

6

June, 2019

不動産マーケットレポート

- 東京23区における人口移動の動向 ・ 2
- 経済トレンド・ウォッチ ・ ・ ・ ・ ・ 4
- 不動産市場トレンド・ウォッチ ・ ・ ・ ・ 6
- 東京市部における人口移動の動向 ・ ・ 8

■本レポートに関するお問い合わせ先■

みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部
大畑 善郎 TEL.03-3274-9079 (代表)

東京 23 区における人口移動の動向

人口の変動は自然増減（出生児数－死亡者数）と社会増減（転入者数－転出者数）に区分され、社会増減がプラスであれば転入超過、マイナスであれば転出超過と呼ばれます。本稿では、住民基本台帳に基づき、国内における人口移動の状況を明らかにするために作成されている総務省「住民基本台帳人口移動報告」を用いて、東京 23 区における移動者（日本人^{※1}）の動向を整理します。

●東京 23 区では 20 年以上転入超過が続いている

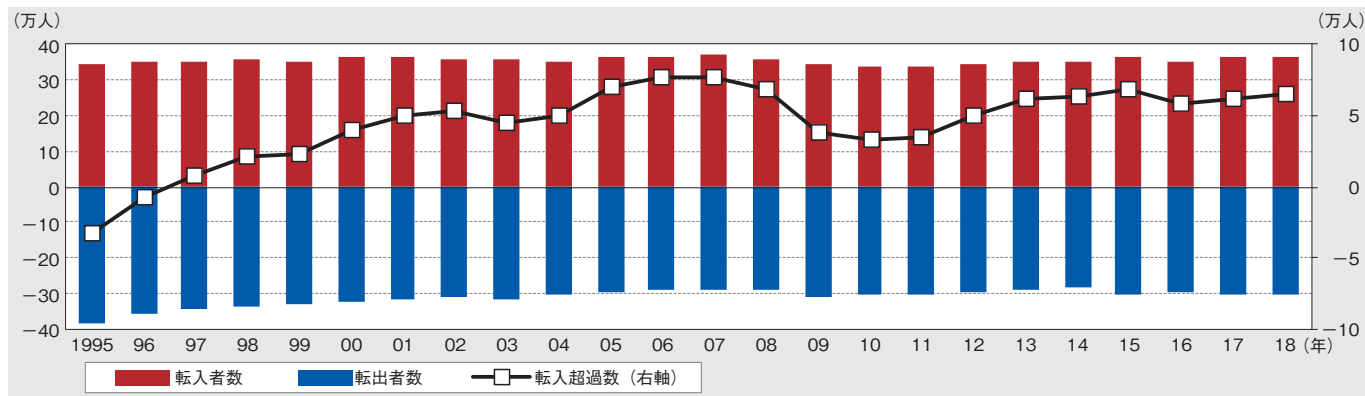
東京 23 区では 1997 年以降、転入者数が転出者数を上回る転入超過の状態が続いており、直近の約 10 年間は転入超過数が増加傾向にあります〔図表 1〕。2018 年は転出者数が 30.1 万人であったのに対して、転入者数は 36.7 万人で、6.6 万人の転入超過でした。

●転入超過数は 20～24 歳が極めて多い

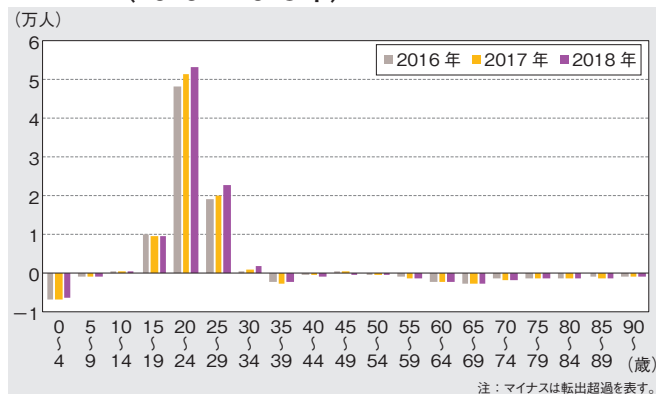
2016～2018 年における東京 23 区の転入超過数を年齢階級別に集計すると、年齢階級による差が顕著にみられます〔図表 2〕。

東京 23 区では 20～24 歳の転入超過数が極めて多

〔図表 1〕 東京 23 区の転入者数と転出者数、転入超過数



〔図表 2〕 東京 23 区の年齢階級別転入超過数（2016～2018 年）



注：図表 3 に関して、総務省統計局に電話で照会したところ、年齢、転入・転出市区町村別結果について、2018 年調査分から日本人移動者のデータは非公開になったとのことであった（外国人を含む移動者全体は公開されている）。このため、2017 年調査分のデータを集計、図示した。

い状況です。この階級の転入超過数が他の年齢階級と比べて多い背景として、就職に伴う転入者が多数いることなどが考えられます。

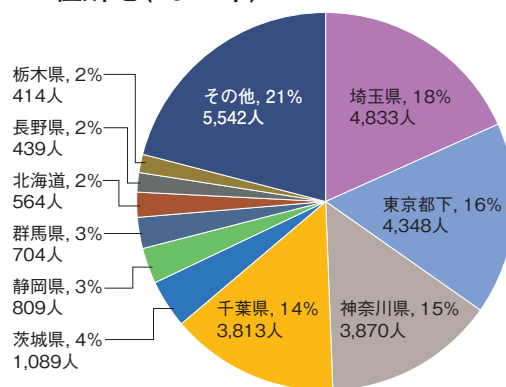
他方、60 歳以上では転出超過が続いている状況です。背景として、退職などを契機に、埼玉県や東京都下^{※2}などの近郊への転居や地方都市への移住などによる転出が相当数あることが考えられます〔図表 3〕。

