



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

96.98%

(2026年1月22日時点)



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



《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.107 専用
お問合せフォーム



今号のお題目

《特集》人口減少で未来の日本はどうなる？

- 【賃貸経営の「2027年問題」を乗り越える！】蛍光灯とエアコンが買えなくなる!?今のうちに知っておきたい賢い備え
- 【預かりくんリフォーム事例紹介】カビだらけの超長期空室が市場に復活!清潔で住み心地の良い2LDKに大変身!

人口減少と高齢化
——未来が描きにくい時代——

日本は今、深刻な人口減少と高齢化社会を迎えています。人口減少と高齢化が同時並行で進むという、近代史上経験したことのない構造変化が起きています。出生率低下、晩婚化・非婚化、若者の地方から都市への流出、働き方の変化、教育機会の差など、複雑な社会要因が絡み合い、人口減少に歯止めがかかりません。総務省統計局のデータによれば、日本の総人口は2008年をピークに減少へ転じ、以降は毎年減少を続けています。そして65歳以上の高齢者が占める割合は年々上昇し、社会全体の高齢化が急速に進行しています。この動向は労働力不足だけではなく、地域経済や都市構造、不動産市場、そして社会制度全体にまで強い影響を与えています。地方では、学校や商店街から

人口減少で
未来の日本はどうなる？

子どもの姿が消え、高齢者だけが暮らす集落も増えています。人口減少と高齢化が進む社会では、人々が教育や医療、買い物など日常生活に必要なサービスへのアクセスを求めて都市部に移動する傾向が強まります。結果として、都市への人口集中が進み、地方では人口流出が加速するという構造が明確になってきています。

社会・経済・地域への影響



地域経済の衰退



中小都市の消滅危機



労働力不足



都市集中と地域間格差

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 TEL.0265-77-2580
■飯田店 長野県飯田市北方 1157-2 TEL.0265-25-8050
■横浜支店 神奈川県横浜市港北区新横浜 2-5-10 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

では、この都市集中は日本社会にどのような影響をもたらすのでしょうか。以下では、「都市への人口集中」「不動産価格格差の拡大」「地域間格差」「中小都市の消滅可能性」そして「未来の日本像」について考察します。

人口減少・高齢化社会 では人々は都市に 集中する

人口が減るなかでも、人々が向かう先は明確です。東京圏や大阪圏、名古屋圏などの大都市、あるいは札幌、仙台、広島、福岡といった地方中核都市に人口が集中し続けています。

その背景には、教育環境、医療アクセス、公共交通、そして雇用機会など、生活の基盤が都市に集約されていることがあります。若者は進学や就職を機に地元を離れ、一度都市で生活を始めると戻らないケースが

■人が都市に移動する主な理由

- 医療・介護：充実したサービスへのアクセス
- 雇用：若年層が求める就業機会
- 教育：高度な教育機関の集積
- 交通：整った公共交通インフラ



多いことも、地方の人口減少に拍車をかけています。

人が都市に移動する主な理由には次のようなことが考えられます。

- ・ 医療・介護サービスが充実している
 - ・ 公共交通インフラが整っている
 - ・ 若年層にとっては仕事が多い
 - ・ 教育機関が多い
- 人口が減れば税収も

減り、地方自治体はインフラ維持や行政サービス提供が難しくなります。結果として、地方の生活の質は低下し、さらに人口が流出するという悪循環が生まれます。

一方、大都市では人口の流入が続く、地域資源が集中します。しかしその集中は都市の持続可能性を損ねる側面もあります。高齢化による医療需要増、インフラ老朽化、住宅供給圧迫など、多くの問題が都市に密集するためです。

都市集中で不動産価格 にも格差が

都市集中が加速すると、不動産市場に大きな影響が及びます。

大都市圏や地方中核都市では、住宅需要が高く地価は上昇します。片や地方の中小都市では、需要減少で地価下落し、資産価値が低下します。さらに過疎地域では、売りに売れない土地が増加します。

事実、首都圏や大阪圏

世代にとつて、都市での居住が困難になる状況に近づいています。不動産価格の格差は、単なる地価の差だけの問題ではありません。

こうした差が経済的・文化的格差をさらに広げ、固定化する危険があります。日本全体の社会構造が偏り、階層化し、格差社会へと進む可能性が現実味を帯びています。

大都市だけでなく中核 都市にまで人口が集中 | 地方でも地域格差が 拡大

注目すべきは、人口の集中が東京や大阪など大都市だけにとどまらないという点です。私共レントライフのテリトリ内を例にとつても、まず、支店がある横浜市は首都圏の大都市圏内ですから、東京と同じで主要駅周辺はマンション価格が高騰し続けていて、横浜駅周辺やみなとみらい、桜木町などの人気エリアでは高所得

■不動産価値の二極化 「億ション」と「負動産」が同時に存在する社会へ

タワマン



億ション

- ・ 需要集中による地価高騰
- ・ 資産価値のある土地所有者とない者の格差拡大
- ・ 「都心に住める人と住めない人」の選別

空き家



負動産

- ・ 需要減少による地価下落
- ・ 売りに売れない土地・建物の増加
- ・ 相続が負債となる時代の到来

あなたの物件がどちら側になるのか。それが、資産の未来を決定します。

の人でなければ住みた
くても、住めないような
状況になっています。ま
た、このような場所は賃
貸需要も高いため、マン
ションへの投資も活発
に行われています。

片や、県庁所在地や地
方の中核都市、新幹線停
車駅周辺、また産業集積
エリアなど、一部地方都
市の駅周辺など、便利な
中心地にも人と資産が
集中します。こうして、
人口減少は地方都市全
般に及んでいるにも関
わらず、地方内部でも地
域格差が進み、地方でも
都市間で不動産価格の
格差が発生

しているの
です。

例とし

て、長野県
では人口
こそ「自然
減」（出生
数より死
亡数が多
い）と「社
会減」（転

出数が転入数を上回る）
が長らく続いています
が、2022年以降、
県全体で「社会増」（転
入が転出を上回る）に転
じています。

長野市でも1998
年以降は転出超過（社会
減）が続いていました
が、近年は東京圏や他地
域からの転入（社会増）
も見られ、人口減少に歯
止めをかけようとして
います。そして新幹線停
車駅の長野駅周辺は近
年地価が大きく上昇し、
分譲マンションの建設
も盛んに行われていま
す。

長野県は3年連続で転入が転出を上回る「社会増」となった

	総人口と前年比 増減率		自然 増減率	社会 増減率
長野県	198万 7000人	▲0.84	▲0.91	0.07
長野市	36万 1626人	▲0.85	▲0.99	0.14

(注)▲はマイナス
(出所)日経より、総務省 2024 年 10 月 1 時点、長野県統計ステーション
「長野県人口移動調査(令和 5 年・令和 6 年 10 月 1 日現在)」

それに比べ…



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 →

