

コロナ以降の都市機能と不動産市場の課題

経済産業研究所 コンサルティングフェロー 沓澤 隆司

いわゆる新型コロナ・ウィルスの世界的な流行は、都市の活動や不動産市場に大きな影響を及ぼす可能性がある。特に、感染防止対策としての外出自粛や「人と人との距離の確保」の要請が都市における活動を著しく制約することになる。この感染や制約がいつまで継続するかは、現時点では見通せないが、都市の中の社会や経済に関わる活動やその活動の基盤ともいべき不動産の市場にどのようなインパクトをもたらすのかについては、あらかじめ予測し、対策を考えていくことが必要であろう。

都市の経済活動の面から見れば、外出自粛や店舗の休業等が求められ、在宅勤務、テレワークが推奨されることは、都市中心部で従来行われてきた face to face の情報交換や取引などの活動が著しく制約されていることを意味し、本来都市の持つ人口や産業の集積によって経済活動を活性化させる効果、「集積の経済」も抑制される可能性が生ずる。

都市の集積とそれによる人と人との交流は、何故経済上の利益を生み、必要とされるのか、そして、在宅勤務やテレワークなどで代替可能なものであろうか。藤田昌久京都大学名誉教授と Thisse 氏共著の「集積の経済学」(東洋経済新報社刊)の中では、都市の中の人口や業務機能の集中の理由について「経済主体は相互交流を必要とし、相互交流にとって距離は障害となるからである」とし、「情報の交換は、それぞれの企業に外部性のような利益をもたらす」と指摘した上で、「インターネットの時代でさえ、情報は距離減衰効果 (distance-decay effects) を受ける」としている。今回の制約はこうした都市機能の集中による利益を損なうおそれがある。こうした機能をインターネットなどの情報技術で代替できるかどうかは、先の記述ではやや悲観的であるが、今回のウィルス流行の中での在宅勤務やテレワークの経験が代替できるものと出来ないものの選別の契機となり、代替できる機能の地方移転が進めば、大都市に経済機能が集中する国土構造にも変化が生ずる可能性もある。反面、世界の中で相対的に弱い規制の下で今のところ感染者も死者も少ない状況の日本の都市は、新型ウィルスに対しても強靱で、集積の経済を活かしつつ事業継続が可能な都市という評価を確立できるチャンスも内包している側面もある。

こうした都市での経済活動の変化を前提に、その都市を抱える不動産市場のあり方も変わって行く可能性がある。都市の中の不動産の価格形成モデル (その理論を発展・完成させた研究者の名前を冠して、Alonso-Mills-Muth モデルと呼ばれることが多い) は、都市には商業業務活動を行う中心業務地域 (CBD: Central Business District) が存在し、郊外部の住民がその CBD に向けて通勤し、就業するモデルを前提としており、その不動産が CBD に近接しているほど移動コストが安く、不動産価格が高くなることになる。今回のコロナ・ウィルスはこうした「近接性のプレミアム」を維持できるのか、あるいは損なうものになるのかは、どの程度ウィルスの脅威に対して強靱か、CBD の経済活動がどの程度変容して行くかに依存することになるのではないかと。

不動産価格への影響は、居住者の健康環境という側面からも現れ得る。今回のウィルス流行について、その感染やその被害が人口の集中した都市に発生し、被害を与えやすいかについては、人口当たりの患者数や死亡者数を見るのが一つの参考になる。厚生労働省が取りまとめた5月20日現在の都道府県別データによれば、人口千人当たりの入院、加療等を要する者数や死亡者数は石川県（6.41人、1.93人）が最も多く、東京都（6.37人、1.73人）を上回っている。人口の集積と感染との関係はなお今後の厳密な検証が必要であろう。

ウィルスの問題にとどまらず、人口が集中した都会が田舎に比べて居住者にとって健康な環境かどうかは長年議論の対象となっており、以前は工業化・商業化の下で人口が集中する都市は、騒音や日照の制約などから不健康なイメージが強かった。しかし、2017年に **Sakar, Webster and Gallacher** によるイギリスの複数の都市の住民の生体試料を用いた研究によれば、歩行等による移動がより容易な人口密度が高い地域に住む居住者は、健康に良い影響があることが示されている。これは、日本で推進されている「歩いて暮らせるまちづくり」にも通ずる考え方と言える。いずれにせよ、健康に住み続けられる地域かどうかという点も居住の重要な論点であることを、不動産市場への課題として示しているとも言える。

新型コロナ・ウィルスの流行を契機に、都市の社会経済活動のあり方やその活動を反映していると言える不動産市場は、新しい変化を迫られる可能性を内包しており、こうした変化が本当に起こり得るか、起こるとすればどのように対応していくかについて、不動産価格情報の検証などを通じて、評価・検討していくことが求められると言える。

注：本稿の見解は研究者としての見解を示すものであり、筆者が所属する組織としての見解を示すものではない。