

12

December, 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
- 大阪市の人口動向 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
橋本 陽介 TEL.03-4335-0940 (代表)

東京圏の人口・世帯の動向

新型コロナウイルスの感染拡大による社会生活の混乱や変容は、2021年10月1日の緊急事態宣言やまん延防止等重点措置の解除によって、次の感染拡大に警戒しながらも、コロナ前のあり様を取り戻す動きが進むと考えられます。コロナ下では人々の移動も制約を受けたことから、東京圏^{*1}の人口や世帯数にこれまでのトレンドと異なる動きがみられました。

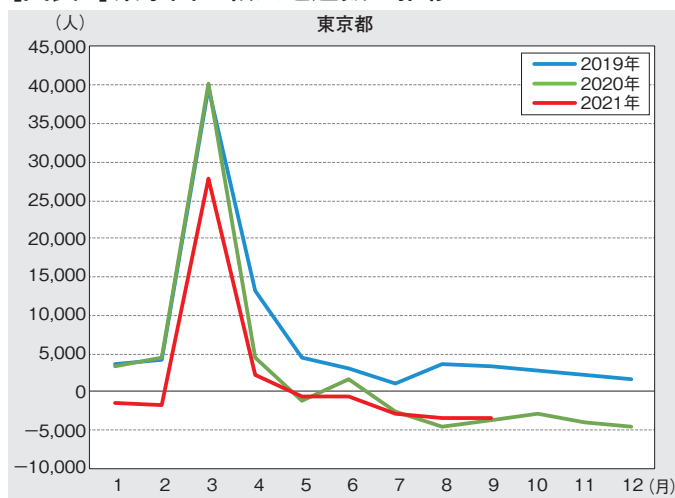
●東京圏の転入超過数はコロナ下で減少

東京圏とそれ以外の地域の転入数と転出数の差である転入超過数は2021年の1～9月の合計で約8.1万人でした。2020年の同期間は約10.1万人で約2万人減少、2019年の同期間は約13.7万人で約5.6万人減少しました。

このうち転入者はこの2年減少が続きました。他方、転出者は2020年は2019年に比べ減少しましたが、2021年は増加しました。コロナ下における社会経済の停滞による雇用環境の悪化や、オンラインを活用した就業・就学の形態の変化が人々の移動の変容の背景にあると考えられます。

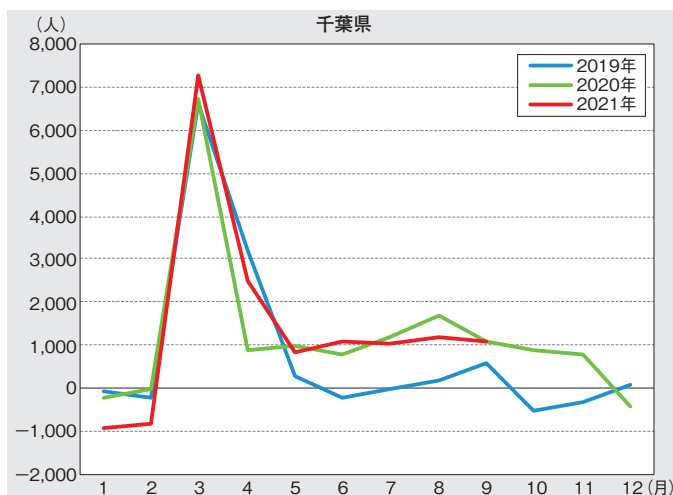
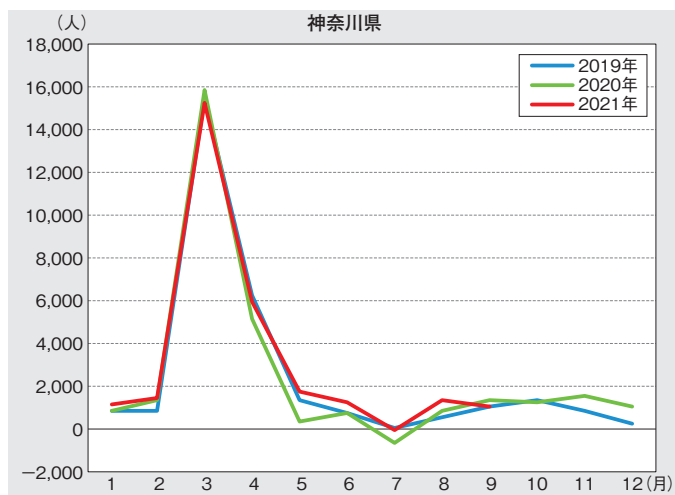
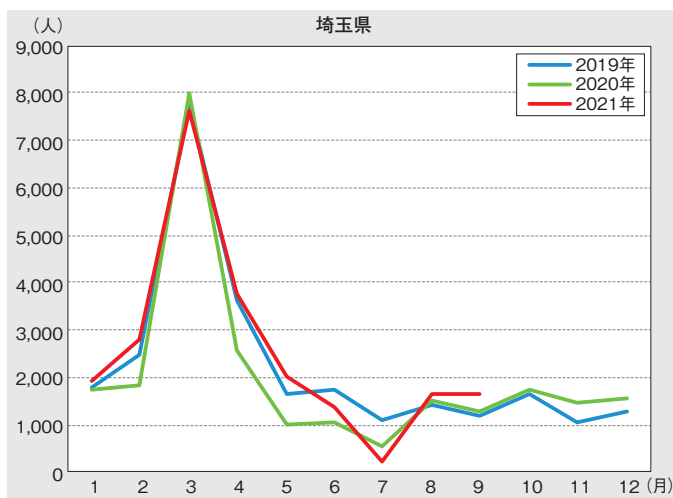
※1：本稿の東京圏は東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県を指す

