

不動産市場異聞-32 圧倒的な東京の住みこち

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

新型コロナの影響もあって郊外や地方への関心が高まっており、東京一極集中の是正に繋がるのではという意見もある。その背景には大都市は、「人多すぎ」「生活費も高く」「住宅事情も悪く」住みにくいというイメージがあるようである。本当にそうだとしたら、なぜ住みにくいはずの大都市への人口集中が止まらないのだろうか。

◎圧倒的に高評価な東京

筆者が企画・設計・分析を行った「いい部屋ネット街の住みこちランキング全国版」の都道府県ランキングでは1位は東京都であり、偏差値も2位兵庫県の66.4よりも0.5標準偏差も高い71.4となっている。これは圧倒的な1位と言ってよい。

そして、因子別順位を見ても、親しみやすさ・交通利便性・生活利便性・イメージ・行政サービスの5項目で全国1位となっている。一方で静かさ治安が43位、自然観光が46位と順位が低く、物価も24位と評価は高くはないが、こうした傾向は上位の道府県と同じであり、東京都特有の傾向ではない。

全体的な傾向としては、静かさや豊かな自然環境、安い物価や濃密なコミュニティといった要素は住みやすさにはあまり繋がっていないようであり、多くの人は利便性とイメージや親しみやすさ、言い換えれば日々の生活への適度な刺激や娯楽、適度な距離感の人間関係といったものを住みやすさとして評価しているということになっている。

本当は地方でゆっくり暮らしたいが、仕事のために仕方なく東京に住んでいる人たち、というイメージは、間違いである可能性が極めて高いのだ。

いい部屋ネット街の住みこちランキング2020<全国版>都道府県TOP5の詳細

順位	都道府県	偏差値	因子別順位								建物満足度	主観的幸福度
			親しみ	静かさ	交通	生活	イメージ	自然	行政	物価		
1位	東京都	71.4	1位	43位	1位	1位	1位	46位	1位	24位	2位	5位
2位	兵庫県	66.4	6位	23位	4位	6位	3位	31位	3位	16位	5位	4位
3位	福岡県	65.5	4位	37位	3位	4位	6位	37位	2位	2位	10位	12位
4位	神奈川県	64.2	5位	44位	6位	5位	2位	40位	13位	31位	4位	3位
5位	大阪府	63.7	2位	46位	2位	2位	8位	44位	7位	15位	7位	9位

◎大都市集中は幸せの追求

そうは言っても大都会の利便性や刺激は一時的なものであり、人間本来の生活ではない、という意見もあるかもしれない。

しかし、住みこちランキングの調査項目に含まれている主観的幸福度の順位でも大都市部が上位に来ている。そして、都市部の住環境は地方に比べて悪いと思われているようだが、大都市の建物に対する満足度も決して低くはない。実際、東京都の主観的幸福度は全国5位、建物満足度は2位となっている。

こうした結果をみれば、大都市への人口集中は、仕事があるから仕方なく暮らしているというのではなく、地方の濃密な人間関係から逃れ、自分の可能性を信じて新しいことに挑戦し、そこで新たな人間関係を作っていくことを目指した一人一人の選択の積み重ねによってもたらされている可能性が高いと言えるのではないだろうか。

もちろんそうした挑戦的な志向ではない人々も、地方の豊かな自然と人間関係に魅力を感じる人々も多い。しかし、全体としての傾向で言えば、人々は自らの可能性と自らの幸せのために都市へ集まってくる。大都市への人口集中は、個々人の幸せ追求の結果であるかもしれないのだ。だとすれば、それを押しとどめることは極めて難しいかもしれない。

(2020年12月8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・ITストラテジスト