

定住化傾向が強まる東京への流入人口

—東京における人口集中の現況—

ニッセイ基礎研究所 金融研究部門
不動産投資分析チーム
主任研究員 竹内 一雅
take@nli-research.co.jp

はじめに

現在、総人口が減少傾向にあるなかで、東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）の人口のみが大幅に増加している。

東京圏への人口集中が突出しているため、住宅系 J-REIT（不動産投信）の中で、東京圏への投資比率が低く、地方圏まで広く分散投資を行っている銘柄への評価が、相対的に低くなる傾向すらある。

わずか13年前には、人口の転出者数が転入社数を上回っていた東京圏において、なぜ急激な人口の拡大がみられるようになったのだろうか。また、どのような世代・性別において、人口が増加しているのであろうか。

本稿では、近年の東京における人口増加がどのように進んでいるのかを、人口移動に焦点を当てて考察する。

1. 東京圏への人口集中の特徴

全国の人口は、2005年をピークに減少局面に入った¹。一方で、東京圏の人口は、毎年16～20万人という大幅な増加を続けている（図表-1）。これに応じて、総人口に占める東京圏の割合は1970年の23.0%から、2007年は27.3%にまで拡大している（図表-2）。

この間、大阪圏、名古屋圏の割合はほぼ横ばいの推移が続いており、大都市圏の中でも、東京圏のみが大幅な拡大基調にある。また、2007年の東京圏での18万人の人口増加数のうち、72%にあたる13万人は社会増加数が占め、自然増加数は28%の5万人にすぎない。

¹ 統計によって、ピークの時期が異なっている。住民基本台帳人口要覧では2005年がピークだが、人口推計では2004年がピークとなっている。これは、それぞれの調査推計時点が異なることも一つの理由である（住民基本台帳人口要覧は毎年3月31日時点、人口推計は10月1日時点）。

図表-1 東京圏における人口増加

(人)

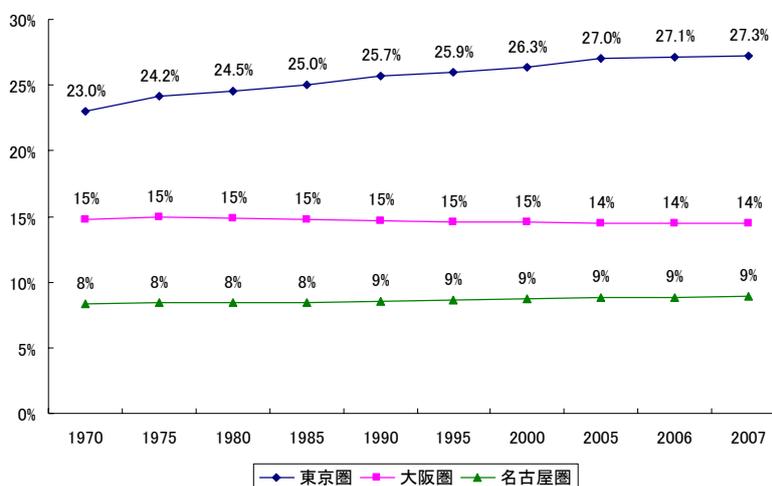
年	全国				首都圏			
	人口増加数	社会増加数	自然増加数	人口増加率	人口増加数	社会増加数	自然増加数	人口増加率
2003	209,692	66,151	143,541	0.17%	208,326	133,582	74,744	0.63%
2004	135,802	17,750	118,052	0.11%	188,293	117,125	71,168	0.56%
2005	45,231	-7,749	52,980	0.04%	159,217	103,065	56,152	0.47%
2006	-3,505	3,243	-6,748	0.00%	159,456	118,173	41,283	0.47%
2007	-1,554	-12,297	10,743	0.00%	180,727	130,539	50,188	0.53%

(注)東京圏:埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

(注)各年3月31日現在の人口を基準

(出所)国土地理協会「住民基本台帳人口要覧」を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-2 東京圏における人口集中(総人口に占める構成比の拡大)



(注)東京圏:東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県、名古屋圏:愛知県・岐阜県・三重県、大阪圏:大阪府・兵庫県・京都府・奈良県