〔図表1〕東京圏の転入超過数の推移



●東京都の転入超過に急ブレーキ

東京圏の転入超過数を各都県別にみると、転入超過数が最大のボリュームの東京都はコロナ下で転入超過数が減少して推移し、転出超過になった月も多くなりました。とくに2021年3月の転入超過数は過去2年から大幅に減少しました。神奈川県はコロナ下の2020年は2019年を下回る月がしばしばありましたが、2021年は2019年と同程度の水準で推移しています。埼玉県においては2020年4～7月は転入超過数が2019年を下回っていましたが、その後は同程度の水準となる月が多くなりました。千葉県では2020年5月以降転入超過数が2019年の水準を上回る月が多くみられています。〔図表1〕。



データ出所：総務省「住民基本台帳人口移動報告」

● 1都3県は1年前と比べ人口減少

前述の転入超過数の減少の影響もあり、東京圏の人口・世帯数はコロナ下でこれまでの増加トレンドが変化しました。2021年10月1日時点の1都3県の推計人口※²は、暫定数値ながら、前年同月比で減少しました[図表2]。

各都県等で特筆すべき点として、東京都は2020年にそれまでの増加ペースが鈍化し、2021年は約3.6万人減少しました。都区部で約4.2万人の減少、市部は約6千人の増加でした。神奈川県は約900人とわずかに減少しました。横浜市は約2千人の減少、川崎市は約2千人の増加でした。埼玉県は約4千人減少しました。さいたま市は岩槻区を除いて増加しており、全市で約8千人の増加でした。千葉県は約6千人減少しました。千葉市は約3千人の増加でした。

