1

January,2021

不動産マーケットレポート

東京圏の人口・世帯の動向・・・・・・・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
東京都の外国人人口の動向・・・・・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）

東京圏の人口・世帯の動向

近年の都市部の人口の増加は人々の移動による社会増がもたらす部分が大きいとされており、東京圏※1では日本の総人口のピークを迎えたとされる2008年以降も人口は増加しています。2020年は新型コロナウイルス感染拡大の影響により、人々の就職や進学、結婚等のライフイベントに伴う移動も制約を受けたことから、一部の人口移動のパターンも変化したとみられます。

●2020年の人口の伸びは鈍化

2015年の国勢調査以降の各年10月1日現在の各都県の人口（国勢調査の確定値を基準に毎月の出生・死亡・転入・転出を加減して算出された推計値である推計人口）は増加が続いているものの、2020年の増加幅はこれまでと比べ鈍化しています［図表1左図］。世帯数については、未婚化の進行や高齢化に伴う単身の高齢者世帯の増加が続いていることから、同様に増加が続いていますが、東京都については2020年の伸びが鈍化しました［図表1右図］。

●東京圏の人口移動は低調となり、東京都は転出超過が続く

2020年の人口の伸び率の鈍化の大きな要因は、新型コロナウイルスの感染拡大で転入・転出の動きが抑制されたことと考えられます。

東京圏は近年では転入人口が転出人口を上回る転入超過が続いていますが、2020年の動きを過去5年間（2015～19年）の平均（以下、平均という。）と比べたところ、東京圏における緊急事態宣言下（2020/4/7～5/25）の期間を含む2020年4月は平均の55％、5月は19％の低水準にとどまりました。宣言解除後の6月は106％で平均を超えたものの、7月、8月は転出超過、9月、10月は転入超過となりました（国内移動のみ、以下同じ）［図表2］。例年、3月と4月は東京圏に就職や進学で転入してくるケースが多いのが、新年度開始後の4月7日に緊急事態宣言が発出されたことで、予定された移動がある程度済んだ後の一部の動きが抑制されたとみられ、宣言中の5月は人の動きが大きく減少し、宣言解除後の6月は例年に準じた移動が発生しました。その後は転出者数が平均を超えた月もありますが、転入者数は平均を下回って推移しています。

これを4～10月の7か月間の各都県の転出・転入の合計でみると、各都県とも域内での移動人数については、それほど平均に比べ縮小していませんが、転入者数は89％～97％の水準で転入者が減少しました。東京都は平均の89％、約2.7万人少ない転入者数となりました。同じく転出者数は平均の91％～105％の水準で、3県は転出者数が平均よりも減少しましたが、東京都だけが平均の105％となり、約1.1万人多く転出しました［図表3］。

特に東京都においては月間で転出超過となる月が5月及び7～10月と続き、人口総数も6月及び8～10月は前月比で減少しました。5月の転出超過は転入者と転出者が平均に比べ減少した中で発生しましたが、7月以降の転出超過は転入者が減少する一方で、転出者が増加した状況で起こっているという違いがあります。

●東京圏外縁部の他、一部の都区部においても人口や世帯数が減少した

区市町村別に推計人口の動きをみると、2019年10月からの1年間で都区部においても新宿区や豊島区、港区、荒川区で人口と世帯が減少しました。2015年以降の推計人口ではこれまで人口や世帯が前年比で減少した区はありませんでした。外国人の居住者が多い区では、コロナ禍で留学生やいわゆる高度人材※2の在留資格者等が避難的に帰国した影響が現れた可能性があります※3。一方で千代田区や中央区、品川区などで人口や世帯数が2％前後の高い増加率を示すなど、都区部全体の人口は2.3万人、0.24％増加し、世帯数は3.2万世帯、0.63％増加しました

