

不動産市場異聞-43
結局、東京都の人口は減ったのか

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

コロナ禍で郊外・地方へ移住したケースがメディアで扱われることも多く、東京一極集中の流れが止まるかどうか、東京都の人口動向も注目を集めている。

そして、4月1日時点の東京都の推計人口が前年よりも2万5443人減少した、と報じたメディアもある。4月としては1994年以来、過去2番目の減少幅とのことだが、これはどのくらいのインパクトがあることなのだろうか。

◎東京都人口に2つのデータ

東京都の2021年4月1日の人口は、東京都の推計によれば1395万7179人であり、4月の対前年の人口減少比は0.182%と非常に小さい。ただし、同じ人口データでも、総務省が発表している「住民基本台帳に基づく人口」では2020年1月1日時点の東京都人口は1383万4925名となっており、この数字を基準にすれば2021年4月1日までの15カ月間で東京都の人口は約12万人増えていることになる。

実は、東京都の人口データには、「東京都の人口(推計)」と総務省の「住民基本台帳に基づく人口」の2つがあり、それぞれの数字がかなり違うのである。東京都の推計人口は2015年国勢調査の人口に各区市町村から報告される住民票の届出数を増減することで集計されており、総務省は住基ネットのデータを集計しているとのことだが、数字が違う理由は積然としない。そして、総務省の「住民基本台帳人口移動報告」の数字を使うと2021年4月1日時点の東京都人口は、前年に比べて約7000人増えていることになる。結局、東京都の人口が増えているのか減っているのか、よく分からないが、それでも7000人の増加は人口比で0.05%程度であり、我々が日々の生活で実感できるレベルの変動ではない。

◎首都圏一極集中は依然として継続

神奈川県は推計人口の発表を停止しているため、総務省の「住民基本台帳人口移動報告」のデータを使って、1都3県の毎月の人口増減を集計してみると、2020年1月以降では7月に1459人、8月に459人、11月に280人、12月に2481人の減少があったが、2020年暦年では約10万人の増加、2020年度では約7.5万人の転入超過となっている。

もちろん2019年暦年・年度の約15万人の転入超過に比べれば、半減しているものの1都3県への全国からの人口流入は止まっていない。

そして、4月1日の千葉市人口は前年より2387人増、さいたま市は9328人増、横浜市は2万2375人増となっている。もし、メディアが報じるようにテレワークが東京都の人口減少の主要な要因なら、テレワーク人口が一定数いるはずの横浜市のような場所でも人口が減少するはずだが、そうっていない。こうしたデータを見れば、飲食業等に勤めている人

たちの収入が減少したため、家賃や生活費を抑えることができ通勤も可能な郊外に引っ越した、と考えると合点がいく。同じ傾向はリーマンショック時にも見られた。

◎新築着工は人口増加に追いつかず

1都3県の人口は2019年に約15万人増加したが、一方で新築着工数は人口増加に追いついていない。住宅着工統計では2019年に1都3県で約31万戸が新築されたが、都市部では建て替えが多く新築着工数がそのまま純増になるわけではない。新築着工の半分程度は建て替えだと言われており、2019年の純増数は15万戸程度となる。

住宅需要は転入世帯だけでなく、居住中世帯からの世帯分離や事務所使用等があり、住民票の届出がない転入も相当数あるため、全体としては新築着工が需要の増加に追いついていない可能性が高い。以前指摘したように首都圏の実際の空き家率がかなり低いことも考慮すれば、首都圏の家賃が近年上昇しているのは当然なのだ。

(2021年5月18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