

ウィズコロナ時代の「パラダイムシフト」(3)

東京への人口一極集中時代は終焉するのか？

水谷 敏也

一般社団法人 不動産総合戦略協会 客員研究員

●はじめに

新型コロナウイルスによって人々の意識・行動は大きく変わりました。その最たるものは外出自粛であり、企業はテレワークを推奨することで働き方を改革し、エンターテインメント（映画、コンサート、観劇など）、旅行、外食といった人々が楽しんできた時間が奪われてしまいました。さらに、コロナ禍での人口移動も大きく変化し、これまでの東京一極集中が転換期を迎えようとしています。東京一極集中が急激に解消されることは考え難いのですが、コロナ禍を契機に人口分散時代が始まろうとしていると思われます。今回は、過去の我が国における地域別人口動態を参考にしながら、アフターコロナ時代における東京への人口一極集中の是正について考えてみたいと思います。

●コロナ禍で東京都からの人口流出が発生

2020年は久しぶりに東京都からの人口流出超過が起きました。月次ベースでの東京都の人口移動状況をみると、2020年7月から8カ月連続で流出超過（東京都に入ってくる人より東京都から出ていく人の方が多い）となりました。東京都の場合、入社や進学の関係で、毎年3月には数万人規模で人口流入超過となりますので、2020年暦年では人口流入超過を維持しましたが、人口流入超過人数は31,125人ととどまりました（前年比62.5%減）。東京都への人口流入者数は、2020年4月以降、13カ月連続で前年比マイナスとなり、2021年5月によりややくプラスに転じました。一方、東京都からの人口流出者数は、2020年8月以降10カ月連続プラスとなり、そのうち8カ月は前年比2桁増となっています。このことは、東京都から他道府県へ移住しようとする人が増えていることを示しています（図表1参照）。なお、東京都の人口（推計）のピークは2020年5月の1,400万2,973人でしたが、2021年6

【みずたに・としや】2000年国際証券（現三菱UFJモルガンスタンレー証券）入社。企業・産業調査に従事し、機関投資家アナリストランキングの日本株建設部門で、日経ヴェリタスで10回、米系金融専門誌で11回第1位となる。2018年より現職の建設コンサルタント。

図表1 東京都への人口流入超過人数 (単位：人、%)

	東京都への流入者		東京都からの転出者		人口流入超過人数
		(前年比)		(前年比)	
2019年暦年	466,849	1.4	383,867	0.8	82,982
2020年暦年	432,930	△ 7.3	401,805	4.7	31,125
2021年暦年	235,665	△ 3.1	209,503	9.2	26,162
2020年4月	59,565	△ 13.3	55,033	△ 1.0	4,532
2020年5月	22,525	△ 36.3	23,594	△ 23.6	△ 1,069
2020年6月	29,040	△ 1.0	27,371	4.7	1,669
2020年7月	28,735	△ 12.8	31,257	△ 1.5	△ 2,522
2020年8月	27,524	△ 11.5	32,038	16.7	△ 4,514
2020年9月	27,006	△ 11.7	30,644	12.5	△ 3,638
2020年10月	28,193	△ 7.8	30,908	10.6	△ 2,715
2020年11月	24,044	△ 6.8	28,077	19.3	△ 4,033
2020年12月	25,062	△ 6.9	29,710	17.1	△ 4,648
2021年1月	23,993	△ 12.4	25,483	5.7	△ 1,490
2021年2月	28,102	△ 8.8	29,940	14.1	△ 1,838
2021年3月	97,325	△ 5.5	69,522	10.6	27,803
2021年4月	57,710	△ 3.1	55,362	0.6	2,348
2021年5月	28,535	26.7	29,196	23.7	△ 661

(出所) 総務省「住民基本台帳に基づく人口移動報告」より筆者作成。

(注記) 2021年暦年は5月までの累計値に基づいて算出。

月1日には1,395万7,977人（前月比2,489人減）となり、ピーク時に比べて44,996人減ったこととなります。

我が国最大の人口吸収都市である東京都ですが、何度か人口流出の危機にさらされたことがありました。バブル崩壊後の1995年頃には、地価上昇に伴う不動産価格高騰によって東京都からの人口流出が起きました。当時は、東京都で住宅を取得しようとしても予算オーバーのために諦めて、神奈川県、埼玉県、千葉県といった近隣地域を選択するケースが散見されたわけですが、今回の場合、コロナを契機に、都市部中心の生活スタイルを見直そうという機運が高まってきたこと、地方や郊外型生活に対する魅力が再認識されたことなどが、東京都からの人口流出の背景になっていると思われます。さすがに、2021年3月、4月は人口流入超過となりましたが、前年同月に比べると大きく減っています。東京の人口吸引力が低下していることがうかがわれます。