

## 消費・所得の東京一極集中

発表日：2007年6月5日(火)

～東京の消費拡大幅は10年間で全国比6.1倍の観測～

第一生命経済研究所 経済調査部  
担当 熊野英生 (外線：5221-5223)

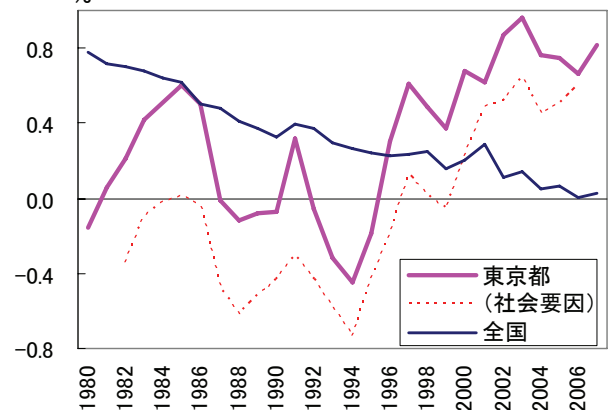
東京都の人口が約30年振りの増勢となっている。オイルショック以降は、地価高騰によって30・40歳代になった都民は住宅取得のために他の南関東地域に移動していた。それが、90年代末からは都心回帰している。都内の購買力は、働き盛り世代が東京に住み続ける効果によって嵩上げされ、全国と比べても高く伸びており、東京都の消費拡大幅は、10年間でみて全国の6.1倍になる見通しである。東京の地価上昇は、都心回帰と購買力の回復によって支えられている。

### 新しい一極集中

東京の人口が増加している。現在、東京の人口は1,275.8万人。日本の総人口の10%を占めている。東京の人口は、1996年以来増加を続けており、2000年以降は前年比0.6%を超える伸び率を示している(図表1)。この増加は、子供が増えていく自然増よりも、社会増が主因である。東京には年間44万人がやってきて、年間35万人が去っていく(2006年・「住民基本台帳移動報告年報」(総務省))。その出入先の約半数が東京圏内(神奈川県、千葉県、埼玉県)となっている。

この間、日本全体の総人口は、伸び率は低調だ。2005年9月に初めて日本の人口は減少に転じ、その後、2007年2月からは団塊ジュニアが子供を産み始めた効果からプラスに戻っているが、基調としては着実に人口減少社会に向かっている。このコントラストは、東京は日本の人口が減っていく中で、他地域の人口を取り込みながら一極集中するかたちで膨張している姿を表している。

前年比% (図表1) 東京都と全国の人口増加率

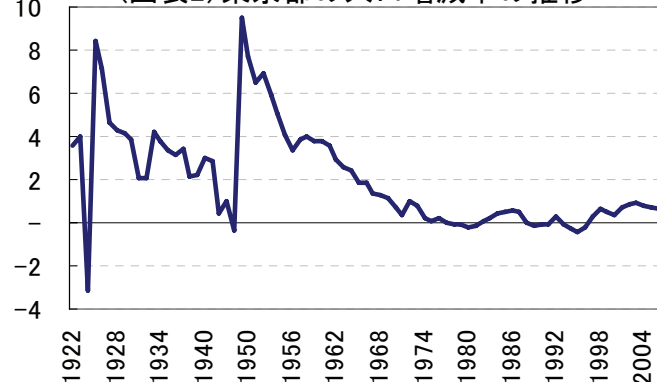


出所：総務省、東京都

### 30年振りの都心回帰

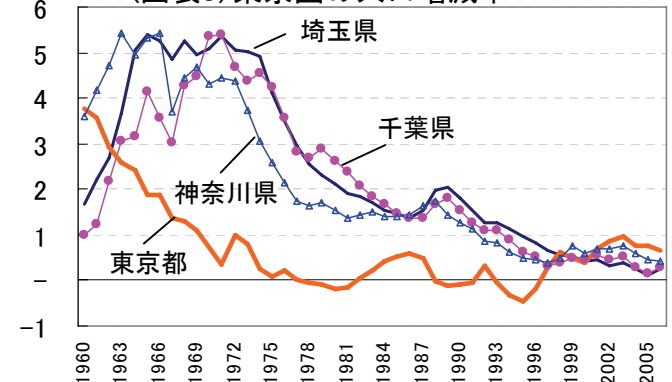
意外に知られていないが、東京の人口は1987～1995年にかけて社会要因はおおむね下落基調を続けていた(前掲図表1)。これは、人口移動の要因で東京から人口が流出していたことを物語っている。それ以前を紐解くと、東京

