.歴史や文化・芸術を感じる	5	11.6	16	37.2	21	48.8
7.街並みや自然の景観が美しく、歩いていて楽しい	16	37.2	17	39.5	33	76.7
8.男女差別や性的マイノリティ等に対する差別が少ない	6	13.9	8	18.6	14	32.6
9.子供や高齢者・障がい者等にも優しく、安全・安心である	13	30.2	21	48.8	34	79.1
10.環境への意識が高く、持続可能である	9	20.9	16	37.2	25	58.1

c. Q9.テレワーク移住検討時に重視する事項

——移住して何を實現したいのか——

「Q9.勤務がテレワーク主体（オフィス出勤が週1回程度）となり、仕事を変えずにオフィスから100km程度離れた駅周辺（新幹線を含む通勤時間が1時間程度）に住み替えることをテレワーク移住と言いますが、もし、あなたがテレワーク移住を検討するとしたら重視することを教えてください。」という設問文で、具体的にテレワーク移住検討時に限定し、生活の質に係る移住のプル要因を聞いた。設問項目の内訳は、1・3が可処分所得・時間に関するもの、2・6が居住環境に関

するもの、4・5が私生活の充実に関するもの、7・8が教育及び医療・福祉へのアクセスに関するもの、9・10が感染・災害リスクの回避に関するものに大別される。

潜在的ターゲット層43人の回答について、「とても重視する」「やや重視する」を合わせた集計が、図表2-3-3である。

■図表2-3-3 潜在的ターゲット層「テレワーク移住」検討時に重視する事項全体

Q9.「テレワーク移住」検討時について重視する事項 (n=43)	とても重視する		やや重視する		計	
	(人)	(人)	(人)	(人)	(人)	(%)
1.家族・子供や友人と過ごす時間を増やすこと	14	16	30		69.8	
2.広くゆったりとした家に住むこと	13	19	32		74.4	
3.生活が楽になり、自由に使えるお金が増えること	17	16	33		76.7	
4.趣味や余暇を思う存分に楽しむこと	18	18	36		83.7	
5.食文化が豊かで、食べ物が美味しいこと	12	20	32		74.4	
6.自然に恵まれた環境でゆったり暮らすこと	12	20	32		74.4	
7.教育環境や子育て支援が充実していること	6	19	25		58.1	
8.医療・福祉環境が充実していること	11	22	33		76.7	
9.新型コロナウイルスの感染リスクが低いこと	8	13	21		48.8	
10.地震や水害などの災害リスクが低いこと	13	21	34		79.1	

「4.趣味や余暇を思う存分に楽しむこと」が83.7%と最も高く、「10.地震や水害などの災害リスクが低いこと」が79.1%、「3.生活が楽になり、自由に使えるお金が増えること」と「8.医療・福祉環境が充実していること」が各々76.7%で、上位3位迄が75%超となっている。それらに続く回答として約2ポイント差で、「2.広くゆったりとした家に住むこと」「5.食文化が豊かで、食べ物が美味しいこと」「6.自然に恵まれた環境でゆったり暮らすこと」が74.4%で、70%を超えている。全般的に、私生活の充実と居住環境に関する回答が高い傾向にある。

また、「10.地震や水害などの災害リスクが低いこと」が79.1%である一方で、コロナ禍であるにもかかわらず「9.新型コロナウイルスの感染リスクが低いこと」が48.8%と相対的に低くなっていることは注目に値する。

全国的にみた場合、広島・福岡両県ともに比較的地震リスクが低いとされるにもかかわらず、潜在的ターゲット層にとって自然災害リスクは継続的要因、感染リスクは一時的要因であると考察される。背景には、近年の豪雨災害²⁸が影響していることも否定できない。

d. Q10.居住形態別のJR新山口駅周辺へのテレワーク移住意向

——移住してどんな家に住みたいのか——

「Q10.交通アクセス、生活利便性、教育・医療環境、自然環境等のバランスがとれたJR新山口駅（新幹線

「のぞみ」停車駅/山口県山口市）周辺の住宅価格が次の通りだとしたら、あなたは新山口駅周辺にテレワーク移住を検討しますか。最も近いものを教えて下さい。」という設問文で、6タイプの不動産物件を想定してJR新山口駅周辺へのテレワーク移住の意向を聞いた。

■図表2-3-4 潜在的ターゲット層居住形態別のJR新山口駅周辺への「テレワーク移住」意向全体

Q10.居住形態別のJR新山口駅周辺への「テレワーク移住」意向(n=43)	すぐにでも検討したい	勤務条件が許せば検討したい	家族の同意があれば検討したい	住宅価格がもう少し安ければ検討したい	計	
	(人)	(人)	(人)	(人)	(人)	(%)
1.«周辺に若いファミリー層が多い新築一戸建» 4LDK/新山口駅から徒歩19分 【売価：3,200万円/戸】	0	5	7	10	22	51.2
2.«瀬戸内海が望める中古一戸建» 5LDK/新山口駅から車で22分 【売価：1,600万円/戸】	1	10	8	1	20	46.5
3.«テレワークスペースのある新築マンション» 3LDK/新山口駅から徒歩9分 【売価：2,500万円/戸】	1	8	12	10	31	72.1
4.«大きな公園に面した中古マンション» 3LDK/新山口駅から徒歩5分 【売価：1,800万円/戸】	1	9	5	10	25	58.1
5.«子供がピピと遊べる賃貸一戸建» 4LDK/新山口駅から徒歩13分 【家賃：7.5万円/月】	1	7	6	6	20	46.5
6.«中心商店街に近い賃貸マンション» 2LDK/新山口駅から徒歩4分 【家賃：6.5万円/月】	1	5	9	9	24	55.8

想定物件については、「持家か賃貸か…」(所有形態別)、「一戸建かマンションか…」(建て方別)、「新築か中古か…」(築齡別)かを掛け合わせた6種類の居住形態を用意し、折込チラシや不動産情報サイトへ掲載された物件情報を参考に、各々の立地、間取り、売価・賃料等の具体を設定した。

潜在的ターゲット層43人の回答について、「すぐにでも検討したい」「勤務条件が許せば検討したい」「家族の同意があれば検討したい」「住宅価格がもう少し安ければ検討したい」を合わせた集計が、図表2-3-4である。

「3.<テレワークスペースのある新築マンション>」が72.1%と最も高く、「4.<大きな公園に面した中古マンション>」が58.1%、「6.<中心商店街に近い賃貸マンション>」が55.8%で、上位三つの回答はマンションとなっている。それらに続き、「2.<周辺に若いファミリー層が多い新築一戸建>」が51.2%で、ここまですべて50%を超えている。全般的に一戸建よりもマンション、中古よりも新築、賃貸よりも持家を選択する傾向がみられる。

第4節 主たる移住のプッシュ要因

——移住の動機となる個人的課題

本節では、主たる移住のプッシュ要因として、潜在的ターゲット層が抱える個人的な課題に着目し、移住意向比率との相関性を考察する。

前節a.に記載した「Q8.解決したい課題と解決したい時期」に係る集計結果を踏まえ、本設問に対し、「1.親族の介護や面倒をみる必要がある」「2.ご自身やご家族が病気療養をしなければならない」「3.家業の承継をしなければならない」「4.家や墓、田畑など先祖代々の資産を相続しなければならない」のいずれか一つにでも、「すぐにでも解決したい課題である」「概ね10年以内に解決したい課題である」と回答した者を、「家族や家庭の事情がある者」として、クロス集計を実施した。

