

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

96.65%

(2024年9月時点)

2024

9・10
月号

Vol. 99

レントライフの『賃貸オーナーサポート専門サイト』

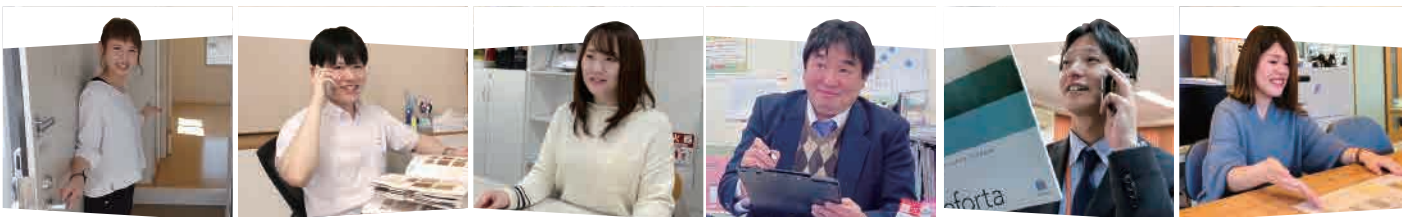
www.rentlife.co.jp/owner

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



今号のお題目

《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.99 専用
お問合せフォーム

《特集》都市に集中する人口は、地方でも加速 都市間格差不動産格差拡大

- 〈長野県内各地域の移住に対する取り組み〉各エリア独自の補助金合戦で、今後の人口減少をくい止められるか？
- 〈預かりくんリフォーム事例紹介〉信じられない大復活！ボロボロのマンションが居心地の良い空間に

今後は東京一極集中以上に
地域の中心都市に人口が集中する「多極集住」へ

国立社会保障・人口問題研究所の最新の地域別将来推計人口によると、全国に占める東京圏の人口割合、つまり人口集中度は緩やかに上昇し、東京一極集中は継続します。その一方、半数以上の道府県で県庁所在地等の地域経済の中心都市人口の割合は、東京圏の人口集中度以上に大きく上昇すると言われています。つまり、今後は東京一極集中以上に「多極集住」が進むということです。全国の都道府県、市町村、東京都区部、政令指定都市における行政区の、それぞれの2050年までの将来推計人口『日本の地域別将来推計人口(2023年推計)』が、国立社会保障・人口問題研究所から2023年末に発表されました。前回は2015年の国勢調査を受けて2018年3月に



この地域別将来推計人口は、日本地域社会の将来像を表す基本的な指標であり、日本の将来の姿が見えてくるものです。日本全体の人口は2008年をピークに減少し始めましたが、地方圏では

公表されましたが、新型コロナウイルスの影響により全国の将来推計人口の公表が遅れたこともあって、地域別将来推計人口も遅れて公表されました。

都市に集中する人口
地方でも加速
都市間格差、不動産格差拡大

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



それより早く人口減少が進んだところが多いこともあって、人口減少への危機感は大都市圏

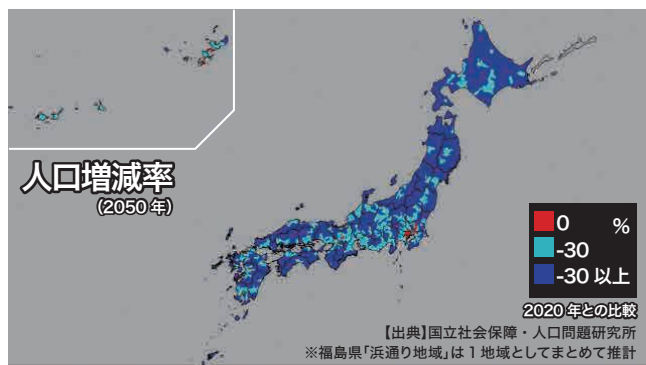
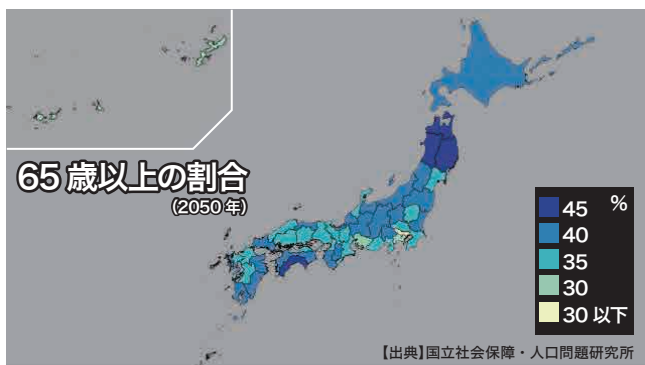
人口減少の日本 2050年にはどうなる

