

不動産市場異聞-50
人口減が実感できないワケ

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

6月25日に発表された令和2年国勢調査の人口速報集計では、日本の総人口は15年に比べて約87万人の減少となっている。しかし、首都圏の不動産価格はマンションを中心に上昇を続けており、人口減少を実感できない、という人も多いのではないだろうか。今回は、人口減少が実感できない理由を探ってみたい。

◎人口減少は一律ではない

国勢調査の人口速報集計を、都道府県別に集計してみると、人口が増えているのは増加率の高い順に、東京都・沖縄県・神奈川県・埼玉県・千葉県・愛知県・福岡県・滋賀県・大阪府の9都府県ある。この9都府県の人口は約5474万人で総人口の約43%を占める。

同様に、全国1896自治体のうち、人口が増加しているのは21.8%の414自治体に過ぎないが、居住人口は5584万人となり、総人口の約44%を占める。

更に、世帯数が減少しているのは岩手県・山口県・秋田県・高知県の4県のみであり、自治体で見れば62.2%の1180自治体で世帯数は増加しており、居住人口でいえば1億911万人となり、総人口の86.4%を占める。

つまり、人口カバー率で半数弱の地域では人口が増加しており、9割弱の地域では世帯数が増加している、ということになる。人口減少とは、日本全国一律の減少ではなく、一部地域で起きている現象であって、多くの人を実感できないのは当たり前なのである。

そして、人口の増減と世帯数の増減のマトリックスで自治体数と居住人口を集計してみると、状況はより分かりやすくなる。

人口も世帯も減少しているのは全国1896自治体の42.7%を占める810自治体と数は多いが、居住人口は総人口の13.5%の1700万人に過ぎない(下表)。

		人口	
		減少	増加
世帯	減少	810自治体(42.7%) 1700万人(13.5%)	3自治体・12万人※
	増加	673自治体(35.5%) 5339万人(42.3%)	410自治体(21.6%) 5573万人(44.1%)

※名古屋市昭和区・大阪府田尻町・福島県川内村

◎今後 20 年で起きる急激な変化

現状は、大都市部への地方からの人口流入がまだあり、世帯分離による世帯数増加も続いているが、これからの 20 年程度でその状況は大きく変わると予測されている。

国立社会保障・人口問題研究所の 40 年時点の人口推計をみると、すべての都道府県で人口は減少し、世帯数が増加するのは沖縄県のみとなっている。

自治体で見ても、40 年時点で人口が増加すると予測されているのは全国でわずか 150 区市町村しかなく、居住人口は 2365 万人と 40 年時点の総人口 1 億 335 万人の 22.9%を占めるに過ぎない。20 年後には日本の多くの場所で人口減少と高齢化を実感せざるを得ない状況になるのである。

都道府県別に見ても、人口と世帯数の減少率の両方が 10%未満に収まるのは、世帯数減少率の小さい順に、愛知県・東京都・滋賀県・埼玉県・神奈川県・福岡県の 6 都県しかない。残りの 41 道府県は人口も世帯数も 20 年よりも 10%以上減少し、人口が 20%以上減少するのは 9 県、世帯数が 20%以上減少するのは 2 県ある。

新築着工も世帯数の 1%程度が建て替え需要等で確保されたとしても、50 万戸程度に半減する。これからの不動産市場は、40 年に振り返ってみれば、20 年間で激変した、ということになりそうだ。

(2021 年 8 月 31 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