

株式会社都市未来総合研究所

公開

2021年の東京の人口の動き

2022年3月

SPECIAL REPORT

2021年度 vol.2

概要

下向井邦博(Kunihiro Shimomukai)
shimomukai@tmri.co.jp

- ・ 2021年の都区部人口は前年比4.2万人、0.4%の減少。千代田区・中央・台東・墨田など5区で増加し、18区で減少した。
- ・ 都区部においては、2021年は14,828人の転出超過となった。コロナ前から都下と埼玉県に対しては転出超過であったが、2020年から千葉県、神奈川県に対しても転出超過。2021年は茨城県、山梨県、長野県に対しても転出超過となった。
- ・ 都区部からの転出者数の6割超が都下と3県への転出であり、子育て世代の転出超過が目立つ。コロナ下の入社抑制やテレワーク推進により、住居の選択基準において、通勤のしやすさの優先度が低下し、在宅勤務があることを前提にすまいの広さや間取り、子育て環境などの周辺環境がより重視されるようになった。
- ・ 都心から30~40km圏の郊外を中心に転入超過の拡大がみられる。「テレワーク移住」といわれる東京都心を脱した人の多くは60~90分程度の時間距離圏に移っていったと推測される。コロナ感染拡大当初はテレワークの実施率が緊急避難的に高くなったが、最近の実施率が低下してきたことを示すデータもあり(効率性な運用が可能な企業や職種の実施に絞られてきた)、テレワーク移住はピークを過ぎた可能性がある。
- ・ コロナ下で東京都の就業者数の伸びが止まり、多くの就業機会が失われたとみられる。東京からの転出が失業や収入低下に起因しているケースも考えられ、雇用状況の回復がなければ、こうした層が東京に回帰することは考えにくい。

1. 総人口の動き

2020年初めから世界で拡がり始めた新型コロナウイルス感染によって、人々の移動が影響を受け、短期的には移動の抑制、中長期的には生活様式や働き方、学び方などの変容、すなわち社会・経済活動におけるニューノーマルの浸透が人口に影響を与えると考えられる。

日本の総人口は少子高齢化で自然減(死亡数>出生数)による減少フェーズに入っているが、社会増(この場合は国外からの流入超過)がコロナ前までは増加傾向にあり、人口減少のペースはある程度緩和されていた。

2015年以降の総人口は前年比0.1%前後の減少率で推移し、2019

年は同-0.15%の減少であったが、2020年は同-0.32%で減少幅が拡大した(各年10月1日現在の国勢調査や人口推計に基づく人口)。

2020年は水際対策で、外国人の入国が規制されるなどしたため、留学生や駐在員などが入国できず社会増減(入国者数-出国者数)は前年比80%減少して4.2万人にとどまった[図表1]。

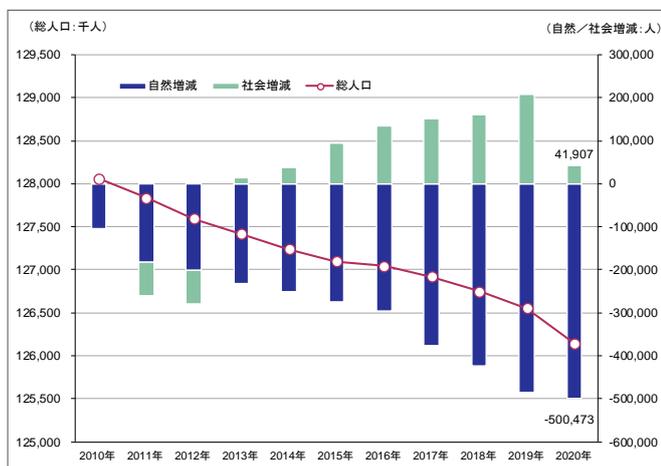
2021年に入っても多くの月で国外への流出超過となっており、総人口は単調減少が続いた[図表2]。

