

逆境の不動産時代を生き抜くためのお役立ち情報便

レントライフ便り

レントライフ便りは、オーナー様に安定した賃貸経営を築いていただくため、最新の市場動向・入居者ニーズ、またレントライフの取組などを発信しています。

管理物件
入居率

97.03%
(2023年4月時点)



レントライフの『賃貸オーナーサポート専門サイト』

www.rentlife.co.jp/owner
編集
発行株式
会社

レントライフ

本社 マーケティング課

レントライフ オーナー



今回のお題目

《レントライフ便り専用アンケート》

レントライフ便り専用お問合せフォームから
オーナー様のご意見をたくさんお待ちしております。

rentlife.co.jp/inquiry/rentnews
vol.91 専用
お問合せフォーム

《特集》消滅してゆく都市、896の市町村が2040年に消える？

■古い賃貸住宅こそ利益を生む！賃貸経営セミナー開催報告

■【セミナーご紹介事例】入居率3割の物件が大復活！

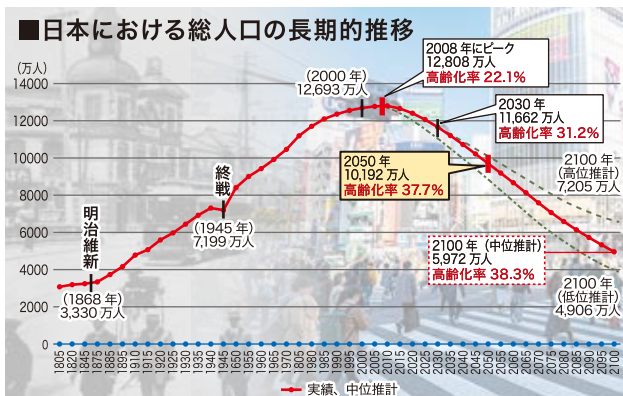
■連載 アパートマンション預かりくん事例紹介 長期空室物件が大変身で即入居！新登場預かりくんアドバンスが人気です！

■日本のNews 日銀新総裁は日本の大ピンチを救えるか？金利上昇で賃貸市場に与える影響とは？

少子高齢化の進行により、我が国の総人口は2008年をピークに減少に転じており、生産年齢人口も1995年をピークに減少に転じています。2015年の国勢調査における人口速報集計では、我が国の総人口は1億2,711万人であり、5年に1回の国勢調査ベースでは調査開始以来、初めての減少となりました。国立社会保障・人口問題研究所の将来推計(出生中位(死亡中位)推計)によると、総人口は2030年には1億1,662万人、2060年には8,674万人(2010年人口の32.3%減)にまで減少すると見込まれており、生産年齢人口は2030年には6,773万人(2060年には4,418万人(同45.9%減)にまで減少すると見込まれています。戦後、我が国の総人口は増加を続け、1967年には初めて1億人を超えましたが、2008年の1億2,808万人をピークに減少に転じました。我が国の人口は

人口及び生産年齢人口の減少で日本は小国になる！
2040年代、日本の人口は1億人を割り込む。
さらに2100年には6000万人へ

**消滅してゆく都市、
896の市町村が2040年に消える？**



2048年に9,913万人と1億人を割り込み、2060年には8,674万人まで減少すると見込まれています。さらに、試算によれば2100年には日本の人口は6,000万人程度になると言われています。即ち現在の半分程度になってしまうということです。6,000万人と言うこと

ご用命・ご相談は、お気軽に各店にご連絡ください。

■長野店 長野県長野市栗田2007 TEL.026-219-5580
■松本店 長野県松本市島立940-1 TEL.0263-40-5001
■諏訪店 長野県茅野市ちの2767-2 TEL.0266-82-5101