(注)各年10月1日現在の人口を基準

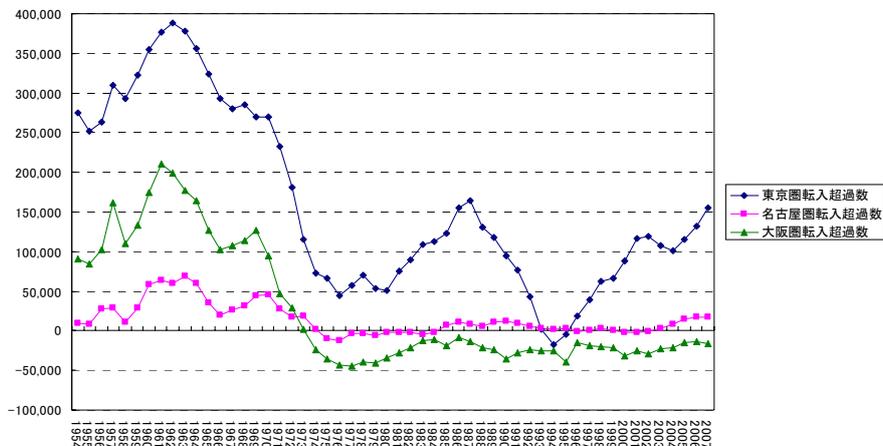
(出所)総務省統計局「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「人口推計」を基にニッセイ基礎研究所が作成

東京圏への転入超過数は、1994年の1万7千人の転出超過を底に、以後は増加傾向にある。2007年の転入超過数は15万人を上回り、バブル経済期における転入超過数のピーク(1987年の約16万人)に並ぶ規模となった(図表-3)²。

他の大都市圏では、名古屋圏の転入超過数と、大阪圏の転出超過数が1万5千人から1万7千人でほぼ拮抗していることから、東京圏への転入超過数は、三大都市圏以外の地方圏からの転出超過数にほぼ等しい。

² 住民基本台帳人口要覧の社会増加数と住民基本台帳人口移動報告の転入超過数の相違は、基準日が前者は3月31日であるのに対し、後者が1月1日から12月31日までの人口移動者数であること(基準日の違い)、前者は転出入者数に加え市町村による住民票への記載や削除も含めた数値であるが(出生・死亡以外を社会増加として住民票の数値と合致させている)、後者は住民票の転出入者数を人口推計の総数と調整した結果算出された数値であること(定義と算出方法の違い)、などが理由である。

図表-3 主要都市圏における転入超過数の推移(人)

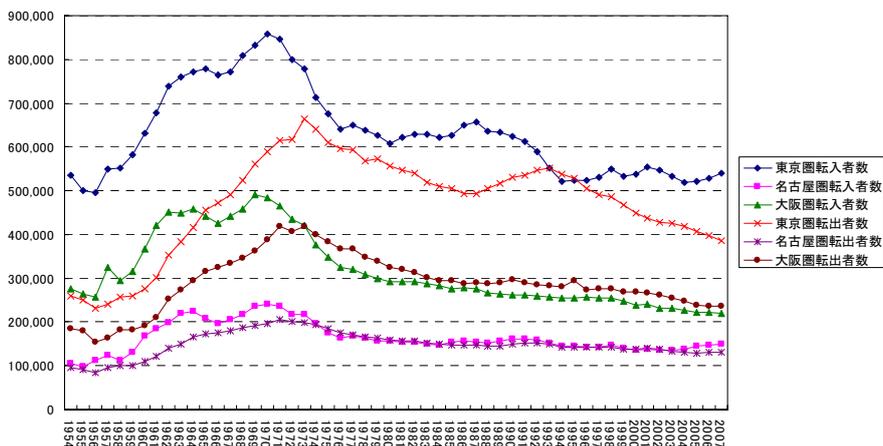


(注)各年1月1日から12月31日までの人口移動を基準
 (出所)総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」を基にニッセイ基礎研究所作成

こうした東京圏における転入超過数の増加は、転入者数の増加ではなく、転出者数の減少により、もたらされている。

近年、転入者数は、52万～55万人で安定的に推移する一方、転出者数は、1993年をピークに、毎年、約1万2千人ずつ減少を続け、2007年には38万人まで減少した(図表-4)。1994年以降の転出者数の減少は一貫しており、その間の好景気や景気低迷といった景気変動にほとんど左右されていないように見える。