前年比% (図表2) 東京都の人口増減率の推移



出所：総務省「人口推計年報」

前年比% (図表3) 東京圏の人口増減率



出所：総務省「人口推計年報」

本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。作成時点で、第一生命経済研究所経済調査部が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任は負いません。見通しは予告なく変更されることがあります。また、記載された内容は、第一生命ないしはその関連会社の投資方針と常に整合的であるとは限りません。

が人口流入を背景に人口を増やしていたのは、高度経済成長期の終盤になる1960年代後半のいざなぎ景気までである(図表2)。第一次オイルショックが起こる1970年代初頭からは、バブル期に至るまでずっと東京の人口は伸び率が低迷していた。

この背景には、東京の地価上昇があった。地価高騰はサラリーマンが東京に住めない住環境をつくり、学校を卒業して東京に一旦集った人々は、働き始めて資力をつけた後で神奈川・千葉・埼玉へとマイホームを求めて流出していった。南関東3県の人口増加率は、すでに1960年代初頭から東京の人口増加率が鈍化するのと対照的に、伸び率を高めている(図表3)。いわゆるベッドタウン化・ドーナツ化である。

ところが、90年代末になると、人口の都心回帰が起こる。2000~2006年は年間0.6~1.0%と歴史的に高い伸び率になっている。都心に人口が集まる現象が、1960年代後半の高度経済成長期以来のことだとすれば、都心回帰は約30年振りとみることができる。

東京への人口流出と流入に分けてみると、特徴的なのは東京から流出する人口の漸減である(図表4)。この変化は、若年年齢で東京に上京し、住宅取得年齢になって東京以外に居を構えるという生活スタイルの変容を示している。かつて、30~40歳代になってマイホーム取得のために東京都を離れていた年代が、今は東京に住居を見つけて、都内に住み続ける現象がみられている。これは、東京の地価がバブル崩壊によって大きく下落した影響があるだろう。東京都内で住宅取得をしようとする人には地価下落が追い風になって、それが東京からマイホームを買うために流出する人口減に歯止めをかけたのである。

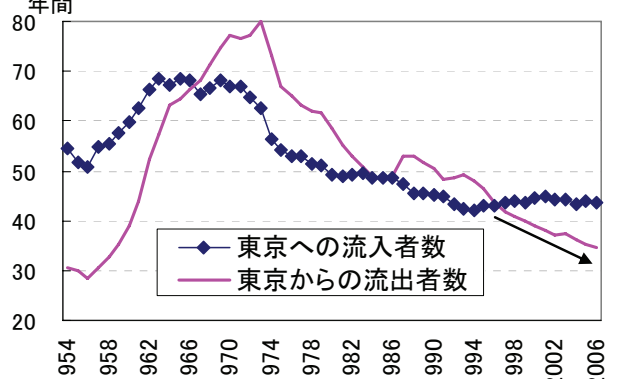
都心部の人口動向は、港区の人口増加率が特に高く、中央区、千代田区、江東区も他区部よりも増加率の高さが目立っている(図表5)。この地域は、近年の分譲マンションの建設が極めて活発である。もともと、全国の分譲マンションは東京近郊の集中度が高く、東京都では全国の戸数のうち26%(2006年度)を占めており、南関東で見ると55%(同)に達している。

### 購買力の東京集中

東京に流入してくる人口の特徴は、彼らが10代後半、20代前半の若年世代であることだ(図表6)。若い人々は、学校を卒業して東京に就職口を求めて上京してきた人々と言える。

