

土地・不動産と地域間の人口移動

～各都道府県の地価と人口、人口の社会増減～

総括研究理事 姫野 和弘

人口減少社会の到来は、社会経済の構造にも影響するとして、注目度の高いものであるが、土地・不動産関係においても、空き家・空き地問題、そして相続未登記を起因とする所有者不明土地問題の拡大の懸念の底流にあるものであり、これらは土地・不動産に対するニーズ（需要）の後退による現象として認識される。

かつて長らく土地神話が語られ、いかに土地への超過需要をコントロールするかが主眼であった土地・不動産市場を取り巻く環境、前提条件は大きく転換して来るものと考えられる。土地・不動産の供給面でのコントロールはその増加を図ることには有効な手段もあったであろうが、これを容易に減少させることは出来ないのは、他の工場等で生産される財・サービスと大きく異なる特徴であろう。これらへの需要は、人口の多寡に影響を受けるものと認識することが可能であろうから、人口減少が重要な前提条件の変更となり、ダイレクトに効いてくる懸念が生じる。

土地・不動産と人口との関連性を示すものとしては、以前、国土交通省が発表する地価公示において、平成23年地価公示の結果をもとに、「住宅地地価と人口の関連性」を示す資料が作成され、平成24年分の発表資料に掲載されたことがあった^(注1)。これによると「都道府県の全用途又は住宅地の平均地価と人口密度との関連性が高く、人口密度が高い都道府県では全用途又は住宅地の地価も高い傾向

にあった。」とされている。

ここでは、まずは、これにならって土地・不動産市場の状況を表すものとしての地価が人口密度とどのような相関関係で表されるかを再度確認し、その後、人口の増減（社会増減）の現状を確認してみたい。

本年3月に公表された地価公示の結果を基に、都道府県単位で、人口密度との対比を行ってみる。その際、人口密度としては、単純に国土の総面積を用いるものの他、我が国の国土は森林の占めるウエイトが極めて大きく、都道府県毎に差異もあるので、これら居住には向かない土地の面積を除外すべく、可住地面積をベースにした面積当たりの人口密度をも用いてみる。単純に人口密度と住宅地の平均価格を47都道府県毎に示すと、以下の通りとなる【図1-1】。

緩やかではあるが、人口密度の高い都道府県では地価も高い傾向がみてとれる。ただ、東京都や神奈川県、大阪府などの人口密度が格段に高いところでは、他に比べ人口密度の高低の差異程には、地価の格差は大きくないように見える。これを見るために、平成24年地価公示の資料のように、散布図で示すと次のようになる【図1-2】。これによると、人口密度の最も高い東京都は突出しているが、近似線よりも上方に位置している一方で、神奈川県や大阪府は下方に位置している。なお、決定係数は0.81となり、比較的相関があると見える。

口密度)と地価の間には、緩やかに相関があることが窺える(注2)。

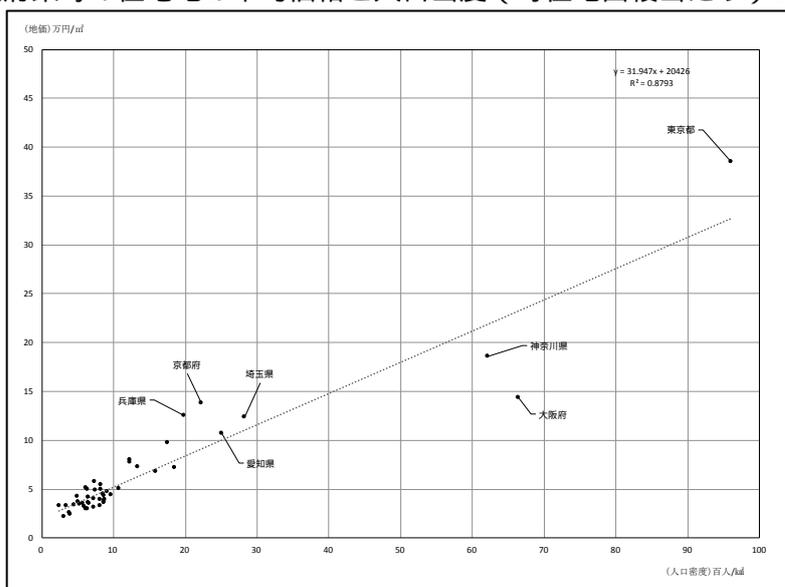
次に、都道府県単位での人口の変化を見てみたい。人口は当然、人間の生き死による増減(自然増減)と居住地の移動による増減(社会増減)によりなる(注3)。前者の自然増減については、人が制御することは容易ではなく、自然の摂理による支配が基本にある(もちろん、結婚や子供を産み難くしている外的環境を改善していくことで漢方薬的に改善を進める方策は必要であろうし、これが地方自治体レベルでも模索されてはしようが)、一方、社会増減は自然というよりも人間の個々の意思の集合体としての結果であり、社会全体の有り様で、結果が動く性格も併せ持っているのではないかと思われる。現に、戦後の復興期から高度経済成長期にかけては、地方で生まれ育った人たちが、集団で東京や大阪等の大都市を目指すという大規模な社会移動が促された。そこで、ここでは、人口の社会増減の状況等について見てみたい。

