

報道関係各位

2024年4月26日  
ジオテクノロジーズ株式会社  
株式会社三井住友トラスト基礎研究所

## ジオテクノロジーズと三井住友トラスト基礎研究所が共同研究 人流を活用したアンケート調査で「住宅需要傾向の7都市間比較レポート」を公開 位置情報で不動産領域のDXを推進

ESG メタバースカンパニーのジオテクノロジーズ株式会社（本社：東京都文京区、代表取締役会長：杉原博茂、代表取締役社長 CEO 八剣 洋一郎、以下「ジオテクノロジーズ」）と株式会社三井住友トラスト基礎研究所（本社：東京都港区、取締役社長：百瀬 義徳、以下「SMTRI」）は、2023年9月に締結した「不動産分野における地図データや人流データ等の活用に関する研究契約」に基づいて共同研究を実施し、このたび、成果第一弾として「住宅需要傾向の7都市間比較レポート」を公開しました。

このレポートは、SMTRI が提案する調査フレームに対し、ジオテクノロジーズが提供するリサーチサービス「Geo-Research」を活用し、東京23区・札幌市・仙台市・横浜市・名古屋市・大阪市・福岡市の7都市の居住者の住宅需要動向について調査分析を実施したものです。

「Geo-Research」は、人流データによる来訪・滞在などの位置情報履歴に基づいたアンケート調査が可能で、24時間で10万サンプルの回答実績があります。両社は、このジオテクノロジーズの位置情報技術と、SMTRI の不動産にかかわる豊富な研究アセットを掛け合わせることで不動産領域のDXを推進します。



### ■ 契約の背景・経緯

コロナ禍を経て、生活者の住宅ニーズ変化に伴い不動産市場が著しく変化する中で、SMTRIをはじめ不動産に関連する事業を展開する各社は、生活者のニーズを分析しきれていないという課題を抱えていました。なかでも都市間でのニーズの差異が注目されるものの、特定の都市の居住者に対象を絞ってアンケートを実施する場合、従来の方法では住民票の住所と実際の居住地が異なるなど正確性に課題があり、また十分なサンプル数の確保が難しいため、調査の実施においてハードルとなっていました。

一方、ジオテクノロジーズは、約30年にわたり自動車や運輸・公共領域で培った位置情報技術や保有する人流データアセットを様々な業種業態の企業の知見と組み合わせることで、未来予測（Geo-Prediction）し、社会課題の解決に取り組むべくパートナーを探していました。さらにジオテクノロジーズは、人流データのGPSログをもとに調査対象者を絞り込むことができ、質・量ともにSMTRIの調査における課題を解決するリサーチサービス「Geo-Research」を提供していました。

そこで SMTRI の不動産領域での豊富な研究アセットと、ジオテクノロジーズの位置情報技術をかけあわせることで、不動産領域の DX 推進に貢献できると考え「不動産分野における地図データや人流データ等の活用に関する研究契約」を締結し、共同研究するに至りました。

### ■ 本共同研究における両社の役割

今回の共同研究では、SMTRI が提案する調査フレームに対し、ジオテクノロジーズが「Geo-Research」を用いて、人流データの GPS 履歴をもとに「調査対象エリアに居住している」と推定される対象者の絞り込みと、調査の実行を行いました。SMTRI は調査フレームの提案に加え、リサーチ結果の分析を行いました。

### ■ 「住宅需要傾向の 7 都市間比較レポート」の概要

共同研究の枠組みを活用して、「東京 23 区と主要政令市に居住している方の住宅需要動向」について、「Geo-Research」によるアンケート調査を 2023 年 11 月に実施しました。

