

コロナ禍の人流の動向と地域間の人口移動の状況

－ 地方移住の本格化には“転職なき移住”の実現が重要 －

信金中央金庫 地域・中小企業研究所主任研究員

峯岸 直輝

(キーワード) 人流、人口移動、地価、住宅、在宅勤務、テレワーク、混雑率

(視 点)

コロナ禍が長期化しており、特に人流が多い大都市で感染が著しい。人流抑制策として、テレワークの推進や外出・移動の自粛などが行われており、大都市ではオフィス面積縮小、空室率の上昇、住民の転入減少や転出増加、地方圏では住民の大都市への転出抑制や大都市からの移住増加などがみられ、このような動向が構造変化として定着するのか注目される。コロナ禍に伴う働き方や生活様式の変化は、大都市の人流や地域間の転出入に影響を与えており、都市や地方の社会・経済に波及している。そこで本稿では、コロナ禍において人流や人口移動がどう変化しているのかを概観し、大都市や地方圏の社会・経済に及ぼす影響について検討する。

(要 旨)

- 大都市の人流は、“宣言慣れ”しているとはいえ、依然として抑制されている。21年8月の職場（平日）の人流はコロナ前に比べて全国で約15%減、東京は約30%減であり、在宅勤務が進む大都市で減少が著しい。小売・娯楽施設の人流も東京・大阪などの百貨店等が集積する地域で減少が顕著だが、地方の大型SCや都市近郊では人流が戻っているエリアもある。
- 移動の自粛で交通機関の利用も減少している。鉄道旅客人数は21年6月に19年同月比27%減少した。定期は同20%台の減少率で推移しており、定期外は同30～45%減とレジャー・出張等の移動は一段と落ち込んだ。国内航空路線は同71%減と長距離移動は激減している。
- テレワークに伴う東京の“平均在宅勤務率”は3割前後で推移している。テレワークの実施が週0～2日の社員は7割を超えており、このような社員は居住地選択で通勤を重視し、郊外等への転出の可能性は低いと推測される。一方、週5日は1割超おり、地方移住の実現性は相対的に高い。また、在宅勤務の普及でオフィス集約が進むなど、空室率が上昇している。
- 東京都の転入超過数は大幅に減少し、19年の8.3万人から20年は3.1万人で5.2万人減少した。このペースが続けば、都区部は21年通年で0.9万人の転出超過になると見込まれる。
- コロナ禍の東京圏における人口移動は、北関東・甲信越の人口純流出を抑制する効果が大きく、都区部は都心周辺地域への人口押上げ効果が強い。地方は、東京圏への転出減少による純流出抑制効果の方が大きく、転入の増加による効果は現時点では限定的である。“転職なき移住”の実現、地方での雇用機会の多様化や所得水準の向上が引き続き課題となろう。

※本稿は、2021年9月7日発行の「内外経済・金融動向（No.2021-4）」の一部を再編集したものである。

1. 問題意識

新型コロナウイルスのワクチン接種が進んでいるものの、変異型のまん延が懸念されるなど、依然として感染の収束は見通せない状況である。新型コロナは特に人口が密集し、人流が多い大都市圏で感染が著しく、収束に時間を要している。人流抑制策として、在宅勤務・テレワークの推進、飲食店・小売店などの休業・時短営業、イベント等の開催制限、外出・移動の自粛などが行われてきた。大都市での高い感染リスクに対する人流抑制策は、企業の拠点集約・オフィス面積の縮小や地方移転、飲食店・小売店などの実店舗売上高の減少や閉店の増加、賃料・地価の下落、住民の転入減少や転出増加などをもたらしており、コロナ収束後も構造変化としてこのような動きが定着するのか注目される。地方圏でも、大都市の感染拡大や人流抑制策の影響が波及し、住民の大都市への流出が抑制される一方、テレワーク等で働く都市住民の居住環境・生活環境が良好な地域への転入や企業の地方移転の増加、リタイア世代などの移住・二地域居住などが促される可能性がある。コロナ禍を契機とした働き方や生活様式の変化は、都市の人流、大都市圏内の地域間や大都市圏と地方圏間の人口移動に影響を与え、地域の個人消費・住宅投資等の需要、オフィス・店舗の立地動向、地価の変動などの都市や地方の社会・経済に波及することか

ら、地域経済の活性化を担う地域金融機関にとって、人流・人口移動の動向を把握することは重要であると考え。そこで本稿では、コロナ禍において、人流・人口移動がどのように変化しているのかを概観し、大都市圏や地方圏の社会・経済に及ぼしている影響について検討する。

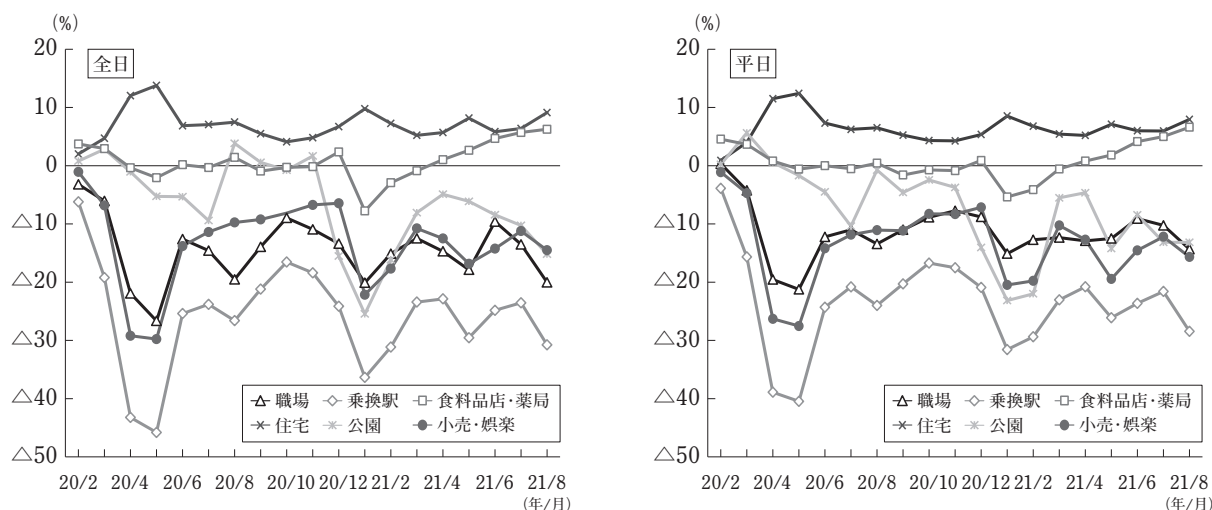
2. コロナ禍における人流の動向

(1) 全国の生活エリア別の人流（訪問数）の推移

新型コロナの感染が拡大し始めた20年2月以降、会社のオフィスや小売店・レジャー施設などへ行くために外出する人の量は減少している。Google『コミュニティ・モビリティ・レポート』によると、全国の乗換駅の入流（訪問数）は、1回目の緊急事態宣言期間中の20年4～5月にコロナ前と比べて40%以上減少し、その後もおおむね20～30%台の減少率で推移している（図表1左）。20年6月19日に都道府県間移動の自粛要請が全面的に解除され、GoToキャンペーンなども下支えして経済活動が回復してきた20年10月でも^(注1)、乗換駅の入流はコロナ前より17%減っており、新型コロナの感染が拡大した21年8月は約30%減少した。小売・娯楽施設は、20年4～5月は約3割減、11都府県に2回目の緊急事態宣言が発令された21年1月は22%減、4都府県に3回目が発令（4月25日）された5月は17%減、東京都で4回目が発令された7月は11%減と徐々

(注) 1. 公益社団法人日本経済研究センター『月次GDP』（季節調整値）によると、20年10月は実質・名目共に1回目の緊急事態宣言が発令された20年4月以降で最高水準になっている（21年6月期公表時点）。

図表1 全国の生活エリア別の人流（訪問数）増減率の推移（左：全日、右：平日）



(備考) 1. コロナ前（20年1月3日～2月6日の5週間）の曜日別訪問数（訪問者数や滞在時間）の中央値を基準とした日次増減率を当研究所が月別に単純平均した値。右図の平日は、土日・祝日やゴールデンウィーク（GW）・お盆休み・年末年始の期間を除いた平均値
2. 天候や季節性などは考慮されていない点に留意を要する。
3. Google “Community Mobility Report” より信金中央金庫 地域・中小企業研究所が算出、作成

に宣言による抑制効果は弱まっている。また、職場（平日）は、20年4～5月に2割減少し、その後は10%台の減少率で推移している（図表1右）。2回目の緊急事態宣言が発令された21年1月に15%に低下した後、徐々に減少率が縮小しているが、8月は感染拡大で再び15%程度減少した。感染拡大の長期化による“コロナ慣れ”やワクチン接種の進展などで、緊急事態宣言などによる人流抑制策の効果は薄らいでいるものの、通勤やレジャーなどを目的とした外出・移動は一定の抑制が働いている。

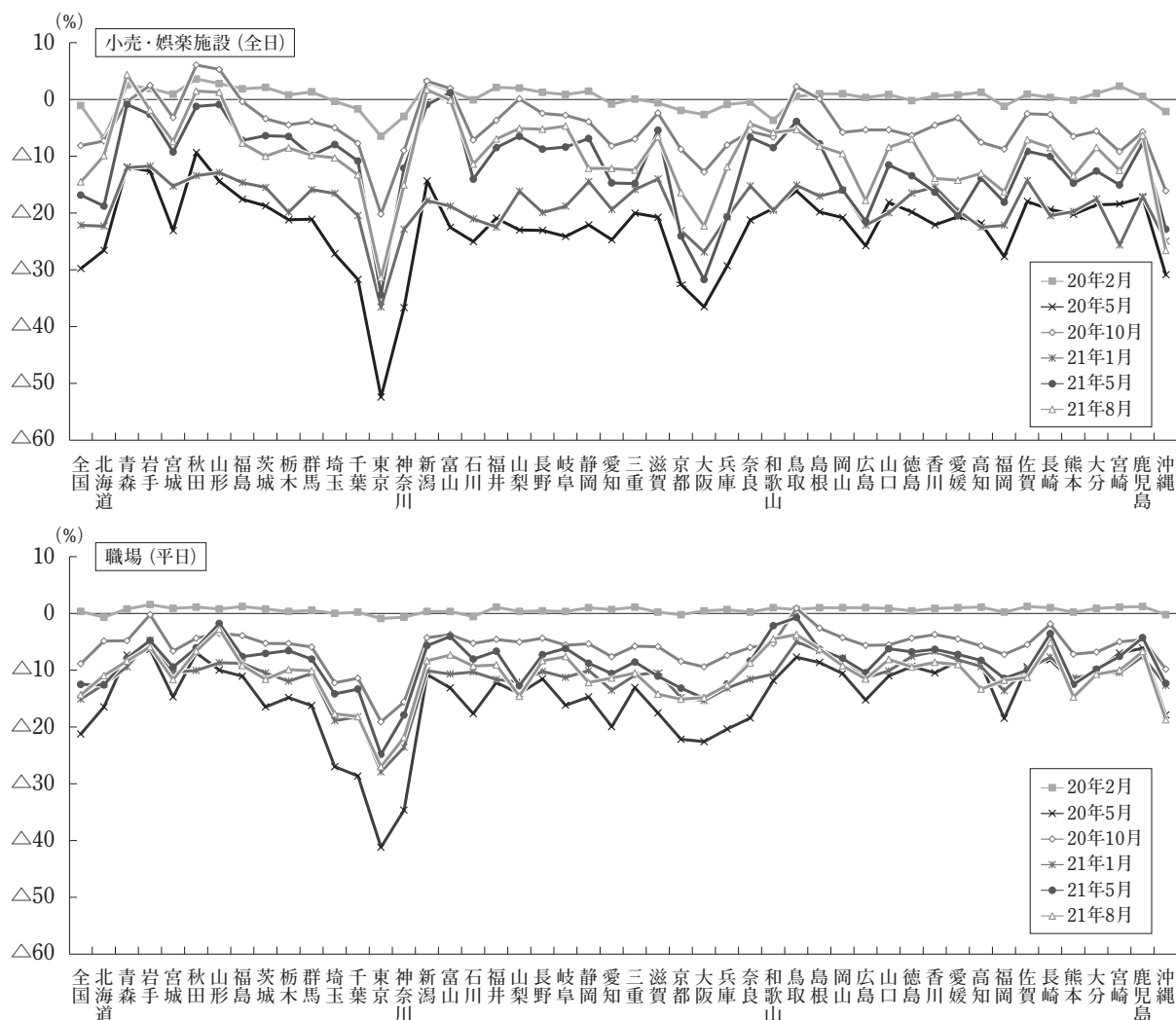
(2) 都道府県別の人流動向および鉄道・国内航空路線の利用状況

都道府県別に人流の動向をGoogle『コミュニティ・モビリティ・レポート』からみ

ると^(注2)、小売・娯楽施設への訪問数は、1回目の緊急事態宣言が解除されて景気が持ち直してきた20年10月に、東北・山陰や新潟県・富山県・山梨県などの一部の県でコロナ前の水準に回復するなど、経済活動が正常化に向かっていた（図表2上）。一方、東京都は20%減、沖縄県は16%減、大阪府は13%減と大都市や観光地は厳しい状態が続いた。また、11都府県に2回目の緊急事態宣言が発令された21年1月は、全国押し並べて減少幅が拡大しており、対象地域以外でも宣言の効果や感染リスクの高まりの影響が波及した。その後は、感染が抑えられている地域を中心に減少率が縮小した一方、21年4月下旬に3回目の緊急事態宣言が発令された4都府県は5月の落込みが大きく、感染拡大が長期化し、“宣言慣れ”の傾向がみられるとはい

(注) 2. Googleは“Community Mobility Report”の利用に際して、「地域によってデータに違いが生じることがあるため、誤った解釈を招く可能性がある」ことから、「地域間で場所を比較しないように」と注意を促している点に留意を要する。

図表2 都道府県別の小売・娯楽施設(上)と職場(下、平日)の人流(訪問数)増減率(コロナ前比)