2021年の世帯数は各都県とも増加しましたが、増加ペースはこれまでのトレンドに比べ鈍化しました。

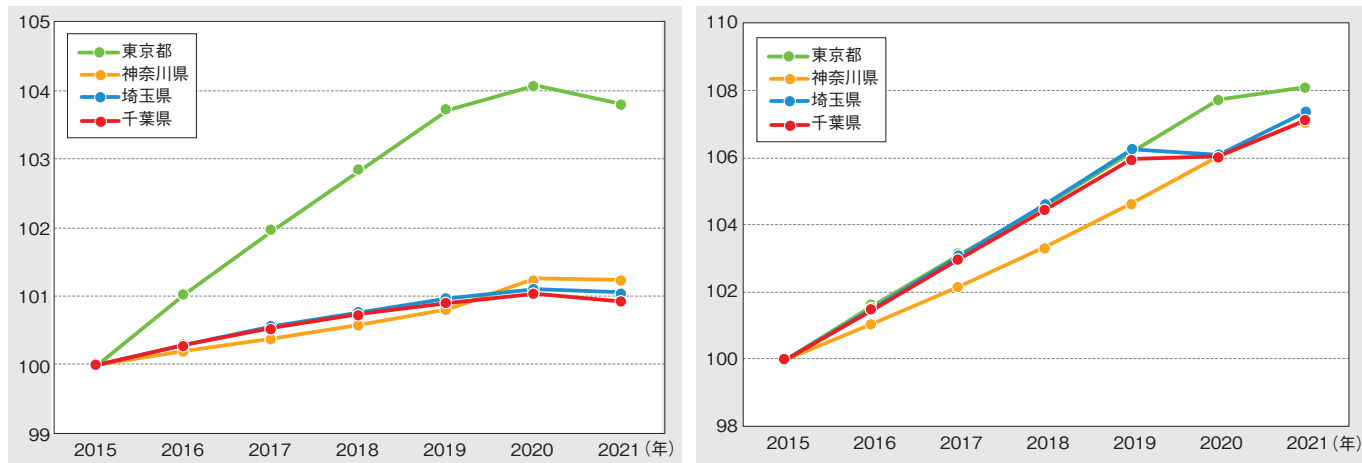
● 都区部の一部でも世帯数が減少

市区町村別に推計人口・世帯数の増減率をみると、東京圏の外縁部は1%を超える人口減少率のエリアがみられ、一部は世帯数も1%超の減少となっています。都心に目を向けると、中央区などは人口、世帯数とも増加しましたが、港区や新宿区、渋谷区などは双方とも減少しました。東京都市部や都区部に隣接する他県の市部、郊外都市の一部では人口や世帯数の増加がみられ、都区部からの移動の受け皿の一部になったと考えられます[図表3]。

(以上、都市未来総合研究所 下向井 邦博)

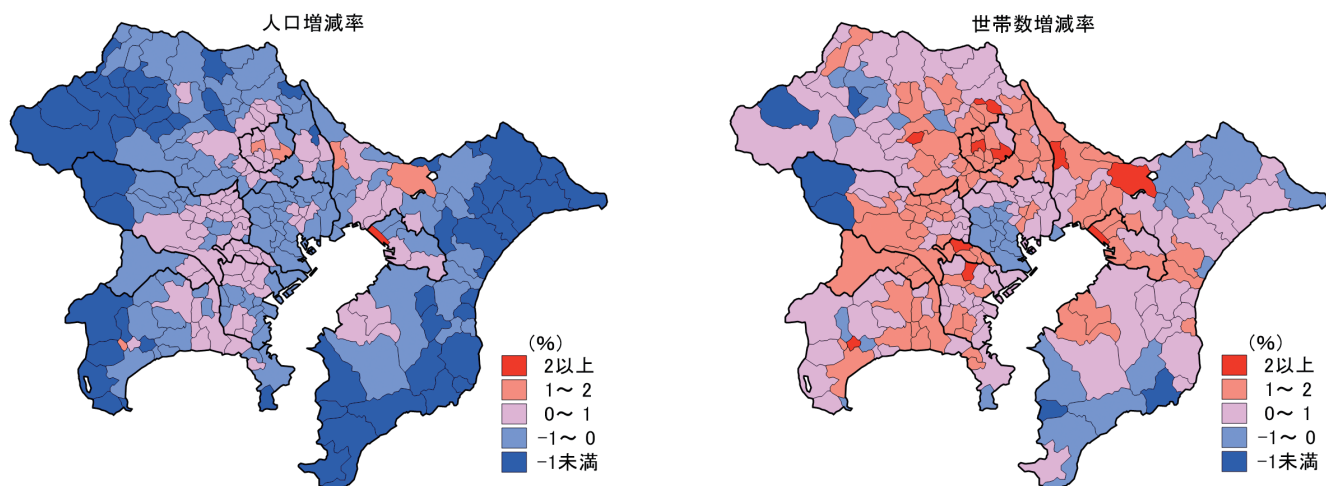
※2：推計人口は各都県において直近の国勢調査を基礎として、これに住民基本台帳法に基づき各市町村に届出された出生・死亡、転入・転出の数を加減して推計したものである。本稿で使用した人口と世帯数の数値は令和2年(2020年)国勢調査の速報値を基礎としており、同確定値の公表後に再集計され数値が変わる可能性がある。

