

不動産 投資 レポート

震災後の国内人口移動(1) —大都市圏の人口移動と特徴

金融研究部 不動産市場調査室長 [竹内 一雅](#)e-mail : take@nli-research.co.jp

1. はじめに

過去数年の間に起こったファンドバブル、リーマンショック、東日本大震災、アベノミクスといった景気変動にあわせて国内の人口移動は変化してきた。特に2008年のリーマンショックと2011年の東日本大震災の発生は東京圏¹の人口転入超過数を大きく減少させたが、すでに2012年からは景気の回復に伴い東京圏への人口回帰の兆しが明らかとなっている。

本稿では、2020年の東京オリンピック・パラリンピックの開催が決定した東京圏への人口移動を中心に、国内の大都市圏における最近の人口移動の動きとその特徴を概観する²。

2. 震災後から2012年までの三大都市圏の人口移動

ファンドバブルに伴い増加が続いていた東京圏への転入超過数は、リーマンショックを契機に減少へと転じた(図表-1)。その後、2011年3月に発生した東日本大震災は2011年の東京圏への転入超過数をさらに減少させたが、2012年に入ると景気回復傾向から東京圏への転入超過数がわずかながら5年ぶりに増加するなど、東京圏の人口純流入(転入超過数)に底打ちの兆しが見られる。

東日本大震災が起こった2011年の大都市圏の人口移動をみると、東京圏の転入超過数が大きく減少する一方、地方圏では転出超過数が減少し、名古屋圏と大阪圏では転出超過から転入超過へと転じた³(図表-2)。特に大阪圏が転入超過となるのは1973年以来38年ぶりであった。

2012年は東京圏の転入超過数がわずかながら増加に転ずる一方、前年に転入超過数が顕著に増加した名古屋圏と大阪圏では反動減となった。一方、地方圏では転出超過数の減少が続いている⁴。

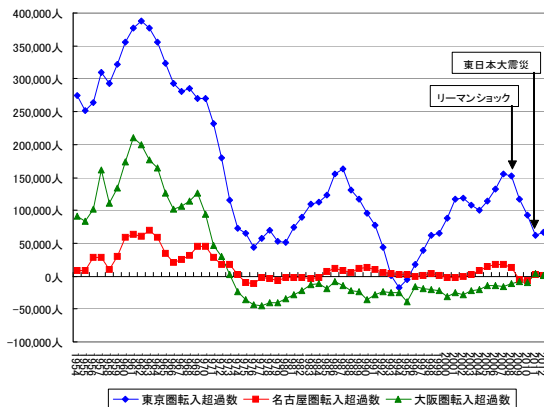
¹ 本稿では、住民基本台帳移動報告にあわせて、東京圏、名古屋圏、大阪圏の定義を次のように設定する。東京圏:埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県、名古屋圏:岐阜県・愛知県・三重県、大阪圏:京都府・大阪府・兵庫県・奈良県。

² 国内大都市圏の人口移動については竹内一雅「震災後の国内人口移動(2)ー主要大都市の人口移動と特徴」不動産投資レポート2013年11月26日、ニッセイ基礎研究所を参考のこと。また、大阪圏の人口移動については、荒木秀之「東日本大震災が人口の社会増減に及ぼしつつある変化ー大阪圏の3月は転入が転出を大幅に超過」りそな総合研究所2011年5月25日などの一連のレポートを参照のこと。

³ 2011年に東京圏の転入超過数は3万人減少したが、大阪圏では1万5千人の増加、名古屋圏では9千人の増加、地方圏では転出超過数を6千人減少させた。

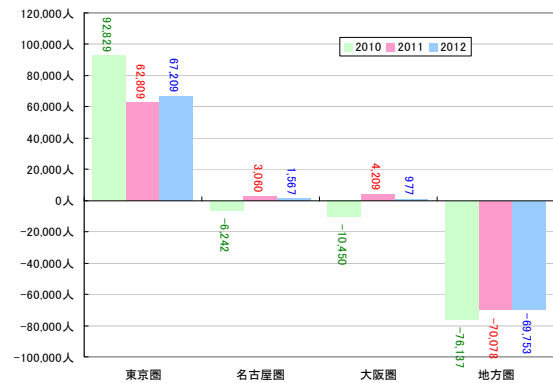
⁴ 地方圏ではファンドバブル期まで転出超過数の増加が続いていたが、リーマンショック後に転出超過数の減少が始まった。東日本大震災直後に、東京圏の転入超過数の減少に応じて地方圏の転出超過数は減少した。ただし、地方圏では福島県で約3万1千人の転出超過があり(2011年、前年比2万6千人の転出超過数の増加)、これが地方圏での転出超過数を大きくさせた。

図表－1 三大都市圏の人口転入超過数



(注)東京圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、名古屋圏：岐阜県、愛知県、三重県、大阪圏：京都府、大阪府、兵庫県、奈良県。各年末の値。
(出所)住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

図表－2 東日本大震災前後の三大都市圏の転入超過数



(注)地方圏の転入超過数は三大都市圏の転入超過数合計の反数とした
(出所)住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

都道府県別に見ると、2011年に転入超過数が大きく減少（あるいは転出超過数が大きく増加）したのは福島県と千葉県である（図表－3）。転入超過数が減少した県のほとんどが東日本大震災の被災地か関東に位置する10都県であり、37道府県では転入超過数が増加（転出超過数が減少）し、愛知県や大阪府では転出超過から転入超過に転じている（図表－4）。

2011年の道府県の転入超過数の増加のかなりの部分が、東京圏への転出超過数の減少によるものであった。各道府県の東京圏との転出入の変化を見ると（図表－5）、2011年には被災地と北関東以外の全ての道府県で東京圏への転出超過数が減少（転入超過数が増加）しており、県全体の転入超過数の増加に占める東京圏からの増加分の比率は、愛知県では増加分の56%、大阪府では61%、福岡県では78%を占めている⁵⁶。

