



## グローバル都市不動産研究所 第9弾（都市政策の専門家 市川宏雄氏監修） 2020年、コロナ禍で東京の人口はどのように変化したか？ ～外国人の転出超過が目立ち、女性は男性の2倍以上の転入超過数～

投資用不動産を扱う株式会社グローバル・リンク・マネジメント（本社：東京都渋谷区、以下 GLM）は、(1)東京という都市を分析しその魅力を世界に向けて発信すること、(2)不動産を核とした新しいサービスの開発、等を目的に、明治大学名誉教授市川宏雄氏を所長に迎え、「グローバル都市不動産研究所（以下、同研究所）」を2019年1月1日に設立しました。（研究所 URL：<https://www.global-link-m.com/company/institute/>）

同研究所では、第6弾「[コロナによって東京一極集中の流れは変わったのか？](#)」で、2020年8月までのデータをもとに東京の人口動向、転入・転出動向の分析を報告しました。今回の第9弾はその「続編」として、**2020年の1年間（1～12月）を通じて東京の人口がどのように変化したか、長期化する新型コロナウイルス感染拡大が転入・転出状況にどのような影響を与えているのかを分析いたしました。**

### = 分析結果ダイジェスト =

#### TOPICS①

#### 【2020年の東京の人口動向】外国人が大幅減、12月には日本人の減少も拡大

- ・新型コロナの影響で東京都の人口は急速に減少するのではないかとわれながらも、**2020年は年間8600人の人口増となった。**ただし、2019年の年間9万4193人増と比べると、その数は大幅に低下している。
- ・年間増加数を日本人・外国人別でみると、日本人は3万9493人増、外国人は3万893人減であり、**外国人の減少がより大きく影響を与えたことが分かった。**

#### TOPICS②

#### 【東京の転入・転出の動向】30～40歳が転出超過、女性が男性よりも転入超過

- ・2020年3～4月の時点では外国人の転出超過が目立ったが、8月以降は日本人の転出超過が大半を占めた。
- ・前年は転入超過であった30歳代、40歳代が、2020年には大きく転出超過に転じた。
- ・2020年の転入超過数の総計は女性2万1493人、男性9633人と、女性の方が男性よりも2.23倍多くなった。**コロナ禍においても、女性は男性よりも東京都を志向し、また東京都に住み続ける傾向も強いことを示している。**
- ・東京都からの転出は、北海道や沖縄県のような地方ではなく、**東京圏内の近隣3県に分散したことが分かった。**

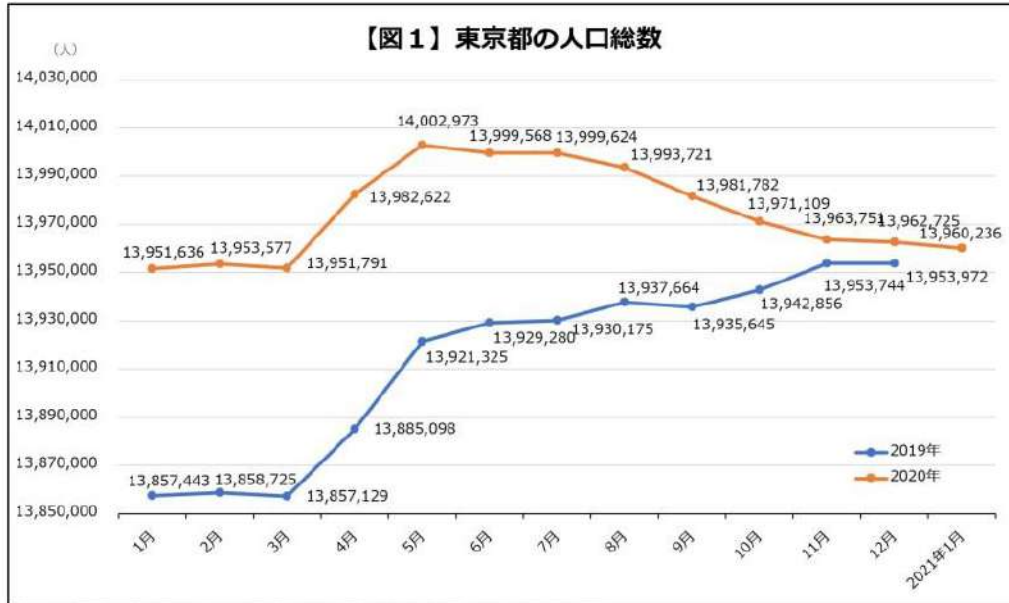
#### TOPICS③

#### 【東京23区の詳細分析】減少区は外国人の影響大、都心区では一貫して増加

- ・人口増減の総数でみると、2020年は東京都区部全体で2154人増と、2019年の8万3991人増と比べて増加数は大幅に低下し、区別には13区で減少となっている。
- ・日本人の人口でみれば21区で増加しており、**減少しているのは江戸川区と葛飾区の2区に過ぎず、外国人を含む総数で大きく減少をみせた新宿区、豊島区は、外国人の減少が人口総数の減少につながったといえる。**
- ・一方、千代田区、中央区、台東区といった**東京都心区では、すべての期で一貫して日本人の人口が増加し続けている。**