[図表2] 東京圏の人口と世帯数の推移(左：人口 右：世帯数、2015年=100)



データ出所：各都県の人口推計より作成

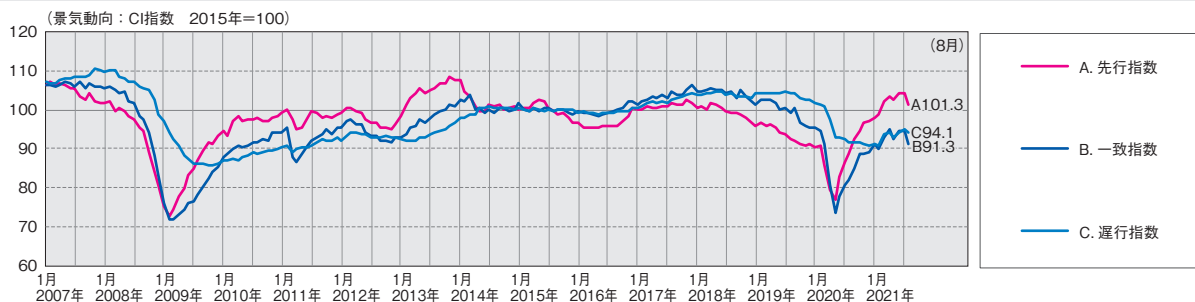
[図表3] 東京圏市区町村の人口・世帯数の2021年／2020年増減率(左：人口 右：世帯数)



データ出所：各都県の人口推計より作成

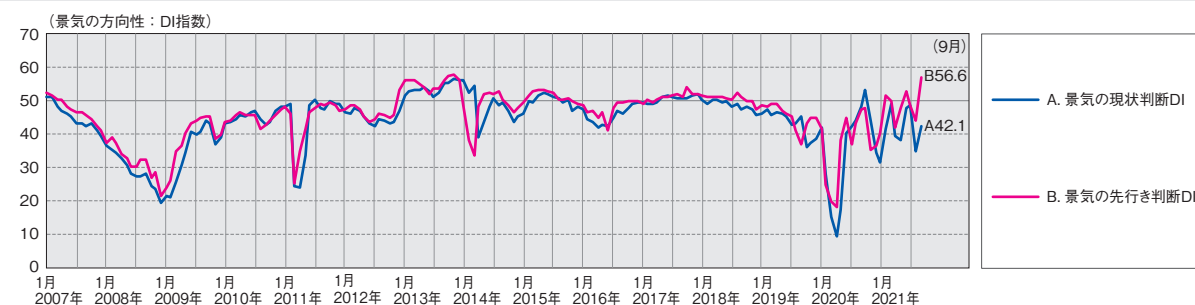
■ 景気の動向 (全国)