また、0～4 歳と 5～9 歳、35～39 歳も転出超過が続いています。背景として、家族の増加などを契機とする子育て世帯の転出が相当数あることが考えられます。

※1：本稿の作成に使用したデータはいずれも日本人を対象としたものである。

※2：東京都下は東京 23 区以外の東京都の市町村を指す。

〔図表 3〕 東京 23 区から転出した 60 歳以上の移動後の住所地（2017 年）



図表 1～3 のデータ出所：総務省「住民基本台帳人口移動報告」

●転入超過率の高低は区、年齢階級によって異なる

〔図表4〕は、「年間の転入超過数÷当年1月1日時点の当該地域の人口」の計算式で求められる数値を「転入超過率」^{※3}と定義し、区別、年齢階級別に算出したものです。転入超過率が高いほど、地域人口に対する転入超過数が多く、転入超過の度合いが高いといえます。

東京23区はすべての区で転入超過となっていますが、区別に転入超過率をみると、最高は千代田区の3.5%であるのに対して、最低は江戸川区の0.1%で、相当の差があります。

転入超過率が高い区（上位5区）は、千代田区と中央区（2.6%）、台東区（1.6%）、品川区（1.5%）、文京区（1.4%）です。

転入超過率が高い区の特徴の一つとして、他の区と比べて30～40歳代の転入超過率が高いことが挙げられます。30～40歳代は東京23区全体では転出超過、区別にみても転出超過となっている区が相当数ありますが、区全体の転入超過率が高い区では、30～40歳代はおおむね転入超過となっています。共働き世帯の増加に伴う職

住近接ニーズの高まりなどが背景と考えられます。

また、特に転入超過率が高い千代田区と中央区では、上述の30～40歳代だけでなく、50歳台や60歳代後半など、他の区では転出超過となっていることが多い年代でも転入超過で、かつ転入超過率が相対的に高くなっており、幅広い年齢層の転入超過がみてとれます。

さらに、0～4歳と5～9歳の年齢階級に着目すると、大半の区は転出超過であるのに対して、区全体の転入超過率が最高である千代田区では両年齢階級ともに転入超過となっています。背景として、共働き世帯を中心とする職住近接ニーズに加えて、保育施設の確保のしやすさ^{※4}などが考えられます。

（以上、都市未来総合研究所 大島 将也）

※3：転出超過の場合、マイナスの転入超過として計算し、転入超過率がマイナスとなる。また、年齢階級別に求める場合は、除数、被除数ともに、その年齢階級の人数で計算している。

※4：就学前児童（0～6歳）に関しては、東京都「都内の保育サービスの状況について」（2018年7月30日付リリース資料）によると、2018年4月時点で、千代田区には待機児童はいない。なお、東京23区で待機児童がいないのは、千代田区と杉並区、豊島区の3区である。