調査対象 : 対象都市に居住し、仕事に従事している方

対象都市 : 東京 23 区、札幌市、仙台市、横浜市、名古屋市、大阪市、福岡市

有効回答数 : 22,585 件

### ■ 調査分析項目と結果のサマリ

#### <調査分析項目>

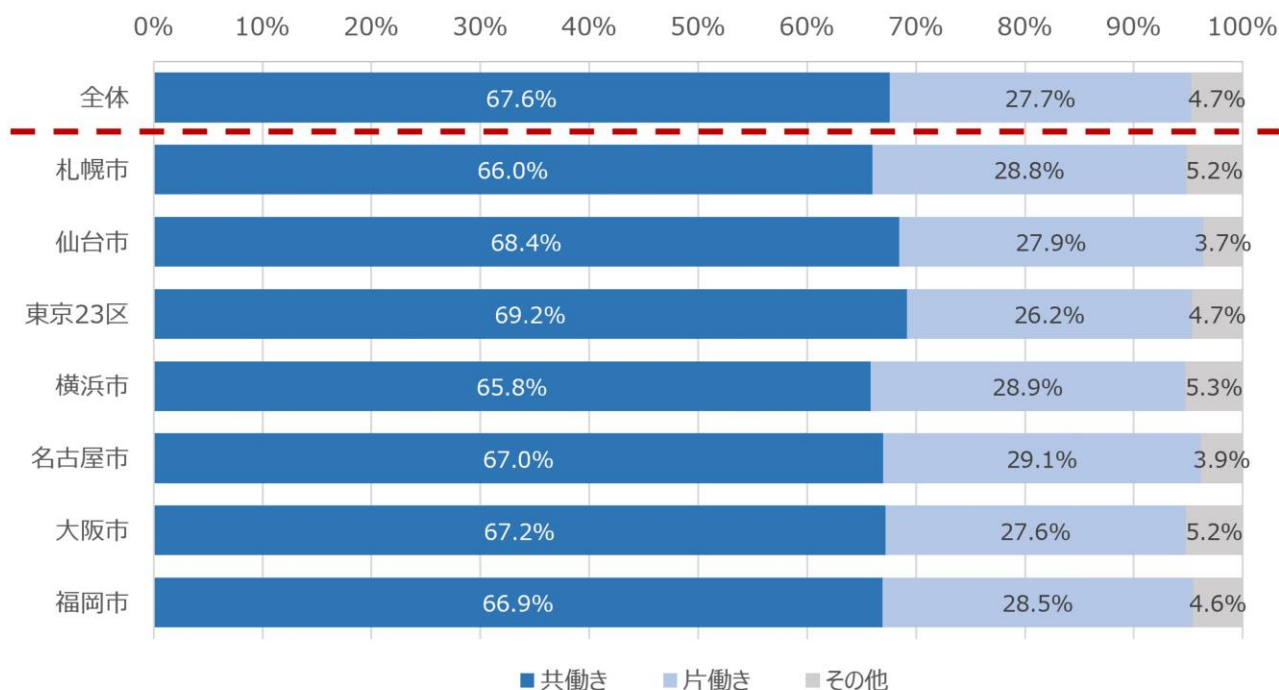
- I. 「居住者の出身地や働き方」についての都市間比較と年代間比較
- II. 「居住地から最寄り駅や勤務先までの移動時間」についての都市間比較
- III. 「テレワーク実施の状況やコロナ禍前後で住宅に対して求めることの変化」についての都市間比較と年代間比較

