

RESEARCH

コロナで住まいへの意識は変わったのか

麗澤大学客員教授 宗健

郊外人気は上がったのか

新型コロナの影響で、郊外の人気が上がったという報道が多く見られたが、各社が発表した2021年版の住みたい街ランキングを見ると、実は郊外の人気が大きく高まっているとも言えない結果となっている。

最も有名な「SUUMO 住みたい街ランキング 関東版」の駅1位は横浜、2位恵比寿、3位吉祥寺、4位大宮、5位目黒など上位に大きな変動はない。自治体ランキングでも1位の東京都港区、2位の東京都世田谷区、3位の東京都目黒区など、やはり上位の変動はほとんどない。

筆者が企画・設計・分析に参与している「いい部屋ネット住みたい街ランキング<首都圏版>」でも、駅1位は吉祥寺、2位横浜、3位鎌倉、自治体1位は東京都港区、2位東京都世田谷区、3位武蔵野市と上位に大きな変動はない。

一方、「LIFULL HOME'S 借りて住みたい街(駅)ランキング」では1位が本厚木となり話題を集めたが、このランキングはポータルサイト上での問い合わせ数の順位であり、アンケート調査によるランキングとの単純な比較はできない。

SUUMO やいい部屋ネットなどのアンケート調査によるランキングは、現時点で具体的に引越すに向けて行動していない人たちを含む市場全体の傾向を表しており、LIFULL 調査の場合は、現時点で問い合わせという引越すに向けた具体的行動を起こしている人たちに限定したランキングを表している。

解釈としては、社会全体として郊外人気が高まり、大きな人の流れが生まれているとは言えないが、コロナ禍での経済的理由等も含めて引越すをせざるを得ない人たちを見ると、郊外への指向がやや強まっており、同時に首都圏への地方からの流入が抑制されて、特に東京都への指向がやや弱まっている、ということだろう。

東京都の人口

それでも、コロナによる東京からの脱出が止まらず、この4月にはとうとう25年ぶりに東京都の人口が前年よりも減少した、という報道もあった。しかし、この報道では東京都の推計人口を用いており、総務省が発表している住民基本台帳人口移動報告の数値を用いると、4月時点で東京都の人口は前年よりも約7000人増加している。そして、この7000という数字は東京都の約1400万人の人口に対して0.05%程度でしかなく、われわれが日々の生活で変化を実感できるレベルではない。

さらに、3月の東京都は2万7803人の転入超過であり、前年の4万199人と比べて減少しているものの、東京への人口集中の傾向は変わらない。一都三県でみても前年の7万805人よりも少ないが、5万7970人の転入超過となっている。

おそらく東京都の人口増加が抑制されたのは、経済的な理由で東京都から周辺の神奈川県・千葉県・埼玉県に人口が移動し、地方からの人口流入が抑制されたためであり、コロナ禍

で普及したテレワークを理由とした積極的な住居選択の結果ではない。

変わらない街への評価

一方で、今住んでいる街への評価はあまり変わっていない。「いい部屋ネット街の住みこちランキング2021<首都圏版>」を見ると、駅ランキングでは1位みなとみらい(前年は回答者が30名未満でランキング対象外)、2位築地・新富町エリア、3位世田谷代田となっており、自治体ランキングでも1位東京都中央区、2位東京都文京区、3位東京都港区など、上位に大きな変動は見られない。これは、首都圏だけの傾向ではなく、すでに発表している関西版や東海版、甲信越版、北陸版等でも大きな変動はない。

冒頭部分でも述べたが、街や住まいへの意識が変わって実際に「行動」を起こした人たちに限れば、変化が見て取れるケースもあるが、「行動していない」人々を含めれば、変化を見つけることは難しい。

そして、東京都の人口移動データからも分かるように、コロナによって「行動したひと」「行動せざるを得なかったひと」の絶対数は少ない。

住んでいる街の再発見

さまざまな社会の変化を捉えるときに、「意識レベル」の変化と「行動レベル」の変化には大きなギャップがあることが多い。そして、意識レベルの変化も、ある方向への変化を調べるなら同時に逆方向への変化も調べる必要がある。

実際、筆者が企画した意識変化調査では、下図に示すように、「コロナをきっかけに郊外への引越しを考えている」の9.2%に対して、「都心への引越しを考えている」のが8.3%と同程度ある。同じように、「地方へ」の10.3%に対して「都会へ」は8.3%であり、2拠点居住を考えているのも9.6%で、「コロナをきっかけに住みたいと思っていた街が変わった」のも13.6%しかない。

そもそも「考えている」というレベルでも10%程度しかいないのであれば、実際に「行動する＝引越す」という人はさらに少なく、しかも地方・郊外と都心・都会へのそれぞれのベクトルが拮抗しているなら、大都市の人口がほとんど変動しないことも不自然ではない。

住まいへの意識では、「もっと広い家に住みたい」「戸建てが良いと思うようになった」がそれぞれ24.9%とい45.9%と、一定数いるが、住み替えにはコストも含めさまざまな要素が関係するため、希望を実現するのは容易ではない。

そして、最も注目すべきなのは、「コロナをきっかけに今住んでいる街が良いと思うようになった」という回答が、69.5%と飛び抜けて高かったことだろう。自粛によって地元の街を再発見したことが最も大きな変化だったわけである。

なお、「いい部屋ネット街の住みこち&住みたい街ランキング」は、詳細データを自治体に無償で提供しているため、ご興味がある関係者はホームページからお問い合わせいただきたい。
(<https://www.eheya.net/sumicoco/>)

新型コロナウイルスによる意識変化調査(大東建託賃貸未来研究所:2021.4)