〔図表4〕 区別、年齢階級別の転入超過率（2018年）（区全体の転入超過率降順）

（単位：％）

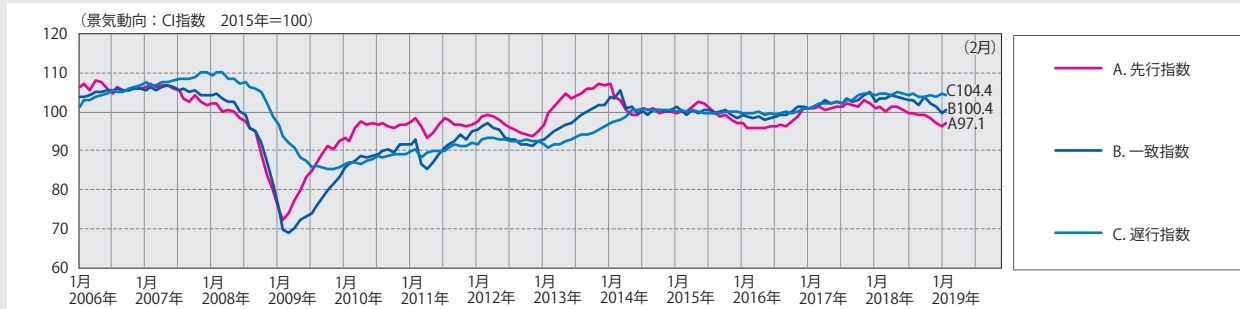
	全体	0～4歳	5～9歳	10～14歳	15～19歳	20～24歳	25～29歳	30～34歳	35～39歳	40～44歳	45～49歳	50～54歳	55～59歳	60～64歳	65～69歳	70～74歳	75～79歳	80～84歳	85～89歳	90歳～
東京23区	0.7	▲1.7	▲0.2	0.2	2.7	11.0	3.6	0.3	▲0.3	▲0.1	0.0	▲0.1	▲0.3	▲0.5	▲0.5	▲0.4	▲0.4	▲0.4	▲0.6	▲0.7
千代田区	3.5	2.3	4.7	3.3	1.5	21.4	11.2	3.9	3.7	3.2	1.8	1.5	0.8	▲1.5	0.7	▲0.5	▲1.0	▲1.0	▲0.4	▲1.4
中央区	2.6	▲1.2	0.8	▲0.4	3.1	20.3	11.9	5.1	1.7	1.1	1.2	0.9	1.3	▲0.4	0.1	0.0	▲0.4	0.0	▲0.1	0.2
台東区	1.6	▲5.1	▲0.8	▲0.3	1.5	16.6	12.7	2.9	1.0	1.0	0.3	0.3	▲0.3	▲0.2	▲0.5	▲0.4	▲0.8	▲0.8	▲0.8	▲0.8
品川区	1.5	▲1.4	▲0.4	0.2	2.6	18.2	8.4	2.2	0.8	0.0	0.0	▲0.2	▲0.1	▲0.6	▲0.7	▲0.7	▲0.4	▲0.5	▲0.9	▲1.2
文京区	1.4	0.3	1.6	0.7	3.8	11.4	5.1	2.5	0.8	0.6	0.4	▲0.3	▲0.2	▲0.6	▲0.4	▲0.7	▲0.6	▲0.7	▲1.2	▲1.0
新宿区	1.1	▲3.6	▲1.1	0.8	8.3	16.3	5.0	0.3	▲0.8	▲0.2	▲0.1	▲0.2	▲0.4	▲0.8	▲0.8	▲0.7	▲0.5	▲0.8	▲1.2	▲1.6
墨田区	1.0	▲4.5	▲0.8	0.1	0.9	14.6	8.3	0.5	0.3	▲0.1	▲0.1	▲0.2	▲0.5	▲0.5	▲0.6	▲0.3	▲0.5	▲0.6	▲0.4	▲1.3
北区	1.0	0.1	▲0.1	0.5	3.5	13.2	5.1	0.5	0.2	0.0	0.2	▲0.1	▲0.2	▲0.5	▲0.3	▲0.4	▲0.4	▲0.8	▲1.2	▲1.9
港区	0.8	▲2.1	▲0.7	▲0.5	3.0	15.1	6.6	1.8	0.2	0.2	▲0.5	▲0.2	▲0.1	▲1.1	▲0.7	▲0.9	▲0.7	▲0.8	▲0.7	▲1.8
大田区	0.8	▲1.6	▲0.6	▲0.1	3.3	14.1	1.5	▲0.3	▲0.4	▲0.1	0.3	0.1	▲0.2	▲0.5	▲0.5	▲0.3	▲0.4	▲0.2	▲0.5	▲0.5
江東区	0.7	▲0.8	▲0.6	▲0.2	1.8	11.1	4.3	1.2	0.5	0.3	0.2	0.0	▲0.5	▲0.6	▲0.4	▲0.2	▲0.1	▲0.6	▲0.9	▲0.5
世田谷区	0.7	▲0.8	0.6	0.7	4.2	9.7	2.9	▲0.3	▲0.4	0.0	0.0	▲0.2	▲0.4	▲0.6	▲0.5	▲0.4	▲0.4	0.0	▲0.2	▲0.4
板橋区	0.7	▲2.0	▲0.4	0.0	3.4	11.4	2.2	▲0.7	▲0.6	▲0.2	0.3	0.1	▲0.2	▲0.2	▲0.2	▲0.1	0.0	0.0	▲0.3	▲0.3
荒川区	0.6	▲2.2	▲0.9	0.5	1.1	10.7	5.3	1.2	▲0.6	0.0	0.1	0.2	▲0.1	▲0.4	▲0.5	▲0.6	▲0.6	▲0.6	▲0.8	▲1.0
中野区	0.6	▲4.7	▲0.6	0.3	6.8	14.6	3.2	▲1.6	▲1.5	▲0.6	▲0.2	0.0	▲0.5	▲0.7	▲0.8	▲0.5	▲0.4	▲0.8	▲0.6	▲1.0
目黒区	0.6	▲3.1	0.0	0.3	2.1	14.1	5.2	▲0.2	▲1.1	▲0.4	▲0.4	▲0.5	▲0.7	▲0.8	▲0.9	▲0.6	▲0.4	▲0.7	▲0.7	▲0.9
豊島区	0.6	▲2.2	▲0.3	0.2	6.1	15.3	2.9	▲0.9	▲1.5	▲0.7	▲0.4	0.0	▲0.8	▲0.8	▲0.9	▲1.1	▲0.9	▲1.3	▲1.2	▲1.7
杉並区	0.6	▲1.8	0.3	0.4	3.9	14.5	2.0	▲1.4	▲1.4	▲0.4	0.0	▲0.2	▲0.4	▲0.8	▲0.8	▲0.6	▲0.7	▲0.5	▲0.8	▲0.7
渋谷区	0.5	▲3.5	▲0.5	0.2	6.0	14.7	6.5	0.3	▲1.4	▲1.0	▲0.7	▲0.7	▲0.9	▲1.4	▲1.1	▲0.8	▲0.8	▲0.8	▲1.2	▲1.3
葛飾区	0.5	▲1.0	▲0.5	0.0	1.6	7.5	1.5	0.5	0.1	0.1	0.0	0.2	0.1	0.0	▲0.1	▲0.2	▲0.3	▲0.2	▲0.5	▲0.7
足立区	0.5	▲1.8	▲0.4	0.0	1.4	7.4	2.4	▲0.1	▲0.2	▲0.1	0.1	0.0	0.1	▲0.3	0.0	0.0	0.0	0.1	▲0.1	▲0.4
練馬区	0.4	▲0.5	0.1	0.2	1.8	7.6	1.2	0.2	▲0.4	▲0.3	▲0.2	▲0.2	▲0.3	▲0.4	▲0.3	▲0.4	▲0.3	▲0.4	▲0.2	▲0.2
江戸川区	0.1	▲1.3	▲0.8	▲0.1	1.3	5.1	0.3	▲0.3	▲0.4	▲0.4	▲0.4	▲0.2	▲0.3	▲0.6	▲0.4	▲0.1	▲0.1	▲0.1	▲0.1	0.3