## 外国人が大幅減、12月には日本人の減少も拡大

東京都の人口推計（2015年国勢調査人口を基準に住民基本台帳人口の増減分を加減して算出した推計値）によると、2020年5月1日に総人口が1400万人を突破した後、感染拡大の第2波の影響で8月に1万1939人減、9月に1万673人減と大幅な人口減少を記録しました。その後、減少幅は徐々に落ち着き、2021年1月時点での総人口は1396万236人となりました。**新型コロナの影響で東京都の人口は急速に減少するのではないかと、言われながらも、2020年は年間8600人の人口増となりました。**ただし、2019年の年間9万4193人増と比べると、その数は大幅に低下しています【図1】。



**年間増加数を日本人・外国人別で見ると、日本人は3万9493人増、外国人は3万893人減であり、外国人の減少がより大きく影響を与えたことがわかります。**

しかしながら、3月以降に毎月3～7000人規模で減少していた外国人も11月に4558人増、12月に5561人増と増加に転じた一方で、日本人は、8月以降、毎月4～5000人規模で減少を続け、感染拡大の第3波が訪れた12月には8050人減と減少幅が拡大してしまいました【表1】。新型コロナの感染拡大の長期化が、日本人の減少にも影響しはじめたことが気になるところです。

【表1】2020年の東京都の人口動向（各月1日時点の数値）

	2020年 1月1日	2020年 2月1日	2020年 3月1日	2020年 4月1日	2020年 5月1日	2020年 6月1日	2020年 7月1日	2020年 8月1日	2020年 9月1日	2020年 10月1日	2020年 11月1日	2020年 12月1日	2021年 1月1日	2020年 人口増減数
人口総数	13,951,636	13,953,577	13,951,791	13,982,622	14,002,973	13,999,568	13,999,624	13,993,721	13,981,782	13,971,109	13,963,751	13,962,725	13,960,236	8,600
前月との増減	-	1,941	△1,786	30,831	20,351	△3,405	56	△5,903	△11,939	△10,673	△7,358	△1,026	△2,489	
うち日本人	13,374,307	13,374,491	13,374,215	13,412,457	13,436,518	13,436,147	13,440,636	13,440,816	13,436,351	13,431,767	13,427,434	13,421,850	13,413,800	39,493
前月との増減	-	184	△276	38,242	24,061	△371	4,489	180	△4,465	△4,584	△4,333	△5,584	△8,050	
うち外国人	577,329	579,086	577,576	570,165	566,455	563,421	558,988	552,905	545,431	539,342	536,317	540,875	546,436	△30,893
前月との増減	-	1,757	△1,510	△7,411	△3,710	△3,034	△4,433	△6,083	△7,474	△6,089	△3,025	4,558	5,561	

(参考) 2019年の東京都の人口動向

	2019年 1月1日	2019年 2月1日	2019年 3月1日	2019年 4月1日	2019年 5月1日	2019年 6月1日	2019年 7月1日	2019年 8月1日	2019年 9月1日	2019年 10月1日	2019年 11月1日	2019年 12月1日	2020年 1月1日	2019年 人口増減数
人口総数	13,857,443	13,858,725	13,857,129	13,885,098	13,921,325	13,929,280	13,930,175	13,937,664	13,935,645	13,942,856	13,953,744	13,953,972	13,951,636	94,193
前月との増減	-	1,282	△1,596	27,969	36,227	7,955	895	7,489	△2,019	7,211	10,888	228	△2,336	
うち日本人	13,305,760	13,305,824	13,304,969	13,333,234	13,357,328	13,364,782	13,366,336	13,371,155	13,371,529	13,373,034	13,376,195	13,375,559	13,374,307	68,547
前月との増減	-	64	△855	28,265	24,094	7,454	1,554	4,819	374	1,505	3,161	△636	△1,252	
うち外国人	551,683	552,901	552,160	551,864	563,997	564,498	563,839	566,509	564,116	569,822	577,549	578,413	577,329	25,646
前月との増減	-	1,218	△741	△296	12,133	501	△659	2,670	△2,393	5,706	7,727	864	△1,084	

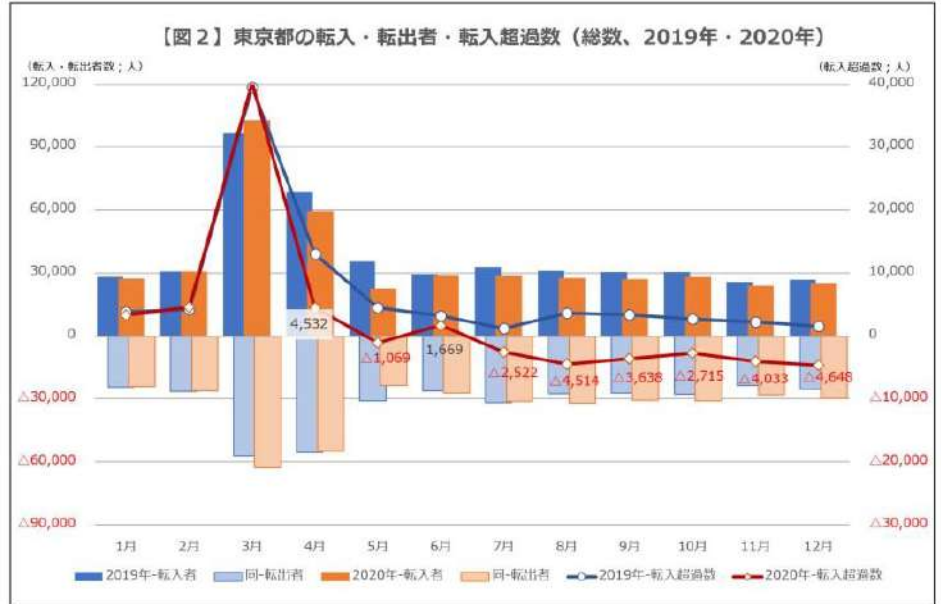
出典：東京都「東京都の人口（推計）」（各月1日現在の推計）をもとに作成

TOPICS①の分析は、東京都に住んでいる人口の増減数（出生・死亡の自然増減を含む）になるので、東京都への集中が進んでいるのか、分散に転じているのかまでは正確には分かりません。そこで、総務省住民基本台帳人口移動報告を用いて、2020年の東京都の人口の集中・分散の状況を詳しくみていきましょう。