統計を容易に拾うことのできる平成11年

から28年までの18年間で、各都道府県の社会増又は減の状況を、転入超過数で見してみる(転入超過数は、他の都道府県から当該都道府県への転入者の数から当該都道府県から他の都道府県への転出者の数を差し引いたもの【図2-1】)。

この18年間の累計では、東京都の転入超過数は、123万2千人に上り、47都道府県の中でも飛びぬけて多い。次いで多いのは、神奈川県(34万9千人)、千葉県(18万5千人)、埼玉県の17万1千人、愛知県の15万8千人と続く。転入超過数がプラスとなっているのは、これらの5都県以外では、福岡県(6万1千人)、滋賀県(3万2千人)、沖縄県(1万3千人)の3県のみであり、他の39道府県は転入超過数がマイナス、つまり、転出超過となっている。転入超過数のマイナスの大きいのは、北海道(19万4千人)、福島県(13万7千人)、大阪府(13万6千人)、長崎県(11万人)、青森県(10万6千人)などである。男女別にみると、余り変わりがないところもあれば、例えば、兵庫県では、男性は転出超

【図1-3】都道府県毎の住宅地の平均価格と人口密度(可住地面積当たり)の分布



(備考)可住地面積は、「社会生活統計指標 - 都道府県の指標(総務省統計局)」の「可住地面積」による。

過であるが、女性は転入超過となっており、東京都、神奈川県、福岡県は、男性に比べての女性の転入超過数の多さが特徴的である。逆に、愛知県は、男性の方が圧倒的に多い。また、近畿圏の多く（京都府、大阪府、奈良県）では転出超過の割合は男性の方が相当に高く、一方、首都圏の北部（茨城県、栃木県、群馬県）や中部圏の静岡県、三重県では女性の割合が高くなっている（注4）。

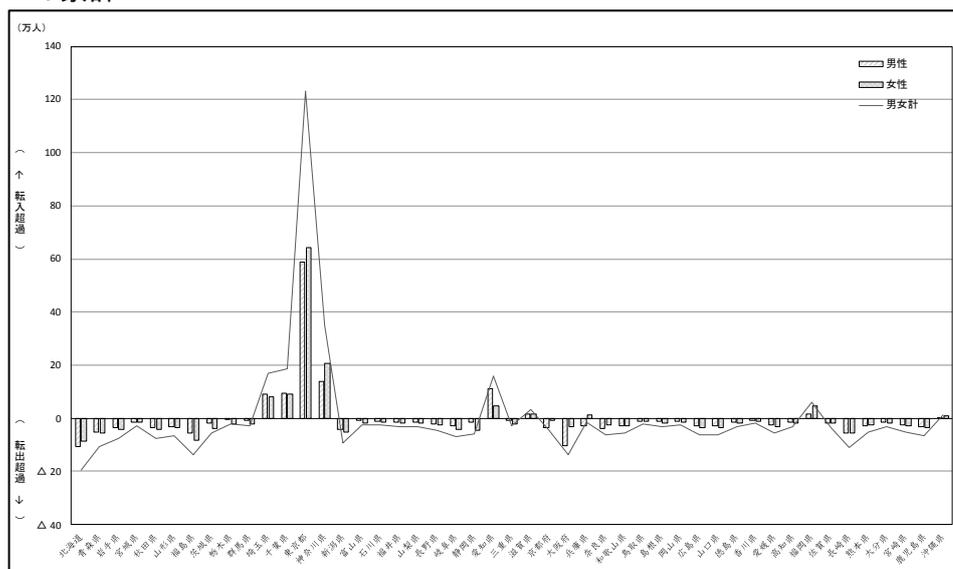
都道府県毎にベースとなる人口には格差が大きいので、先述の転入超過数を都道府県人口との比較（転入超過率）で示してみる（ここでは平成10年10月時点の人口による）【図2-2】。