注：赤が転入超過、青が転出超過を表し、色が濃くなるほど転入超過率の絶対値が大きい。小数点以下第2位を四捨五入して表示

データ出所：総務省「住民基本台帳人口移動報告」、東京都「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」

■ 景気の動向（全国）

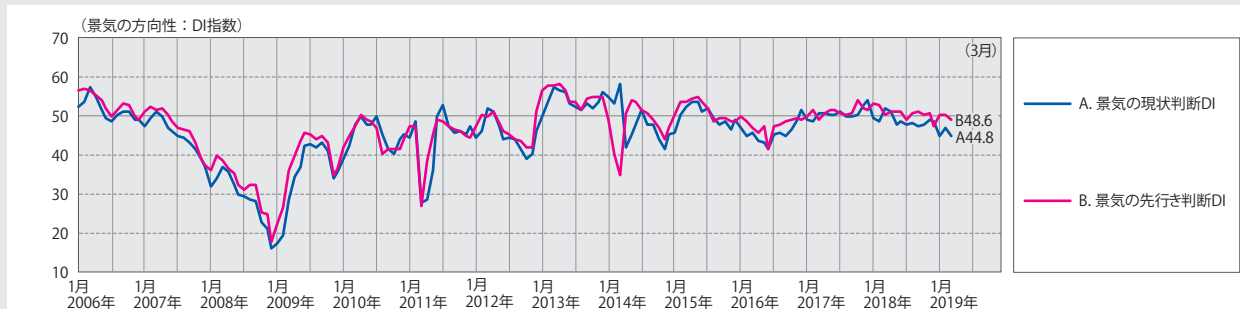
図1 景気動向指数



注：厚生労働省「毎月勤労統計」の再集計値への対応について、「景気動向指数」2018（平成30）年12月分速報（2019/2/7公表）から、リンク係数を用いた接続方法に変更された。

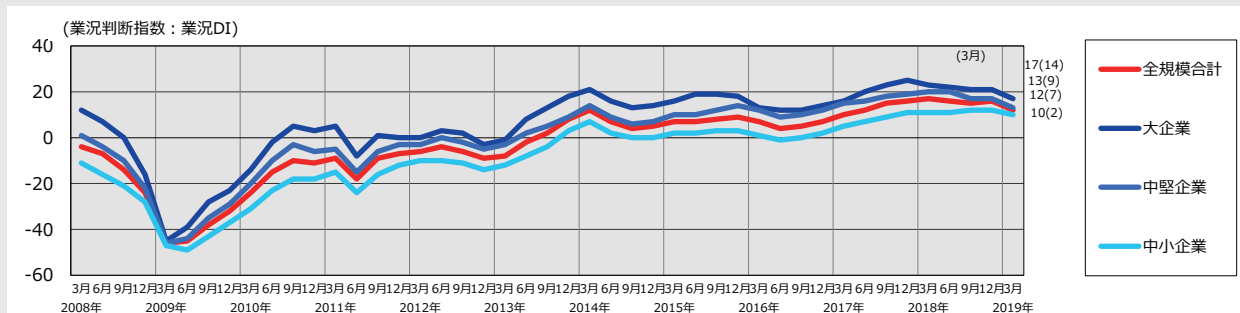
データ出所：内閣府「景気動向指数」

図2 景気ウォッチャーの景気判断指数



データ出所：内閣府「景気ウォッチャー調査」

図3 企業の業況判断指数



注：「大企業」は資本金10億円以上、「中堅企業」は資本金1億円以上10億円未満、「中小企業」は資本金2千万円以上1億円未満。
()内の数値は直近調査の3ヶ月後に関する予測値(本稿は2019年6月を対象とする予測値)。

データ出所：日本銀行「全国企業短期経済観測調査(短観)」

【データ概要】

図1 景気動向指数のCI指数
(CI: コンポジット・インデックス)

CI指数は、景気の拡大・後退の大きさやテンポを示す。
景気先行指数は、景気一致指数より数ヶ月先行して動き、景気を予知するための指数。
景気一致指数は、実際の景気動向とほぼ一致して動き、景気の現状を示す指数。
景気遅行指数は、景気一致指数より数ヶ月遅れて動き、景気の変化を確認する指数。

図2 景気ウォッチャーの景気判断指数

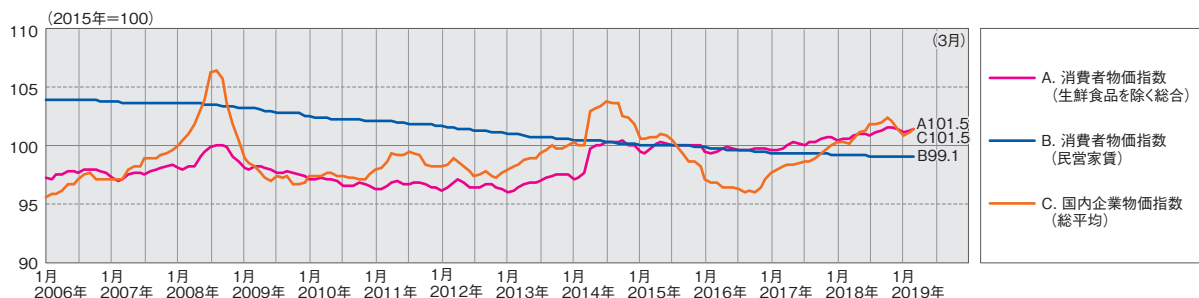
景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2, 3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。
(DI指数: 50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

