

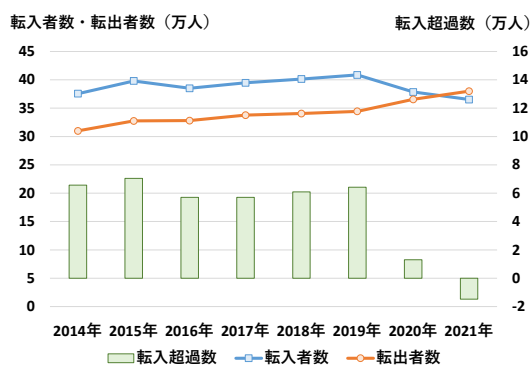
## (不動産投資)：コロナ禍における東京 23 区の人口移動

東京 23 区の人口移動は 2021 年に「転出超過」に転じた。特に、30 代以上が周辺の都道府県へ流出する動きが強まったほか、同じ東京 23 区内でも地域差が生じている。不動産運用を行う上で、在宅勤務の普及等、コロナ禍で生じた人口移動の変化に注視する必要があるだろう。

総務省「住民基本台帳人口移動報告」によれば、東京 23 区への転入者数は、コロナ禍を経て 2020 年以降減少に転じ、2021 年は前年比▲3.5%の約 36.5 万人となった。一方、転出者数は、2020 年以降増加ペースが加速し、2021 年は前年比+4.0%の約 38.0 万人となった。この結果、「転入超過」が続いていた東京 23 区は、約▲1.5 万人の「転出超過」となった(図表 1)。

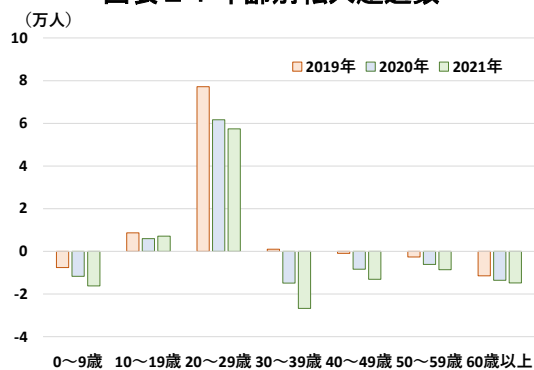
東京 23 区の転入超過数を年齢別にみると、「10 代」と「20 代」は、大学や専門学校等への進学や新卒就職等を背景に「転入超過」を維持している。しかし、「30 代」は、2020 年に▲14,881 人、2021 年に▲26,705 人となり「転出超過」に転じ、「40 代」以上では「転出超過」が拡大傾向にある(図表 2)。

図表 1：転入者および転出者数



(出所)「住民基本台帳人口移動報告」をもとに作成

図表 2：年齢別転入超過数



(出所)「住民基本台帳人口移動報告」をもとに作成

また、東京 23 区の転入超過数を都道府県別にみると、コロナ禍前の 2019 年は「大阪府(+7,285 人)」や「愛知県(+6,547 人)」を中心に「転入超過」は 45 都道府県を数えて、「埼玉県(▲5,696 人)」と「東京都下(▲1,102 人)」のみが「転出超過」であった(図表 3)。

これに対して、2021 年は「大阪府(+4,995 人)」や「愛知県(+4,859 人)」が 2019 年の約 7 割の水準に留まったほか、「転出超過」の都道府県は 8 自治体(茨城県・埼玉県・千葉県・東京都下・神奈川県・山梨県・長野県・沖縄県)に増加した。このうち、「埼玉県(▲16,013 人)」・「神奈川県(▲14,576 人)」・「東京都下(▲11,026 人)」は 1 万人を超える「転出超過」となっている(図表 4)。

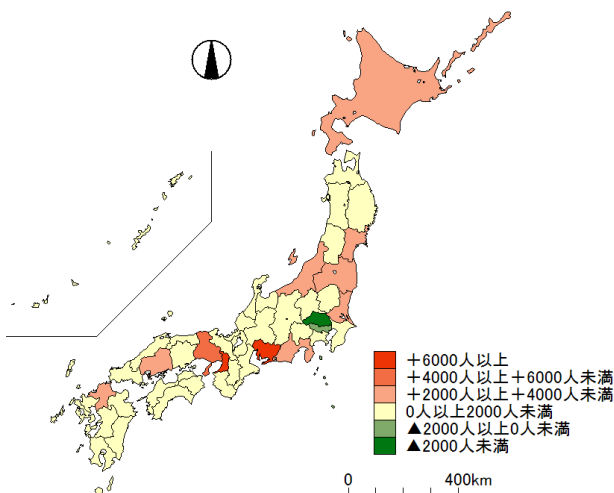
[ニッセイ基礎研究所が、2022 年 3 月に関東地方の居住者を対象に行った調査](#)では、約 2 割の人が、郊外・地方移住への希望を持っていることが窺えた。また、内閣府「新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査」によれば、東京圏在住で地方移住に関心を示した回答は、2019 年 12 月の 25%から 2022 年 6 月の 34%へと増加している。