加えて、「9.仕事中心からワークライフバランスのとれた生活に変えたい」「10.ストレスや疲れが続き、やる気が出ないことがある」に対して同様に回答した者を、ストレス低減やワークライフバランスへの欲求がある者としてクロス集計を実施、更に通勤手段・通勤時間との相関性も考察した。その結果を以下に示す。

a. 介護など家族や家庭の事情を解決したい

潜在的ターゲット層43人の内、家族や家庭の事情がある者は31人で、その移住意向比率は34.8%。当該要因がない者を含む潜在的ターゲット層全体の移住意向比率が25.1%であるのに対し、約10ポイント高い。

また、潜在的ターゲット層に係る関係人口12人の内、家族や家庭の事情がある者は10人で、その移住意向比率は47.6%。同様に当該要因がない者を含む移住意向比率が37.5%であるのに対し、約10ポイント高い。

関係人口である者にとっては、家族や家庭の事情が移住の強いプッシュ要因の一つとなっていることが分かる。特に親族の介護や面倒をみる必要性が、大きな要因であると考察される(図表2-4-2参照)。

b. ワークライフバランスを見直してストレスを減らしたい

潜在的ターゲット層43人の内、ストレス低減やワークライフバランスへの欲求がある者は26人で、その移住意向比率は30.6%。当該要因がない者を含む潜在的ターゲット層全体の移住意向比率が25.1%であるのに対し、約6ポイント高い。家族や家庭の事情と並び、主たるプッシュ要因の一つである。

また、潜在的ターゲット層に係る関係人口12人の内、ストレス低減やワークライフバランスへの欲求がある者は7人で、その移住意向比率は43.8%。同様に当該要

■図表2-4-1 2市居住者 移住意向比率 家族や家庭の事情との相関

家族や家庭の事情	サンプル数	移住意向比率	
		(人)	(%)
移住潜在層 (潜在的ターゲット層)	n=171	43	25.1
家族や家庭の事情がある者	n=89	31	34.8
関係人口	n=32	12	37.5
家庭や家庭の事情がある者で且つ関係人口	n=21	10	47.6

■図表2-4-2 潜在的ターゲット層 関係人口の内、家族や家庭の事情がある者 内訳

Q8.解決したい課題と解決したい時期 (n=12)	解決したい課題である	すぐにでも	概ね10年以内に	解決したい課題ではない	計
1.親族の介護や面倒をみる必要がある	4	4	4	0	12
(%)	33.3	33.3	33.3	0.0	100.0
2.ご自身やご家族が病気療養をしなければならない	2	4	0	6	12
(%)	16.7	33.3	0.0	50.0	100.0
3.家業の承継をしなければならない	1	3	1	7	12
(%)	8.3	25.0	8.3	58.3	100.0
4.家や墓、田畑など先祖代々の資産を相続しなければならない	2	4	4	2	12
(%)	16.7	33.3	33.3	16.7	100.0

因がない者を含む移住意向比率が37.5%であるのに対し、約6ポイント高いが、前項の家族や家庭の事情とは異なり、全てが関係人口に紐付く訳ではないと考えられる。

■図表2-4-3 2市居住者 移住意向比率 ストレス低減やワークライフバランスへの欲求との相関

ストレス低減やワークライフバランスへの欲求	サンプル数	移住意向比率	
		(人)	(%)
移住潜在層 (潜在的ターゲット層)	n=171	43	25.1
ストレス低減等欲求のある者	n=85	26	30.6
関係人口	n=32	12	37.5
ストレス低減等欲求のある者で且つ関係人口	n=16	7	43.8

一方で当該要因との関連が深い通勤との相関性をみた場合、主な通勤手段が鉄道・バスである者の内の65.2%、主に自転車・徒歩である者の内の70.0%に、ストレス低減やワークライフバランスへの欲求がある。また通勤時間では、30分未満と答えた者の内の62.5%が、60分以上と答えた3人全員(100.0%)が該当する。

全般的に、主な通勤手段が車・バイクである者、及び通勤時間30分以上～60分未満である者との相関性が低い。

■図表2-4-4 潜在的ターゲット層 通勤手段・通勤時間とストレス低減やワークライフバランスへの欲求有無との相関

通勤手段・通勤時間	サンプル数	ストレス等要因有	
		(人)	(%)
主に鉄道・バス	n=23	15	65.2
主に車・バイク	n=10	4	40.0
主に自転車・徒歩	n=10	7	70.0
30分未満	n=24	15	62.5
30分以上～60分未満	n=16	8	50.0
60分以上	n=3	3	100.0
潜在的ターゲット層 全体	n=43	26	60.5

第5節 主たる移住のプル要因

——居住地選択と不動産取引の実施要因

移住を、不動産取引の集合体としてみた場合、街は不動産が所在する立地、住居は売買・賃貸など不動産取引の対象となる個別物件として捉えることができる。本節では、主たる移住のプル要因として、第一に潜在的ターゲット層が選好する移住先の「街」と「家」について、第二に「可処分所得」について考察する。

a. ストレスフリーな街に暮らしたい

前節b.での考察を踏まえ、移住のプッシュ要因としてストレス低減やワークライフバランスへの欲求がある者が、プル要因として選好する移住先の街を考察する。

図表2-5-1は、ストレス低減やワークライフバランスへの欲求がある者が、「Q4.住みたい街について重視する事項」について「とても重視する」「やや重視する」と回答した割合である。その結果、上位三つの回答は、「5.気取らない雰囲気、ストレスが少ないこと」「7.街並みや自然の景観が美しく、歩いていて楽しいこと」「9.子供や高齢者・障がい者等にも優しく、安心・安全であること」であった。これは、全回答者に係る上位三つとも同一であり（図表2-3-2参照）、新型コロナウイルス感染拡大を背景に、ストレス負荷が低くワークライフバランスのとれた生活への指向がここでもみられる。移住誘致を促進する上で、居住地選択の際のプル要因として重要であると考察される。

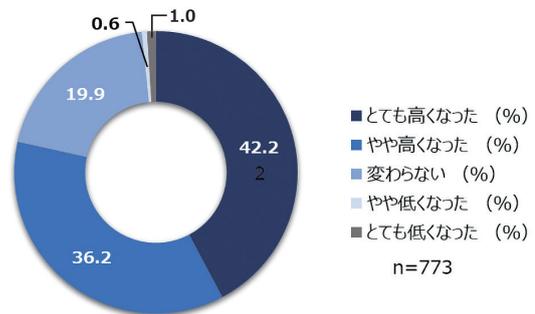
■図表2-5-1 潜在的ターゲット層 住みたい街について重視する事項とストレス低減やワークライフバランスへの欲求との相関