### コロナ禍でも東京都は転入超過を維持

2020年の東京都の国内他道府県との転入・転出状況【図2、表2】をみると、年間の転入者数は43万2930人、転出者数は40万1805人であり、3万1125人の転入超過（日本人3万8374人の転入超過、外国人7249人の転出超過）となっています。**コロナ禍が吹き荒れた2020年においても東京都は転入超過を維持することとなりました。**

ただし、2019年の転入超過数8万2982人と比べると、その数は4割弱に低下しています。



【表2】東京都の国内他道府県との転入・転出者・転入超過数の動向

		2020年 1月	2020年 2月	2020年 3月	2020年 4月	2020年 5月	2020年 6月	2020年 7月	2020年 8月	2020年 9月	2020年 10月	2020年 11月	2020年 12月	2020年 計
転入者数	移動者総数	27,385	30,812	103,039	59,565	22,525	29,040	28,735	27,524	27,006	28,193	24,044	25,062	432,930
	うち日本人	24,970	28,150	97,317	55,168	20,957	27,107	26,562	25,466	24,908	25,882	22,004	22,677	401,168
	うち外国人	2,415	2,662	5,722	4,397	1,568	1,933	2,173	2,058	2,098	2,311	2,040	2,385	31,762
転出者数	移動者総数	24,099	26,234	62,840	55,033	23,594	27,371	31,257	32,038	30,644	30,908	28,077	29,710	401,805
	うち日本人	21,824	23,625	55,415	48,119	21,466	25,011	28,706	29,477	27,992	28,388	25,694	27,077	362,794
	うち外国人	2,275	2,609	7,425	6,914	2,128	2,360	2,551	2,561	2,652	2,520	2,383	2,633	39,011
転入超過数	移動者総数	3,286	4,578	40,199	4,532	△1,069	1,669	△2,522	△4,514	△3,638	△2,715	△4,033	△4,648	31,125
	うち日本人	3,146	4,525	41,902	7,049	△509	2,096	△2,144	△4,011	△3,084	△2,506	△3,690	△4,400	38,374
	うち外国人	140	53	△1,703	△2,517	△560	△427	△378	△503	△554	△209	△343	△248	△7,249

(参考：2019年の東京都の国内他道府県との転入・転出者・転入超過数の動向)

		2019年 1月	2019年 2月	2019年 3月	2019年 4月	2019年 5月	2019年 6月	2019年 7月	2019年 8月	2019年 9月	2019年 10月	2019年 11月	2019年 12月	2019年 計
転入者数	移動者総数	28,137	30,775	96,638	68,677	35,367	29,329	32,938	31,097	30,590	30,593	25,793	26,915	466,849
	うち日本人	25,550	28,123	91,131	63,731	32,189	26,618	29,898	28,107	27,285	27,297	23,132	24,246	427,307
	うち外国人	2,587	2,652	5,507	4,946	3,178	2,711	3,040	2,990	3,305	3,296	2,661	2,669	39,542
転出者数	移動者総数	24,374	26,504	57,082	55,604	30,886	26,154	31,739	27,449	27,228	27,936	23,539	25,372	383,867
	うち日本人	21,809	24,070	50,563	48,122	27,397	23,181	28,277	24,709	24,187	24,743	20,981	22,693	340,732
	うち外国人	2,565	2,434	6,519	7,482	3,489	2,973	3,462	2,740	3,041	3,193	2,558	2,679	43,135
転入超過数	移動者総数	3,763	4,271	39,556	13,073	4,481	3,175	1,199	3,648	3,362	2,657	2,254	1,543	82,982
	うち日本人	3,741	4,053	40,568	15,609	4,792	3,437	1,621	3,398	3,098	2,554	2,151	1,553	86,575
	うち外国人	22	218	△1,012	△2,536	△311	△262	△422	250	264	103	103	△10	△3,593

出典：総務省「住民基本台帳人口移動報告」をもとに作成

月別にみると、3月に転入・転出者数ともに前年同月を大きく上回りましたが、緊急事態宣言発出によって4月には転入超過数4532人と前年同月と比べて大幅減、5月には初めて1069人の転出超過となりました。感染拡大の第2波が訪れた7月には再び2522人の転出超過となり、8月以降、前年同月比で転入者数の減少と転出者数の増加がともに拡大し、3～4000人台の規模で転出超過が続きました。