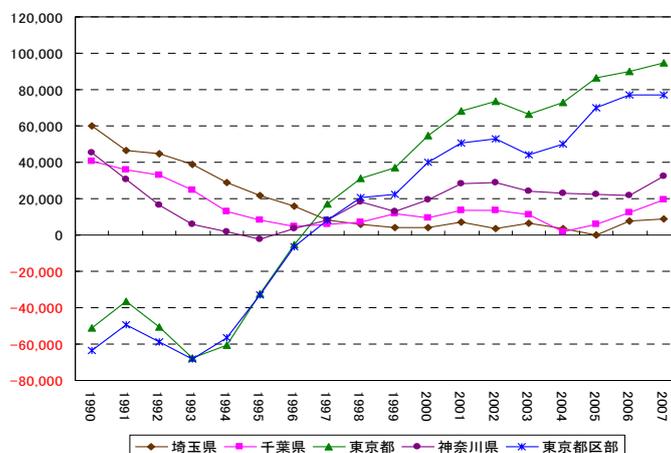
図表-4 主要都市圏における人口の転入数・転出数の推移(人)



(出所)総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」を基にニッセイ基礎研究所が作成

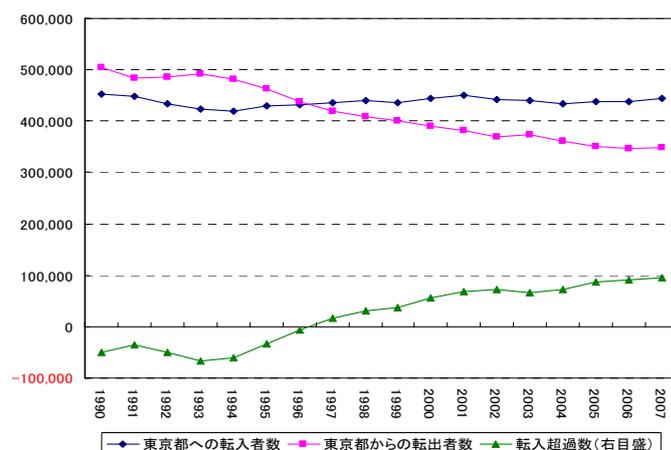
また、最近の東京圏の転入超過数の拡大は、東京都における転入超過数拡大の影響が大きい。平均すると、東京都への転入超過数は、東京圏の転入超過数の約66%を占めている(図表-5)。東京都への転入者数と転出者数の推移をみても、転入者数は横ばいで推移する一方、転出者数が大きく減少している(図表-6)。

図表-5 東京圏の各都県における転入超過数の推移(人)



(出所)総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-6 東京都の転入者数・転出者数の推移(人)



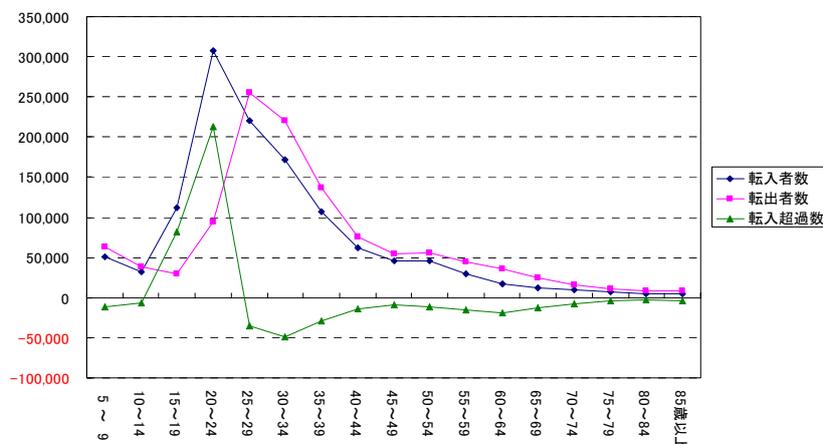
(出所)総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」を基にニッセイ基礎研究所が作成

2. 東京都における転出入者数の年齢別特徴

以下では、東京都への人口の転入・転出の特徴についてみていく。

2000年国勢調査の人口移動集計によると、1995年からの5年間における東京都人口の転入・転出者数を世代別にみると、高校・中学卒業、あるいは大学・専門学校卒業時期にあたる、15～19歳、20～24歳では、進学や就職を期に大規模な流入があり、15～24歳で30万人の転入超過となっている。これに対し、25～29歳以降の世代では、転勤や住み替え等による大量の転出・転入がある中で、常に転出が転入を上回る。この結果、各世代の人口は20～24歳をピークに次第に減少していく、というものであった(図表-7)。