- (備考) 1. コロナ前(20年1月3日～2月6日の5週間)の曜日別訪問数(訪問者数や滞在時間)の中央値を基準とした日次増減率を当研究所が月別に単純平均した値。右図の職場(平日)は、土日・祝日やゴールデンウィーク・お盆休み・年末年始の期間を除いた平均値
2. 天候や季節性などは考慮されていない。また、Googleは、「地域によってデータに違いが生じることがあるため、誤った解釈を招く可能性がある」ことから、「地域間で場所を比較しないように」と注意を促している点に留意を要する。
3. 新型コロナが拡大し始めた20年2月、1回目の緊急事態宣言期間中の20年5月、経済活動が持ち直した20年10月、2回目の宣言が発令された21年1月、3回目の宣言期間中の21年5月、4回目の宣言期間中の21年8月をピックアップした。
4. Google “Community Mobility Report” より信金中央金庫 地域・中小企業研究所が算出、作成

え、新型コロナの感染状況や商業施設等に対する時短営業・入場制限要請などを反映して、大都市部・地方中枢都市などは減少率が大幅に変動している。

職場(平日)エリアの人流(訪問数)は、緊急事態宣言が発令されると減少率は拡大するが、徐々に景気のピークである20年10月頃の水準へ戻る傾向がある(図表2下)。21年8

月は、感染が急拡大したこともあり、都市部を中心におおむね減少率は2回目の緊急事態宣言が発令された21年1月の水準に拡大した。職場(平日)の減少率は、感染リスクが残る間、東京都でおおむね25%前後、他の都市圏で10%前後～20%、地方圏で10%未満の推移が続く可能性がある。

実際に、各都道府県で人流が多い主要地区

の人流の動向（15時時点）をNTTドコモ『モバイル空間統計』からみると、大企業・官公庁等が集積している東京大手町・丸の内・霞が関は、在宅勤務が浸透しており、平日の人流は足元（21年8月）、感染急増も寄与して感染拡大前比の減少率が30～40％台になった（図表3）。このエリアは20年5月には55～70％減少していたので、通勤回数を戻した労働者は少なくないものの、在宅勤務等の実施割合は依然として高い。また、休日は、地方のショッピングセンター立地エリアや都心周辺などで人流が感染拡大前の水準を回復している。21年7月には、イオンモール等がある鳥取の晩稲・宮崎の新別府町、商業地区である京都の四条河原町付近・愛知の栄駅、横浜駅・川崎駅・千葉駅などの都心周辺などでコロナ前を上回った。8月は、感染急増で、銀座・新宿・渋谷等の都心の繁華街などで戻りつつあった人流が再び落ち込んでいる。空港の人流はお盆休みに減少率が縮小したが、観光・出張の自粛は続いており、東京駅・品川駅や平日の新千歳空港・伊丹空港等の交通拠点、那覇空港・北海道すずきの・金沢駅・高松駅等の観光地や支店経済都市は、人流の減少が比較的著しい。

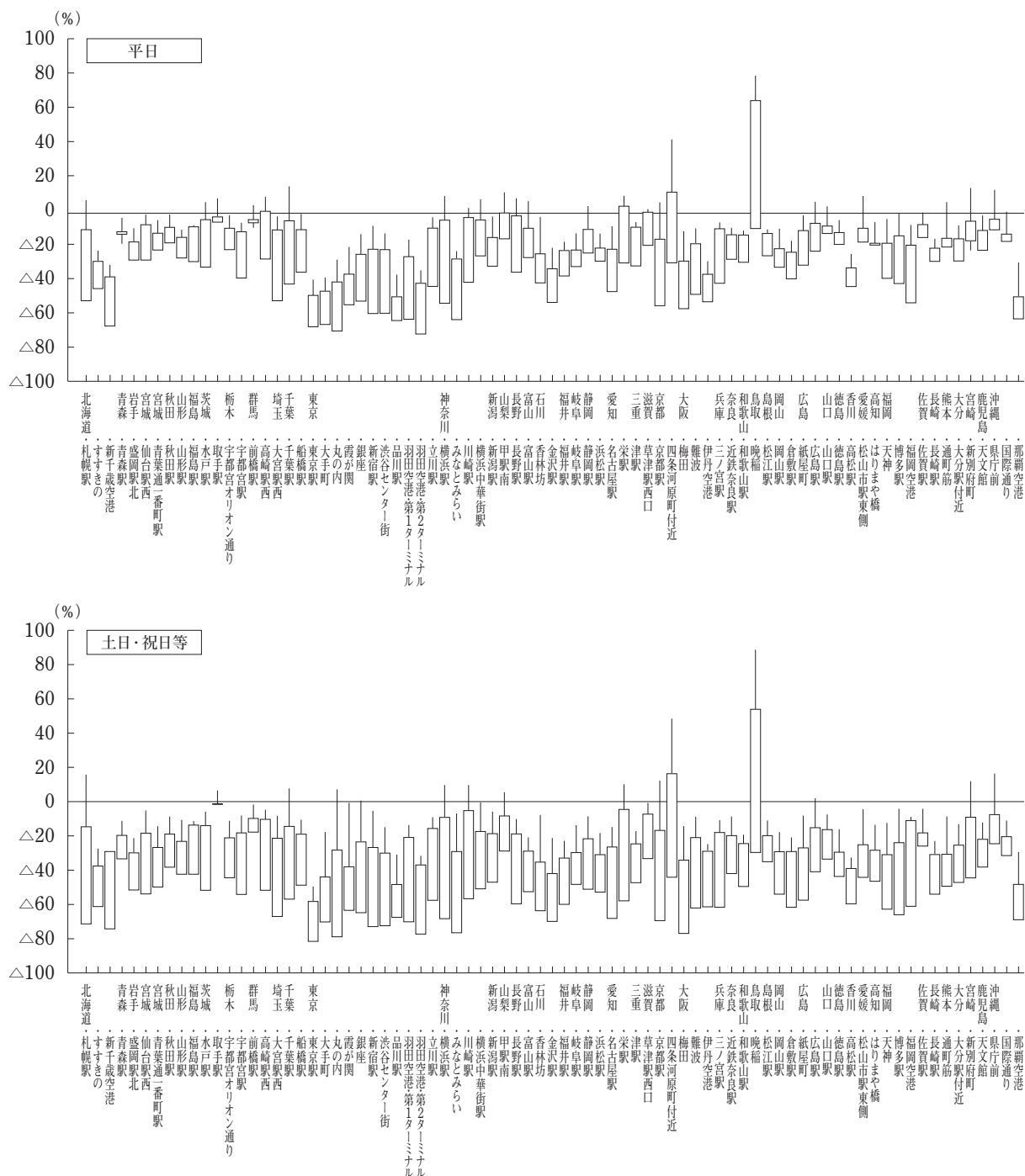
東京大手町の平日の人流は、20年6月以降、月平均でみると感染拡大前比で約40～50％減少している。大企業が集積するオフィス街では、緊急事態宣言等の発令や解除に対し、平日の人流は他のエリアに比べて大

幅に変化せず、一定の在宅勤務が定着しているものと見込まれる。首都圏や関西圏の主要ターミナル駅のピーク時間帯の駅利用状況（入場者数）から在宅勤務の動向をみると、首都圏は1回目の緊急事態宣言時にコロナ前の水準より約70％減、2回目は約40％減、3回目は約30％減、1日のPCR検査新規陽性者数が全国で1万人を超えて過去最多を更新した21年7月に発令された4回目は30～40％減となり（除くお盆休み期間）、感染急増で駅・車内の混雑状況は前回より改善している（図表4）。宣言による混雑緩和効果は“宣言慣れ”などで徐々に弱まる傾向があるが、解除後でも減少率はおおむね20～30％（関西圏は10～20％）を維持するなど、大都市圏の在宅勤務や時差出勤は定着化しつつある。

全国の鉄道利用状況（旅客数量）をみると、20年4～5月は19年同月比の減少率が45％超とほぼ半減したが、6月以降はおおむね同25～30％程度の範囲にあり（図表5左）、特に通勤・通学で利用される定期は同20～25％の範囲で推移している。在宅勤務やオンライン授業などの普及に伴う通勤・通学の日数が減少し、定期券を購入しないケースが増加していることも寄与し^{（注3）}、定期の旅客人員数は抑制されている。また、定期より定期外、旅客人員数より旅客人キロの減少率の方が大幅であり、通勤・通学等の近距離よりもレジャー・帰省・出張等の目的が多い中長距離の移動の抑制が続いている。

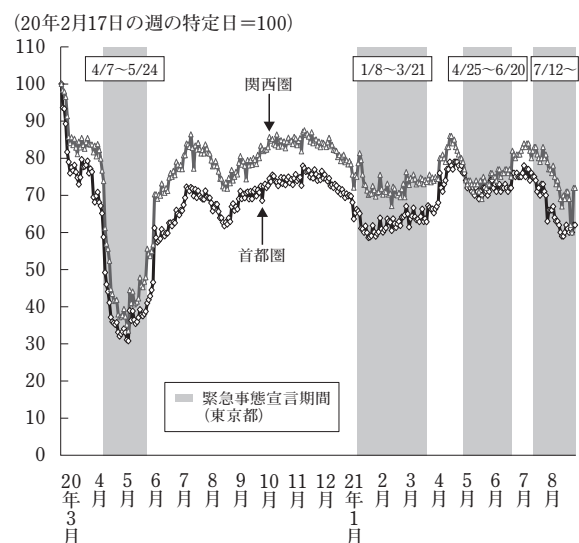
（注）3. JR東日本のIR資料（21年4月公表）では、21年度の定期収入は第3四半期にコロナ前の約80％の水準に回復し、定期から定期外への転移は200億円と見込んでいる（定期収入は19年度5,094億円、20年度3,792億円、21年度（計画）3,900億円）。

図表3 各都道府県の主要地区の人口（15時時点）の感染拡大前比増減率（20年5月～21年8月のローソク足表示）



- (備考) 1. 感染拡大前（20年1月18日～2月14日の4週間）の平日または休日の平均人口と比較した日次増減率を、当研究所が平日・休日別に月別に単純平均し、その数値をローソク足で表示したグラフである。期間は20年5月～21年8月
 2. ローソク足とは、四角形の上底と下底は期間の始点（1回目の緊急事態宣言中の20年5月）と終点（直近の21年8月）を示し、終点が始点を下回る時は四角形が黒塗りされ、四角形の上部（下部）から伸びる線は期間中の最高値（最低値）を示す図表である。
 3. 左図の平日（右図の土日・祝日等）は、土日・祝日の他にゴールデンウィーク、お盆休み、年末年始の期間を除いて（含めて）算出している。
 4. NTTドコモ『モバイル空間統計』より信金中央金庫 地域・中小企業研究所が算出、作成

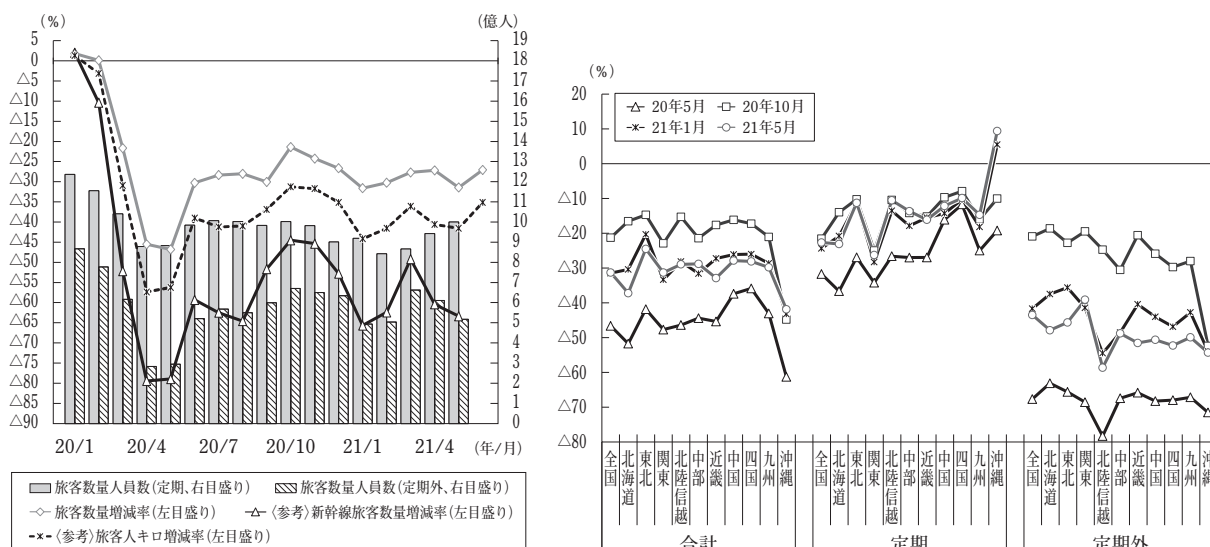
図表4 首都圏・関西圏のピーク時駅利用状況



- (備考) 1. JR・大手民鉄の各ターミナル駅の平日ピーク時間帯(7:30~9:30で最も混雑する1時間)の自動改札入場者数について、テレワーク・時差出勤呼びかけ前(20年2月17日の週)の特定日を基準とした増減率の平均値の呼びかけ前を100とした指数。GW・お盆・年末年始等の期間を除いている。
 2. ターミナル駅は首都圏:東京、新宿、渋谷、品川、池袋、高田馬場、大手町、北千住、押上、日暮里、町田、横浜、関西圏:大阪・梅田、京都、神戸三宮、難波、京橋
 3. シャドローは東京都の緊急事態宣言期間を示している。
 4. 国土交通省資料より信金中央金庫 地域・中小企業研究所が作成

地域(運輸局)別にみると、鉄道旅客数量は足元(21年5月)、19年同月比で東北が25%減とマイナス幅が比較的小さいが、沖縄は同42%減、北海道は同37%減、近畿は同33%減、他の地域は同30%前後の減少となった(図表5右)。定期は、減少率が関東で26%、北海道で23%と大きい一方、東北、北陸信越、中国、四国は10%前後、中部、近畿、九州は15%前後である(沖縄は増加^(注4))。大都市圏での定期利用は、関東が20年度下期以降、減少率25~30%の範囲で推移しており、近畿は同15%前後で関東より落込みが小幅である。近畿は関東よりリモート環境の普及が遅れている可能性がある。域外からの旅行者の移動や域内住民の所用目的で利用される定期外は、減少率が北陸信越で60%に迫っており、西日本の各地域も50%を超えるなど落込

図表5 全国の鉄道旅客数量の増減率と定期・定期外別人員数(左)、地域別の旅客数量の増減率(右)



- (備考) 1. 増減率は対19年同月比。旅客数量は輸送した人員の数量、旅客人キロは各駅間通過人員×各駅間のキロ程を全駅分集計したもの。
 2. 21年6月は速報値。地域は地方運輸局の区分で、関東は山梨県を含み、北陸信越は福井県を含まず、中部は東海4県と福井県である。
 3. 国土交通省『鉄道輸送統計調査』より信金中央金庫 地域・中小企業研究所が作成

