

不動産 投資 レポート

震災後の国内人口移動(2) ー主要都市の人口移動と特徴

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

近年、大都市の中心部ではマンション開発が進み、人口が大きく増加する地域もみられるようになってきている。こうした人口増加を支えているのが大都市への人口移動（社会増）の動きである。リーマンショックと東日本大震災の発生は、東京圏から地方へと国内の人口移動を大きく変化させ、特にいくつかの主要大都市においては顕著な転入者数の増加が見られた。2011年に東京圏では転入超過数が大幅に減少したが、東京都区部ではわずかながら増加となったのも、大都市（中心部）への人口移動の流れの一環であると考えられる。

本稿では、「[震災後の国内人口移動\(1\)ー大都市圏の人口移動と特徴](#)」¹における国内大都市圏の人口移動の動向と特徴を踏まえた上で、国内人口移動先の中心である札幌市、仙台市、東京都区部、名古屋市、大阪市、福岡市の各都市での最近の人口移動の動きとその特徴を考察する。

2. 主要都市における2012年までの転入超過数の概況

東京都区部、名古屋市、大阪市の三大都市の転入超過数は1990年代後半から2000年代前半に、それまでの大幅な転出超過から転入超過へと転じた（図表ー1）。

東京都区部では、リーマンショック以降、転入超過数が急激に減少したが、2010年を底に増加に転じている。札幌市、名古屋市、大阪市、福岡市の転入超過数は、2000年代半ばからほぼ同等の5千人程度で推移してきた。このうち、名古屋市では2010年に景気悪化からいったん転出超過となったが、2011年には転入超過に回復した。仙台市は他の主要都市とは異なり、2002年～2009年の期間に転出入が拮抗するか転出超過の状況が続いてきたが2011年の東日本大震災後に大幅な転入超過に転じた。2012年に札幌市、大阪市、福岡市の転入超過数は若干の減少となった一方²、東京都区部、仙台市、名古屋市では転入超過数の増加が続いている。

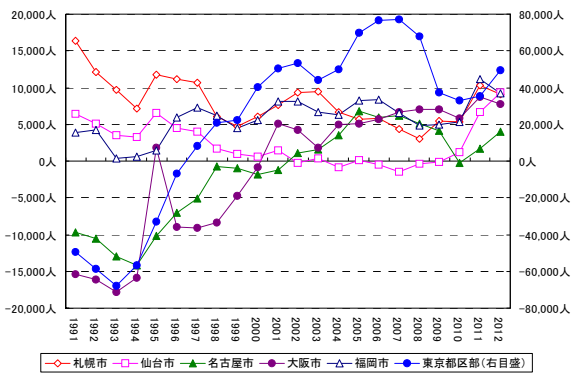
なお、東京圏の主な都市では2011年に転入超過数は減少したが、2012年には横浜市と川崎市で増加に転じている³（図表ー2）。

¹ 竹内一雅「[震災後の国内人口移動\(1\)ー大都市圏の人口移動と特徴](#)」不動産投資レポート2013年11月25日、ニッセイ基礎研究所も参考のこと。

² 図表ー6にある通り、札幌市、大阪市、福岡市では2011年は通常と比べて年後半に東京圏や被災地からの転入超過がかなり発生したため、結果として2012年は前年(2011年)に比べてわずかに転入超過数が下回ることになった。

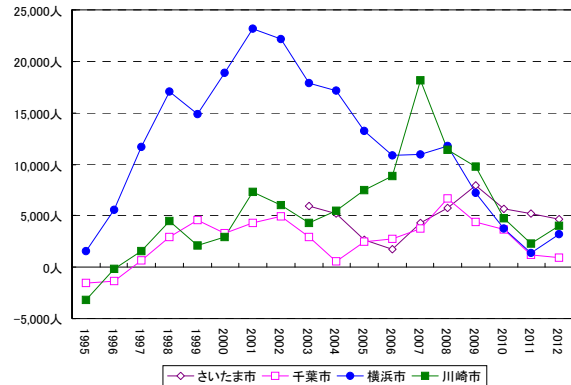
³ 横浜市や川崎市は2000年代初めから後半にかけて、他の主要都市をはるかに上回る人口の転入超過が見られたが、現在は5千人を下回る状況となっている。

図表-1 主要都市の転入超過数



(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-2 東京圏内主要都市の転入超過数



(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

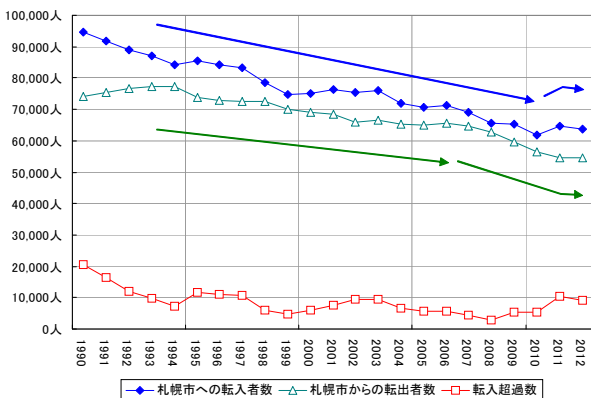
3. 主要都市の転入・転出者数

札幌市の人口移動における特徴は、転入者数の長期的な減少である。転入者数よりも転出者数が常に少なかったため、長期間にわたって数千人の転入超過が続いているが、都区部や名古屋市、大阪市、福岡市などでは転入者数がほぼ横ばいで推移してきたことを考えると、転入者数の増加をいかに図るかが都市としての重要な課題のひとつではないかと考えられる⁴ (図表-3)。

仙台市も札幌市と同様、長期的に転入者数が減少を続けてきた都市である。しかも札幌市とは異なり、転入者数と転出者数がほぼ同数であったため、2000年頃から転出入が拮抗する状況が続いてきた。それが東日本大震災後の復興事業等により大幅に流入人口が増えたことで、現在は都市としての活気に満ちている。しかし、これらの人口流入が復興事業に主な理由があるならば、集中復興期間が終了したときの人口流出が非常に大きくなることが明らかのため、仙台市はそれまでのわずかな期間にいかにも復興事業に代替できる自立的産業・雇用先を育成できるかが課題と考えられる⁵。