図1 景気動向指数



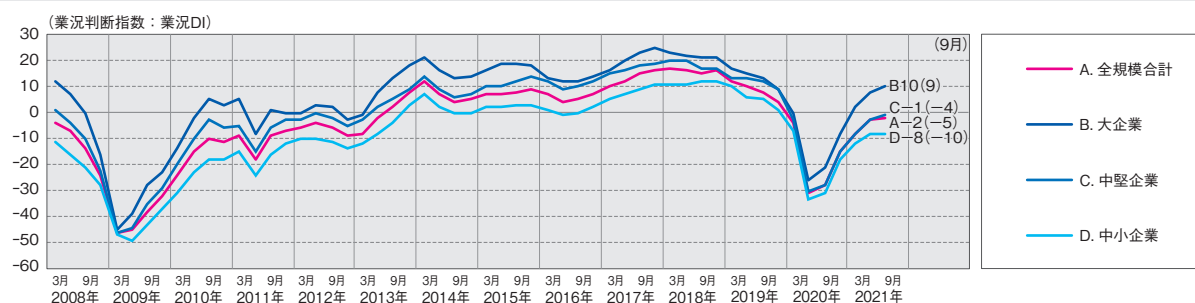
データ出所: 内閣府「景気動向指数」

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

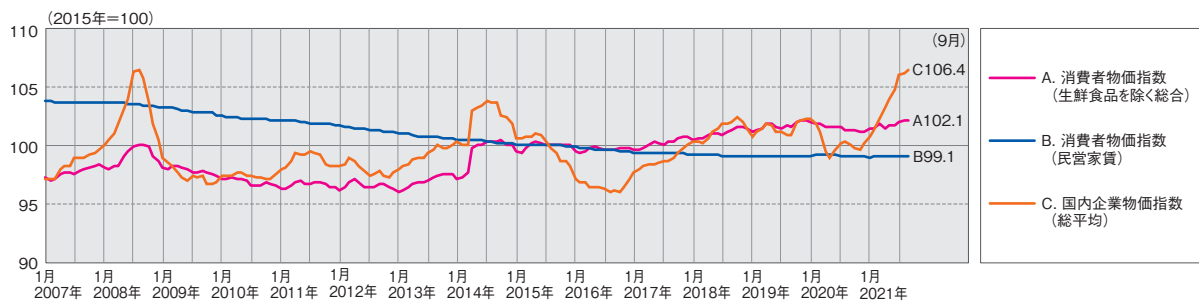
景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2, 3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。
(DI指数: 50 = 変わらない・横ばい, 50より高い = 良くなる, 50より低い = 悪くなる)

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。

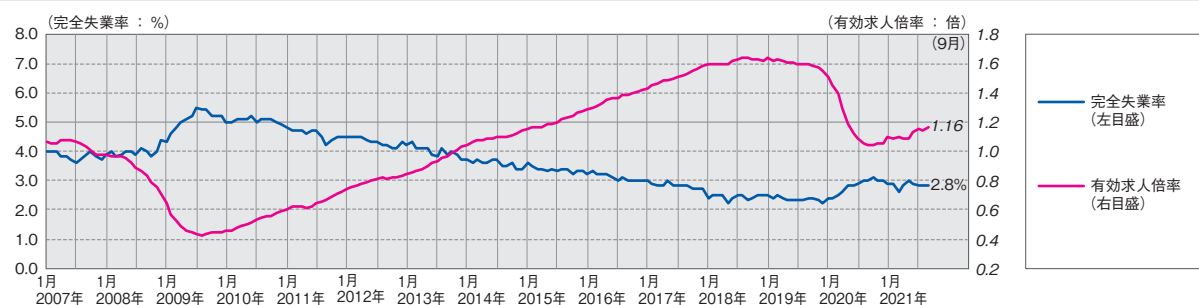
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

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」

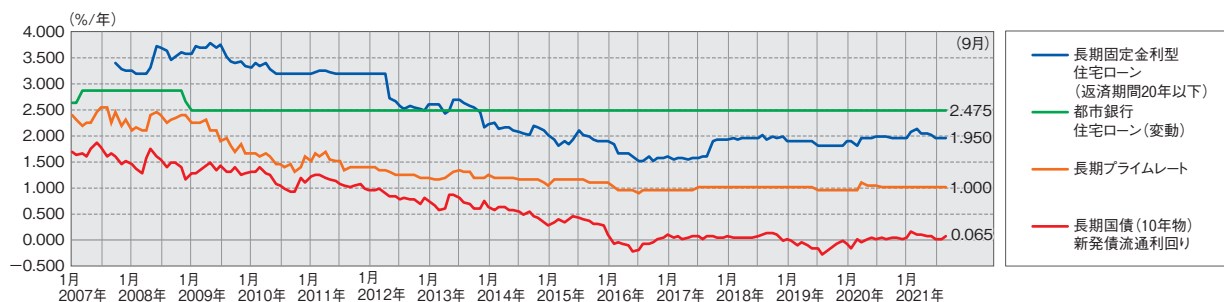
図5 雇用情勢



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
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。