このように東日本大震災のあった2011年には、リーマンショック以降の東京圏から地方圏への人口の回帰傾向がより強まった。しかし、この年に東京圏の転入超過数の減少は底を打ち、2012年からはわずかながらも増加に転じはじめた。

2012年の東京圏の転入超過数の増加を県別に見ると、埼玉県、千葉県、神奈川県では転入超過数の減少が続いていることから、東京圏の転入超過数の増加は東京都のみによるものだった（図表－3）。特に都区部では震災直後の2011年でも転入超過数は増加が続いていた。一方、地方圏を中心に2011年までにみられた人口の地方回帰の動きは2012年に入るとその勢いは弱まり、各県の転入超過数は2010年の水準に戻りつつある（図表－6）⁷。

⁵ ただし、東京圏への転出超過数が少なくなりしはしたが、ほとんどの道府県では東京圏への転出超過の状況にあり、2011年に東京圏からの転入超過となったのは島根県、福岡県、鹿児島県、沖縄県の4県のみである（2010年は全県で転出超過だった）。

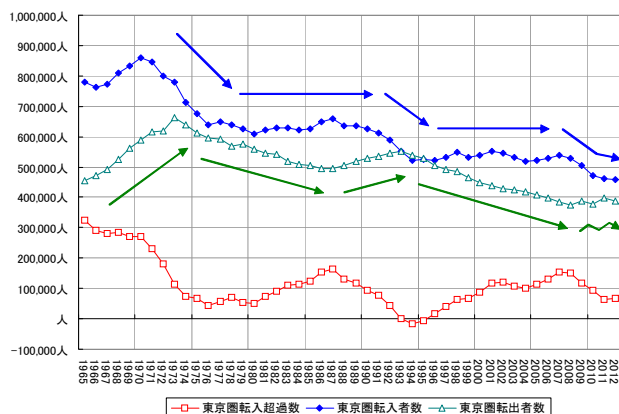
⁶ 鳥取県(330%)や広島県(162%)、和歌山県(157%)などでは、同比率が100%を超えている。これは東京圏への転出超過数が減少する一方、東京圏以外の地域への転出超過が拡大（例えば東京圏から他地域へと転出先が変更）した結果であると考えられる。

⁷ 2010年と2012年を比べると、転入超過数が増加しているのは24都道府県で（2010年～2011年には37道府県で増加）、22県では震災前と同等か下回る状況となっている（被災地や東京圏も含んだ結果）。なお、2011年～2012年に転入超過数が増加したのは、宮城県、福島県、東京都、愛知県、大阪府などの12府県であった。

少傾向にあるが変動は激しくなく、転入者数の推移に遅れて比較的緩やかに推移している。転入超過数は二年連続でプラスとなっており、今後も景気動向次第で転入者数が増加する可能性がある¹¹。

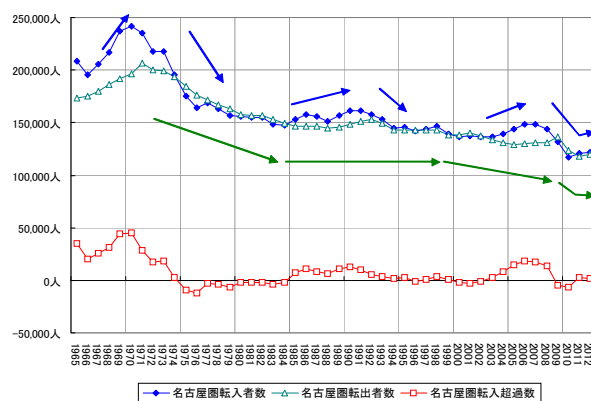
大阪圏では、長く転出者数が転入者数を上回り、転入者数、転出者数ともにさほどの変動もなく一貫して長期的な減少が続いてきた。近年、転出超過数が減少傾向にあるのは、転出者数の減少が転入者数の減少よりもわずかに大きかったからで、転入者数の増加があったからではない。大阪圏の転出入者数の特徴は、東京圏や名古屋圏とは異なり景気の良し悪しが転出入者数にほとんど影響を与えていないことにある¹²。東日本大震災後に東京圏からの転入者数が増加したために、大阪圏では38年ぶりに転入超過数がプラスとなったが、後に見るように2013年に入り大阪府以外での転出超過数の増加から再び転出超過に戻っている。

図表-7 東京圏の人口移動



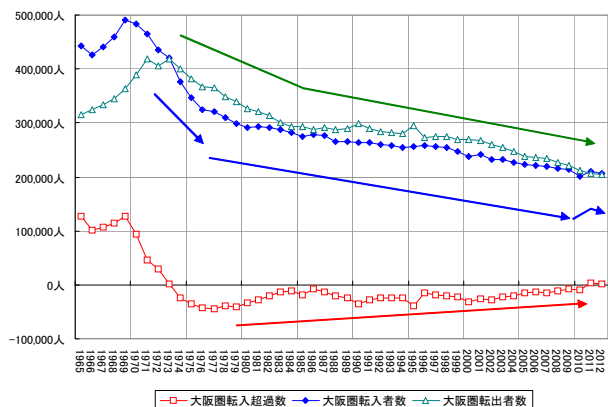
(出所)住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

図表-8 名古屋圏の人口移動



(出所)住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

図表-9 大阪圏の人口移動



(出所)住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

4. 三大都市圏の月次転入超過数

2013年9月末の東京圏の転入超過数は2012年の同時期を2万5千人ほど上回り、震災前の2010年と同水準で推移している(図表-10)。東京圏での人口転入超過数の回復は、千葉県が転出超過か

¹¹ 図表-10で見ると、2013年の名古屋圏の転出入者数は年間累計でわずかなプラス(9月末時点で+281人)で推移しており、大阪圏では7月から転出超過(同▲3,576人)となっている。

¹² 今回のファンダブル期(2005年頃～2008年のリーマンショックまで)においても大阪圏では、東京圏や名古屋圏とは異なり、常に転入者数は減少を続けていた。

ら2千人程度の転入超過に転じたことと、埼玉県と神奈川県では2012年の転入超過数を上回っていること、そして東京都では2009年を上回る大幅な回復が見られるためである（図表-11）。

