

# 東京一極集中の是正と 地方創生

2021年11月16日

株式会社 日本総合研究所 主席研究員

株式会社 日本政策投資銀行 地域企画部 特任顧問

*Fact Finder & Structure Perceiver*  
事実発見&構造把握業

もたに  
藻谷浩介 [kosuke@motani.com](mailto:kosuke@motani.com)



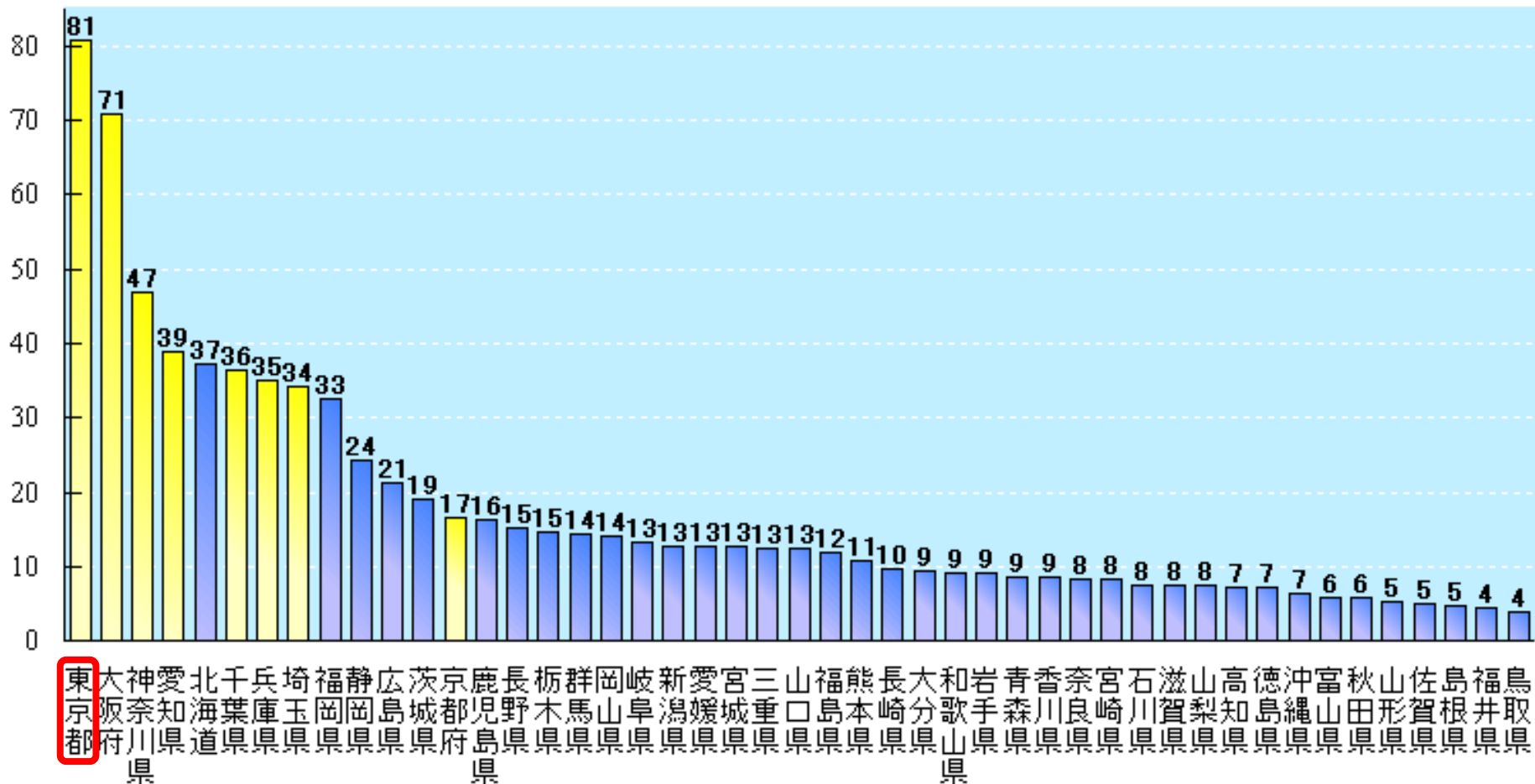


# 空き家の10軒に1件は東京にある

## 空き家数（別荘を除く）

2018年 総務省 住宅・土地基本調査

万



# 空き家の増加にある

空き家が増えるのは景気が悪いから、ではない。

若者が減っているのに、どんどん新規分譲住宅を建てているから。

市場経済原理が正常に働けば新規供給は減るはずなのだが、意識が人口増加時代のまま。

そもそも人口の動きがどうなっているのか、知られていない。

万

8

30

20

10

0

東京都  
大阪府  
神奈川県  
愛知県  
北海道  
北関東  
千代田  
兵庫  
埼玉  
岡山  
広島  
香川県  
徳島県

県

徳島県  
沖繩県  
富山県  
秋田県  
山形県  
佐賀県  
島根県  
福井県  
鳥取県

5 5 5 4 4

調査

# 都内居住の若者(15~44歳)は 15年元旦→20年元旦の5年間に

× 80万人増えた

× 8万人しか増えていない

③ 8万人減った

ヒント:

① 都の人口は15→20年の5年間に54万人増え、  
15~44歳だけだと59万人の転入超過です

② 20年元旦には、まだコロナの影響はありません

# 東京都で起きていたこと

2015年元旦→2020年元旦 住民票基準、居住外国人含む

総人口:2015.1.1 → 2020.1.1 +54万人

全国各地から15~44歳が差し引き59万人も流入し、一人勝ちで人口増加 ↑

実は東京都でも15~44歳は減っており、70歳以上が急増中

0-14歳人口の増減:	↓絶対数	↓増減	
2015年 156万人→2020年	160万人	+4.2万人	+3%
15-44歳人口の増減:	↓絶対数	↓増減	
2015年 543万人→2020年	535万人	△8.4万人	△2%
45-69歳人口の増減:	↓絶対数	↓増減	
2015年 419万人→2020年	447万人	+28.0万人	+7%
70歳以上人口の増減:	↓絶対数	↓増減	
2015年 211万人→2020年	241万人	+29.9万人	+14%

