

# 若者と高齢者がもたらす都心回帰 都心居住者向け商品やサービスが新たな成長産業へ

政策調査部主任研究員

岡田豊

03-3591-1318

yutaka.okada@mizuho-ri.co.jp

- 1990年代後半以降から、都心の人口が増える「都心回帰」が目立つようになった。特に、大都市部ではその傾向が顕著に現れている。
- 東京都の都心回帰の主因は、若者と高齢者の増加である。背景には、住民のライフスタイルの変化などの構造的な側面があるため、今後、郊外に人口が移っていく可能性は低そうだ。
- 都心に住む若者や高齢者は、資産面や時間面である程度余裕があると考えられる。それらをターゲットにした商品やサービスの提供が、新たな成長産業に育つ可能性があるだろう。

## 1. 公示地価上昇を下支えしている都心回帰

2014年1月1日の公示地価が3月に発表された。大きな上昇率を示した地域には東日本大震災の被災地に新たに造成された住宅地が多かったが、よりメディアに注目されたトレンドといえば、大都市圏の公示地価の上昇ぶりである。リーマンショック後の09年から三大都市圏の地価はやや下降気味であったが、今回は三大都市圏で底入れから上昇トレンドへの転換が見られるようになった。例えば、東京圏では住宅地の地価が6年ぶりに上昇に転じている。

一方で、大都市部と非大都市部では、二極化が見られる。公示地価が上昇した地点数の割合を見ると、三大都市圏では、住宅地の約半数、商業地の約2/3が上昇している。三大都市圏以外では、住宅地、商業地ともに、約3/4が下落しており、三大都市圏との差は明らかである。

このような二極化の背景には、地方で持続的に進む人口減少と、大都市部で顕著になっている都心回帰をあげることができよう。1990年代後半から、都心での人口増加が徐々に目立つようになり、近年はその勢いが加速している。

この1年だけでいえば、アベノミクスや2020年東京オリンピック・パラリンピック決定などが公示地価を大きく左右していると考えられるが、この公示地価の底入れ・上昇を下支えしているのが、堅調な都心の人口増加である。工場跡地などを利用した大規模な住宅開発に加え、中小のオフィスビルが住宅に変わるミニ再開発が都心で増加しており、そうした住宅供給増加に伴って人口が増加していることが推察される。これまでの公示地価の動向をみても、都心はそれ以外と比べて、早くから底入れし、上昇傾向に転じている。

## 2. 都心の人口増加は若者と高齢者が主因

### (1) 都心における45歳未満のこれまでの人口動向とその背景

都心については様々な定義があるが、ここでは従来、オフィス街のイメージが強かったエリア、具体的には東京都で都心三区と呼ばれる千代田区、中央区、港区に限定して分析を進める。

まずこれらの都心におけるこれまでの人口動向を振り返ってみよう。国勢調査における人口動向を見ると、三区ともに、バブル崩壊後の1995年を底に人口が増加に転じている(図表1)。バブル期は、都心の地価の上昇により、住宅価格や家賃が高騰したことが、人口の減少を招いた。一方、バブル崩壊後の都心の地価下落は、住居価格や家賃の下落を通じて、人口の増加を支えた。