在留外国人統計による2021年6月末の在留外国人数は、2,823,565人で、コロナ前の2020年12月末

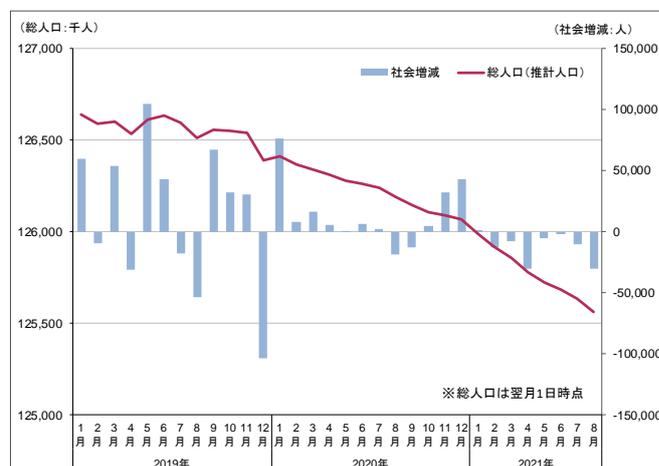
に比べ63,551人(2.2%)減少した。在留資格別では「技能実習」が354,104人で前年末から6.4%減、「留学」が227,844人で同18.9%減で減少率が高い(一部の技能実習や特定活動等の在留資格では増加もある)。

コロナ前は宿泊や観光、免税店などの小売店といったインバウンド観光客向けの産業に従事していた外国人労働者の中には、コロナ下で職を失ったり生活が厳しくなったために帰国を余儀なくされたり、感染防止のため外国人の新たな入国が制限された結果、社会増が抑制されて日本の総人口の減少ペースが上がったと考えられる。

[図表1] 総人口の推移(年間)



[図表2] 総人口と社会増減の推移(月別)



※両図とも2016年~2020年10月以前は国勢調査結果による補間補正人口

図表1、2のデータ出所: 総務省「人口推計」

2. 東京圏の人口の動き

1都3県（東京圏）の人口推移（各年10月1日時点の推計人口）は、各都県ともコロナ前の増加トレンドから2021年は減少に転じている。

減少率は、東京都が-0.26%、千葉県が-0.14%で比較的大きく、埼玉県と神奈川県は-0.05%前後の微減にとどまった〔図表3、4〕。

東京都の人口推移を都区部と都下（市部・郡部。島嶼部は除く）に区分すると、2021年の東京都の人口減少は都区部における減少によるものとわかる。都下は従前より

増加幅は縮小したものの増加を続けた（ただし郡部は数百人の水準で減少が続いている）〔図表5〕。

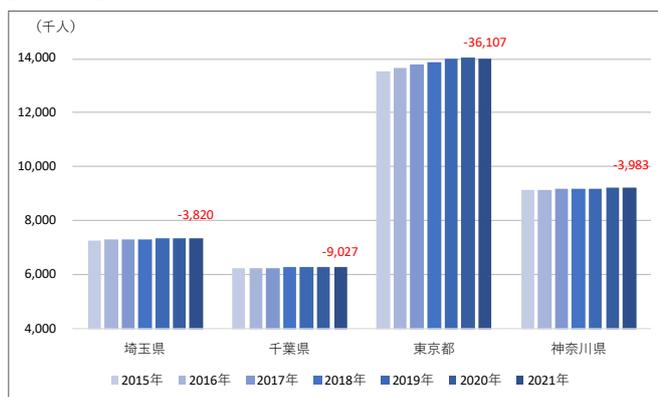
また、都区部において日本人と外国人に区分して（日本人と外国人の人口は住民基本台帳人口によるもので、推計人口とは一致しない）増減をみると、外国人は2020年末から21年初めにかけては増加の局面もあったが、減少基調にあり、20年中は2.9万人、21年中は2.6万人減少した。一方、日本人は増減の波があるが、20年中は3.1万人の増加、21年中は2.3万人の