(注)4. 沖縄県の鉄道は「沖縄都市モノレール線(ゆいレール)」のみであり、19年10月に首里駅〜でこ浦西駅が延伸開業した。

みが大きい、関東は39%減と他の地域よりはやや小幅である。新幹線の旅客数量は、20年4～5月に19年同月比80%減から10～11月にはGoToキャンペーンなどが下支えして同45%減に持ち直していたものの、21年5月は同63%減と観光・出張の自粛などで低迷している。大都市圏などから新幹線・国内航空路線（後述）を利用した旅行客の減少が、地方の在来線の定期外旅客数量の押下げにも寄与したものと見込まれる。

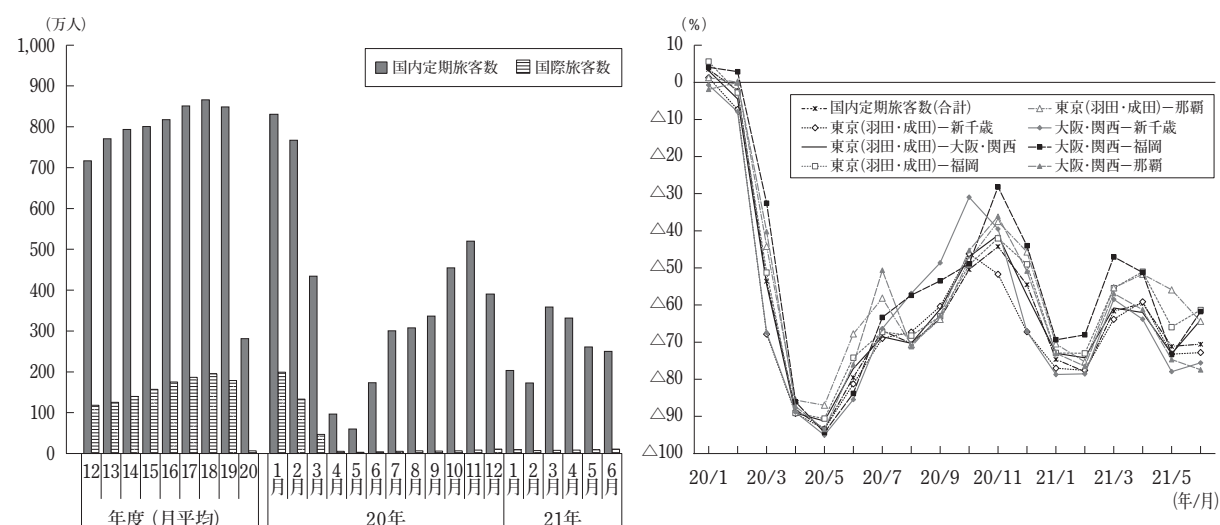
国内長距離の移動では、新幹線の利用が低迷しているが、航空路線も旅客数の減少が著しい。国内定期航空路線の旅客数の推移をみると、20年4～5月には月100万人を割って、前年同月比で約90%減まで落ち込んだ後、GoToトラベルなどが寄与した10～12月は月400～500万人の同40～50%減まで回復した（図表6）。しかし、2回目の緊急事態宣言期間中の21年1～2月は19年同月比70～80%程

度の減少率に落ち込むなど、21年に入ってから主要航空路線は軒並み同50～80%の大幅な減少率で推移している。21年6月の19年同月比増減率は、国内定期路線計が71%減、大阪・関西-那覇が77%減、大阪・関西-新千歳が76%減、東京（羽田・成田）-新千歳が73%減であり、近畿圏からの旅行客や北海道への旅行が比較的大幅に減少した。今後、ワクチン接種の普及で移動の自粛が弱まる可能性があるが、変異型の感染力は強く、収束に時間を要しているため、当面、長距離の地域間移動はコロナ前の5割を下回る水準が続くおそれがある。

3. 大都市を中心とした人流の抑制が不動産に及ぼした影響

在宅勤務・テレワークの普及に伴って、都心で通勤が抑制されているが、オフィスで仕事をする労働者の減少を反映して、オフィスの面

図表6 航空旅客数の推移と国内定期航空路線（幹線）別旅客数の19年同月比増減率の推移



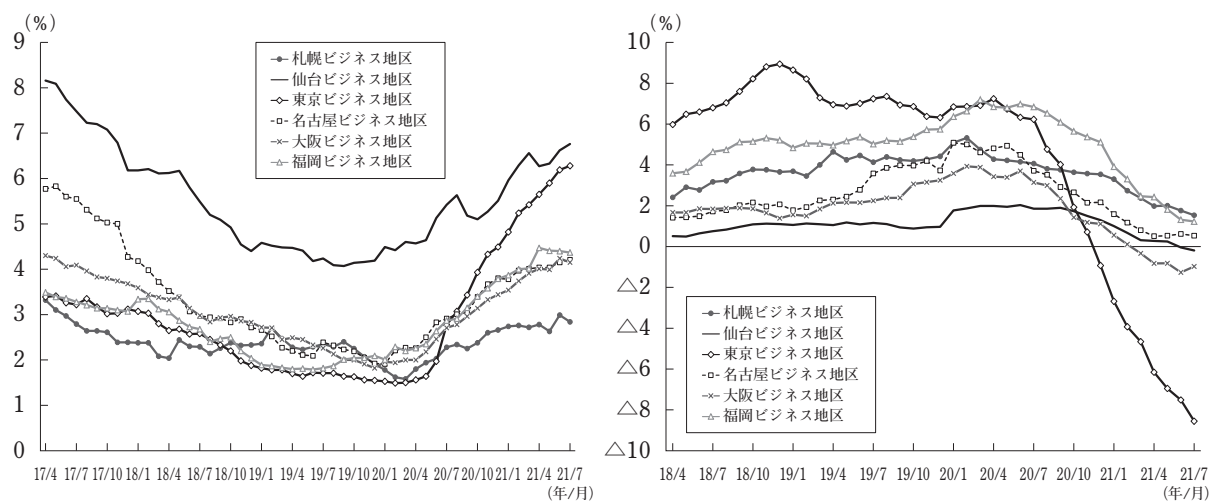
（備考） 1. 旅客数は輸送人員数。左図の年度は月換算の旅客数。右図は19年同月比増減率
2. 国土交通省『航空輸送統計速報』より信金中央金庫 地域・中小企業研究所が算出、作成

積縮小や拠点の集約・削減、地方移転などを推し進める企業が散見される（図表32参照）。三鬼商事（株）『三鬼オフィスマーケット』によると、東京ビジネス地区（都心5区：千代田・中央・港・新宿・渋谷）のオフィス平均空室率は21年7月に6.28%となり、20年2月の1.49%をボトムに上昇が続いている（図表7）。オフィスの集約・解約に加え、大型空室の募集開始なども重なり、空室率が高まった。特に、港区が8.30%と高く、20年3月の1.70%から大幅に上昇した。テレワークとの親和性や機動性が高いIT企業が集積している渋谷区も6.45%と、コロナ前の2.0%前後の水準から急上昇している。他の地域の平均空室率をみると、札幌は21年7月が2.84%でコロナ前（20年1月）より1.06%ポイント上昇、大阪は4.15%で同2.19%ポイント上昇、仙台は6.76%で同2.27%ポイント上昇、名古屋は4.21%で同2.30%ポイント上昇、福岡は4.37%で同2.36%ポイント上

昇と、東京（4.75%ポイント）より上昇が小幅である。東京ビジネス地区の平均賃料は、21年7月が21,045円/坪で20年7月の23,014円/坪をピークに下落している。前年同月比で8.6%低下しており、特に渋谷区の下落率は同10%と著しい。一方、地方都市の平均賃料は、札幌・名古屋・福岡で前年同月の水準を上回っており、大阪や仙台は小幅な低下にとどまっている。東京ビジネス地区は、今までの高い上昇ペースの反動も寄与し、他地域と比べて賃料の引下げ傾向が強まっている。

また、主要商業エリアの貸店舗の空室率（CBRE調べ）をみると、20年6月末に東京の銀座は1.7%、表参道・原宿は1.8%、大阪の心斎橋は1.3%であったが、21年6月末は銀座が5.1%、表参道・原宿が5.0%、心斎橋が8.7%と上昇している（図表8）。好立地エリアのため、業績が好調な企業・ブランド等で一部出店の動きがみられ、上昇は一服してい

図表7 主要都市ビジネス地区のオフィスの平均空室率(左)と平均賃料の前年同月比増減率(右)



(備考) 1. 札幌・福岡は延床面積が100坪以上、仙台は同300坪以上、名古屋は同500坪以上、大阪は同1,000坪以上、東京は都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）内にある基準階面積が100坪以上の主要貸事務所ビルが対象
2. 三鬼商事（株）『三鬼オフィスマーケット』より信金中央金庫 地域・中小企業研究所が作成

図表8 主要商業エリアの貸店舗空室率・賃料

空室率	20年4-6月	7-9月	10-12月	21年1-3月	4-6月
東京					
・銀座	1.7%	2.6%	3.3%	5.7%	5.1%
・表参道・原宿	1.8%	2.7%	2.9%	5.4%	5.0%
関西					
・心斎橋	1.3%	5.1%	6.5%	8.7%	8.7%
名古屋					
・栄	0.0%	3.2%	0.0%	0.0%	0.0%
賃料 (円/坪)	20年4-6月	7-9月	10-12月	21年1-3月	4-6月
東京					
・銀座	252,200	247,000	247,000	243,000	243,000
・表参道・原宿	202,800	179,800	177,700	177,700	173,800
・新宿	197,000	184,000	181,500	181,500	177,500
・渋谷	149,000	143,000	139,000	135,000	127,700
関西					
・心斎橋	177,000	170,000	141,100	141,100	138,100
・梅田	170,000	170,000	130,000	127,000	113,500
・京都	94,000	76,500	70,500	68,000	66,500
・神戸	90,000	86,000	79,000	78,500	74,000
名古屋					
・栄	74,500	71,500	71,500	71,500	70,500
福岡					
・天神	57,000	51,500	51,500	49,500	47,500

(備考) 1. 期末時点。空室率は、銀座ハイストリート (161棟)、表参道・原宿ハイストリート (236棟)、心斎橋ハイストリート (164棟)、栄ハイストリート (53棟) で店舗ニーズの高い1階が対象。集計時点で即入居可能な物件が対象 (新築施設は竣工済みのもの)。賃料 (ハイストリート) は、ワンフロアの面積が200㎡程度の建物を想定。想定成約賃料の上限と下限の平均値 (共益費を含み、フリーレント等のインセンティブは考慮しない)
 2. CBRE『リテールマーケットビュー』より信金中央金庫 地域・中小企業研究所が作成

るが、外出の自粛、人通りの減少による業績不振などでテナントの撤退が増えており、商業エリアの空室率は上昇圧力が根強いと見込まれる。また、賃料も、銀座で20年6月末の25万2,200円/坪から21年6月末には24万3,000円/坪に低下 (△3.6%) するなど、一部地区では下落が一服しているものの、弱含みの傾向にある。コロナ禍の長期化で、酒類提供の飲食店やアパレル店などを中心に閉店が相次いでおり、賃料引下げや貸店舗の面積の縮小・分割などでテナントの確保を図っているケースも散見されるが、空室率の上昇は当面続きそうである。

人流・移動の減少でテナント等の店舗の売

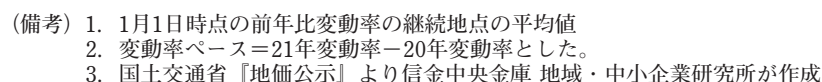
上高が低迷すれば、そのエリアの収益性が悪化するため、地価の動向にも影響が及ぶ。国土交通省『地価公示』で21年の地価の前年比変動率をみると、全国の全用途は△0.5%と6年ぶりにマイナスに転じた (図表9)。特に、全国の商業地は20年の+3.1%から△0.8%へ急失速している。沖縄県、京都府、大阪府、東京都など、コロナ前に国内外の来訪客の増加で店舗・ホテル向け需要がけん引して上昇してきた地域や飲食店が集積している地域で大幅に減速した。商業地に対する需要は総じて弱含んでおり、①店舗やホテルの需要減退、②先行き不透明感から需要者が価格に慎重な態度となった、などが要因として挙げられている。一方、三大都市圏の中心部から離れた商業地や地方圏の路線商業地など、日常生活に必要な店舗等の需要者を対象とする地域では、上昇地点も散見され、20年の変動率からの低下幅は比較的小さい。地域住民が都市中心部での買い物、飲食を控え、地元に近い商業エリアを利用する傾向が高まっていることが影響した可能性がある。

4. コロナ禍がもたらした人口移動 (転入・転出) の変化

(1) 都心で暮らすデメリットと東京都の在宅勤務率の動向

新型コロナの感染者数は大都市圏、特に東京圏 (4都県) や東京都で非常に多い。21年8月末までのPCR検査累積陽性者数のうち、東京圏で46%、東京都だけでも23%を占める (図表10)。人口が密集しており、特に昼

(%、%ポイント)



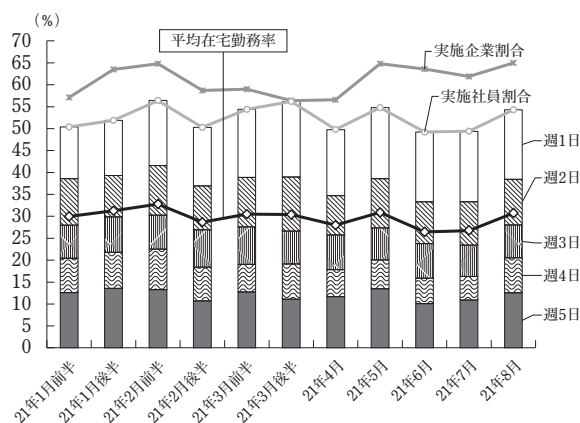
■ 新規陽性者数（全国、左目盛り）
 — 累積陽性者数の東京圏の割合（右目盛り）
 — 累積陽性者数の東京都の割合（右目盛り）

間には周辺地域から公共交通機関等を利用して仕事や買い物・レジャーなどの目的で多くの人が流入するため、感染がまん延しやすい。例えば、東京圏の鉄道主要区間の平均混雑率^(注5)をみると、コロナ前の19年度は163%に達しており、20年度は107%へ低下したが、定員乗車(100%)を上回る。19年度は大阪圏が126%、名古屋圏が132%であり(20年度は各々103%、104%)、東京圏の混雑率の高さが際立つ。東京都の人口や企業・産業・官公庁等の都市機能が集積することによる経済効果の高さが、逆に感染リスクとしてデメリットになっている。