図3 企業の業況判断指数

業況が「良い」と答えた企業の割合から、「悪い」と答えた企業の割合を引いた値を業況判断指数とするもの。「良い」と「悪い」の回答割合が同じ場合は「0」となる。

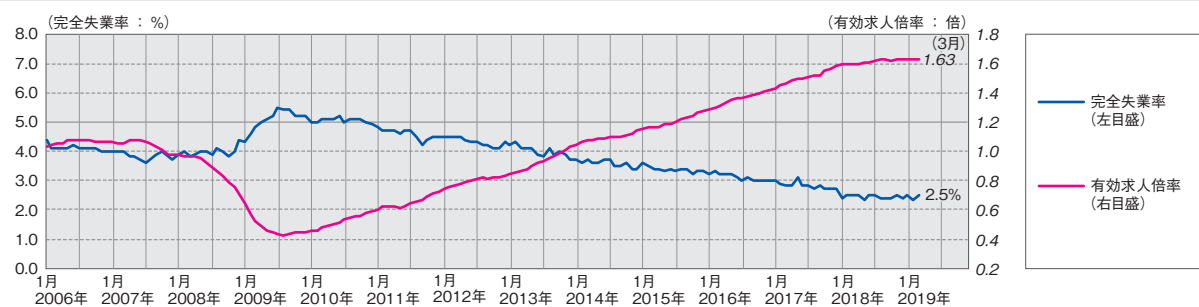
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

図4 物価指数



データ出所：総務省「消費者物価指数」、日本銀行「企業物価指数」

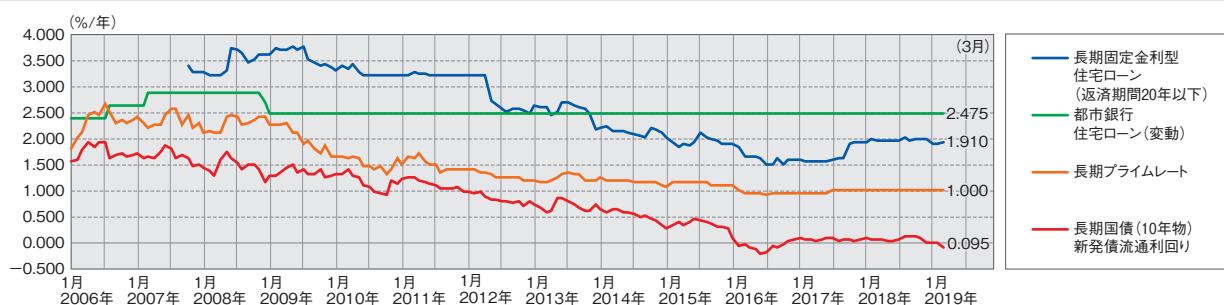
図5 雇用情勢



注：図の値は季節調整値。完全失業率の2011年3月から8月は、岩手県、宮城県、福島県を除く全国の結果。

データ出所：総務省「労働力調査」、厚生労働省「職業安定業務統計」

図6 主要金利



データ出所：日本銀行「金融経済統計」、日本相互証券及び住宅金融支援機構ホームページ公表資料

【データ概要】

図4 消費者物価指数
国内企業物価指数

図5 完全失業率

有効求人倍率

図6 長期固定金利型住宅ローン

都市銀行住宅ローン(変動)

長期プライムレート

長期国債新発債流通利回り

：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。
：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。

：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。

：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。

：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。
(保証型は含まない。2010年4月以降は融資率が9割以下の場合。2017年10月以降は融資率が9割以下、新機構団信付きの場合)

：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。

：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。

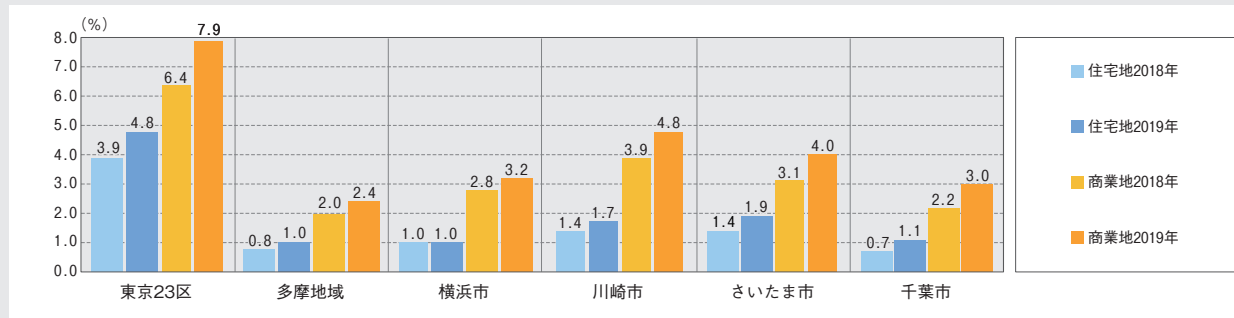
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。

注記：図1から図6はいずれも2019年5月7日時点で入手できたデータに基づき作成

不動産市場トレンド・ウォッチ

東京圏

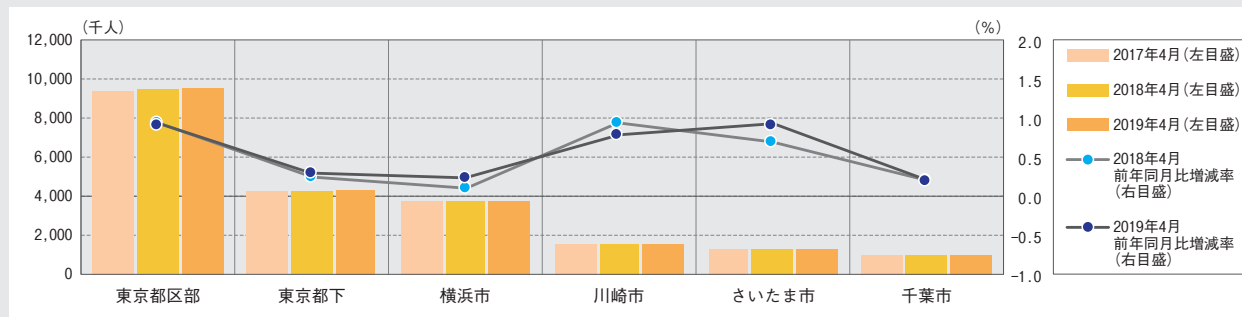
図1 用途別平均地価(公示地価の前年比)