減少で、外国人の方が減少数が多い〔図表6〕。

以上より、東京都における人口減少は、都区部在住の外国人の減少が強く影響したといえる。

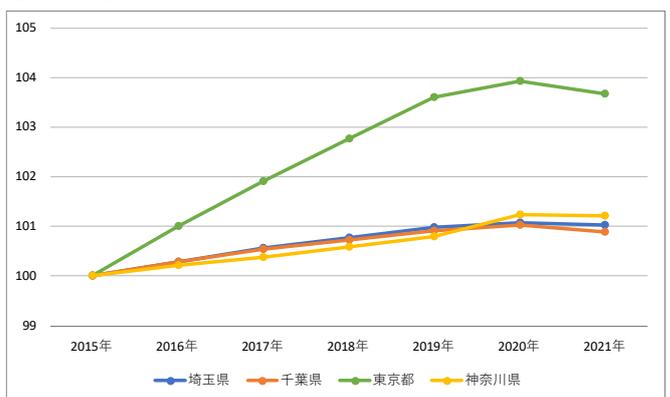
千葉県では21年中に4千人を超える外国人が減少した（千葉県毎月常住人口調査）。同県は2019～20年は日本人人口が減少し、これを上回る外国人の増加で県人口が増加しており、21年は外国人が減少し県人口も減少した（埼玉県、神奈川県は外国人人口の動向が執筆時点で把握できないため割愛）。

〔図表3〕1都3県の人口の推移



データ出所：各都県の「推計人口（人口統計調査）」

〔図表4〕総人口と社会増減の推移（月別）



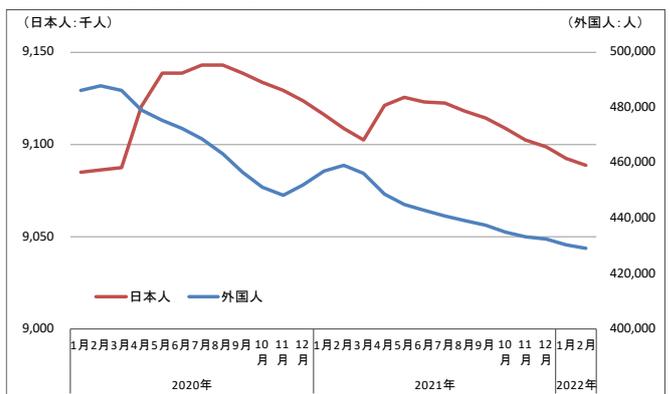
データ出所：各都県の「推計人口（人口統計調査）」

〔図表5〕東京都都区部・都下の人口推移



データ出所：東京都「推計人口」

〔図表6〕東京都都区部の日本人・外国人人口推移



データ出所：東京都「住民基本台帳による世帯と人口」

3. 東京圏の社会増減

下図〔図表7〕は、総務省「住民基本台帳人口移動報告」に基づく、2019年以降の東京圏の各市区町村の転入超過数を示している。コロナ下で特に都区部において転出超過（下図中の青系色）が増加し、3県の東京都に隣接、あるいは都心から30～40km圏の市区町村を中心に転入超過（下図中赤系色）となったエリアが増加あるいは増加のランクが上がっている。

