

2026 年 10 月

【1 分解説】ジェントリフィケーションとは？

資産運用調査部 副主任研究員 福澤 涼子

ジェントリフィケーション（gentrification）とは、中低所得層が多く暮らしてきた地域に、より所得の高い人びとが流入し、地域の住民構成が高所得層中心へと変化する現象です。既存住宅の刷新、住宅価格や家賃の高騰、地域で提供されるサービスの高価格化などにより、従来の住民が地域から押し出されることが問題となります。1960 年代、英国の社会学者が、ロンドンの労働者階級地区に中間層が流入し住民構成が変化していく過程を表わす言葉として用いました。それ以降、世界各国でこの現象が確認されています。「都市の富裕化・高級化」と表現されるように、再開発や投資によって、その地域の経済的な活性化が期待される一方、地域固有の文化やコミュニティの喪失、押し出された人々の住宅確保の困難、社会的分断や排除などの負の側面が指摘されています。

これまで欧米の大都市を中心に研究・議論されてきましたが、昨今の住宅価格の上昇により、日本でも中低所得者層の都心居住が難しくなっているとの指摘が増えています。こうしたなか、ジェントリフィケーションの進行やその可能性をめぐる議論が、国内でもみられるようになっていきます。公営住宅やアフォーダブル住宅などを通じて、多様な所得層の居住機会を確保し、ジェントリフィケーションの進行を抑制すべきとの見方もあります。

関連レポート

・「【1 分解説】アフォーダブル住宅とは？」(2026 年 9 月) <https://www.dlri.co.jp/report/ld/661925.html>