注：各年1月1日現在の地価の対前年変動率の平均。

データ出所：国土交通省「地価公示」

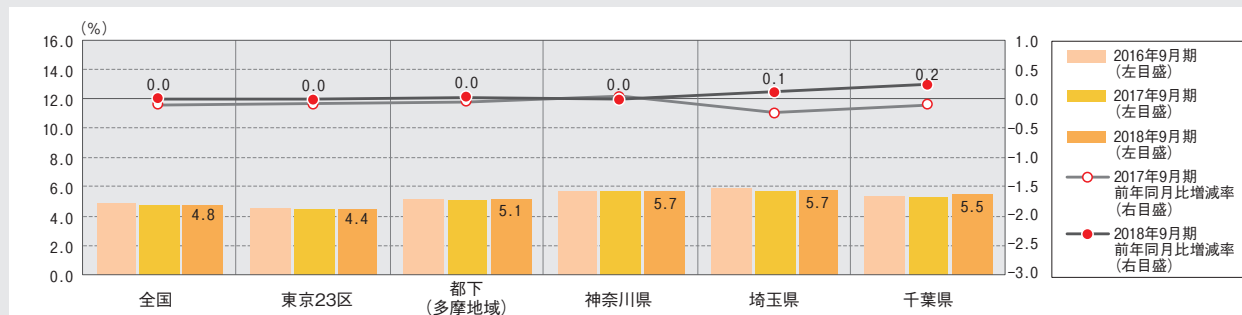
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値。

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

図3 J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り[運用時NOI利回り]



注：各投資法人の2018年9月末までの決算資料による。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA(リートレーダー)」

【データ概要】

図1 用途別平均地価
(公示地価・基準地価)

：「地価公示」は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の基準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価値を示すもの。
「都道府県地価調査」は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。

図2 総人口

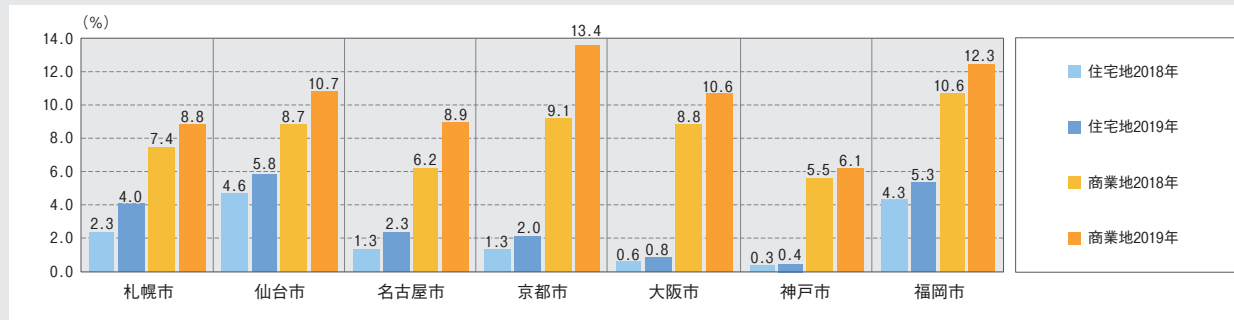
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

図3 NOI評価額利回り

：NOI評価額利回りは、J-REIT(上場不動産投資信託)の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益(NOI)の割合を示す。
図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したもの。

■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

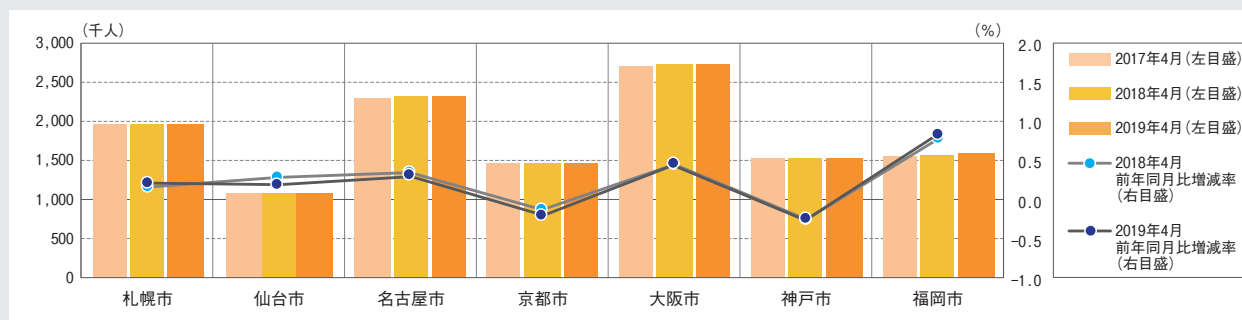
図4 用途別平均地価(公示地価の前年比)