#### <調査分析結果>

##### I. 「居住者の出身地や働き方」についての都市間比較と年代間比較

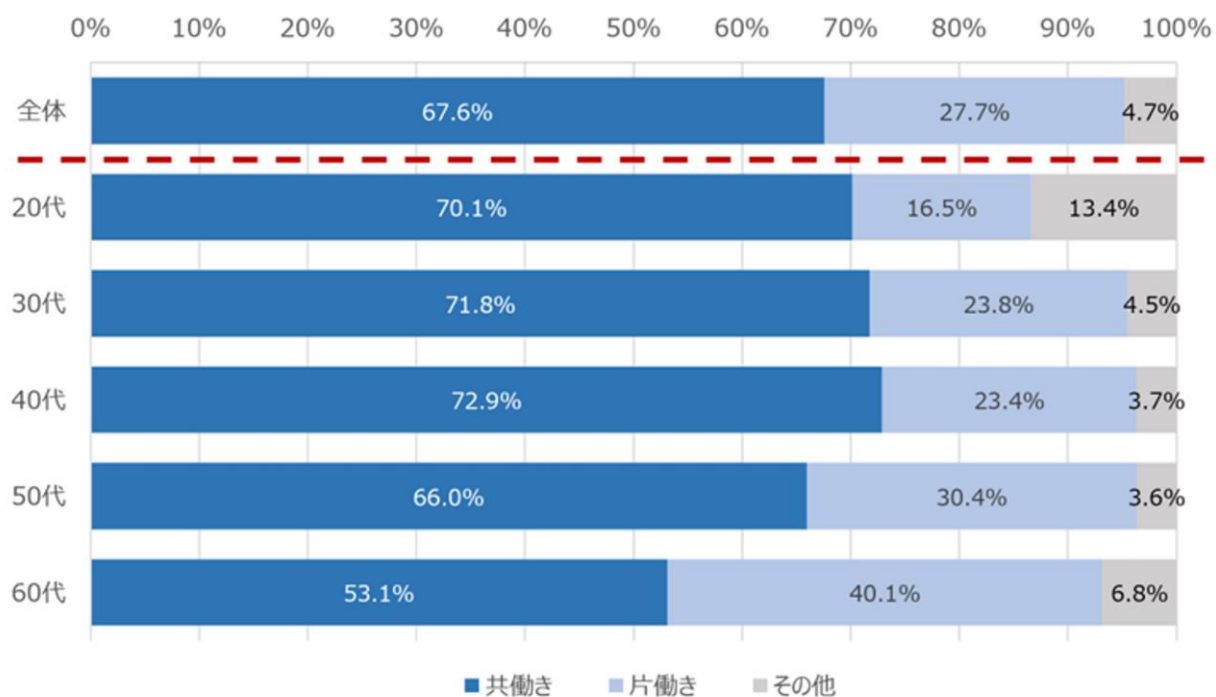
働き方について都市間で比較すると、都道府県問わず 60%以上の世帯が共働きしており、(図 1) 年代間で比較すると、20~40 代の 70%以上が共働きであり、50 代以上は共働き世帯の比率は低下する傾向がありました。(図 2)

図1.働き方の都市間比較



出所) Webアンケート (2023年11月実施) の結果をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

