

12

December, 2023

不動産マーケットレポート

- 地方政令指定都市への人口集中と
地価変動の優位性 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
- 地方政令指定都市の自然増減と
社会増減の動向 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

川井 涼 TEL.03-4335-0940 (代表)

地方政令指定都市への人口集中と地価変動の優位性

国内では経済、交通の中心である東京圏^{※1}への人口集中が続いています。こうした動きは地方圏でもみられ、地方政令指定都市（三大都市圏を除く政令指定都市）が所在する道県内では、多くの地方政令指定都市に人口が集中し、地価変動においても優位性の高い状況が続いています。

本稿ではコロナ感染拡大を挟む2019年から2022年の4年間（以下、直近4年間という。）とコロナ前の2015年から2018年の4年間（以下、コロナ前4年間という。）を対象期間として、地方政令指定都市における人口動態と地価の動向を考察しました。

●直近4年間の人口増減率はすべての地方政令指定都市でコロナ前4年間よりも低下

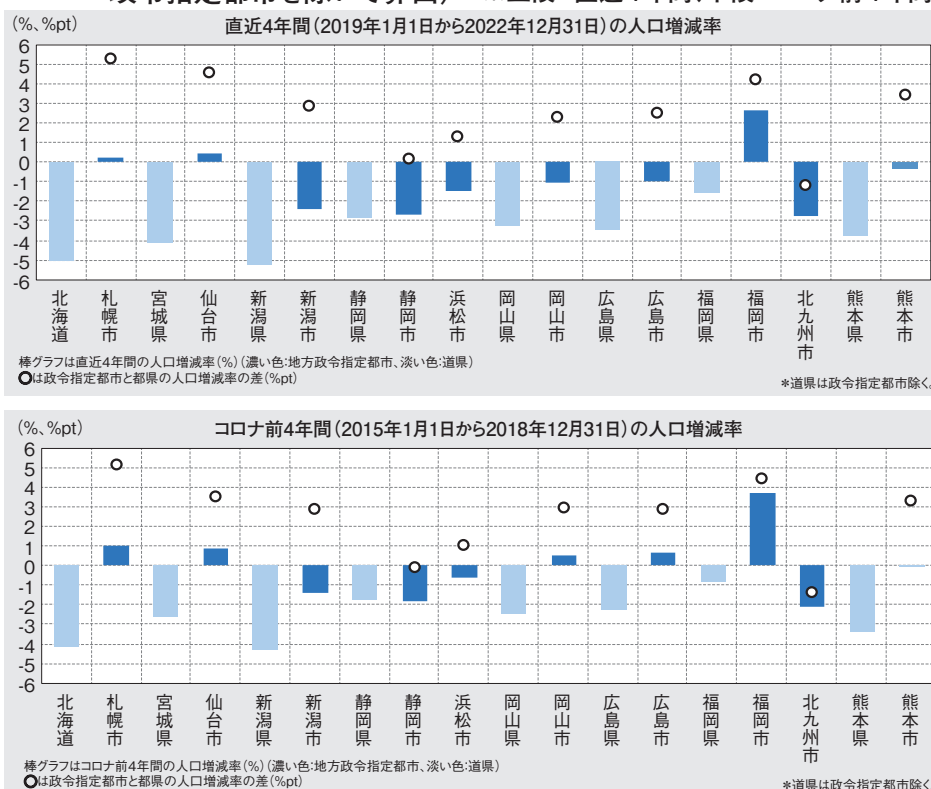
直近4年間（2019年1月1日から2022年12月31日まで）で人口が増加した地方政令指定都市は札幌市（人口増減率^{※2}+0.2%）、仙台市（同+0.5%）、福岡市（同+2.6%）の3都市でした〔図表1上段グラフの濃い色の棒グラフ〕。人口が減少した7都市では、広島市、熊本市が▲1%未満、浜松市、岡山市が▲1%台、新潟市、静岡市、北九州市が▲2%台でした。

直近4年間の人口増減率をコロナ前4年間（2015年1月1日から2018年12月31日まで）と比較すると、すべての地方政令指定都市で人口増減率は低下（増加幅縮小、増加から減少に転換、減少幅拡大）しています〔図表2〕。このうち、岡山市（人口増減率+0.5%→▲1.0%）、広島市（同+0.7%→▲1.0%）は人口が増加から減少に転じました。