Q8.解決したい課題と解決したい時期(n=43) →	9.仕事中心からワークライフバランスのとれた生活に変えたい		10.ストレスや疲れが続き、やる気が出ないことがある	
	(人)	(%)	(人)	(%)
Q4.住みたい街について重視する事項(n=43) ↓	(人)	(%)	(人)	(%)
1.ナイトライフが充実し、街に活力やエネルギーを感じる	9	20.9	13	30.2
2.温泉などの観光資源が豊富で、観光地としてイメージがいい	6	14.0	9	20.9
3.様々な人と出会うことができ、友人が作りやすい	9	20.9	13	30.2
4.よそ者を受け入れる、開放的で寛容な風土である	13	30.2	17	39.5
5.気取らない雰囲気、ストレスが少ない	16	37.2	20	46.5
6.歴史や文化・芸術を感じる	8	18.6	12	27.9
7.街並みや自然の景観が美しく、歩いていて楽しい	14	32.6	19	44.2
8.男女差別や性的マイノリティ等に対する差別が少ない	5	11.6	8	18.6
9.子供や高齢者・障がい者等にも優しく、安心・安全である	15	34.9	18	41.9
10.環境への意識が高く、持続可能である	11	25.6	15	34.9

b. 広くゆったりした「家」に住みたい

新型コロナウイルス感染拡大以前、移住の障壁は「職」と「家」と言われたが、テレワークの急伸は「職」の障壁を低くし、居住地の選択肢を広げた。テレワーク移住は、職の確保が必要ない「転職なき移住」の側面が強いことから、「職」よりも「家」の要因がより一層重要になってくる。特に、テレワークは、自宅に、暮らしの場としての機能だけでなく、働く場としての機能を求めるようになった。

■図表2-5-2 住まいに対する重要度



出典:ミサワホーム総合研究所(2022)「これからの時代に求められる住まいのあり方」²⁹⁾に基づき筆者作成

ミサワホーム総合研究所（2022年）は、コロナ禍を経て変化した生活者の意識調査の結果として、コロナ後の1年間で住まいに対する重要度の変化について、生活者の「約8割が高くなった」と述べている。

これらを踏まえ、本項では次の3点に着目して考察する。

- ① 現住居別、所有形態別、建て方別の移住先住居の選好
- ② 現住居よりも、「(Q9) 2.広くゆったりした家に住むこと」への欲求
- ③ 移住先住居としてJR新山口駅周辺の住宅に係る売買価格・賃料の値頃感

潜在的ターゲット層43人に係る現住居別の移住先住居については、選好の高い順に図表2-5-3の通り。

■図表2-5-3 潜在的ターゲット層 移住先住居選好 住居別

現住居		移住先住居			
n=43	(人)	(%)	n=43	(人)	(%)
賃貸(マンション等)	23	53.5	持家(マンション/新築)	31	21.8
持家(マンション等)	10	23.3	持家(マンション/中古)	25	17.6
持家(一戸建)	8	18.6	賃貸(マンション等)	24	16.9
賃貸(一戸建)	1	2.3	持家(一戸建/新築)	22	15.5
社宅・寮など	1	2.3	持家(一戸建/中古)	20	14.1
親族の家	0	0.0	賃貸(一戸建)	20	14.1
シェアハウスなど	0	0.0			
その他	0	0.0			
計	43	100.0	計	142	100.0

次に所有形態別にみた場合、現住居における持家と賃貸の比率が概ね40%:60%であるのに対し、移住先住居では70%:30%の選好に変化しており、持家指向の根強さがみられる。

■図表2-5-4 潜在的ターゲット層 移住先住居選好 所有形態別

現住居		移住先住居			
n=43	(人)	(%)	n=43	(人)	(%)
持家	18	41.9	持家	98	69.0
			内) 新築	53	37.3
			内) 中古	45	31.7
賃貸	24	55.8	賃貸	44	31.0
上記以外	1	2.3			
計	43	100.0	計	142	100.0

また、建て方別では、現住居における一戸建とマンションの比率が概ね20%:80%であるのに対し、移住先住居では40%:60%となり、一戸建の選好が高くなっている。ただし個別物件では、図表2-5-3の通り上位三つがマンションである。

■図表2-5-5 潜在的ターゲット層 移住先住居選好 建て方別

現住居			移住先住居		
n=43	(人)	(%)	n=43	(人)	(%)
一戸建	9	20.9	一戸建	62	43.7
			内) 持家 新築	22	15.5
			内) 持家 中古	20	14.1
			内) 賃貸	20	14.1
マンション等	33	76.7	マンション	80	56.3
			内) 持家 新築	31	21.8
			内) 持家 中古	25	17.6
			内) 賃貸	24	16.9
上記以外	1	2.3			
計	43	100.0	計	142	100.0

コロナ禍においては、テレワーク拡大に起因して自宅での滞在時間が長時間化、テレワークスペースなど居住面積に対する欲求への高まりがみられた。ミサワホーム総合研究所（2022年）は、前述の調査結果として、現住居で解決しなければならない最大の課題は、「『面積の広さ』：21.6%、『収納の多さ』：12.8%、『間取りやゾーニング』：12.4%の順」³⁰であるとしている。

これを踏まえて次に、テレワーク移住検討時に「(Q9) 2.広くゆったりした家に住むこと」について、現住居別に「とても重視する」「やや重視する」と答えた者の割合を考察する。

■図表2-5-6 潜在的ターゲット層「広くゆったりした家に住むこと」と答えた者の割合 現住居別

現住居	サンプル数	広い家への志向	
		(人)	(%)
持家（一戸建）	n=8	3	37.5
持家（マンション等）	n=10	9	90.0
賃貸（一戸建）	n=1	1	100.0
賃貸（マンション等）	n=23	18	78.3
親族の家	n=0	0	0.0
社宅・寮など	n=1	1	100.0
シェアハウスなど	n=0	0	0.0
その他	n=0	0	0.0
潜在的ターゲット層 全体	n=43	32	74.4
潜在的ターゲット層の内 子供と同居	n=18	15	83.3

潜在的ターゲット層全体の割合は74.4%で、4人に3人が「広くゆったりした家に住むこと」を指向している。なかでも子供と同居している者が、83.3%と高くなっている。

また現住居別にみた場合、回答者数が各々1人である「賃貸（一戸建）」、「社宅・寮など」を除くと、「持家（一戸建）」が37.5%であるのに対し、「持家（マンション等）」が90.0%、「賃貸（マンション

等）」が78.3%と、マンション等でその割合が高くなっている。

最後に、移住先住居としてのJR新山口駅周辺に係る住宅価格・賃料の相場観を考察する。

■図表2-5-7 潜在的ターゲット層「住宅価格がもう少し安ければ検討したい」と答えた者の割合 移住先住居別

物件種別	JR新山口駅からの距離	特徴	価格	潜在的ターゲット層 (n=43)		
				(人)	(人)	(%)
マンション	3LDK	大きな公園に面している	売価 1,600万円	25	10	40.0
持家 中古	徒歩 5分	中心商店街に近い	家賃 6.5万円	24	9	37.5
マンション	2LDK	周辺に若いファミリー層が多い	売価 3,200万円	22	8	36.4
賃貸 一戸建	4LDK	テレワークスペースのある子供が元気に遊べる	家賃 7.5万円	20	6	30.0
持家 新築	徒歩 9分	瀬戸内海が望める	売価 1,800万円	20	1	5.0
一戸建	5LDK					
持家 中古	車 22分					

「Q10.居住形態別のJR新山口駅周辺への『テレワーク移住』意向」に係る6タイプの想定物件各々について、潜在的ターゲット層の内「住宅価格がもう少し安ければ検討したい」と回答した者の割合を、高い順に図表2-5-7に示す。