■伊那店 長野県伊那市中央4561-7
■飯田店・飯田ショールーム 長野県飯田市北方1157-2
■横浜支店 神奈川県横浜市港北区新横浜2-5-10

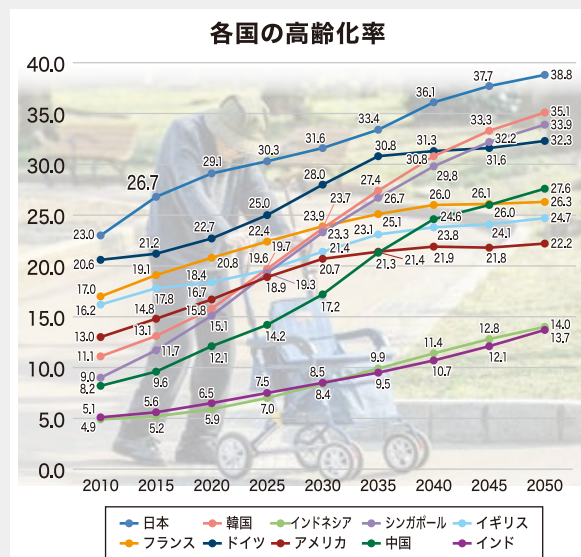
TEL.0265-77-2580
TEL.0265-25-8050
TEL.045-470-3213

[本社] 長野県長野市栗田2007 レ・コンフォーティ長野駅東3F TEL.026-217-0257

は、ちょうど1925年(大正14年)の人口5,974万人とほぼ同等ということになります。そして経済規模も人口減少による消費の落ち込みで、大正時代とは言わないものの、相当な縮小が予想されます。このように日本は時の流れとともに小国化していき、この流れは止められそうもありません。

深刻な高齢化

また、高齢化率は、2015年に26.7%と過去最高となっています。高齢化率の推移について諸外国



(注) いずれも2010年は実績値、2010年以降は中位推計の値
資料) 日本は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(2012年1月推計)」、日本以外はUnited Nations「World Prospects: The 2015 Revision」より国土交通省作成

人口の推移をより長期的に見ると、明治時代後半の1900年頃から100年をかけて増えてきた我が国の人口が、今後100年のうちに再び同じ水準に戻る

と比較してみると、日本の高齢化率が最高水準であるだけでなく、群を抜いて高いことが分かります。さらに、2025年には、日本全体で高齢化率が3割を超え、

2050年には4割弱にまで達するなど、世界で類を見

ない超高齢社会を迎えること推計されています。

地方の小都市(小市町村)ほど人口の減少が進む！ 地域によって異なる人口動向

人口の地域分布の将来推計では、2010年から2050年の間に、居住地域の約6割以上で人口が半

分以下に減少し、約2割は人が住まなくなると予測されています。また、地域別の人口の増減の見通しを更に細かい地域単位で見ると、市区町村の人口規模別では、人口規模が小さい自治体ほど人口減少率が高く

なり、2010年から2050年で見えた場合、人口1万人未満の市区町村では約半分に減少すると見込まれています。人口が増加

するのは、かなり限られた地域で、東京圏、名古屋圏等わずかな地域であり、過疎化が全国で一層深刻化すると予想されています。過疎地域においては既に、若年者のみならず高齢者の人口も減少する局面へと入りつつあります。

消滅可能性都市！

896の市町村が2040年に消える？

消滅可能性都市とは、少子化や都市部への人口流出をきっかけに、今後自治体として存続できない可能性のある地域、すなわち消滅する可能性のある自治体を指します。そして2014

年に、896の市町村が日本創成会議によって消滅可能性都市に指定されたことでクローズアップされました。そこでは、全国の市町村1799のうち、896の市町村が2040年までに

