

米国の人口移動が周縁州の活性化に寄与 —今後の変化の起点は出社比率の引き上げ—

2023/2

三井物産戦略研究所
国際情報部 北米・中南米室
菊池しのぶ

Summary

- コロナ禍で郡、州をまたいだ人口移動が増加し、大都市圏を抱える州では人口が減少する一方、周縁部の州で人口が増加。在宅勤務普及を背景に中・高所得、高学歴の層の周縁部の州への流入が増加した。
- 周縁部への人口流入により実質個人消費の伸びが高まった。また、人口増加州におけるレストランの活況、住宅需要の増加も見られた。自動車の通勤手段としての役割は低下したものの余暇利用が高まった。
- 今後在宅勤務の実施割合が大きく高まることは見込めず、周縁部への人口移動が加速するとは想定しにくい。一方、一部企業は出社比率を高めることを検討している。こうした動きが本格化すれば、都心回帰の流れが強まるだろう。

1. コロナ禍において、どこで人口が増えたか、またその特性は何か

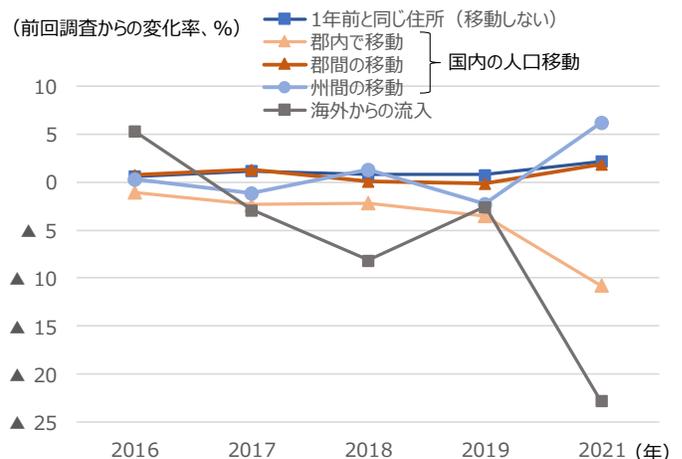
1-1. 大都市圏を抱える州の人口は減少する一方、周縁州の人口は増加

米国内の人口移動のパターンは、同じ郡内での移動、同じ州内で違う郡への移動（郡間の移動）、違う州への移動（州間の移動）の3つに分けられる¹。コロナ禍²では、州間の移動が前回の調査時から6%近く増加し最も高い伸びとなり、郡間の移動も2%近く増加した（図表1）。なお、移動しないで前回と同じ住所に住む人も2%程度増加している。

人口移動の結果、大都市圏を抱える一部の州（カリフォルニア、ワシントンDC、イリノイ）の人口は減少した。一方で周縁部では人口が増えたところもあった（アイダホ、バーモント、ニュージャージー）。

また、郡の単位でも、中心部の人口は減少し、周縁部の人口が増加する傾向がある。米保健福祉省の基準³に基づき、人口規模別に、米国の郡を大都市圏の中心部に位置する大規模中心都市（カテゴリー1）から小都市（カテゴリー5）まで5つのレベルに

図表1 人口移動のパターン別変化率



注：コロナの影響で2020年調査は公表されていない。
出所：米センサス局のデータから三井物産戦略研究所作成

¹ 国勢調査を所管する米商務省センサス局のAmerican Community Survey <https://www.census.gov/programs-surveys/acs>

² 本稿では、コロナ禍での変化を見ていくにあたって、基本的に2019年と2021年のデータを比較している。

³ 米保健福祉省 “2013 NCHS Urban-Rural Classification Scheme for Counties”

分けて、それぞれのコロナ禍の人口の変化率を見ると、大規模中心都市に位置付けられる郡の人口は平均するとほぼ変化がない一方で、周縁部に位置する郡の人口は平均して2~4%近く増加している（図表2）。