●大半の地方政令指定都市の人口増減率は当該都市が所在する道県平均を上回り人口集中が進む

他方、地方政令指定都市の直近4年間の人口増減率を当該都市が所在する道県平均（政令指定都市を除いて算出）と比較すると、北九州市を除き、地方政令指定都市が道県平均を上回っており〔図表1上段グラフの○印〕、道県内における地方政令指定都市への人口集中が進んでいます^{※3}。特に人口が増加した札幌市（道県平均差+5.2% pt）、仙台市（同+4.5% pt）、福岡市（同+4.2% pt）では道県平均との較差が顕著です。この傾向はコロナ前4年間から大きく変わっておらず〔図表1下段グラフの○印〕、人口集中傾向が続いています。こうした人口集中は、地方政令指定都市が道県あるいは周辺県を含む広域圏において経済、交通の中心となっているケースが多く、就職や大学進学などの機会に周辺市区町村や近隣県から人口が流入することが一因と考えられます。

〔図表1〕地方政令指定都市と当該都市が所在する道県の人口増減率（道県は政令指定都市を除いて算出） ※上段：直近4年間、下段：コロナ前4年間



〔図表2〕地方政令指定都市の人口増減率と変化幅

	コロナ前 4年間の 人口増減 率（%）	直近4年 間の 人口増減 率（%）	変化幅 （%pt） （*）
札幌市	1.0	0.2	▲0.8
仙台市	0.9	0.5	▲0.4
新潟市	▲1.4	▲2.4	▲1.0
静岡市	▲1.9	▲2.7	▲0.8
浜松市	▲0.7	▲1.5	▲0.8
岡山市	0.5	▲1.0	▲1.5
広島市	0.7	▲1.0	▲1.6
福岡市	3.7	2.6	▲1.0
北九州市	▲2.1	▲2.8	▲0.6
熊本市	▲0.1	▲0.4	▲0.2

*四捨五入の関係で各数値の差と必ずしも一致しない。

図表1、2のデータ出所：総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」（各年）

●直近4年間の地価は大半の地方政令指定都市で上昇

直近4年間（2019年1月1日から2023年1月1日まで）の地方政令指定都市の地価（地価公示^{※4}、全用途平均）は、静岡市、浜松市を除き上昇しました〔図表3上段グラフの濃い色の棒グラフ〕。地方政令指定都市の地価変動率^{※5}は人口増減率との相関が強く^{※6}、直近4年間で人口が増加した札幌市の地価変動率は+37.2%、仙台市+21.5%、福岡市+34.1%と地価上昇が顕著です。

直近4年間の地価変動率をコロナ前4年間（2015年1月1日から2019年1月1日まで）と比較すると、札幌市、岡山市、福岡市、熊本市は上昇幅が拡大、新潟市、北九州市は下落から上昇に転換、仙台市、広島市は上昇幅が縮小、浜松市は上昇から下落に転換、静岡市は下落幅が拡大しました〔図表4〕^{※7}。

●大半の地方政令指定都市の地価変動率は当該都市が所在する道県平均を上回る

地方政令指定都市の直近4年間の地価変動率を当該都市が所在する道県平均（政令指定都市を含む。）と比較すると〔図表3上段グラフの○印〕、前頁の人口増減率と同様、北九州市を除き、地方政令指定都市が道県平均を上回っており、この傾向はコロナ前4年間から大きく変わっていません〔図表3下段グラフの○印〕。道県内