図2.働き方の年代間比較

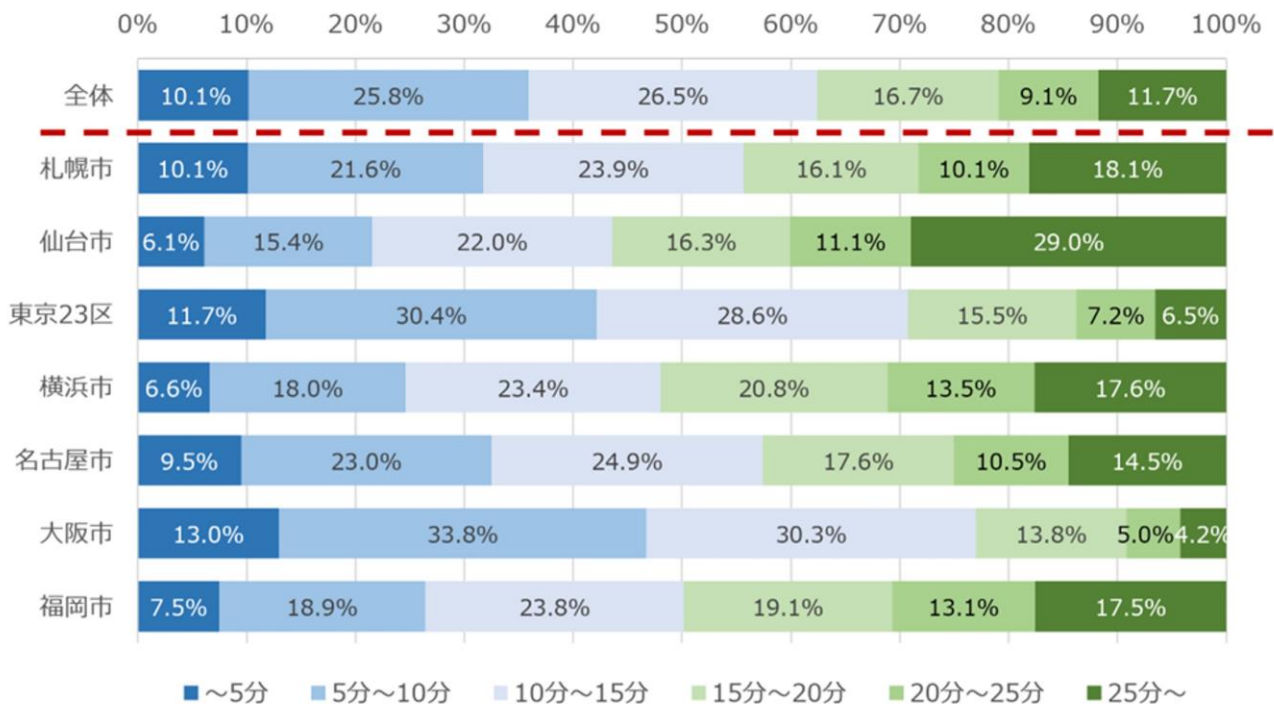


出所) Webアンケート (2023年11月実施) の結果をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

Ⅱ. 「居住地から最寄り駅や勤務先までの移動時間」についての都市間比較

徒歩 10 分以内の比率が一番高いのは大阪市で約 47%、次いで東京 23 区が約 42%で、駅近の居住者が目立って多く、対してその他の都市は、仙台市を筆頭に駅から居住地まで徒歩 25 分以上かかる郊外の居住者が多いことが明らかになりました。(図 3)