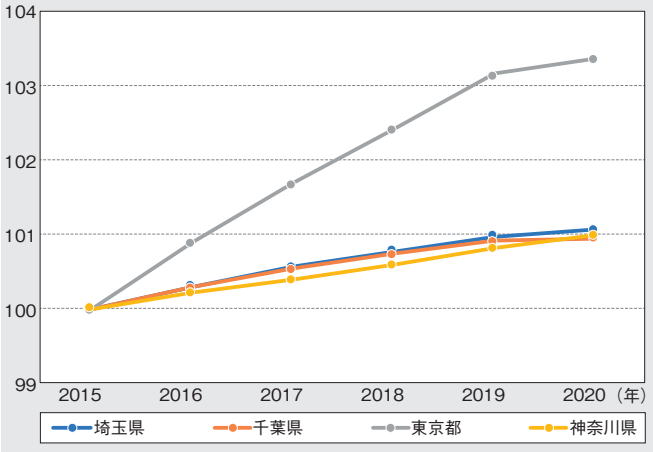
多摩地域では三鷹市や小金井市、国分寺市などで1％前後の人口・世帯増加率を示す一方、福生市や羽村市等では人口・世帯とも減少しました。転入超過数が減少した市もありますが、これらの動きは従来からのトレンドから大きく変わったようには見えず、都心へのアクセスなど交通条件や社会インフラの充実度など、従来からの居住地選択に基づく移動の結果と考えられます。

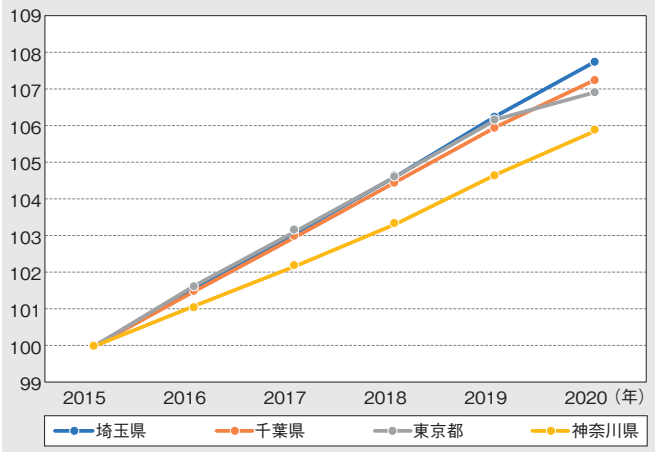
3県については、東京に近接するエリアで転入超過数が減少、あるいは転出超過になる等の動きの変化がありましたが、コロナ禍以外の要因による可能性もあります。宅地開発が進んだり、交通利便性の高いエリアで人口の増加が続いている一方、主に各県の外縁部を中心に人口の減少、あるいは人口と世帯の双方の減少がみられます［図表4］。

（以上、都市未来総合研究所　下向井邦博）

※1：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県を指す。
※2：専門的知識や技術力を持つ外国籍人材
※3：2019年に新宿区は1,827人、豊島区は273人の転出超過で、都区部ではこの2区のみが転出超過であったが、これについては外国人の移動による影響が大きかった。

[図表1]東京圏各都県の人口(左図)・世帯数(右図)の動き(2015年10月=100)