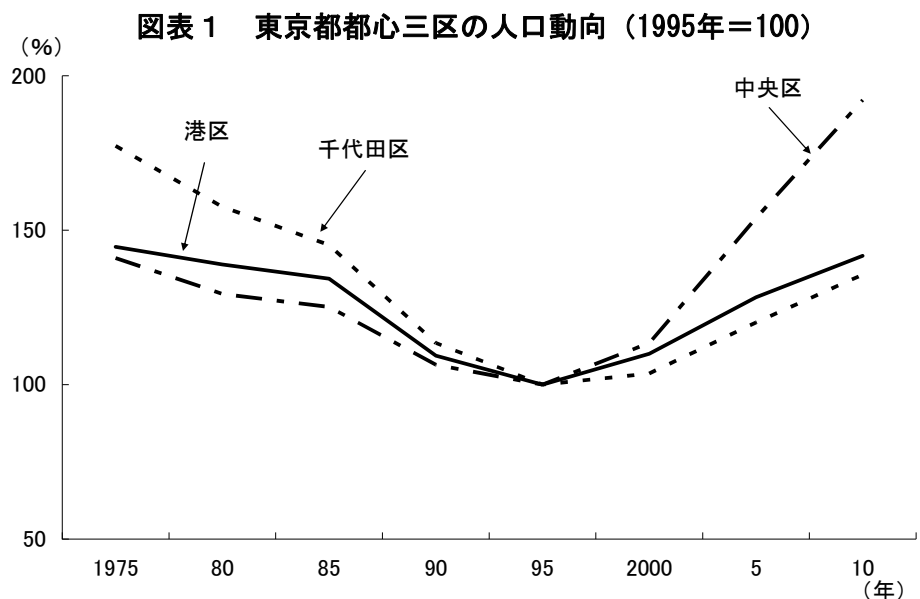
バブル崩壊後の都心での人口増加は、大きな転入超過によってもたらされている。転出・転入の統計としては、「住民基本台帳移動報告」がよく知られているが、近年まで年齢別の統計がないなど、転出・転入の分析にはやや不完全である。そこで、年齢別の人口移動を見るために、国勢調査結果をコーホート(生まれ年)別に分析することとする。例えば、1970年に15~19歳であった者は、1975年には20~24歳になっている。このため、ある地域の1970年の15~19歳の人口と1975年の20~24歳の人口を比較することで、おおよその転出・転入がわかる。

ここでは、転入超過の背景の違いから、若者と高齢者に分けて分析してみる。まず若者について、千代田区の人口動向を分析してみると、全人口の動向と同様に、どのコーホートでも年齢に関わりなく、1995年~2010年の間に大きく増加しているが、コーホート別に見ると、三つの特徴が見て取れる。

第一の特徴は、若者の大幅な増加である。例えば、0~4歳人口を基準として人口を比較した場合、1986~90年生まれの者は、15~19歳の男性が145.5%、15~19歳の女性が169.7%と大きく増加している(図表2)。都心への大学回帰が顕著になり、進学するための転入が増加したためである。そのあとの1991~95年生まれでは、その傾向は一段と顕著になっている。

また、就労を機に転入する若者も増加している。例えば、0~4歳人口を基準とした場合、1986~90年生まれの者は、20~24歳の男性が247.5%、20~24歳の女性が257.4%と大きく増加している。

第二の特徴は、若者のうち、女性の増加率が男性を上回っていることである。0~4歳人口を基準とした場合、1986~90年生まれが15



～19歳になった時点での割合や、1986～90年生まれが20～24歳になった時点での割合は、男性より女性の方が大きい。女性の方がより強い「都心志向」を持っているといえよう。

第三の特徴は、子どもの増加である。若い女性の増加は、地域の子どもの数の増加に直結する。0～4歳人口は、1991～95年生まれの855人から、2001～2005年生まれの1688人までほぼ倍増している。さらに、1991～95年生まれを見ると、0～4歳人口よりも5～9歳、10～14歳人口が大きく伸びている。初等中等教育の充実を見越した子連れの転入超過が増えているのであろう。

中央区、港区についても分析を進めたところ、同様に上記3つの特徴は見られた。あえて、中央区、港区の特徴を取り上げると、まず中央区は、0～4歳人口を基準とした場合の25～29歳人口の割合が、どのコーホートでも他の2区より高い。中央区は高層マンションの建設が相次ぐ湾岸部を抱えており、若年勤労者世帯の住居をより多く提供していることが推察される。次に港区は、どのコーホートでも女性が男性より0～4歳人口に対する割合が大きくなっており、女性の港区志向の高さが浮き彫りになっている。他の2区と比べて、港区はおしゃれなイメージが強いと思われ、それが若い女性を惹きつけているのであろう。

図表2 若者のコーホート別人口動向（各コーホートの0～4歳人口=100）

<千代田区>

(男性)	(歳)							
	5～9	10～14	15～19	20～24	25～29	30～34	35～39	40～44
1966～70年生まれ	91.5	90.8	108.1	112.7	67.2	62.4	79.2	101.5
1971～75年生まれ	95.8	101.8	97.7	116.7	92.5	109.4	129.1	
1976～80年生まれ	109.7	92.9	104.2	126.6	173.2	198.8		
1981～85年生まれ	92.0	88.6	114.1	158.8	264.2			
1986～90年生まれ	103.2	117.1	145.5	247.5				
1991～95年生まれ	136.1	179.8	193.7					

