

不動産市場異聞-58
静かに進行、中高年男性の移動

大東建託賃貸未来研究所・AIDX ラボ所長・麗澤大学客員教授 宗健

コロナ禍の影響で人口移動は大きく減少したように思われているが、20年の都道府県内移動者数が279万人、都道府県間移動者数は246万人と、コロナ禍前の18年の都道府県内移動者数282万人、都道府県間移動者数254万人から大きく減少しているわけではない。

そして、都道府県間移動者数を年齢別に見てみると興味深いことが分かる。55歳から69歳の中高年者の地方への移動が年間10万人以上とかなりの規模になっているのだ。

◎全体とは逆の傾向

20年の住民基本台帳ベースで都道府県間移動者数と人口の比率を計算してみると、興味深い結果が得られた。都道府県ごとの全人口に対する全年齢の転入超過数の比率と、55-69歳人口と55-69歳人口の転入超過数の比率を計算すると、ほぼ逆の傾向になるのだ。

この傾向が最も顕著なのは東京都で、全体としては20年に人口比0.22%の転入超過だったが(ただし、この比率はコロナ前よりもかなり低い)、55-69歳の転出超過率は0.78%と全国平均に比べて格段に高い値となっている。

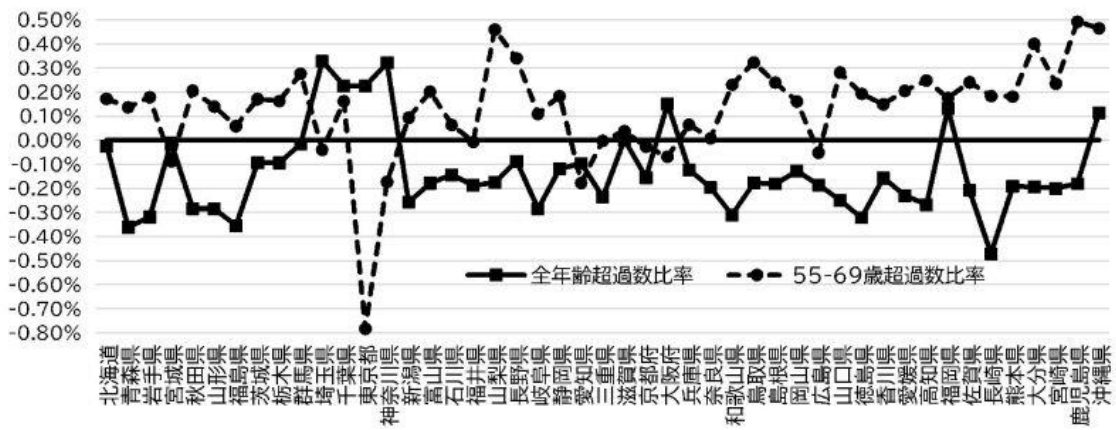
そして東京都からの20年の55-69歳の転出数は2.5万人と規模も大きい。こうした傾向は首都圏以外でも愛知県、近畿圏でも見られ、全体としては中高年者が出身地にUターンしていることが強く示唆されている。そして、55-69歳の転出者の多くは男性となっている。おそらく30-40年前に進学や就職をきっかけに地方から大都市に引っ越してきた人たちが、役職定年や親の介護、自身の定年といった環境変化を期に、出身地にUターンしているのだろう。そして、配偶者は都会に残る、というのが一つのパターンになっているのだろう。

◎街づくりに関与を

都道府県別に55-69歳の転入超過率(グラフ)を見ると、山梨県が0.46%、長野県が0.34%、沖縄県が0.47%と高いが、これは大都市部の富裕層が別荘地等へ移住していることが要因だろう。そして大都市から地方へのUターンの傾向が見られる中で、西日本の転入超過率が高い傾向が見られる。

こうした55-69歳の都道府県間移動者数は20年で13.5万人余りと相当な規模になっており、Uターン者の多くは実家等の住む場所があるとはいえ、リフォーム等を含む不動産取引や一般的な消費に与える影響は小さくはないだろう。

また、UターンはIターンと違って、地域社会に溶け込むことも比較的容易だと考えられ、地域でもあまり話題にならないと思われるが、自治体から見れば、街づくりの貴重な戦力になるだろう。自治体もこうした中高年のUターンを積極的にプロモーションし、街づくりへ積極的に関与してもらうことも考えてみる価値があるだろう。



(2021年12月21日掲載)

■プロフィール

そうたけし・87年九州工業大学卒後リクルート入社。リクルートフォレントインシュア代表取締役社長、リクルート住まい研究所長を経て現職。博士(社会工学)筑波大学・ITストラテジスト