

不動産市場・定点観測レポート

国内の人口移動／2021年第3四半期

2021年11月24日

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

投資調査第1部 研究主幹 馬場 高志

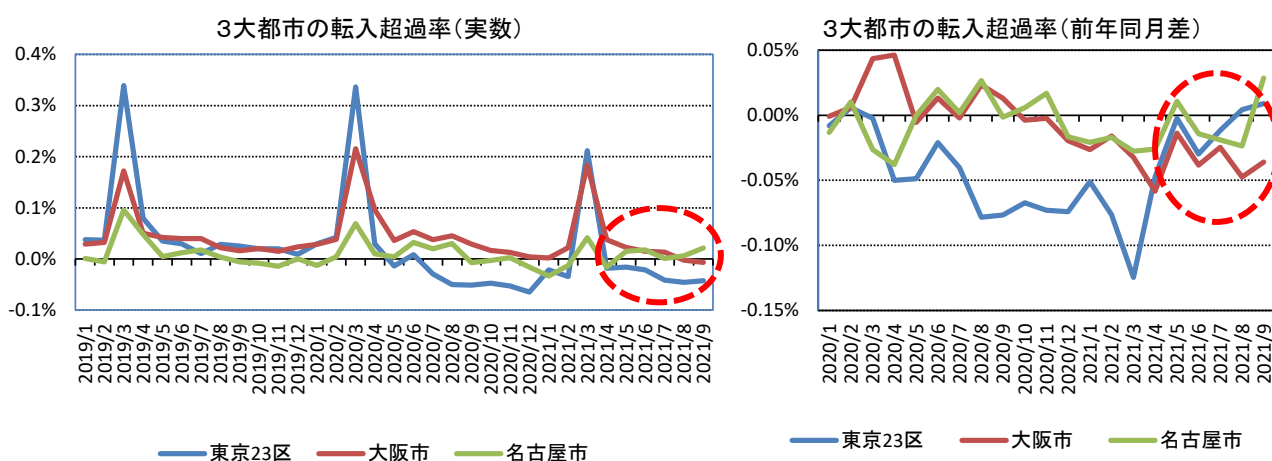
■転出続く東京23区、転出に転じた大阪市、コロナ禍前に戻った名古屋市、大都市の人口移動は三者三様

2021.4時点のレポートでは、コロナ禍が長期化する中、大阪市および名古屋市から郊外エリアへの人口移動の兆候をお伝えし、特に人口移動(=引越)の際の主要な受け皿となる賃貸マンションの需要を占う材料を提供した。本レポートでは、郊外化が先行している東京23区を含め、人口移動のその後の動きを紹介した。具体的には前回レポート同様に、総務省の「住民基本台帳人口移動報告(月次)」に基づく転入超過数(=転入数-転出数)と転入超過率(=転入超過数/人口)を用い、人口移動の実態を概観した。

はじめに、3大都市の転入超過率(国内移動のみ)について、特に地方から大都市への引越シーズン以降となる、2021年5月から最新の2021年9月までの動きを確認した(図表1:実数・左、前年同月差・右)。それによると、東京23区(青色)はその期間マイナス(=転出超過)が続き、2020年と同様の状態が続いている。一方、大阪市(赤色)は低下トレンドにあり、9月にはマイナスに転じるなど、コロナ禍前の水準を維持していた2020年とは異なる様相である。また名古屋市(緑色)はもともと低水準ではあり、コロナ禍前の2019年およびコロナ禍前半の2020年とほぼ同等の水準を死守している。このように3都市・3ヶ月年の人口移動の変化からは、各都市におけるコロナ禍の影響が、異なる形で顕在化していることが伺える。

以下では、その3都市について、足元3年間の各年7~9月期(Q3)の転入超過率を比較し、特に移動先別内訳(寄与度)に着目することで、人口移動の要因を検討・確認した(図表2)。

図表1. 3都市の転入超過率の実数(左図)とその前年同月差(右図)



