

不動産市場異聞-11
所得による居住地の分断

大東建託賃貸未来研究所長・麗澤大学客員准教授 宗健

日本社会が1億総中流社会と呼ばれたのは、高度成長期からバブル崩壊までの間で、最近では「格差」が問題になっている。それでも、所得格差の指標として使われる「ジニ係数」を見ると、先進国の中で日本の所得格差が特別大きいわけでも、近年急激に拡大しているわけでもない。

また、日本の相対的貧困率(所得の中央値の半分よりも低い所得しかない人の割合)も高まっているとされているが、ホームレスの数は先進国では桁違いに少なく、その比率も格段に低い。スラムもほぼ存在しない。

◎日本の地域格差の二重構造

日本全体で見れば、格差が非常に大きいわけではなくても、日本を地域ごとに見ていくと、格差の2重構造があることに気づく。

一つ目の格差は、大都市、特に首都圏と地方の格差である。二つ目は、首都圏の内部における地域格差である。

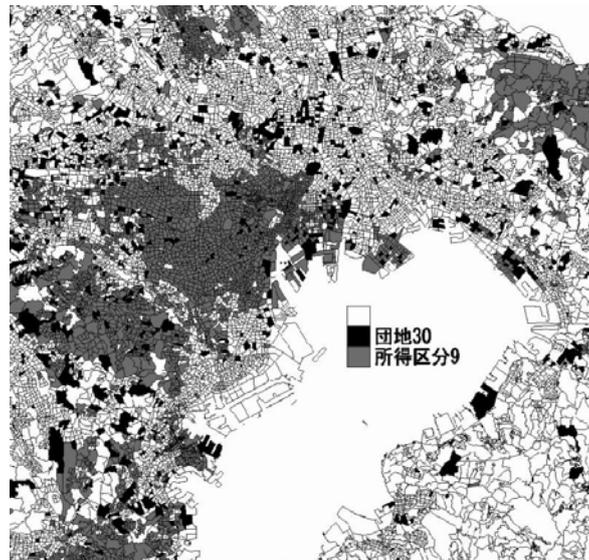
例えば、所得との関係が深いとされている大学への進学率を見ると、文部科学省の「令和元年度学校基本調査」によれば、東京都の大学進学率は約65%だが、沖縄県は約40%となっている。大学進学率が50%を下回るのは22県あり、60%を上回るのは5都府県ある。

一方で、東京都内の大学進学率(高校所在地基準で卒業生1000人以上の市区)を見ると、最も高い「調布市」の82.3%に対して、最も低い「足立区」では40.3%となっており、大きな格差がある。日本では、地方と都市の格差と、都市内の格差の2重構造があることになる。

◎所得による居住地分断

欧米では、人種や社会階層による居住地の分離が進んでいることが指摘されている。一方、日本では、外見や行動で社会階層を判断することが難しく、所得などで居住地が異なることを実感しにくい。

しかし、筆者の研究では、図のように、首都圏の平均世帯所得には、地域毎に大きな差があることが示されている(所得区分9は、世帯所得が概ね800万円を超える水準。なお団地30は、団地戸数が30%以上を占める地域)。



こうした傾向は、関西圏と名古屋市周辺でも見られるが、福岡市などの地方都市では見られず、三大都市圏特有の現象である。このように、実は日本でも、所得による居住地の分断が大都市圏で進み始めているのである。

なお、こうした分析結果の詳細については、宗健・新井優太(2018):「富裕層および団地の集積が家賃に与える影響」も参照頂きたい。

(2020年2月11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。