3～4月の時点では外国人の転出超過が目立っていましたが、8月以降は日本人の転出超過が大半を占めています。

### 30～40歳代が大きく転出超過。女性が男性よりも2.23倍転入超過

続いて、この東京都の転入・転出状況を年齢5歳階級別・男女別にみてみましょう【図3、表3】。

これまでは、東京都には進学や就職などを要因として、15～19歳、20～24歳、25～29歳の年齢階級が多く転入し、転入超過数に大きく寄与してきました。2020年は、これら3つの年齢階級（若年層）の転入者数が減少し、転入超過数は前年と比べて2割程度減少することとなりました（15～29歳の転入超過数：2019年9万3036人、2020年7万3855人）。

また、前年は転入超過であった**30歳代、40歳代が、2020年には大きく転出超過に転じており、これら青壮年層に多く転入減、転出増があったことが分かります**

（30歳代：2019年3797人の転入超過、2020年1万855人の転出超過。40歳代：2019年1047人の転入超過、2020年6172人の転出超過）。

これらの状況を男女別にみると、2020年の15～19歳、20～24歳の転入超過数は、男性よりも女性の方が前年と同様に上回っています。一方、30歳代、40歳代の転出超過数は、男性よりも女性の方が低くとまっています。

【表3】東京都の年齢階級別転入・転出・転入超過数（男女別）

	2020年転入超過数			2019年転入超過数		
	男	女	計	男	女	計
0歳～4歳	△4,041	△3,531	△7,572	△2,571	△2,103	△4,674
5歳～9歳	△775	△580	△1,355	△21	△56	△77
10歳～14歳	247	324	571	554	615	1,169
15歳～19歳	5,187	6,038	11,225	6,898	7,471	14,369
20歳～24歳	22,921	27,418	50,339	25,512	31,685	57,197
25歳～29歳	6,729	5,562	12,291	10,915	10,555	21,470
30歳～34歳	△2,840	△2,233	△5,073	1,759	1,883	3,642
35歳～39歳	△3,452	△2,330	△5,782	△266	421	155
40歳～44歳	△2,683	△1,312	△3,995	△586	664	78
45歳～49歳	△1,624	△553	△2,177	135	834	969
50歳～54歳	△1,366	△894	△2,260	△585	57	△528
55歳～59歳	△1,576	△1,329	△2,905	△804	△697	△1,501
60歳～64歳	△2,160	△1,243	△3,403	△1,656	△973	△2,629
65歳～69歳	△1,720	△866	△2,586	△1,479	△580	△2,059
70歳～74歳	△1,506	△665	△2,171	△1,125	△355	△1,480
75歳～79歳	△818	△512	△1,330	△636	△279	△915
80歳～84歳	△457	△545	△1,002	△387	△383	△770
85歳～89歳	△295	△673	△968	△226	△524	△750
90歳以上	△138	△583	△721	△90	△593	△683
計	9,633	21,493	31,126	35,341	47,642	82,983
男女比 (男=1.00)	1.00	2.23		1.00	1.35	

出典：総務省「住民基本台帳人口移動報告」をもとに作成

これらの要因は、コロナ禍のなかでも女性若年層が進学や就職などで東京に転入した、他道府県に単身赴任していた男性青壮年層が東京勤務への異動を中断した、テレワークの普及などでフットワークの軽い男性単身者層が他道府県に多く転出した、などさまざま推測されますが、結果的に2020年の転入超過数の総計は女性2万1493人、男性9633人と、女性の方が男性よりも2.23倍多くなっています。**コロナ禍においても、女性は男性よりも東京都に住み続ける傾向が強いことが分かりました。**