注：各年1月1日現在の地価の対前年変動率の平均。

データ出所：国土交通省「地価公示」

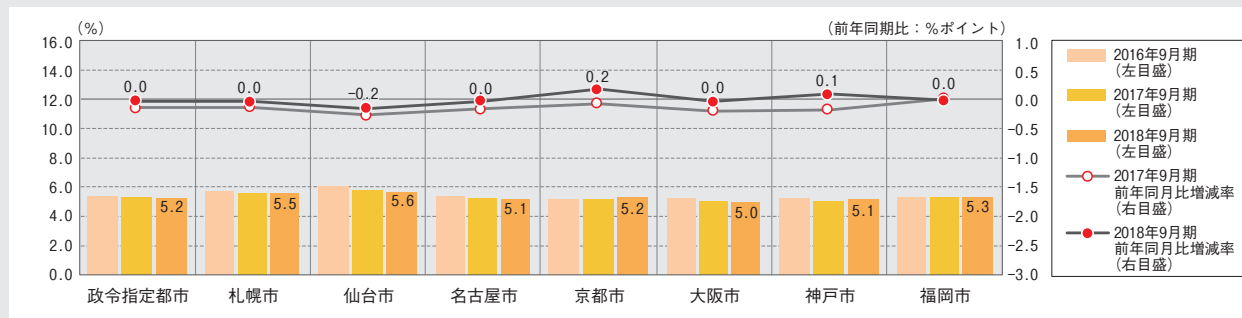
図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値。

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

図6 J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り[運用時NOI利回り]



注：各投資法人の2018年9月末までの決算資料による。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA(リートレーダー)」

【データ概要】

図4 用途別平均地価
(公示地価・基準地価)

：「地価公示」は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の基準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価値を示すもの。

「都道府県地価調査」は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。

図5 総人口

：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

図6 NOI評価額利回り

：NOI評価額利回りは、J-REIT(上場不動産投資信託)の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益(NOI)の割合を示す。
図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したもの。

注記：図1から図6はいずれも2019年5月7日時点で入手できたデータに基づき作成

〔図表1〕は、p3に記載した計算式を用いて、東京市部における日本人の転入超過率を示したものです。これを見ると、市部全体は転入超過（転入超過率は0.4%）となっています。年齢階級別では、25～29歳以外の年齢階級で転入超過であり、10～34歳が転入超過、その他の年齢階級は転出超過である東京23区（p3の〔図表4〕参照）とは対照的です。

市別にみると、東大和市、福生市、青梅市、羽村市の4市が転出超過、その他の22市は転入超過となっています。転入超過率は国分寺市（1.4%）が最も高く、次いで、小平市（1.1%）、調布市（0.9%）、狛江市（0.9%）、武蔵野市（0.8%）と続きます。

年齢階級別に各市の転入超過率をみると、八王子市、立川市、青梅市、町田市、武蔵村山市、あきる野市では65歳以上の全階級で転入超過となっているのに対して、武蔵野市、調布市、西東京市などでは一部の年齢階級を除いて高齢者は転出超過となっており、高齢者の転入と転出の状況は市によって異なることがわかります。また、0～9歳の年齢階級に関して、東京23区では大半の区が転出超過であった（p3の〔図表4〕参照）のに対して、市部では大半が転入超過となっており、子育て世帯の転入が相当数あるとみられます。