特に、カテゴリー1の大規模中心都市のうち、サンフランシスコ郡が7.5%減、ワシントンDCが5.1%減となった。また、州単位では人口が増加したニューヨーク州でも、カテゴリー1の大規模中心都市であるニューヨーク郡の人口は3.2%減、また同様に州単位で人口が増加したテキサス州でも、大規模中心都市のダラス郡の人口は1.9%減となっており、郡単位でも中心部での人口が減少している。

本稿では、コロナ禍で増えた州間の移動に着目し、どういった属性の人が州間で移動したのか、それによって周縁部の州にどのような影響があったのか、また今後起こりうる変化について検討したい。

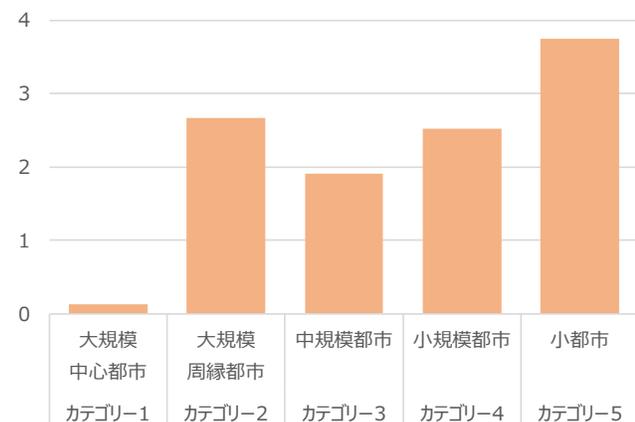
1-2. 人口増加州に流入した人の特徴とその背景

センサス局調査に基づき、人口増加州における州間の移動について属性別の変化を見ると、年収が3.5万~7.5万ドル未満の中間層、7.5万ドル以上の高所得層の流入のペースが拡大した。また、最終学歴別に見ると、高卒以下の流入ペースは鈍化したのに対し、大卒以上の流入ペースは拡大している（図表3）。総じて見ると、コロナ禍で人口増加州において、中・高所得層、高学歴の流入ペースが拡大した。

こうした中・高所得層、高学歴の流入ペース拡大の背景には、在宅勤務の普及があるとみられる。全米で在宅勤務する人は、2019年の800万人から2021年の2,800万人と約3.5倍に増加した。米労働省の消費支出調査⁴によると、学歴が高くなればなるほど、在宅勤務が可能な人の割合（テレワーカビリティ）が高まる。また、職業別に見ると、金融サービスや情報サービスなど、平均所得の高い業種でテレワーカビリティが高まる傾向が見られる。在宅勤務が普及する中で、高学歴で年収が高くテレワーカビリティが高い人が、自宅で落ち着いて仕事ができるよう、よりコストが低く広い居住スペースを確保できる周縁部エリアに移り住んだと考えられる。

図表2 郡のカテゴリー別人口変化率

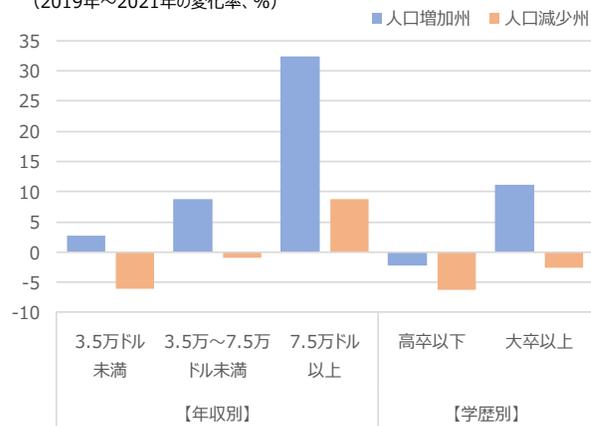
(2019~2021年の人口変化率の平均、%)



出所：米センサス局のデータから三井物産戦略研究所作成

図表3 州間移動した人の属性別変化率

(2019年~2021年の変化率、%)