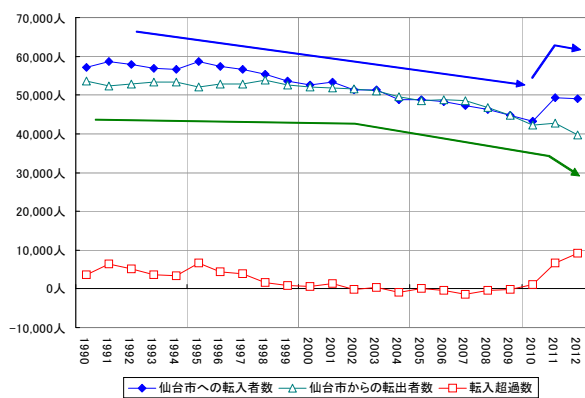
図表-3 主要都市の人口移動(札幌市・仙台市)

<札幌市の人口移動>



(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

<仙台市の人口移動>



(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 ただし、後に見るように、年齢別転入超過数をみると、他の都市と比べると、転入超過が10歳代後半～20歳代前半だけでなく、中高年でも見られるといった特徴があり、そのため高校卒業者、大学卒業者の流入に頼る他都市と比べると、少子化の影響による急激な減少が小さく、比較的安定的な転入が見込めるかもしれない。

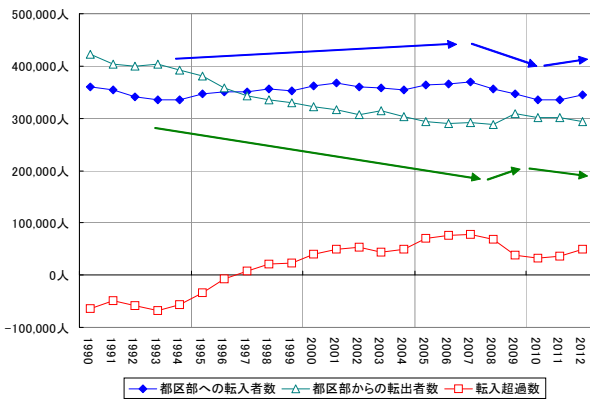
⁵ すでに2013年に入ると復興事業費の頭打ちなどから、転入超過数の減少がはじまっている(転入超過状況は続いているが転入超過数は2012年9月時点の約半分の4千人となっている)(図表-4)。

東京都区部ではリーマンショック以降の転入減少傾向が底を打つ一方、転出の増加も横ばいから減少に転じている。東京での長期的な転出者数の減少傾向や⁶、都心居住の進展などを考慮すると、都区部への転入超過数の増加傾向は当分続くのではないかと考えられる（図表-4）。東京オリンピック・パラリンピック開催に向け、地価や家賃の上昇による都心部での居住コストの上昇などが現在の懸念材料といえる。

名古屋市の転入者数はわずかな変動がありながらも、長期にわたって8万人前半で推移してきた。2000年代の転入超過は主に転出者数の減少によるものである。リーマンショックで転入者数が8万人を割り込んだが、景気回復を背景に2011年を底に転入者数の増加がみられている。今後、景気回復により転入者数の回復と転出者数の減少が見られれば、転入超過数のさらなる増加が期待できる。

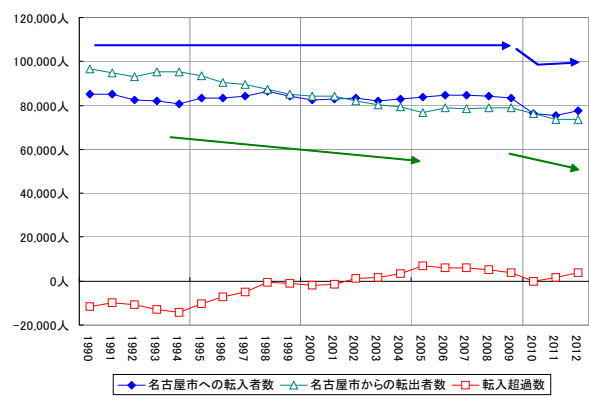
図表-4 主要都市の人口移動(東京都区部・名古屋市)

＜東京都区部の人口移動＞



(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

＜名古屋市の人口移動＞



(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

大阪市では2001年に転入超過に転じた後、わずかながら転入超過数は増加傾向にある。ただしこれは、名古屋市と同様、転入者数の増加というよりも転出者数の減少が寄与している。2011年の東日本大震災後にも札幌市や福岡市ほどの転入者数の増加は見られなかった⁷。大阪市では今後も転出者数の減少から転入超過数の増加傾向は続くと思われるが、転入者数の増加が今後の課題と考えられる。

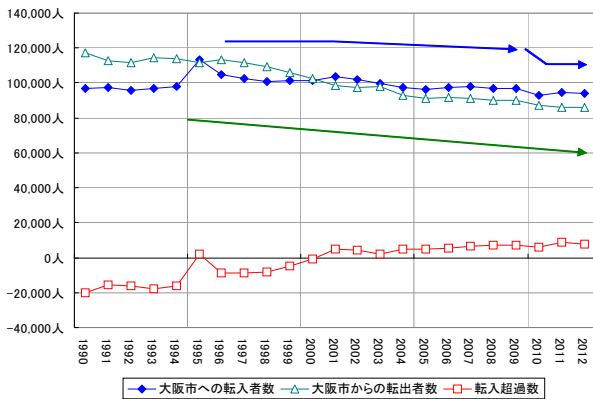
福岡市ではリーマンショックの少し前から転入者数と転出者数の減少が見られはじめた。東日本大震災後に転入者数が大幅に増加するとともに転出者数の減少が進んだため、転入超過数は大きく増加した。九州新幹線の開通やアジアとの近接性など今後の都市としての発展可能性は高く、転出者数の減少が進んでいることから転入超過数は安定的に推移することが予想される。しかし、当面は2011年の転入超過数の大幅な増加の反動で減少が続いている。

