

## ショートコメント vol.272 (2023年2月2日)

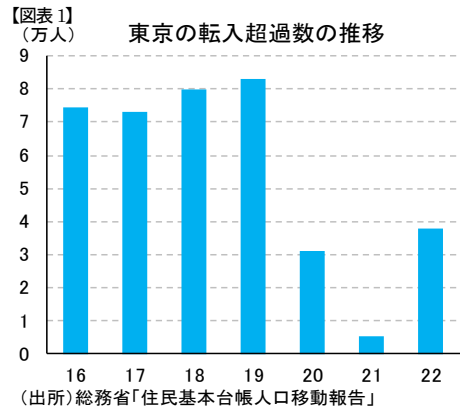
テーマ：東京への人口集中は再び始まったのか  
～年齢層別の動きをみると全く違った評価に～

### ●2022年の東京の転入超過数

2022年の人口移動の状況が発表された。注目を集めたのは、東京の転入超過数が3万8023人と、前年の5433人から約7倍に増えたことである。これを受けて、東京への人口集中が再び始まったとの見方が増えている。確かに、県別の転入超過数では2位の神奈川(2万7564人)を大きく引き離すなど、かつてのトレンドが戻ったような印象がもたれる。

ただし、コロナ前の東京の転入超過数は7～8万人で推移しており、22年は約半分が戻ったに過ぎない(図表1)。今回の結果をもって「人口集中の再開」と判断するならば、今後も同様のペースで回復が進むとの見通しが必要ではないか。

仮にそうではなく、コロナ禍による変化が構造的で、継続的なものだとすれば、また別の見方が求められよう。



### ●年齢層別にみた動き

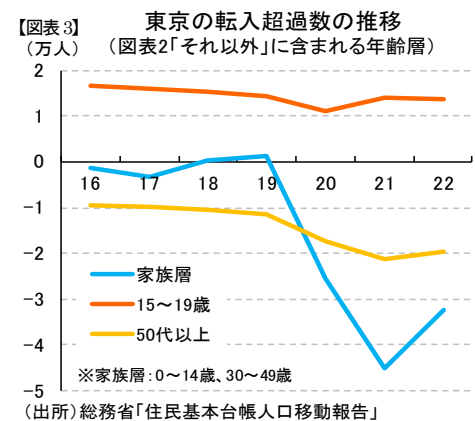
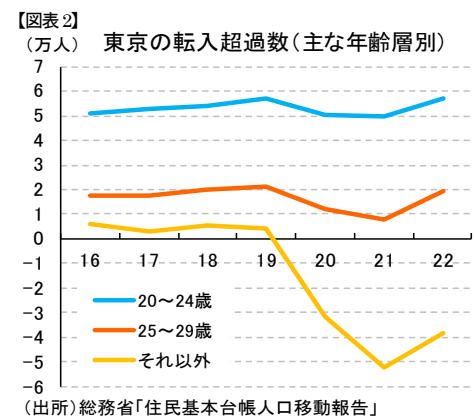
22年の東京の動きを年齢層別にみると、非常に偏った回復であることが分かる。

図表2は、「20～24歳」のいわゆる新卒層と「25～29歳」、「それ以外」の動きをみたものであるが、20～24歳と25～29歳がほぼコロナ前に戻っている一方、それ以外の年齢層では転出超過が続いている。

20～24歳の新卒層と25～29歳で約2万人の回復を担っていることから、22年の東京の回復の要因は、主に若年層の動きによるものといえよう。

新卒層の回復については、20、21年は企業の採用活動がかなり制限を受けたのに対し、22年はほぼ平常に戻ったことが考えられる。加えて、新入社員が最初からテレワークを行うことの弊害も指摘され、通常の勤務が主体となった可能性もあろう。

いずれにせよ、若年層の間ではまだ東京に住むことが一定の価値をもつことを意味し、コロナ禍を経ても大きな変化は生じなかったと考えられよう。



### ●転出超過が続く家族層

一方、図表2における「それ以外」の年齢層の動きは、いわゆる家族層(0～14歳、30～49歳の合計)が中心を担っている。

図表3で家族層の動きをみると、コロナ禍によって一気に転出

※本稿は情報提供が目的であり、商品取引を勧誘するものではありません。また、本稿は当社が信頼できると判断した各種データに基づき作成しておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。なお、本稿に記載された内容は執筆時点でのものであり、今後予告なしに変更されることがあります。

超過となったことが分かる。22年の転出超過数も3万人を超えており、21年に比べるとやや縮小しているとはいえ、コロナ前への回帰が見通せる動きではない。

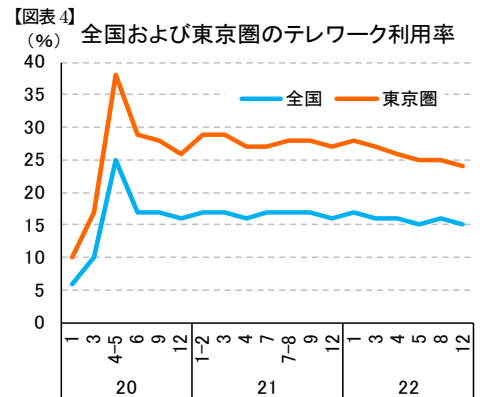
家族層の転出の背景には、やはりテレワークの定着が挙げられよう。この年齢層は子供の誕生や成長などに伴い、もともと転居のニーズが高まりやすい層にあたる。コロナ禍以降は、入社日の減少による通勤時間の許容範囲の拡大、テレワーク用の部屋確保の必要性などから、転居のタイミングで東京を出る動きが増えたとみられる。

テレワークについては、各種の調査が示すように、一定の動きが定着しているといつてよい(図表4)。東京のオフィス空室率が高止まりし、なかなか低下が進まない点も、企業のオフィス戦略の変化を示唆しているとみられる。

これらをふまえると、コロナ禍以降に始まった家族層の転出の動きが一過性のものとは考えにくい。一定の規模で今後も続く可能性が高いとみるべきではないか。

冒頭にみたとおり、22年の東京の回復は、あくまで若年層が中心である点に注意が必要である。現時点でいえば、その他の年齢層で回復が大きく進む兆しは感じられない。

転出超過の動きについては、上記の家族層だけではなく、50代以上の年齢層でも続いている。こういった家族層や50代以上の動き次第では、23年以降の転入超過の改善が限定的となる可能性もある。東京への人口集中が再開したかどうかは、まだ判断が難しいといえるのではないかと。



(出所) 大久保敏弘・NIRA(2023)「第8回テレワークに関する就業者実態調査(速報)」

※21年7月は「7月上旬」、21年7-8月は「東京五輪期間中」

本件照会先：大阪本社 荒木秀之  
TEL : 06-6258-8805 mail : hd-araki@rri.co.jp

※本稿は情報提供が目的であり、商品取引を勧誘するものではありません。また、本稿は当社が信頼できると判断した各種データに基づき作成しておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。なお、本稿に記載された内容は執筆時点でのものであり、今後予告なしに変更されることがあります。