東京都

まこと

2015年

含む

# なぜ東京都の 15～44歳は減ったのか？

最近5年間に

51万人が15歳を超え、

15～44歳が差し引き59万人転入したが、

118万人が45歳を超えた。

新入生51万人＋転校生59万人

－卒業生118万人で

8万人の減少…

45

2015-

70歳以上人口

2015年 211万人

減

人

# 減る15~44歳 / 増える70歳以上

万人

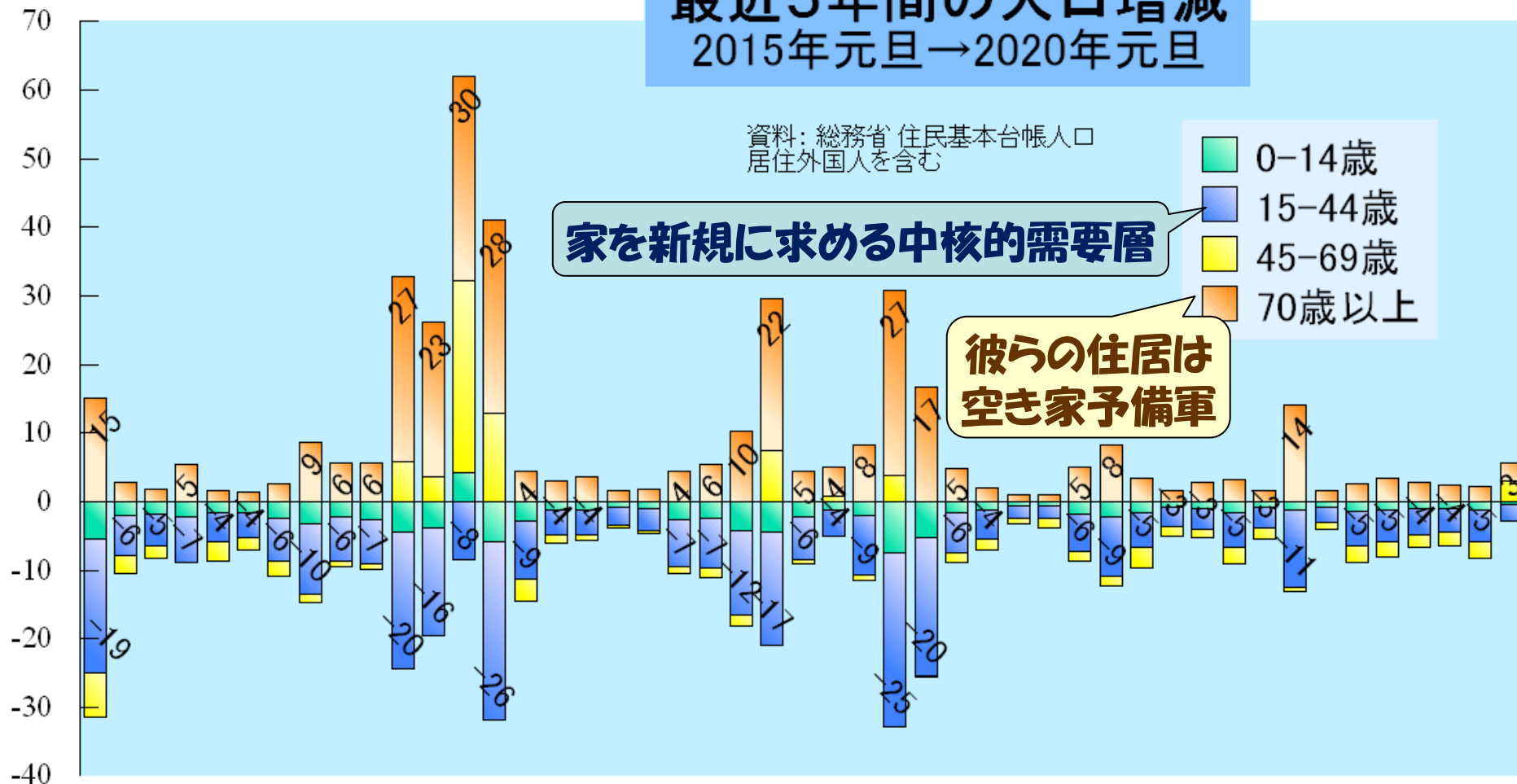
最近5年間の人口増減  
2015年元旦→2020年元旦

資料：総務省 住民基本台帳人口  
居住外国人を含む

- 0-14歳
- 15-44歳
- 45-69歳
- 70歳以上

家を新規に求める中核的需要層

彼らの住居は  
空き家予備軍



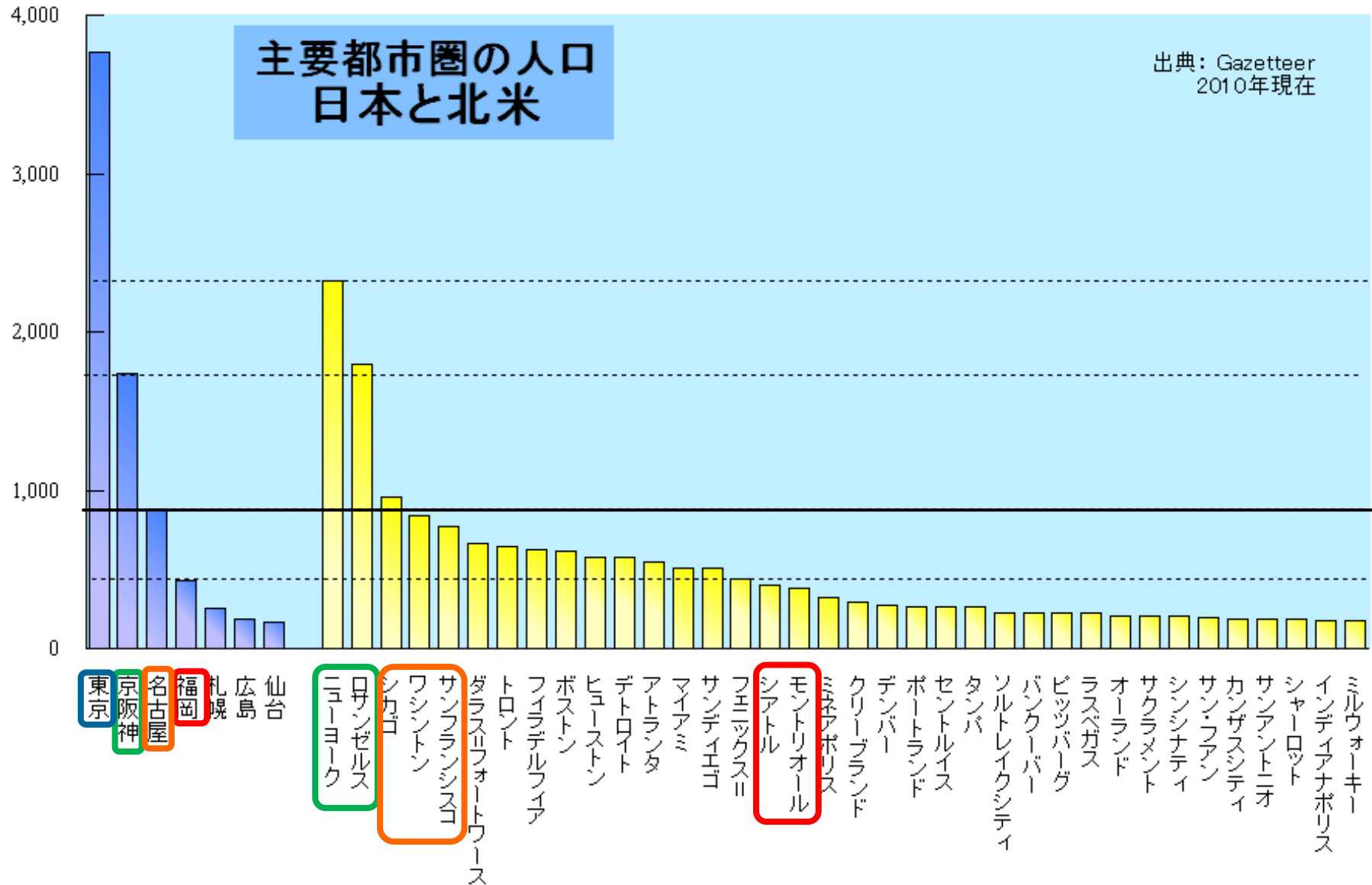
北 青 岩 宮 秋 山 福 茨 栃 群 埼 千 東 神 新 富 石 福 山 長 岐 静 愛 三 滋 京 大 兵 奈 和 鳥 島 岡 広 山 徳 香 愛 高 福 佐 長 熊 大 宮 鹿 沖  
 海 森 手 城 田 形 島 城 木 馬 玉 葉 京 都 神 奈 川 県 新 潟 県 富 山 県 石 川 県 福 井 県 山 梨 県 長 野 県 岐 阜 県 静 岡 県 愛 知 県 三 重 県 滋 賀 県 京 都 府 大 阪 府 兵 庫 県 奈 良 県 和 歌 山 県 鳥 取 県 島 根 県 岡 山 県 広 島 県 山 口 県 徳 島 県 香 川 県 愛 媛 県 高 知 県 福 岡 県 佐 賀 県 長 崎 県 熊 本 県 大 分 県 宮 崎 県 鹿 児 島 県 沖 縄 県



