

コラム【コロナ禍でも人口が増えている？東京都心の強さ】

コロナ問題を背景に、一部のメディアで「東京から人口が流出している」といった記事が散見されるようになりました。これにより東京一極集中は終わるのではないかと考える方もいらっしゃるようですが、果たしてそうでしょうか。

よく言われる人口流出の要因として、

- ・テレワークの導入でオフィスに行く必要が無い人が増えた
- ・「密」を避けたい
- ・大学のオンライン授業導入で、直接通学の必要が無くなった

などが指摘されていますが、よくよくデータを見てみると、都心に関してはほぼ問題ない要素が多く出てきています。4つの点から検証しました。

①コロナ前後で比べると、都心の日本人人口が増加している

現在の東京都心に住む日本人人口は、コロナ問題以前より増加しています。

現在当社が物件を扱っている港区、豊島区、品川区の日本人人口を例にとると、

港区 219,412 人⇒222,115 人 (+2,703 人)

豊島区 260,829 人⇒261,859 人 (+1,030 人)

品川区 387,093 人⇒394,294 人 (+7,201 人)

と、全ての区で1,000人以上増加していました（各区HPの2019年9月と2020年9月の人口データより抜粋）。

実際に都心8区（千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、文京区、品川区、目黒区）や豊島区は、どの区も日本人人口が増加しています。



一方、外国人人口は減少している区が多く見られました。が、

②外国人の方が都心を離れる理由は、一過性のものが多い

外国人の人口は、国際色豊かな新宿区などで減少が見られました。

原因として考えられることは、

- ・母国でのコロナ蔓延によるご家庭の事情で帰国
- ・母国に帰られた方は渡航規制で日本に戻れない
- ・留学生の方が、新たに日本に来ることができない

などがありますが、多くは一時的な理由です。

コロナ問題が終結した際には外国人の減少も歯止めがかかり、外国人人口も回復傾向になると考えられます。（東日本大震災後の傾向が上記でした）



③都心の優位性・便利さは職住接近だけではない。

東京は職住近接だけでなく、交通インフラや医療体制においても他都市の追随を許しません。

また、多くの商業施設、文化施設が集中しており

「文化」「遊」の部分でもリードしております。

例えば六本木という一つの街を見てみると、

六本木ヒルズ、東京ミッドタウン、国立新美術館、

サントリー美術館、毛利庭園、俳優座劇場などの商

業施設、文化施設があります。渋谷、新宿、品川、

池袋といった山手線を中心エリアも同様です。加えてこれらのエリアは現在進行形で再開発が進んでおり、将来的には新たな魅力が増えていくことが考えられます。



④サテライトオフィスの立地も、実は東京が中心である。

また、最近新しい働き方として注目されているテレワークの形態「サテライトオフィス」は、コロナを機により注目を集めております。著名な施設では、

WORK STYLING (運営：三井不動産)

H¹T (運営：野村不動産)

ZXY (運営：ザイマックスグループ)

WeWork (運営：WeWorkJapan)

等がありますが、これらの企業が運営している事務所の多くは東京にあります。

※例えば WeWorkJapan 社は、2020 年 11 月現在で日本に 36 か所のサテライトオフィスを運営していますが、そのうち 8 割近くの 28 か所が東京に存在しています。

参考：WeWork Japan 合同会社 会社概要 (<https://weworkjpn.com/about/>)

新たなワークスタイルの中でも、東京は最も注目されているエリアであると言えるでしょう。

以上の通り、コロナ問題の落ち着きと共に、人口問題は自然に落ち着くものと考えられます。

この間にも東京都心の開発は現在進行形で進んでおり、数年後には新たな都心の姿を見ることができるようでしょう。

一方、テレワークの一種「在宅勤務」の広まりの影響で、自宅で仕事をされる方も増えるでしょう。それに伴い、住まいそのものの「居住環境」や「周辺環境」が重要になってくることは、十分に考えられます。

「都心立地」の「高品質」の物件は、これからも旺盛な需要があるといえるでしょう。