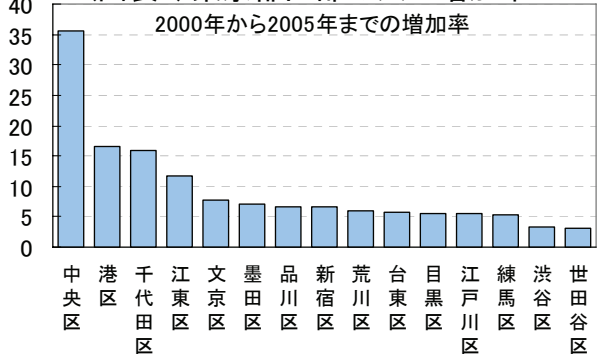
1995年以降の経年変化を細かくみていくと、大学卒業年齢に当たる22・23歳の人々が東京へ流入してくるペースは年々増加の一途を辿っている。しかも彼らは以前のように20歳代後

(図表4) 東京都への人口流出入



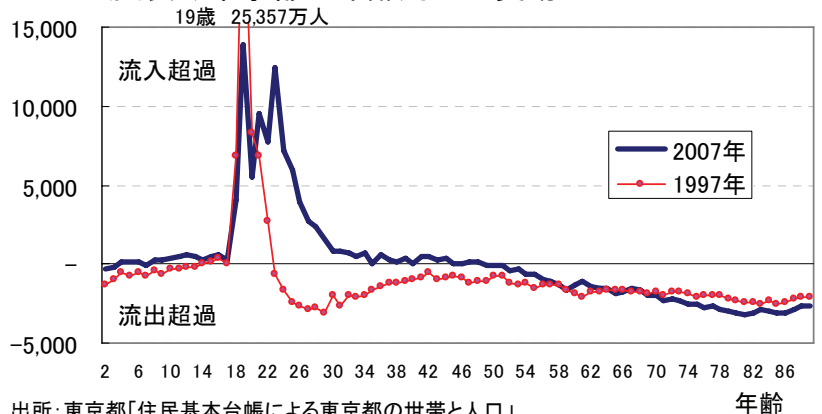
出所:総務省「住民基本台帳人口移動年報」

(図表5) 東京都区部の人口増加率



出所:総務省「国勢調査」

(図表6) 東京都の年齢別人口変動



出所:東京都「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」

本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。作成時点で、第一生命経済研究所経済調査部が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任は負いません。見直しは予告なく変更されることがあります。また、記載された内容は、第一生命ないしはその関連会社の投資方針と常に整合的であるとは限りません。

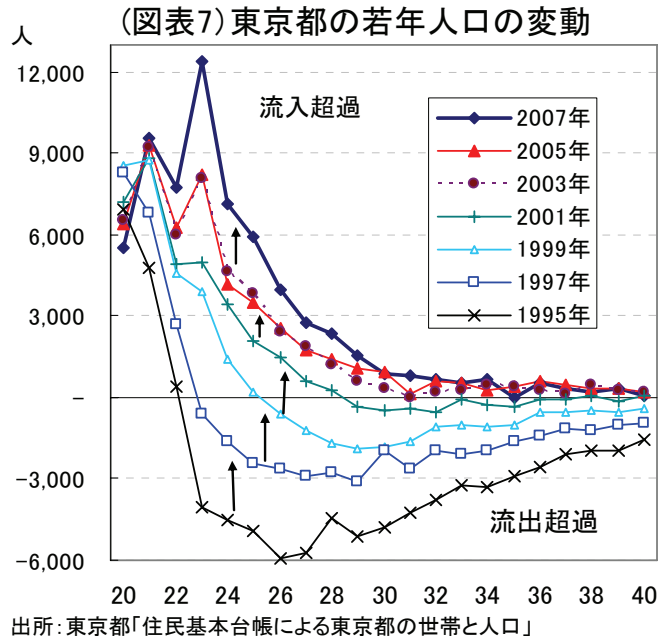
半になっても東京を離れなくなっている（図表7）。東京に集る若者たちは、学卒者だけでなく、20歳代後半にかけてどんどん増えていく様相である。