# 東京は時代遅れの巨大恐竜

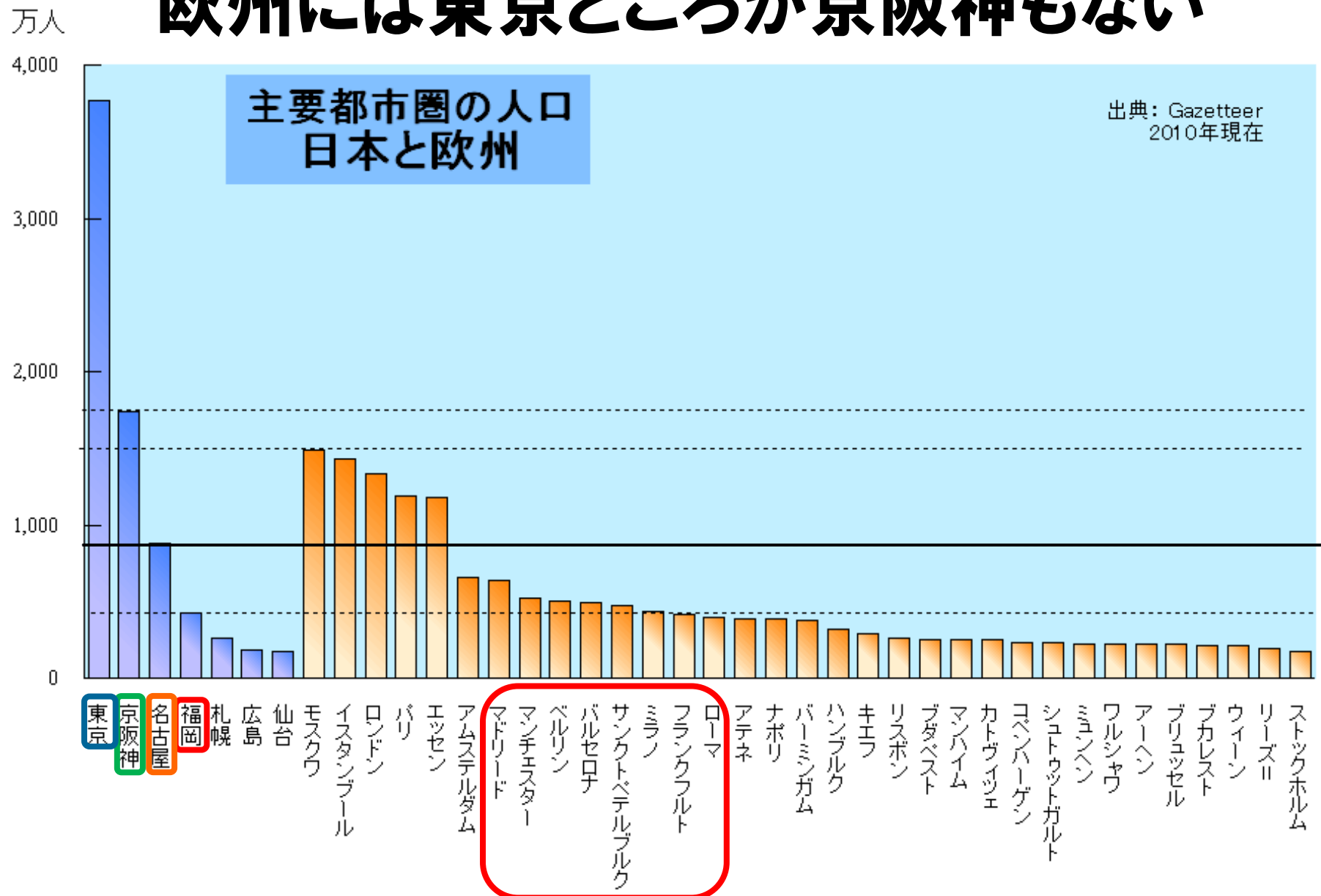
## GAFAsは、NYやLAでは生まれていない

万人



# 東京は時代遅れの巨大恐竜

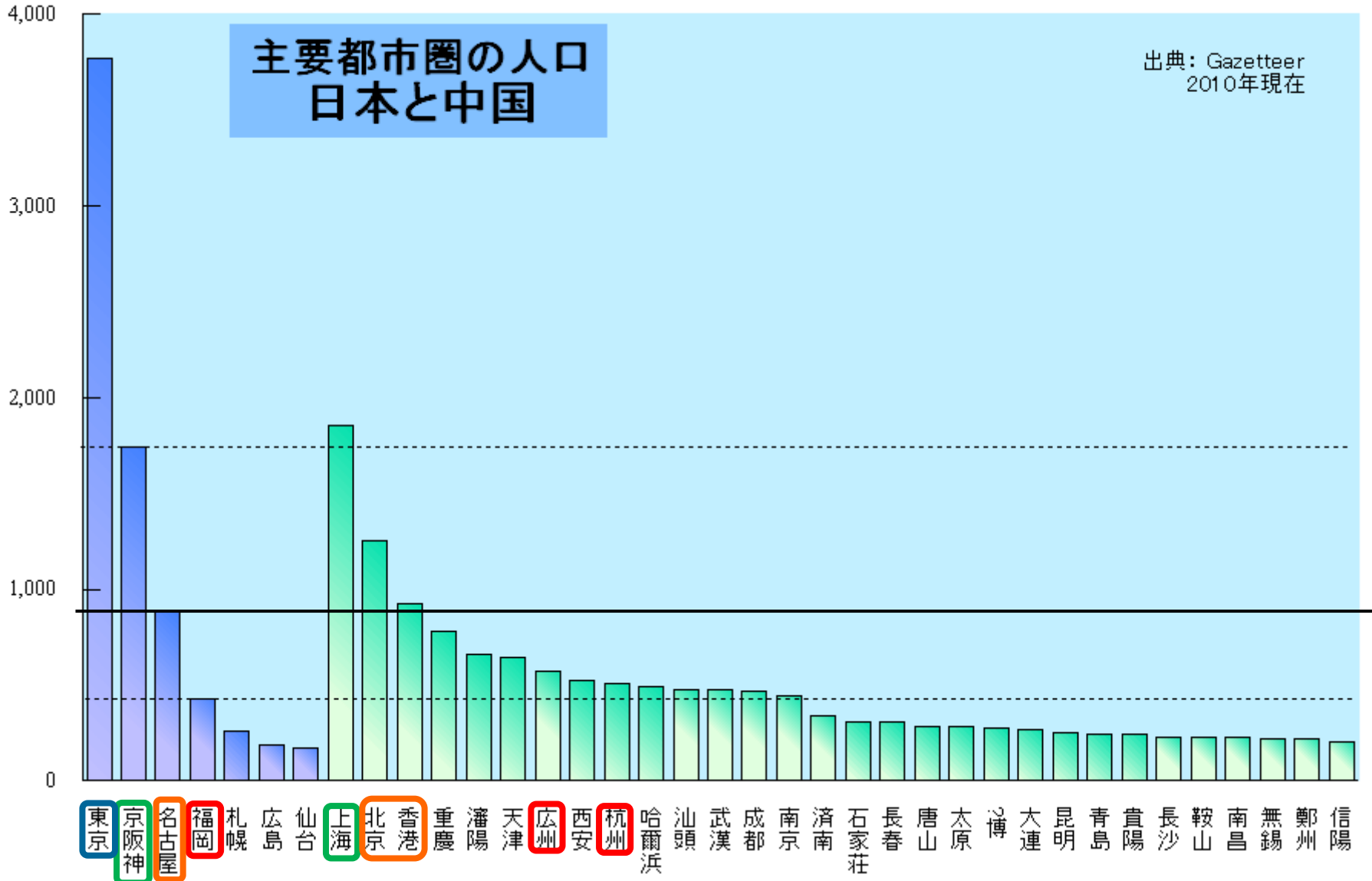