図表-7 東京都への年齢別転入・転出者数(2000年)(人)



(注) 移動調査は10年に一度しか実施されていない

(注) 5年前に居住していた場所(都外)と現在居住地(都内)の転出入を集計している

(出所) 総務省統計局「国勢調査」人口移動集計(2000年)を基にニッセイ基礎研究所が作成

しかし、以下にみるように、2000年から2005年では、このような傾向に変化が起きていると考えられる。

国勢調査における人口移動調査は10年に一度しか実施されないため、直近の2000年から2005年の状況が把握できない。そこで、次善の策として、5歳階級別に当該年の人口と、5年前の5歳下の階級の人口との増減(5歳階級別に見たコーホート³人口増減数)に着目して分析を行った。

たとえば、東京都の2005年の30~34歳層の人口が、2000年の25~29歳人口と比べ、どの程度増加、あるいは減少したかを調べた。この数値は、5年間の人口の転入超過数から死亡者数を減じたものに等しくなるはずである。ところで、若年層の死亡者数は、転入者数と比べるとかなり少ないと考えられるため⁴、以下では、コーホート人口の増減数を転入超過数の傾向の把握に活用する。

この方法で2005年および2000年の東京都に居住する5歳階級別に、5年前(それぞれ2000年、1995年)の当該コーホートの人口の増減をみてみた(図表-8)。

1995~2000年の数値は、上記の図表-7とほぼ同様のグラフが得られた。

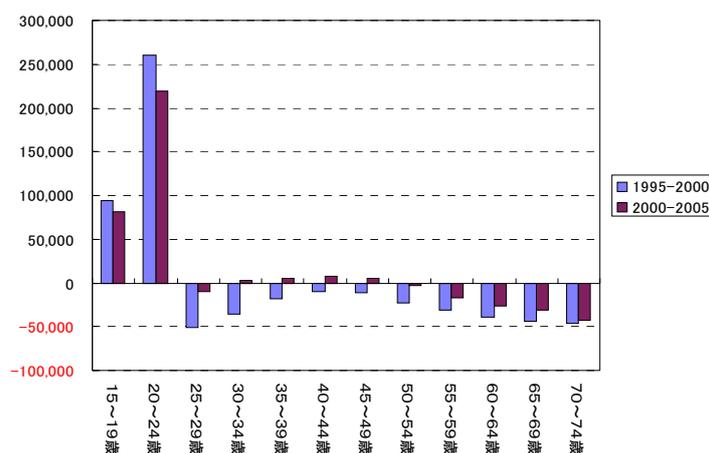
2000~2005年では、1995~2000年には減少となっていた30~34歳、35~39歳、40~44歳、45~49歳層で増加に転じており、転入者数が転出者数を上回ったことが分かる。

³ コーホート(出生コーホート)とは、人口観察の単位集団で、通常、同一年あるいは同一期間に誕生した出生集団を指す。

⁴ 人口動態統計によると、2005年の東京都の年齢別死亡者数は、15~19歳、20~24歳、25~29歳、30~34歳、35~39歳で、それぞれ、135人、320人、418人、607人、777人であった。これに対し、図表-7にあるように、1995年から2000年の5年間に東京都への、15~24歳の転入者数は42万人、転出者数は12万人、転入超過数は30万人であった。同様に、25~29歳の転入者数は22万人、転出者数は25万人、転入超過数は3万5千人であった。

このように、2000年から2005年にかけて、15～24歳までに大量の転入者を受け入れ、その後、次第に転出者が増加して人口が減少していくという、これまでの東京の人口の転出入構造に変化が起きていると考えられる。

図表－8 東京都における5歳階級別5年前の5歳下の階級との人口増減
(1995～2000年、2000～2005年)(人)