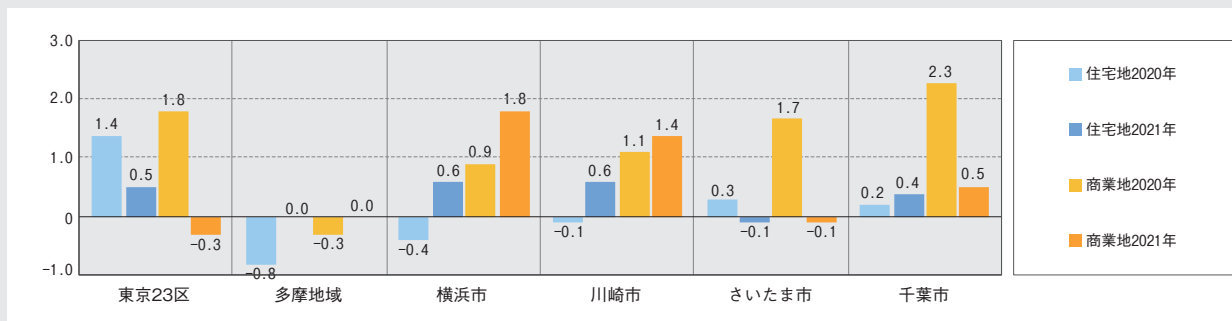
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。

注記：図1から図6はいずれも原稿作成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

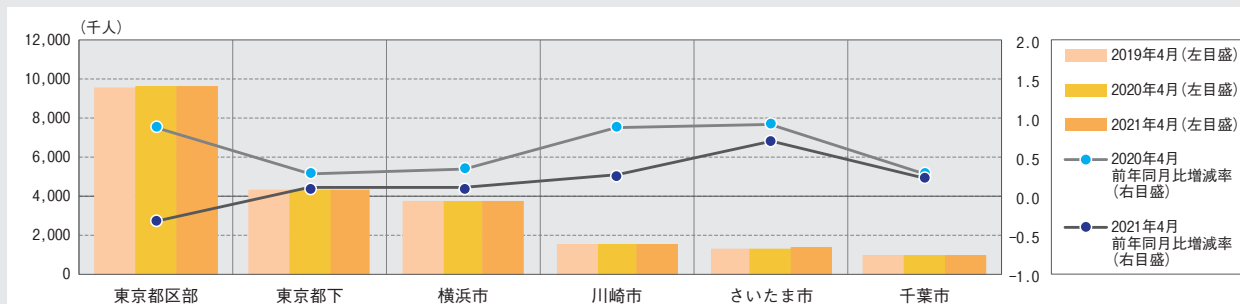
東京圏

図1 用途別平均地価(前年比)



データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

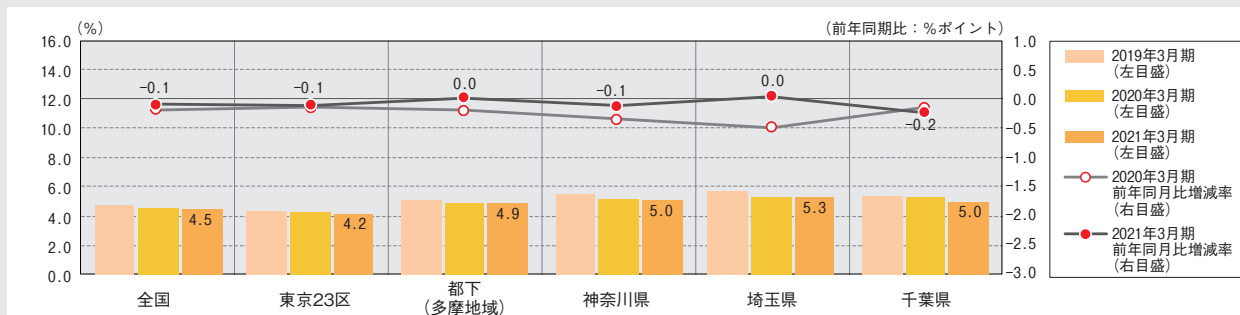
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値(2021年4月1日の値は令和2年国勢調査結果を基礎数値とする予定であるため暫定値が開示されているが、横浜市と川崎市は、2021年4月1日の暫定値が未開示であるため2020年9月1日時点の値で代用した。)