出所：米センサス局のデータから三井物産戦略研究所作成

⁴ 米労働省 消費支出調査 <https://www.bls.gov/cex/>

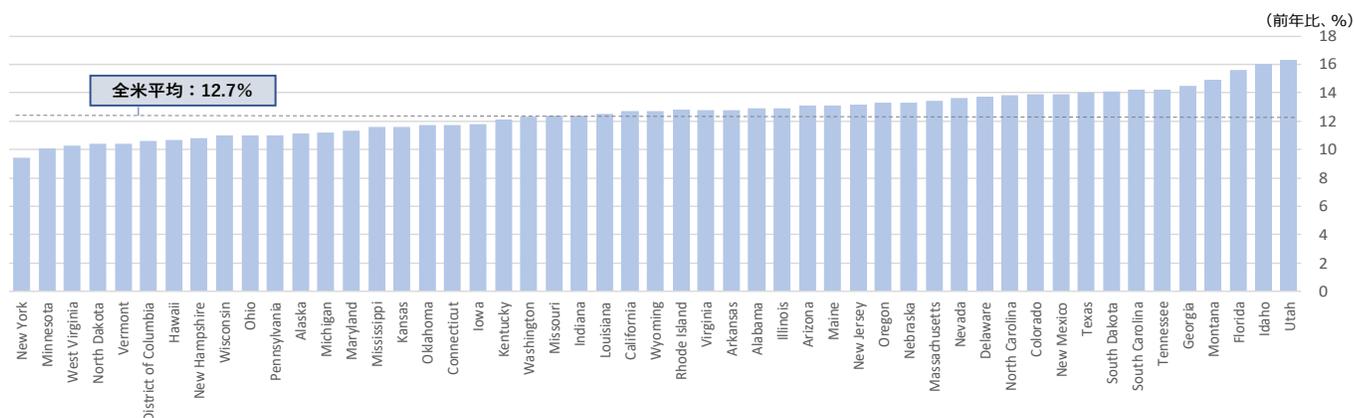
2. 周縁部への人口流入がもたらした、周縁部の州における活況

2-1. 人口増加州の実質個人消費の伸びは高まる

まず、人口の流入が消費に与えた影響を確認する。人口増加州の直近の実質個人消費⁵の伸びは、全米平均や人口が減少した州と比較して高い。2021年の全米の実質個人消費は、コロナ禍での2020年の消費減少の反動で12.7%増と高い伸びだったが、人口増加率が高かった州のアイダホでは16.0%増、ユタでは16.3%増、モンタナでは14.9%増と、全米平均を上回る高い伸びとなった（図表4）。

これらの州では、耐久財消費の中でも主にパソコン機器やソフトウェア⁶などを含む「娯楽製品や車両」の категорииの伸びが30%前後となり、全米平均の約23%と比べて高い傾向が見られた。在宅勤務が可能となり、中・高所得層、高学歴が流入したことが、こうした耐久財消費の押し上げにつながり、実質個人消費の伸びの高まりに寄与したとみられる。

図表4 2021年の州別実質個人消費（前年比）



出所：米商務省のデータから三井物産戦略研究所作成

2-2. レストランなどのサービス消費にも中心部の低迷、周縁部の活況が表れる

中心部の消費の低迷と周縁部での活況は、レストランの着席者数の増減にも表れている。レストランのオンライン予約のサービスを提供するOpenTable⁷によると、コロナ前の2019年同期と比較して、着席者数の伸びは人口増加州で2022年に0.4%増加する一方、人口減少州で7.7%減少した。なお、前掲の米労働省の消費支出調査によると、1人当たりの年間外食支出が、2019年の3,526ドルから2021年は3,030ドルと14%減少した。外食支出が減少する中でも人口増加州で着席者数が増加したことは、周縁部での活況を示唆している。

また、店舗の閉鎖や営業時間の短縮にも、中心部の低迷と周縁部の活況が表れている。飲食業界の分析

⁵ 米商務省 州別実質個人消費 <https://www.bea.gov/data/consumer-spending/state>

⁶ パソコン機器やソフトウェアは、家具などの耐久財と比べると比較的耐用年数が短い。

⁷ OpenTable “State of the Industry” <https://www.opentable.com/state-of-industry>