(出所)総務省統計局「国勢調査」を基にニッセイ基礎研究所が作成

3. 東京都における転出入者数の男女別年齢別特徴

次に、男女別の転入超過数の特徴を、上記と同様に、5歳階級別のコーホート人口の増減で代理させて分析する。

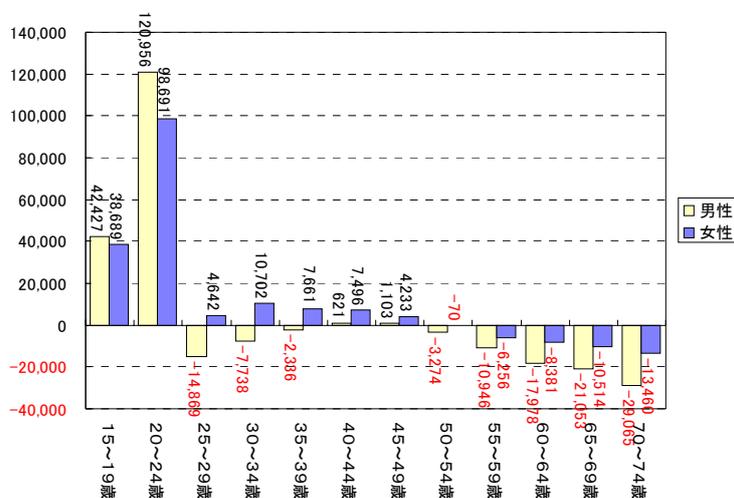
2000～2005年の5歳階級別のコーホート人口の増減を男女別にみると、同期間の30～49歳におけるコーホート人口の増加は、そのほとんどが女性の増加によるものであることが分かる(図表－9)。ただし、男性でも、40～49歳ではわずかながら増加となっている。

より長期的に、1970年～2005年のコーホート人口の増減の推移をみると、女性の25～49歳におけるコーホート人口の増加は、近年、コーホート人口の減少(転出超過数の近似値と想定)が縮小を続けた結果、ついにプラスに転じたことでもたらされたものであることがわかる(図表－10)。

こうした、コーホート人口の減少は、男性の25～54歳の各世代においても見出すことができる。

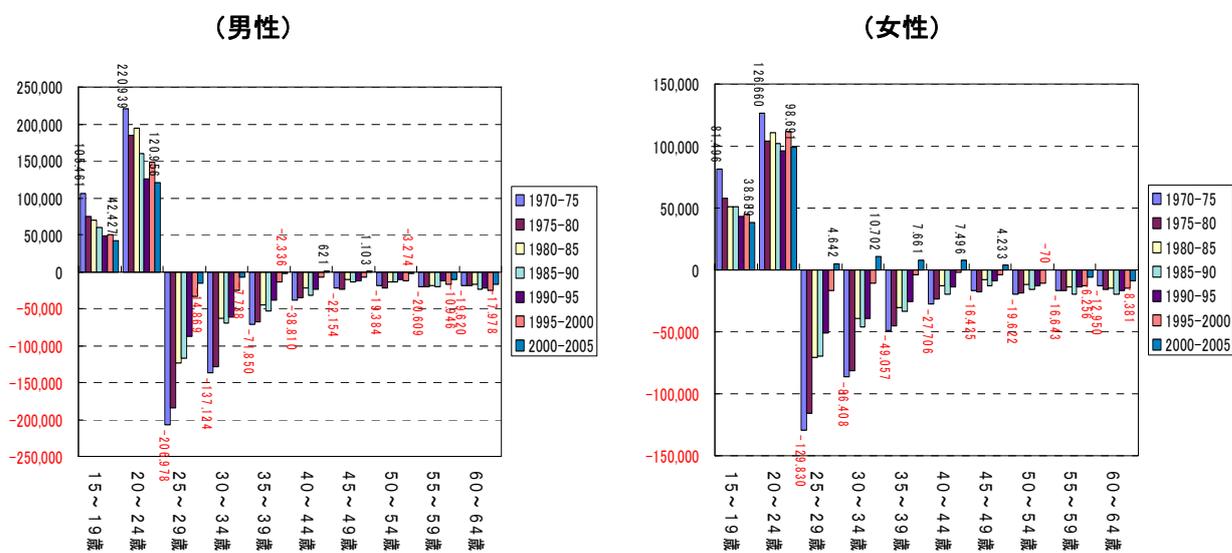
現時点では、男性のコーホート人口の変化が増加に転じたのは40～49歳のみだが、他の年齢層においても、減少数はきわめて小さくなっている。この傾向が続くとすると、2005～2010年には、男性の25～39歳でもコーホート人口が増加に転ずる可能性が高い。

図表-9 東京都における男女別5歳階級別5年前の5歳下の階級との人口増減(2000~2005年)
(人)