一方、名古屋圏と大阪圏の転入超過数は2012年を下回り、名古屋圏では2013年9月時点でわずかにプラスを維持しているが、大阪圏では7月から転出超過に転じている。

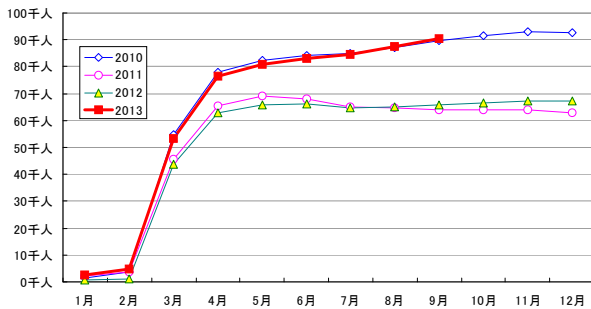
名古屋圏では、愛知県が2012年とほぼ同等の転入超過数を維持しているのに対し、岐阜県と三重県では転出超過数が増加し、リーマンショック直後の2009年と同程度の転出超過となっているため、転出入が拮抗する状況になっている。

大阪圏では大阪府を含め、全府県で2012年の転入超過数を下回っている。特に、兵庫県では過去10年間で最大の転出超過が続いている。2年間続いた大阪圏の転入超過であるが、今年末にかけて例年と同様に、圏域全体として月次の転出超過が続くなら、大阪圏の転出超過数はより拡大すると予想される。

地方圏に関しては、リーマンショック以降、転出超過数の減少が続いてきたが、2013年に入り、東京圏の転入超過数増加に応じて、2007年以来、5年ぶりに転出超過数が増加している。

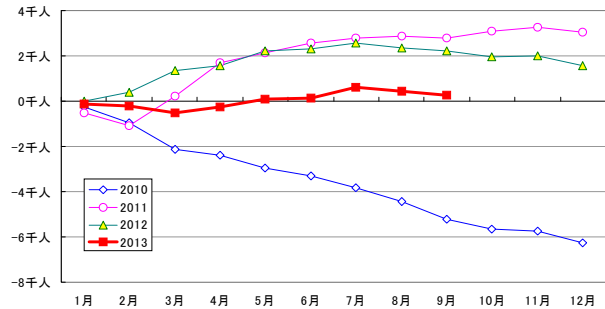
図表-10 三大都市圏の各年月次累計転入超過数

＜東京圏の月次累計転入超過数＞



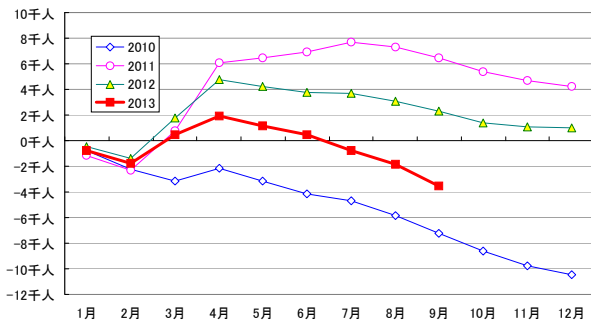
(出所)住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

＜名古屋圏の月次累計転入超過数＞



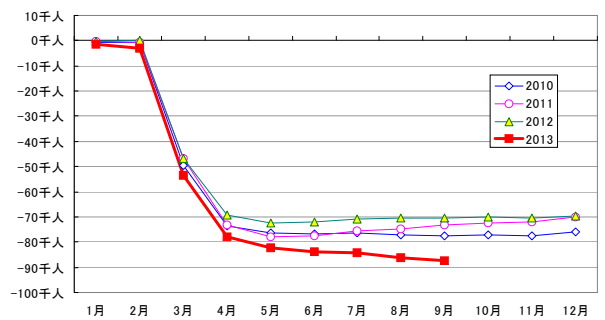
(出所)住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

＜大阪圏の月次累計転入超過数＞



(出所)住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

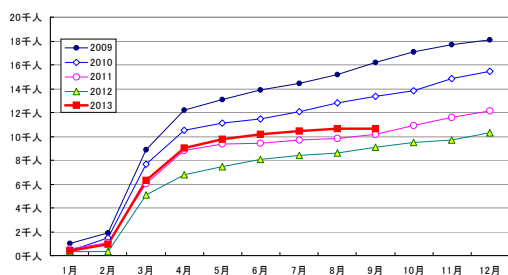
＜地方圏の月次累計転入超過数＞



(出所)住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

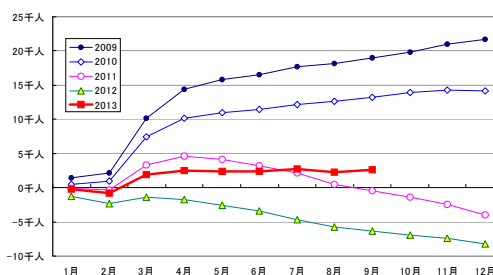
図表-11 三大都市圏都府県別の各年月次累計転入超過数

＜埼玉県の月次累計転入超過数＞



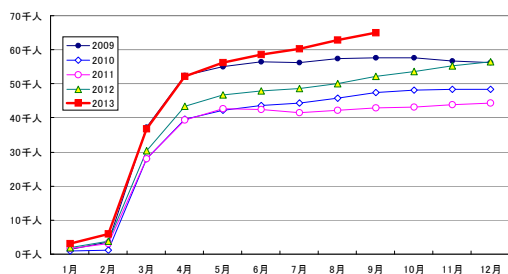
(出所) 住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

＜千葉県の月次累計転入超過数＞



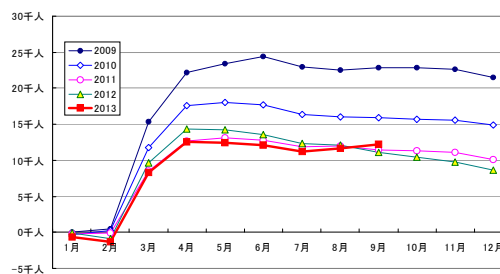
(出所) 住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