東京への人口流入は、彼らが未婚者を中心としている効果もあって、単身世帯の増加につながっている。そのため、東京の世帯構成をみると、単身世帯比率は42.5%と、他地域に比べて著しく高い（全国平均は29.5%）。このことは、人口増に対する住宅需要の高さにつながり、東京の人口増が住宅地価に影響を与えやすい基盤をつくっている。

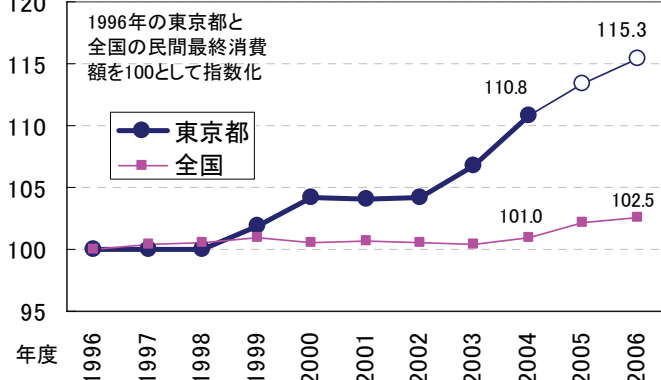
さらに、こうした東京都内における若年勤労世代の住居取得は、東京都の地域の購買力を高めるであろう。すなわち、ライフサイクルとして男女が結婚して世帯を形成すると、消費支出のサイズが大きくなる。これまでは、そうした世帯の成長期にある若年層が東京から周辺地域に分散していた。そのことが東京都の購買力を低下させ、代わりに周辺地域への購買力移転を促していた。東京都内での定住者の増加は、東京の購買力を持続的に引き上げていくことになるだろう。つまり、都心回帰に伴う「職住接近」は、東京都内の購買力を高める作用をもたらしたのである。

実際、90年代後半からの東京都の民間最終消費と、日本全体の民間最終消費のレベルの変化は、大きく差がついている（図表8）。東京と全国の個人消費は、1990年代前半はほとんど同程度しか変化しなかったが、東京は90年代後半以降になって消費拡大が進み、確報の発表されている2004年度までのデータでみて大きく伸びている。さらに、東京都が発表している2005・2006年度の経済見通しを使って、1996～2006年度の10年間の東京都の民間最終消費の拡大幅を計算すると、東京都の個人消費が+15.3%増と推定される。この拡大幅は、10年間で全国の個人消費が+2.5%増であったのに対し、消費の伸び率を比較すると実に6.1倍の差（ $15.3/2.5 \div 6.1$ 倍）がついてしまうことになる。

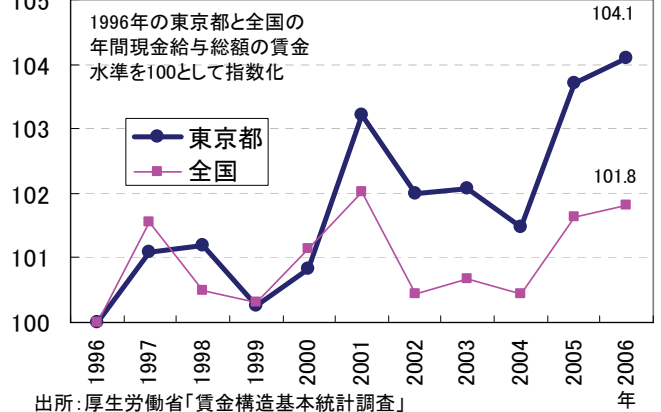
こうした個人消費額の格差は、東京に人口が集積する効果のみならず、東京の常用雇用者の1人当たり賃金の増減格差の影響もある（図表9）。東京都の雇用者の賃金は、2001年以降、全国ベースの賃金が低迷する中で、上昇してきた。これは、より賃金の高い雇用者が都心に集まってきた効果があると考えられる。通勤が短くなった分だけ残業を増やしたり、時間を仕事のために効率的に利用する環境になった効果もあるかもしれない。



