

特集レポート 『“地盤沈下”と決別を果たした関西』
～2025年の人口移動で転入超過を達成～

1 2025年の人口移動

(1) 転入超過を達成した関西

総務省「住民基本台帳人口移動報告」に基づく、2025年の人口移動で、関西が転入超過となった（図表1）。人口の転入超過とは、転入の動きが転出を上回ることを意味する。関西は、直近で2011年に転入超過となったものの、これは東日本大震災による特殊事情が要因であった。それ以前となると、1973年までさかのぼらねばならない。実に52年ぶりの転換とあって、まさに歴史的な変化といえよう。

関西の人口移動は、過去10数年にわたって回復トレンドが続いてきた。25年もその動きが続いたのに加え、新たなプラス材料が加わったことで、大幅な改善が実現したとみられる。

(2) 関西の改善の特徴

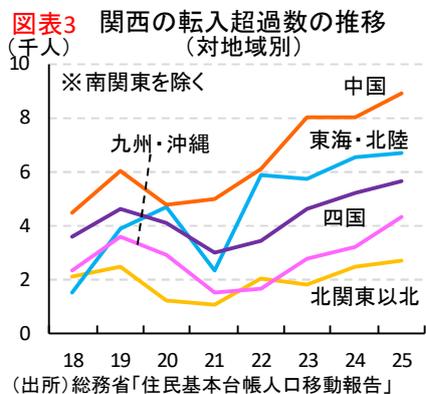
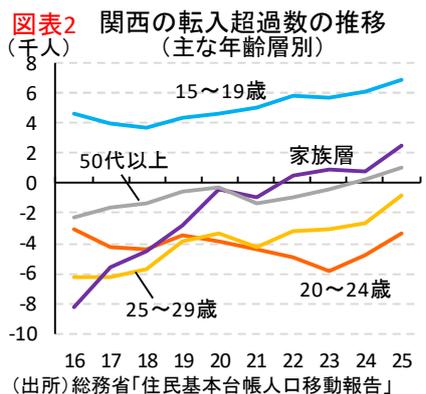
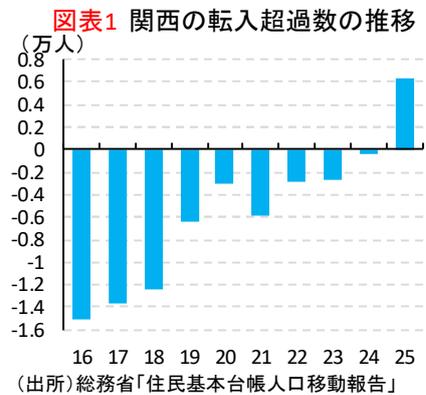
関西の25年の動きを年齢層別にみると、幅広い改善となっている（図表2）。いわゆる家族層（0～14歳、30～49歳の合計）に加え、大学入学層の15～19歳、新卒層の20～24歳などの改善も顕著である。家族層の改善はかねてからみられる動きであり、この層が全体を牽引する中で、25年は20～24歳をはじめとする、その他の年齢層の改善も加わる形となった。

それぞれの年齢層の改善の背景には、それぞれ異なる要因が存在する。こうした点をみると、関西の人口移動が改善した要因は特定のものではなく、様々な要素が重なり合った重層的な動きといえよう。

(3) 対地域別の動向

さらに、対地域別の動きでも、年齢層別のケースと同様に幅広い改善がみられ、中国や四国、九州といった対西日本はもちろん、東日本に対しても改善が進んでいる（図表3）。近年の傾向としては、中国・四国からの転入を中心に、西日本から関西への人の流れが定着してきたといえよう。

対南関東では依然として転出超過が続いているものの、その規模は縮小が進んでおり、これもポジティブな動きとみられる。25年の対南関東での改善は、関西サイドの要因というよりも、後述のとおり、東京での状況変化が主な要因と考えられる。この点では、今後について不透明な部分も残るが、継続的な改善につながる期待は少なくない。