＜東京都の月次累計転入超過数＞



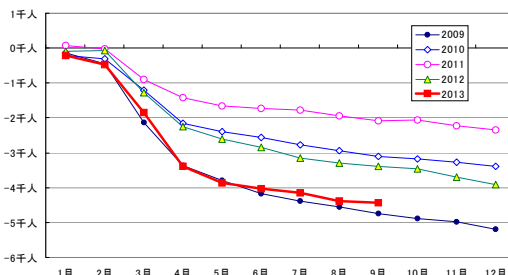
(出所) 住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

＜神奈川県県の月次累計転入超過数＞



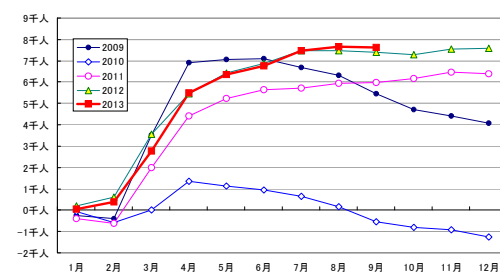
(出所) 住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

＜岐阜県の月次累計転入超過数＞



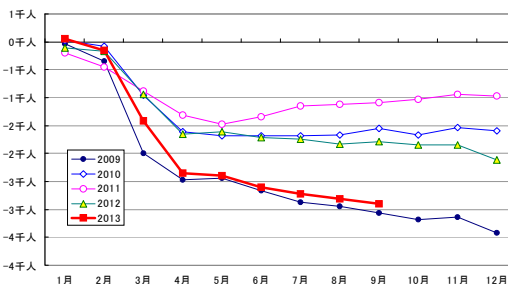
(出所) 住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

＜愛知県の月次累計転入超過数＞



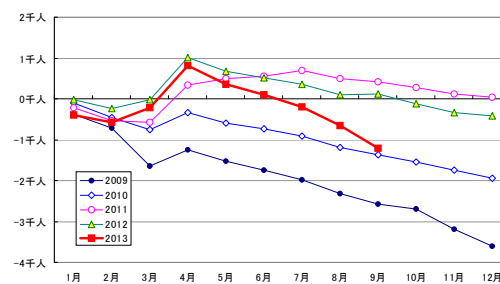
(出所) 住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

＜三重県の月次累計転入超過数＞



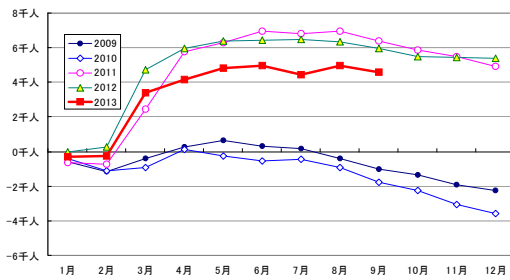
(出所) 住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

＜京都府の月次累計転入超過数＞



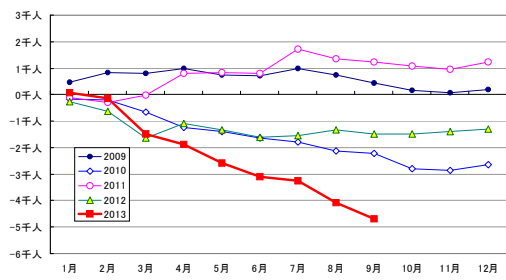
(出所) 住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

<大阪府の月次累計転入超過数>



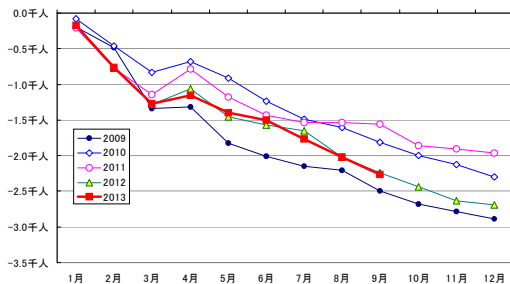
(出所)住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

<兵庫県の月次累計転入超過数>



(出所)住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

<奈良県の月次累計転入超過数>



(出所)住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

5. 三大都市圏の男女年齢別人口移動

三大都市圏の転入超過数は男女別に大きな相違が見られる。最近の動向を把握するため、男女別の月次転入超過数を見ていく（図表-12）。

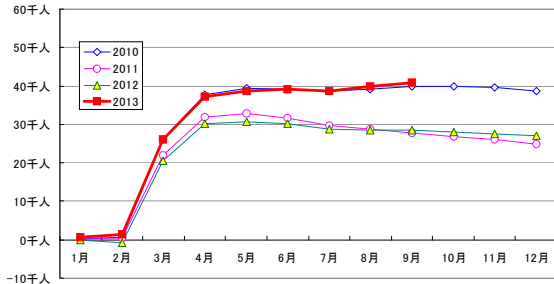
2013年の東京圏の転入超過数は、男女ともに震災前の2010年とほぼ同等の水準で、昨年を一万人以上上回って推移している。特に、女性は年末にかけて転入超過数が増加する傾向があるため、2013年末にはさらに転入超過数が増加すると予想される。

名古屋圏では男性の転入超過数が2011年とほぼ同程度で推移する一方、女性は昨年と比べ転出超過数が拡大している。このため図表-10で見たように、転入超過数がほぼ拮抗する状況が続いている。名古屋圏は男性の転入超過、女性の転出超過という、東京圏とは大きく異なる特徴が見られる。

一方、大阪圏は名古屋圏とは逆に男性の転出超過が進んでおり、女性は昨年ほどではないにしろ転入の超過状況にある。2013年の大阪圏における転出超過は、男性の転出超過数の拡大が主因となっている。