⁶ 竹内一雅「[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-](#)」不動産投資レポート2008年06月10日号、ニッセイ基礎研究所を参照のこと。都区部での転出者数の大幅な増加は2009年(+2万人)のみであり、基本的に転出者数は減少が続いている。

⁷ 2011年の転入者数の増加は札幌で2,900人、福岡市で3,500人の一方、大阪市では1,400人だった。ただし転出者数の減少(▲1,500人)もあったため、転入超過数は3千人ほどの増加となった。

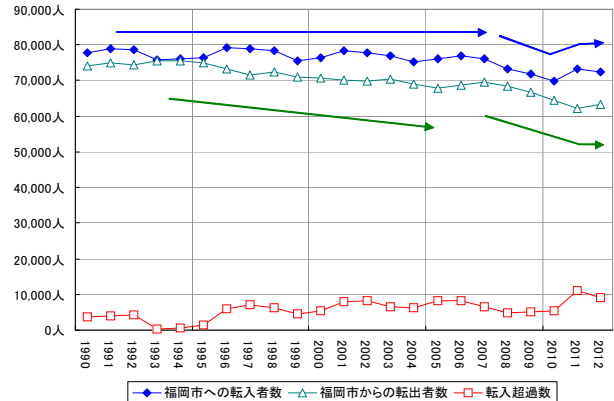
図表-5 主要都市の人口移動(大阪市・福岡市)

＜大阪市の人口移動＞



(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

＜福岡市の人口移動＞



(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

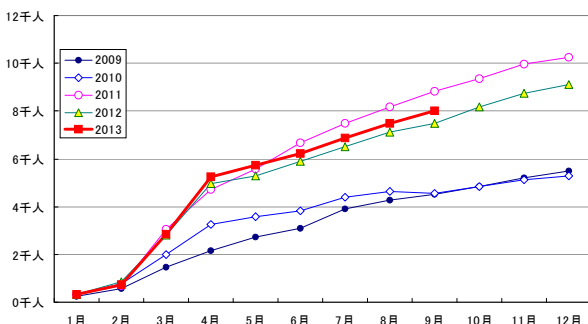
4. 主要都市における月次転入超過数

2013年の月次転入超過数の動きを見たのが図表-6である。全般的な動向としては、東京都区部で大幅な転入超過が進むとともに、他の国内主要都市でも、都市間の差はありながらも2009年～2010年頃を底に転入超過数の増加が見られる。

9月末時点で見ると、2013年の転入超過数は札幌市、東京都区部、名古屋市、大阪市では、2012年を上回って推移し、仙台市と福岡市では下回っている。特に東京都区部では、2012年より1万人以上、2011年より2万人以上増加している。仙台市は震災復興事業に伴い2012年の転入超過数が非常に多かったこともあり、2013年の転入超過数は昨年を大幅に下回る状況にある(9月時点で昨年に比べ▲47.7%の減少)⁸。福岡市でも東日本大震災直後の大量の転入超過の反動などから⁹、転入超過数に多少の減少が見られるが、主要大都市では全般的に転入超過数が増加傾向にあると考えられる。

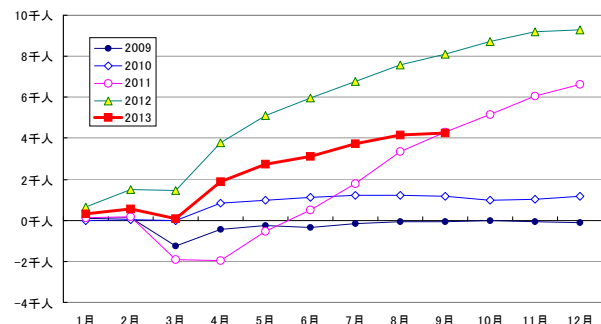
図表-6 主要都市の各年月次累計転入超過数

＜札幌市の累計転入超過数＞



(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

＜仙台市の累計転入超過数＞

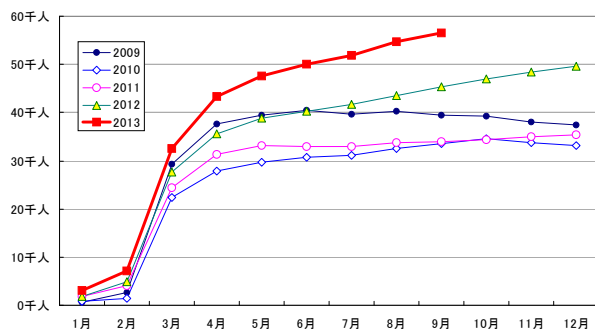


(出所)住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

⁸ 仙台市では、復興事業の本格化と市内の経済活性化で転入超過数は増加しているが、その増加数は減少しはじめています。今後、復興事業費の大幅な増額はないと考えられるため、(転入超過は続くと考えられるが)転入超過数は減少が続き、集中復興期間の終了時には大幅な転出超過となる可能性が高い。竹内一雅「[仙台オフィス市場の現況と見直し\(2012年度版\)](#)」不動産投資レポート2013年2月21日、ニッセイ基礎研究所 参照。

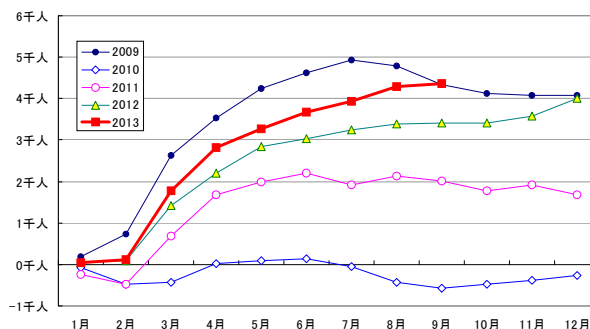
⁹ 福岡市では2011年3月に九州新幹線鹿児島ルートの特急列車の全線開通もあつたため、2011年の転入超過数の急拡大にはその影響(ストロー効果)もあつたと考えられる。