## 欧州には東京どころか京阪神もない



# 東京は時代遅れの巨大恐竜

## 中国でも革新は北京や上海では起きていない

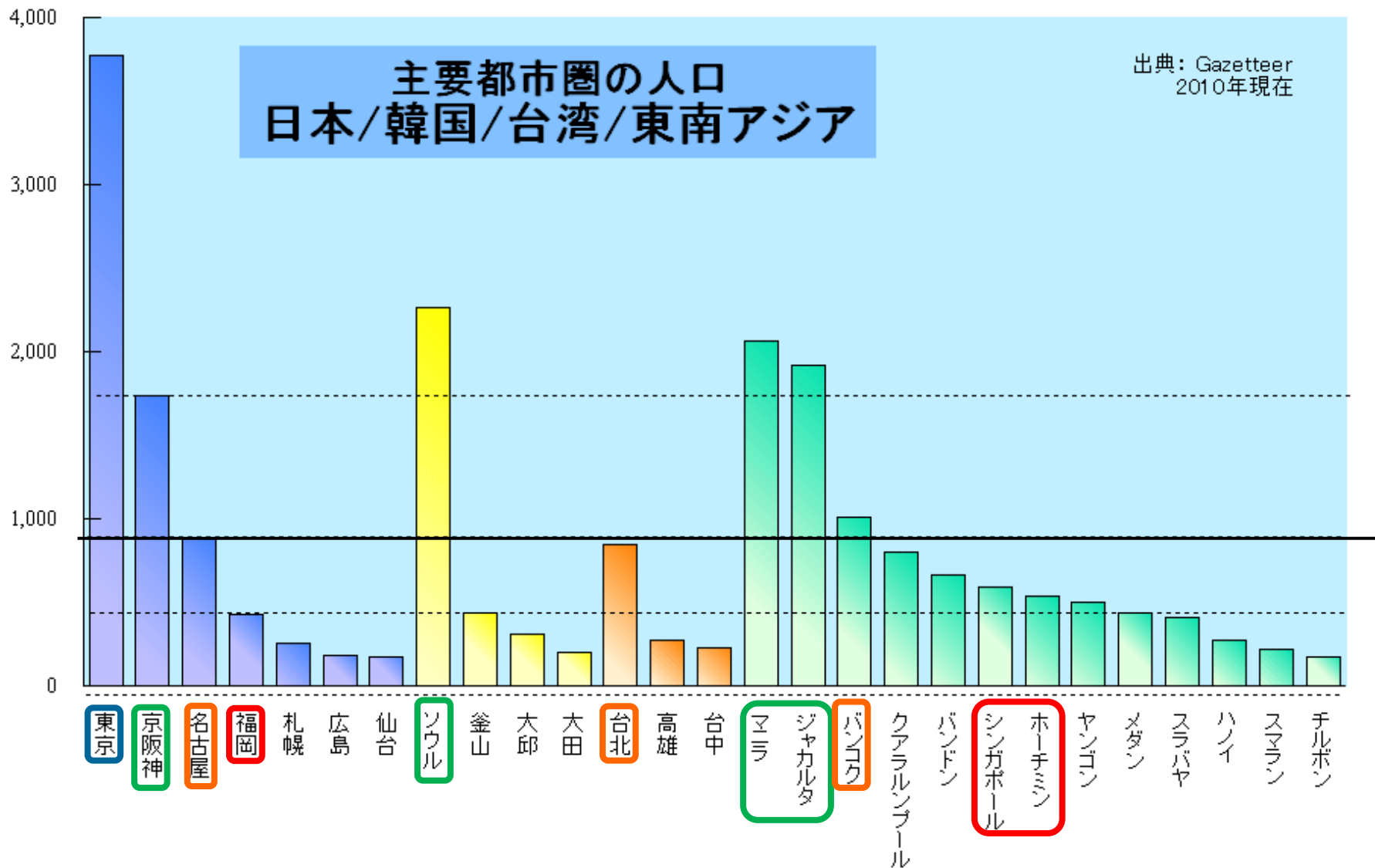
万人



# 東京は時代遅れの巨大恐竜

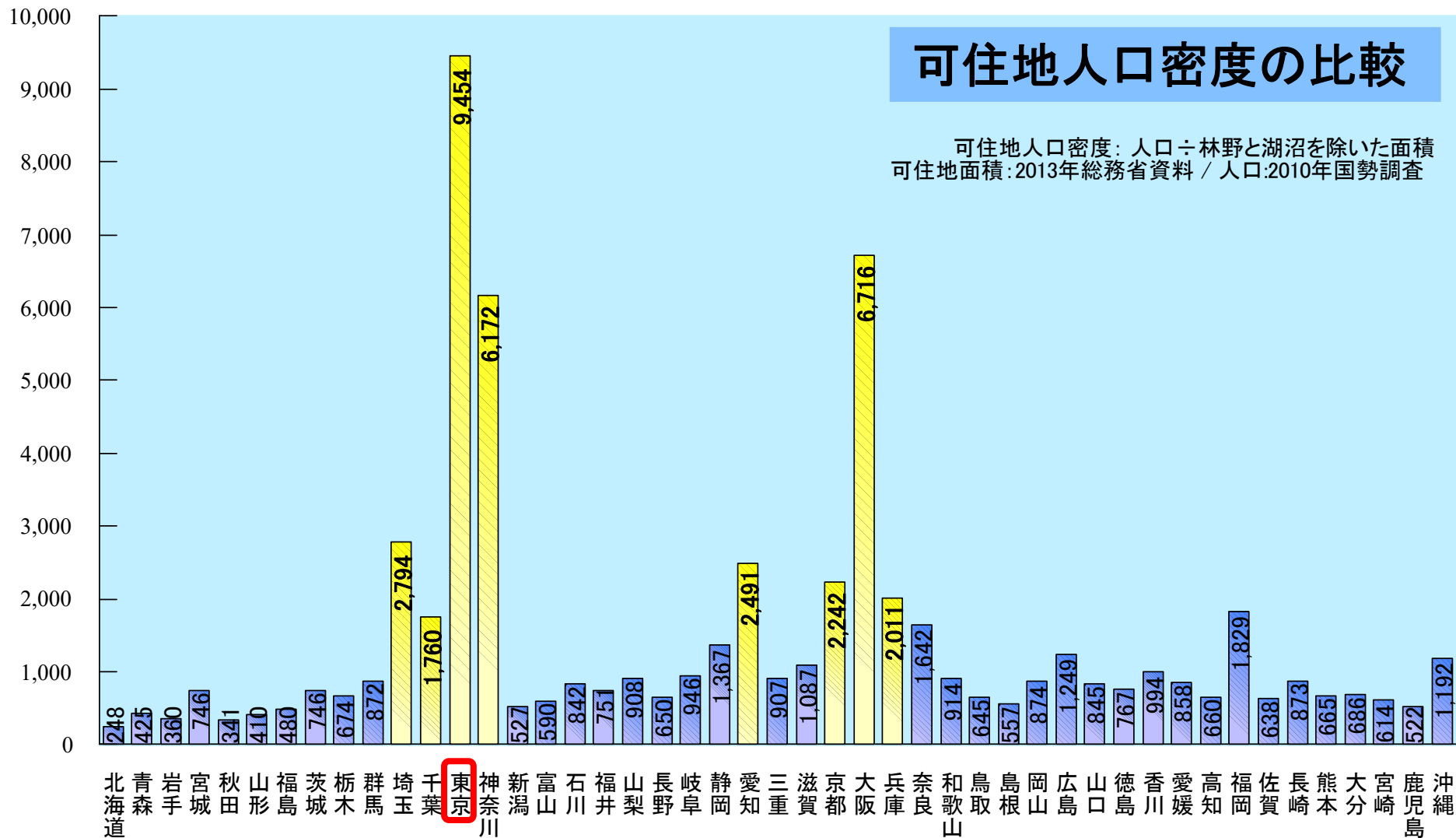
## 福岡程度の大きさのシンガポールに勝てない

万人