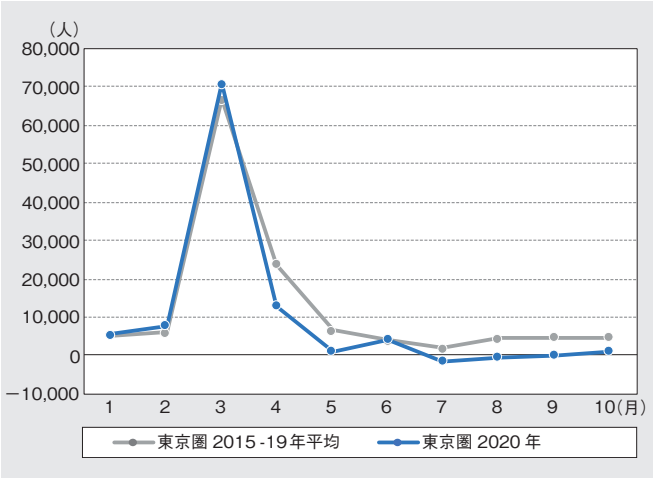




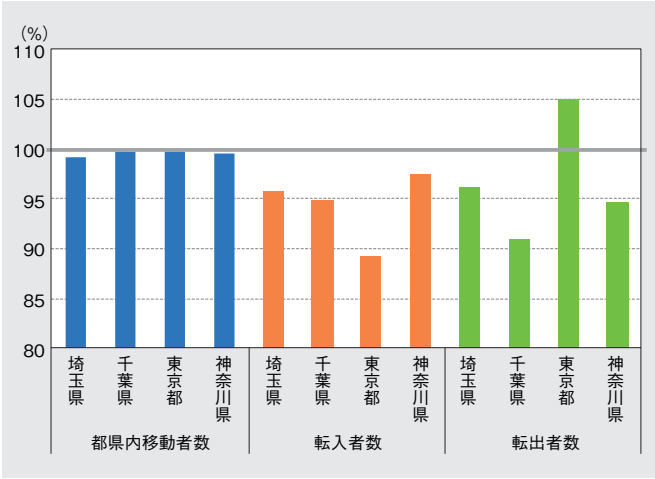
注)各年10月1日の推計人口及び世帯数(2020年の神奈川県のみ9月1日現在の推計人口・世帯)

データ出所:各都県が公表する推計人口より都市未来総合研究所作成

[図表2]東京圏の月別転入超過数:1～10月の転入超過数の2020年と2015～19年の比較

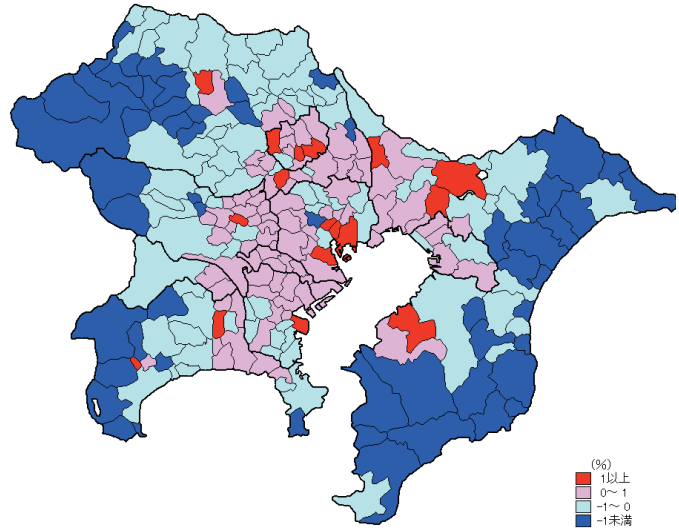


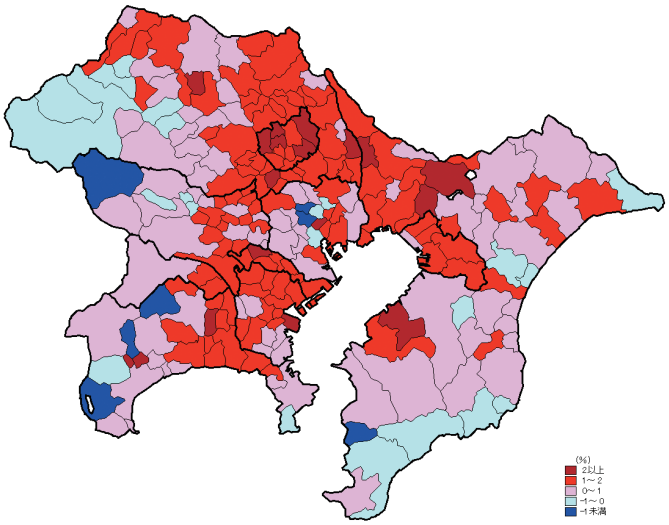
[図表3]東京圏各都県の人口移動の比較:2015～19年4～10月合計の平均を100%としたときの2020年4～10月合計の比率



データ出所:総務省「住民基本台帳人口移動報告」

[図表4]区市町村別の人口(左)・世帯数(右)の増減率(2020/2019年…神奈川県は9月、他は10月基準)