東京圏の市区町村242（政令指定都市は区単位。東京都の島嶼部を除く）において、転入超過となったのは2019年の151から、20年

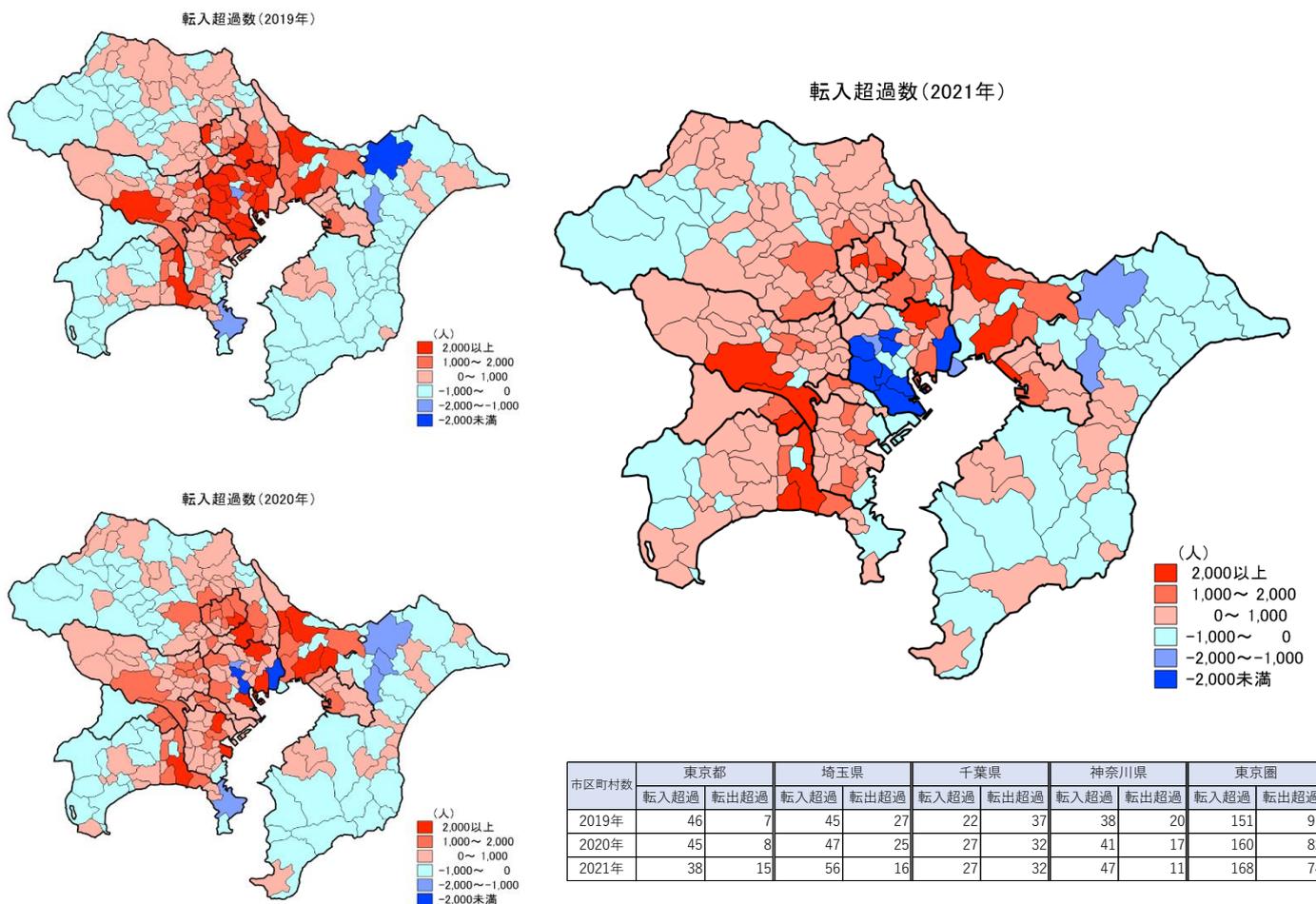
は160、21年は168に増加した。

2021年の転入超過数が最大となったのは藤沢市の4,554人で流山市や柏市、八王子市が3千人台後半で続いた。コロナ前に転入超過数が多かったのは世田谷区や練馬区、品川区などの都区部の人口集中エリアであったが、コロナ下では都下や3県の郊外部が取って代わり、藤沢市と八王子市は2019年比で大きく増加した。転出超過数が最大となったのは、江戸川区の3,481人で、以下、目黒区、豊島区など第8位まで都区部が占め、コロナ以前にも転出超過の上位に

あった八街市、成田市が続いた（新宿区はコロナ以前より外国人の流出による転出超過が続いた）。

2021年に転出超過に転じた都区部エリアにおいて、外国人の転出超過数が日本人を上回るのは新宿区や中野区等で、世田谷区や大田区といった城西・城南エリアの区部及び江戸川区では日本人の転出超過数が上回っている（転入・転出については日本国内の移動を対象にしており、直接国外への転出・転入の移動は含まれない）。