「在宅勤務を利用することで郊外や地方でも都心と同様に働ける」や「人口密度が低く自然豊かな環境に魅力を感じた」、「ライフスタイルを都市部での仕事重視から、郊外や地方での生活重視に変えたい」といった理由から郊外・地方移住に関心を持つ人が増えるなか、東京 23 区から周辺の都道府県へ人口が流出する動きがみられる。

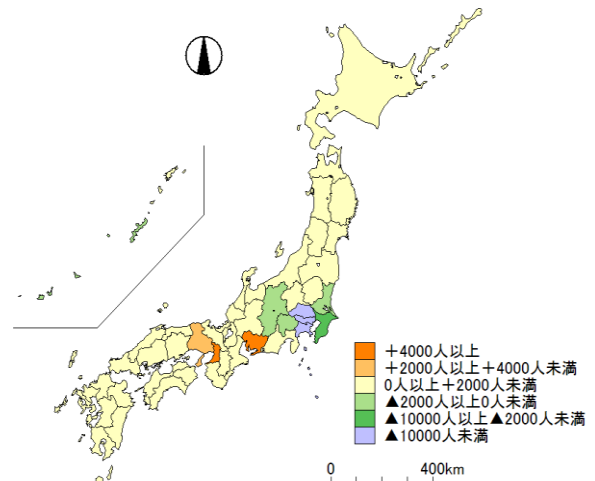
また、東京 23 区毎の転入超過数をみると、2019 年は「転入超過」が 21 区にのびた。一方、2021 年は「足立区 (+2,297 人)」や「江東区 (+1,420 人)」等、10 の区では「転入超過」を維持したが、「江戸川区 (▲3,481 人)」や「目黒区 (▲2,737 人)」など 13 の区が「転出超過」となった。同じ東京 23 区内でも、人口移動に地域差が生じている (図表 5)。

転入超過数 (月次) をみると、2022 年に入り「転入超過」に転じたが、2022 年 5 月以降、再び「転出超過」となっている。昨年からの回復の兆しはみえるものの、コロナ禍前 (2019 年) の水準には至っていない (図表 6)。「在宅勤務」を取り入れた働き方が浸透し、「都心に近い」など通勤利便性を重視する傾向が弱まり、多様な価値基準による住居選択がひろがるなか、住宅需要に影響を及ぼす人口移動にも変化がみられる。不動産運用を行う上で、人口移動を引き続き注視する必要があるだろう。

図表 3 : 都道府県別転入超過数 (2019 年)



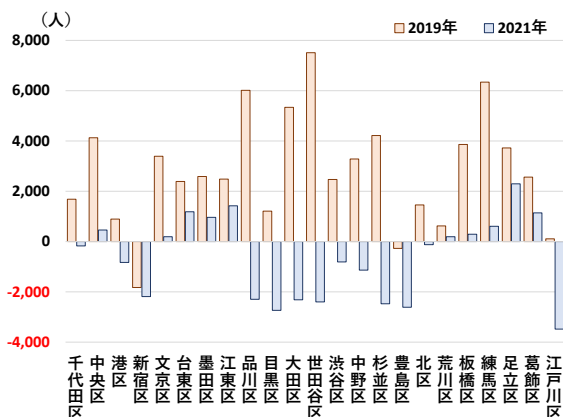
図表 4 : 都道府県別転入超過数 (2021 年)



(出所)「住民基本台帳人口移動報告」をもとに作成

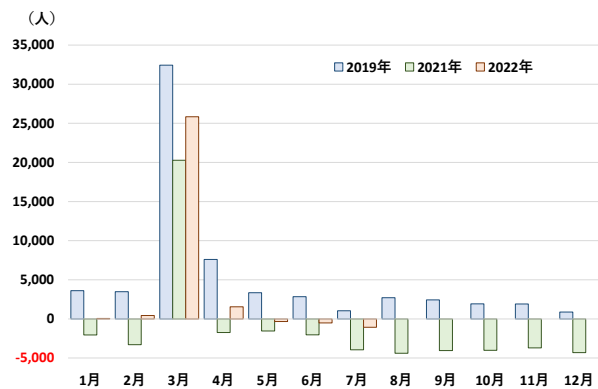
(出所)「住民基本台帳人口移動報告」をもとに作成

図表 5 : 東京 23 区毎の転入超過数



(出所)「住民基本台帳人口移動報告」をもとに作成

図表 6 : 転入超過数 (月次)



(出所)「住民基本台帳人口移動報告」をもとに作成

(吉田 資)