※本稿は情報提供が目的であり、商品取引を勧誘するものではありません。また、本稿は当社が信頼できると判断した各種データに基づき作成しておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。なお、本稿に記載された内容は執筆時点でのものであり、今後予告なしに変更されることがあります。

2 関西の改善要因と今後の展望

(1) 3つの改善要因

ここまでみてきた関西の改善を支える要因については、まず次の3点が考えられる。

(インバウンド市場の継続的拡大)

まず1つめに挙げられるのは、やはりインバウンド市場の継続的な拡大であろう。ビザの発給要件の緩和などをきっかけに、2013年に全国の訪日客数が初めて1千万人を突破。その後、コロナ禍の影響で一時落ち込んだものの、25年には過去最多となる4268万人を記録した(図表4)。

関西は、訪日客消費の全国シェアで3割を占める人気エリアであり、ホテルや商業施設を中心に、国内外からの積極的な投資が続いてきた。その結果、新たな雇用などが継続的に生まれる中で、広域からの人口流入につながったとみられる。

(関西の中長期的な成長期待)

2つめの要因には、関西の中長期的な成長期待が挙げられよう。これはインバウンドの話題とも重なるが、万博の開催やIRの開業といった大型プロジェクトの存在、梅田や森之宮などを中心とした各地の再開発計画などが、関西の中長期的な成長期待を高めていると考えられる。

結果として、新たな投資のほか、既存企業による拠点の拡充なども重なり、人口移動にプラスの効果をもたらしている可能性が高い。大阪のオフィス空室率をみると、かつては東京を常に上回り、2ケタを超える時期もあったが、2016年以降はほぼ6%以下となるなど、堅調な推移が続いている(図表5)。これこそ大阪や関西の注目度の上昇とともに、オフィス需要の増加が進んだ結果といえよう。

(テレワークの定着)

一方、3つめの要因には、テレワークの定着による居住エリアの多様化が挙げられる。コロナ禍をきっかけにテレワークが普及したことで、通勤への考え方が徐々に変化してきた。それに伴い、居住地の選択肢が大きく広がったと考えられる。これは、企業の戦略としても東京に人員を集めるのではなく、リモート会議などの活用を前提に、各地に人員を分散させる傾向が出てきた部分もあるとみられる。

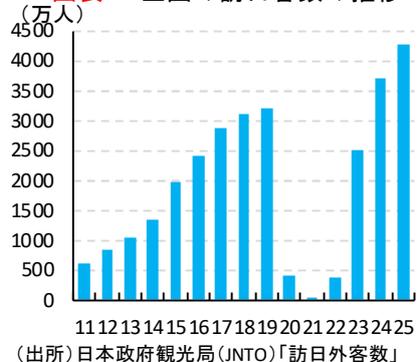
こうした動きを含め、ここまでみてきた3つの要因は関西の構造的な変化を示すものであり、決して一過性のものではないため、今後も関西の人口移動のプラス材料になると考えられる。

(2) 25年に加わった新たな材料

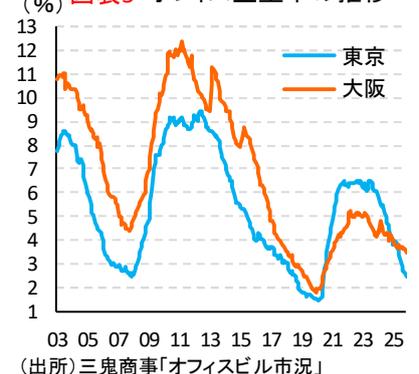
一方、こうした要因のほか、25年に新たに加わった材料として、東京での居住コストの上昇が挙げられる。東京では数年前から新築分譲マンション価格の上昇が始まっていたが、ここへきて賃貸住宅の家賃などへの波及が進んでいる。

