

不動産市場異聞-31
東京は日本の標準ではない

大東建託賃貸未来研究所・AIDX ラボ所長・麗澤大学客員准教授 宗健

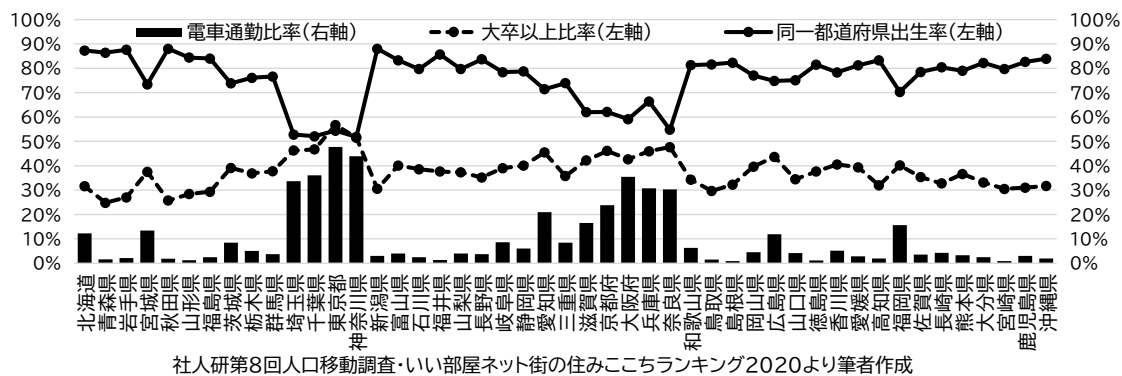
新型コロナによってテレワークが普及し、これからの働き方の標準として浸透していくだろう（いくべきだ）という論調も多い。実際、首都圏のテレワーク実施率はピーク時には4割近くに高まった可能性が高い。しかし、このような首都圏・東京の事例は必ずしも日本の標準ではない。

◎首都圏は地元出身者の少ない街

国立社会保障・人口問題研究所の第8回人口移動調査の結果を見ると、1都3県居住者の出生地が同じ都県である比率は50%程度であり、他の地域と比べると、際だって低い。出生道県にそのまま居住している比率は、多くの地方で80%程度あることと比べて対照的である。

この傾向は関西圏でも同じだが、首都圏は東日本を中心に全国から人が集まり、関西圏は西日本を中心に人が集まっており、都市圏内での移動も多い。また、札幌、仙台、名古屋、広島、福岡も周辺からの人口を吸収している。そして、学歴を見ても首都圏の大卒以上の比率は際だって高く、場所によっては50%を超える地域もある。

その結果、職種や仕事内容も所得も、地方とは傾向が大きく違う。こうした特殊要因がテレワーク実施率を押し上げており、それがそのまま全国の傾向になるわけではない。実際、地方のテレワーク実施率は2割に満たない。



◎東京の常識は日本の常識ではない

通勤手段を見ても関西でも同様の傾向があるが、首都圏では電車通勤の比率が際立って高い。地方では電車通勤比率が10%を下回る場所がほとんどであり、東京都のように半数近くが電車通勤している状況とは大きく違う。

通勤手段の違いはライフスタイルにも大きな影響を及ぼしていると考えられ、大都市部

では駅からの距離が住まいの評価に大きな影響を及ぼし、電車通勤であれば飲食・飲酒の機会も多い。こうした傾向の違いは首都圏であっても郊外も起きている。

メディアで意見を述べる識者やコメンテーターには、東京周辺に住んでいる人が多いと思われるが、無意識のうちに自分が置かれている環境、経歴、ライフスタイルを基準にしてコメントしている可能性が高い。

たとえば、地方や郊外の駅から遠い場所にあるアパートなどが批判されることもあり、東京の感覚だと駅が遠いと不便だと思うかもしれないが、そもそも電車をほとんど使わずクルマ中心のライフスタイルなら、駅がどこにあるかと関係がない。

高学歴のホワイトカラーで所得も高く、電車やタクシーで移動し、会食にも良く出かけるといった環境は、日本全体で見れば標準ではない。そうしたひとびとの常識が、日本の常識だとは限らないのだ。

(2020年11月24日掲載)

■プロフィール

そうたけし・87年九州工業大学卒業後リクルート入社。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・ITストラテジスト