

不動産市場異聞-10
住みこちと人口移動

大東建託賃貸未来研究所長・麗澤大学客員准教授 宗健

地方創生が叫ばれ、東京一極集中の抑制が課題となっている。東京の大学の定員の抑制や、CCRCのような施設を地方に整備することで移住を促すなど様々な取り組みがなされている。しかし、そうした政策で、はたして実際に人々は地方へ移動するのだろうか。地方から人口流出は抑制されるのだろうか。

私自身がそうであったように地方から都市への若年層の社会移動は、より自由に生きたい、挑戦してみたいという個々人の強い動機が背景にあるのではないだろうか。また、大人になってからの引越は、働くということも含めて、より住みやすい環境を求めて移動しているのではないだろうか。だとすれば、住みこちと人口移動にはどのような関係があるのだろうか。

◎自治体の人口増減と住みこちの関係

いい部屋ネット街の住みこちランキングの集計対象とした回答者 30 名以上の 987 自治体について、18 年から 19 年の人口増減率と住みこち評価(最大 2・最小-2 の 5 段階)の相関係数を計算すると 0.7 とかなり高いものになっている。

更に、人口増減率を目的変数に、住みこちの 8 因子を説明変数にした重回帰分析を行うと、自由度修正済み決定係数は 0.63 と比較的説明力がある結果となっている。

因子別の人口増減率の影響を見ると、(1)イメージ、(2)親しみやすさ、(3)生活利便性が統計的に有意に正の関係があり、(7)静かさ治安、(8)自然と観光は統計的に有意に負の関係にある。(4)物価と家賃、(5)交通利便性、(6)行政サービスについては統計的に有意な関係は見出せなかった。

住みこち因子の人口増減影響度

因子	影響度
①イメージ	0.88
②親しみやすさ	0.63
③生活利便性	0.23
④物価と家賃	0.17
⑤交通利便性	0.09
⑥行政サービス	-0.03
⑦静かさ治安	-0.40
⑧自然と観光	-0.66

背景グレーは統計的に有意でない

また、住みここの調査項目には、居住都道府県内の居住自治体以外の自治体について評価する 18 項目の設問(非居住者評価)があり、それを使って重回帰分析を行うと、自由度修正済み決定係数は 0.40 と比較的説明力が低い結果となっている。

これらの結果は、自治体が人口を増やすには、非居住者の評価を高めるためのプロモーション活動も必要だが、住民の住みここの自体を向上させるほうが、人口増加に対して効果的であることを示唆している。

◎人口増加のためには住宅供給が必要

そもそも、人口が増えたから住宅供給がなされるわけではない。住宅供給がなされたから人口が増えるという因果関係にある。人口を吸収するために十分な空き家があるではないか、という指摘もあるだろうが、空き家は従前から過大にカウントされており、その品質も十分なものではない。

そして、住宅供給は基本的に民間事業者に依存している。事業者は一般消費者よりも街のことを良く知っており、一般消費者とは情報の非対称性がある。事業者はより住みやすい(売れやすい)と思われる場所で開発し、住宅という「ハコ」にその場所にあったひとつひとつが集まりコミュニティが形成されていく。

住みここの良い郊外住宅地や再開発地域は多くあり、そうした街を創ってきたことに、不動産関係者はもっと誇りを持って良いはずである。

(2020 年 1 月 28 日掲載)

■プロフィール

そうたけし・87 年九州工業大学卒後リクルート入社。リクルートフォレントインシュア代表取締役社長、リクルート住まい研究所長を経て現職。博士(社会工学)筑波大学。