その結果は、持家中古一戸建を除いて30~40%となっている。全般的に一戸建よりもマンションが高い傾向にある。

以上を踏まえると、移住のプル要因として、広くゆったりした家へのニーズを指摘することができる。それは、移住先住居の所有形態（持家・賃貸）、建て方（一戸建・マンション等）、築齡（新築・中古）に通底しており、特に現住居が持家・賃貸ともにマンション等である者に強い。

c. 趣味や余暇等にお金を使いたい

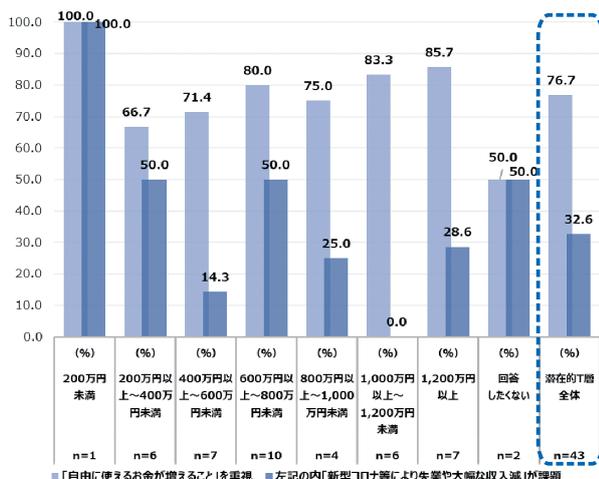
本項では、経済的要因の視点から次の2点を鑑み、移住という空間的移動により生活コストが下がり、可処分所得が増加した場合、それを基礎的支出に回す者の割合を考察する。

- ① 潜在的ターゲット層43人の内、テレワーク移住検討時に「(Q9) 3.生活が楽になり、自由に使えるお金が増えること」について、「とても重視する」「やや重視する」と答えた者は76.7%であり、第3位であった（図表2-3-3参照）
- ② 一方、潜在的ターゲット層43人の内、解決し

たい課題について「(Q8) 5.新型コロナの影響等による失業や、大幅な収入減」を、「すぐにも解決したい課題である」「概ね10年以内に解決したい課題である」として挙げた者は、37.2%であり、第4位であった(図表2-3-1参照)

世帯年収別に、①と、①の内の②を選択した者の割合を、図表2-5-8に示した。

■図表2-5-8 潜在的ターゲット層「自由に使えるお金が増えること」と「新型コロナの影響等による失業や大幅な収入減」との相関 世帯年収別



集計の結果、基礎的支出に回すと考えられる者については14人が該当し、潜在的ターゲット層全体に対し32.6%、①の層に対し42.4%の割合となった。彼らは、可処分所得³¹⁾の増加による基礎的支出補填のため、居住地選択の際のプル要因として生活コストの安さを求める傾向が表れると考察される。なお、世帯年収別には、特に傾向はみられなかった(サンプル数が1である200万円未満を除く)。

視点を変えれば、潜在的ターゲット層の過半は、移住のプッシュ要因として経済的要因が最優先ではないとも考えられる。「Q9.テレワーク移住検討時に重視する事項」について、「4.趣味や余暇を思う存分に楽しむこと」が83.7%と最も高い回答(図表2-3-3参照)であったことを踏まえると、可処分所得の増加に伴い趣味や余暇等に使える選択的支出の増加への期待が、回答の表れになっているのではないかと考察される。生活の質を重視する潜在的ターゲット層のプル要因を構成すると考える。

第3章 潜在的ターゲット層に係る潜在需要規模の推計 —テレワーク移住者のボリューム

本章では、2市居住のテレワーカーに係るJR新山口駅周辺エリアへのテレワーク移住潜在需要規模について、テレワーク実施率を変数として次の式で試算した。

$$\text{潜在需要規模} = \text{雇用者数} \times \text{テレワーク実施率} \times \text{移住意向比率}$$

また、これまでの考察を踏まえて、移住実施の必然性と顕在化が高いと思われる、山口県の関係人口であるか否か、及び家族や家庭の事情の有無を条件に加味し、後述する4つの試算ケースを設定した。

第1節 試算に用いた数値

はじめに、試算に用いた数値を下記に示す。雇用者数及びテレワーク実施率は、全ての試算ケースに共通。移住意向比率は、試算ケース毎に4通り想定した。

a. 雇用者数

「令和2年国勢調査就業状態等基本集計」における「15歳以上就業者」の内、「(雇用者)正規の職員・従業員」の数値を用いた。

■図表3-1-1 (雇用者) 正規の職員・従業員数

自治体名	就業者数		
	総数	雇用者	(雇用者) 正規の職員・従業員
広島市 (人) ①	563,681	470,840	310,451
広島県 (人) ②	1,318,328	1,082,561	717,401
内) 広島市の割合 (%) ①/②	42.8	43.5	43.3
福岡市 (人) ③	712,717	589,929	382,785
福岡県 (人) ④	2,253,134	1,839,486	1,187,754
内) 福岡市の割合 (%) ③/④	31.6	32.1	32.2

出典:総務省(2022年)「令和2年国勢調査就業状態等基本集計」³²⁾に基づき筆者作成

b. テレワーク実施率

新型コロナウイルス感染拡大開始当初から継続して調査を実施しているパーソル総合研究所の公表データ(図表3-1-2)を参考に、図表3-1-3の通り、変数として低位・中位・高位の数値を想定した。

なお同研究所は、都道府県別の集計データを公表し

■図表3-1-2 テレワーク実施率 正社員ベース

年	2020年			
	第1波	第2波	第3波	第4波
調査実施回	第1・2回	第3回	第4回	第5回
調査期間	3/9～ 3/15	4/10～ 4/12	5/29～ 6/2	11/18～ 11/23
広島県				
サンプル数 (人)	458	458	470	443
TW実施率 (%)	5.6	8.2	17.1	10.6
福岡県				
サンプル数 (人)	675	675	601	610
TW実施率 (%)	10.3	23.8	17.3	16.4

年	2021年		2022年		
	第3波	第4波	第5波	第6波	第7波
調査実施回			第5回	第6回	第7回
調査期間			7/30～ 8/1	2/4～ 2/7	7/13～ 7/18
広島県					
サンプル数 (人)			594	473	422
TW実施率 (%)			20.9	20.8	17.1
福岡県					
サンプル数 (人)			395	614	636
TW実施率 (%)			15.3	24.2	19.9

出典:パーソル総合研究所(2020-2022)「(第1回～第7回)新型コロナウイルス対策によるテレワークへの影響に関する緊急調査」³³⁾に基づき筆者作成

■図表3-1-3 テレワーク実施率の想定数値

シナリオ	低位	中位	高位
新型コロナウイルスの波	感染拡大 開始当初	第2波・第3波 端境期	直近 第7波
採用した調査期間	2020年3月9日 ～3月15日	2020年11月18日 ～11月23日	2022年7月13日 ～7月18日
広島県 (%)	5.6	10.6	17.1
福岡県 (%)	10.3	16.4	19.9