データ出所:各都県が公表する推計人口より都市未来総合研究作成

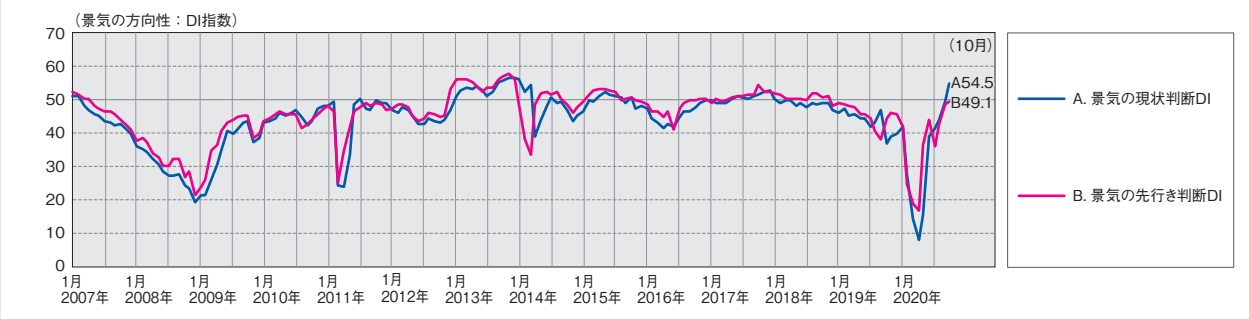
経済トレンド・ウォッチ

■ 景気の動向（全国）

図1　景気動向指数

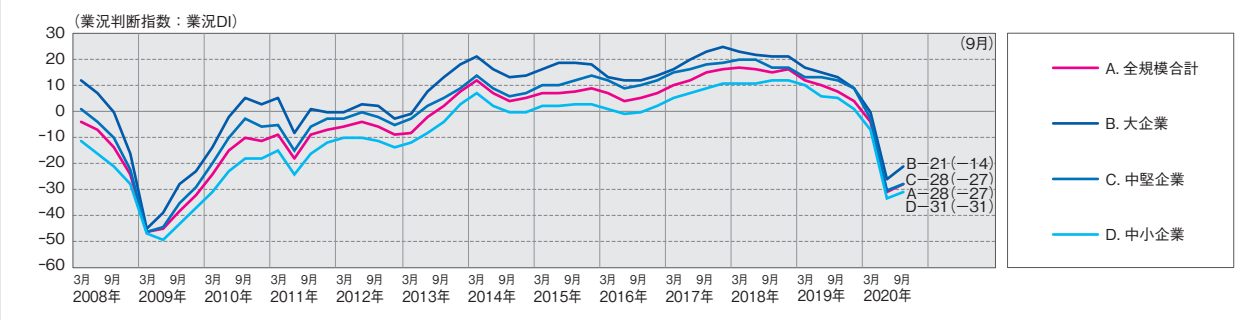
データ出所：内閣府「景気動向指数」

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

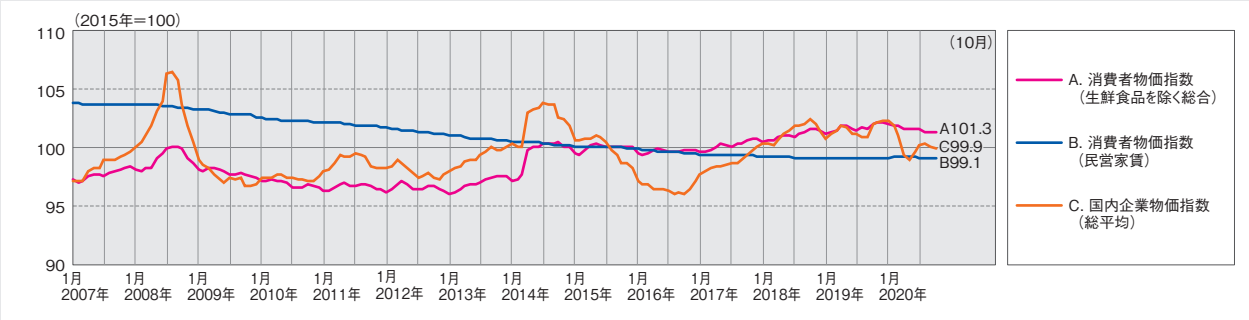
データ出所：日本銀行「全国企業短期経済観測調査（短観）」

【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向性を示す指数。 （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。