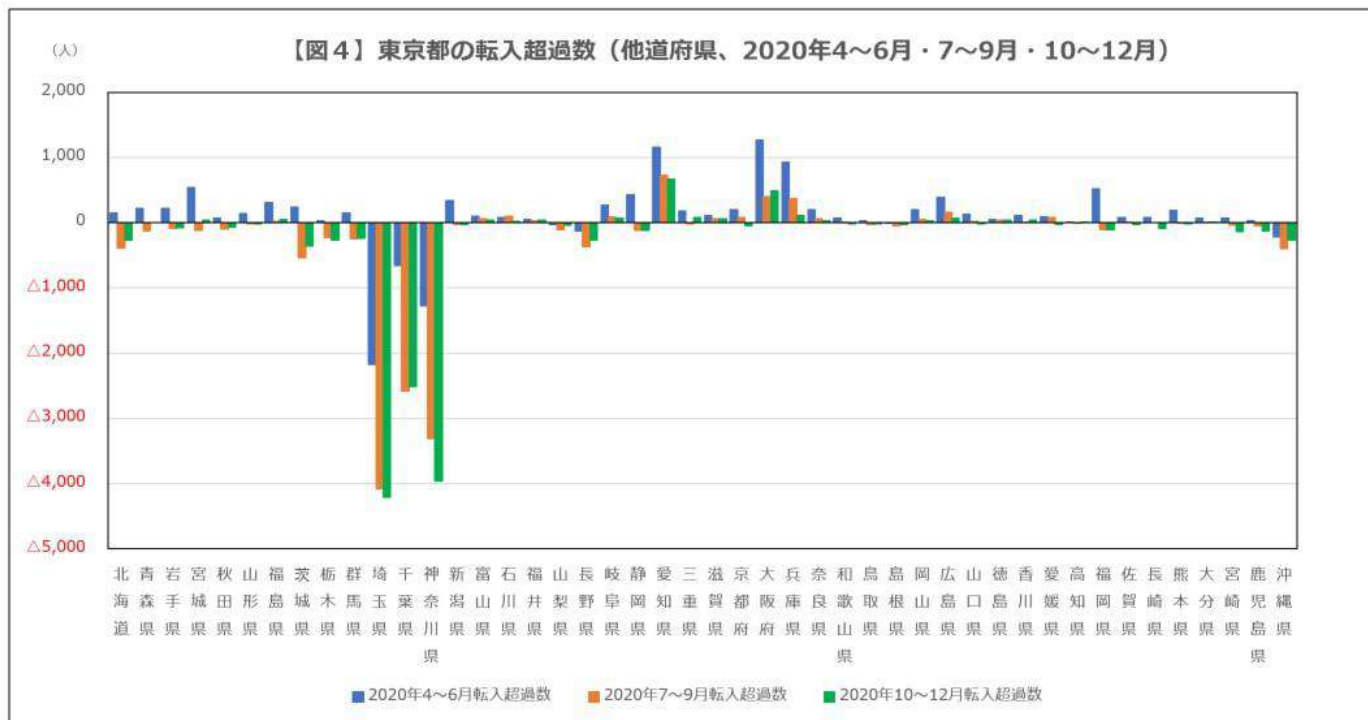


出典：総務省「住民基本台帳人口移動報告」をもとに作成

## 多くは隣接3県に移動。都心回帰とドーナツ化が同時進行

新型コロナの感染拡大が生じた4月以降における東京都と他道府県との移動状況を四半期ごとにみると、東京都からの転出超過は、7～9月期、10～12月期とも埼玉県、千葉県、神奈川県との隣接3県でその多くを占めています（東京都から隣接3県への転出超過数は4～12月で2万4766人）。

茨城県、群馬県、栃木県などの関東近県、北海道、長野県、沖縄県などへの移動も一部みられますが、7～9月期、10～12月期を通して少数にとどまっています【図4】。この1年の移動状況でみれば、**東京都からの転出は、北海道や沖縄県のような地方ではなく、東京圏内の近隣3県に分散していったことが分かります。**



出典：総務省「住民基本台帳人口移動報告」をもとに作成

ここで、東京圏（1都3県）の転入・転出状況を見ると、年間の転入者数は49万2631人、転出者数は39万3388人であり、9万9243人の転入超過

（2019年は14万9783人の転入超過）となっています。年間の転入超過数は前年と比べて3割ほど減少しましたが、月別にみると5月以降ほぼ横ばいの状況であり、1都3県から人口が大きく流出しているという傾向はみられません【図5】。



出典：総務省「住民基本台帳人口移動報告」をもとに作成  
東京圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

さらに1都3県の各市区町村の人口が、2020年の1年間でどのように増減したかを地図上に表してみたのが【図6】です。

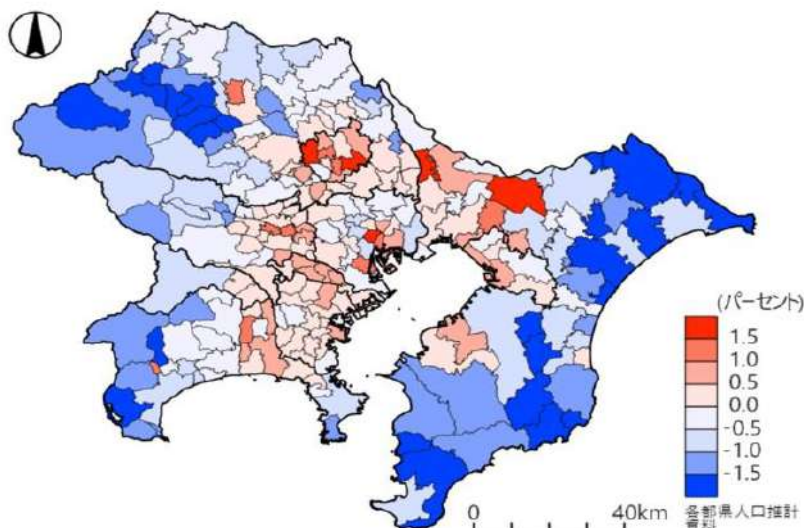
東京都区部の周辺区（新宿区、豊島区、江戸川区など）で人口が減少しているなかで、その外周の東京都多摩地区の市、隣県3県の市では人口が増加していることが分かります。

とくに、東京都小金井市、国分寺市、三鷹市、武蔵野市、埼玉県さいたま市、朝霞市、富士見市、千葉県千葉市中央区・美浜区、流山市、印西市、八千代市、柏市、習志野市、神奈川県横浜市中

区・港北区、川崎市多摩区・宮前区、海老名市など、東京近郊で主要交通網の結節点にある市でその増加が高まっています。その一方で、東京都心区（千代田区、中央区、品川区、江東区など）で人口が増加している状況もみとれます。

これらの人口動向をまとめると、東京都区部の周辺区からの転出先として、隣接3県に移るパターンと、東京都心区へ移るパターンの2つが現れていることが推測されます。つまり、**新型コロナの影響によって、人口の都心回帰と郊外へのドーナツ化の2つの現象が同時に起こっていることを物語っています。**

【図6】1都3県市町村別の2020年人口増減率



出典：各都県の人口推計データに基づく2020年1月1日から2021年1月1日までの人口増減率を色別に図示。ただし、神奈川県内の横浜市、川崎市の各区と一部市町村は、2020年国勢調査の関係で2020年10月以降のデータ更新を停止していることから、その区域は2020年9月時点でのデータで代用した。