ているが、図表3-1-1の通り、広島県における広島市の「(雇用者) 正規の職員・従業員」の割合は43.3%、福岡県における福岡市のそれは32.2%であり、テレワーク実施率が一般に人口密度や都市の集積度等に比例して高くなる傾向にあることに鑑みると、2市のテレワーク実施率の実際は、同研究所の県単位の数値よりも高い水準にあると考えられる。このことから、今般テレワーク実施率を想定するに際し、同研究所のデータを参考にすることは支障ないと判断した。

c. 移住意向比率

移住意向比率は、下記の通り想定した(図表3-1-4参照)。

- [試算ケース1] 2市居住のテレワーク経験者171人の内、移住の意向がある潜在的ターゲット層は43人。移住意向比率は2市平均で25.1%
- [試算ケース2] 潜在的ターゲット層43人の内、家族や家庭の事情がある者は31人。移住意向比率は2市平均で18.1%
- [試算ケース3] 潜在的ターゲット層43人の内、山口県の関係人口は12人。移住意向比率は2市平均で7.0%
- [試算ケース4] 潜在的ターゲット層43人の内、山口県の関係人口で且つ家族や家庭の事情がある者は10人。移住意向比率は2市平均で5.8%

■図表3-1-4 移住意向比率

自治体名	試算ケース1			試算ケース2		
	回答者数	移住潜在層	移住意向比率	回答者数	移住潜在層	移住意向比率
	(人)	(人)	(%)	(人)	(人)	(%)
	①	②	②/①	①	②	②/①
広島市	77	20	26.0	77	13	16.9
福岡市	94	23	24.5	94	18	19.1
2市計	171	43	25.1	171	31	18.1

自治体名	試算ケース3			試算ケース4		
	回答者数	移住潜在層	移住意向比率	回答者数	移住潜在層	移住意向比率
	(人)	(人)	(%)	(人)	(人)	(%)
	①	②	②/①	①	②	②/①
広島市	77	6	7.8	77	4	5.2
福岡市	94	6	6.4	94	6	6.4
2市計	171	12	7.0	171	10	5.8

第2節 潜在需要規模の推計

a. [試算ケース1] 2市居住のテレワーク経験者の内、移住の意向がある潜在的ターゲット層

試算の結果を低位→中位→高位の順に図表3-2-1に示す。潜在需要規模は、広島市が約4,500～13,800人、福岡市が約9,600～18,600人、2市計で約14,200～32,400人であると推計される。

■図表3-2-1 潜在需要規模 [試算ケース1]

低位	雇用者数	テレワーク実施率	移住意向比率	潜在需要規模		雇用者数に占める割合
	(人)	(%)	(%)	(人)	(%)	(%)
	①	②	③	①×②×③=④	内訳	④/①
広島市	310,451	5.6	26.0	4,516	31.9	1.5
福岡市	382,785	10.3	24.5	9,647	68.1	2.5
2市計	693,236		25.1	14,163	100.0	2.0

中位	雇用者数	テレワーク実施率	移住意向比率	潜在需要規模		雇用者数に占める割合
	(人)	(%)	(%)	(人)	(%)	(%)
	①	②	③	①×②×③=④	内訳	④/①
広島市	310,451	10.6	26.0	8,547	35.8	2.8
福岡市	382,785	16.4	24.5	15,360	64.2	4.0
2市計	693,236		25.1	23,908	100.0	3.4

上位	雇用者数	テレワーク実施率	移住意向比率	潜在需要規模		雇用者数に占める割合
	(人)	(%)	(%)	(人)	(%)	(%)
	①	②	③	①×②×③=④	内訳	④/①
広島市	310,451	17.1	26.0	13,789	42.5	4.4
福岡市	382,785	19.9	24.5	18,638	57.5	4.9
2市計	693,236		25.1	32,427	100.0	4.7

b. [試算ケース2] 潜在的ターゲット層の内、家族や家庭の事情がある層

試算の結果を低位→中位→高位の順に図表3-2-2に示す。潜在需要規模は、広島市が約2,900～9,000人、福岡市が約7,600～14,600人、2市計で約10,500～23,500人であると推計される。

■図表3-2-2 潜在需要規模 [試算ケース2]

低位	雇用者数	テレワーク実施率	移住意向比率	潜在需要規模		雇用者数に占める割合
	(人)	(%)	(%)	(人)	(%)	(%)
	①	②	③	①×②×③=④	内訳	④/①
広島市	310,451	5.6	16.9	2,935	28.0	0.9
福岡市	382,785	10.3	19.1	7,550	72.0	2.0
2市計	693,236		18.1	10,485	100.0	1.5

中位	雇用者数	テレワーク実施率	移住意向比率	潜在需要規模		雇用者数に占める割合
	(人)	(%)	(%)	(人)	(%)	(%)
	①	②	③	①×②×③=④	内訳	④/①
広島市	310,451	10.6	16.9	5,556	31.6	1.8
福岡市	382,785	16.4	19.1	12,021	68.4	3.1
2市計	693,236		18.1	17,577	100.0	2.5

上位	雇用者数	テレワーク実施率	移住意向比率	潜在需要規模		雇用者数に占める割合
	(人)	(%)	(%)	(人)	(%)	(%)
	①	②	③	①×②×③=④	内訳	④/①
広島市	310,451	17.1	16.9	8,963	38.1	2.9
福岡市	382,785	19.9	19.1	14,587	61.9	3.8
2市計	693,236		18.1	23,549	100.0	3.4

c. [試算ケース3] 潜在的ターゲット層の内、山口県
の関係人口である層

試算の結果を低位→中位→高位の順に図表3-2-3に示す。潜在需要規模は、広島市が約1,400～4,100人、福岡市が約2,500～4,900人、2市計で約3,900～9,000人であると推計される。

■図表3-2-3 潜在需要規模 [試算ケース3]

低位	雇用者数	テレワーク 実施率	移住意向 比率	潜在需要規模		雇用者数に 占める割合
	(人)	(%)	(%)	(人)	(%)	(%)
	①	②	③	①×②×③=④	内訳	④/①
広島市	310,451	5.6	7.8	1,355	39.0	0.4
福岡市	382,785	10.3	6.4	2,517	65.0	0.7
2市計	693,236		7.0	3,871	100.0	0.6

中位	雇用者数	テレワーク 実施率	移住意向 比率	潜在需要規模		雇用者数に 占める割合
	(人)	(%)	(%)	(人)	(%)	(%)
	①	②	③	①×②×③=④	内訳	④/①
広島市	310,451	10.6	7.8	2,564	39.0	0.8
福岡市	382,785	16.4	6.4	4,007	61.0	1.0
2市計	693,236		7.0	6,571	100.0	0.9

上位	雇用者数	テレワーク 実施率	移住意向 比率	潜在需要規模		雇用者数に 占める割合
	(人)	(%)	(%)	(人)	(%)	(%)
	①	②	③	①×②×③=④	内訳	④/①
広島市	310,451	17.1	7.8	4,137	46.0	1.3
福岡市	382,785	19.9	6.4	4,862	54.0	1.3
2市計	693,236		7.0	8,999	100.0	1.3

d. [試算ケース4] 潜在的ターゲット層の内、山口県
の関係人口であり、且つ家族や家
庭の事情がある層

試算の結果を低位→中位→高位の順に図表3-2-4に示す。潜在需要規模は、広島市が約900～2,800人、福岡市が約2,500～4,900人、2市計で約3,400～7,600人であると推計される。

■図表3-2-4 潜在需要規模 [試算ケース4]