少子高齢化が進む中、2050年には東京を除くすべての道府県で人口が今より減り、このうち2割は30%以上減るという推計を国の研究所がまとめました。

人口減少が進むペースに地域で差が出てくるのが改めて浮き彫りとなりました。「国立社会保障・人口問題研究所」は5年ごとに人口の将来推計をまとめて

の人々よりも地方圏の人々の方が、現実問題として実感していますからより強くなります。

おり、2020年の国勢調査の結果をもとに、自治体別の推計を公表しました。それによりますと、2050年には日本の人口は1億400万人余りになり、東京を除くすべての道府県で2020年より減少する見通しです。2050年までの30年間で人口の減少率が最も大きいのは秋田で42%、青森が39%、岩手と高知が35%などとなっていて、全体の2割にあたる11の県では30%以上減少する見通しです。市区町村別で見ると、全体の96%の自治体で2050年の人口が2020年より減少し、6割の自治体では人口が30%以上減ると推計されています。



また、全体の人口に占める65歳以上の割合は

秋田が最も高く50%と半数を占めるほか、青森で48%、岩手で46%などとなる見通しです。ただし、大都市圏以外の多くの地域では65歳以上の人口も減少に転じ、市区町村別では7割の自治体で65歳以上の人口が減ると推計しています。

推計では、特に東京に人口は集中しますが、大都市では人口が維持され、一方、地方では人口が激しく減少する両極端の推計になっています。そして、人口減少のペースが早い地方では、これまで使っていたインフラや公共交通機関が存続できなくなり、人口の規模に見合うよう見直ししていくべきでしょう。また特に地方では、高齢者を中心に地域で暮らす人の生活の質が落ち

いようにすることも課題となるでしょう。最早、車での移動を中心として拡大させてゆく地域のあり方など考えている場合ではないのです。

さらに、地方の人口減少を止めるためには企業の役割が重要になります。若い世代が一方的に地方から流出してしまう状況を食い止めるためには、企業の役割は非常に

東京一極集中は今後も続く

今回の地域別将来推計人口によると、2015年から2020年にかけて人口が減少した39道府県において、今後人口が反転上昇するところはありません。このように、人口減少が一度始まった地域は反転上昇が極めて難しいと推計されています。また推計によりますと、2050年の人口を2020年比で見ますと、増加するのは東京都だけです。沖縄県はわずかな減少にとどま

重要で、地域で事業を継続・発展させ、雇用を生み出していくことが必要となります。特に今は女性の東京への流入が多く、今後、想定以上に子どもが減る地域が出てくることも考えられます。女性の雇用をどう生み出して地域に留めておくかが、行政にとって必要になっていくでしょう。

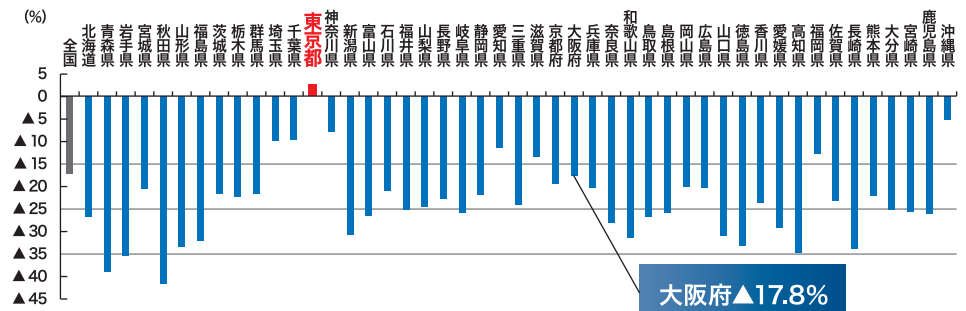
りますが、それ以外は2020年～2050年に大きく減少します。その中で減少が際立つのは大阪圏（大阪府、京都府、兵庫県、奈良県）。2020年～2050年の大阪府の人口減少率は▲17.8%で、東京圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）の4都県や愛知県、福岡県といった全国有数の大都市を抱える県より減少率がかなり大きいことが分かります。

東京一極集中



また、東京一極集中は、長期にわたり地域別人口動向の大きな特徴です。そこで、全国に占める都市圏の人口割合（人口集中度）を見ると、東京圏は2020年の29.3%から2050年の33.7%へ、4.4%ポイント上昇します。一方、名古屋圏（愛知県、岐阜県、三重県）はほぼ変わらず、大阪圏は微減となっており、今後も東京一極集中が進行することになります。

■都道府県別人口増加率(2020年～2050年)



【出典】国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口(2023年推計)』より

今後都市圏集中が地方圏でも加速
 高齢者も地方圏ほど中心的な都市に集中
 今後のトレンドは地域経済の中心都市に
 人口が集中する「多極集住」

地域別将来推計人口を市区町村(政令指定都市の区は含まれない)別に見ると、2050年の人口が2020年比で上回る地域は約1,700のうち77となっており、極めて例外的存在といえます。そのうち東京圏に属する市区町村が45と半分以上を占めており、東京圏一極集中の強さが見て取れます。そのような中…



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 →

