

(不動産投資)：若年人口の減少と大都市中心部への人口集中

若年人口の減少が進むなかで、大都市中心部への人口移動が続き、都心部の居住人口も大幅に伸びている。東京など大都市の中心部ではオフィスからマンションへの転換も進んでおり、建設費の上昇が懸念材料であるが、今後も中心部での住宅需要は増加が続くと考えられる。

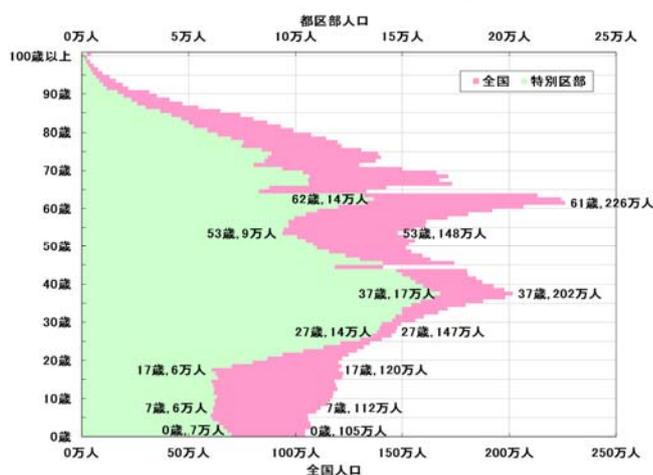
今年5月に衝撃的な提言がなされた。日本創成会議・人口減少問題検討分科会が公表したもので、そこでは2040年までに49.8%の市町村で20～39歳の女性数が5割以上減るという推計に基づき、「このままでは、多くの地域は将来消滅するおそれがある」と警告している。自治体別に若年女性数の減少率を明記したことも反響を呼んだ理由のようだ。

人口減少は住宅などの不動産分野にも直接的な影響を与えている。住宅着工数が1996年の164万戸から2013年は98万戸となったのも一次取得層の人口減少の影響が大きいと考えられる。2010年の人口ピラミッドをみると、団塊ジュニア世代のピーク（2010年に37歳）の人口は202万人だが、27歳は147万人、17歳は約120万人、0歳は105万人と減少し、2013年の出生数は103万人と団塊ジュニア世代のピークから半減している（図表1）。

日本創成会議・人口減少問題検討分科会の提言では、地方の人口減少の最大の要因は、若者の東京圏など大都市への流出だと指摘している。確かに、合計特殊出生率が1.13と全国で最低の東京都で人口増加が見られるのは、地方からの流入によるためだ。リーマンショック後に弱まっていた地方から東京圏や大都市への人口流入は、東日本大震災後に増加し、再び集中傾向が強まった（図表2）。

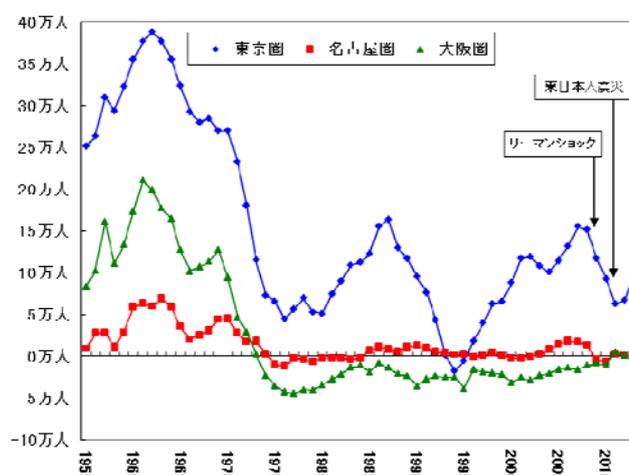
人口流入の大都市への集中も顕著で、例えば、札幌市では2010年から2013年に転入超過数は1.9倍、仙台市は4.1倍、（東京）都区部は1.9倍、名古屋市は転入超過への転換、大阪市では1.5倍、福岡市でも1.5倍に増加した。2013年の転入超過数は札幌市で1万人、仙台市で5千人、都区部で6万1千人、名古屋市で5千人、大阪市で9千人、福岡市で8千人であった。

図表1：人口ピラミッド(日本と東京都区部)