(女性)	(歳)							
	5～9	10～14	15～19	20～24	25～29	30～34	35～39	40～44
1966～70年生まれ	88.9	86.5	107.3	98.7	61.2	66.3	83.3	101.6
1971～75年生まれ	95.0	101.3	101.4	106.0	99.3	113.9	137.4	
1976～80年生まれ	107.7	89.4	103.5	141.6	151.2	178.3		
1981～85年生まれ	83.1	80.3	115.4	182.0	207.0			
1986～90年生まれ	108.2	122.3	169.7	257.4				
1991～95年生まれ	138.2	170.0	209.1					

<中央区>

(歳)

(男性)	5～9	10～14	15～19	20～24	25～29	30～34	35～39	40～44
1966～70年生まれ	90.7	83.2	104.5	104.4	82.2	111.9	179.1	210.8
1971～75年生まれ	88.8	81.1	85.3	93.2	113.3	192.4	235.5	
1976～80年生まれ	94.0	78.9	83.8	114.2	214.6	300.9		
1981～85年生まれ	81.0	73.5	85.2	138.2	268.7			
1986～90年生まれ	87.1	89.9	105.0	187.8				
1991～95年生まれ	103.8	114.5	140.6					

(歳)

(女性)	5～9	10～14	15～19	20～24	25～29	30～34	35～39	40～44
1966～70年生まれ	92.0	85.2	94.8	90.2	77.4	113.8	190.2	225.7
1971～75年生まれ	89.3	84.6	81.4	84.1	110.4	214.2	271.7	
1976～80年生まれ	94.4	80.5	79.8	110.4	234.9	345.3		
1981～85年生まれ	79.6	70.5	77.6	144.7	299.6			
1986～90年生まれ	86.9	87.5	101.0	199.7				
1991～95年生まれ	109.5	120.9	148.6					

<港区>

(歳)

(男性)	5～9	10～14	15～19	20～24	25～29	30～34	35～39	40～44
1966～70年生まれ	87.3	81.0	89.7	89.7	74.7	98.7	128.2	136.0
1971～75年生まれ	88.8	81.3	76.8	83.0	97.8	133.8	152.5	
1976～80年生まれ	90.4	70.6	72.0	94.3	146.7	178.8		
1981～85年生まれ	70.5	62.6	72.3	109.8	156.7			
1986～90年生まれ	86.0	92.5	105.0	149.1				
1991～95年生まれ	115.3	118.5	128.6					

(歳)

(女性)	5～9	10～14	15～19	20～24	25～29	30～34	35～39	40～44
1966～70年生まれ	90.4	85.1	95.8	94.5	77.0	110.7	142.3	152.9
1971～75年生まれ	89.0	81.7	77.5	83.7	107.3	154.7	178.2	
1976～80年生まれ	90.5	69.6	74.5	105.6	169.8	218.4		
1981～85年生まれ	71.7	63.3	74.6	120.1	182.9			
1986～90年生まれ	88.1	98.4	107.8	172.1				
1991～95年生まれ	116.2	116.7	136.4					

(資料) 総務省統計局『国勢調査報告各年版』

## （２）都心における 55 歳以上のこれまでの人口動向とその背景

次に高齢者の動向について、同様の分析を進めてみよう。都心三区について分析してみると、全人口の動向と同様に、どのコーホートでも年齢に関わりなく、1995年～2010年の間に大きく増加しているが、これをコーホート別に見ると、2つの特徴が見て取れる。

第一の特徴として、1931～35年生まれ以降のコーホートのなかでも、後年に生まれたコーホートほど、55～59歳人口を基準とした場合の各年齢の割合が大きくなる傾向があることだ。この世代以降から、ニュータウンなどでの団地やマンション暮らしを経験した者が多くなるため、都心での高層マンション暮らしへの抵抗感が少ないように思われる。

第二の特徴として、高齢者の住居地に関するニーズの違いが、都心三区にも顕著に現れている。特に高齢者のニーズに合致しているとみられるのが、中央区である。55～59歳人口を100とした場合、1936～40年生まれのコーホート以降、男女とも60歳以降で100を超える数値が目立つ。高齢期の年齢別死亡率の動向から、年齢を経るほど55～59歳人口に対する割合が低くなるのが自然であるが、60歳以降で100を超えているというのは、転入超過が大きいからである。前述のように中央区は大規模再開発が進む湾岸エリアを抱えており、また高齢者の多くにとって特別な思いのある銀座や有楽町に近い。そのため、高齢期の住居地として中央区が強く志向されているのであろう。