出所)総務省「住民基本台帳人口移動報告(月次)」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

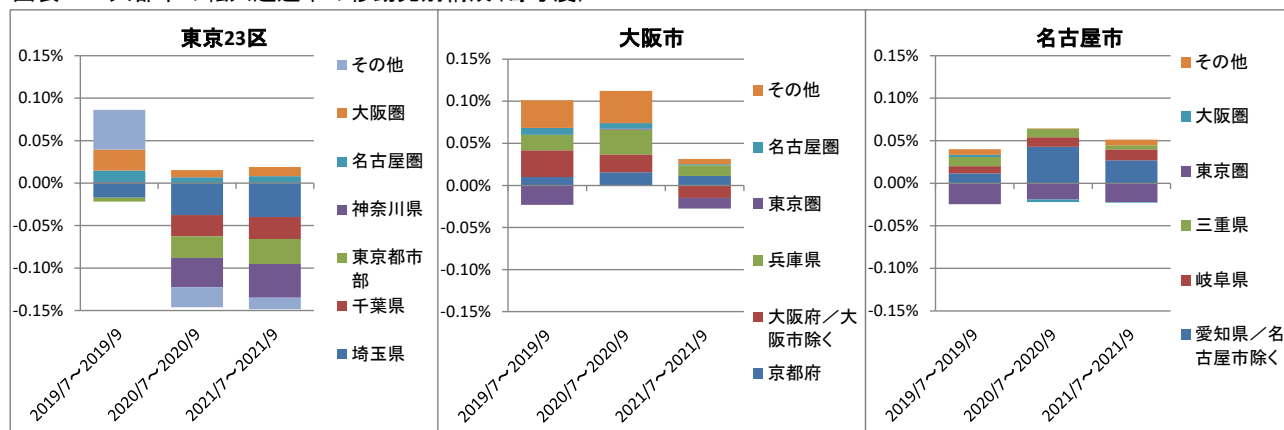
東京 23 区の 2020 年 Q3 は、対地方(=その他+名古屋圏+大阪圏)は主に雇用悪化により、また対首都圏(1都3県)は主にテレワーク普及や所得(=賃料負担力)の低下により、いずれも人口流入減・流出増が進み、全体の転入超過率は前年から大幅に低下しマイナス(=転出超過)に陥った。また足元の 2021 年は、対地方でやや戻し対首都圏でやや拡大するも、概ね 2020 年と同程度の転出超過が続く。特に同期間の転入超過数△12,405 人(=転出超過数)のうち、対埼玉県△3,817 人、対神奈川県△3,794 人、対東京都市部△2,383 人、千葉県△2,488 人と、首都圏の各エリアのウエイトが大きく、東京 23 区における住まいの郊外化は、引き続き活発な状況と言えよう。

一方大阪市では、感染拡大する東京圏への就職・異動等の見合わせにより、対東京圏の転入超過率は、2019 年 Q3 のマイナスから 2020 年 Q3 はプラスに転じた。ただし足元の 2021Q3 はコロナ禍前の状況(マイナス)に戻りつつある。一方、周辺の大阪府(大阪市除く)・兵庫県・京都府に対しては、2020Q3 時点はテレワークの普及およびそれに伴う住まいの郊外化の動きは小さく、転入超過率はコロナ禍前とほぼ同水準を維持した。ただしその後周回遅れでテレワーク等が進展し、2021Q3 は対大阪府(大阪市除く)でマイナスに、対兵庫県も半減し、全体の転入超過率は大幅に低下した。大阪市での住まいの郊外化は、今まさに進みつつあると言える。

最後に名古屋市では、2019 年 Q3 から 2020 年 Q3 にかけて、対東京圏および周辺部の対岐阜県・三重県に対しては大きな変化が見られなかった。一方、愛知県(名古屋市除く)は製造業の拠点多く、コロナ禍で一時的に製造業が低迷し、名古屋市から愛知県(名古屋市除く)に転出する外国人および日本人男性が大きく減少し、これが全体の転入超過率を押し上げた。ただし足元の 2021 年 Q3 では、外需の拡大に伴う製造業の回復や、郊外で持家住宅を取得する動きが再開し、日本人を中心に対愛知県(名古屋市除く)の転入超過率が低下し、対東京圏や対地方(その他)と同じく 2019 年水準へ回帰しつつある。名古屋市を含む愛知県は製造業中心の産業構造のため、テレワークや所得減少の影響が限定的なことも幸いし、既に従来の人口移動が再開しつつあると言える。

以上の通り、住まいの郊外化が継続する東京 23 区に対し、大阪市は周回遅れで郊外化が進み、名古屋市は郊外化の動きは限定的に留まるなど、三者三様の動きとなっている。ただし、ワクチン接種や緊急事態宣言の解除で経済活動が本格的に再開する中、企業による新規雇用やテレワーク等の働き方の変更によっては、住まい方も影響を受けるため、引き続き大都市の人口移動から目が離せない状況が続くそうである。

図表2. 3大都市の転入超過率の移動先別構成(寄与度)



出所)総務省「住民基本台帳人口移動報告(月次)」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

【お問い合わせ】投資調査第1部

<https://www.smtri.jp/contact/form-investment/index.php>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。
3. この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。
5. 当社が行う業務に関して、当社および当社と密接な関係にある者が、お客さまから金銭または有価証券をお預かりすることはございません。