を専門とする市場調査会社のDatassential⁸によると、人の移住や、在宅勤務により都心部で働く労働者が減ったことにより、多くの都市部やビジネスの中心部では、周縁部と比べて店舗の閉鎖率が高く、営業時間が大幅に短縮された。例えば、サラダ専門店のミクストは、コロナ禍で都心部の業績が悪化したことから、都心部の店舗を閉鎖し、新たにカリフォルニア州の郊外やアリゾナ州に店舗を拡充させている⁹。

2-3. 住宅保有コストの低い地域で人口増加、周縁部の住宅価格の伸びが高まる

センサス局調査によると、人口減少州の住宅価格の中央値は、人口増加州より約22%高い。すなわち、コロナ禍で、住宅保有コストの高い地域から低い地域に人口が移動した。人口増加州では州間の移動で持ち家に移り住んだ人が25.8%増加し、特にバーモント（113.6%増）、コネチカット（88.1%増）、ニュージャージー（53.3%増）では急増した。一方で、人口減少州で持ち家に移り住んだ人は18.2%増加したが、伸びは人口増加州と比べて低く、さらにカリフォルニア（5.6%減）、ワシントンDC（17.7%減）と、大都市圏を抱える州で伸びは減少している。また、賃貸住宅に移り住んだ人は全米では2%減少したものの、アイダホ、ユタ、バーモントなどの一部人口増加州では増加している。

他州からの人の流入を背景に、2019～2021年における人口減少州の住宅価格の伸びは14.4%である一方、人口増加州の伸びは17.2%と上回った¹⁰。特に人口の減少が大きいワシントンDCでは住宅販売価格は3.6%増、カリフォルニア州では同14%増にとどまったが、人口増加率が高いアイダホ州では同45%増、ユタ州では同28%増と大幅に高まった。

2-4. 自動車の通勤手段としての役割は低下、ただし仕事以外での利用は拡大

コロナ禍の人口移動は自動車の保有台数にも影響を与えた。センサス局調査によると、1世帯で2台以上の自動車を持つ人はコロナ前の1億1,746万人から1億1,517万人へと約2%減少した。全米で通勤手段として自動車を利用した人はコロナ前から12%減少しており、在宅勤務が可能となり通勤に車を使う必要がなくなったことが保有台数の減少に影響した可能性がある。なお、公共交通機関が発達した中心部から周縁部への人の移動が影響したとみられ、自動車を1台も持たない人は、コロナ前2019年の671万人から2021年の630万人と約6%減少した。

その一方で、仕事以外で自動車を利用する機会は増えたとみられる。位置情報サービスを提供する

⁸ <https://blog.datassential.com/post-covid-migration-patterns-how-to-be-ready>
<https://blog.datassential.com/reduced-restaurant-hours>

⁹ The New York Times 20 December 2022 “What Comes Next for San Francisco’s Emptied Downtown”
<https://whatnowsf.com/mixt-to-open-its-first-marin-location/>

<https://www.abcl5.com/entertainment/events/new-stores-restaurant-coming-to-scottsdale-quarter-mixt-gorjana-paige-vineyard-vines>

¹⁰ なお、全米で住宅価格が上昇した背景には、本稿で見た周縁部への人の移動に加えて、コロナ禍での利下げにより住宅を購入しやすくなったこと、原材料の供給不足により販売可能な住宅が不足したことなどもある。また、人口増加州の住宅価格の伸び率が人口減少州を上回ったことで、住宅の価格差は若干縮まったものの、2021年の人口減少州の住宅価格は人口増加州を依然18%近く上回っている。