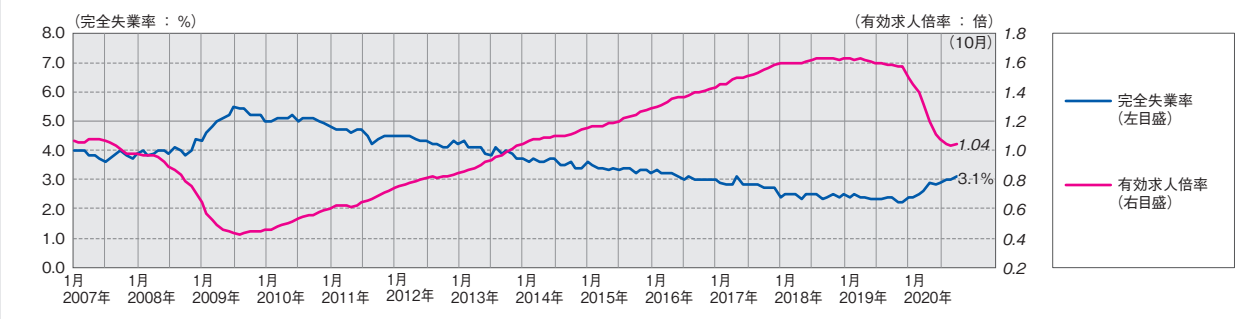
■ 物価･雇用･金利等の動向（全国）

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」

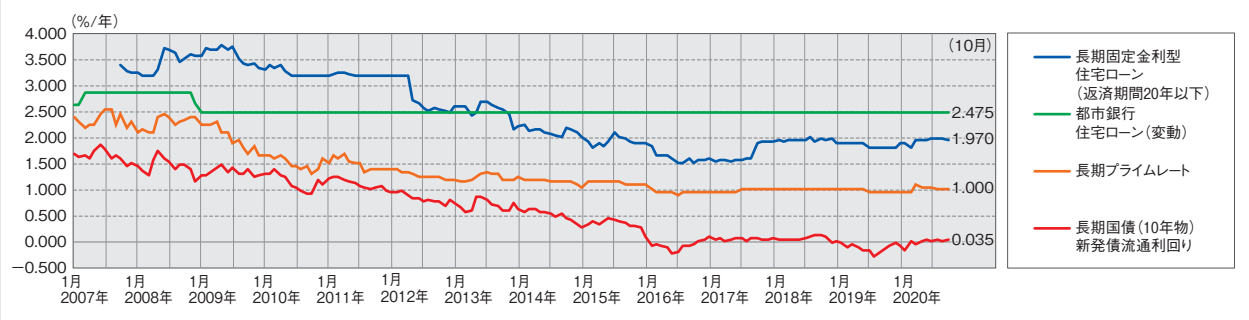
図5　雇用情勢



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：総務省統計局「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

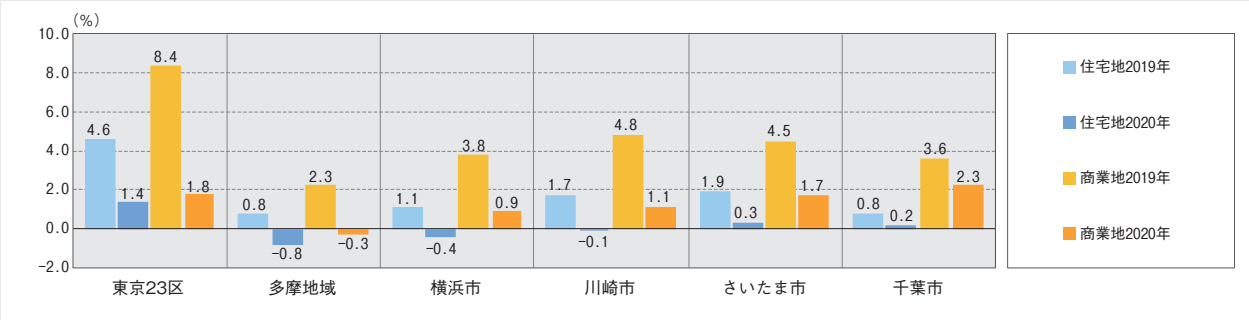
【データ概要】

図4	消費者物価指数	：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。
	国内企業物価指数	：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。
図5	完全失業率	：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。
	有効求人倍率	：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。
図6	長期固定金利型住宅ローン	：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）
	都市銀行住宅ローン(変動)	：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。
	長期プライムレート	：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。
	長期国債新発債流通利回り	：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はいずれも原稿作成時点で入手できたデータに基づき作成