消滅可能性都市の最大の原因は、人口減少

消滅可能性都市になる原因は大きく以下の3つです。

- ① 人口減少
- ② 「20～39歳」の女性の減少
- ③ 地方から都市部への人口移動

当然のことですが、人口が減れば自治体を維持していくことは非常に難しくなります。そして、なぜ若い女

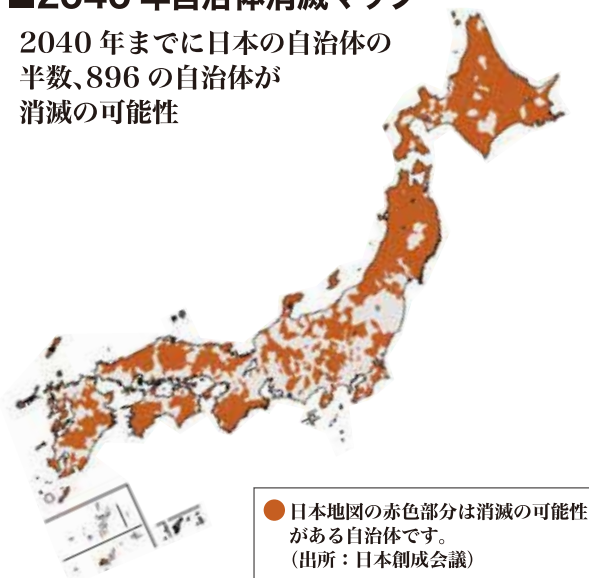
性が減れば自治体が維持できないかと言えば、簡単なことで、20歳から39歳の女性人口が減少すれば、子どもを産む可能性の高い女性が減り続けることになり、人口減少の大きな要因となってゆかれます。人口減少を回避するためには出生率の増加が必要です。9割以上の子どもが20歳から39歳の女性から生ま

消滅する可能性があること推計されています。具体的には、全国の自治体の49.

8%が、2040年以降に存在していないかもしれないと言われています。

2040年自治体消滅マップ

2040年までに日本の自治体の半数、896の自治体が消滅の可能性





れている傾向にあり、特に地方ではこうした女性の人口が減少しています。このように、消滅可能性都市は出産適齢期の女性が減少してゆく都市となり、人口の減少・少子化によって、最終的に市町村は消滅してしまふのです。女性人口が流出している原因には地方では、魅力のある大学や専門学校が少なく、これには、女性の高学歴化とともに、短大よりも大学に進学する女性が増加傾向にあることも原因となっています。また女性が就職したい企業が少ない。そして、なにより女性が好むような生活全般の満足度が低いことなどが挙げられ、近年の女性の社会進

出に伴う、女性の進学率と就職率の高さも関係していると言われています。

地方から都市部への人口移動については、進学や就職をきっかけとした都市部への若者の移動が地方における人口減少の要因となっていて、地方の過疎化を加速させています。例えば、進学をきっかけに東京などの大都市へ移動し、東京圏の学生では9割が東京に本社を置く企業に就職することなどから、地方に戻るケー

スが少なくなっているのです。田舎町の企業に就職せず、大都市の企業に就職する、これは大学まで出た大方の若者にとっては、全く自然の流れですから止めようもありません。



全国の「消滅可能性都市」の分布

2040年、実際に消滅可能性都市になる自治体は何処になるのでしょうか？日本経済新聞は地図を作成し、公開しています。地図は2040年の若年女性の数

がどれだけ減るかを推計した地図になっています。日本創成会議は50%以上減る自治体を「消滅可能性都市」としています。

消滅可能性都市に対する政府の対策

政府は、消滅可能性都市を減少させるため、望ましい未来像に向けた政策推進として、人口急減・超高齢化に対する危機意識を国民全体で共有し、50年後

(2060年)に1億人程度の安定した人口構造を保持することを目指すことが必要であるとなりました。とりわけ地方創生で地域の活力を維持し、東京への一極集

中傾向に歯止めをかけるとともに、少子化と人口減少を克服することを目指した総合的な政策の推進のため、司令塔となる本部を設置し政府一体となって取り組む体制を整備するという方針を創りました。そして地方創生のために：



レントライフ便りの続きが気になる方は
こちらから無料でご請求いただけます

レントライフ便りを請求する →