物価動向からも明らかのように、民間の賃貸住宅の家賃が上昇し始めたのは25年に入ってからである(図表6)。住宅コストの上昇が

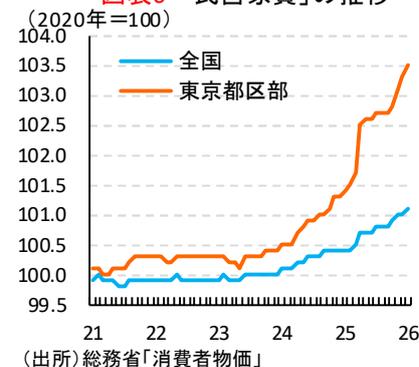
図表4 全国の訪日客数の推移



図表5 オフィス空室率の推移



図表6 「民営家賃」の推移



※本稿は情報提供が目的であり、商品取引を勧誘するものではありません。また、本稿は当社が信頼できると判断した各種データに基づき作成しておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。なお、本稿に記載された内容は執筆時点でのものであり、今後予告なしに変更されることがあります。

賃貸住宅にまで広がったことで、結果として打撃を受ける層も一気に拡大し、人口移動への影響が出始めたとみられる。具体的には、各地域から東京に移動する動きが鈍化したと考えられ、結果として、関西の人口移動には追い風になったとみられる。

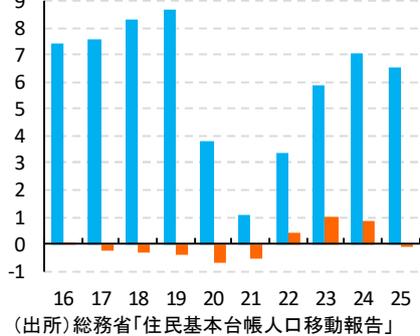
(3) 東京をめぐる人口移動の変化

実際に、25年の東京をめぐる人口移動の状況を見ると、転入超過数の縮小がみられる。それまでの数年は増加傾向にあり、東京への一極集中の再開が取り沙汰されていたが、25年は一転、その動きが鈍化する形となった(図表7)。年齢層別にみると、特に20代の動きが悪化していることから、若年層の人口移動に居住コストの上昇が支障となった可能性が高い。

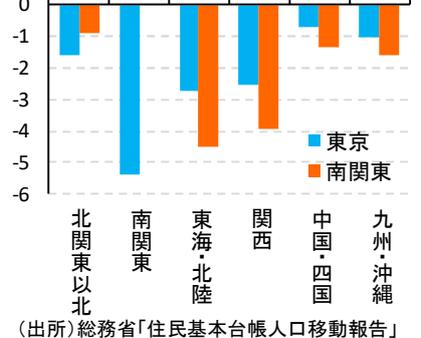
東京での居住コストの上昇により、東京への人の流れが首都圏の他県に向かっているとの指摘もあるが、必ずしもそうとは言い切れない。東京、南関東(1都3県)ともに、25年の転入超過数は前年比で悪化していることから、東京だけではなく、南関東へ向かう人の流れ自体が鈍化したことが分かる(図表8)。

25年は、まず地方から東京を含む南関東に向かう動きが鈍化した形であるが、居住コストの上昇等がさらに進むようであれば、次第に地方への移動が始まる可能性がある。それはまさに、これまでの人口移動のトレンドが変わることを意味するものであり、まずは26年の住宅価格等の推移が注目されよう。

図表7 東京の転入超過数の推移
(万人)



図表8 東京等の転入超過数の変化
(千人) (24年→25年、前年差)



本件照会先: 大阪本社 荒木秀之
TEL: 06-7668-8805 mail: hd-araki@rri.co.jp

※本稿は情報提供が目的であり、商品取引を勧誘するものではありません。また、本稿は当社が信頼できると判断した各種データに基づき作成しておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。なお、本稿に記載された内容は執筆時点でのものであり、今後予告なしに変更されることがあります。