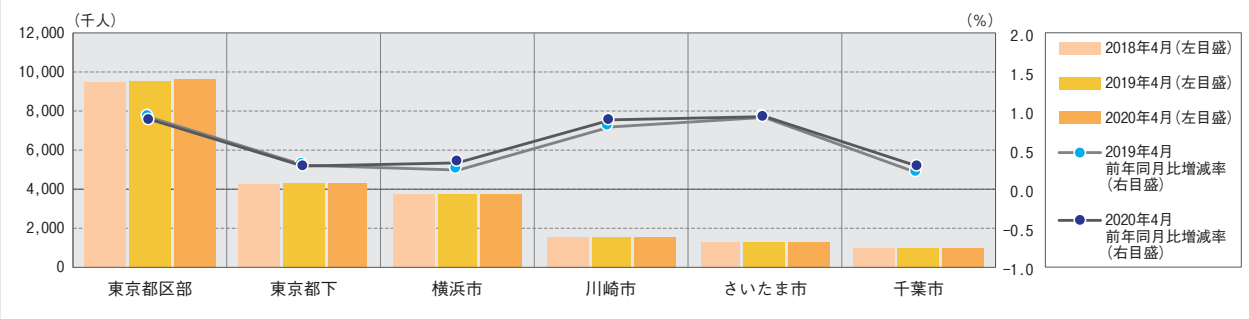
■ 東京圏

図1　用途別平均地価（前年比）



データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

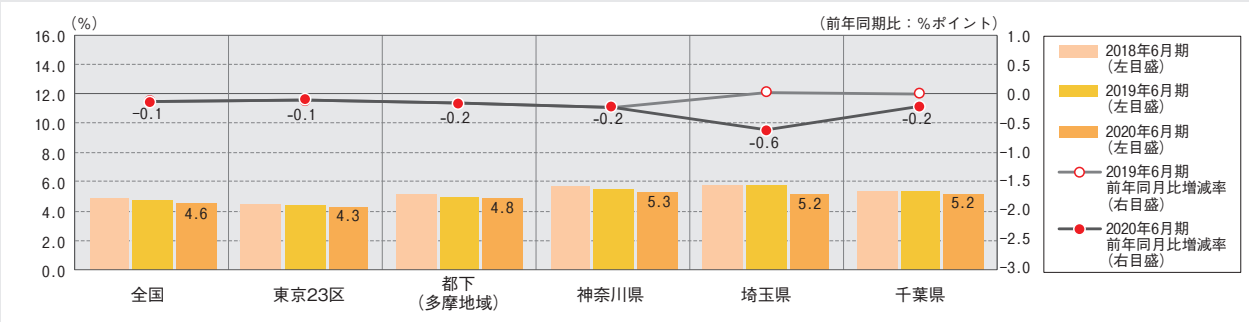
図2　総人口の推移



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2020年6月末までの決算資料による。

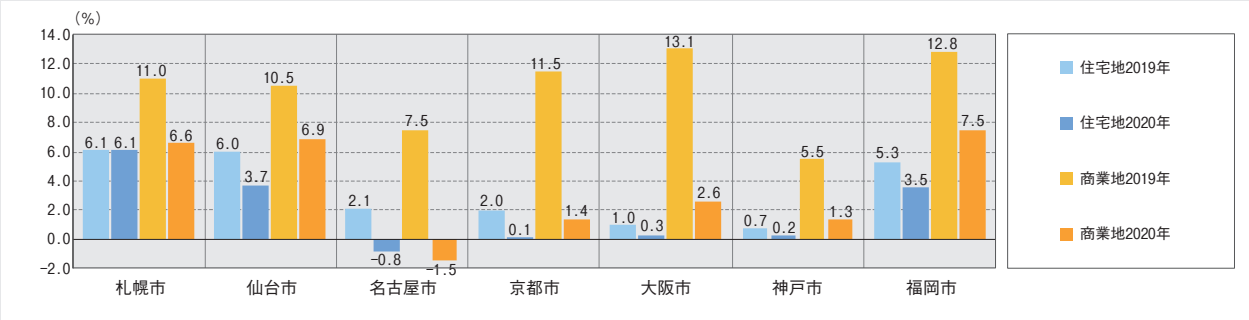
データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA（リートレーダー）」