(図表8) 地域別の民間最終消費額(名目)



(図表9) 常用雇用者の年間現金給与水準

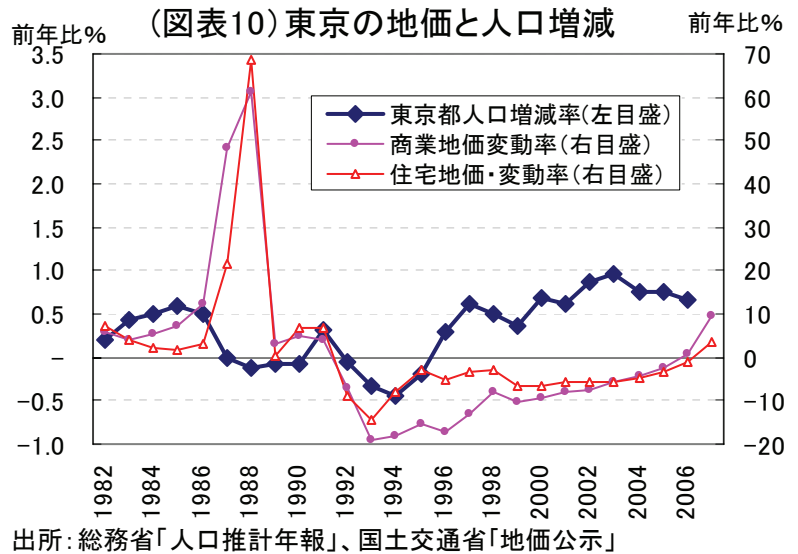


本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。作成時点で、第一生命経済研究所経済調査部が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任は負いません。見直しは予告なく変更されることがあります。また、記載された内容は、第一生命ないしはその関連会社の投資方針と常に整合的であるとは限りません。

## 東京の地価

2007年の公示地価は、東京都の地価が商業地・住宅地ともに上昇するとともに、その上昇幅の大きさに注目が集まった（住宅地 8.0%、商業地 13.9%）。東京の地価上昇は、渋谷区・中央区・港区・千代田区などの都心区域が牽引役になっている。こうした地区の個別案件には、収益還元法で評価した鑑定価格を上回るような取引価格が散見されるが、公示地価にみられるような広範囲の地価指標が上昇していくのは、東京の人口増の影響があるだろう。前述したように、東京の人口増は地域の購買力を高める効果を持っている。公示地価の上昇と人口変動を重ねてみると、両者はオーバーラップしているようにも見える（図表10）。全国を都道府県別にみても、地価上昇が目立っている地域と、人口が急増している地域はもっとよく重なる。東京の地価上昇については、REITなど不動産ファンドの取引が大きいことは間違いないが、それとは別に人口要因も無視できない要因である。

翻って、バブル期の都心地価の高騰は、1983年から始まった民活路線や、内外企業の東京進出ラッシュによって、地価上昇の期待感が極端に強まったという時代背景があった。しかし、期待感が先行したために東京に集まった人々は、狂乱地価に悩まされて、東京都内から離脱する住民も少なくなかった。バブル経済は87～88年辺りから始まったのではないかと思う人がいるかもしれないが、1986年時点で狂乱地価は始まっていた。当時の週刊誌の特集では、「あと半年以内に土地を買わなければ一生持ち家に住めなくなる」というタイトルが載っている。バブル期には、「人口が流入するから地価が上がる」という関係よりも、「地価が上昇するから人口が流出する」という因果関係の方が強く働いたと考えられる。そう考えると、現在の東京都心の地価上昇は、人口流入に伴う購買力の増加が裏づけになっている分、そう簡単には腰折れするようなものではないと考えられる。



本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。作成時点で、第一生命経済研究所経済調査部が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任は負いません。見直しは予告なく変更されることがあります。また、記載された内容は、第一生命ないしはその関連会社の投資方針と常に整合的であるとは限りません。