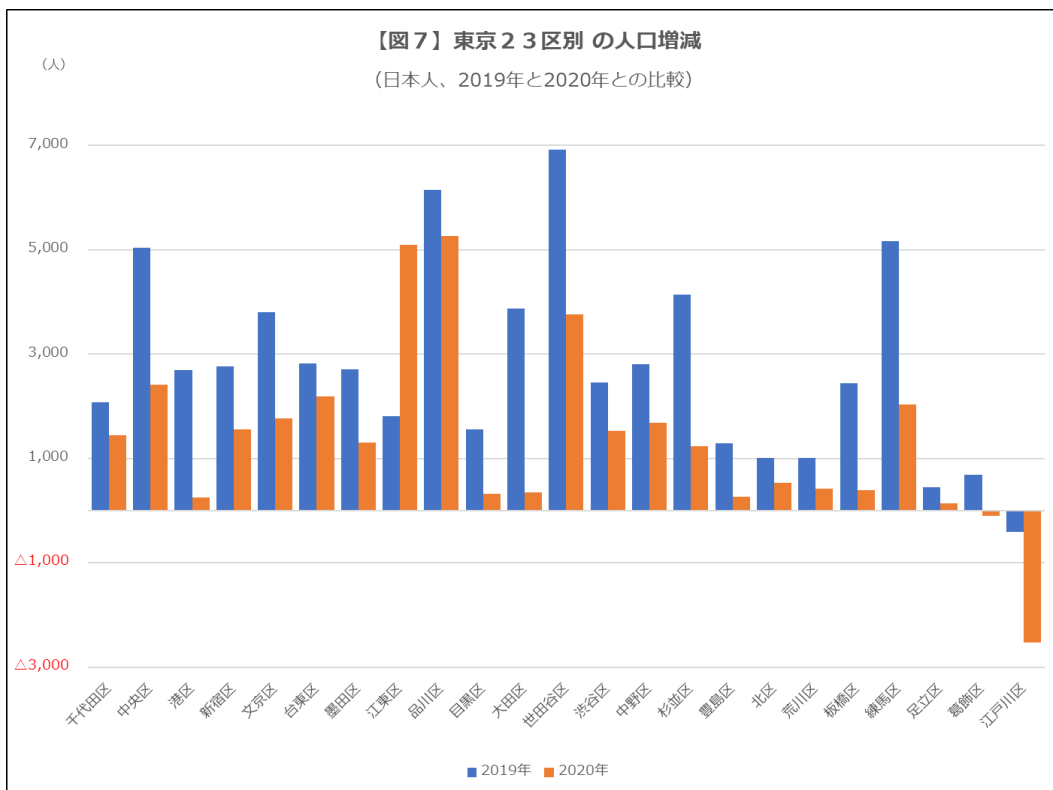
### TOPICS③

## 東京 23 区の詳細分析

### 日本人の減少区は江戸川区、葛飾区の2区のみ

次に、東京23区内のそれぞれの区別に、2020年の人口増減の状況について分析していきましょう【図7、表4】。

人口増減の総数で見ると、2020年は東京都区部全体で2154人増と、2019年の8万3991人増と比べて増加数は大幅に低下しています。区別には、江戸川区3956人減、新宿区3221人減、豊島区2946人減をはじめ、13区で減少となっています。



しかし、2020年の人口増減を日本人・外国人別にみると、外国人の減少が大きく影響を与えていることが分かります。日本人の人口でみれば、東京都区部全体で3万1248人増と、2019年の増加数と比べて約5割の減少にとどまっています。区別には、品川区5258人増、江東区5095人増、世田谷区3756人増など、21区で増加しており、減少しているのは江戸川区と葛飾区の2区のみに過ぎません。総数で大きく減少をみせた新宿区、豊島区は、外国人の減少が人口総数の減少につながったといえます。

【表4】東京23区別の人口増減状況  
(総数・日本人・外国人別、2019年・2020年)

	2020年人口増減数			2019年人口増減数		
	総数	外国人		総数	外国人	
		日本人	外国人		日本人	外国人
東京都区部	2,154	31,248	△29,094	83,991	63,215	20,776
千代田区	1,274	1,445	△171	2,307	2,075	232
中央区	2,222	2,405	△183	5,859	5,036	823
港区	△1,343	253	△1,596	2,953	2,696	257
新宿区	△3,221	1,550	△4,771	2,290	2,760	△470
文京区	460	1,762	△1,302	4,625	3,798	827
台東区	1,216	2,185	△969	3,139	2,815	324
墨田区	751	1,299	△548	3,037	2,703	334
江東区	4,466	5,095	△629	3,356	1,807	1,549
品川区	4,700	5,258	△558	7,004	6,146	858
目黒区	△157	321	△478	2,132	1,561	571
大田区	△821	344	△1,165	4,959	3,871	1,088
世田谷区	2,886	3,756	△870	8,579	6,924	1,655
渋谷区	835	1,524	△689	3,077	2,450	627
中野区	△602	1,684	△2,286	3,576	2,807	769
杉並区	△614	1,227	△1,841	4,986	4,132	854
豊島区	△2,946	268	△3,214	738	1,289	△551
北区	△750	529	△1,279	1,932	1,003	929
荒川区	△611	423	△1,034	1,180	1,013	167
板橋区	△1,144	384	△1,528	4,467	2,444	2,023
練馬区	664	2,026	△1,362	7,002	5,165	1,837
足立区	△296	138	△434	2,786	452	2,334
葛飾区	△859	△96	△763	1,959	682	1,277
江戸川区	△3,956	△2,532	△1,424	2,048	△414	2,462