(出所) 総務省統計局「国勢調査」を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-10 東京都における男女別5歳階級別5年前の5歳下の階級との人口増減の推移
(1970~2005年)(人)



(出所) 総務省統計局「国勢調査」を基にニッセイ基礎研究所が作成

15~24歳のコーホート人口（男女計）の増加数は、1970~75年当時と比較すると44%の減少となった。男女別にみると、男性がちょうど半減したのに対し、女性は3分の1の減少にとどまっている。また、15~19歳の減少率が57%と大きいのに対し、20~24歳では37%であった。特に、女性の20~24歳の減少率は22%にすぎない。

この結果、15~24歳のコーホート人口の増加数は、1970年代には男女比が約2:1であ

ったのが、近年は男性と女性の増加数がほぼ同等にまで近づいてきている。

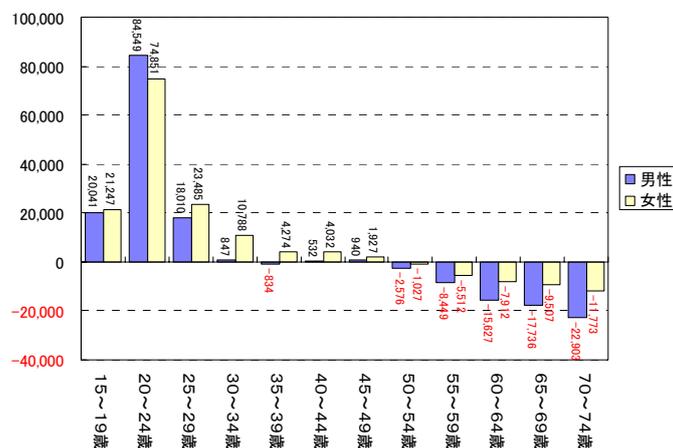
東京都における人口の転出入構造は、これまでの、高卒・大卒時期に流入し、その後、都外での居住や転勤、Uターン、Iターンなどのため転出超過が続き、人口が減少していくという状況から、高卒・大卒時期の流入量が減少する一方、25歳以降における転出超過が転入超過へと変わり、人口が次第に増加する傾向に変わりつつある。

男女別に、より詳細にみると、①以前と比べ高卒・大卒時期の流入は男性を中心に減少（特に15～19歳の流入が減少）する一方、②女性の減少数が相対的に少ないため、15～24歳時の転入超過数の男女間の比率はほぼ1:1となり、③25歳以降では、女性が先導役となって25～49歳の各世代のコーホート人口が増加に転じており、男性においても2005～2010年には増加に転ずる可能性が高い。

住民基本台帳移動報告（図表-4、6）でみたように、東京における人口の増加は、転出者数の減少が大きな要因であることを考慮すると、25歳以降のコーホート人口の増加も、転出者数の減少によって引き起こされていると考えられる。つまり、最近は、高卒・大卒時に東京に流入してきた転入者のうち、25歳以降でも転出せずに東京へ留まる比率が高まる、定住化とも呼べる傾向が強まっているように思われる。

また、都区部では、女性だけでなく男性も、25～49歳の各コーホート人口がプラスとなりはじめています。唯一、35～39歳で若干のマイナスがあるが、残りは2000～2005年にかけて増加に転じており、東京都全体に先駆けた動向を示している（図表-11）⁵。

図表-11 東京都区部における男女別5歳階級別5年前の5歳下の階級との人口増減数
(2000～2005年)(人)



(出所)総務省統計局「国勢調査」を基にニッセイ基礎研究所が作成

⁵ 参考までに、大阪府についてみると、東京都とは大きく異なり、男女ともに25歳以上のコーホート人口の増加傾向（減少幅の縮小傾向）は見られず、特に、男性での減少が大きい。大阪府では、15～24歳のコーホート人口の増加数は、男性より女性の方が多く、女性の賃貸住宅への需要が相対的に高い可能性がある。大阪府の15～19歳、20～24歳、25～29歳の民間賃貸住宅に占める女性の比率（2005年）は、43%、42%、34%である。