＜東京都区部の累計転入超過数＞



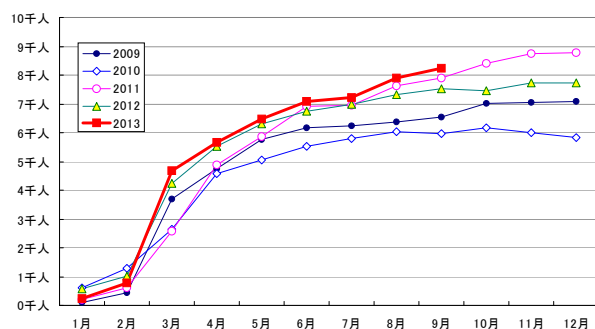
(出所)住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

＜名古屋市累計転入超過数＞



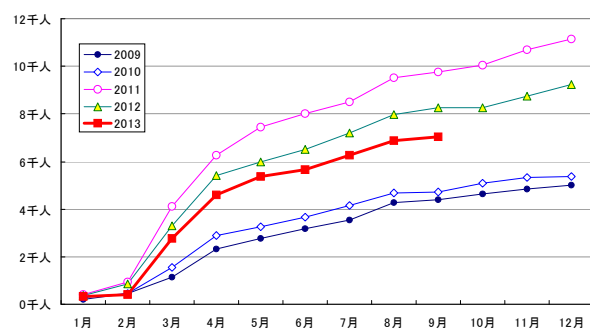
(出所)住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

＜大阪市の月次転入超過数＞



(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

＜福岡市の月次転入超過数＞



(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. 主要大都市の男女別人口移動

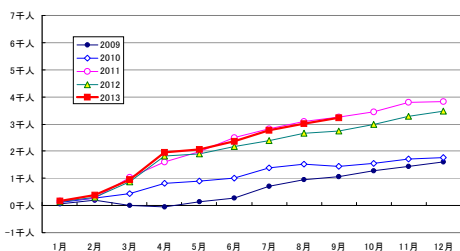
転入超過数では男女別に大きな差が見られる都市がある。2012年に関しては、札幌市と福岡市で女性の転入超過数が男性を大きく上回る一方、都区部では男女がほぼ拮抗、仙台市、名古屋市、大阪市では男性が女性を上回る状況にある。2012年の転入超過数の男女比は、札幌市で男性38%：女性62%、仙台市では男性58%：女性42%、東京都区部では男性49%：女性51%、名古屋市では男性55%：女性45%、大阪市では男性54%：女性46%、福岡市では男性37%、女性63%であった。

男女間の転入超過数の違いをみるために、まずは男女別に月次転入超過数の推移を見ていく。札幌市では、男性に比べて女性の転入超過数が大幅に上回っており、2013年もその傾向が続いている(図表-7)。東日本大震災後に転入超過数が大幅に増加したが、その反動もほとんどなく、男女ともに転入超過数は2011年~2012年水準での推移が続いている。

仙台市では2009年には男性が転出超過の状況にあったが、東日本大震災後の2011年の半ばから大幅な転入超過となった。震災後は男性の転入超過数が女性を大幅に上回ってきたが、2013年は男女ともに2012年の転入超過数を大きく下回り(9月末時点で男性は前年比▲52%減、女性は同▲43%減)、男女ともに2千人程度の転入超過となっている。

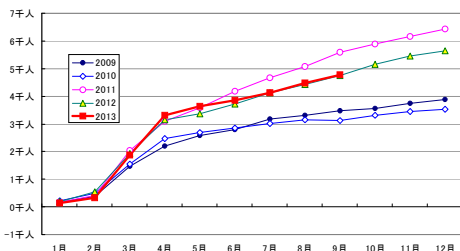
図表－7 主要都市の男女別各年月次累計転入超過数(札幌市・仙台市)

＜札幌市男性の月次累計転入超過数＞



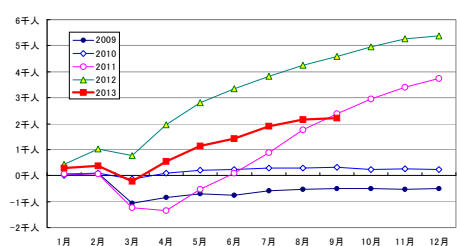
(出所)住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

＜札幌市女性の月次累計転入超過数＞



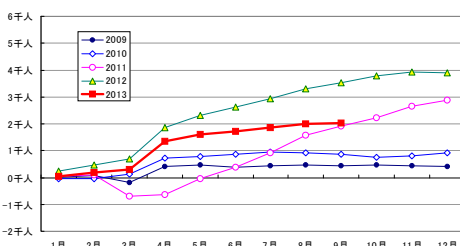
(出所)住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

＜仙台市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

＜仙台市女性の月次累計転入超過数＞



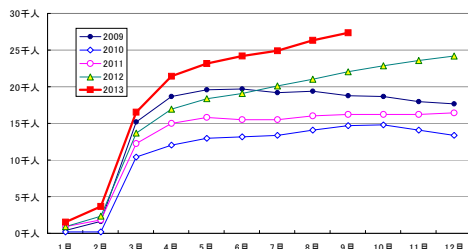
(出所)住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

東京都区部では男性は2010年を、女性は2011年を底に大幅に転入超過数の増加が見られる(図表－8)。過去、転入超過数が横ばいとなる5月以降でも2012年からは毎月の増加が続いているため、年末に向けてさらに転入者超過数は増加すると考えられる。

名古屋市の転入超過数は、リーマンショック後に男女とも他都市と比べて大幅に縮小した。しかし2010年を底に男女ともに転入超過数は増加傾向を示しており、特に男性は景気回復を背景に増加が顕著となっている。他の大都市と比べ、男性の転入超過数の変化幅の大きさと、男性に比べ女性の転入超過数少なさが名古屋市の大きな特徴であり、課題であると思われる。

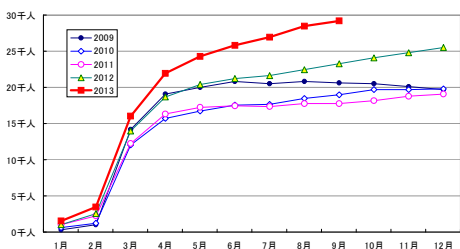
図表－8 主要都市の男女別各年月次累計転入超過数(東京都区部・名古屋市)