転入超過率の高いのは、東京都で、+10.6%もあり、その常住人口の1割にも達している。数においても割合においても抜きん出ている。続いて、神奈川県（+4.2%）、千葉県（+3.2%）、埼玉県（+2.5%）、滋賀県（+2.5%）、愛知県（+2.3%）、福岡県（+1.2%）、沖縄県（+1.0%）となる。低い（マイナス

であり、転出超過）ところでは、長崎県（7.2%）、青森県（7.2%）、福島県（6.4%）、秋田県（6.4%）、岩手県（5.4%）、和歌山県（5.3%）、山形県（5.2%）が人口比で5%以上の転出超過となっている。東北地方の各県の割合が高いが、これは東日本大震災の影響もあろうかと思うが、震災の前の時期においても転出超過数は比較的大きい。

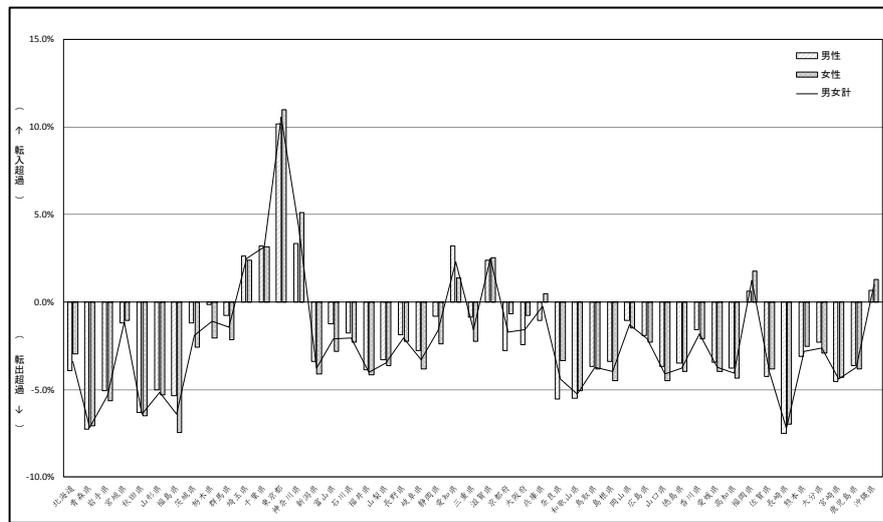
以下は、この18年間を3期間に等分して各期（期：平成11～16年、期：17～22年、期：23～28年。以下、同じ。）の転入超過数の人口（平成10年10月時点の人口）に対する割合を積み上げてグラフ化したものである【図2-3】。転出超過の大きいところは、期の転出超過が大きく、期はやや小さくなっている傾向がみられる。そういう中において、福島県、三重県では期の転入超過数が増加し、また滋賀県の転入超過数が低下しほぼ0となる弱めの動きがある一方で、宮城県、大阪府は転入超過に転じ、石川県等は転出超過数が低下、福岡県では転入超過数が増

