

## 賃貸マンション市場レポート

## コロナ禍での人口移動(続報)

2021年6月

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

投資調査第1部 研究主幹 馬場高志

## ■大阪市および名古屋市の人口移動は新たなフェーズへ

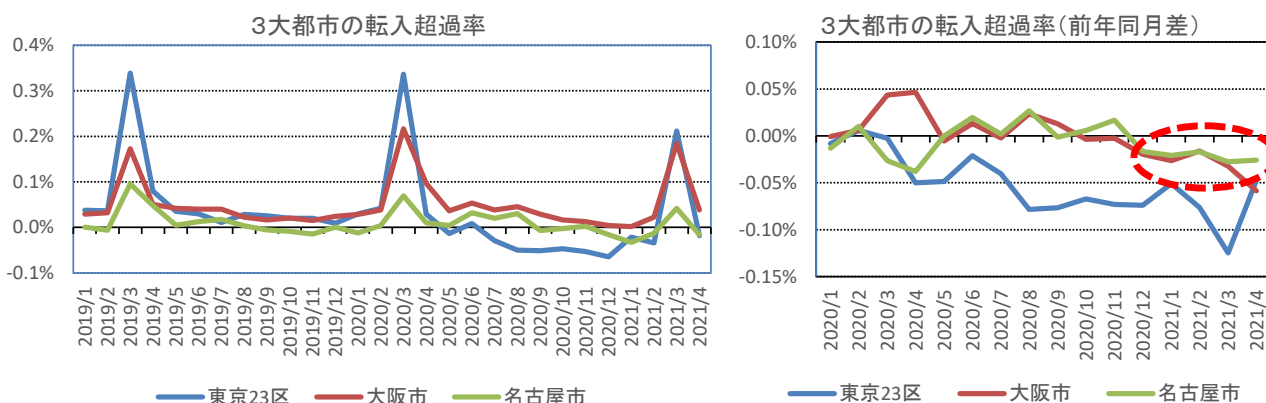
「マンション賃料インデックス」によれば、2021Q1の東京23区の賃料(連鎖型:総合)は前期比-0.06%で、2期連続の低下と軟調で、また大阪市はほぼ横ばい、名古屋市は一進一退の推移となった。

こうした都市部のマンション賃料が力強さに欠けるのは、新型コロナウイルスの感染拡大がリモートワーク(在宅勤務・モバイルワーク・サテライトオフィス等の主要オフィス以外での勤務形態の総称)の普及を促し、主に都市部での働き方や住まい方に影響を与えたためと考えられる。ここでは人々の「住まう場所」の変化に着目し、その実態を、転入超過数(=転入数-転出数)と転入超過率(=転入超過数/人口)から確認した。なお人口移動は季節性が大きいいため、転入超過率の前年同月差をもとにその変化を確認した。

3大都市圏の中核都市である東京23区・大阪市・名古屋市の転入超過率(図表1左)の推移を見ると、2020年2月までは3都市とも安定した転入超過(転入>転出)の状況にあったが、コロナ禍に突入した同3月以降は3都市で異なる様相を示す。東京23区は転入超過が弱まり、7月以降は転出超過(転入<転出)の状態が続き、単純計算で毎月5,000人前後の人口が純流出している。転入超過率の前年同月差(図表1右)も8月以降は更に拡大し、人口流出の常態化が確認できる。

これに対し大阪市や名古屋市は、2020年3月と4月に感染拡大に大きく反応したものの、5月以降は落ち着きを取り戻し、11月までの転入超過率は、東京23区とは対照的に前年をやや上回る水準で推移した。特に移動先のデータと突き合わせてみると、人事異動の延期やリモートワークの普及、BCPとしての拠点再編・雇用減少等により、大阪市・名古屋市を含む地方圏から東京圏への人口移動が減少し、地方圏に人口が滞留したことが分かる。ただし2020年12月以降については、大阪市・名古屋市とも転入超過率は前年を下回っており、新たな動きが生じている。

図表1. 都市別の転入超過率(左図)とその前年同月差(右図)