(資料) 国勢調査 (2010年) より筆者作成

図表2：三大都市圏の転入超過数の推移



(資料) 住民基本台帳移動報告より筆者作成

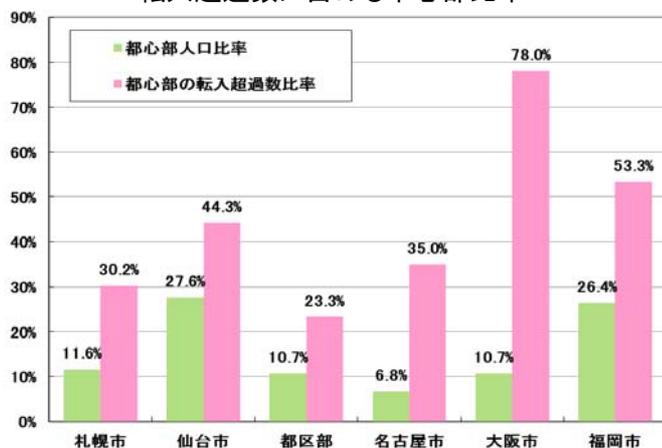
大都市での転入超過数の増加は、短期的には東日本大震災を契機とする転入者数の増加が大きく寄与しているが、長期的には大都市からの転出者数の減少による効果大きい。大都市への人口移動はかつて、高校卒業時や大学卒業時に入学や就職で地方から大都市に転居し、20代後半以降に、地元へのUターンなどを理由に大都市から転出するのが一般的であった。しかし近年では、20代後半以降の大都市からの転出が減少し、転入が超過する状況となっている。

人口の純流入が増加している大都市の中でも、特に転入超過が顕著に見られるのが都市の中心部である。例えば、東京の都心5区（千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区）に居住する人口は都区部全体の10.7%を占めるが、都区部の2013年の総転入超過数に占める都心5区の比率は23.3%であった。同様に、大阪市では中心部^注の人口比率は10.7%だが、転入超過数に占める比率は78.0%に達している。こうした人口移動の都市中心部への集中は、他の主要都市でも同様に見られる（図表3）。東京を含めた主要都市の中心部では、オフィス需要よりもマンション需要が拡大するとの見通しなどからマンション開発が進展していることも、大都市中心部での転入超過数の増加を押し進めてきた。

大都市中心部への人口流入の増加は、都心部の人口を大きく増加させている。例えば、東京都中央区では2014年に人口が132,610人となったが、これは最近の最少値（1997年）の1.8倍にあたる。同様に世帯数は76,455世帯で1994年の2.3倍となっている（図表4）。

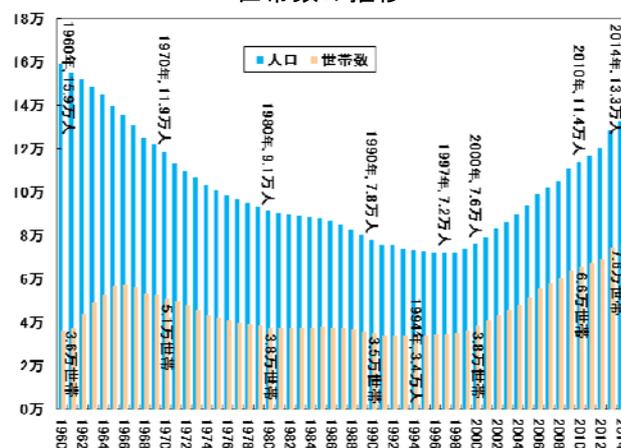
現在、東京湾岸地域では2020年の東京オリンピック開催に向けて約3万戸ともいわれる大量のマンション開発が進められている。都区部の分譲マンション供給戸数は2012年に1万9千戸、2013年に2万8千戸であったことを考えると、湾岸地域での大量供給は都区部の居住人口にも、住宅市場にも大きなインパクトを持つと考えられる。現在、建設費が大幅に上昇しており、販売価格の高騰や開発計画の延期などが懸念材料ではあるが、都市のコンパクト化・都心居住の進展の中で、今後も大都市中心部への人口移動と住宅需要の増加は続くと考えられる。

図表3: 都市中心部^注の人口比率と
転入超過数に占める中心部比率



(資料) 住民基本台帳人口移動報告(2013年)、住民基本台帳に基づく人口(2014.1.1)より筆者作成

図表4: 東京都中央区の人口と
世帯数の推移



(資料) 東京都中央区資料より筆者作成

(竹内 一雅)

注 各都市の中心部を次のように設定した。大阪市：中央区・北区・西区、札幌市：中央区、仙台市：青葉区、東京：千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区、名古屋市：中区・東区、福岡市：中央区・博多区