

# コロナ禍で街の評価は変わったのか

麗澤大学 AI・ビジネス研究センター 客員教授 宗健

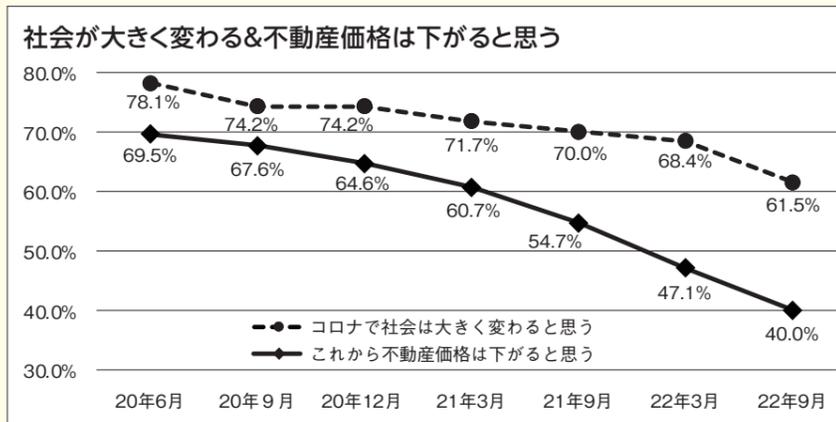


宗健 (そうたけし)

1965年北九州市生まれ。1987年九州工業大学卒業、株式会社リクルート入社。2003年 ForRent.jp 編集長、2006年株式会社リクルートフォレントインシュア代表取締役社長、2012年リクルート住まい研究所長。2018年より大東建託賃貸未来研究所長、2021年より麗澤大学 AI・ビジネス研究センター客員教授。日本都市計画学会員・日本建築学会員・日本社会福祉学会員・人口知能学会員等。ITストラテジスト・博士(社会工学・筑波大学)。

## 人々のマインドはコロナ禍以前に戻りつつある

最初の緊急事態宣言が発出されたのは2020年4月7日だったが、それから3年近くが過ぎ、人々のマインドは少しずつコロナ禍以前に戻りつつあるようだ。大東建託賃貸未来研究所が2022年9月に発表した7回目となる「新型コロナウイルスによる意識変化調査」の結果を見ると、コロナ禍によって「社会が大きく変わる」という認識は低下しており、「不動産価格は下がると思う」という見通しも大きく低下している。



そして、TV等のメディアで一時期盛んに扱われ、一部の有識者・コメンテーターが期待した地方や郊外へのテレワーク移住はトレンドにはならなかった。各種調査では確かに、地方や郊外への移住に【興味がある】という回答は増加傾向にあるようだが、【興味がある】という単なる関心と、【実際に移住する】という行動の間には大きな壁がある、ということもある。

また、地方や郊外への移住というベクトルとは反対の、都会や都心への移住に関してはほとんど調査されていないが、前出の意識変化調査の結果を見ると、郊外への引っ越しを考えている：10.1%に対して都心への引っ越しを考えている：9.3%、地方への引っ越しを考えている：10.8%に対して都会への引っ越しを考えている：8.6%と、双方向の引っ越し意向があることが分かる。例えばテレワークできない人にとっては、通勤時間を短くできる都心居住という選択肢も検討されている、ということである。

## そもそも街への評価も変わっていない

全国を対象とした調査である「いい部屋ネット街の住みこちランキング」の結果のうち、コロナ禍前の2019年版(2018年12月調査)とコロナ禍中の2020年版(2020年3月調査)の首都圏版の結果

を比較してみると、顔ぶれはあまり変わっていない。

2019年版の駅1位は広尾、2位：市ヶ谷、3位：北山田、自治体1位は中央区、2位：文京区、3位：千代田区であり、2020年版では駅1位が半蔵門・麴町、2位：築地・新富町、3位：世田谷代田、自治体1位が中央区、2位：文京区、3位：目黒区となっている。

こうした傾向は2021年版、2022年版でも変わっておらず、地方や郊外の街の評価が高まったという傾向もない。

また、冒頭の意識変化調査では、「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」という設問にyesを回答した人の割合は7割弱と非常に高くなっている。コロナ禍による外出の自粛等もあり身近な地域が再評価された、ということのようだ。