14 信金中金月報 2021.11

このような感染リスクが高い状況を是正するため、行政・企業は在宅勤務・テレワークを推進し、そのためのモバイルPC等の機器の配付や通信環境等の整備も進んだことで、労働者の通勤は減少している。東京都『テレワーク実施率調査』によると、21年8月は、東京都内の従業員30人以上の企業のうち、65.0%がテレワークを実施しており（図表11）、300人以上の企業では84.6%に達する。テレワークを実施している社員の割合は54.3%であり、そのうち週3日以上テレワークを実施している割合は51.6%と半数を占めている。主にテレワークの方に勤務形態の比重を置いている社員（週3回以上）は、全体（実施していない社員も含む）の28%と見込まれ、21年8月は1日当たりでみると社員の31%が

図表11 東京都のテレワーク実施率、テレワーク実施回数別社員割合・平均在宅勤務率



- (備考) 1. 東京都内の従業員30人以上の企業が対象
 2. 図表のテレワーク実施回数別社員割合は、テレワーク実施社員割合×当該回数の割合×100として当研究所が算出した数値である点に留意を要する。
 3. 平均在宅勤務率＝ $\frac{(1 - \text{実施社員割合}) \times 0 + \text{実施社員割合} \times (\text{週1日の割合} \times 1 + \dots + \text{週5日の割合} \times 5)}{5} \times 100$ として当研究所が算出した数値である。
 4. 東京都『テレワーク実施率調査』より信金中央金庫 地域・中小企業研究所が算出、作成

(注)6. 長田（2021）など参照

在宅勤務をしているものと推計される。この“平均在宅勤務率”は、21年に入って25～35%の水準で推移しており、オフィスの執務エリアに3割前後の余裕が生じていると見込まれる。また、テレワークを週5日実施しているのはテレワーク実施社員の4分の1弱（23.1%）、全体の1割超（12.5%）である。これらの社員は、勤務先の近くに住居を構える必要性が低下しており、すでに一部は都市近郊などへ転居していたり、今後、移住したりする傾向が比較的強いと考えられる。一方、テレワークの実施が週0～2日の社員は、全体の7割超（72.0%）を占めており、これらの社員は郊外などの居住空間が広い住宅に転居する誘因は低いものと推測される。

(2) テレワークの普及に伴う居住地の選択～東京圏の居住空間と住宅取得額・家賃水準

テレワークの比重が高まると、居住環境を改善させる動きが進むものと見込まれる。国土交通省『住生活基本計画』における「居住面積水準」をみると（図表12）、生活するのに必要不可欠な居住空間である「最低居住面積水準」は、2～4人世帯で30～50㎡、多様なライフスタイルを想定した都心等の共同住宅の目安である「誘導居住面積水準（都市居住型）」は、同55～95㎡（一般型は同75～125㎡）となっている。住宅を仕事場としても利用する場合は、誘導居住面積水準よりも10～20㎡程度広い空間が必要であるとの指摘もある^(注6)。

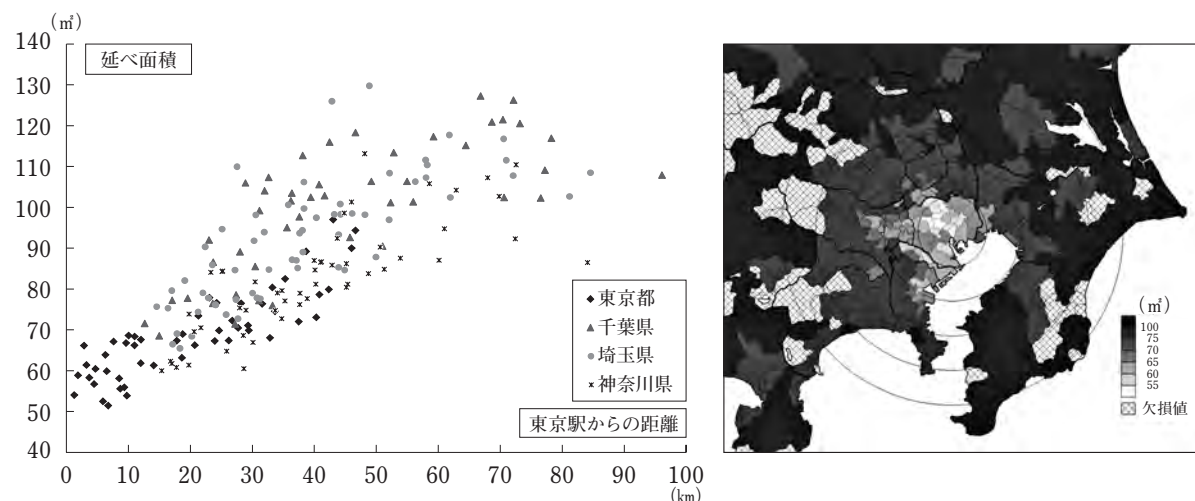
図表13左は、南関東における市区町村別の

図表12 『住生活基本計画』における「居住面積水準」

	概要	算定式	世帯人数別の面積（例）（単位：㎡）				子どもに係る世帯人数の換算
			単身	2人	3人	4人	
最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅面積に関する水準	①単身者⇒25㎡ ②2人以上の世帯⇒10㎡×世帯人数+10㎡	25	30 【30】	40 【35】	50 【45】	・3歳未満⇒0.25人 ・3歳以上6歳未満⇒0.5人 ・6歳以上10歳未満⇒0.75人
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要なと考えられる住宅の面積に関する水準	〔都市居住型〕 都心とその周辺での共同住宅居住を想定	①単身者⇒40㎡ ②2人以上の世帯⇒20㎡×世帯人数+15㎡	40	55 【55】	75 【65】	
		〔一般型〕 郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定	①単身者⇒55㎡ ②2人以上の世帯⇒25㎡×世帯人数+25㎡	55	75 【75】	100 【87.5】	

- （備考）1. 【 】内は、3～5歳児が1名いる場合
2. 子どもに係る世帯人数の換算により、世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。世帯人数が4人を超える場合は5%控除する。
3. 国土交通省『住生活基本計画』より信金中央金庫 地域・中小企業研究所が作成

図表13 南関東の市区町村別の住宅延べ面積と都心（東京駅）からの距離の関係（18年）



- （備考）1. 市区町村別の分布。延べ面積は持ち家と借家の総数。右図の同心円は都心からの距離が15km、30km、45km、60km、75kmの目安
2. 「東京駅からの距離」は東京駅と各市区町村役所所在地の測地線距離であり、Python “GeoPy” geodesicを利用して取得した数値
3. 総務省統計局『住宅・土地統計調査』などの数値に基づいて地理情報分析支援システム「MANDARA10（埼玉大学教育学部人文地理学教室）」などを利用して信金中央金庫 地域・中小企業研究所が作成

住宅延べ面積と都心（東京駅）からの距離の関係を散布図で示している。都心から10km圏内の地域では、居住面積が50～70㎡にとどまる。この水準は、誘導居住面積水準（都市居住型）の2人世帯におおむね相当するが、60㎡前後だと2人以上世帯で仕事を自宅で行うにはやや手狭である。都心から離れるほど

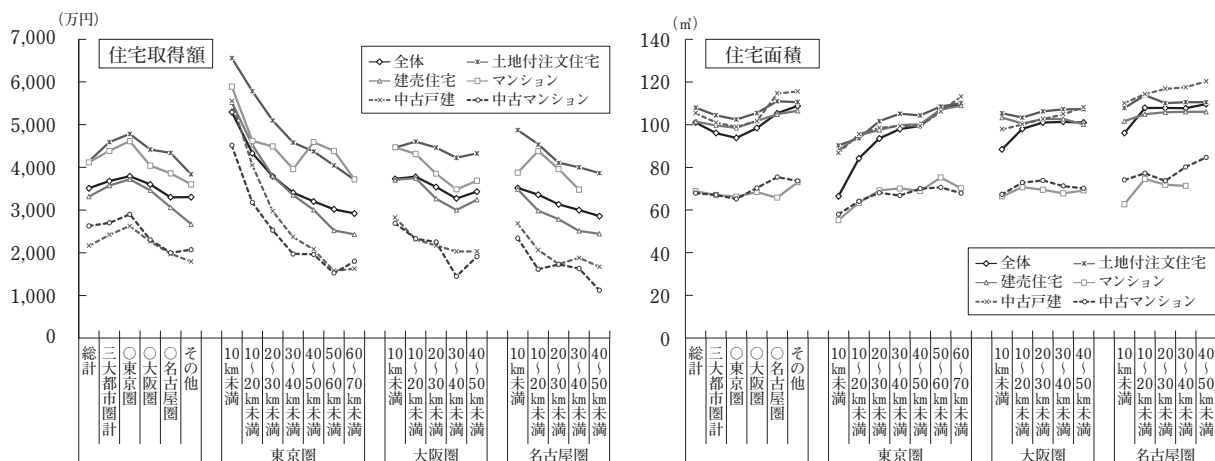
戸建住宅等の持ち家を取得しやすくなり、居住面積が広がる。15km程度離れると、埼玉県の川口市・草加市・八潮市・三郷市や千葉県の松戸市・船橋市など、居住面積が75㎡を超える市区町村が現れる（図表13右）。仕事スペースや子供部屋も設けられてゆとりがある居住面積100㎡を超える市区町村は、都

心から30km程度離れた地域でみられるようになる。例えば、埼玉県は松伏町・蓮田市・杉戸町、千葉県は白井市・野田市・四街道市・袖ヶ浦市・木更津市、茨城県は守谷市などが、居住面積が100㎡を超える都心に比較的近いエリアになる^(注7)。コロナ収束後、平日はテレワーク重視、休日は買い物・レジャー等で時々都心へ行くようなライフスタイルならば、通勤時間を優先して都心の狭小な住宅で暮らすより、所得水準に応じて、都市近郊や都心でも駅遠の居住面積が広い住宅で暮らす傾向が強まるものと考えられる。住宅金融支援機構『フラット35利用者調査(20年度)』による住宅取得額は、土地付注文住宅は東京圏の距離帯10km未満(中央値)で6,561万円(90㎡)だが、30～40kmでは4,580万円(105㎡)と約2,000万円低い(図表14)。東京圏の距離帯30～40kmではマンションが

3,960万円(70㎡)、建売住宅が3,350万円(100㎡)で10km未満と比べて3～4割安くなる。このような地域では、テレワーク重視世帯による新築戸建や築浅物件等の住宅需要が高まる可能性がある。また、中古住宅・空き家・古民家や高度経済成長期等に開発されたニュータウンなどのリフォーム・リノベーションによる住宅等の有効活用などを促すことも、地域活性化には必要であろう。

借家に住んでいる世帯について通勤時間と借家面積1㎡当たりの家賃の関係をみると(図表15)、例えば、東京都千代田区は、通勤時間が23.1分、家賃が3,438円/㎡であり、通勤時間は短いが家賃は著しく高い。東京23区内はおおむね通勤時間30～45分で家賃1,500～3,000円/㎡程度である。一方、通勤時間が長くなるほど家賃も低下し、清瀬市は通勤時間が52.2分、家賃が1,264円/㎡で^(注8)、通勤時

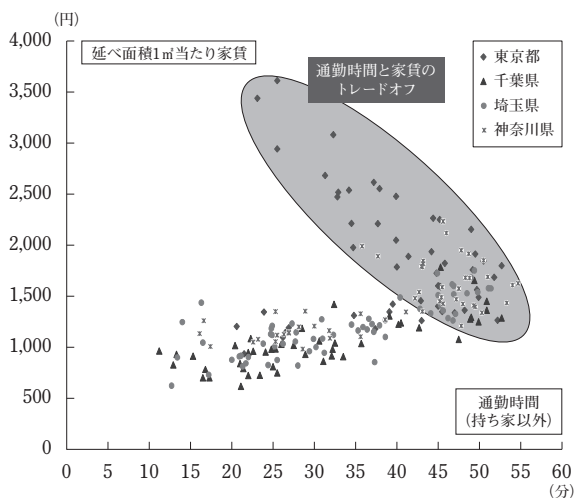
図表14 三大都市圏の距離帯別の住宅取得額と住宅面積(20年度)



- (備考) 1. 住宅取得額は所要資金額(土地付注文住宅は建設費+土地取得費)。数値は中央値
2. フラット35利用者が対象。「全体」は建設費のみフラット35利用の注文住宅を含む。
3. 住宅金融支援機構『フラット35利用者調査』より信金中央金庫 地域・中小企業研究所が作成

(注)7. 郊外へ行くほど、古民家などを含む住宅面積が広い戸建住宅が多くなることが影響する点に留意を要する。
8. 公営団地やワンルームのアパートなどが多い地域では家賃が低下するおそれがあるので留意する必要がある。

図表15 南関東の市区町村別の住宅延べ面積
1㎡当たり家賃と通勤時間の関係(18年)

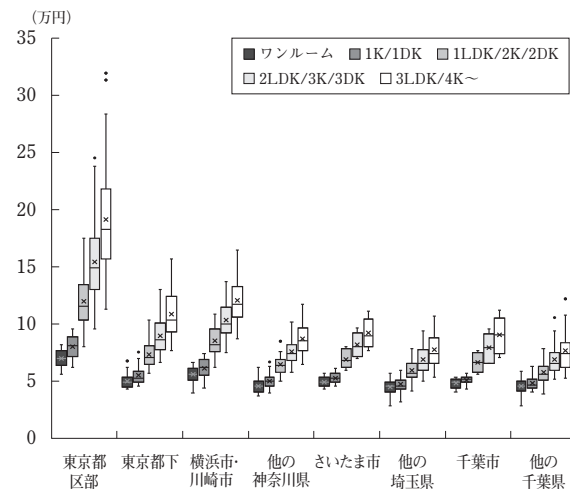


- (備考) 1. 市区町村別の分布
2. 通勤時間は持ち家以外に住む雇用者の普通世帯の中位数
3. 延べ面積1㎡当たり家賃は借家に居住する世帯が対象で家賃0円の世帯は含んでいない。
4. 総務省統計局『住宅・土地統計調査』より信金中央金庫 地域・中小企業研究所が作成

間と家賃の間にトレードオフの関係がみられる。ただ、都心から更に離れると家賃は低下するが、都心より居住地周辺の職場に勤務する割合が高まるので、通勤時間は徐々に短くなる。