一方、港区は中央区より、55～59歳人口を基準にしたコーホート別年齢別の人口割合が小さく、若者と正反対となっている。港区は若者に人気の街といえるが、高齢者の人気では中央区に、現段階では一步譲るということであろう。ただし、港区に住居を構える若者が高齢期になったとき、こうした人にとっての魅力が中央区に劣るかどうかは、にわかに判断できない。高齢期のニーズは加齢の影響だけでなく、コーホートの影響もみられ、高齢期に至るまでの消費動向を高齢期にも引き継ぐ可能性があるからだ。

図表3 高齢者のコーホート別人口動向（各コーホートの55～59歳人口=100）

<千代田区>

(男性)	(歳)							
	60～64	65～69	70～74	75～79	80～84	85～89	90～94	95～99
1911～15年生まれ	87.0	70.6	53.4	34.5	23.4	13.0	6.7	2.1
1916～20年生まれ	86.1	70.6	46.3	35.7	26.4	16.4	6.9	
1921～25年生まれ	84.4	59.1	49.4	40.3	31.4	17.9		
1926～30年生まれ	72.7	61.6	54.0	46.6	33.7			
1931～35年生まれ	82.5	76.8	72.0	60.9				
1936～40年生まれ	97.1	92.9	81.6					
1941～45年生まれ	95.5	91.8						

(女性)	(歳)							
	60～64	65～69	70～74	75～79	80～84	85～89	90～94	95～99
1911～15年生まれ	86.0	71.3	58.1	40.2	30.8	21.0	12.1	4.2
1916～20年生まれ	86.3	72.1	52.9	44.9	35.9	27.8	14.6	
1921～25年生まれ	86.0	62.9	54.4	48.5	40.8	30.0		
1926～30年生まれ	74.3	65.4	59.4	55.6	46.8			
1931～35年生まれ	88.1	83.3	82.7	75.0				
1936～40年生まれ	93.3	94.0	88.5					
1941～45年生まれ	99.9	97.9						

<中央区>

(男性)	(歳)							
	60～64	65～69	70～74	75～79	80～84	85～89	90～94	95～99
1911～15年生まれ	86.3	74.7	57.5	38.4	24.9	14.9	6.8	2.1
1916～20年生まれ	87.3	74.7	52.1	39.0	29.4	19.2	7.5	
1921～25年生まれ	88.5	70.4	57.8	49.0	39.1	23.9		
1926～30年生まれ	79.6	70.5	63.7	58.5	46.4			
1931～35年生まれ	94.0	88.0	83.2	74.8				
1936～40年生まれ	100.9	99.3	93.0					
1941～45年生まれ	106.2	101.9						

(女性)	(歳)							
	60～64	65～69	70～74	75～79	80～84	85～89	90～94	95～99
1911～15年生まれ	88.1	75.4	63.7	46.3	35.1	24.3	13.8	5.2
1916～20年生まれ	88.6	77.0	59.1	48.5	40.3	30.7	16.8	
1921～25年生まれ	92.1	72.3	64.9	57.3	50.1	41.7		
1926～30年生まれ	81.8	76.1	72.1	70.5	66.2			
1931～35年生まれ	94.4	92.6	92.4	93.1				
1936～40年生まれ	100.4	104.2	107.0					
1941～45年生まれ	110.9	113.3						

## <港区>

(男性)	(歳)							
	60～64	65～69	70～74	75～79	80～84	85～89	90～94	95～99
1911～15年生まれ	85.9	72.2	56.3	37.2	24.0	15.6	7.3	1.6
1916～20年生まれ	87.4	72.1	50.8	38.7	31.6	19.9	7.8	
1921～25年生まれ	84.9	62.6	50.8	46.9	36.4	20.7		
1926～30年生まれ	74.1	64.0	60.0	53.0	35.8			
1931～35年生まれ	88.0	86.8	78.4	63.1				
1936～40年生まれ	98.3	95.3	78.0					
1941～45年生まれ	97.0	81.2						