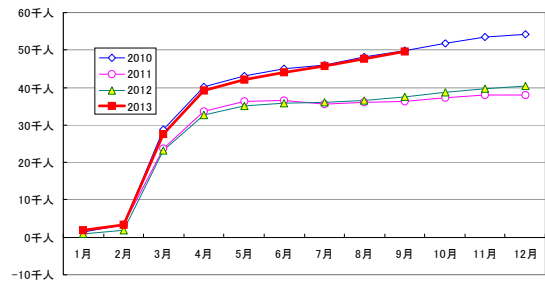
図表-12 三大都市圏の男女別各年月次累計転入超過数

＜東京圏男性の月次累計転入超過数＞



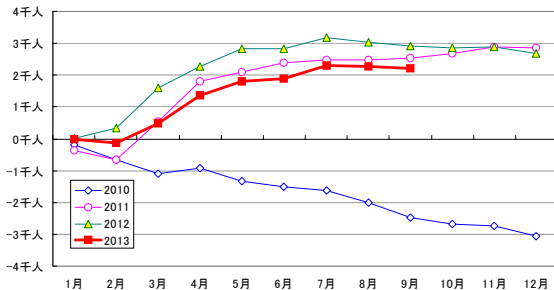
(出所)住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

＜東京圏女性の月次累計転入超過数＞



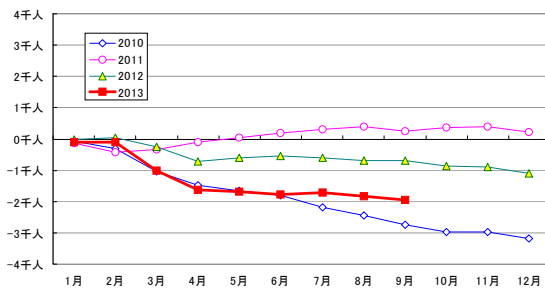
(出所)住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

＜名古屋圏男性の月次累計転入超過数＞



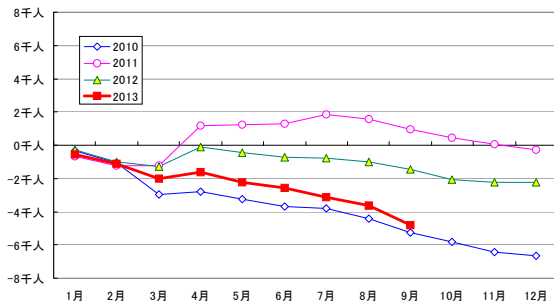
(出所)住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

＜名古屋圏女性の月次累計転入超過数＞



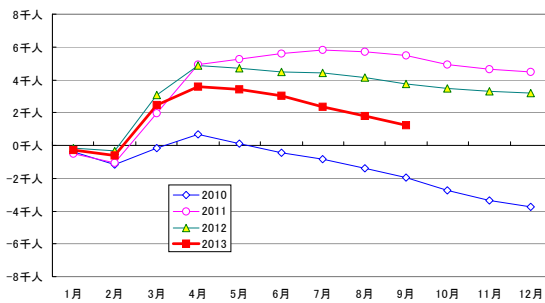
(出所)住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

＜大阪圏男性の月次累計転入超過数＞



(出所)住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

＜大阪圏女性の月次累計転入超過数＞



(出所)住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

最後に2012年の三大都市圏の男女別転出入超過数における年齢別の特徴を概観する(図表-13)。

大都市では10歳代後半～20歳代前半の高校卒業時および大学卒業時に大量の転入超過があり、それ以降の年齢層では出身地へのUターンや、郊外での住宅購入、地方転勤などにより転出が超過する傾向がみられてきた。近年では20歳代後半～30歳代でも転出超過数がさほど拡大せず、大都市に留まったり、他地域からの転入があったりすることで、転入超過となることも多くなっている。

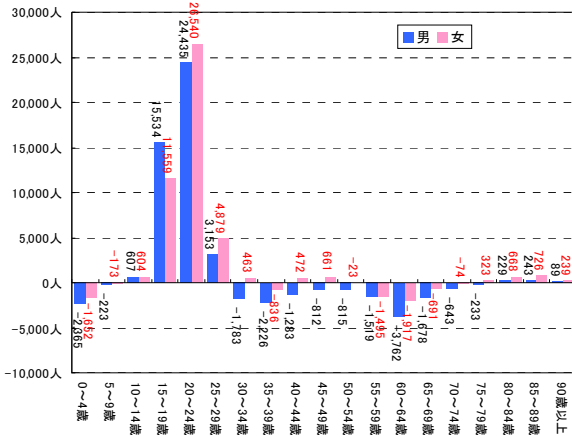
東京圏の年齢別の転入超過数では、概ね男女ともにそうした大都市特有の傾向が見られるが、2012年の名古屋圏の転入超過数をみると、10歳代後半～20歳代前半の男性は大幅な転入超過であ

るが、同年齢の女性では転出超過の状況にある¹³。大阪圏では20歳代前半の女性が大幅な転入超過となっており（男性は転出超過）、図表-12に示された女性の転入超過を支えていると考えられる。20歳代前半の男性の転出超過は京都府、兵庫県、奈良県での大幅な転出超過のためである（巻末図表-2参照）。また大阪圏では20歳代後半～30歳代の転出超過数が多いことも（2012年の）他の大都市圏には見られない特徴である。

このように、東京圏、名古屋圏、大阪圏のそれぞれ異なる男女年齢別の転入超過構造は、各大都市圏の産業構造を反映したものと考えられる。大都市圏内でも、各県の年齢別の転入超過数をみると、大都市型の男女年齢別転入超過構造を持つのは、東京都、神奈川県、愛知県、大阪府などわずかである。

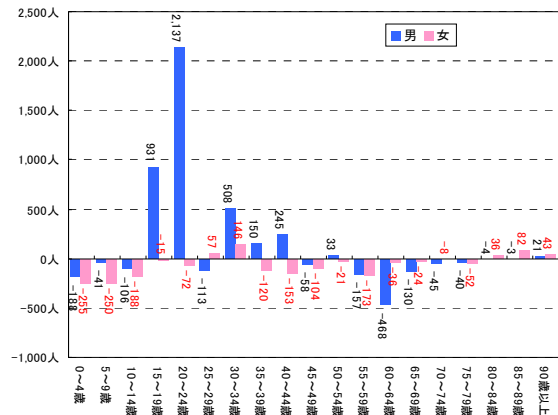
図表-13 大都市圏・地方圏の男女年齢別転入超過数(2012年)