【図2-1】都道府県間の人口移動による各都道府県毎の転入超過数（男女）＜平成11～28年の累計＞



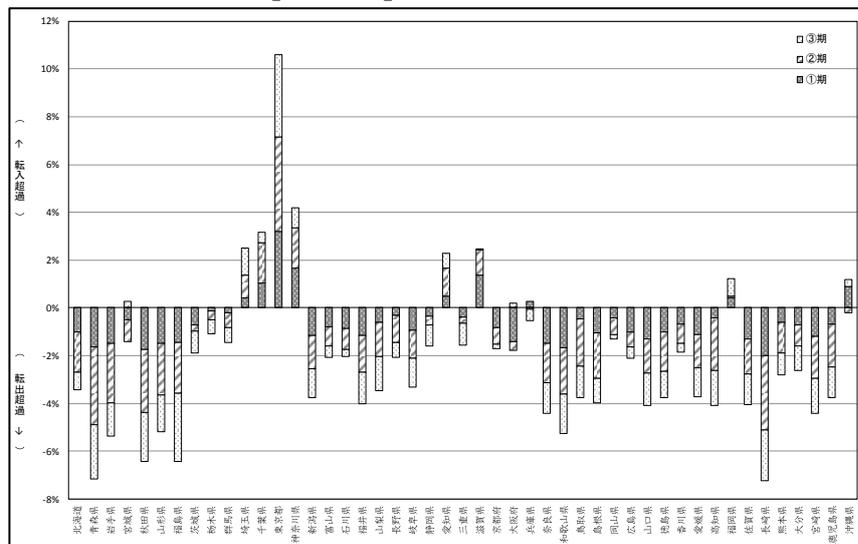
（備考）転入超過数は「転入者数－転出者数」。「住民基本台帳人口移動報告年報 [詳細集計：日本人移動] (総務省統計局)」のデータに基づき算定。以下、同じ。

【図2 - 2】各都道府県の転入超過数（男女）の各都道府県人口（男女）に対する割合（％）
 <平成11～28年の累計>



（備考）平成10年10月時点の各都道府県人口に対する割合。

【図2 - 3】各都道府県の転入超過数の各都道府県人口に対する割合（3期毎の寄与：％）<平成11～28年の累計> [男女計]



加するなどの強めの動きが見られている。なお、首都圏の1都3県は、千葉県でやや鈍化していることが目立つが、基本的にみな3期を通じて転入超過の動きは根強い。転入超過数がプラス又はマイナスの幅が大きい都道府県の各期毎の増減率は次表の通り【表 - 1、表 - 2】。

次にややミクロに、どの都道府県からの転入超過が多いのか少ないのか、その多寡を

見てみる。東京都はいずれの道府県に対しても強めの数字（転入超過）であろうと思われるし、一方、人口減少の大きい道県ではどのような相対的な関係にあるのであろうか。

（ア）転入超過数がプラスとなっている相手方自治体の数

自県以外の都道府県との間で、転入超過となっているところの数は、全期間では、千葉県、東京都、神奈川県が46中の44で最も多く、

【表 - 1】転入超過数がプラスの都道府県（3期毎の超過数の人口に対する割合）

上位	1期	2期	3期	全期
東京都	3.2%	3.9%	3.4%	10.6%
神奈川県	1.6%	1.7%	0.8%	4.2%
千葉県	1.1%	1.7%	0.4%	3.2%
埼玉県	0.4%	0.9%	1.1%	2.5%
滋賀県	1.4%	1.1%	0.1%	2.5%
愛知県	0.5%	1.2%	0.6%	2.3%
福岡県	0.4%	0.0%	0.8%	1.2%
沖縄県	0.9%	-0.2%	0.3%	1.0%

（備考）1．平成11年から28年までの累積で、転入超過数がプラスである都道府県。
2．網掛けはマイナスのところ。

【表 - 2】転入超過数のマイナスの幅が大きい都道府県（3期毎の超過数の人口に対する割合）

下位	1期	2期	3期	全期
長崎県	-2.0%	-3.1%	-2.1%	-7.2%
青森県	-1.6%	-3.2%	-2.3%	-7.2%
福島県	-1.5%	-2.1%	-2.9%	-6.4%
秋田県	-1.7%	-2.7%	-2.0%	-6.4%
岩手県	-1.5%	-2.5%	-1.4%	-5.4%
和歌山県	-1.7%	-1.9%	-1.7%	-5.3%
山形県	-1.5%	-2.2%	-1.5%	-5.2%