低位	雇用者数	テレワーク 実施率	移住意向 比率	潜在需要規模		雇用者数に 占める割合
	(人)	(%)	(%)	(人)	(%)	(%)
	①	②	③	①×②×③=④	内訳	④/①
広島市	310,451	5.6	5.2	903	26.4	0.3
福岡市	382,785	10.3	6.4	2,517	73.6	0.7
2市計	693,236		5.8	3,420	100.0	0.5

中位	雇用者数	テレワーク 実施率	移住意向 比率	潜在需要規模		雇用者数に 占める割合
	(人)	(%)	(%)	(人)	(%)	(%)
	①	②	③	①×②×③=④	内訳	④/①
広島市	310,451	10.6	5.2	1,709	29.9	0.6
福岡市	382,785	16.4	6.4	4,007	70.1	1.0
2市計	693,236		5.8	5,717	100.0	0.8

上位	雇用者数	テレワーク 実施率	移住意向 比率	潜在需要規模		雇用者数に 占める割合
	(人)	(%)	(%)	(人)	(%)	(%)
	①	②	③	①×②×③=④	内訳	④/①
広島市	310,451	17.1	5.2	2,758	36.2	0.9
福岡市	382,785	19.9	6.4	4,862	63.8	1.3
2市計	693,236		5.8	7,620	100.0	1.1

e. 小括

以上、[試算ケース1]～[試算ケース4]を小括したものを、図表3-2-5に示す。

[試算ケース1] 潜在的ターゲット層の潜在需要規模を100とし、それに占める割合を各々中位シナリオと比較した場合、[試算ケース2] 家族や家庭の事情がある層が73.5%、[試算ケース3] 山口県の関係人口である層が27.5%、[試算ケース4] 山口県の関係人口であり、且つ家族や家庭の事情がある層が23.9%となっている。

■図表3-2-5 潜在需要規模 総括

シナリオ	試算ケース1			試算ケース2		
	潜在的T層			潜在的T層×家族の事情等		
	潜在需要 規模	潜在的T層に 占める割合	雇用者数に 占める割合	潜在需要 規模	潜在的T層に 占める割合	雇用者数に 占める割合
低位	14,163	100.0	2.0	10,485	74.0	1.5
中位	23,908	100.0	3.4	17,577	73.5	2.5
高位	32,427	100.0	4.7	23,549	72.6	3.4

シナリオ	試算ケース3			試算ケース4		
	潜在的T層×関係人口			潜在的T層×関係人口×家族の事情等		
	潜在需要 規模	潜在的T層に 占める割合	雇用者数に 占める割合	潜在需要 規模	潜在的T層に 占める割合	雇用者数に 占める割合
低位	3,871	27.3	0.6	3,420	24.1	0.5
中位	6,571	27.5	0.9	5,717	23.9	0.8
高位	8,999	27.8	1.3	7,620	23.5	1.1

また雇用者数に占める割合を各々中位シナリオと比較した場合、[試算ケース1]が3.4%、[試算ケース2]が2.5%、[試算ケース3]が0.9%、[試算ケース4]が0.8%となっている。

顕在化のポテンシャルについては、[試算ケース4]の低位シナリオが最も高いと考えられ、その潜在需要規模は3,420人。これは、2021年度の山口市移住者実績471人(図表0-1-4参照)の約7.3倍にあたる。

まとめ—テレワーク移住に関わる潜在ニーズ

以上、本論では、移住を「不動産取引の集合体」、移住者をその顧客ターゲットとして捉え、JR新山口駅(山口県山口市)周辺エリアを、広島市・福岡市を母都市とした超郊外通勤限界地であると仮定した。その上で、2市に居住する潜在的ターゲット層の潜在ニーズとして、主たる移住のプッシュ・プル要因、及びJR新山口駅周辺エリアへの移住潜在需要規模の把握を試みた。

最後に改めて総括し、まとめとしたい。記載については、テレワーク移住者の勤務先が所在する政令指定都市などへ、新幹線を主な通勤手段として最大1時間以内にアクセス可能な駅周辺エリアに一般化できる内容であるとする。

第1節 特性と潜在需要規模

a. 潜在的ターゲット層の特性

テレワーク移住の顕在ニーズが高い潜在的ターゲット層の特性について、①属性、②主たる移住のプッシュ要因、③主たる移住のプル要因を以下に示す。概して、年齢や性別よりも、解決したい個人的課題の有無が移住要因として大きい傾向にある。

特に、関係人口であり、且つ家族や家庭の事情を有する消極的Uターン³⁴層が、テレワークという新たな空間的移動の手段を用いて個人的課題の解決を図ろうと強い動機を有していることが顕著である。この層は、移住の際に親族等が所有する住宅への居住が可能であれば、「職」の次に高い「家」の障壁についても、比較的スムーズにクリアできる。

① 属性

- ✓ 関係人口（出身者、または過去に居住経験がある者）
- ✓ 賃貸住宅に現居住している者

② 主たる移住のプッシュ要因

- ✓ 家族や家庭の事情。特に親族の介護や面倒をみる必要性
- ✓ ストレス低減やワークライフバランスへの欲求

③ 主たる移住のプル要因

- ✓ 食や、趣味・余暇など選択的支出のための生活コストの安さ
- ✓ 現住居と比較して値頃感のある広くゆったりとした家
- ✓ ストレス低減に繋がる、歩いて楽しい街並みや美しい自然景観
- ✓ 自然災害リスクが低く、医療・福祉環境が整った安心・安全が担保された街

b. JR新山口駅周辺エリアへの移住潜在需要規模

最も顕在ニーズが高いと想定される〔試算ケース4〕山口県の関係人口であり、且つ家族や家庭の事情がある層については、仮にテレワーク実施率が低位（新型コロナウイルス感染拡大開始当初の水準）であったとしても3,400人程度の潜在需要規模がある。

感染拡大以降の山口市の年間移住実績がおおよそ500人前後（図表0-1-4参照）で推移していることを踏まえると、潜在需要として無視できるボリュームではない。

大和総研（2021）³⁵は、全国で「介護や看護のために離職する介護離職は2017年には約9万人と、2010年代になっておよそ2倍に増えた（2007年比）」と指摘

している。高齢化が進展する地方自治体にとっては、テレワーク移住によって介護離職を回避したい消極的Uターン層を取り込む機会でもある。

第2節 課題と展望

a. 戦略的提供価値

本論で明らかになった最大の戦略的提供価値は、「家族や家庭に係る個人的課題がテレワーク移住によって解決できる」ことである。

それを踏まえ、行政を中心とした戦略的提供価値の具現化策については、①移住の決断を促す支援、②生活の質を重視した街づくりの2点を挙げたい。特に②については、移住者に限らず広く投資効果が波及し、地域社会の理解を得やすい案を重視した。

① 移住の決断を促す支援

- ✓ 仕事や勤務条件、家族の同意、経済的な理由等で移住を迷っている消極的Uターン層に対し、その決断を促す支援
- ✓ 例えば、東京圏近郊などの一部自治体が、国の支援制度に加えて独自に実施している新幹線通勤への補助³⁶や、車で新幹線駅へアクセスするための駐車場代の補助等。前節a.を踏まえると、消極的Uターン層には住居に対する支援よりも効果的である