図 3.最寄り駅までの徒歩分数（都市間比較）

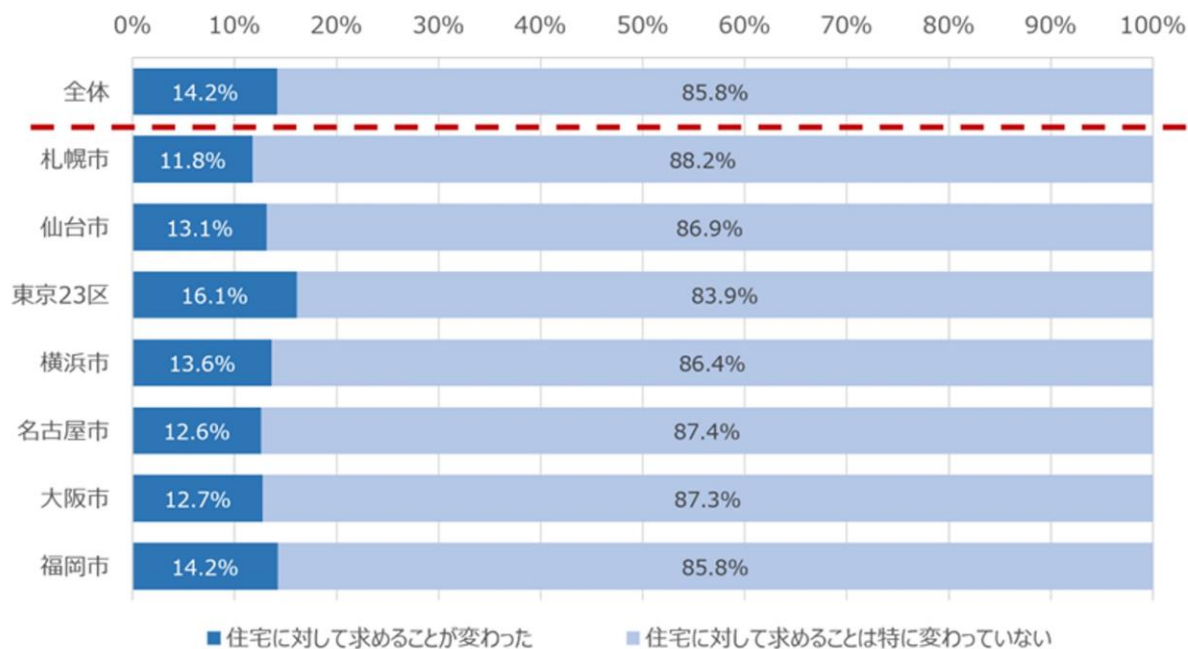


出所) Webアンケート (2023年11月実施) の結果をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

Ⅲ. 「テレワーク実施の状況やコロナ禍前後で住宅に対して求めることの変化」についての都市間比較と年代間比較

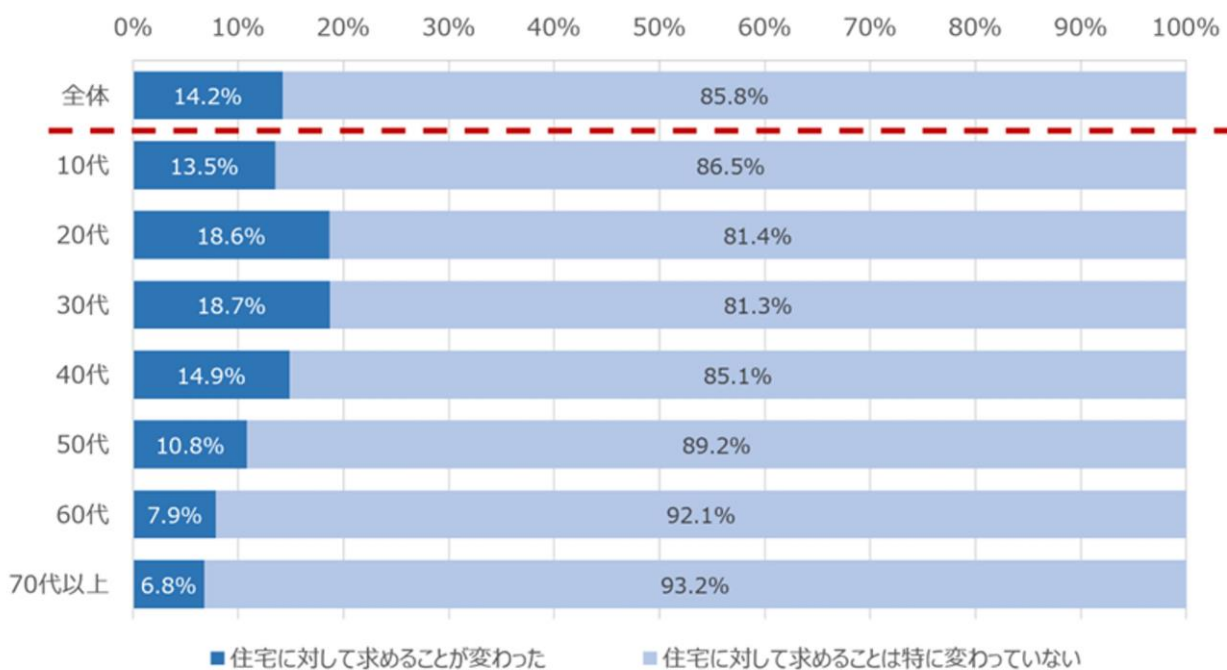
コロナ禍を経て住宅に対して求めることに変化が生じていたのかを調査しました。都市間で比較すると「住宅に対して求めることが変わった」と回答している比率が一番高い都市は東京 23 区で約 16%、一番低い都市は札幌市で約 12%と大きな差は見られませんでした。(図 4) 一方で、年代別で比較すると、「住宅に対して求めることが変わった」と回答している比率は 20 代と 30 代が約 19%と他年代よりもやや高く、年代が上がるにつれて回答比率が下がる傾向がありました。(図 5)