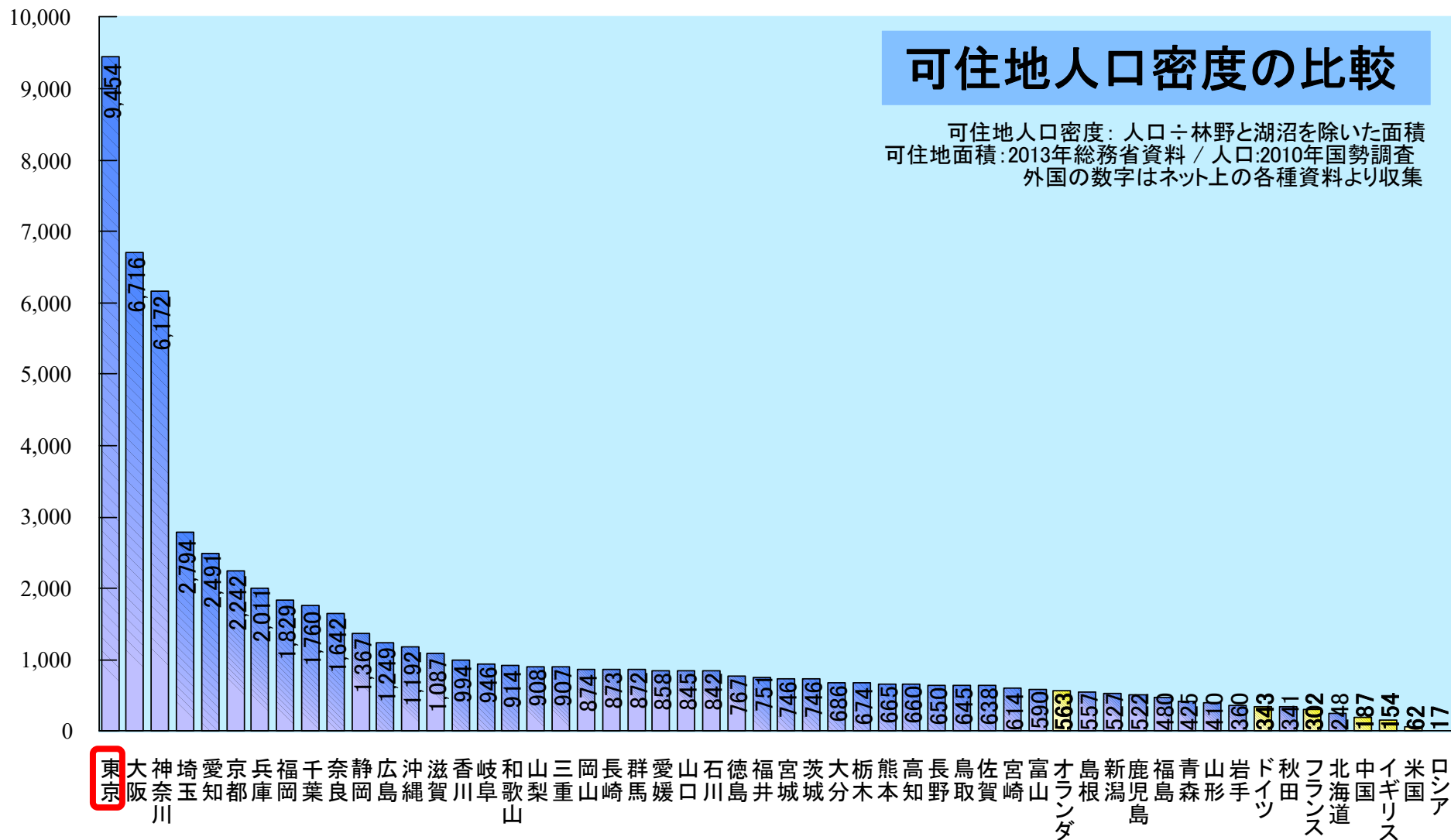
# 大都市圏に比べると とにかく人が少ない田舎...？

人／平方キロ



# 日本の大都市圏は世界的に見れば 異常なまでの人口過密地

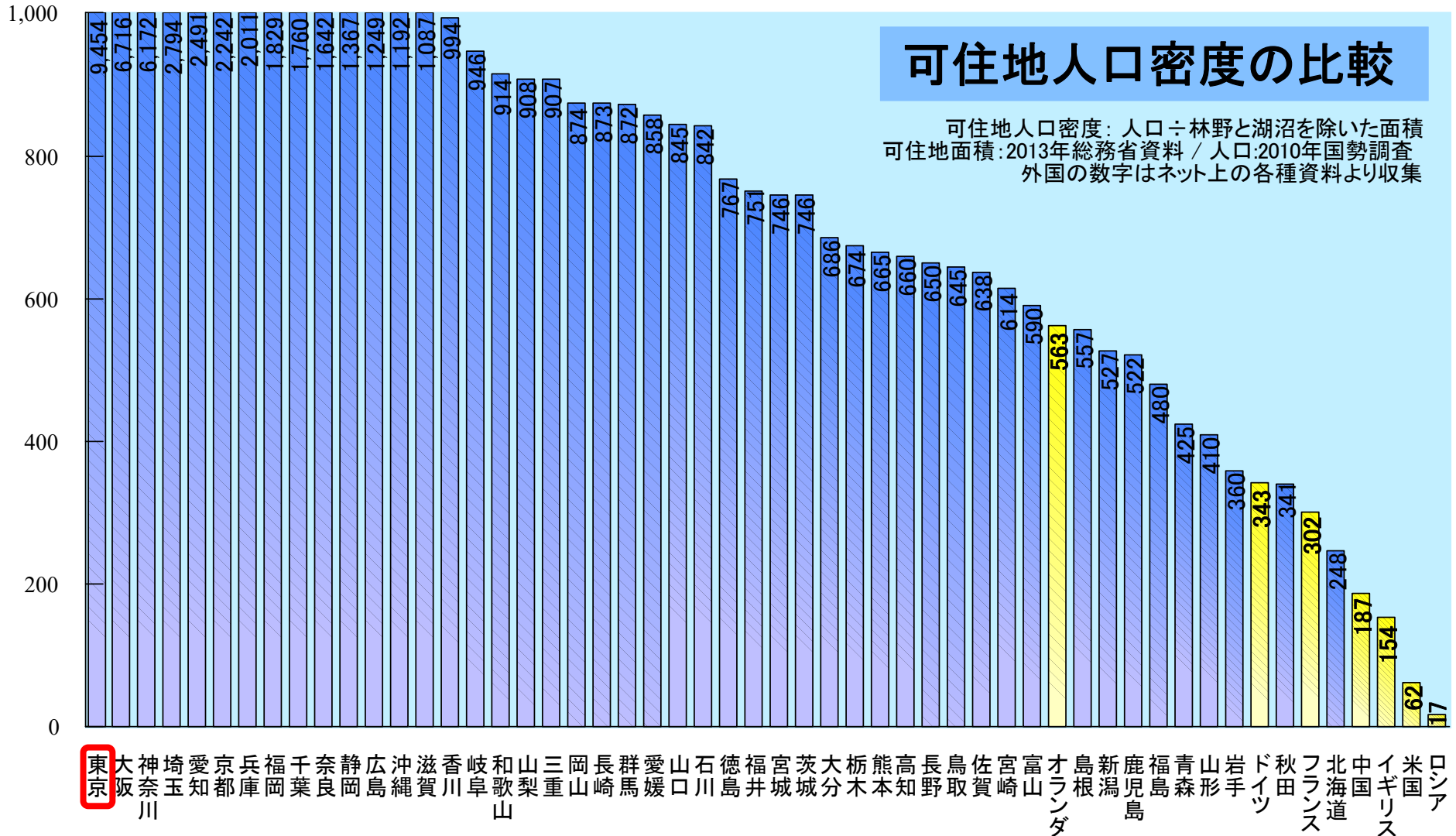
人／平方キロ