【データ概要】

図1	用途別平均地価 （公示地価あるいは基準地価を使用）	：「地価公示」の公示地価は、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」の基準地価は、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。

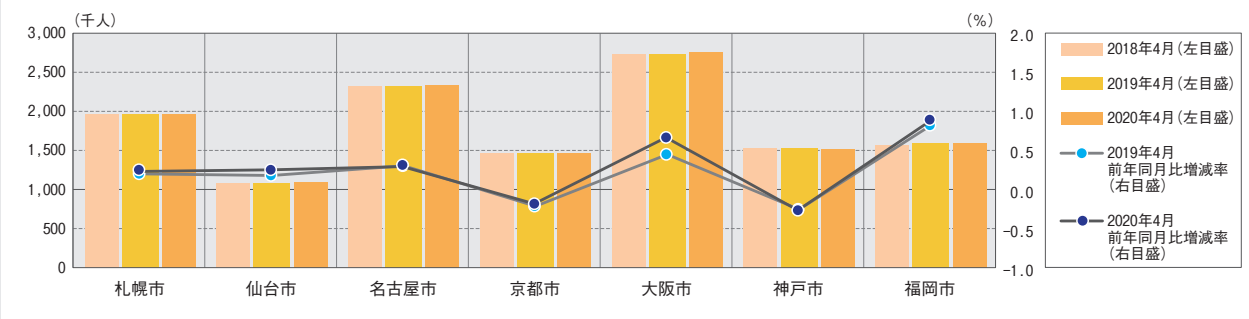
■ 主要大都市（札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡）

図4　用途別平均地価（前年比）



データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

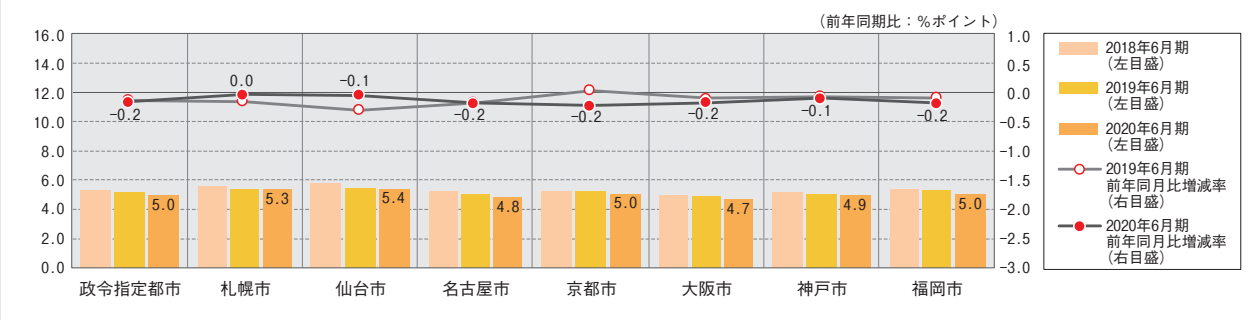
図5　総人口の推移



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2020年6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 （公示地価あるいは基準地価を使用）	：「地価公示」の公示地価は、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」の基準地価は、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はいずれも原稿作成時点で入手できたデータに基づき作成