＜東京都区部男性の月次累計転入超過数＞



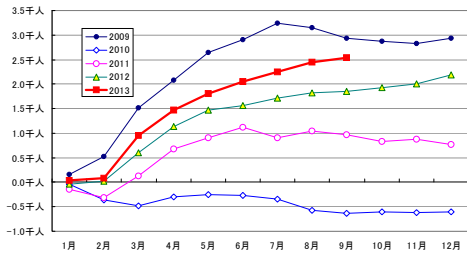
(出所)住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

＜東京都区部女性の月次累計転入超過数＞



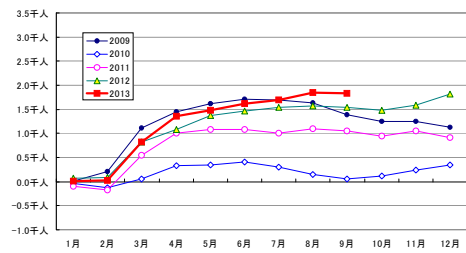
(出所)住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

<名古屋市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

<名古屋市女性の月次累計転入超過数>



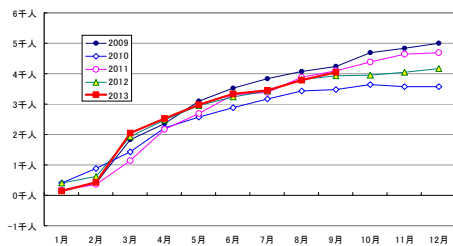
(出所)住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

大阪市の転入超過数を見ると、東日本大震災後が起こった 2011 年に転入超過数の増加が、女性では 2 千人弱あったが、男性については千人程度と顕著な増加は見られなかった¹⁰ (図表-9)。東日本大震災の後に、大阪は東京のバックアップ都市としての機能への期待が高まったが、特に男性の人口移動に関しては東京圏からの転入超過の受け皿とはなれなかったといえる。2013 年は男女ともにリーマンショック後の転入超過数の最高水準にあり 2011 年を上回ることが予想される。

福岡市も札幌市と同様、女性の転入超過数が男性を大きく上回る都市である。東日本大震災後に、特に男性では大幅な転入超過があったため (2012 年は 2011 年の 1.98 倍の増加)、2012 年以降、その反動減が続いているようだ¹¹。

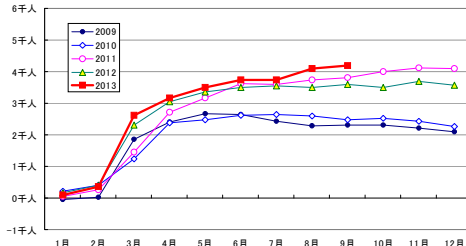
図表-9 主要都市の男女別各年月次累計転入超過数(大阪市・福岡市)

<大阪市男性の月次累計転入超過数>



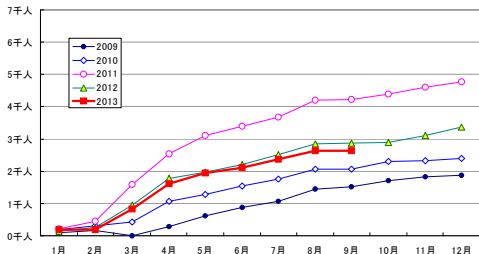
(出所)住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

<大阪市女性の月次累計転入超過数>



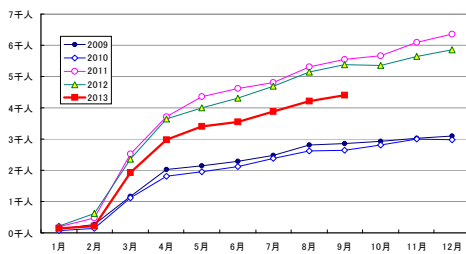
(出所)住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

<福岡市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

<福岡市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

¹⁰ 名古屋市でも 2011 年の転入超過数の増加は男性が 1,300 人、女性が 600 人程度でしかなかった。

¹¹ 前述したように、2011 年 3 月には九州新幹線鹿児島ルートが前線開業しており、2011 年の転入超過数の急増はその影響もあったと考えられる。

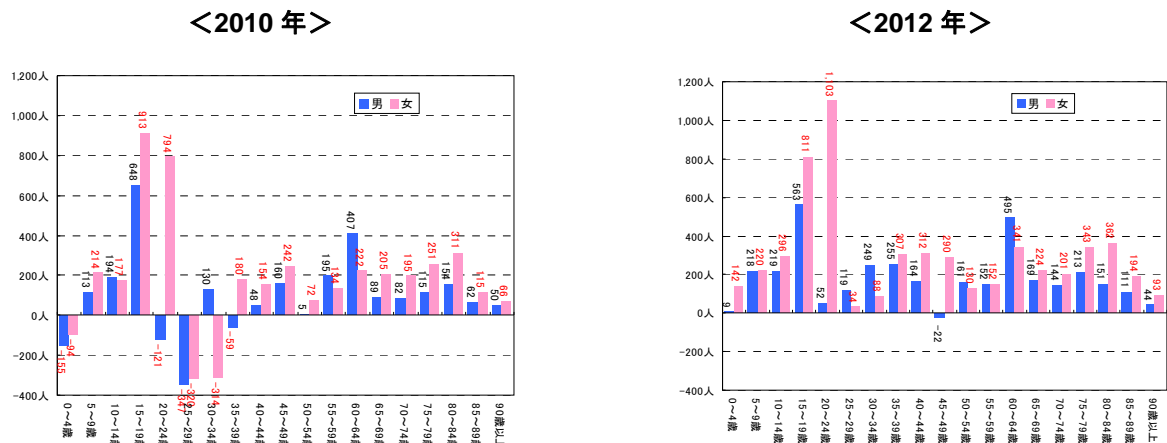
6. 主要大都市の男女別人口移動

以上のような男女別の転入超過数の違いの理由を検討するために、2010年と2012年の男女の年齢別の転入超過数を比較する。これは都市によっては震災前後で大きく状況が異なっているため、震災直後の影響を除き2年前との比較によって現在の転入超過数の特徴を把握するためである。