東京23区内で比較的ゆとりのある3LDK等や2LDK等の賃貸マンションを賃借する場合、リクルートSUUMOによる家賃相場では月15万円以上になるが(平均値は3LDK等が19.2万円、2LDK等が15.5万円)、3LDK等は横浜市・川崎市や東京都下では月10～15万円、2LDK等なら月10万円未満のエリアもある(図表16)。この他の近郊地域では3LDK等でも月10万円未満で借りられるエリアが多い。実際、20年に東京都特別区部からの転入者数が19年より大幅に増加した市町村

図表16 南関東のエリア別・間取り別家賃相場の分布



- (備考) 1. 各エリアの市区郡別賃貸マンション家賃相場分布の箱ひげ図
2. 箱の下底は第1四分位数、中の線は中央値、上底は第3四分位数、×印は平均値。ひげは原則、最高値・最低値を示すが、箱から四分位範囲の1.5倍を超える市区郡は外れ値として点で示している。
3. リクルート運営の住宅・不動産情報ウェブサイトSUUMOより信金中央金庫 地域・中小企業研究所が作成

をみると(図表17)、横浜市・三鷹市・さいたま市・川崎市等の都区部周辺や藤沢市・鎌倉市・茅ヶ崎市等の都市近郊で人気が高い湘南エリアなどが上位にランクしている。なお、転入先を町村に絞ったランキングをみると、自然豊かで交通利便性が比較的高い長野県^(注9)や湘南・外房エリアなどの首都圏の観光地に加え、沖縄県などへの地方移住も散見され、リタイアに伴う生活拠点のシフトや地方での転職・完全テレワーク等による勤務場所の移行の動きも一定数見受けられる。

3LDK等は東京23区周辺の政令指定都市でも都区部の5～6割程度の水準で借りられる。テレワークで通勤時間の重要性が低下すれば、家賃負担の軽減や居住空間の確保などを

(注)9. 長野県軽井沢町は学校(風越学園)の開校が転入者数の増加に寄与したと報道されている。

図表17 都区部からの転入者の増加数上位市町村

順位	都道府県名	市町村名	増加人数	順位	都道府県名	市町村名	増加人数	〈町村のみを対象とした順位〉			
								順位	都道府県名	市町村名	増加人数
1位	神奈川県	横浜市	2411	26位	京都府	京都市	197	1位	長野県	軽井沢町	232
2位	神奈川県	藤沢市	713	27位	埼玉県	新座市	183	2位	神奈川県	葉山町	78
3位	東京都	三鷹市	667		東京都	大和市	183	3位	長野県	御代田町	49
4位	埼玉県	さいたま市	651	29位	千葉県	習志野市	176	4位	神奈川県	大磯町	46
5位	神奈川県	川崎市	557	30位	千葉県	浦安市	173	5位	岩手県	紫波町	38
6位	東京都	小金井市	555	31位	神奈川県	横須賀市	169	6位	埼玉県	杉戸町	35
7位	千葉県	船橋市	419	32位	東京都	日野市	164		千葉県	一宮町	34
8位	神奈川県	鎌倉市	417	33位	神奈川県	平塚市	151		神奈川県	湯河原町	34
9位	千葉県	千葉市	413	34位	埼玉県	蔵市	149	9位	茨城県	東海村	31
10位	茨城県	つくば市	409	35位	千葉県	流山市	146	10位	埼玉県	毛呂山町	30
11位	東京都	府中市	385		神奈川県	小田原市	146	11位	沖縄県	北谷町	29
12位	東京都	立川市	383	37位	広島県	広島市	144	12位	沖縄県	南風原町	28
13位	東京都	町田市	346	38位	静岡県	静岡市	139		北海道	月形町	27
14位	神奈川県	相模原市	341	39位	千葉県	松戸市	138	13位	沖縄県	北中城村	27
15位	千葉県	八千代市	318	40位	埼玉県	入間市	133	15位	熊本県	菊陽町	26
16位	神奈川県	茅ヶ崎市	308	41位	埼玉県	朝霞市	128	16位	千葉県	横芝光町	24
17位	東京都	武蔵野市	300	42位	東京都	東村山市	127		群馬県	高山村	22
18位	埼玉県	川口市	263	43位	千葉県	市原市	120	17位	神奈川県	真鶴町	22
19位	千葉県	柏市	261	44位	千葉県	印西市	118		沖縄県	西原町	22
20位	東京都	清瀬市	242	45位	福井県	福井市	111		千葉県	長生村	19
21位	栃木県	宇都宮市	237	46位	新潟県	新潟市	110	20位	奈良県	王寺町	19
22位	長野県	軽井沢町	232		静岡県	浜松市	110				
23位	兵庫県	神戸市	229	48位	東京都	東久留米市	109				
24位	東京都	八王子市	210		茨城県	守谷市	99				
25位	北海道	札幌市	197	49位	千葉県	君津市	99				
					長野県	長野市	99				

(備考) 1. 20年の移動前の住所地（東京都特別区部）の市町村別転入者数の対19年比増加数（日本人＋外国人移動者）
2. 転入先の順位は東京都特別区部の各区を除いている。
3. 総務省統計局『住民基本台帳人口移動報告』より信金中央金庫 地域・中小企業研究所が作成

目的に、借家を利用する若年世帯などが、都市中心部から都市近郊や都心でも駅遠の間取りが広い住宅などへ転居する傾向が高まる可能性がある。

(3) 地域間の人口移動～コロナ禍が大都市を襲ったことによる地域人口への影響

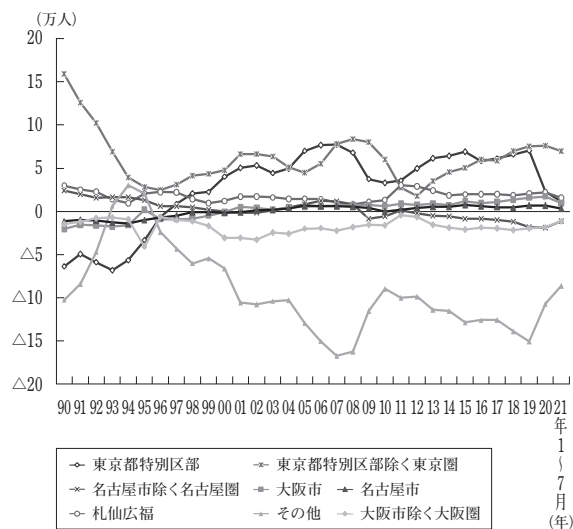
完全テレワークが可能になれば、勤務先の所在地に関係なく居住地を選択することができるようになる。それは、都心で暮らしていた労働者が地方へ移住したり、地方に居住しながら大都市に本社がある企業に就職できたりすることを意味する。都心から地方への移住の活発化や地方から都心への転出の抑制につながり、東京一極集中が是正されると期待

する向きは多い^(注10)。

地域間の人口移動の状況をみると、東京都や東京都特別区部の転入超過数（日本人移動者）は、年間で見ると97年以降、プラスの推移が続いている（図表18）。東京圏の転入超過数は、都市部を除く地方圏の転出超過数の推移と対称的に推移してきた様子が見える。リーマン・ショックで景気が悪化した09年には東京圏の転入超過数が縮小したが、その後は回復して転入超過数は拡大基調で推移していた。しかし、全国的な緊急事態宣言の発令などで東京都の転入超過数（移動者）は、20年5月に△1,069人とマイナスに転じ、20年6月や進学・就職で人口移動が活発化する21年3～4月を除いてマイナスで推移

(注) 10. 内閣官房・内閣府『第2期まち・ひと・しごと創生総合戦略（2020 改訂版）』、『まち・ひと・しごと創生基本方針2021』など

図表18 都市・地域別の転入超過数（日本人）の推移

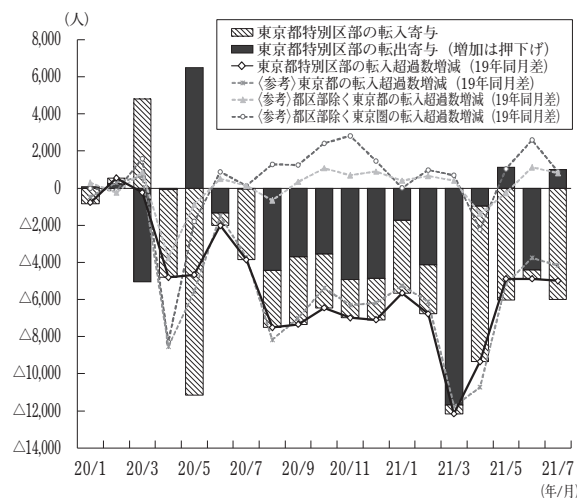


(備考) 1. 日本人移動者の推移。年間の数値だが、21年は1～7月計
 2. プラスは転入超過、マイナスは転出超過を示す。
 3. 移動者は、市区町村の境界を越えて、日本国内で住所を移した者
 4. 東京圏は埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県、名古屋圏は岐阜県・愛知県・三重県、大阪圏は京都府・大阪府・兵庫県・奈良県、札幌広域は札幌市・仙台市・広島市・福岡市の合算
 5. 総務省統計局『住民基本台帳人口移動報告』より信金中央金庫 地域・中小企業研究所が作成

している。ただ、東京都下や東京都特別区部を除く東京圏の転入超過数は一貫してプラスで推移している。東京都特別区部を除く東京圏の転入超過数は、20年6月以降、21年4月を除いて19年同月の水準を上回るなど、特に東京都特別区部で転入超過数の減少が著しいことが分かる。

そこで東京都特別区部の転入超過数の19年同月差の推移をみると^(注11)、転入者の減少と転出者の増加の両面で転入超過数が押し下げられていることが分かる(図表19)。特に、21年3月は転出者数が19年同月より1.2万人増

図表19 都区部の転入超過数の増減（19年同月差）



(備考) 1. 19年同月と比べた増減数
 2. 日本人+外国人移動者。外国人は、観光などの短期滞在者等を除き適法に3か月を超える在留資格と住所を有する者
 3. 転出寄与＝－（当該年月の転出者数－19年当該月の転出者数）
 4. 総務省統計局『住民基本台帳人口移動報告』より信金中央金庫 地域・中小企業研究所が作成

加し、21年4月は転入者数が同0.8万人減少した。21年に入っても都心回避の動きが続いており、5～7月は転入超過数が19年同月より月0.5万人程度減少しているため、このペースが続けば21年通年で0.9万人の転出超過に転じると見込まれる。東京都特別区部における転入超過数の増減（19年同月差）は、全国的な緊急事態宣言が発令された20年4月から21年7月までの累計で9.9万人減少している。

都心への人口集中が緩和されている一方では、人口の純流出が抑制されている地域がある。各地域の転入超過数の増減（19年同月差）の推移をみると、人口移動が活発化する3～4月は、21年に東京都や東海でコロナ前

(注) 11. 本稿では、転入超過数の増減を19年同月差で示しているが、20年以降、コロナ前（19年）の水準で推移したと仮定した場合に比べて、コロナ禍でどの程度の影響が生じたのかを把握するための措置である。21年以降がマイナスで推移している場合、転入超過数の減少傾向が続いていることを必ずしも示さない点に留意を要する。また、「転入超過数が減少」と記した場合、転入超過数がプラスの時はプラス幅の縮小やマイナスへの転換（転入超過→転出超過）、マイナスの時はマイナス幅の拡大を意味している。

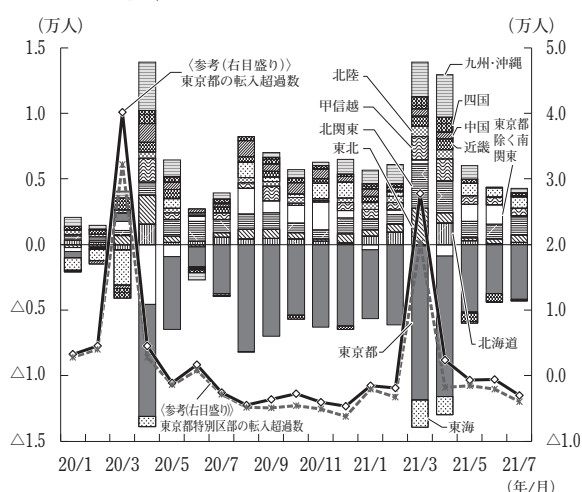
の水準より減少したが、北海道、東北、北関東、甲信越、九州・沖縄などの地方圏ではコロナ前の水準より増加している（図表20）。特に、北関東・甲信越や九州・沖縄の増加が著しい。21年5月以降も、東京都はコロナ前の水準を下回る推移が続いている一方、東京都を除く南関東や北関東・甲信越などは上回っており、関東・甲信越エリアにおける都市中心部とその周辺地域の間での人口移動がコロナ前と比べて大きく変化している。

都道府県別に転入超過数の増減（19年同月差）のコロナ期間中（20年4月～21年7月）の累計を対人口（20年）比でみると（図表21）、東京都が転入者の減少と転出者の増加によって△0.72%押し下げられており、愛知県や京都府・滋賀県などは転入者の減少数が転出者の減少数を上回ったことで転入超過数が押し下げられた。一方、山梨県は0.48%、茨城県は0.35%、栃木県は0.34%、福井県は0.33%、

徳島県は0.30%とプラス幅が大きく、人口の転出入による減少圧力が緩和している。全国的に地域間の人口移動の規模は縮小しており、対人口比でコロナ前に比べて累計0.16%分縮小した。人口移動が抑制される中、東京都のみ転出者数が累計で0.21%分増加している。都道府県別の転入者数は総じて減少しているが、転入者増減数の累計（対人口比）は東京都で△0.50%分と大きい一方、福井県・山梨県・長野県などはでプラスである。人手不足が強い福井県や大都市圏周辺の北関東・甲信越などは転入者増減数がプラスか小幅なマイナスにとどまる。