# 日本基準の“過疎”は実は“適疎”

## 過疎県も欧州にあれば人口密集地帯

人／平方キロ

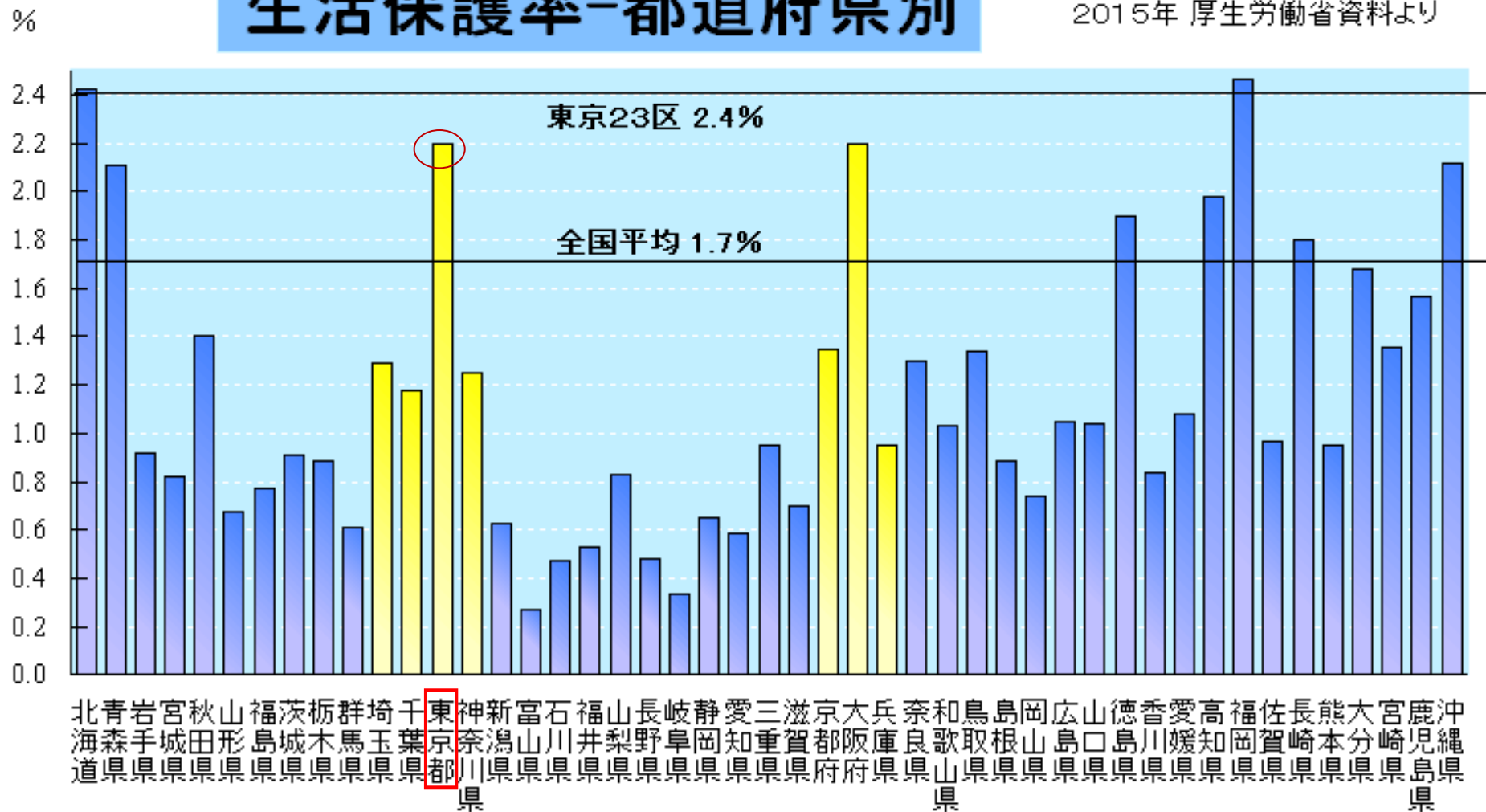


# 生活が楽なのはどの都道府県？

## 地方・大阪・東京、生活保護率が低いのは？

### 生活保護率-都道府県別

2015年 厚生労働省資料より