出典：東京都「東京の人口（推計）」（各月1日現在の推計）をもとに作成

## 7～9月期以降、周辺区で日本人の減少が拡大。都心区では一貫して増加

さらに、2020年の動向を四半期ごとにみていくと、日本人の人口も、感染拡大の第2波が訪れた7月以降は減少に転じている区が多くみられます。7～9月期には18区が減少に転じ、10～12月期になると20区が減少となっています。

とくに、江戸川区、大田区、世田谷区、杉並区、板橋区などの区部周辺区では、日本人の人口の減少幅が拡大している状況がみられます。一方で、千代田区、中央区、台東区といった東京都心区では、すべての期で一貫して日本人の人口が増加し続けています【表5】（次ページ）。

ここまでの分析をまとめると、

- ① コロナ禍が吹き荒れた2020年でも東京都の人口は年間8600人（日本人は3万9493人）増加し、3万1125人の転入超過を維持した。
- ② 年齢階級別にみると、若年層の転入超過数が減少、30～40歳代では転出超過に転じたが、女性の方が男性よりも転入超過数が2.23倍多かった。
- ③ 東京都からの転出は、東京圏内の隣接3県に分散しており、人口の都心回帰と郊外へのドーナツ化の2つの現象が同時に起こっている。

ということが出来ます。

2020年の東京都は人口増、転入超過を維持しましたが、昨年冬から感染拡大第3波が猛威を振るい、1月に東京（1都3県）に発出された緊急事態宣言も延長、再延長を繰り返す結果となってしまいました。2021年の東京の人口動向がどのようになるかは、この春の進学、就職などによる東京への転入状況、そして新型コロナの感染の波がいつまで続くかがカギを握ることになりそうです。

【表5】東京23区別の人口増減数（日本人・外国人別、2020年四半期別）

	日本人					外国人				
	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~12月計	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~12月計
東京都区部	35,745	22,341	△8,928	△17,910	31,248	△6,769	△10,640	△17,351	5,666	△29,094
千代田区	482	233	597	133	1,445	43	△180	△75	41	△171
中央区	1,152	810	70	373	2,405	116	△246	△140	87	△183
港区	1,271	78	△489	△607	253	273	△599	△1,020	△250	△1,596
新宿区	1,497	940	△69	△818	1,550	△2,379	△1,867	△1,995	1,470	△4,771
文京区	1,284	915	△25	△412	1,762	△465	△349	△697	209	△1,302
台東区	867	963	266	89	2,185	△412	△403	△591	437	△969
墨田区	670	813	12	△196	1,299	△37	△274	△429	192	△548
江東区	2,882	2,721	△79	△429	5,095	345	△164	△909	99	△629
品川区	3,028	3,118	88	△976	5,258	91	△121	△379	△149	△558
目黒区	1,223	600	△630	△872	321	△69	△96	△420	107	△478
大田区	3,526	749	△1,265	△2,666	344	109	△285	△855	△134	△1,165
世田谷区	4,042	2,296	△623	△1,959	3,756	28	△258	△714	74	△870
渋谷区	1,248	890	△242	△372	1,524	124	△334	△459	△20	△689
中野区	1,862	1,146	△651	△673	1,684	△672	△900	△965	251	△2,286
杉並区	2,501	1,129	△1,068	△1,335	1,227	△526	△570	△875	130	△1,841
豊島区	1,025	633	△645	△745	268	△1,495	△1,160	△1,414	855	△3,214
北区	810	916	△370	△827	529	△496	△412	△790	419	△1,279
荒川区	437	566	△259	△321	423	△416	△376	△668	426	△1,034
板橋区	1,478	532	△602	△1,024	384	△345	△500	△969	286	△1,528
練馬区	2,447	1,290	△726	△985	2,026	△294	△482	△779	193	△1,362
足立区	1,309	410	△676	△905	138	186	△177	△523	80	△434
葛飾区	604	518	△386	△832	△96	△75	△400	△503	215	△763
江戸川区	100	75	△1,156	△1,551	△2,532	△403	△487	△1,182	648	△1,424

出典：東京都「東京の人口（推計）」（各月1日現在の推計）をもとに作成

<参考文献>

- ・総務省統計局統計調査部国勢統計課調査官 永井 恵子「統計Today No.168 新型コロナウイルス感染症の流行と東京都の国内移動者数の状況－住民基本台帳人口移動報告2020年の結果から－」2021年2月5日
- ・ニッセイ基礎研究所生活研究部人口動態シニアリサーチャー 天野 馨南子「新型コロナ人口動態解説(1)－対男性223%増、強まる東京都の女性偏在」2021年2月1日

都市政策の専門家

市川 宏雄 所長による分析結果統括

～働き方が変わっても東京圏を離れずに住まうことを選ぶ～

新型コロナの発生によって、東京への人口集中が止まり、一極集中がこれで終わるのだという話がまことしやかに広がりました。3密を避けるためには東京を脱出し、地方への移住が増えるだろうと、マスコミでの報道が続きました。確かに、伊豆や房総の別荘地が活況を呈し始めたのはこの頃です。これが2020年の前半での人々の受け止め方だったとも言えます。ところが、東京都では5月に初めて人口が1400万人を超したのです。人口増加から漸減に向かうのは緊急事態宣言が終了した6月以降です。そして一年が終わってみると、それまでの年間8～9万人増加のペースではないものの、実は1万人弱の人口増加だったのです。