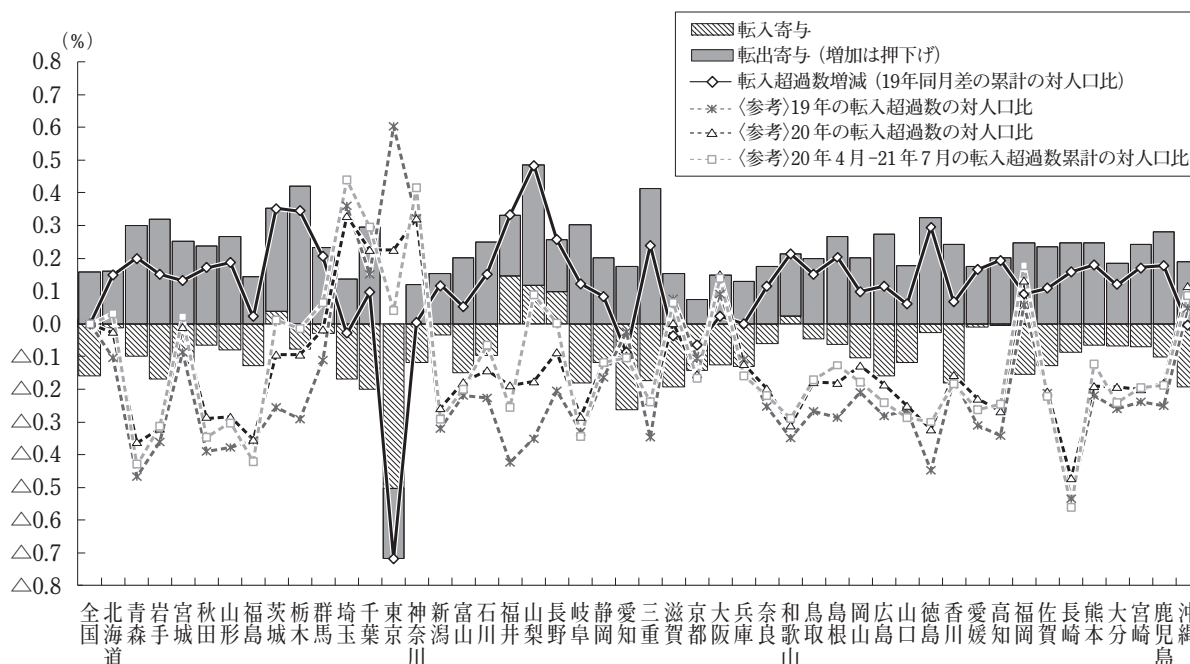
新型コロナウイルスの感染状況やテレワークの普及などの影響が強い東京都特別区部や東京圏に対する各地域の人口移動についてみることにする。南関東（除く東京都）では、東京都特別区部からの転入者増減数（19年同月差）が20年4月～21年7月の累計で2.1万人増、東京都特別区部への転出者増減数が同1.9万人減となり、コロナ前の水準が続いていたと仮定した場合に比べて人口が4.1万人（人口比0.18%）分押し上げられた（図表22）。東京都特別区部からの転入者数は、南関東（除く東京都）で大幅に増加した他、東京都下や北関東・甲信越も増加数が多い。全国的に増加しているが、これらの地域で増加数の85%を占める。テレワークの普及に伴う居住空間・生活環境の改善を目的とした転居に加え、雇用・所得環境の悪化を背景に、家賃水準が低いエリアや実家等への転居も増えた可能性があるが、都区部からの転出先は主に

図表20 地域別の転入超過数の増減（19年同月差）



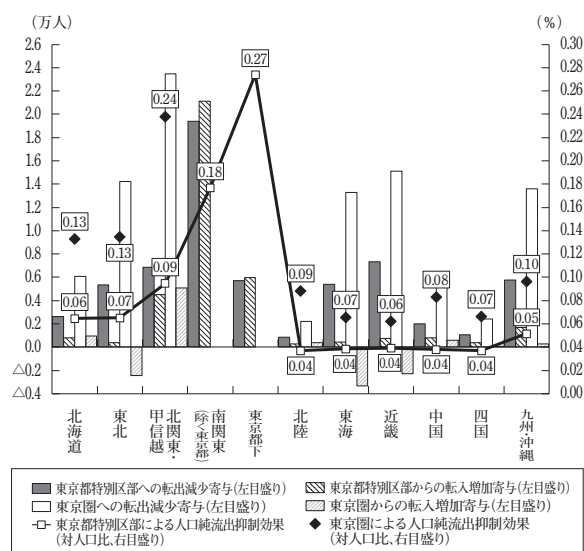
（備考） 1. 日本人＋外国人移動者。19年同月と比べた増減数
2. 総務省統計局『住民基本台帳人口移動報告』より
信金中央金庫 地域・中小企業研究所が作成

図表21 コロナ禍における人口の社会増減への影響(転入超過数増減の20年4月以降累計の人口比)



(備考) 1. 日本人+外国人移動者。19年同月と比べた転入超過数増減の20年4月～21年7月累計の対人口(20年1月1日時点)比
2. 総務省『住民基本台帳人口移動報告』、『住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数』より信金中央金庫 地域・中小企業研究所が算出、作成

図表22 コロナ禍における都区部・東京圏に対する人口純流出抑制効果(20年4月以降累計)



(備考) 1. 日本人+外国人移動者。19年同月と比べた東京都特別区部・東京圏への転出者減少(からの転入者増加)数の20年4月～21年7月累計とその合計の対人口(20年1月1日時点)比
2. 東京都下は東京都から東京都特別区部を除いた地域とした。
3. 総務省『住民基本台帳人口移動報告』、『住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数』より信金中央金庫 地域・中小企業研究所が算出、作成

都区部周辺から東京圏周辺が多い。特に、東京都下は、都区部との人口移動に伴って人口比で0.27%分押し上げられており、コロナ禍の影響が大きかった。東京圏に対する人口移動をみると、北関東・甲信越で東京圏への転出が大幅に減少し、転入も増えたことから、人口比で0.24%分の純流出が緩和された。北関東・甲信越以外は東京圏からの転入者数の増加が小幅であり、東海、東北、近畿はコロナ前に比べて減少するなど、コロナ禍で東京圏からの人口流入が細っている。一方、地方から東京圏への転出者増減数(19年同月差)は、近畿、東北、九州・沖縄、東海が累計(20年4月～21年7月)で1.3～1.5万人減少するなど、総じて抑制された。このため、コロナ期間中の転入超過数は、北海道や東北は人口の0.13%分、九州・沖縄、北陸は0.09～

0.10%分、中国、東海、四国、近畿は0.07%前後押し上げられている。特に地方では、若年人口の減少などに伴って、転出がすう勢的に縮小する傾向があるが、コロナ収束後も東京圏への流出が引き続き抑制されるのか注目される。

(4) 日本人男女・外国人別および年齢階級の人口移動

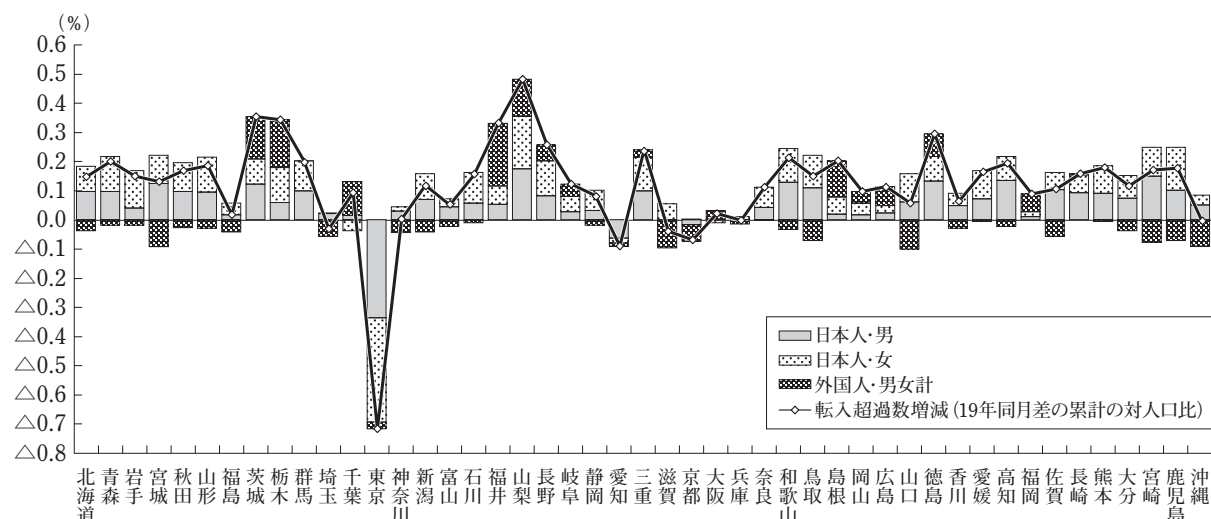
①日本人男女・外国人別の人口移動

図表21では、山梨県、茨城県、栃木県、福井県などで転入超過数がコロナ前と比べて累計で増加していることが分かったが、どのような性別や国籍などの属性によって押し上げられていたのだろうか。図表23は、図表21の転入超過数の増減要因を日本人男女・外国人別に示したグラフである。日本人の男女別に転入超過数の増減をみると、岩手県や栃木

県は女性の押し上げ寄与の方が大きい一方、千葉県や高知県などは男性の方が押し上げ寄与が大きい。南関東で女性の方が転入超過数へのプラス寄与が小さいかマイナス幅が大きい一方、東海は逆である。女性の方が大都市を回避したり、男性の方が東海等の製造業集積地における雇用情勢の影響を強く受けたりした可能性がある。

転入超過数が増加している地域は、外国人の押し上げ寄与も大きい。福井県、栃木県、茨城県、山梨県、島根県などで外国人の転入超過数が大幅に増加した。これらの地域では、緊急事態宣言などで外国人の県外への転出が抑制されたことに加え、外国人労働者が、福井県や島根県などの人手不足が強いエリア^(注12)に移動したことが寄与した可能性がある。厚生労働省『外国人雇用状況の届出状況』をみると、全国の外国人労働者は20年10月時点で

図表23 日本人男女・外国人別の人口移動の状況〈転入超過数増減の20年4月以降累計の対人口比〉



(備考) 1. 19年同月と比べた転入超過数増減の20年4月～21年7月累計の対人口（20年1月1日時点）比
2. 総務省『住民基本台帳人口移動報告』、『住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数』より信金中央金庫 地域・中小企業研究所が算出、作成

(注)12. 厚生労働省『一般職業紹介状況』の都道府県就業地別の有効求人倍率（21年7月の季節調整値）は、1位が福井県1.95倍、2位が秋田県1.70倍、3位が島根県1.69倍であり、労働需給が逼迫している（全国は1.15倍）。

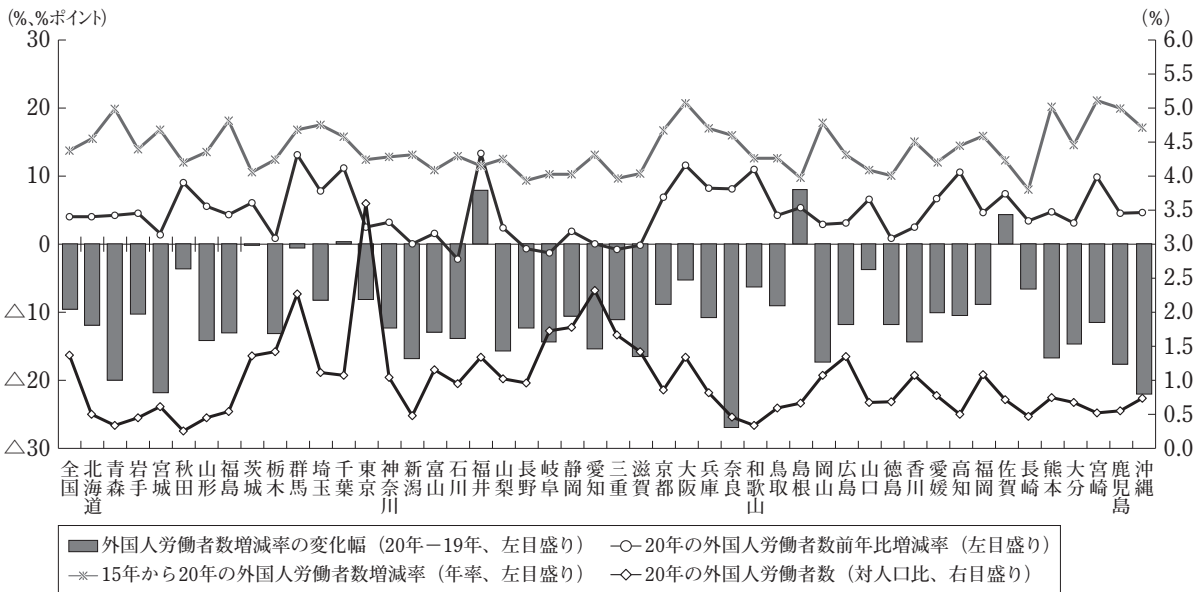
172.4万人となり、前年比増減率は4.0%増であった（図表24）。19年の13.6%増から大幅に鈍化している。都道府県別では、福井県、群馬県、大阪府、千葉県、高知県、和歌山県などで20年の前年比増加率が高く、福井県・島根県や佐賀県などは19年より増減率が高まった。製造業が前年比0.3%減（19年は11.3%増）とマイナスに転じるなど、自動車等の製造業集積地である東海各県や滋賀県などは横ばい圏にとどまり、外国人労働者の流入が停滞した。外国人労働者数の対人口比は、東京都などの大都市や地方中枢都市、自動車等の製造業集積地である東海・北関東で高い傾向がある。宿泊・飲食サービス業は前

年比1.8%減（19年は11.6%増）と急激に落ち込むなど、外出自粛などの影響が大きい大都市圏の飲食店・小売店や地方の宿泊施設などで働いている外国人労働者が、コロナ禍の長期化に伴って雇用機会が多い地域や産業へのシフトが続く可能性がある。

② 壮年層・子育て世代の人口移動

コロナ禍におけるテレワークの普及などに伴って、特に働き盛りの世代がどのように地域間移動をしているのかが注目される。人口移動は大学進学や新卒者の就職に伴って生じるケースが大きいですが、これらの進学・就職年齢層（15～24歳）はテレワーク普及による

図表24 都道府県別の外国人労働者の状況



	全産業計（20年の全国）								
		建設	製造業	情報通信	卸・小売	宿泊・飲食	教育等	医療・福祉	サービス
人数（万人）	172.4	11.1	48.2	7.1	23.2	20.3	7.2	4.3	27.7
構成比（%）	100.0	6.4	28.0	4.1	13.5	11.8	4.2	2.5	16.1
前年比（%）	4.0	19.0	△ 0.3	5.5	9.2	△ 1.8	1.2	26.8	3.9