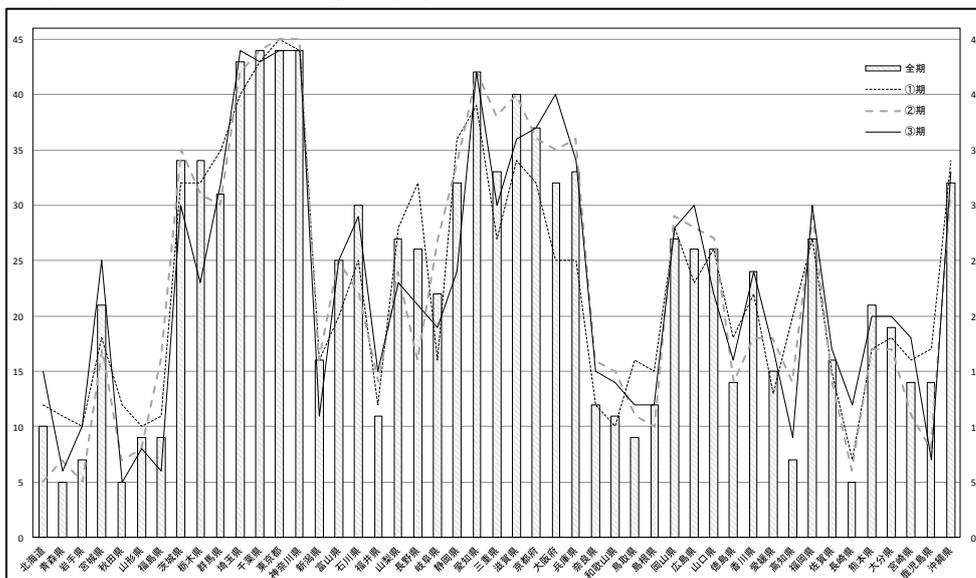
（備考）1．平成11年から28年までの累積で、転入超過数の人口（平成10年10月時点）に対する割合のマイナスの値が大きい都道府県。
2．網掛けはマイナスのところ。

次いで埼玉県の43であり、首都圏の1都3県は圧倒している（ただ、東京都が他の46道府県全てから転入超過となっている訳ではなく、東京都からの転出超過となっているところが2つある）。これに次ぐのは愛知県の42であり、近畿圏では滋賀県の40が最も多く、京都府（37）、兵庫県（33）、大阪府（32）と続く。北関東、中部圏、そして沖縄県も比較的多い。一方、宮城県を除く東北、北海道、鳥取県、高知県、長崎県は10以下と少ない。なお、全都道府県の平均の数は23である【図2 - 4】。

（イ）転入超過、転出超過の数が最大である相手方の自治体名

都道府県毎に、自県からの転出超過が最も多いのはどの都道府県へなのか（転出超過の最大県）また、逆に、自県への転入超過が最も多いのはどの都道府県からなのか（転入超過の最大県）ということを整理すると次表の通り【表 - 3】。については、31道府県では東京都(表 - 3で網掛け)であり、北海道・東北、北陸、四国地方では全ての道県で東京都となっている。また、福岡県が転出超過の最大県となっているのが九州・山口

【図2 - 4】転入超過となっている都道府県の数



の7県、中部圏の2県と沖縄県では愛知県となっている。 については、かなりばらけており、最も多いのは、大阪府で8都県、次いで、長崎県の6県と続く。大阪府は、首都圏、近畿圏の各都県で（表 - 3で網掛け）長崎県は、九州のみならず、中国四国地方の幾つかの県にとっての転入超過の最大県として各々名が挙がる。