それでは、それまでの年間8～9万人増加のペースだった人々はどこへ行ったのでしょうか。もちろん、地方に移った人もいますがその数は多くなく、大半は東京23区の外側、すなわち都下の多摩地域と隣接する神奈川、埼玉、千葉の郊外部



**に移ったのです。**確かに、都心から50キロ圏を越す厚木などでの住宅購入や賃貸の問い合わせが増えたことは事実ですが、実際は小金井市、国分寺市、さいたま市、富士見市、千葉市中央区・美浜区、流山市、習志野市、横浜市中区・港北区、川崎市多摩区・宮前区など、東京近郊で主要交通網の結節点にあたるおおむね30キロ圏内への人口移動が起きました。**東京23区への一極集中は一服したが、東京圏への一極集中状況は変わらなかったのです。**

だからといって、23区の人口が減少したわけではありません。都心区を中心に10区で人口が増加しました。都心区で人口が減少したのは、外国人の多い、新宿区、豊島区、港区でしたが、日本人の増加で見れば、21区で人口は増加しています。すなわち、コロナの感染を恐れることで人口の都心回帰現象が終わったわけではなく、**新たに郊外へ人口移動が増えるという2つの現象が同時に起こっているのです。**東京都への転入人口を年齢階層で見ると、若年層（15～29歳）は転入が2割減ったものの依然として大半を占め、これに対して30～40歳代では転出超過に転じました。そして、女性の方が男性よりも転入超過数が2.23倍と多く、**女性が男性よりも東京都に住み続ける傾向が強いことが改めて分かりました。**

コロナ禍でテレワークも普及し、この先、人々のライフスタイルと住まう場所の嗜好に変化が生まれることが予想されます。より柔軟な勤務体系で通勤の形態が変わる、サテライトオフィスやコワーキングスペースでの仕事が増える、もちろん在宅勤務も増えるなど、それぞれが新たな施設の整備を必要とします。しかし、**それでも東京（圏）を住まいに選んだ人は、コロナ禍が去ったあとも、都心であっても郊外であっても、ほとんどの人が東京を離れずに住まうことを選ぶであろうことを、昨年一年間の人口動態が教えてくれています。**

## 取材可能事項

本件に関して、下記 2 名へのインタビューが可能です。



- ・氏名 : 市川 宏雄 (いちかわ ひろお)
- ・生年月日 : 1947 年 東京生まれ (73 歳)
- ・略歴 : 早稲田大学理工学部建築学科、同大学院修士課程、博士課程 (都市計画) を経て、カナダ政府留学生として、カナダ都市計画の権威であるウオーターラー大学大学院博士課程 (都市地域計画) を修了 (Ph.D.)。一級建築士。世界の都市間競争の視点から大都市の将来を構想し、東京の政策には 30 年間にわたり関わってきた。東京研究の第一人者。現在、明治大学名誉教授、日本危機管理防災学会・会長、日本テレワーク学会・会長、大都市政策研究機構・理事長、日本危機管理士機構・理事長、森記念財団都市戦略研究所・業務理事、町田市・未来づくり研究所長、Steering Board Member of Future of Urban Development and Services Committee, World Economic Forum (ダボス会議) in Switzerland など、要職多数。



- ・氏名 : 金 大仲 (きむ てしゅん)
- ・役職 : 株式会社グローバル・リンク・マネジメント 代表取締役社長
- ・生年月日 : 1974 年 横浜生まれ (46 歳)
- ・略歴 : 神奈川大学法学部法律学科卒業。新卒で金融機関に入社。その後、家業の飲食店を経て大手デベロッパー企業に転職し年間トップセールスを達成。そこでの経験を経て 30 歳の時に独立し、グローバル・リンク・マネジメントを設立。

※ご取材をご希望の際は、グローバル・リンク・マネジメントの経営企画課 広報担当までお問い合わせください。

## 株式会社グローバル・リンク・マネジメント 会社概要

- ・会社名 : 株式会社グローバル・リンク・マネジメント
- ・所在地 : 東京都渋谷区道玄坂 1 丁目 12 番 1 号渋谷マークシティウエスト 21 階
- ・代表者 : 代表取締役社長 金 大仲
- ・設立年月日 : 2005 年 3 月
- ・資本金 : 516 百万円 (2020 年 12 月末現在)
- ・業務内容 : 投資用不動産開発、分譲、賃貸管理、マンション管理、仲介
- ・免許登録 : 宅地建物取引業 東京都知事(4)第 84454 号、マンション管理業 国土交通大臣(3)第 033627 号
- ・所属加盟団体 : (社)東京都宅地建物取引業協会、(社)全国宅地建物取引業保証協会、(社)全国住宅産業協会 (財)東日本不動産流通機構、(社)首都圏中高層住宅協会
- ・役員 : 専務取締役 富永 康将、取締役 鈴木 東洋、取締役 富田 直樹、取締役 中山 満則、社外取締役 賀茂 淳一、社外取締役 琴 基浩、社外取締役 中西 和幸

【本件に関する報道関係の皆様からのお問い合わせ先】

株式会社グローバル・リンク・マネジメント 経営企画部 経営企画課  
TEL : 03-6821-5944 MAIL : glmirinfo@global-link-m.com