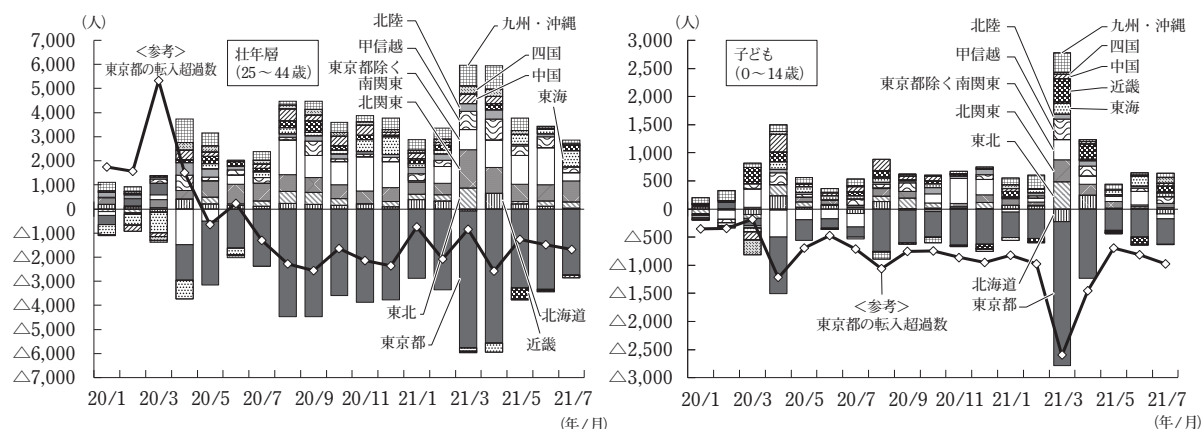
（備考）1. 各年10月末時点。事業主に雇用される外国人労働者が対象
 2. 厚生労働省『外国人雇用状況の届出状況』、総務省『住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数』より信金中央金庫 地域・中小企業研究所が作成

影響は小さいと見込まれるため、地域別に働き盛り世代である25～44歳の壮年層について転入超過数の増減（19年同月差）をみることにする（図表25左）。東京都は20年4月以降、19年同月の水準を下回る推移が続いており、20年8月～12月は3,500～4,500人、転勤等の動向が影響する21年3～4月は5,500人超減少した。東京都は、足元の21年7月に壮年層の転入超過数が19年同月に比べて2,734人少ない一方、北関東は869人、東海は673人、南関東（除く東京都）は345人コロナ前を上回る。働き盛り世代が都心を回避しており、特に東京都周辺の首都圏や関東周辺で転入超過数が押し上げられている。ただ、東京都の壮年層の転入超過数は、20年5月以降（除く同年6月）はマイナスで推移しているが、マイナス幅がすう勢的に拡大し続けている訳ではなく、21年7月は△1,681人とどまっている点に留意を要する。壮年層は子育て世帯も多く、コロナ前でも育児環境を考慮して都心から広い居住空間を確保でき、生活

環境が良好な地域へ転居する傾向があり、テレワークの導入で一段と拍車が掛かった可能性がある。

図表25右は14歳以下の推移であり、子どもの動向から子育て世帯がどのような地域間移動を行っているのかを検討する。東京都では、21年3月に新年度入り前に転居する動きが強まり、14歳以下の転出者は19年3月に比べて約1,700人増加、転入者は約850人減少し、転入超過数は△2,609人とコロナ前より2,559人減少した。その一方、21年3月に、東北の転入超過数はコロナ前に比べて480人、近畿は431人、北関東は393人、甲信越は372人、南関東（除く東京都）は358人、九州・沖縄は351人増加するなど、広範な地域で子育て世代の人口が押し上げられた。足元の21年7月も、東京都は14歳以下の転入超過数が△980人とコロナ前に比べて450人マイナス幅が拡大している。転出者は11人減ったが、転入者は461人減で子育て世帯の都心回避が続いているものと見込まれる。テレワークの

図表25 壮年層(左)と子ども(右)の転入超過数の増減(19年同月差)



(備考) 1. 壮年層は25～44歳、子どもは0～14歳とした。19年同月と比べた転入超過数の増減
2. 総務省統計局『住民基本台帳人口移動報告』より信金中央金庫 地域・中小企業研究所が算出、作成

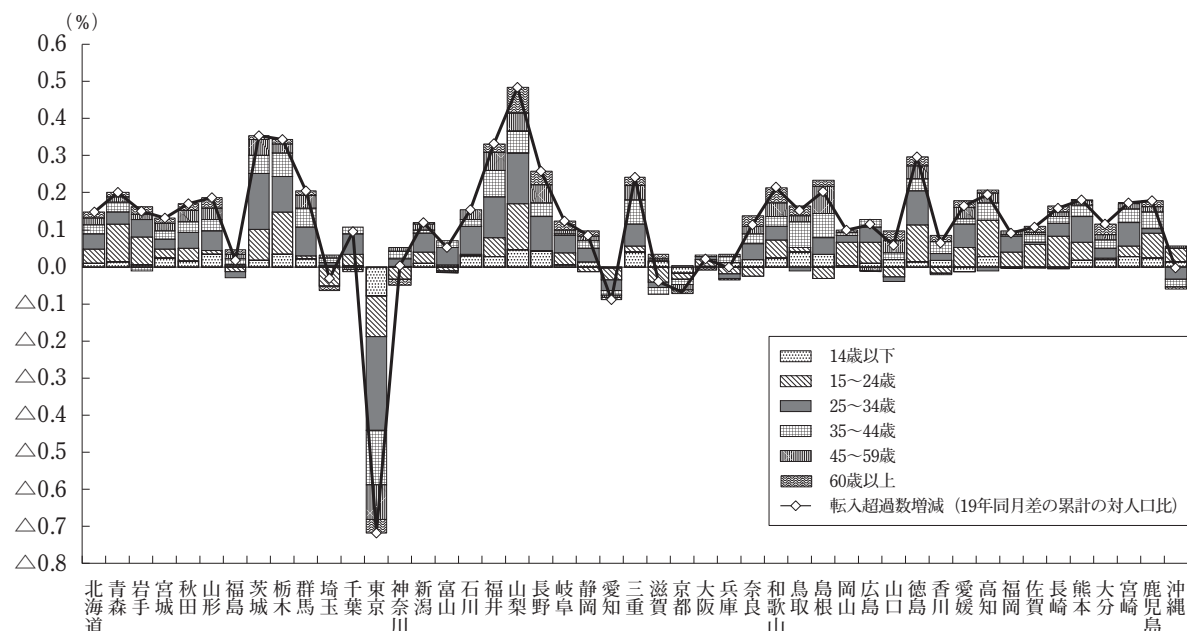
普及や企業の働き方の多様化などを反映して、都心への転入抑制や、都心から家賃水準や住宅取得額などが低くて広い居住空間が確保でき、育児環境が整備されているなど、生活環境が良好なエリアへの転出が緩やかに進む可能性がある。

③コロナ禍に伴う各都道府県の人口移動の年齢別変化

年齢階級別転入超過数の増減（19年同月差）を20年4月以降で累計して人口比でみると（図表26）、東京都では、人口移動が活発な進学・就職年齢層の15～24歳が0.11%の押下げに寄与し、壮年層の25～34歳は0.25%、35～44歳は0.15%押し下げており、壮年層の方が大幅である。また、14歳以下の子ども

は0.08%の押下げに寄与しており、子育て世帯の都心回避の動きが見受けられる。東京都の進学・就職年齢層（15～24歳）のうち、大学卒業後の就職年齢に当たる20～24歳は0.09%ポイントの押下げに寄与したが、大学進学年齢に当たる15～19歳は、20年4月に転入超過数が前年同月より約3,500人減少したものの（図表27）、その後は大きな変動はなく、0.02%ポイントの押下げにとどまった。また、21年3～4月の進学・就職年齢層の転入超過数は、東海や南関東（除く東京都）などもコロナ前より減少している。一方、地方圏はおおむねどの年齢層も押上げに寄与しており、東北、北関東・山梨県、中国・四国、九州などは15～24歳の進学・就職年齢層の押上げ幅が比較的大きい傾向がある。また、

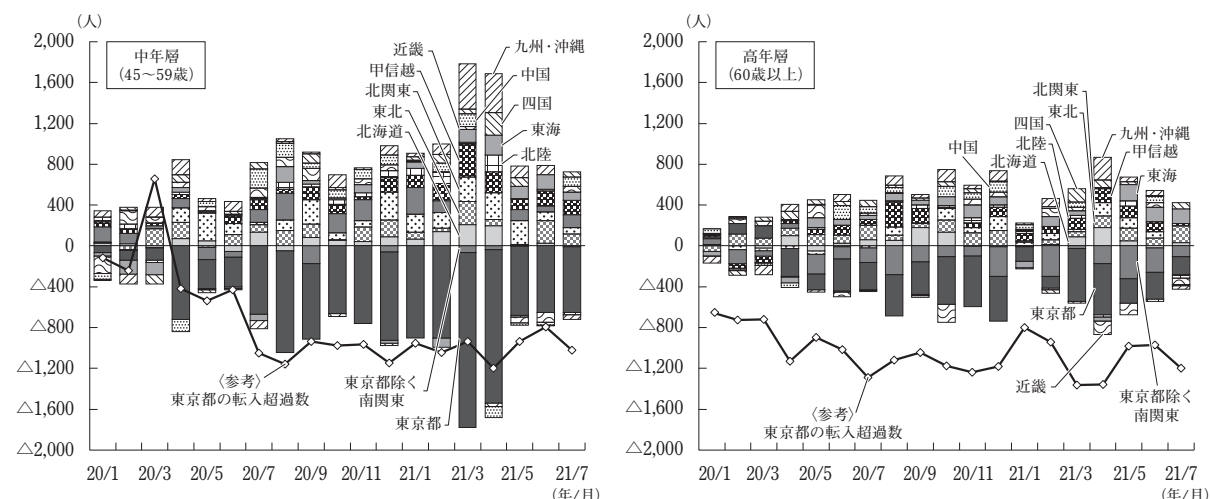
図表26 年齢階級別の人口移動の状況（転入超過数増減の20年4月以降累計の人口比）



（備考）1. 日本人+外国人移動者。19年同月と比べた転入超過数増減の20年4月～21年7月累計の対人口（20年1月1日時点）比
2. 総務省『住民基本台帳人口移動報告』、『住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数』より信金中央金庫 地域・中小企業研究所が算出、作成

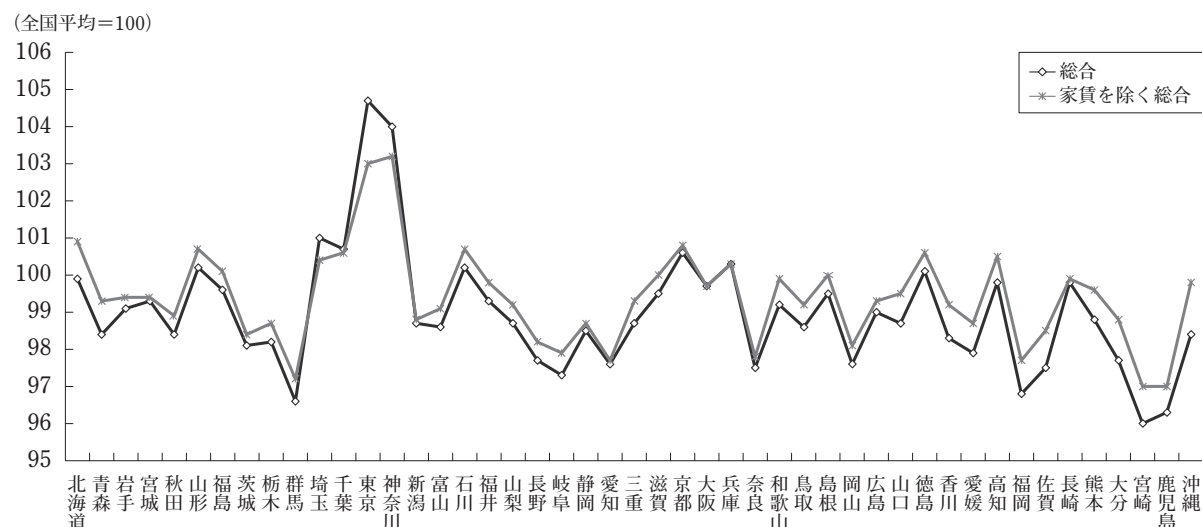
60歳以上の高年層は、コロナ前と比べた転出者数が累計で増加したのは東京都のみで、転入は大都市圏を中心に軒並み減少した一方、一部地域では増加している。例えば、移住で人気がある山梨県・長野県^(注13)や大分県・佐賀県・北海道などでは転入が増加しており、転入超過数の押上げに寄与した。高年

図表28 中年層(左)と高年層(右)の転入超過数の増減(19年同月差)



(注)13. 認定NPO法人ふるさと回帰支援センターによる20年の移住希望地ランキングは、1位静岡県、2位山梨県、3位長野県であり(窓口相談者)、13～17年の5年間は山梨県と長野県が1位と2位を占めていた。

図表29 都道府県別の消費者物価地域差指数（19年）



（備考） 1. 全国平均＝100。持ち家の帰属家賃を含まない。
 2. 総務省統計局『小売物価統計調査（構造編）』より信金中央金庫 地域・中小企業研究所が作成

東して移動の自粛が解消されれば、高齢者の安心・安全な住まいへの見直し機運の高まりから、地方への移住も含めた転居が増える可能性も否定できない。

（5）地方移住のメリットとデメリット～都道府県間の物価・住宅取得額・賃金格差

地方圏に住むメリットの1つは、物価水準が大都市より低いことである。例えば、宮崎県や鹿児島県は東京都より8%超（家賃を除くと6%弱）安く（図表29）、住居に関しては鳥取県で4割弱低い。また、地方圏では、住宅の居住空間が広く、取得額が安価である。住宅金融支援機構フラット35利用者における東京都の土地付注文住宅（平均値）の取得額は6,110万円（98.5㎡）であり、鳥取県（3,303万円、114.3㎡）は半額程度である（図表30）。地方移住は、生活費や住宅取得費を節約できたり、混雑がない豊かな自然環