札幌市の転入超過数の特徴は、20歳代前半の女性転入超過数の多さと、同年齢男性の転出超過にあった。これは札幌市内の大学卒業後の男性就職先の少なさを反映したものと思われる(図表-10)。震災後の2012年に男女ともに転入超過数は増加し、転出超過は40歳代後半の男性だけとなっている。特に20~30歳代の男女の転入超過数の増加が顕著となっている。

震災後に最も人口移動に変化があったのが仙台市である(図表-11)。大学が多数立地する都市として10歳代後半の転入超過数は非常に多いが、20代の男性は転出が超過する状況(20代前半の女性は大幅な転入超過)となっていた。東日本大震災後、震災復興事業などから転入者数が大幅に増え、2011年に30歳代~40歳代の男性が大幅に転入超過となった。2012年には女性の転入超過数も急増し、都区部以外の主要都市で最も転入超過数の多い都市となった。ただし、すでに今年の転入超過数は昨年の半分ほどに減少しており、今後の転入超過数はさらに減少することが見込まれる。しかも、震災復興事業の集中復興期間は2015年度に終了するため、それ以降は転出超過に転ずる可能性が高い。

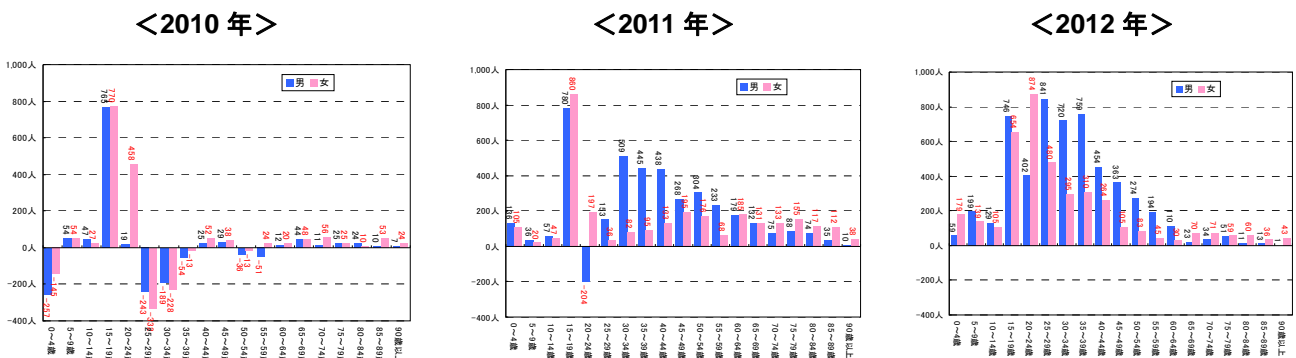
図表-10 札幌市の男女年齢別転入超過数



(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

(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 仙台市の男女年齢別転入超過数



(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

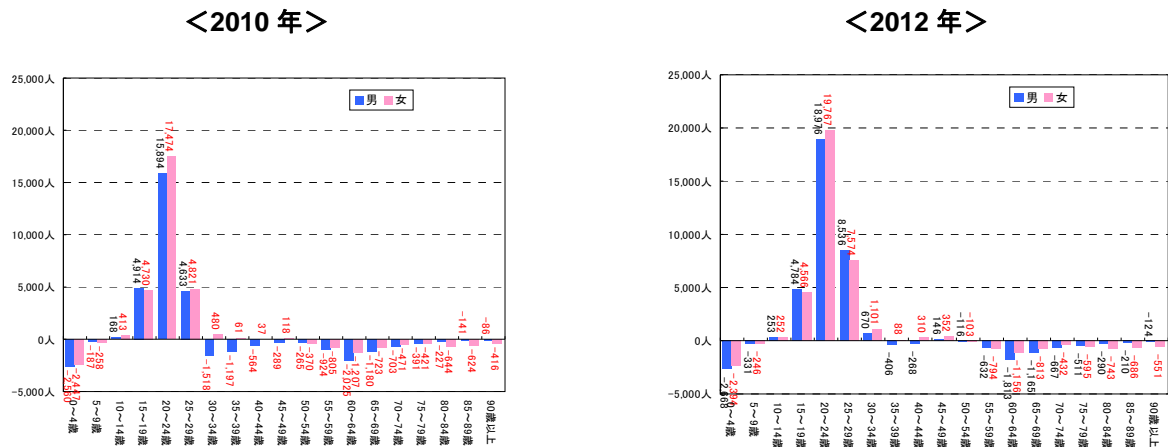
東京都区部では2010年と2012年の男女年齢別の転入超過数はほぼ同等の形状であるが、各年と比較すると20歳代～30歳代で転入者数が増加している（図表－12）。このように、東京都区部の人口転入状況は、震災前を回復し、20歳代～30歳代を中心に転入者超過数は震災前を上回る状況となっている。

名古屋市の人口移動の特徴は、20歳代前半での女性転入超過数が男性を下回ることにある（図表－13）。もともと名古屋圏全体が景気にあわせて特に男性転入者数の増減が激しい地域であるため、名古屋市でも2010年～2012年に20歳代～30歳代前半の男性を中心に人口転入超過数が大幅に増加している。

大阪市の転入超過数の特徴は、30歳代での転出超過と40歳代～50歳代の転入超過にある（図表－14）。また、名古屋市とともに産業集積に比較して転入超過数が多くない。2012年の転入超過数は7千7百人で、9千人を上回る札幌市、仙台市、福岡市を下回っている。

福岡市は10歳代後半～20歳代前半の転入超過数が多いにもかかわらず、札幌と同様にそれ以降の年齢でも転入超過が見られる（図表－15）。特に東日本大震災後、その傾向は強まっており、2013年も転入超過数の増加が見込まれる。また、特に20歳代前半の女性の転入超過数の多さも福岡市の特徴といえる。