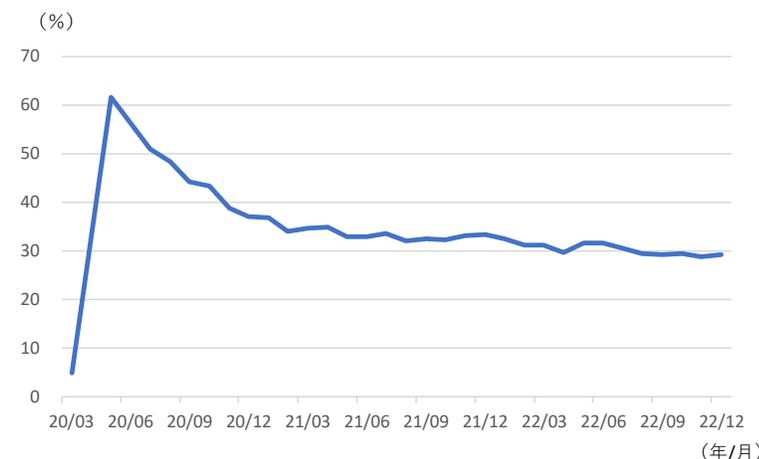
Bluedot¹¹が実施した調査によると、ドライブスルー形式の店舗について、コロナ前は半数以下しか利用していなかったのに対し、コロナ後の調査では、調査対象の9割が同形式の店舗を利用したと回答した。こうした機会を捉えて、郊外のドライブスルー店舗を拡充する企業も出てきている。例えば、ファストカジュアルレストラン大手のシェイクシャックは、コロナ直後の都心部での業績不振を背景に、郊外に軸足を置くようになり、2021年12月に同社初めてのドライブスルー店舗をミネソタ州にオープンした¹²。その後、同社はドライブスルー店舗を増やしており、2023年末には同形態の店舗は25店舗に拡大する予定だ¹³。

3. 企業が出社比率を高める動きが本格化、周縁部から中心部への人の移動の契機に

中心部の消費の低迷と周縁部での活況は続くかを検討するため、まず、在宅勤務の動向がどうなるかを見ていく。スタンフォード大学教授が実施したサンプル調査によると、2020年5月には在宅勤務が全労働時間の約60%に高まったが、2022年ごろから約30%に低下しており、その状況が約1年続いている（図表5）¹⁴。こうした調査結果に基づけば、在宅勤務は当面一定の割合で実施されることになりそうだ。コロナが蔓延し始めた2020年6月ごろは、それ以前はほとんど実施されてこなかった在宅勤務が急速に普及した変化が起点となり、中心部から周縁部への人の移動が促された。今後在宅勤務の実施比率が大きく変わらないのであれば、さらに人の動きを中心部から周縁部へ加速させる原動力にはなりにくいと考えられる。

一方で、周縁部から中心部に人が戻ってくる動きは出てくるだろう。例えば、現在、アップル、グーグル、ゴールドマン・サックス、JPモルガン・チューズなどの一部の有名企業が、オフィスへの出社比率を高める意向を示している。こうした動きが強まれば、再び都心部に住居を移す人も出てくるとみられる。特に賃貸住宅は持ち家と比べて移動のストレスが低いと考えられ、賃貸住宅に移り住んだ人を中心に条件次第で都心に回帰する動きが強まってくるだろう。

図表5 勤務時間のうち在宅勤務の占める割合



出所：Survey of Working Arrangements and Attitudesのデータから三井物産戦略研究所作成

¹¹ The State of What Feeds Us <https://bluedot.io/library/state-of-what-feeds-us-restaurants-covid-19/>

¹² <https://www.qsrmagazine.com/fast-casual/shake-shacks-first-drive-thru-reflects-new-era>

¹³ <https://www.restaurantdive.com/news/shake-shack-drive-thru-expansion-2023/628876/>

¹⁴ Survey of Working Arrangements and Attitudes <https://wfhresearch.com/data/>

当レポートに掲載されているあらゆる内容は無断転載・複製を禁じます。当レポートは信頼できると思われる情報ソースから入手した情報・データに基づき作成していますが、当社はその正確性、完全性、信頼性等を保証するものではありません。当レポートは執筆者の見解に基づき作成されたものであり、当社及び三井物産グループの統一した見解を示すものではありません。また、当レポートのご利用により、直接的あるいは間接的な不利益・損害が発生したとしても、当社及び三井物産グループは一切責任を負いません。レポートに掲載された内容は予告なしに変更することがあります。