# 昭和は“7回裏で試合終了”だった

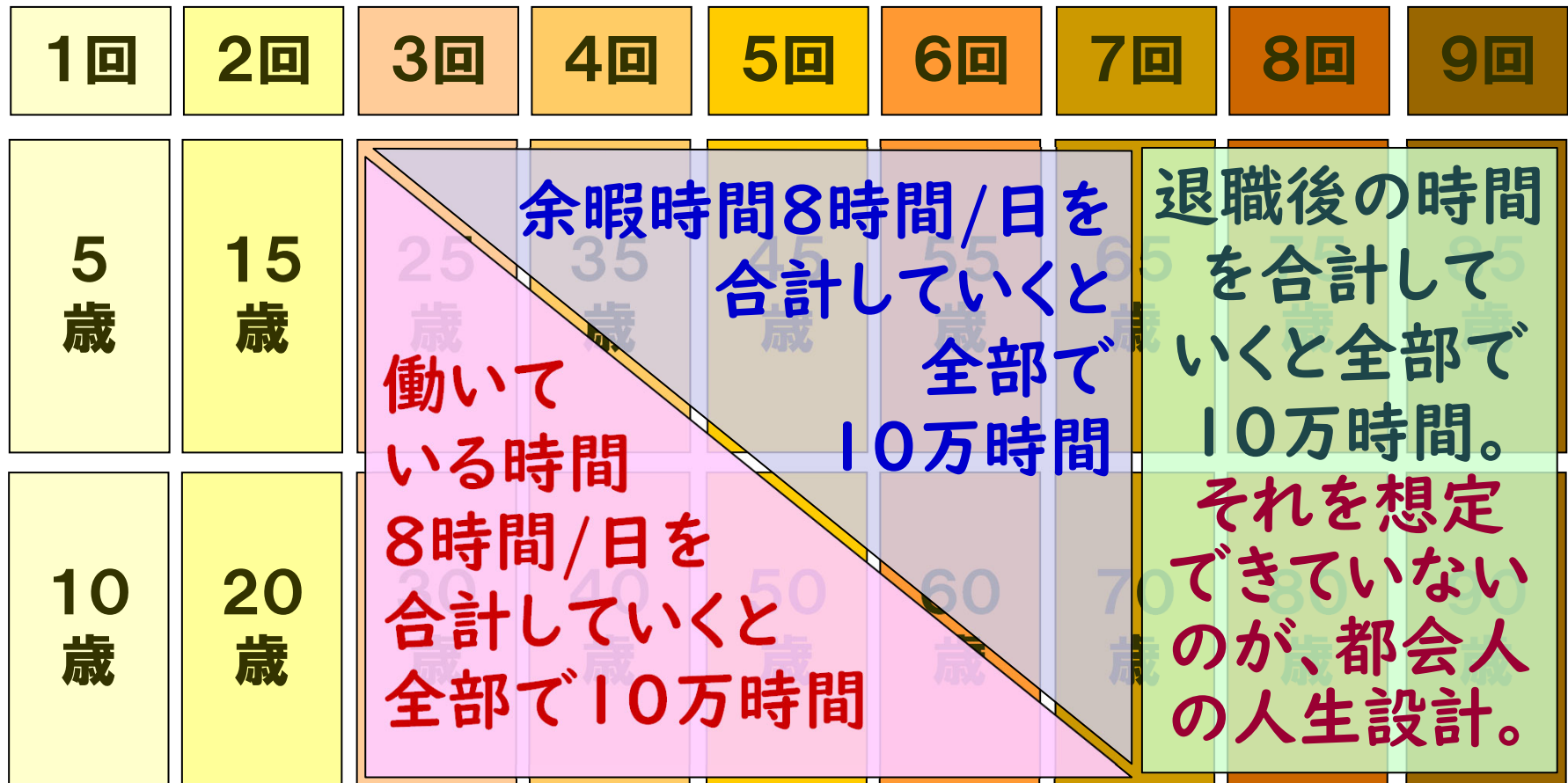
1回	2回	3回	4回	5回	6回	7回
5歳	15歳	25歳	35歳	45歳	55歳	65歳
10歳	20歳	30歳	40歳	50歳	60歳	70歳

“いい大学”  
から“大企業”  
に入ればもう  
成功は確実!