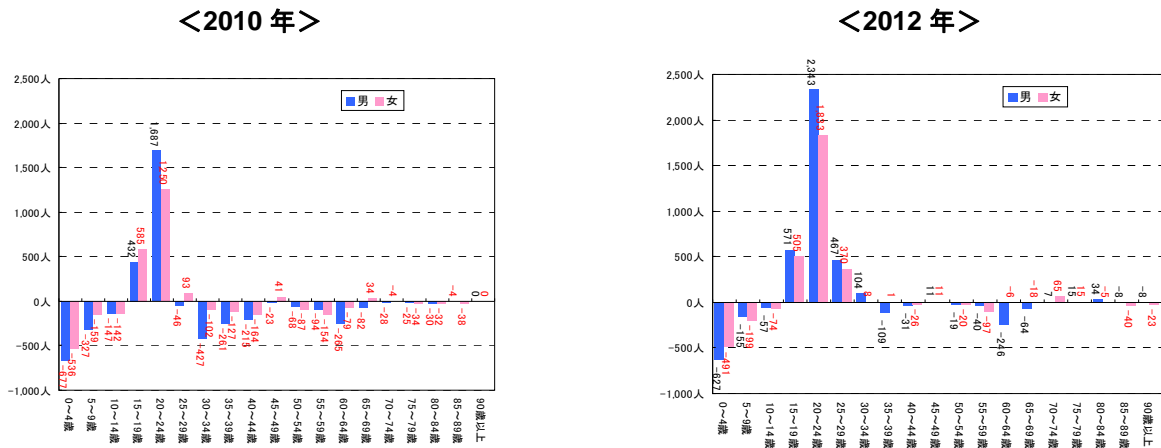
図表－12 東京都区部の男女年齢別転入超過数



(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

(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－13 名古屋市の男女年齢別転入超過数

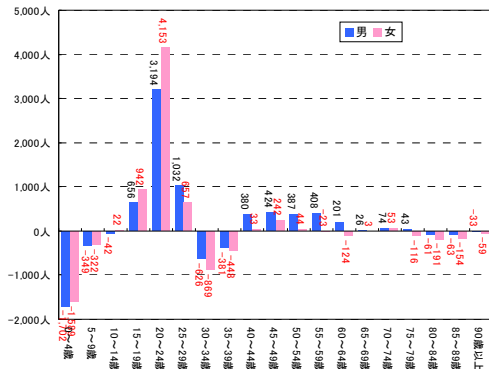


(出所)住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

(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

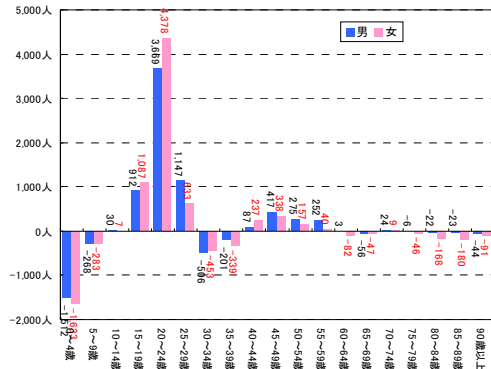
図表-14 大阪市の男女年齢別転入超過数

<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

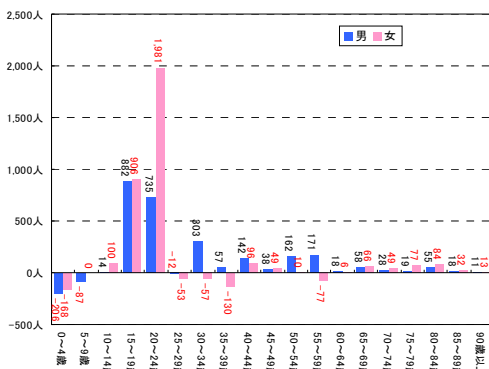
<2012年>



(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

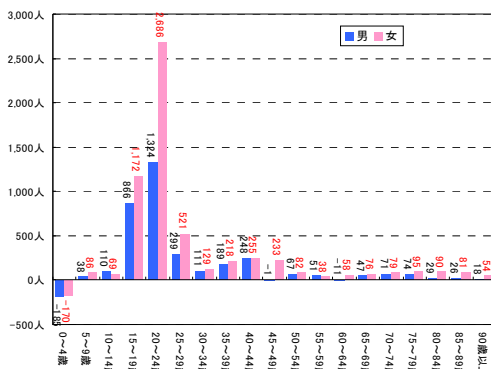
図表-15 福岡市の男女年齢別転入超過数

<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

<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

7. 主要都市中心部への転入超過

主要都市の人口流入では、都市中心部の比率が高まっている。都市中心部の転入超過数は、マンション開発の状況等に左右されるため各年の変動は非常に大きい。しかし、その変動にも関わらず、既存の人口比と比べると転入者数の大きさは際立っている。都市ごとに、都市中心部¹²の市全体に占める人口の比率と、転入超過数の占める比率を示したのが図表-14である。

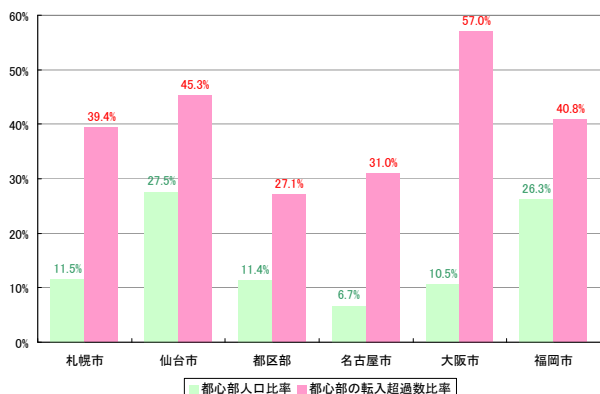
東京都心5区の都区部における人口比率は11%だが、転入超過数の占める比率は27%と全体の3割弱に達する。他の都市ではそれを上回り、大阪市では人口比率が11%に過ぎない中心部に57%と過半数の転入超過数が流入している。同様に札幌市では中心部の転入超過数が市全体の39%（人口比は12%）、仙台市では45%（同28%）、名古屋市では31%（同7%）、福岡市では41%（同27%）に達する。