〔図表7〕市区町村別転入超過の状況



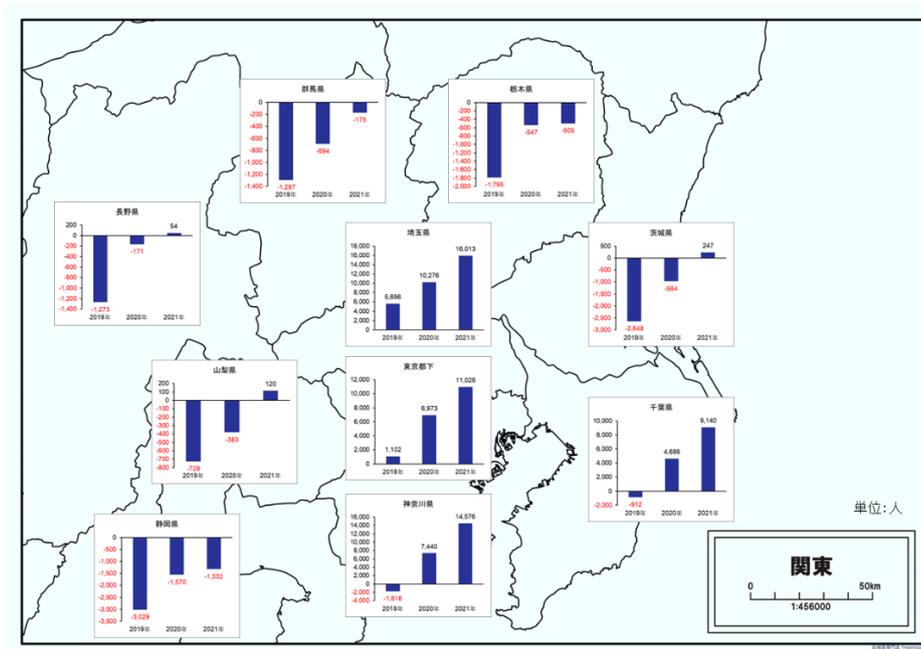
4. 都区部からの転出の状況

都下と3県は都区部からの転入超過が急増し、千葉県と神奈川県はコロナ前の都区部への転出超過から転入超過に転じた [図表 8]。同じく北関東3県や山梨県、長野県、静岡県は転出超過の減少やわずかながら転入超過となっており、これらの県から都区部へ移動した人が減っただけでなく、都区部から移動してきた人もコロナ前に比

べ増加している。
 都下及び3県において都区部からの転入超過が増えた状況と、前述の都心から30~40km圏内市区町村の転入超過の状況を重ねると、都区部からの転入者がこれら郊外部で一定の割合を占めたと推測される。また、男女・年齢階層別に東京都区部の移動状況をみると、15歳未満と30~40代の転出超過が

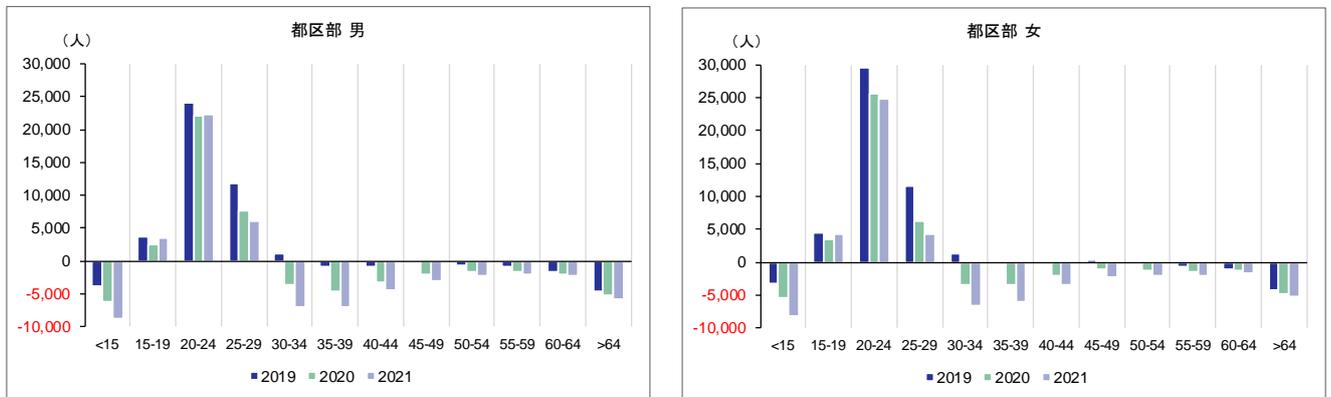
コロナ下で増加しており、子育て世帯の転出が増加したと考えられる。都区部への移動は進学や就職などを機に15歳から34歳までの層は転入超過であったが、コロナ下で20歳代の転入超過数は減少、30~34歳の層は転出超過となった。また、20歳代の転入超過の減少幅は女性の方が男性よりも大きくなった [図表 9]。