うまく  
“重役”に  
なれば  
退職後は  
“悠々自適”

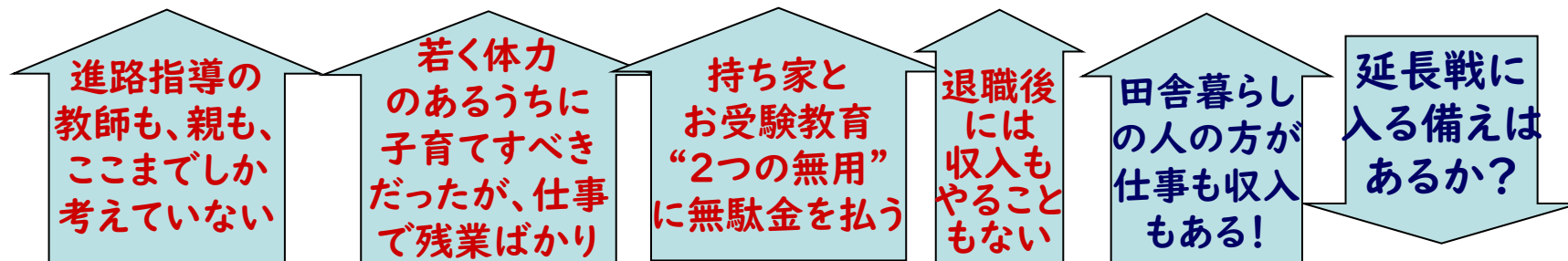
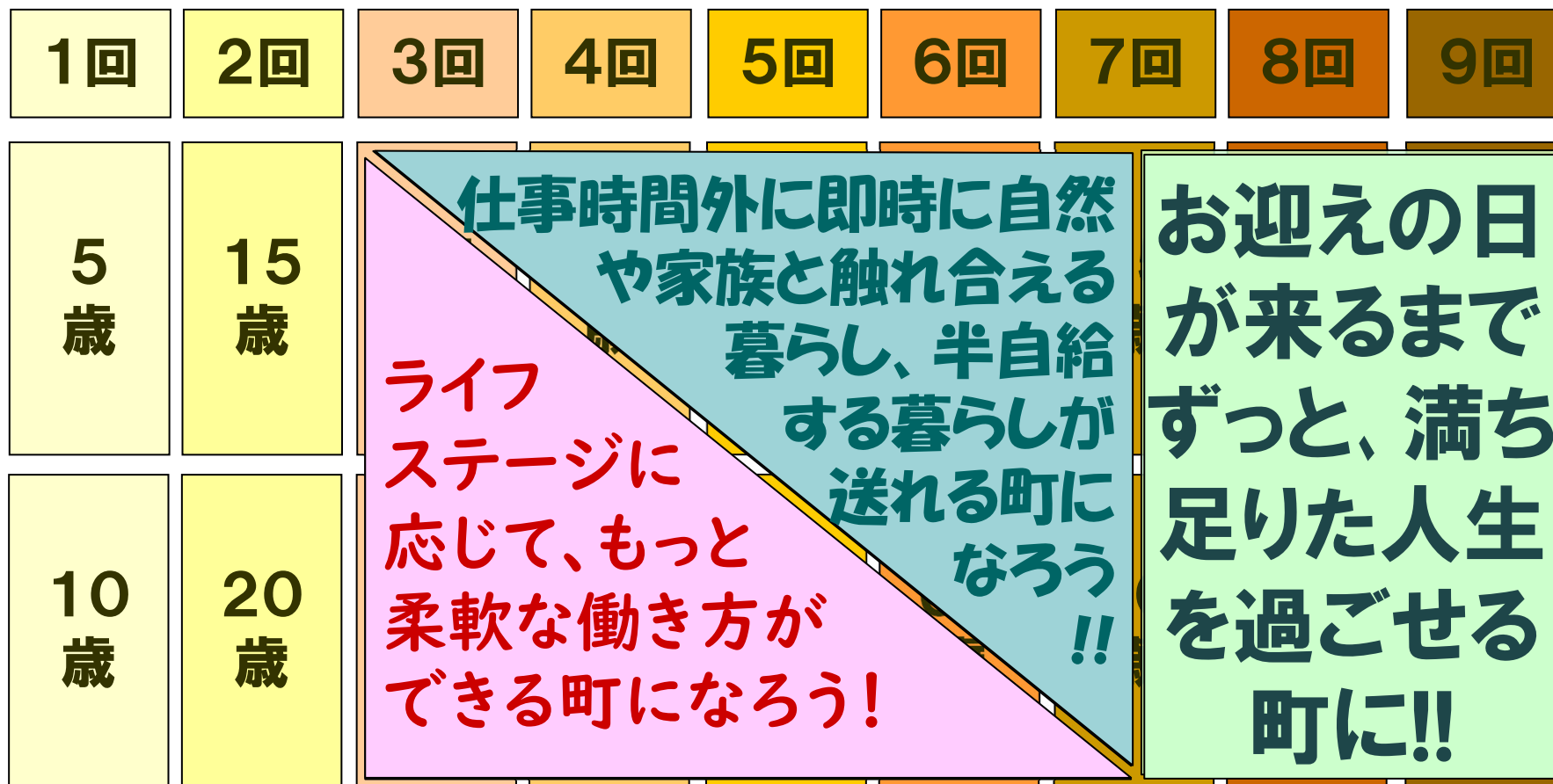
男性は平均で  
70手前で死に、  
“試合終了”。  
→家は子育て中  
の子供が相続

# 令和の人生は9回裏まで+延長戦も



- 進路指導の教師も、親も、ここまでしか考えていない
- 若く体力のあるうちに子育てすべきだったが、仕事で残業ばかり
- 持ち家とお受験教育“2つの無用”に無駄金を払う
- 退職後には収入もやることもない
- 田舎暮らしの方が仕事も収入もある!
- 延長戦に入る備えはあるか?

# 超高齢化社会のニューノーマルとは



# 21世紀は昭和とは違う

☆ 平均寿命が延びた [昭和：60歳代→21世紀：80歳代]

→ 昭和の頃は、大企業の退職金で死ぬまで暮らせた

→ 21世紀は“退職のない仕事”をして、田畑で自給ができて、お金に頼らない部分を持つ方が有利！

☆ 毎年生まれる子どもの数が半減した

→ 昭和の頃は、人口の増加＝若者の増加

→ 21世紀は、人口の増加＝高齢者の増加

※ 都会ほど子どもが生まれにくく、新たに流れ込んでくる若者の数よりも、昔流れ込んできていま高齢者になっている人の方が多い

☆ 日本は世界一豊かになり、地方も本当に豊かになった

→ 昭和の頃は、仕事がなくて都会に出ていた

→ 21世紀は地方ほど人手不足で、生活費も安い