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2021年3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

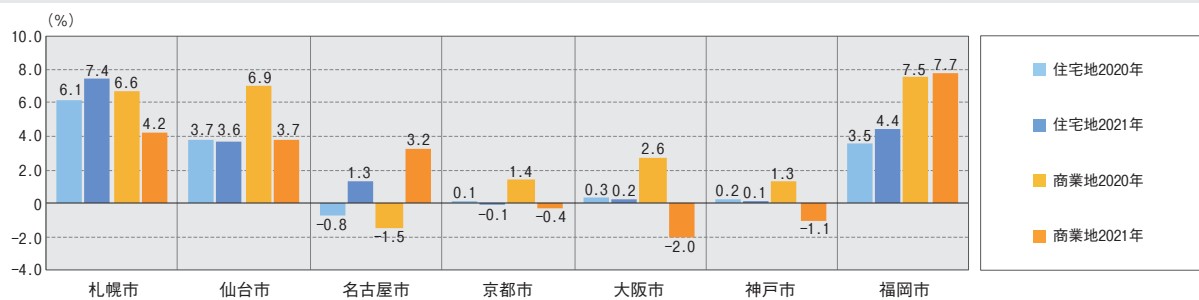
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

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。

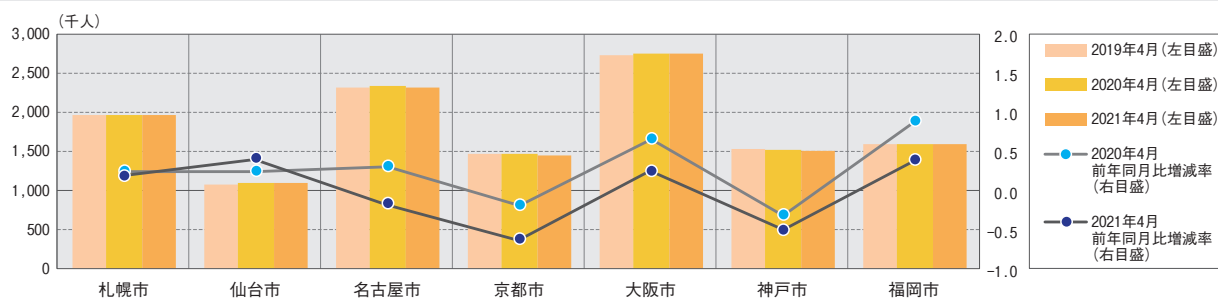
■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

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」

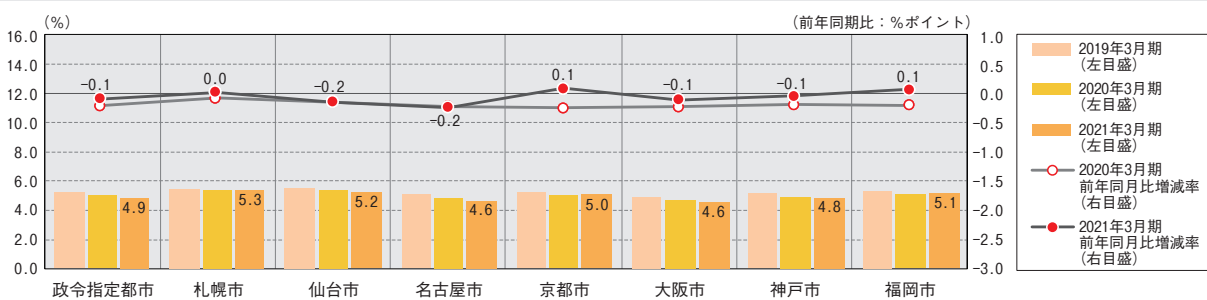
図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値(2021年4月1日の値は令和2年国勢調査結果を基礎数値とする予定であるため暫定値が開示されているが、札幌市と仙台市および福岡市は、2021年4月1日の暫定値が未開示であるため2020年9月1日時点の値で代用した。)