＜東京圏の男女年齢別人口転入超過数＞



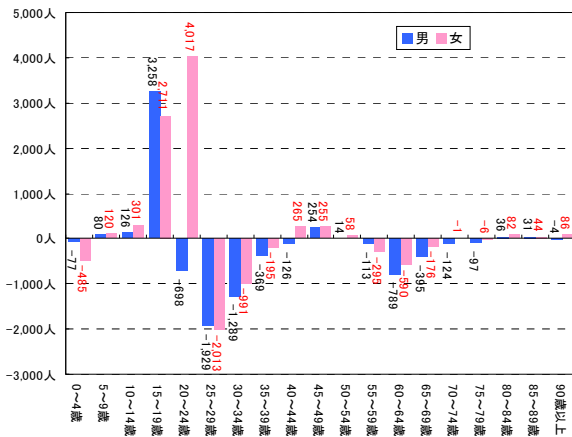
(出所)住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

＜名古屋圏の男女年齢別人口転入超過数＞



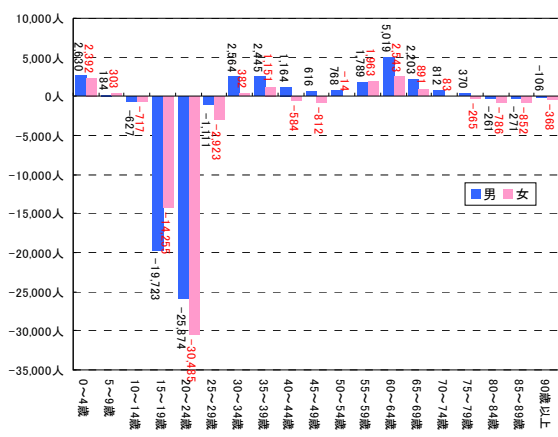
(出所)住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

＜大阪圏の男女年齢別人口転入超過数＞



(出所)住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

＜地方圏の男女年齢別人口転入超過数＞



(注)地方圏の転入超過数は三大都市圏の転入超過数合計の版数とした
(出所)住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

¹³ 2010年の名古屋圏の年齢別転入超過数は、男性の10歳代後半～20歳代前半以外は男女ともに大幅な転出超過であった。景気悪化時には男女ともに大量の転出超過があり、景気の回復に従い転出超過数が大幅に減少する傾向があるようだ。

6. おわりに

リーマンショック以降、東京圏の転入超過数は大幅に減少した。東日本大震災時には、地元回帰の動きが大きく見られ、被災地と関東圏以外の全ての道府県で、東京圏への転出超過数が減少（転入超過数が増加）し、愛知県や大阪府などでは転入超過に転じた。

2013年に入り景気の回復に伴い東京圏の転入超過数の減少は底打ちし、震災前の2010年水準に回復する一方、大阪圏は転出超過に転じ、名古屋圏でも昨年水準を下回るなど、再び東京圏の一人勝ちの兆しが見られ始めている。現在、日本の総人口は年間20万人を上回る減少に直面している。2020年の東京オリンピック・パラリンピック開催が決まったこともあり、今後も総人口が減少する中で、一定以上の人口が東京圏へ流入を続ける可能性が高い。

東京圏の転入超過数の増加はその他の大都市圏や地方圏からの転出超過数の増加分に等しいため、東京圏の一人勝ちは他の都市圏へも大きな影響を与える。名古屋圏や大阪圏の男女年齢別の転入超過数の人口構成にはそれぞれの産業構造の特性が反映されている。名古屋圏の転入者数は景気変動の影響を非常に強く受けるとともに女性転入超過数の少なさに課題があり、大阪圏では長期的な転入者数の減少と、20歳代前半の男性の転出超過や20歳代後半から30歳代前半の男女の大幅な転出超過に課題がある。現状のままであれば、今後、名古屋圏と大阪圏で大幅な転入超過へと転ずることは難しいと思われる。東日本大震災は東京への一極集中のリスクを顕在化させたが、現時点で他の大都市圏が東京の機能を分担できる状況にあるとはいえない。

現在、大阪駅前、名古屋駅前では大規模な再開発事業が進展しており、都市中心部を核に新たな業務・商業・観光機能の集積・更新が図られている。これらの再開発をきっかけに、雇用の創出などを通じて地域の活性化が図られ、各大都市圏の拠点性のさらなる向上や圏域内連携の強化により、各大都市圏の今後の人口転入超過数の増加が達成されることが望まれる¹⁴。

<巻末参考図表>

図表-13では、2012年の三大都市圏の男女年齢別転入超過数を見たが、それぞれが属する都道府県ごとにも転入超過数には大きな相違がある。以下では参考までにその図表を掲載する。

東京圏の各県では東日本大震災後に年齢別の転出入状況に大きな変化が見られた（参考図表-1）。東京圏の各都県では男女ともに10歳代後半～20歳代前半に大幅な転入超過が見られる。その中で東京都と比較的類似した男女年齢別人口転入超過構造を持つのが神奈川県である。2010年の転入超過数を見ると、埼玉県と千葉県では30歳代と5歳未満の転入超過数が多くみられることからファミリー世帯の転入が多かったと分かる。千葉県では2012年に被災の影響などから20歳代後半～40歳代や10歳未満で大幅な転出超過が発生したが、図表-11で見たように2013年に入り再び転入超過に転じている。

名古屋圏では大都市型の年齢別転入超過構造を持つのは愛知県のみであり、岐阜県、三重県では10歳代後半～20歳代にかけて大幅な転出超過がみられており、この状況は2010年と大きな変化はない（参考図表-2）。なお、岐阜県と三重県ではともに5歳未満は転入超過となっている。

