

# 時論

## 市区町村別の将来推計人口から考える

日本の将来の人口は、言うまでもなく我が国経済の将来像にも大きく影響を与える重要な要素である。それ故に、国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口に対する注目度は高く、そのデータは様々なところで利用されている。直近の 2020 年国勢調査のデータに基づいた推計データは、昨年 4 月に全国データが公表されたのに続いて、12 月には市区町村別のものが公表された。

市区町村別のデータをダウンロードして真っ先に見に行ったのは、人口が集中していくとされる東京 23 区の数字だった。既に多くの場で話題になっている通り、湾岸地区を中心に 23 区内のマンション価格は高騰が続いている。しかし、いずれ 23 区内でも人口が減るのが見えているのであれば、それが住宅価格に与える影響をどう見るべきか、といった問題意識からである。今回の推計結果を前回と比較すると、二重の意味で上方修正されていた。一つは人口そのもので、2035 年の人口は 977 万人から 1,017 万人まで、実に 4.1%もの上方修正となっていた。これは、2020 年の国勢調査における結果が、前回の将来推計人口における 2020 年時点の推計値を実績値として上回ったことを意味する。そしてもう一つが 23 区内の人口ピークの時期で、前回の推計では 23 区内の人口ピークは 2035 年と、都心といえどもあと 10 年強で人口が減り始めるという結果であったが、今回の推計ではその時期が 2045 年まで後ろ倒しになっていた。実にあと 20 年以上も 23 区内の人口が増えるという結果で、個人的には少し驚いたというのが率直なところである。区別に見ていくと、中央区や墨田区、江東区、荒川区などは人口ピークが 2050 年だったが、今回の推計自体が 2050 年までなので、更に長い間増え続ける可能性もあることを示している。コロナ禍当初に関心を集めた在宅ワーク前提で郊外に住む人が増えるトレンドが続いていけば、次回の推計で反映されるかも知れないが、住民基本台帳人口移動報告によると、23 区への人口純流入は一時的にマイナスになったものの早期にプラスに転じ、そのプラス幅も足元まで拡大傾向にあることを踏まえると、次回推計でも 23 区の人口がまだしばらく増え続けるという姿は大きく変わらないだろう。

とはいえ、日本全体の人口は既に減少に転じており、今後も減っていく。その中で 23 区内の人口が従来の想定を超えて増え続けるということは、言うまでもなく他の地域ではこれまでの想定以上に減っていくことを意味する。この点を確認するために、今回の推計データで取得できる 1,884 の市区町村それぞれの将来推計データから、市区町村別の人口ピークの年を見ると、全国 1,884 市区町村のうち 1,645、実に 87%は 2020 年の人口が最も多くなっている。これは、9 割近くの市区町村で既に人口が減り始めていることを意味する。東京圏でさえも 202 年の市区町村のうち 102 とはほぼ 5 割、大阪圏では 141 のうち 85%にあたる 121 の市区町村では既に人口減少トレンドに入っている。

また、2020 年から 2035 年までの人口増減率のヒストグラムを作成すると、2035 年にかけて人口が増えるのは 165、全体の 8.8%に過ぎない。圏別にみると、東京圏はプラスになっているところが最も多いのに対して、大阪圏や名古屋圏でも人口が減る市区町村の方が多く、全体では地方圏を中心に▲15～▲30%以上と大幅に減るケースが最も多い。これらの結果は、将来の人口格差拡大をより一層浮き彫りにするものといえるだろう。

こうした格差の拡大は、各市区町村の経済活動水準の差を通じて、財政状況や地価、そして国内企業の資源配分など、多岐にわたって影響を及ぼしていく。その中の一つである地価との関係を、直近 2023 年の都道府県地価調査のデータと組み合わせて見ていくと、この先も人口が増える見込みでここ数年の地価が上がっている市区町村が全体の約 8% であるのに対して、この先も人口減が見込まれて足元数年の地価が下がっているのが 7 割弱であった。こうした市区町村間の格差は、引き続き拡大していくだろう。

この他はほぼ全て人口が減る見込みの中で足元の地価が上昇してきた市区町村で、全体の 2 割強を占める。この「人口減と地価上昇」という組み合わせをどう考えるかは、格差拡大と並んでなかなか難しい問題であると思っている。人口が既に減っていても、あるいはこの先減るところでも、コロナ禍後の景気回復や長期に亘る金融緩和の効果で地価が上がること自体は、富の増加という点からは当然喜ばしいことである。インバウンド需要の増加や大規模工場誘致といった実需によって地価が上がっているケースもあるし、そもそもこの先の地価が人口だけで左右されるわけではないこと、これまで下がり過ぎた地価の修正がようやく始まったと見る余地もあることを踏まえると、この先人口が減るからといって地価が下がるとは限らない。しかし人口減の下で地価の持続性の乏しさが露呈した場合は、将来反動で地価が下落する際に様々な不都合が生じる可能性があるだろう。株価や不動産といった資産価格がファンダメンタルズに見合う水準から上振れた場合、その期間中に価格上昇のメリットだけを享受できれば良いが、得てしてそうはならず、資源配分に歪みをもたらしてこれが後に問題になり得るというのは、過去から得られる教訓でもある。

現在の最大の関心事の一つに賃金上昇ペースが維持されるかどうかがあり、それを受けた物価上昇率の落ち着きどころや日銀の金融政策が注目を集めている。これも当然重要なポイントだが、より長い目で見ると、こういった構造変化にどう対応していくかを考えるのも必要だろう。これは、政府・地方自治体だけではなく、限られた資源をどのように振り分けるかを決める営利企業にとっても同じであり、対応の巧拙が各企業の将来を分ける要素になるのではないかと考えている。

(調査部長 花田 普)

※ 本レポートは作成時に入手可能なデータに基づく情報を提供するものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。また、執筆者個人の見解であり、当社の公式見解ではありません。ご質問等はchosainfo@smtbjpまでご連絡ください。