(ウ) 都道府県毎の転入（転出）超過の状況

最後に、幾つかの都道府県について転入（転

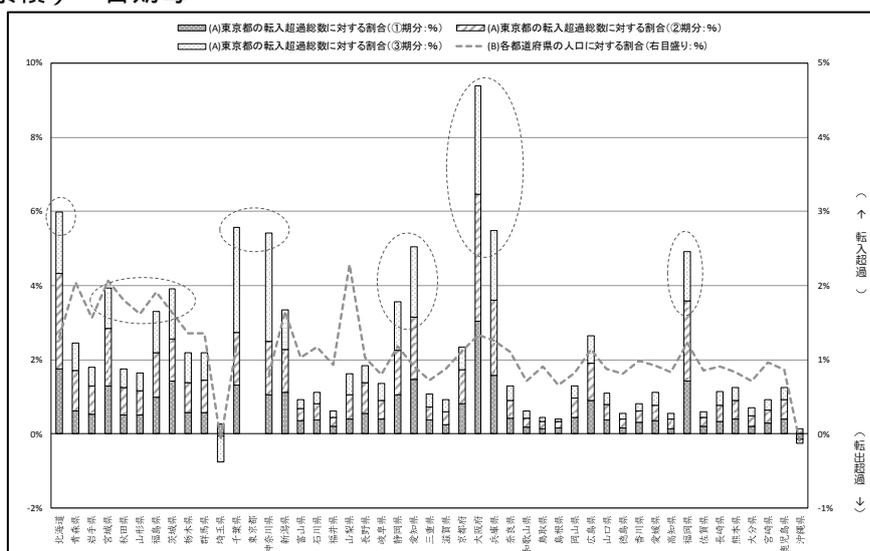
出）超過の状況を見てみる。まずは、東京都であるが、東京都への転入超過数に対する他の46道府県の割合と当該道府県の定住人口に対する割合を図示すると次の通り【図2 - 5、図2 - 6(散布図形式)】。東北各県や山梨県、新潟県からの東京都への転入超過数全体に占める割合はそう大きくはないが、これらの各県の定住人口に占める割合としては高い数字になっている。また、大阪府、北海道、福岡県、愛知県では、各県の定住人口に占める割

【表 - 3】 転出超過、転入超過の数が最も大きい相手先の都道府県

全国	北海道	青森県	岩手県	宮城県	秋田県	山形県	福島県	茨城県	栃木県	群馬県	埼玉県	千葉県	東京都	神奈川県	新潟県
東京都	神奈川県	東京都	埼玉県	東京都	東京都										
北海道	青森県	奈良県	秋田県	福島県	青森県	秋田県	青森県	福島県	福島県	栃木県	北海道	大阪府	大阪府	大阪府	福島県
富山県	石川県	福井県	山梨県	長野県	岐阜県	静岡県	愛知県	三重県	滋賀県	京都府	大阪府	兵庫県	奈良県	和歌山県	鳥取県
東京都	東京都	東京都	東京都	東京都	愛知県	東京都	東京都	愛知県	東京都	滋賀県	東京都	東京都	京都府	大阪府	東京都
新潟県	福井県	北海道	長野県	大阪府	北海道	山口県	岐阜県	奈良県	京都府	奈良県	和歌山県	大阪府	大阪府	奈良県	鳥取県
鳥根県	岡山県	広島県	山口県	徳島県	香川県	愛媛県	高知県	福岡県	佐賀県	長崎県	熊本県	大分県	宮崎県	鹿児島県	沖縄県
広島県	東京都	東京都	福岡県	東京都	東京都	東京都	東京都	東京都	福岡県	福岡県	福岡県	福岡県	福岡県	福岡県	愛知県
長崎県	愛媛県	山口県	長崎県	山口県	徳島県	高知県	長崎県	長崎県	長崎県	鹿児島県	長崎県	宮崎県	北海道	大阪府	大阪府