(女性)	(歳)							
	60～64	65～69	70～74	75～79	80～84	85～89	90～94	95～99
1911～15年生まれ	88.3	77.8	65.1	47.3	35.3	24.9	14.1	5.1
1916～20年生まれ	89.9	77.4	58.4	47.4	40.2	28.9	15.5	
1921～25年生まれ	87.2	68.1	59.7	55.5	48.0	34.6		
1926～30年生まれ	77.2	69.6	66.7	62.6	51.1			
1931～35年生まれ	90.1	86.4	83.4	75.0				
1936～40年生まれ	98.8	97.5	87.6					
1941～45年生まれ	98.6	91.3						

(資料) 総務省統計局『国勢調査報告各年版』

### 3. 都心回帰で増加する都心居住者のニーズを生かそう

#### (1) 構造的要因による都心回帰

都心の人口増加による都心回帰は、今後どうなるであろうか。都心の人口増加は、バブル崩壊を契機に始まった。今後、バブルが再燃し、地価の急激な上昇によって、住宅価格や家賃が居住者の負担できない水準まで高騰するならば、都心部から郊外へ人口が流出する可能性はあろう。

しかし、以下にあげる3つの構造的な要因から、よほどの地価上昇がもたらされない限り、今後も郊外への人口の逆流は起こらない可能性が高いと考えられる。

第一に、三大都市圏はいずれ人口のピークを迎え、人口減少が進むことが見込まれる。その結果、比較的不便になった郊外部から都心への移住志向は高まる一方であると考えられる。大都市部郊外のニュータウンでは既に人口が減少し、高齢化が進む一方で、商業施設が閉鎖され、公共交通網が縮小している。若者はもちろん、高齢者にとっても住みにくい郊外が徐々に広がっている。

第二に、都心にはまだ開発余地が大いに残されている。都心回帰はこの20年ほどの傾向であり、都心部での開発可能なビルや住宅地は多く残存している。特に、就業者人口が今後も減少に向かう中、中小のオフィスビルを中心に住宅に変えるミニ再開発は、各地で今後も進んでいくと見通される。

第三に、住民のライフスタイルが都心向きに変わっていることである。少子化、非婚化の進展により、小世帯向け住宅のニーズが高まっており、郊外で中規模世帯向けの広い住宅を求める必要性が薄れつつある。職住近接を望む勤労者は多く、都心居住志向は根強い。また、教育機関、医療機関への近接性やサービスの充実ぶりから、子ども連れ世帯や高齢者世帯にとっても都心居住志向は強まって

いる。

都心回帰はこのような構造的要因に下支えされており、今後も流れは変わらないと考えられる。

## **(2) 増加する都心居住者のニーズを満たす 24 時間都市化**

最後に、このような都心回帰による都心居住者の増加は、どのようなニーズを生み出すだろうか？職住近接する勤労者は、通勤時間が短い分だけ余った時間が生かせる。高齢者はそもそも、他の年齢層より時間に余裕がある。このような余裕ある時間を狙ったビジネス展開を図る際に、最適なのが24時間都市化であろう。例えば、東京圏と同様に都心回帰が進む大阪圏では、JR大阪駅前の大型複合施設「グランフロント大阪」が昨年オープンしたが、話題の一つは午前4時（日曜日は23時）までオープンしている「うめきたフロア」という外食スペースである。「女性でも安心して過ごせる飲食スペース」を目指し、現在のところ、好調な入りとされる。学生やサラリーマン・OLに加え、グランフロント大阪内の高級マンションの住民など、都心居住者の利用が多いと思われる。また、都心居住者は、終電をあまり気にしなくてすむため、外食だけでなく、エンターテインメントなど各種サービス産業でも、終了時間の延長で売上を伸ばすことができよう。都心の住宅価格や地価の高さを考えれば、都心居住者には経済力のある層が多いはずである。その経済力と日本の誇る安全・安心を結びつける仕掛けが24時間都市化である。

このように、増加する都心居住者はこれまでにない商品・サービスへのニーズが高い。この新しい居住者層をターゲットにした商品・サービスの提供が、新たな成長産業に育つ可能性があるだろう。

●当レポートは情報提供のみを目的として作成されたものであり、商品の勧誘を目的としたものではありません。本資料は、当社が信頼できると判断した各種データに基づき作成されておりますが、その正確性、確実性を保証するものではありません。また、本資料に記載された内容は予告なしに変更されることもあります。