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2021年3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

コロナ下の2020年における転入超過数は三大都市のうち東京都区部と名古屋市が前年比で減少する一方で、大阪市は増加が続き、16,802人になりました(日本人移動者に限ると17,363人)[図表1左]。2021年も転入超過になる月が続いていましたが、2020年同月と比べると水準が低く、8、9月は2017年10月以来の転出超過となりました[図表1右]。

2021年10月1日現在の推計人口^{*}は約275.3万人で、前年同月比で約2千人、0.1%と増加したものの、これまでのトレンドからは増加ペースが鈍化しています。

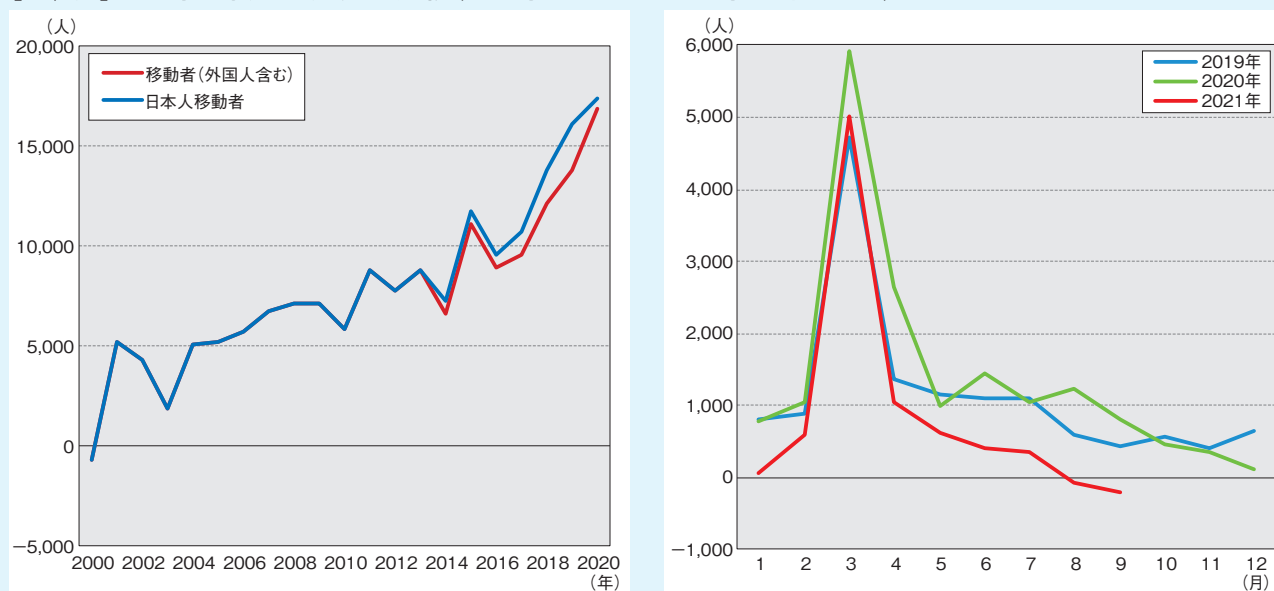
コロナ下でインバウンド需要が急激にしばみ、観光や外食産業、それにつながる業種などがダメージを受けましたが、産業構造の違いから東京と比べてテレワークの実施率が低いといわれており、人口の郊外転出にはそれほどつながっていないと考えられます。

今後、新型コロナの感染が落ち着くと、観光・外食産業等に徐々に強さが戻ると予想され、うめきた2期や淀屋橋地区など市内の複数の拠点における再開発や、2025年日本国際博覧会(大阪・関西万博)の開催を控えて、雇用の提供機会の増加や交通インフラ等の充実が見込まれることなどから、より強く人口を吸引していく可能性があると考えられます。

(以上、都市未来総合研究所 下向井 邦博)

※推計人口は2ページの定義に同じ。本稿執筆後に再集計され、数値が変わる可能性がある。

[図表1] 大阪市の転入超過数の推移(左: 年次 右: 2019年以降の月次)



データ出所: 総務省「住民基本台帳人口移動報告」より作成

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