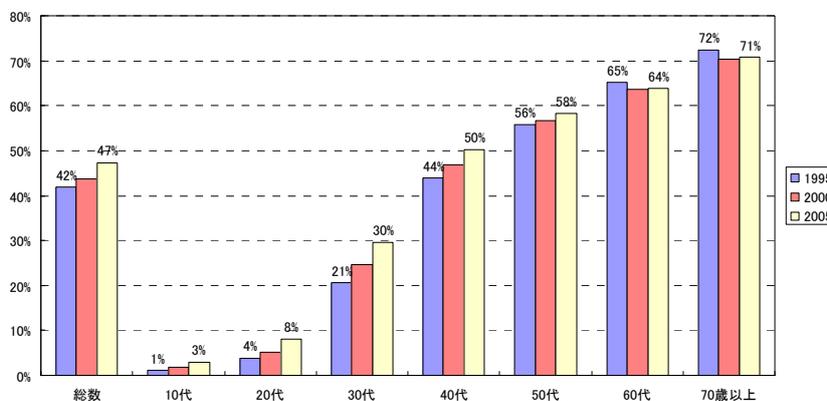
4. 定住化傾向が居住形態に与える影響

東京における定住化傾向は、居住形態にも影響を与えている可能性があり、持家率の上昇は、その一例と考えられる。

近年、東京都および東京圏では、10～50歳代の持家率が急速に高まっている。全国的には、10～30歳代の持家率は微増、40～50歳代の持家率は頭打ちにあるのと大きな違いとなっている（図表－11、12）。

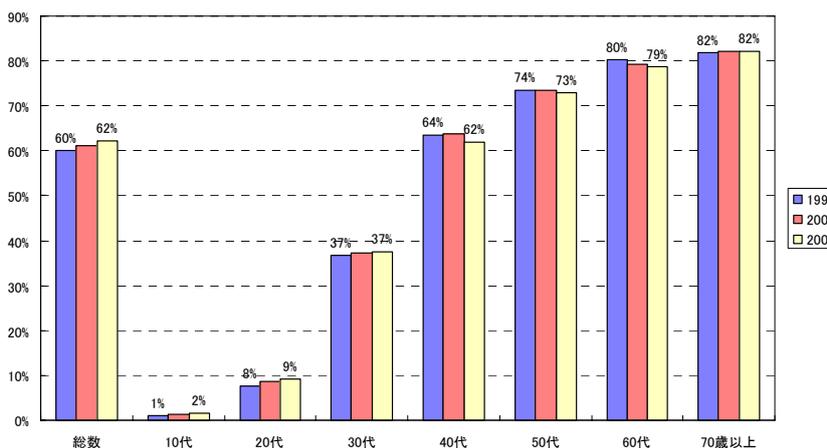
20～40歳代の持家率の大幅な上昇は、今後も東京で暮らしていく意向を持つ居住者が増加している結果と考えられそうだ⁶。ところで、東京都でも60歳以上の持家率は頭打ちにあるが、これは民間賃貸住宅居住者の増加だけでなく、都市機構や公社の賃貸居住者の高齢化の影響も大きいようだ。

図表－11 東京都の持家率の推移



(出所)総務省統計局「国勢調査」を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表－12 全国の持家率の推移



(出所)総務省統計局「国勢調査」を基にニッセイ基礎研究所が作成

⁶ 2005年国勢調査の実施時期は、好景気、低金利に加え、耐震偽装問題が公表される直前で、低価格を特徴としたマンション供給が拡大しており、これが2005年の持家率上昇要因の一つとなった可能性がある。

25歳以降のコーホート人口の増加傾向が、東京への定住意識の強まりに基づくものであるなら、持家率の上昇だけでなく、賃貸住宅の居住にも影響を与えている可能性が高い。

15～19歳のコーホート人口増加数の半減（2000～2005年の1970～1975年との比較）や、20～24歳のコーホート人口増加数における、男女比がほぼ1：1に近づくといった変化は、特に賃貸住宅において、10歳代の居住者の減少や、20歳代前半の女性居住者比率の上昇という形で、顕在化し始めているのではないかと考えられる。

おわりに

総人口が減少する中、東京圏の人口は、人口転出数の減少により大幅な増加基調にある。特に、東京都では、女性を中心に25～49歳のコーホート人口の減少が止まり、定住化傾向が強まっている。

東京の人口動向は、人口の転出入の推移に大きく左右されている。転出入の変化や、その男女比率の変化、定住化傾向の強まり、高齢化の進展などは、今後も強まっていくものと考えられる。したがって、行政や住宅事業者においては、こうした人口移動の変化に伴う居住意識や居住形態の変化に対応した住宅政策や住宅開発が求められるのではないだろうか。