② 生活の質を重視した街づくり

- ✓ ストレスフリーで歩くことが楽しくなる街並み・景観の整備
- ✓ 定住化促進の要件となる自然災害リスクへの備え
- ✓ 超郊外通勤限界地としての立地を担保する新幹線運行ダイヤの確保

b. 定住化の促進

テレワーク移住者は、移住に際しての障壁が低く、就業地と居住地の関連性が薄れることなどから、従来型移住者と比較して定住化率が下がることが予想される。移住誘致に係る公共投資の効果を上げ、継続的な地域活性化に繋げるためにも、次ステップでは定住化促進が重要な課題となってくる。

特に親族の介護のためにUターンした者は、40代以上で定年退職に近い者も少なくないと考えられる。彼らには、仕事を通じた大都市での経験蓄積が豊富な者も多く、親族の介護が一段落した後には地域活性化に資する人材となり得る。

公開シンポジウム参加者へのアンケート調査³⁷に於いて、「地方移住の誘致について、最大の課題は何だと思われますか…」と聞いたところ、「受け入れる地

域社会の態度や考え方」と答えた者が51.4%と最多であった。定住化促進に際しては、行政を含めた地域社会の取り組みが重要になってくる。

■図表4-2-1 地方移住誘致の最大の課題

課題(n=35)	(人)	(%)
国や地方自治体の制度や施策	7	20.0
日本社会の根底にある働き方やデジタル化の問題	3	8.6
移住者自身の態度や考え方	3	8.6
受け入れる地域社会の態度や考え方	18	51.4
その他	4	11.4
計	35	100.0

出典:地方移住をめぐる公開シンポジウム参加者アンケートの調査結果に基づき筆者作成

c. 移住者に係る定量的な数量把握

筒井(2021)³⁸は、「移住や移住者の定義は統一されたものがなく、全国傾向をつかむのは容易ではない」と指摘している。移住者の定量的な現状把握が困難なことは、山口県や山口市に限定されたものではないと承知しているが、テレワーク移住は、二拠点居住などを含め住民票を異動せずに実質的に居住するケースも増加することが予想される。公共投資を効果的に実施するためにも、移住者の転出や死亡等を含めた定量的な数量把握が望まれる。

結語——「不動産取引の集合体」の視点からみたテレワーク移住

本論の結語として、移住は「不動産取引の集合体」であるとの視点から本アンケート調査の結果を振り返る。その上で、テレワーク移住と宅地建物取引業者(以下、「宅建業者」と)との関わりを中心に考察し、地場宅建業者の重要性について2点言及する。

新型コロナウイルスの感染拡大により、テレワーク移住という地方移住の新しい潮流が生じている。移住と不動産取引は表裏一体であり、移住の潮流変化に伴い、住宅市場も変化せざるを得ない。地方へのテレワーク移住の増加は、移住先である地方都市の不動産取引に係る買主・借主等の移住前居住地が、県外を中心に広域化するということであり、当該住宅市場の活性化に資するものである。

また、移住先として選ばれる不動産物件の商品競争力については、取引物件が立地する「街」と、契約の対象となる「住宅」が主要な構成要素となる。居住地として選択される「街」の競争力は、主に街並み・景観、防災、新幹線の利便性等で担保される。一方、不動産取引の契約対象物件として選択される「住宅」については、新幹線駅に近接し、移住前よりも広くゆったりとした値頃感のある住宅が競争力を有する。いず

れも不動産取引の端緒となる移住者の個人的課題を背景に、生活の質を重視した「街」や「住宅」への住ニーズである。

テレワーク移住者の多くが選好する、このような競争力がある不動産物件は、行政が主導する「空き家バンク」³⁹に登録された中山間地域に所在するものではない。地方都市に於いても住環境や生活利便性等が一定程度整った一般の住宅市場に流通している物件であり、地場の宅建業者が中心になって販売や媒介等を行っている。それらを踏まえると、地方へのテレワーク移住誘致に係る地場宅建業者の役割は小さくない。これが第一の指摘である。

加えて、テレワーク移住者の超郊外通勤限界地に於ける住ニーズに即応するために、新幹線や中心市街地などの現有資源を活用した良質な住宅ストック蓄積も重要であると考えられる。移住前、埼玉県郊外ニュータウンに居住し、現在、山口県某市の中心部に暮らすテレワーク移住者(20代/男性)は、「買い物とか移住前より便利。埼玉ではベッドタウンで意外に不便だった」⁴⁰と言及しており、大都市圏の郊外ニュータウンと比較して、地方都市の現有資源がテレワーク移住者へ魅力的に映る場合もあろう。人口減少に伴う地方都市中心部での空き家の増加傾向を踏まえると、既存住宅、特に分譲マンション空住戸に係る流通促進及び資源化には、官民の連携を一層強化し、より積極的に取り組むことの蓋然性がある。その際、民の中心的役割を最も期待されるのは、市場に精通し実行力を有する地場宅建業者であると考えられる。これが第二の指摘となる。

かつて田中角栄は、新幹線が整備されれば「全国がいわば東京、大阪の郊外になる」⁴¹と述べたが、仮に、東京圏以外の大都市を母都市としたテレワーク移住が顕在化した場合、人口減少に伴い縮小傾向にある地方都市(超郊外通勤限界地)の住宅市場に一定の影響があるものと予想される。更に、移住者の持家取得に係る住宅ローン借入れが、定住化への誘因にもなり得る。テレワーク移住と不動産取引を紐付けた官民連携の施策具現化が、シームレスな地方移住を促進し、結果的に当該住宅市場の活性化に繋がるのではないかと考える。

参考文献

フロリダ,リチャード:『クリエイティブ都市論——創造性は居心地のよい場所を求める』,井口典夫訳,ダイヤモンド社,2009

石川雄一:『郊外からみた都市圏空間——郊外化・多角化のゆくえ』,海青社,2008
 幸田昌則:『アフターコロナ時代の不動産の公式』,日本経済新聞出版本部,2021
 轡田竜蔵:『地方暮らしの幸福と若者』,勁草書房,2017
 増田寛也編著:『地方消滅』,中央公論新社,2014
 松下慶太:『ワークスタイル・アフターコロナ——「働きたいように働ける」社会へ』,イースト・プレス,2021
 モレッティ,エンリコ:『年収は「住むところ」で決まる』,プレジデント社,2014
 藻谷ゆかり:『コロナ移住のすすめ——2020年代の人生設計』,毎日新聞出版,2020

南博・柳井雅人:「新型コロナウイルスが働き方,住まい方に与えた影響~大都市における市民意識調査から」,北九州市立大学地域戦略研究所,地域戦略研究所紀要,第6号,pp.71-95,2021
 長田英知:『ポスト・コロナ時代——どこに住み,どう働くか』,ディスカヴァー・トゥエンティワン,2021
 澤田晃宏:『東京を捨てる——コロナ移住のリアル』,中央公論新社,2021
 島原万丈+HOME'S総研:『本当に住んで幸せな街——全国「官能都市」ランキング』,光文社,2016
 米山秀隆:『アフターコロナの都市と住まい——コロナ禍がもたらすまちづくりの変化とは』,プロGRESS,2021