出所)総務省「住民基本台帳人口移動報告(月次)」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

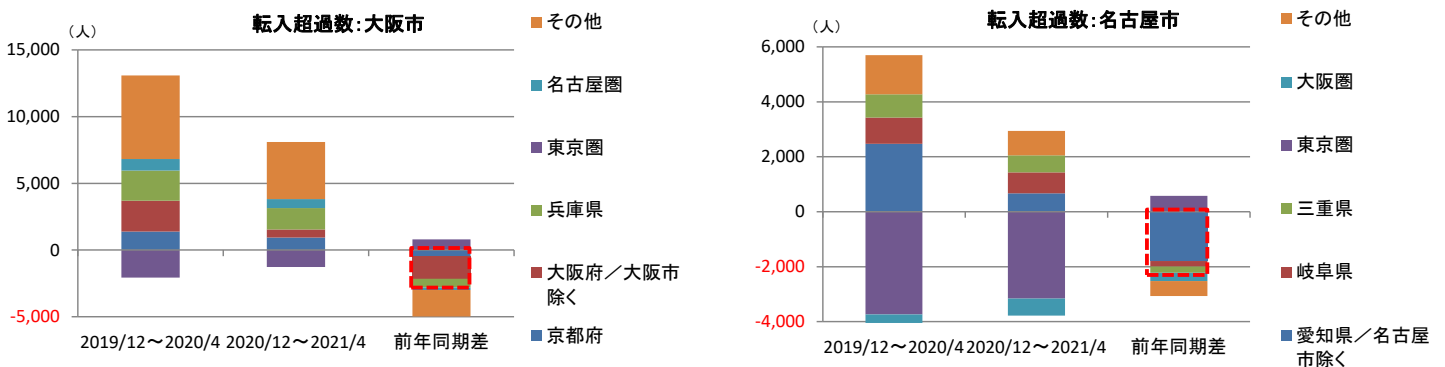
## ■地方都市でも、リモートワークの普及で大都市から周辺・郊外エリアへの人口移動が始まる

そこで2020年12月以降の大阪市および名古屋市について、転入超過数のエリア別構成およびその前年からの変化(前年同期差)を見てみると(図表2)、両都市とも東京23区を含む東京圏に対し転出超過(=マイナスの転入超過)が続くものの、東京圏での雇用縮小や拠点分散の流れを受け転出超過数は減少傾向にある。また3大都市圏以外の都道府県(=その他)に加え、圏域内の周辺地域(大阪市以外、名古屋市以外)から、両都市への転入超過数が減少している。東京圏で見られるような、リモートワークの普及に伴う住居面積の広い郊外エリアへの住み替えが大阪市・名古屋市にも波及し、郊外エリアに向かう人の流れが形成されつつある。

リモートワークの活用は、コロナ禍の初期において、追加の設備投資が可能な大企業やオフィスワーカーが集積し、また通勤時間が長くその効用が大きい東京圏を中心に普及・拡大したが、コロナ禍が長期化し、東京圏での試行で様子が分かったこともあり、大企業の地方支社や地方企業にも徐々に広がっている。同時に地方都市の就業者の中でも広い住宅面積を確保できる郊外エリアへの居住志向も広がりつつある。特に就職や異動等に伴う住み替え機会が多く、また借家住まいの単身世帯が多く住み替えが容易な、20~30代の若年層で郊外志向が強まっている。

このようにコロナ禍の長期化は、地方都市の事業所におけるワークスタイルとして、<リモートワーク>の普及を促すとともに、就業者におけるライフスタイルとして、従来のアーバンライフから<サバーバンライフ>への移行を促しつつあるようだ。ただしワクチンの普及等によりコロナ禍も早晩の収束が見込まれるため、こうした郊外化の動きはペースダウンする可能性もあり、引き続き人口移動の公表結果に注目したい。

図表2. 転入超過数のエリア別構成とその前年同期差(大阪市:左図、名古屋市:右図)



出所)総務省「住民基本台帳人口移動報告(月次)」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

マンション賃料の動向については <https://www.smtri.jp/market/mansion/>をご参照ください

マンション賃料データの提供:アットホーム株式会社 <https://business.athome.jp/service/mansionchinryoindex/>

1.この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。  
 2.この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見直し、予測、推計等は将来を保障するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。また、当社は、本資料の論旨と一致しない他の資料を公表している、あるいは今後公表する場合があります。  
 3.この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。