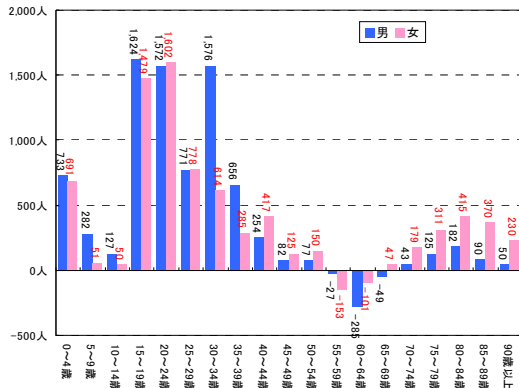
大阪圏で大都市型の年齢別転入超過構成を持つのは大阪府と京都府である。ただし京都府では大

¹⁴ ここでの議論は、出生数の長期的な減少を背景に、人口転入超過数の増加が地域人口の増加と活性化をもたらす可能性が高いという考えに基づいている。

学が多数立地するため10歳代後半の転入超過数は多いが、20歳代になると基本的に転出超過となっている。兵庫県と奈良県では20歳代が大幅な転出超過にあり、特に兵庫県では20歳代前半男性の転出超過数が突出している。

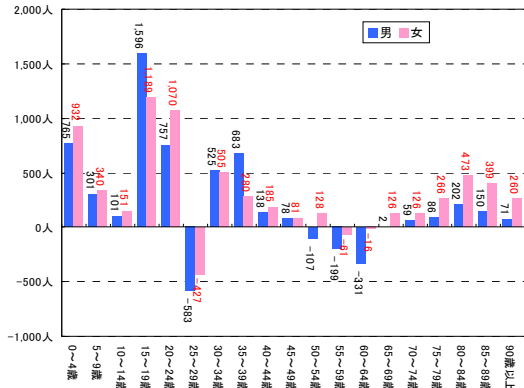
巻末図表-1 東京圏の県別男女年齢別転入超過数(2010年、2012年)

<埼玉県の男女年齢別人口転入超過数(2010年)>



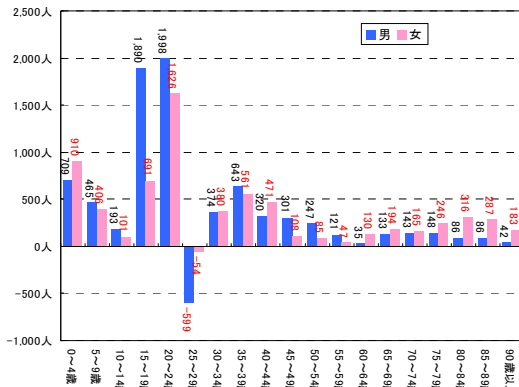
(出所) 住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

<埼玉県の男女年齢別人口転入超過数(2012年)>



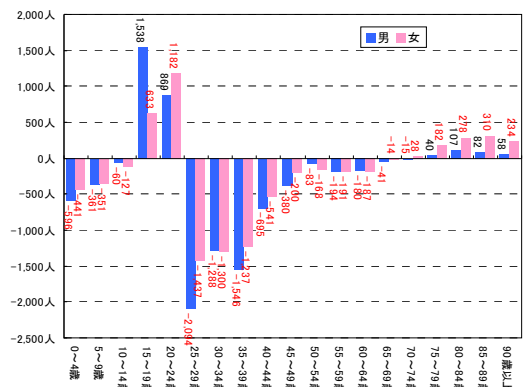
(出所) 住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

<千葉県県の男女年齢別人口転入超過数(2010年)>



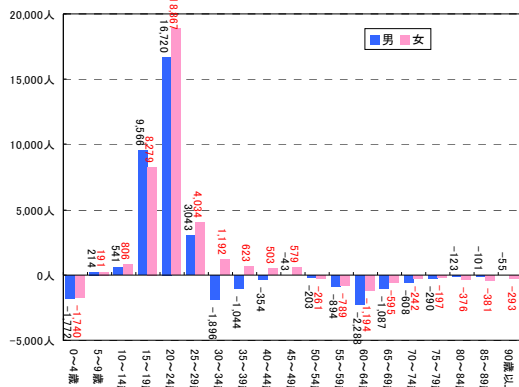
(出所) 住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

<千葉県県の男女年齢別人口転入超過数(2012年)>



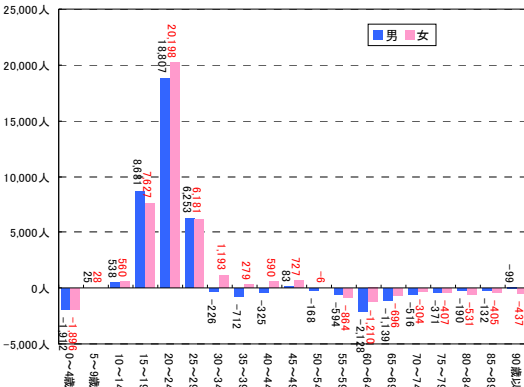
(出所) 住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

<東京都の男女年齢別人口転入超過数(2010年)>



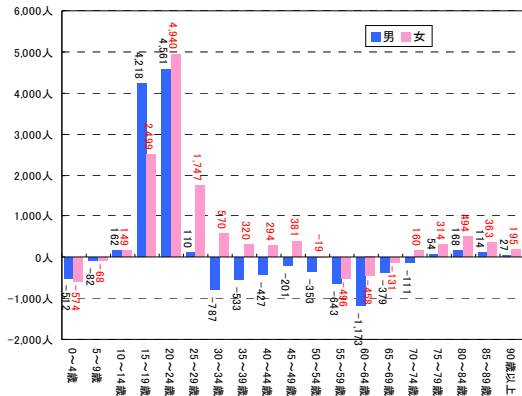
(出所) 住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