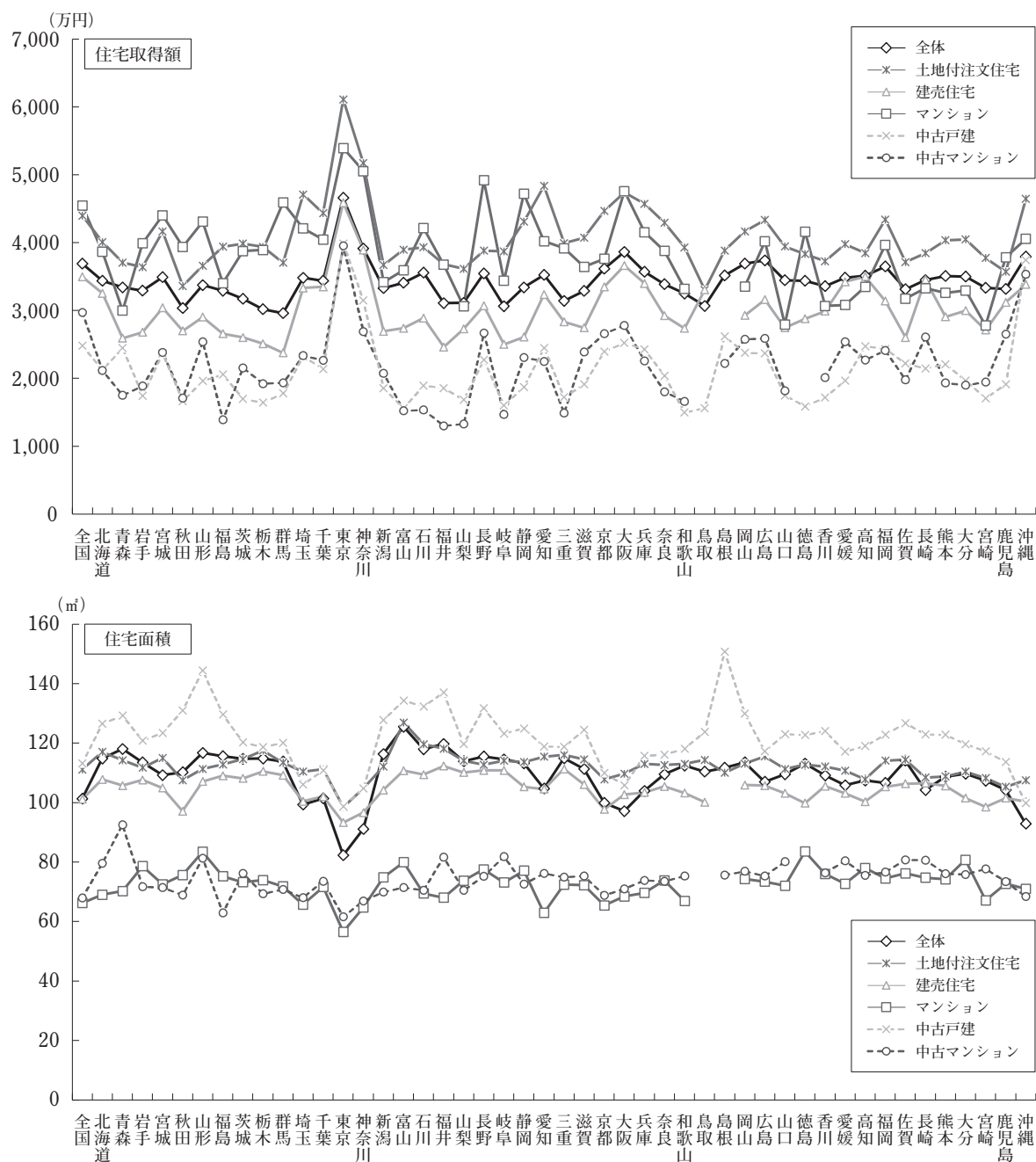
境の下で暮らせたりするメリットがある。

その一方、現金給与額（年換算）は地方圏で低く、東京都は男661万円、女468万円であり、青森県は男415万円、女301万円で3分の2弱の水準にとどまる（図表31）。リタイアしている年金受給者等は物価水準が低い地方での生活は魅力が高いと考えられるが、雇用における業種・職種の多様性や賃金水準の高さでは大都市圏や地方中枢都市の方が優位にあり、都市部から地方圏へ住民を呼び込み、地方圏から都市部の企業に就職しようとする進学・就職年齢層の転出を抑制するには、地方圏での生産性の向上、完全テレワークや“転職なき移住”の実現といった就業環境が一段と整備される必要があろう。

5. 今後の展望

現時点では、ワクチン接種が進んでいる一方で、変異型のまん延が危惧されるなど、新

図表30 都道府県別の住宅取得額と住宅面積（20年度）

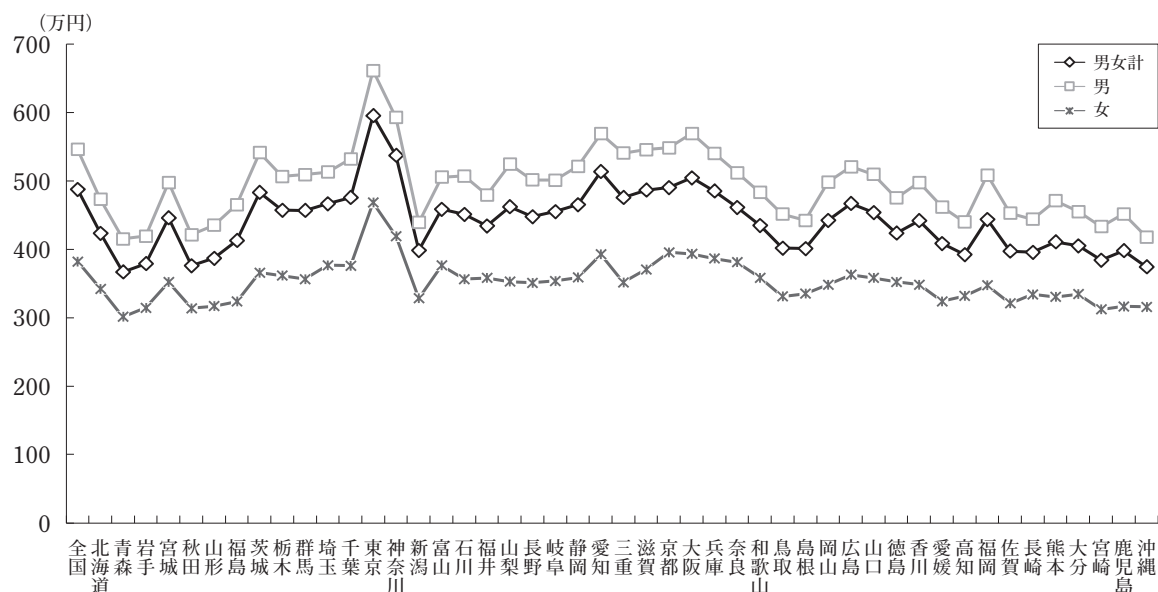


- (備考) 1. 住宅取得額は所要資金額（土地付注文住宅は建設費＋土地取得費）。数値は平均値
 2. フラット35利用者が対象。全体は建設費のみフラット35利用の注文住宅を含む。表示されていない箇所は件数がない場合である。
 3. 住宅金融支援機構『フラット35利用者調査』より信金中央金庫 地域・中小企業研究所が作成

型コロナの収束は見通せない状況である。コロナ収束後も、東京都区部などのオフィス街で人流が減少した状態が続くのか注目される。在宅勤務の普及などを反映して、オフィスの面積縮小・拠点集約・地方移転^(注14)に関する報道も相次いでおり（図表32）、オフィス街では緊急事態宣言が解除されても人流の戻りは緩慢であった。先行きについても、オ

(注)14. 東京23区から地方への本社機能の移転は、『地方拠点強化税制（移転型事業）』による税優遇制度などがある。

図表31 都道府県別の現金給与額（年換算、20年）



(備考) 1. きまって支給する現金給与額（6月分）×12+年間賞与その他特別給与額とした。年間賞与は前年1年間の額
2. 厚生労働省『賃金構造基本統計調査』より信金中央金庫 地域・中小企業研究所が作成

図表32 オフィス面積縮小と本社移転に関する報道

オフィスの面積縮小・座席数削減の動向	
〈社名〉	〈概要〉
富士通	22年度末までにオフィスを半減
日立オートモティブシステムズ社※	20年9月に新大手町ビルのオフィス4500㎡を半減
東芝	国内オフィス面積を約3割削減
ジャパンディスプレイ	20年度内に東京・新橋の本社オフィス面積を3分の1削減
日本HP	21年11月に東京都江東区にある本社オフィスを港区に正式移転。新オフィスの床面積はこれまでの約半分
クボタ	21年までに東京本社のビルに都内グループ各社を集約。オフィス面積3割減、賃料年3億円減
ANAホールディングス	21年度末までに都内オフィスを約15%削減。年5億円程度のコスト抑制
日本通運	現本社ビルを売却して21年秋以降に移転するオフィスの面積を現本社よりも2割程度縮小
丸紅	21年5月に移転した大手町新社屋の社員座席数を約7割程度に削減
ZOZO	21年2月に千葉市幕張エリアから西千葉エリアに移転、スペース縮小
ヤフー	21年11月までに都内オフィスを約4割縮小。計約3万㎡を賃借契約の満了時に返上。返上分の賃借料は年間数十億円
DeNA	21年8月に本社オフィスをコワーキングスペースへ移転。約2800席のデスク数を約700席に削減
コロプラ	20年11月に東京恵比寿のオフィス面積を4割削減（22年2月を目途に六本木エリアへ移転）
ぐるなび	21年1月にオフィス面積約4割削減。都内本社の賃貸5フロアのうち3フロアを20年12月に解約。座席数は従来の4分の1。オフィス解約で年間約4億円の固定費の削減
KDDI	21年1月以降に本社オフィスの座席数を4割削減。空いたスペースに都内グループ会社や事業拠点を集約
デロイトトーマツグループ	丸の内二重橋ビルに構える本社オフィスを縮小
RIZAP	グループ全社の本社床面積を現在の半分以下に削減することを目指す。
本社（本店）機能の移転・一部移転の動向	
〈社名〉	〈概要〉
パナソニックグループ	東京から本社一部機能を兵庫県淡路島に移転。本社機能社員約1800人うち1200人が異動の対象で23年度末までに完了予定*
ルピシア	20年7月に本店を東京代官山から北海道ニセコ町に移転
コラボスタイル	20年7月に東京神田神保町から愛知県名古屋市中区に移転
森田薬品工業	20年9月に東京日本橋から広島県福山市に移転
Far Yeast Brewing	20年10月に東京渋谷から山梨県小菅村に本社機能移転
日本肥糧	20年11月に東京日本橋から群馬県藤岡市に移転
常磐興産	21年3月までに東京東日本橋から福島県いわき市に移転

(備考) 1. 報道時点の情報なので、その後、内容が変更されている可能性がある。※現在は日立Astemo、*パナソニックは5月期決算
2. 各種報道より信金中央金庫 地域・中小企業研究所が作成

フィス面積を縮小したい企業の割合は高まっている^(注15)。東京23区では都市再開発等によって20年にオフィスが大量に供給されたことに加え^(注16)、賃貸契約の解約や契約満了を機にオフィスの縮小や移転に踏み切る企業も少なくないと考えられ、当面、オフィス需給は弱含む可能性がある。ただ、オフィス等の賃料引下げや条件緩和などの動きがみられ、このような市場の価格調整メカニズムなどが働き、都市近郊や地方企業等の都心への本社移転、成長企業の増床、リモート会議等への対応や職場環境の改善に伴う非執務エリアの拡充などが進めば、空室率の上昇に歯止めがかかろう。なお、都心周辺の既存オフィスや店舗など、立地条件が劣るエリアでは、都心の新築ビル等への移転による二次空室などで、回復に時間を要するおそれがある点が懸念される。

テレワーク等の働き方の多様化が進むことで、都心から地方への移動が増加する一方、地方にしながらテレワークで仕事をする労働者の増加などで地方から都心への移動が抑制される可能性がある。ただ、都市住民の地方移住・二拠点居住等に対する関心が高まっているとはいえ、都市住民の通勤圏を超えた地方移住が進展するためには、完全テレワーク

やジョブ型雇用等の普及による“転職なき移住”の実現性を高めるなど、地方に住みながら現状以上の労働成果を上げられる就業環境が一層整備される必要がある。

地方移住希望者の移住を実現させるためには、前述の就業・所得環境の改善に加え、自然環境・生活費などの地方で暮らすメリットや地域コミュニティの実状等の情報提供と移住希望者のニーズ等の情報収集による地方と移住希望者間のマッチングの強化^(注17)や、お試し移住の推進などで、移住前後のミスマッチを解消する必要がある。また、コロナ禍で急速に進んだ働き方などの構造変化に対応して、地方では、育児環境、学習環境、自然・文化的環境、運動環境、医療・福祉環境、テレワークセンター（サテライトオフィス・シェアオフィス・コワーキングスペース等）や情報通信環境等の業務支援サービスなどの整備、買い物・レジャー等の回遊性の高いコンパクトで開放的な街づくりなど、住民のニーズに合った生活環境の構築を推進できるかが、住民を惹きつけ、住民を引き留めるカギとなり、地域金融機関はそのための情報・助言・人材・資金等を支援する仲介・アドバイザー役を担うことが地域活性化に必要なことであると考えられる。

(注) 15. (株)ザイマックス不動産総合研究所『大都市圏オフィス需要調査2021春』では、今後2～3年程度先までにオフィス面積を縮小したい企業は16.4%（東京23区は20.0%）と、コロナ前である19年春の4.6%より上昇している。国土交通省『企業向けアンケート調査』では、20年8～9月の調査だが、本社の全面・一部移転、縮小について20年に検討を開始した都内上場企業は14%（移転7%、縮小7%）である。また、一定程度のテレワークの実施が想定される場合、本社事業所のオフィス縮小をすでに検討している企業は14%、今後検討する可能性がある企業は46%にのぼる。

16. CBRE『東京オフィスビル竣工マップ | 2021年版』や森ビル(株)『東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2021』では、21～22年のオフィスビルの供給量は低水準だが、23年以降、巨大プロジェクトの竣工等で供給量が高まるとしている。

17. 地方移住に関する情報提供では、一般社団法人移住・交流推進機構や認定NPO法人ふるさと回帰支援センターなどがあり、地方移住マッチングサービスは、(株)LIFULL「LOCAL MATCH」、(株)カヤック「SMOUT」、凸版印刷(株)「ビタマチ」などがある。

〈参考文献〉

1. 石井良一（2021）『アフターコロナの都市計画 変化に対応するための地域主導型改革』学芸出版社
2. 長田英知（2021）『ポスト・コロナ時代どこに住み、どう働くか』ディスカヴァー・トゥエンティワン
3. 幸田昌則（2021）『アフターコロナ時代の不動産の公式』日本経済新聞社
4. 西岡・江崎・小池・山内〔編〕（2020）『地域社会の将来人口ー地域人口推計の基礎から応用までー』東京大学出版会
5. 米山秀隆（2021）『アフターコロナの都市と住まい コロナ禍がもたらすまちづくりの変化とは』プロGRESS