¹ 全国の地方自治体と連携し、地方移住の相談や支援を行う認定NPO法人。2002年設立。「100万人のふるさと回帰運動」が原点。<https://www.furusatokaiki.net/>
² ふるさと回帰支援センター:2021年10月7日付ニュースリリース「首都圏の地方移住希望者は推計309万人」,https://www.furusatokaiki.net/wp/wp-content/uploads/2021/10/webnews_20211008_furusato_questionnaire.pdf,p.1,2021
³ 2022年9月24日、ふるさと回帰支援センター主催「第18回ふるさと回帰フェア2022前夜祭」の会場（東京国際フォーラム）に於ける同センター理事長 高橋公の説明による
⁴ パーソル総合研究所:「地方移住に関する実態調査（Phase1）」,<https://rc.persol-group.co.jp/thinktank/assets/migration-to-rural-areas.pdf>,p.18,2022
⁵ ふるさと回帰支援センター:2022年2月22日付ニュースリリース「2021年の移住相談の傾向、移住希望地ランキング公開」,https://www.furusatokaiki.net/wp/wp-content/uploads/2022/06/webnews_furusato_ranking2021_20220225.pdf,p.2,2022
⁶ パーソル総合研究所（2022）の調査を参考に筆者が試算したところ、2022年7月時点で、テレワーカー（正社員）の約48%が、1週間に2~4日程度テレワークを実施するハイブリッドワーカーであった
⁷ 嵩和雄:内閣府第3回都市再生有識者懇談会発表内容

「コロナ禍における地方移住の現状」,https://www.chisou.go.jp/tiiki/toshisaisei/pdf/kondankai03_shiryou4_youshi.pdf,p.3,2021年
⁸ 松下慶太:『ワークスタイル・アフターコロナ——「働きたいように働ける」社会へ』,イースト・プレス,pp.152-156,2021
⁹ 2022年9月25日、ふるさと回帰支援センター主催「第18回ふるさと回帰フェア2022」の会場（東京国際フォーラム）に於いて筆者聞き取り
¹⁰ 2019年4月、働き方改革関連法案施行
¹¹ 同9
¹² 同2
¹³ 「『時間的な解決から空間的な解決へ』のシフト」については、広井良典:『コミュニティを問いなおす——つながり・都市・日本社会の未来』,筑摩書房,pp.111-113,2009を参照されたい
¹⁴ 当事者の一方がある物を引き渡すことを約し、相手方がその受け取った物について無償で使用及び収益をして契約が終了したときに返還をすることを約することによって、その効力を生ずる（民法第593条）。無償である点が賃貸借と異なる
¹⁵ 山口県山口市小郡令和一丁目に所在する西日本旅客鉄道（JR西日本）の駅。山陽新幹線、山陽本線、山口線、宇部線が乗り入れる。萩、津和野、山口宇部空港方面への直通バスも発着する山口県央地域の交通の要衝
¹⁶ JRおでかけネット（JR西日本）,<https://www.jr-odekake.net/>,2022年11月26日閲覧、山陽新幹線は速達型（「のぞみ」）の昼間帯ダイヤ、在

来線の所用時間には乗換を含む

¹⁷ 同上、山陽新幹線は速達型（「のぞみ」）の昼間帯ダイヤ

¹⁸ 2022年11月25日、宇部市交通局へ聞き取り

¹⁹ えきネット（JR東日本）, <https://www.eki-net.com/Personal/Top/Index>, 2022年11月26日閲覧、東北新幹線・上越新幹線ともに速達型（「やまびこ」・「とき」）の昼間帯ダイヤ

²⁰ 例えば、「田舎暮らしの本（2021年2月号）——第9回住みたい田舎ベストランキング」, 宝島社, 349号, 2021では、「大きな市（人口10万人以上）総合部門」に於いて山口市は87自治体中11位

²¹ 転職・起業・一次産業従事等の働き方や、遣り甲斐、自己実現などを主目的とした職とセットになった地方移住

²² <https://jstatmap.e-stat.go.jp/jstatmap/main/trialstart.html>

²³ 移住者実績は、各市町の住民異動窓口でのアンケート等により県外からの転入者のうち学生と転勤による転入者を除いた数字

²⁴ 山口県:「住んでみいね!ぶちええ山口」県民会議, 2018~2021年度会議資料, <https://www.pref.yamaguchi.lg.jp/soshiki/30/14158.html>, 2019-2022

²⁵ <http://yamaguchiphoto.blog17.fc2.com/>

²⁶ 本論では、アンケート調査に係る設問の内容を踏まえて、関係人口を、回答者本人またはその配偶者の少なくともどちらか一方が、山口県出身または居住経験を有する者とした

²⁷ 厚生労働省:「令和3年賃金構造基本統計調査」, <https://www.mhlw.go.jp/toukei/list/chinginkouzou.html>、に基づき筆者算出

²⁸ 広島県では平成30年7月豪雨（西日本豪雨）、福岡県では平成29年7月九州北部豪雨及び令和2年7月豪雨により災害が発生した

²⁹ ミサワホーム総合研究所:「2022年版これからの時代に求められる住まいのあり方——次世代を育てる住まいの提案」, https://www.misawa.co.jp/corporate/news_release/2022/0520/report.pdf, p.6, 2022

³⁰ 同上, p.9

³¹ 国土交通省:「2021年都道府県別の経済的豊かさ」, <https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001389727.pdf>, によれば、都道府県別

の経済的豊かさ（可処分所得から基礎支出を引いた差額）は、山口県が222,808円/月（25位）、広島県が218,751円/月（30位）、福岡県が214,454円/月（32位）

³² 総務省:「令和2年国勢調査就業状態等基本集計」, 「第5-1表 男女,年齢（5歳階級）,従業上の地位,産業（大分類）別就業者数及び平均年齢（15歳以上就業者）-全国,都道府県,21大都市,特別区,人口50万以上の市」, https://www.soumu.go.jp/menu_news/s-news/01toukei03_01000105.html, 2022

³³ パーソル総合研究所:「（第1回~第7回）新型コロナウイルス対策によるテレワークへの影響に関する緊急調査」, <https://rc.persol-group.co.jp/thinktank/data/2020-2022>

³⁴ 一次産業従事を含む家業の承継、失業・病気療養・離婚等の自身の事情、介護・家・墓等の家族や家庭の事情など、必要に迫られて故郷に戻る非自発的で消極的なUターン

³⁵ 大和総研:「介護離職の現状と課題」, <https://www8.cao.go.jp/kisei-kaikaku/suishin/meeting/wg/hoiku/20190109/190109hoikukoyo01.pdf>, p.3, 2019

³⁶ 例えば、新潟県湯沢町には、移住定住促進のための新幹線通勤補助金制度（新幹線の通勤定期代に対し月額最大5万円、最長10年間）がある。 <https://livelife.town.yuzawa.lg.jp/commute/>, 2022年11月27日閲覧

³⁷ 2022年7月26日及び同年11月30日に開催した「地方移住をめぐる公開シンポジウム」（主催:山口県立大学国際文化学部地域文化創造論研究室）の参加者を対象に、インターネットによるアンケート調査（無記名）を実施

³⁸ 筒井一伸編著:『田園回帰がひらく新しい都市農村関係——現場から理論まで』, ナカニシヤ出版, p.18, 2021

³⁹ 空き家物件情報を地方公共団体のホームページなどで提供する仕組み。出典:移住・交流推進機構, https://www.iju-join.jp/feature_cont/file/001/ 宅建業者が扱い難い物件が登録される傾向にある（筆者注）

⁴⁰ 2022年10月5日、筆者によるインタビュー調査

⁴¹ 田中角栄:「日本列島改造の青写真」, 文芸春秋, 46(2), pp.120-128, 1968