[図表 8] 東京都区部から近県への転入超過数の状況



データ出所: 総務省「住民基本台帳人口移動報告」

[図表 9] 都区部の男女・年齢階層別転入超過数の推移



データ出所: 総務省「住民基本台帳人口移動報告」

企業等においてコロナ下の出社抑制のためにテレワーク（在宅勤務や住居近くのサテライトオフィスでの勤務）が急速に普及したことを背景に、住居選択に当たって、通勤のしやすさの優先度が低下し、在宅勤務のある暮らしや住環境を優先した「テレワーク移住」によって、都区部から郊外への転出が加速したと考えられる。

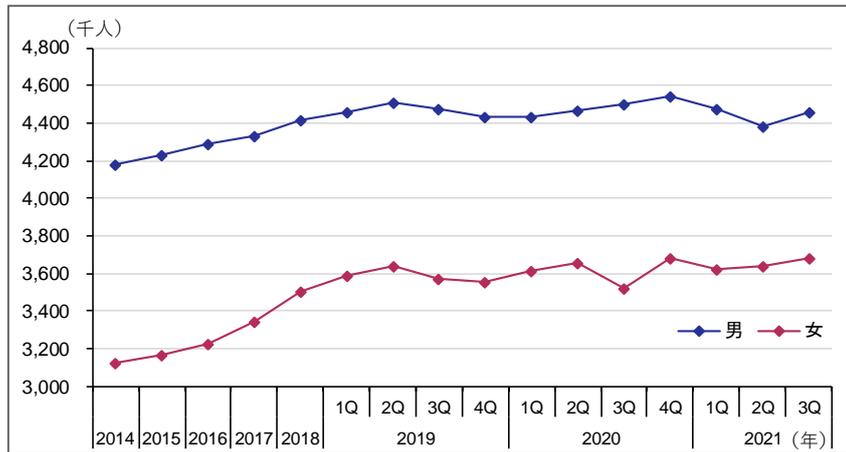
テレワークは新型コロナの感染拡大当初の緊急避難的な措置から、オフィスのあり方や働き方の見直しの一環で恒常的な制度へと移りつつある。今後、テレワークに適した環境や仕組みを構築した企業等

において、テレワークに適した業務を担当する人を中心に実施されていくとみられ、最近の調査では従業者ベースでテレワーク実施率が低下している結果も出ている。ワクチン接種の普及や医療体制の強化を背景に、テレワークを縮小してオフィスワークに回帰する動きもあり、テレワーク移住はピークを過ぎた可能性がある。

一方、コロナ下で収益が悪化した業界では、営業の縮小や停止、倒産が多く発生した結果、所得の減少や失業、就業機会の減少によって人口移動に影響を与えたと考えられる。東京都では就業者数の伸

びがコロナ下で鈍化し、特にそれまで高い伸び率を示していた女性の就業機会がコロナ下で大量に失われた可能性がある〔図表 10〕。業種別にみると、東京都では飲食業や宿泊業、生活関連サービス業などの就業者数が減少したことを示すデータもあり、都区部ではこうした業種の集積度が高く、就業機会の減少も都区部からの転出理由として一定程度を占めていたと考えられる〔図表 11〕。今後、ポストコロナ時代に徐々に日常を取り戻し、こうした業種の業績が回復していくことで、再び人口が都心へ回帰することも想定される。