図4. コロナ禍を経て住宅に対して求めることの変化（都市間比較）



出所) Webアンケート（2023年11月実施）の結果をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

図5. コロナ禍を経て住宅に対して求めることの変化（年代間比較）



出所) Webアンケート（2023年11月実施）の結果をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

## ■ Geo-Research について

「Geo-Research」は圧倒的なスピードとピンポイント精度で人々の意識調査ができる日本初のクラウドサービスです。日本全国約 600 万人※のアンケートモニターに対して、属性とエリアを特定して来訪・滞在などの位置情報履歴に基づいたアンケート調査をすることができます。位置情報によるスクリーニングから、アンケートの配信、回収までをジオテクノロジーで完結でき、24 時間で 10 万サンプルの回収実績を持っています。※2024 年 4 月現在



## ■ レポート詳細

三井住友トラスト基礎研究所のホームページにて公開しています

URL : [https://www.smtri.jp/report\\_column/report/2024\\_04\\_26\\_6193.html](https://www.smtri.jp/report_column/report/2024_04_26_6193.html)

## ■ 本件のお問合せ

レポートについて : 三井住友トラスト基礎研究所 新規事業開発室 [new\\_biz\\_dev@smtri.jp](mailto:new_biz_dev@smtri.jp)

Geo-Research について : ジオテクノロジーズ [GPmktg\\_support@geot.jp](mailto:GPmktg_support@geot.jp)

## ■株式会社 三井住友トラスト基礎研究所について

三井住友トラスト基礎研究所は、「都市と不動産」に関する調査研究・提言とコンサルティング業務を行う専門シンクタンクとして1988年に誕生し、当該分野における長年の調査研究を基礎に不動産投資の評価分析に関する調査研究を加え、国内外の不動産市場、不動産金融およびPPP（官民パートナーシップ）・インフラ分野に強みを持つリサーチ&コンサルティングを展開しております。

本社所在地：東京都港区芝3丁目33番1号 三井住友信託銀行芝ビル

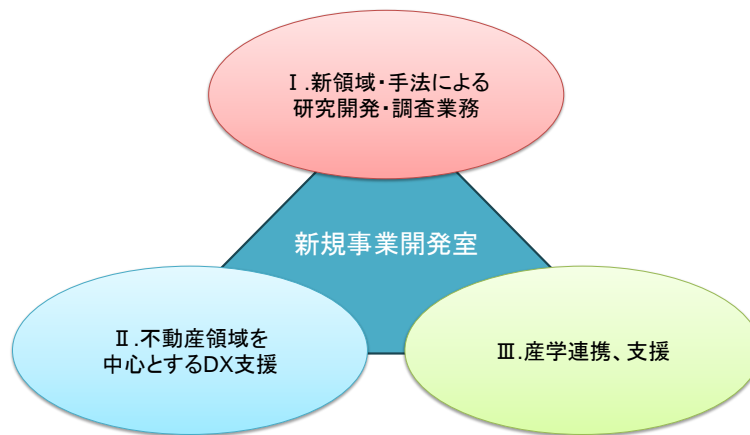
代表者：取締役社長 百瀬 義徳

設立：1988年7月1日

## ■三井住友トラスト基礎研究所 新規事業開発室について

新規事業開発室は、2023年10月に新設された新しい組織です。当室では、不動産インデックスなど新たな評価手法の開発等を産学連携で進めており、また不動産市場に関わる各種マイクロ情報や海外情報の活用について他社と共同研究を行い、不動産データの利活用につなげる役割を担っています。こうした多様なアプローチにより、市場拡大が見込まれるニューアセットやデータが未整備な領域の調査、顧客ポートフォリオや個別事案の評価などを行い、新たな投資機会の創出や市場拡大に貢献していきます。