都市中心部の転入超過数を見ると、札幌や福岡では女性が男性を上回るが、他の都市では大きな

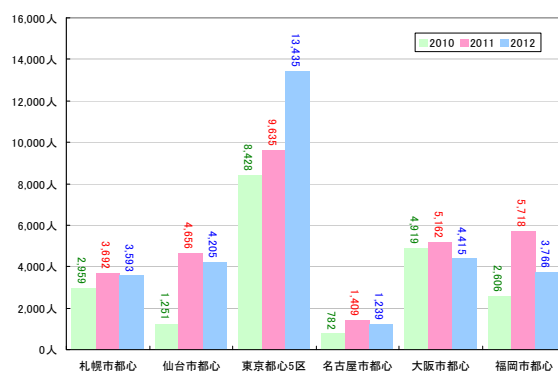
¹² 各都市の中心部は次のように設定した。札幌市は中央区、仙台市は青葉区、東京都は千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区、名古屋市は中区・東区、大阪市は中央区・北区・西区、福岡市は中央区・博多区。

格差は見られない。その中で東京都心5区では、ここ数年で男性の転入超過数の顕著な増加が見られる(図表-15)。現在、どの主要都市でも都心部でのマンション開発が積極的に進められていることから、今後、都市中心部への転入超過数は増加が続く可能性が高いと考えられる。

図表-14 主要都市の中心部人口比率と
中心部転入超過数比率(2012年)



図表-15 主要都市中心部人口転入超過数

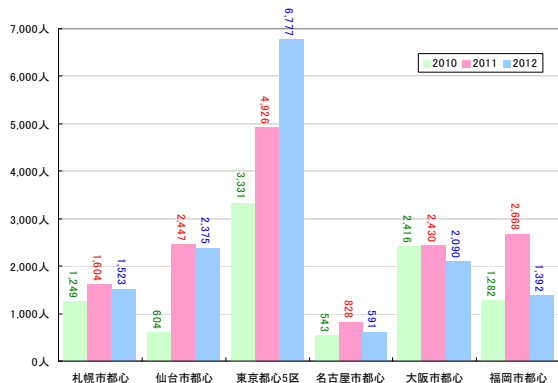


(注)各都市の中心部は次のように設定した。札幌市は中央区、仙台市は青葉区、東京都は千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区、名古屋市は中区・東区、大阪市は中央区・北区・西区、福岡市は中央区・博多区(出所)住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

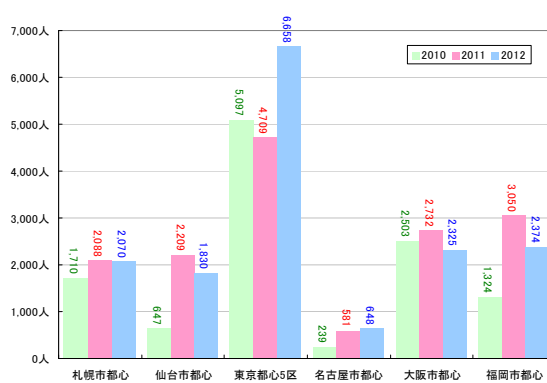
(注)各都市の中心部の設定は図表-14を参照のこと(出所)住民基本台帳人口移動報告よりニッセイ基礎研究所が作成

図表-15(続き) 主要都市中心部人口転入超過数

<男性>



<女性>



(注)都心部の設定は上図の注を参照のこと(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

8. おわりに

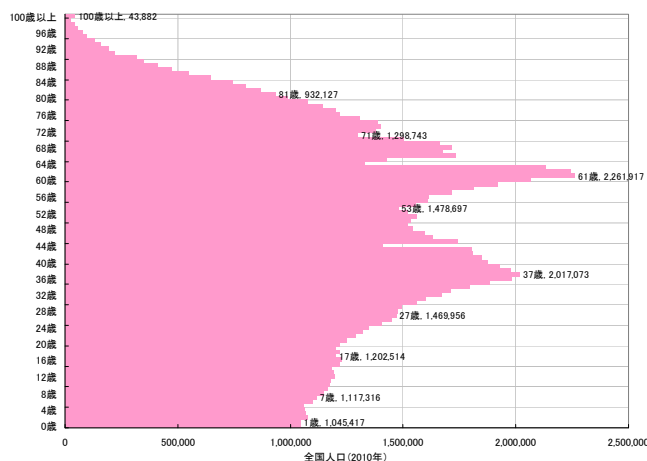
日本の総人口が年間20万人以上減少する中で、大都市では都心部でのマンション開発などにより人口増加が顕著に見られる地区もある。少子化が進展する中、人口減少が著しい10歳代後半～20歳代前半の人口流入に頼りながらも、大都市の人口の転入超過数が増加しているのは、これら年齢層の転入超過数を維持するとともに、20歳代後半以降の転出超過数の減少(転入超過への転換)や、女性の大都市への転入が進展しはじめているためと考えられる。今後は高齢者の都市中心部への転入超過が進む可能性もあることから、中期的に大都市への転入超過は続く可能性が高い。

ただし、主要都市でも都市ごとに転入超過数には男女別や年齢別の相違が見られる。これは各都市の位置や経済・産業構造、大学数・大学進学者数、他の地域との関係、出身者の地元意識の強さ

などの反映と考えられる。高校卒業時の転入者数に関連し若年層の人口を見ると、例えば団塊ジュニア世代のピーク（2010年に37歳）では同じ年齢に200万人を超える人口がいたが、その20歳年下（2010年に17歳）は120万人と4割減となっており、さらにその5歳年下（2010年に12歳）以降は、100万人に向けて現在からさらに2割近い減少となることが明らかとなっている（図表-16）。

当面、各都市の活力の維持には人口の転入超過が不可欠と思われる。今後さらに減少する若年層をいかに獲得し、雇用の場を提供し、女性や高齢者にも好まれる、住みやすくにぎわいがある魅力ある街づくりができるかなどが、都市の活力や転入超過数の動向に影響してくると思われる。そのためには官民の協調が不可欠と考えられるが、現在、大都市間でも街の魅力づくりや産業振興等の施策立案・実行能力や民間による協力、人口減少への危機意識等に大きな格差が存在しているのではないかと感じることが多い。その差が中長期的には人口の転入超過数や都市の活力に表れてくるかもしれないと感じている。

図表-16 全国の人口ピラミッド(2010年)



(出所)国勢調査よりニッセイ基礎研究所が作成