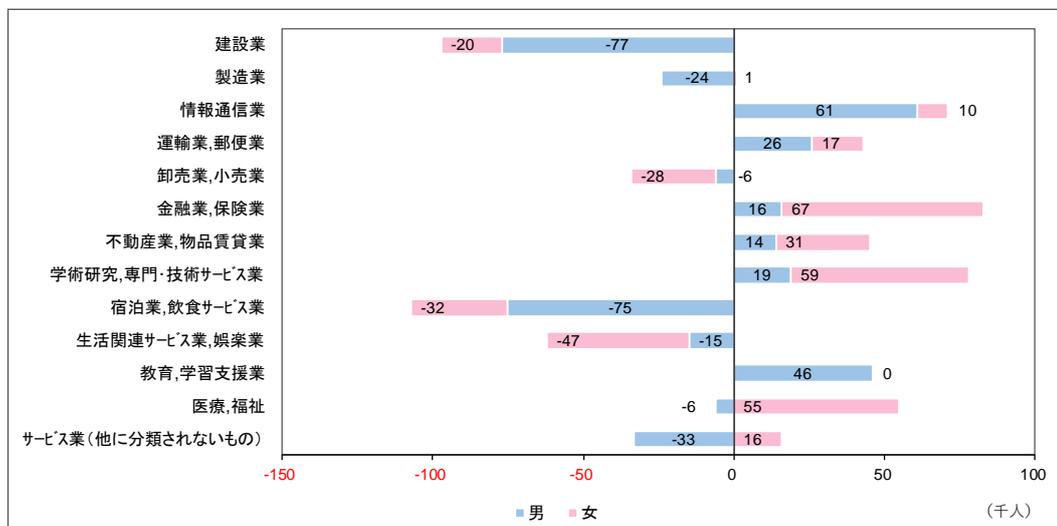
〔図表 10〕 東京都の就業者数の推移



データ出所：総務省・東京都「労働力調査」

※図表 10 と 11 で使用した総務省「労働力調査」の東京都集計は都道府県ごとの標本設計は行っておらず、また標本規模も小さいことから全国結果に比べて誤差が大きくなる可能性がある。

〔図表 11〕 東京都の産業別就業者数の増減 (2021/3Q と 2019/3Q の比較)



データ出所：総務省・東京都「労働力調査」

[責任に関する注意事項]

株式会社都市未来総合研究所(以下、「都市未来総合研究所」)は、本レポートに掲載されている内容(文章、図表、画像、データ、分析または評価手法)の一部または全部(以下「本書内容」)について、都市未来総合研究所との許諾契約(業務請負契約における許諾条項の設定等を含む。)の締結または都市未来総合研究所による事前の許可を得ることなく、転載、複製、頒布を行うことを禁じます。都市未来総合研究所は、本書内容に関して、第三者の著作権、商標権その他いかなる権利も許諾するものではありません。本書内容を不法な目的のために、または不法な方法で使用することを禁じます。

都市未来総合研究所およびその取締役、執行役員、従業員、株主(以下、総称して「都市未来総合研究所関係者」)はいずれも、本書内容に関して、その正確性、完全性、適時性および利用可能性について保証いたしません。都市未来総合研究所関係者はいずれも、原因に関わらず(過失その他のいかなる理由によるものであっても)、本書内容の誤謬や脱漏に対して一切責任を負わず、本書内容を利用したことにより得られた結果に対して一切の責任を負いません。損害が生じる可能性について事前に報告を受けていた場合を含むいかなる場合においても、都市未来総合研究所関係者は、本書内容の利用に関連する直接的、間接的、付随的、派生的な損害または損失(実損失、逸失利益または機会費用、過失によって生じた損失等を含むが、これらに限定されません。)、経費、費用等に対して、いかなる者に対しても一切責任を負いません。

本書内容における分析、評価および見解は、それらを作成した時点の執筆者の意見を示すものであって、必ずしも事実を記述したものではありません。本書内容には、意図したかどうかに関わらず、執筆者をはじめとする都市未来総合研究所関係者の主観や特定のバイアス、期待または誘導が含まれている可能性があります。本書内容における都市未来総合研究所の意見、分析、評価および見解は、実物不動産または有価証券の購入、保有もしくは売却の推奨や勧誘を行うものではなく、何らかの投資判断を推奨するものでもありません。

都市未来総合研究所は、本書内容について、公表後に更新または訂正する義務を負いません。都市未来総合研究所は、信頼に足ると判断した情報源から情報を入手してはいますが、入手したいかなる情報についても鑑査はせず、その正確性、完全性、適時性および利用可能性について検証は行っていません。

Copyright© 株式会社都市未来総合研究所 〒103-0027 東京都中央区日本橋 2-3-4 日本橋プラザビル 11F

Telephone:03-3273-1432 URL:<http://www.tmri.co.jp/>

設立:昭和62年12月21日 資本金:1億円 株主:みずほ信託銀行グループ各社

[主な業務] (1) 不動産に係る市場・顧客環境の調査研究と事業戦略・投資戦略に関するコンサルティング、(2) 資産マネジメント:CRE(企業不動産)・FM、AM・PM に関する調査研究とコンサルティング、(3) 開発プロジェクトのための調査研究とコンサルティング、(4) 都市開発および地域開発の調査研究とコンサルティング