### 【業務領域】



#### I. 新領域・手法による研究開発・調査業務

- (1) 個別評価 「カクテルアプローチや Daily PPI を活用した分析」
- (2) エリア評価 「GIS やポイントデータを活用した分析」
- (3) マーケット評価 「市場拡大が見込まれるニューアセットや新たな投資商品の研究」

#### II. 不動産領域を中心とする DX 支援

「個社が保有する大量のデータを活用できるフェーズに押し上げるための支援」

#### III. 産学連携、支援

カクテルアプローチや Daily PPI の開発など「先進的な分野における共同研究および社会実装」

## ■ ジオテクノロジーズ株式会社について

我々の使命は、「地球を喜びで満たそう」です。1994年にマルチメディアソフトウェア開発会社として創業し、翌年には「MapFan」が日経ベストソフト賞を受賞、その後、国内初のiモード地図で日経新聞社賞を受賞するなど、イノベーションを起こしてきました。さらに進化し、法人向けの地図データや位置情報ソリューションの提供はもとより、高度な自動運転の実現に不可欠な高精度3次元データ地図の提供も行うなど、地図のメジャーカンパニーとして日本の地図業界を牽引しています。

さらに、生活者に向けて提供している「移動するだけでポイントが貯まるM2Eアプリ「トリマ」」は、累計ダウンロード数1,700万※を超え、多くの人々に日々の移動や様々なコンテンツを楽しんでいただいています。ブロックチェーン技術による、生活に根付いたNFTを国内外に展開し、グローバルに大きく羽ばたく成長企業です。

今後もジオテクノロジーズは、ESGメタバースカンパニーとして、約30年かけて蓄積してきた位置情報/人流データをはじめとする多様かつ膨大なビッグデータと、地球（Geo）に関わる様々なデータに最先端技術を融合させることにより、予測可能な“Geo-Prediction（ジオプリディクション）”の世界を生み出し、地球を取り巻くさまざまな社会課題の解決に貢献していきます。

※2024年4月時点

本社所在地 : 東京都文京区本駒込 2-28-8 文京グリーンコートセンターオフィス

代表者 : 代表取締役会長 杉原 博茂  
代表取締役社長 CEO 八剣 洋一郎

設立 : 1994年5月1日

事業内容 : **オートモーティブビジネス**（高精度3D地図、ナビゲーション向け地図データ、コネクテッドサービス、モビリティサービス向けソリューション）  
**GISビジネス**（地図アプリ開発キット、デジタル地図データベース、Web・業務システム向け地図クラウドサービス、MapFan、MapFanAssist）  
**アプリケーションビジネス**（トリマ、Geo-Research、住所確認サービス、人流分析サービス）

URL : <https://geot.jp/>

MapFan : <https://mapfan.com/>

MapFan DB : <https://business.mapfan.com/service/db/>

住所確認サービス : <https://anorm.mapfan.com/>

トリマ : <https://www.trip-mile.com/>

トリマ広告 : <https://ads.trip-mile.com/>

Geo-Research : <https://www.ads.trip-mile.com/service/research/>

スグロジ : <https://www.sugulogi.com/>

みんな歩計 : <https://www.minpokei.com/>

ジオドライブ : <https://business.geo-drive.com/>



この書類を含め、三井住友トラスト基礎研究所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。また、法務、税務、財務等に関する事項につきましては、それぞれ弁護士、税理士、会計士等にご相談・ご確認されますようお願いいたします。

この書類を含め、三井住友トラスト基礎研究所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、三井住友トラスト基礎研究所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。三井住友トラスト基礎研究所は、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。

この調査分析結果の権利はジオテクノロジーズおよび三井住友トラスト基礎研究所に帰属しております。

三井住友トラスト基礎研究所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。三井住友トラスト基礎研究所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。三井住友トラスト基礎研究所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、三井住友トラスト基礎研究所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。