

ショートコメント vol.200 (2021年3月23日)

テーマ：注目される今年3～4月の人口移動
 ～東京の転入超過数の水準が今後のトレンドを占う～

●新型コロナによる人口移動のトレンド変化

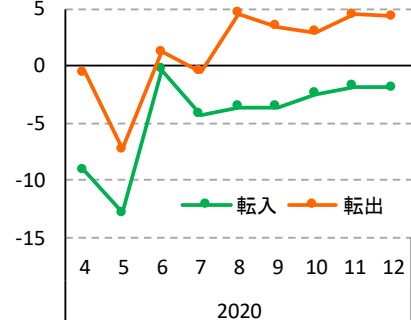
新型コロナの影響で、人口移動のトレンドが大きく変化している。

感染が都市部を中心に広がり、地方から都市への人口移動が減ったことなどから、2020年の東京の転入超過数は前年の8.3万人から3.1万人へと減少した。

月次の動きをみると、20年8月から年末にかけて、東京では転出超過の状態が続いている。特に注目されるのは、東京からの転出が大きく増えている点である(図表1)。

東京からの転出の増加は、非常に大きな意味を持つとみられる。例えばそのタイミングである。転出の増加が始まった8月は、ちょうど感染の開始から半年後にあたる。感染以降の諸々の変化に対応した動きともみられ、その場合は中長期的なトレンドにつながる可能性がある。

【図表1】 東京の転入・転出数の推移 (月次・前年差)



(出所)総務省「住民基本台帳人口移動報告」

●テレワークによる東京からの転出増の動き

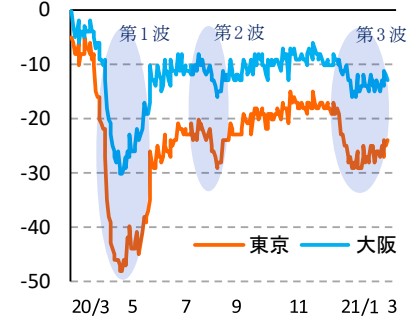
感染以降に始まった変化といえば、たとえばテレワークの増加が挙げられよう。大企業を中心に拡充が進んだことで、住む場所を東京にこだわる必要性が薄れた部分は大きい。現状、企業によるテレワークの動きをみると、全国で最も進んでいるのは東京である。

図表2は、米グーグル社の位置データを元に、オフィスエリアの人出をコロナ前と比べたものであるが、東京と大阪の差は明らかといえよう。

また、テレワークの拡充に伴う変化には、オフィス空室率の上昇も挙げられる。直近では東京、大阪ともに上昇が進んでいるが、特に東京では顕著である(図表3)。これまで空室率は、大阪が東京を上回る状況が一般的であったが、直近は東京が大きく上回っている。

この背景には、景気と連動した動きもさることながら、企業のオフィス戦略の変化もあるとみられる。テレワークを前提に、企業が必要とするオフィス面積の減少が始まっている可能性は否定できない。

【図表2】 オフィス関連の人出の変化 (%)



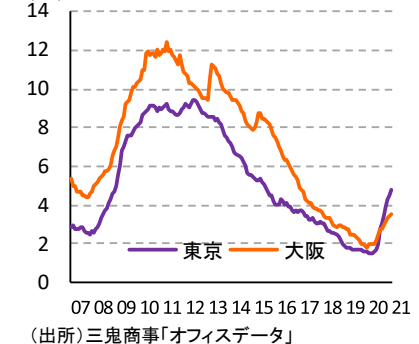
(出所)Google「コミュニティ モビリティレポート」
※数値は20年1～2月平均との比較

●注目される今年3～4月の動き

一方、今後の全国の人口移動をめぐる最大の注目点は、今回の変化が一過性に終わるのか、継続的なものかであろう。その試金石の一つは東京からの転出動向とみられるが、直近では今年3～4月の動きが注目される。

例年、3～4月は新卒採用に伴い、東京への転入が一気に増える時期であると同時に、年間で引っ越しが

【図表3】 オフィス空室率の推移 (%)



(出所)三鬼商事「オフィスデータ」

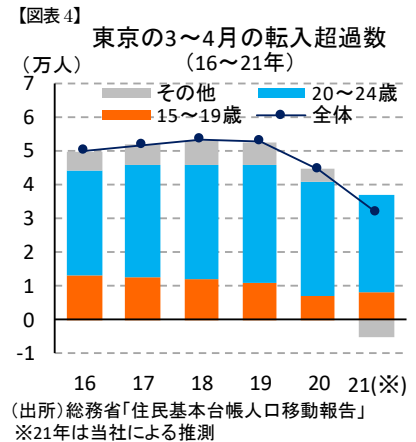
※本稿は情報提供が目的であり、商品取引を勧誘するものではありません。また、本稿は当社が信頼できると判断した各種データに基づき作成しておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。なお、本稿に記載された内容は執筆時点のものであり、今後予告なしに変更されることがあります。

最も増える時期でもある。

今年の東京に関していえば、新卒採用そのものの減少や、企業による人材配置の見直しもあり、転入数は例年を下回る見込みである。その一方で、引っ越しによる転出は増えると予想される。昨夏から転出の増加が進む中、すでに引っ越しの意思は固めているが、実際に動くのはこの3~4月という人は少なくないのではないかと。

結果として、今年の東京は転入超過数の大幅な減少が予想される。最終的な減少規模が注目される中、例年は5万人前後で推移しているが、仮に3万人台やそれ以下に減るようであれば、要注意といえよう(図表4)。

3~4月が大幅な減少となった場合、その後も東京をめぐる人口移動の変化が続く可能性が高い。直近のような転出超過が続く恐れもあり、場合によっては、人口の東京一極集中の終焉につながる動きとも判断されよう。



●年齢層別の注目点

東京の3~4月の動きについて、年齢層別の注目点をまとめると、概ね次のような形となる。

①15~19歳

大学進学に伴う転入が中心となる年齢層。昨年は新型コロナの感染発生、緊急事態宣言の発令もあり、例年を大きく下回った。今年も例年の水準はやや下回るものの、昨年のような大幅な減少は免れる見込み

②20~24歳

新卒採用に伴う転入が中心となる年齢層。昨年は新型コロナの感染発生、緊急事態宣言の発令などもあり、例年を下回った。今年も新卒採用そのものの減少、企業による人材配置の見直しなどで、昨年よりもさらに減少が進む見込み

③その他の年齢層

昨夏以降の転出の動きが、25~49歳、0~14歳を中心に大きく増える見込み。図表4のとおり、「その他」の年齢層は転出超過となる可能性が高く、その規模いかんで全体の動向も左右されるとみられる

本件照会先：大阪本社 荒木秀之
TEL：06-6258-8805 mail：hd-araki@rri.co.jp

※本稿は情報提供が目的であり、商品取引を勧誘するものではありません。また、本稿は当社が信頼できると判断した各種データに基づき作成しておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。なお、本稿に記載された内容は執筆時点のものであり、今後予告なしに変更されることがあります。