（以上、都市未来総合研究所 大島 将也）

〔図表1〕市別、年齢階級別の転入超過率（2018年）（市全体の転入超過率降順）

（単位：%）

	全体	0～4歳	5～9歳	10～14歳	15～19歳	20～24歳	25～29歳	30～34歳	35～39歳	40～44歳	45～49歳	50～54歳	55～59歳	60～64歳	65～69歳	70～74歳	75～79歳	80～84歳	85～89歳	90歳～
市部全体	0.4	1.4	0.5	0.4	3.2	1.1	▲0.8	0.4	0.5	0.2	0.2	0.2	0.1	0.0	0.1	0.2	0.2	0.2	0.3	0.2
国分寺市	1.4	3.8	1.9	0.8	4.6	5.9	▲0.8	1.8	2.7	1.8	1.2	0.4	▲0.2	0.3	0.2	0.2	0.5	0.0	▲0.4	0.1
小平市	1.1	3.6	1.4	0.6	4.1	▲0.1	1.7	3.4	1.7	1.1	0.8	0.5	0.8	0.2	0.5	0.3	0.4	▲0.1	▲0.3	▲0.3
調布市	0.9	1.2	0.5	0.3	4.6	7.7	0.1	1.5	0.7	0.4	0.3	0.1	0.1	0.0	▲0.1	▲0.3	0.0	0.1	▲0.3	▲1.9
狛江市	0.9	0.0	0.7	0.9	3.6	7.0	1.7	1.1	0.0	0.6	0.9	0.1	0.4	▲0.3	▲0.3	0.3	0.4	▲0.5	▲0.2	1.0
武蔵野市	0.8	▲0.3	1.3	0.6	3.8	10.0	2.3	0.3	▲0.3	0.0	0.2	0.1	0.1	▲0.5	▲0.1	0.6	▲0.2	▲0.5	▲0.8	▲1.2
西東京市	0.8	3.2	0.9	0.7	2.8	2.3	▲0.1	1.4	1.5	1.0	0.7	0.8	0.2	▲0.1	0.0	0.0	▲0.1	0.0	▲0.5	▲0.6
立川市	0.7	▲0.1	0.2	0.0	3.6	4.6	0.4	0.4	0.2	0.2	0.0	▲0.1	0.0	0.1	0.5	0.6	0.4	1.0	1.4	0.3
稲城市	0.6	2.3	0.7	0.3	1.1	1.5	1.2	2.0	1.7	0.0	▲0.2	0.3	0.3	▲0.1	▲0.4	▲0.3	▲0.5	1.0	1.0	2.1
小金井市	0.6	0.4	1.1	0.9	4.0	5.8	1.2	▲1.2	0.6	0.0	0.1	0.0	▲0.3	▲0.9	▲0.1	0.0	▲0.5	0.0	▲0.2	0.2
日野市	0.5	0.2	0.3	0.3	3.3	1.8	0.0	0.0	0.7	0.3	0.3	0.4	0.6	0.2	▲0.2	0.2	0.0	▲0.2	▲0.3	▲0.3
清瀬市	0.4	2.3	1.1	0.9	1.1	1.0	0.0	0.5	0.9	0.3	0.2	0.1	0.2	0.0	▲0.2	0.1	0.3	0.0	▲0.8	0.3
府中市	0.4	0.4	0.0	0.4	3.1	1.9	▲1.1	1.3	0.5	0.2	0.2	0.2	▲0.4	0.2	▲0.1	0.2	0.2	0.0	0.6	▲0.2
国立市	0.3	▲0.6	0.8	0.6	5.3	2.2	▲1.4	▲0.1	▲0.4	0.1	▲0.2	0.2	▲0.2	▲0.2	▲0.1	▲0.2	0.5	▲0.1	0.3	0.6
あきる野市	0.3	3.0	0.9	0.2	0.2	▲3.8	▲1.7	0.3	1.1	0.6	0.1	0.5	0.3	0.2	0.3	0.3	0.4	0.9	1.8	2.1
三鷹市	0.3	▲0.2	0.6	0.4	4.8	4.4	▲0.7	▲0.9	▲1.0	▲0.1	0.2	0.0	▲0.4	▲0.6	▲0.2	0.3	0.2	0.2	0.1	0.1
東久留米市	0.3	2.5	0.3	1.0	0.6	▲1.6	▲0.7	0.7	0.6	0.1	0.5	0.2	0.1	0.4	0.0	0.4	0.1	0.2	▲1.0	▲0.2
武蔵村山市	0.2	2.2	1.1	0.1	0.0	▲2.2	▲2.2	0.4	1.0	0.4	0.0	0.1	0.5	0.8	0.2	0.1	0.1	1.0	1.2	0.8
東村山市	0.2	1.7	▲0.1	0.2	1.9	▲0.5	▲1.1	▲0.4	0.7	▲0.2	0.3	0.3	▲0.2	0.2	0.2	0.3	0.4	0.1	0.5	▲0.2
多摩市	0.2	2.1	0.4	0.2	3.1	0.7	▲2.9	0.4	▲0.3	▲0.2	0.3	0.2	▲0.1	0.0	0.0	0.5	▲0.1	0.0	0.2	0.9
町田市	0.2	2.5	0.8	0.4	1.7	▲1.1	▲2.7	0.1	0.7	0.1	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.2	0.2	0.3	0.7	0.3
昭島市	0.2	1.2	▲0.1	0.3	1.4	0.7	0.2	▲0.4	0.1	▲0.5	0.0	0.0	0.0	0.4	0.3	0.2	0.1	0.0	0.4	▲0.8
八王子市	0.1	1.5	0.1	0.2	6.5	▲4.5	▲2.9	▲0.2	0.4	0.2	0.2	0.0	0.2	0.1	0.2	0.2	0.3	0.3	0.5	0.8
東大和市	▲0.1	0.5	▲0.6	0.1	▲0.5	0.2	▲1.3	0.0	▲0.9	▲0.1	0.2	0.1	▲0.1	0.4	0.1	0.4	▲0.1	0.2	▲0.4	0.7
福生市	▲0.1	▲2.0	▲0.6	▲0.1	0.9	4.0	▲3.2	▲0.2	▲0.6	▲0.1	▲1.0	0.4	0.3	▲0.1	0.1	▲0.2	▲0.3	0.6	1.0	1.4
青梅市	▲0.2	0.3	▲0.2	0.2	0.2	▲3.8	▲3.1	▲1.2	▲1.0	▲0.2	0.0	0.0	▲0.2	0.1	0.4	0.5	0.7	1.3	2.0	2.9
羽村市	▲0.3	1.1	0.1	0.6	0.5	▲2.6	▲2.5	▲1.0	▲0.7	▲0.9	0.0	▲0.3	0.5	▲0.2	▲0.1	▲0.4	0.3	0.6	0.4	0.2

注：赤が転入超過、青が転出超過を表し、色が濃くなるほど転入超過率の絶対値が大きい。小数点以下第2位を四捨五入して表示

データ出所：総務省「住民基本台帳人口移動報告」、東京都「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」

不動産の仲介物件のご紹介、売却のご依頼やご相談はこちらへ。

〈お問合せ先〉

宅地建物取引業：届出第2号

所属団体：一般社団法人不動産協会、一般社団法人不動産流通経営協会
公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会加盟

みずほ信託銀行株式会社

不動産マーケットレポート 2019.6

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

編集協力 株式会社都市未来総合研究所

〒103-8670 東京都中央区八重洲1-2-1

〒103-0027 東京都中央区日本橋2-3-4 日本橋プラザビル11階

<http://www.mizuho-tb.co.jp/>

<http://www.tMRI.co.jp/>

※本資料は参考情報の提供を目的とするものです。当行は読者に対し、本資料における法律・税務・会計上の取扱を助言、推奨もしくは保証するものではありません。

※本資料は信頼できるとされる情報に基づいて作成していますが、その正確性と完全性、客観性については当行および都市未来総合研究所は責任を負いません。

※本資料に掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。