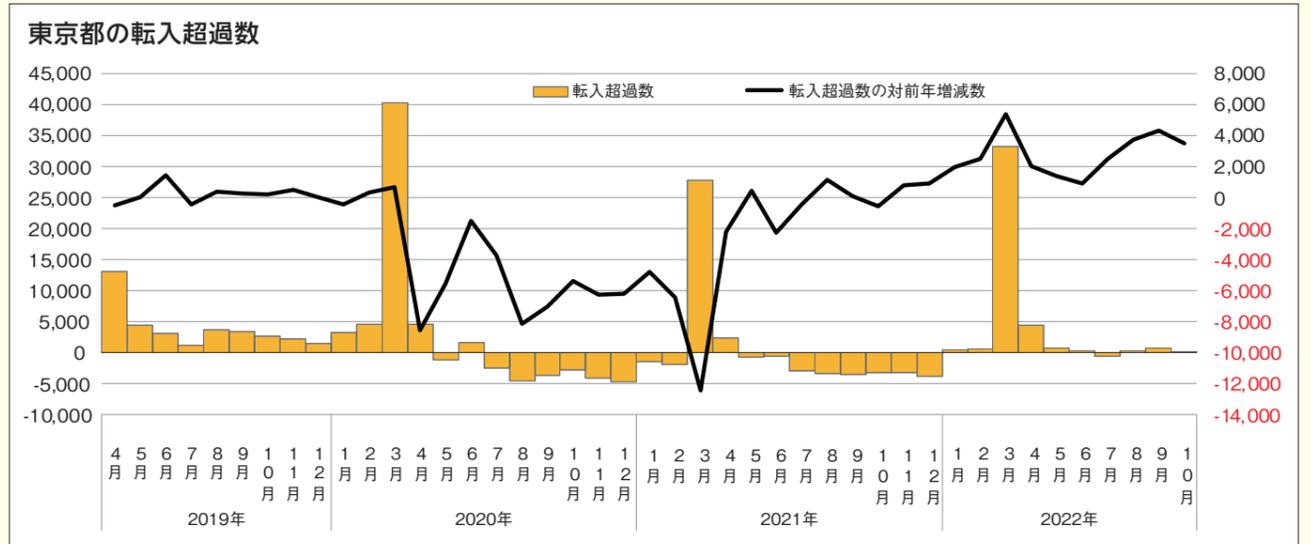
それでも、個別の事例としては、テレワークによる移住や、郊外での若干の人口増加もあったが、結局、コロナ禍によって街への評価が大きく変わったわけではないのだ。

## 東京都への人口流入が再び始まっている

人々のマインドが少しずつ元に戻りつつあるのと同時に、首都圏、特に東京都のコロナ感染者数の多さ(人口も多いのだから当たり前だが)への警戒感も薄れているようだ。

東京都の転入超過数は、コロナ禍前の2019年度の8万3,455人が、2020年度には7,537人に激減したものの、2021年度に1万5,244人、2022年度は4月から10月までで6,227人と前年の4月から10月までのマイナス1万2,018人から明らかな回復基調にある。このペースでいけば、2022年度の東京都の転入超過数は4万人を超える可能性もある。

そして、東京都・神奈川県・埼玉県・



千葉県の1都3県で見れば、2019年度の転入超過数14万9,779人に対して、2020年度は7万5,350人と半減しているものの、東京都ほどの減少率ではなかった。2021年度は8万8,826人と回復基調にあり、2022年度は10万人台に回復する可能性もある。首都圏全体でみれば、人口流入は継続していたのだ。

さらに、外国人の入国者数はコロナ禍前の2020年1月までは月間400万人前後だったが、2020年4月以降は月間数万人規模に激減した。しかし、2022年8月以降は50万人を超えるようになっている。これも東京都の人口の増加に寄与するだろう。

## テレワークは大企業ホワイトカラー中心の特殊な働き方

コロナ禍の影響で最も分かりやすいのは、テレワークの普及だろう。コロナ禍後のテレワーク率は、様々な調査による様々な数値が報告されており、例えば、東京都の2022年8月の調査では従業員30人以上の都内企業のテレワーク実施率は58.6%と非常に高く、テレワークを実施した社員の割合も39.2%と高い。

一方で、冒頭で引用した意識変化調査では、全国ベースでテレワーク実施率は22.8%となっている。

これを詳細に分析した筆者の論文「テレワークに関する実証分析」では、テレ

ワーク実施率は、年収に比例して高まり、首都圏が最も高く、高学歴で年収の高い正社員のホワイトカラーがテレワーク実施者の中心であることが示されている。そのためメディア関係者や大企業の社員からすれば、さも世の中がみんなテレワークしているかのような錯覚に陥るのも無理はないが、実際には、医療関係者や交通事業者といった社会インフラを支えている人達を含む世の中の多数派はテレワークとは無縁なのだ。

## 住みこちの良い街に人々は集まってくる

コロナ禍は街への評価をあまり変えていないが、東京都への人口流入が一時的に減少したことは事実である。それが回復基調にある理由の一つは東京都だけのことではないが、都市部の居住満足度の高さだろう。

実際、筆者の「地域の居住満足度と人口増減の関係」という論文では、「住みこちランキング」の個票データを用いて自治体毎の人口増減率を散布図にしており綺麗な相関が見られる。

都市部は物価や家賃、不動産価格が高く

生活費負担も大きいのが、交通・生活利便性は高く、適度な匿名性がある比較的距離感のある心理的負担が少ない人間関係があり、イベント・コンサートといった娯楽・文化の面でも人々を引き付ける魅力がある。

こうした都市の暮らし方を地方へ移植することは簡単でない。そして、東京は住みにくいのに仕事があるから仕方なく住んでいる、もしくは仕事を求めて仕方なく人が集まってくる、というイメージがあるかもしれないが、実際には仕方なく住んでいるのではなく、住みこちに満足しているからこそ、人が集まってくるのだ。

そうした街への評価は変わっておらず、だからこそ東京を中心とした首都圏に人が集まり続けているということになる。おそらくこの傾向はまだまだ続くだろう。