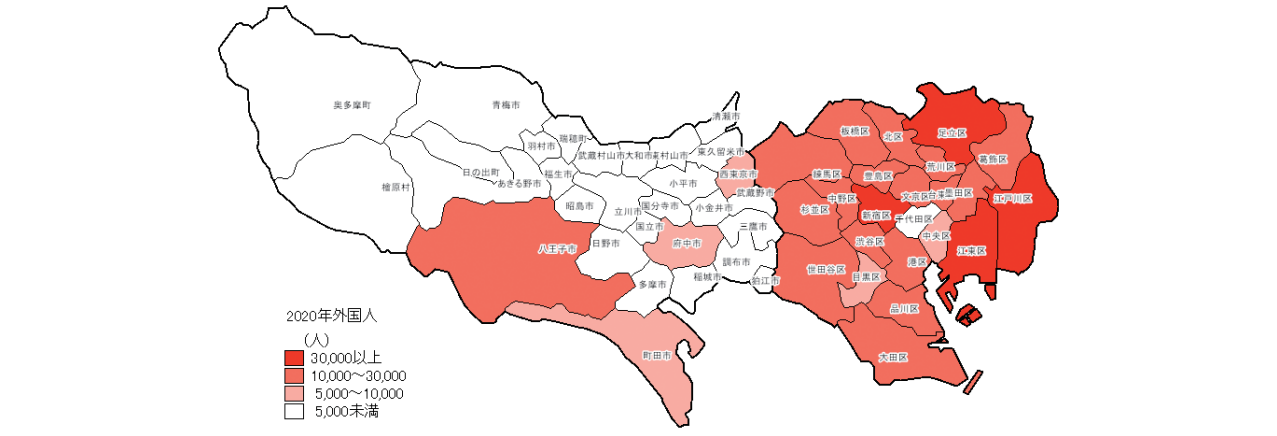
東京都の外国人人口の動向

東京都の外国人人口は年平均6.8％（2014年10月1日～2019年10月1日）で増加が続いていましたが、2020年10月は前年同月比で約3万人、5.3％減少しました。2020年4～9月は国内および国外への転出超過となりました。

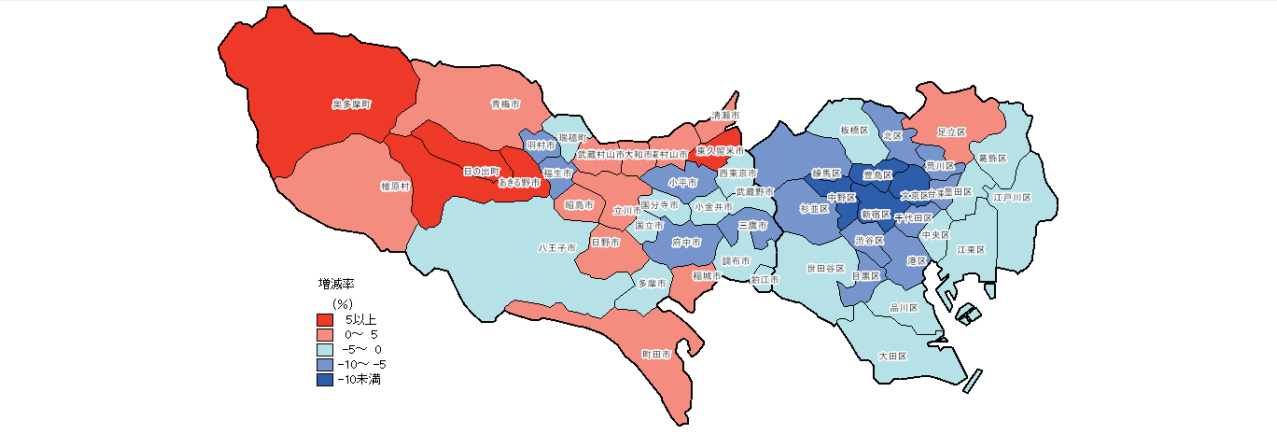
前年同月に比べ、新宿区は6,000人以上、豊島区で3,000人以上の減少となり、減少率が10％を超えた区は、これらを含め4区ありました。足立区は微増し、江東区は微減する等、比較的増減の小さい区もありました。［図表2］。

（以上、都市未来総合研究所 下向井邦博）

［図表1］東京都の外国人人口（2020年10月1日現在）



［図表2］東京都の外国人人口の増減率（2019年10月1日～2020年10月1日）



データ出所：東京都「外国人人口」

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　2021.1

発　　行　みずほ信託銀行株式会社　不動産業務部
〒103-8670　東京都中央区八重洲1-2-1
http://www.mizuho-tb.co.jp/

編集協力　株式会社都市未来総合研究所
〒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.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思わ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。