(備考) 上段は、当該都道府県名。中段は当該都道府県からの転出超過が最も多い都道府県名、下段は当該都道府県への転入超過が最も多い都道府県名。

【図2 - 5】 東京都における各道府県からの転入（転出）超過の状況（平成11年から28年までの累積）<各期毎>



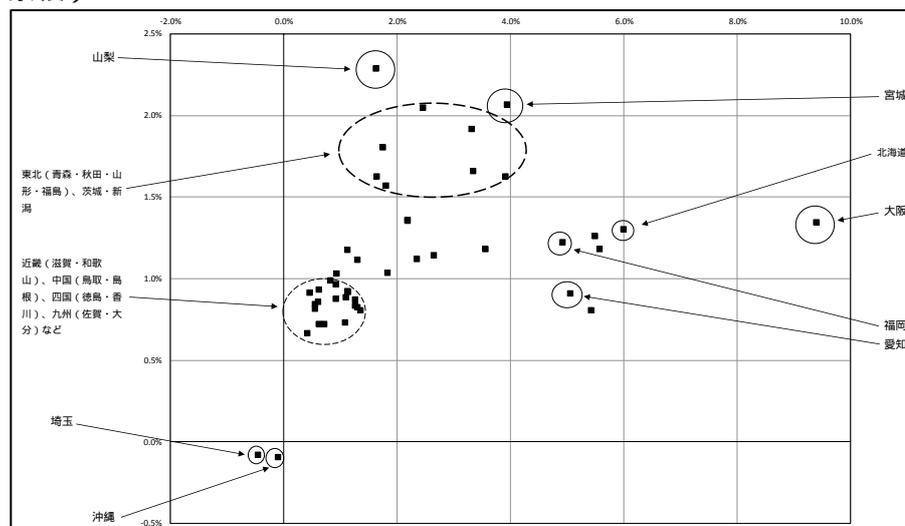
- (備考) 1.(A)は、東京都における全国から転入超過数の平成11年から28年までの累積(123万2千人)に対する46道府県からの各転入超過数の割合(%)を各期(期から期)毎に計算したもの。
- 2.(B)は、各道府県から東京都への転出超過数(平成11年から28年までの累積)の各道府県の定住人口(平成10年10月時点)に対する割合(%)を計算したもの。

合はそう高くはないが、東京都への転入超過数全体に占める割合は大きい。そして、近畿圏の滋賀県・和歌山県、中国地方の鳥取県・島根県、四国地方の徳島県・香川県、九州地方の佐賀県・大分県などは、転入超過数全体に占める割合も相対的に低く、各県の定住人口に占める割合も低めである。なお、埼玉県と沖縄県の2県は、東京都から転出超過となっている。東京都への人口移動の多さは、東京一極集中の問題として、地方側にとってはあまなく影響はあるが、集中する側である東京の側から見た場合、例えば、東北地方と西日本の地方部に位置する県などでは、その重みに差異がありそうである。

以下、人口の多い主要な府県、人口が増加又は人口の減少の程度の大きい地方の道県について、転入（転出）超過の状況を図示してみる^(注5)。(a)愛知県は、大阪府等の近畿圏も含めてほぼ満遍なく各地より人を集め、東京都等へ人を出している。(b)大阪府は福岡県を始めとする西日本の各地から人を集める一方、東京都や愛知県等へ人を出してい

る。(c)福岡県はブロック内又は隣接する九州各県及び山口県から人を集め、東京都、愛知県、大阪府等へ人を出している。(d)北海道は広く薄くではあるが、各地に人を出し、特に東京都、愛知県等へは突出している。(e)秋田県はブロック中心の宮城県その他、東京都等へ、(f)鳥取県は東京都、愛知県、大阪府等に加え、ブロック内の岡山県・広島県へ、(g)高知県は更にブロック内の香川県・愛媛県へ人を出している。(h)長崎県は、ほぼ各地に人を出し、特に福岡県へは東京都や愛知県に比べても圧倒的に多い。(i)大分県は最も多い福岡県に加え、東京都、愛知県への人出しが多いが、近畿圏へは然程目立たない。(j)沖縄県は、各地から人を集めているが、特に大阪府、東京都、北海道が多く、一方で、愛知県、福岡県へは多くの人を出している。それぞれの道府県により、人口の流出先・流入元、その程度、時間軸による変化には個性・特徴があるところであり、東京への一極集中の問題と地方の各地での人口流出の問題は、ミクロに見ると差異がある部

【図2-6】東京都における各道府県からの転入（転出）超過の状況（平成11年から28年までの累積）



(備考)横軸は、東京都における転入超過数に対する各道府県毎の転入超過数の割合(%)、縦軸は、各道府県からの転入超過数の各道府県人口(平成10年10月時点)に対する割合(%)