

不動産市場異聞-28
東京都の人口減少は歴史的転換点か

大東建託賃貸未来研究所・AIDX ラボ所長・麗澤大学客員准教授 宗健

新型コロナウイルスの収束が見込めないこともあり、東京都の人口が減少に転じていることが話題になっている。一部のメディアでは「歴史的転換点か」とも言われている。しかし、人口動態は短期的な変動ではなく長期的な傾向に注目する必要がある。その意味で、東京の人口減少が歴史的転換点かどうかまだ判断することはできない。

◎東京都の人口減少の要因は流入減少

住民基本台帳人口移動報告で2020年に入ってから東京都の人口動態を見てみると、確かに5月・7月・8月と転出が転入を上回って、人口が減少している。長期推移で見ても、バブル期の1988年から1996年までは人口減少が続いたが、1997年以降は一貫して人口は増加している。

そうした中での単月での人口減少であるために注目度は高いようだが、2020年を通じて減少となる可能性はかなり低い。

2019年の東京都の年間転入超過数は約8.3万人。そのうち、3・4月で63.4%の約5.3万人を占めており、2020年の3・4月も約4.5万人の大幅な転入超過となっているためである。

そして、毎月の転入・転出の状況を見てみると、5月1,069人、7月2,522人、8月4,514人と転出超過が続いているが、東京都の人口約1400万人に対する比率はわずか0.01-0.03%程度に過ぎない。東京都の人口が減少しているといっても、絶対量は非常に小さい。更に、緊急事態宣言が発令された4月以降は、転入が前年同月比で大きく減少し、外国人の入国の減少と合わせて東京都の人口減少の原因は転出の増加ではなく、転入の減少が主な原因だと言えるのである。

◎リーマンショック・東日本大震災の人口への影響は一時的だった

年ベースでの東京都の人口減少は1996年が最後だが（当時の人口は1,159万人で、その後の25年間で東京都の人口は1.2倍になっている）、単月で見れば、2008年のリーマンショックの時と、2011年の東日本大震災の時に東京都の人口は減少している。しかし、リーマンショック時も東日本大震災の時も、東京都の人口減少は転入の減少ではなく、転出の増加によって引き起こされていることが今回と構造的に異なっている。

また、リーマンショックの時の東京都の転出増加は主に経済的要因だと考えられ、東日本大震災の時の転出増加は原発事故による心理的不安が大きかったと考えられるが、今回の転出増加は、コロナ渦による経済的影響とテレワーク等によるライフスタイルの変化の両方が理由として考えられる。同時にコロナ渦による心理的不安による転入の減少が大きいと考えられる。

こうした背景を考えれば、コロナ渦がある程度収束すれば、東京都の人口は再び増加に転じる可能性が高い。実際、2008年も2011年も東京都の人口減少は一時的なものにとどまり、

時間がたてば再び増加傾向に戻っている。

人口動態は、粘着性が高く、地域の人口を減少から増加に変えることも、増加を減少に変えることも簡単ではないのだ。

東京都人口の変動

月	実数			前年同月比			人口比
	転入	転出	増減	転入	転出	増減	増減
1月	27,385	24,099	3,286	97.3%	98.9%	87.3%	0.024%
2月	30,812	26,234	4,578	100.1%	99.0%	107.2%	0.033%
3月	103,039	62,840	40,199	106.6%	110.1%	101.6%	0.291%
4月	59,565	55,033	4,532	86.7%	99.0%	34.7%	0.033%
5月	22,525	23,594	-1,069	63.7%	76.4%	-23.9%	-0.008%
6月	29,040	27,371	1,669	99.0%	104.7%	52.6%	0.012%
7月	28,735	31,257	-2,522	87.2%	98.5%	-210%	-0.018%
8月	27,524	32,038	-4,514	88.5%	116.7%	-124%	-0.033%

2020年住民基本台帳人口移動報告より作成

(2020年10月13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