<東京都の男女年齢別人口転入超過数(2012年)>



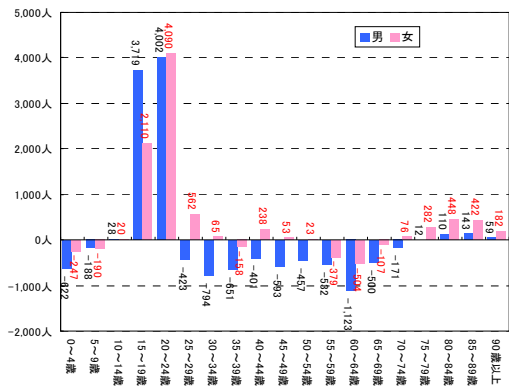
(出所) 住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

< 神奈川県男女年齢別人口転入超過数(2010年) >



(出所) 住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

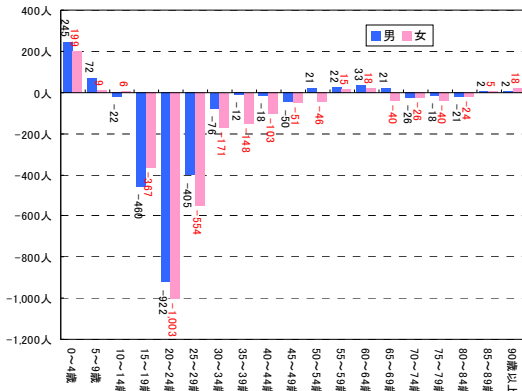
< 神奈川県男女年齢別人口転入超過数(2012年) >



(出所) 住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

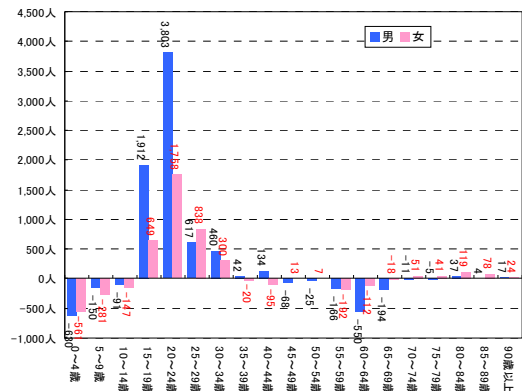
巻末図表-2 名古屋圏と大阪圏の県別男女年齢別転入超過数(2012年)

< 岐阜県の男女年齢別人口転入超過数 >



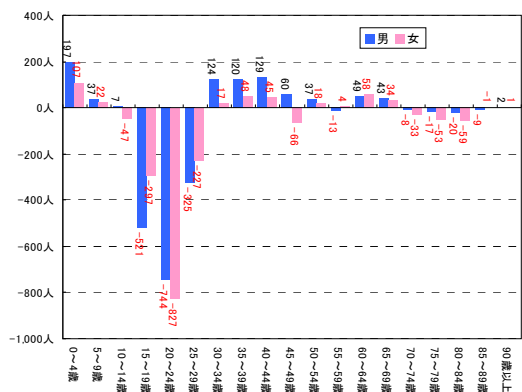
(出所) 住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

< 愛知県の男女年齢別人口転入超過数 >



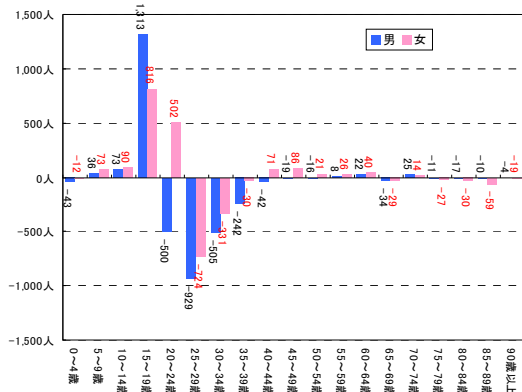
(出所) 住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

< 三重県の男女年齢別人口転入超過数 >



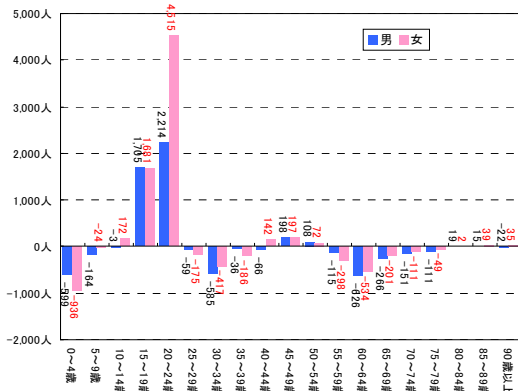
(出所) 住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

< 京都府の男女年齢別人口転入超過数 >



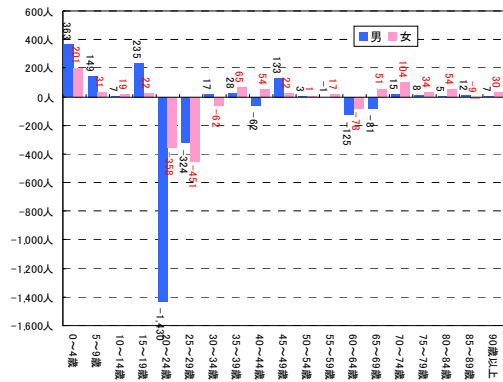
(出所) 住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

＜大阪府の男女年齢別人口転入超過数＞



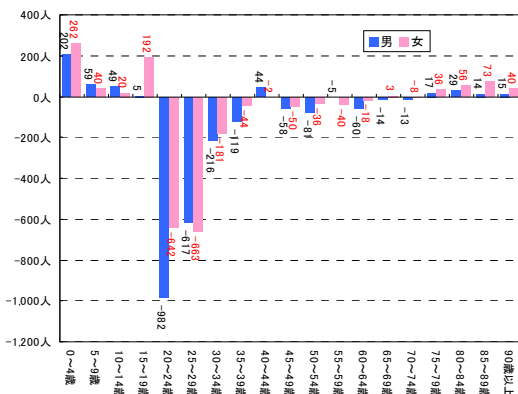
(出所) 住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

＜兵庫県の男女年齢別人口転入超過数＞



(出所) 住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

＜奈良県の男女年齢別人口転入超過数＞



(出所) 住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成