における地方政令指定都市への人口集中が地方政令指定都市の地価変動の相対的な優位性に繋がっている面があると考えられます。

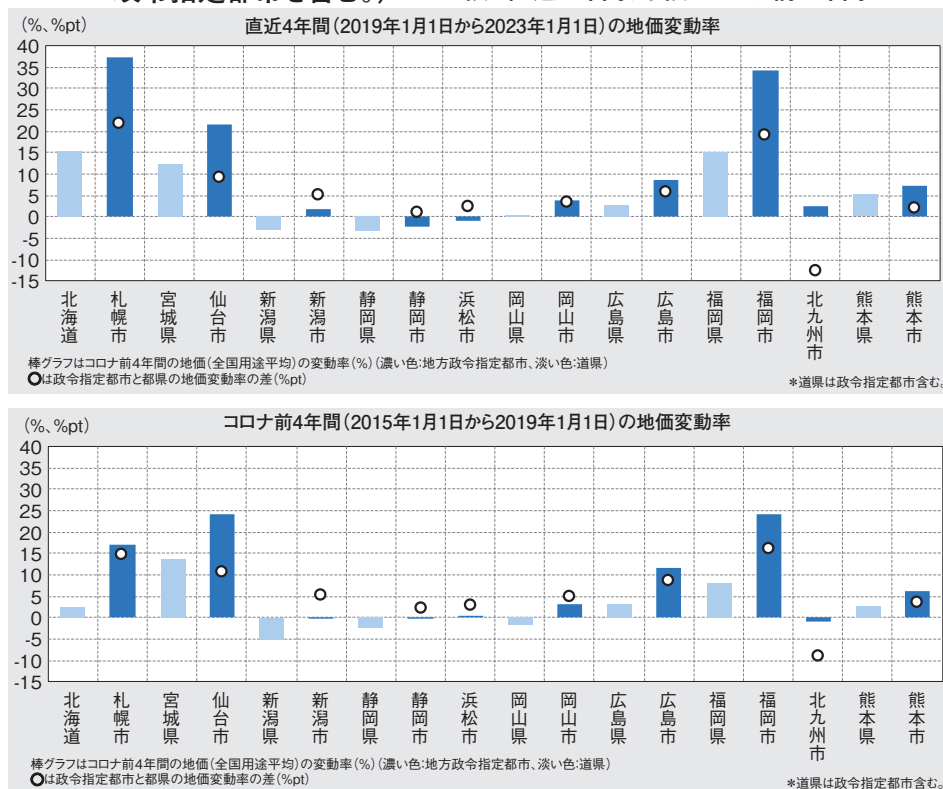
●地方政令指定都市への人口集中が続けば地価変動の優位性は拡大する可能性も

地方政令指定都市への人口集中が続くと当該都市の拠点性が高まり、人口がさらに集中するという循環を生み、地方政令指定都市の地価変動の相対的な優位性が拡大する可能性があります。

（以上、都市未来総合研究所 湯目 健一郎）

- ※1：東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県
- ※2：直近4年間の人口増減率＝2019年1月1日から2022年12月31日までの人口増減÷2019年1月1日の人口。コロナ前4年間の人口増減率＝2015年1月1日から2018年12月31日までの人口増減÷2015年1月1日の人口
- ※3：地方政令指定都市の人口が減少していても減少幅が同県平均よりも小さければ人口が集中しているといえる。
- ※4：人口と対象期間を合わせるため、7月1日基準の都道府県地価調査ではなく1月1日基準の地価公示を採用
- ※5：直近4年間の地価変動率＝2019年1月1日から2023年1月1日までの累積変動率。コロナ前4年間の地価変動率＝2015年1月1日から2019年1月1日までの累積変動率
- ※6：地価変動率と人口増減率の相関係数は、直近4年間で0.85、コロナ前4年間で0.86
- ※7：地価変動は交通インフラ整備や再開発の進展など複数の要因に左右される。

〔図表3〕地方政令指定都市と当該都市が所在する道県の地価変動率（道県は政令指定都市を含む。） ※上段：直近4年間、下段：コロナ前4年間



〔図表4〕地方政令指定都市の地価変動率と変化幅

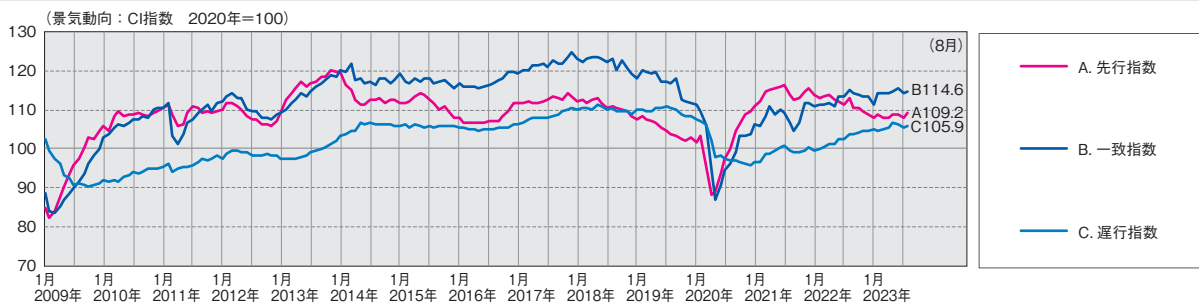
	コロナ前4年間の地価変動率 (%)	直近4年間の地価変動率 (%)	変化幅 (%pt) (*)
札幌市	16.7	37.2	20.4
仙台市	24.0	21.5	▲ 2.5
新潟市	▲ 0.4	1.9	2.3
静岡市	▲ 0.6	▲ 2.2	▲ 1.6
浜松市	0.3	▲ 0.9	▲ 1.2
岡山市	3.0	3.8	0.8
広島市	11.3	8.5	▲ 2.8
福岡市	24.0	34.1	10.1
北九州市	▲ 1.0	2.6	3.6
熊本市	6.0	7.2	1.2

*四捨五入の関係で各数値の差と必ずしも一致しない。

図表3,4のデータ出所：国土交通省「地価公示」（各年）

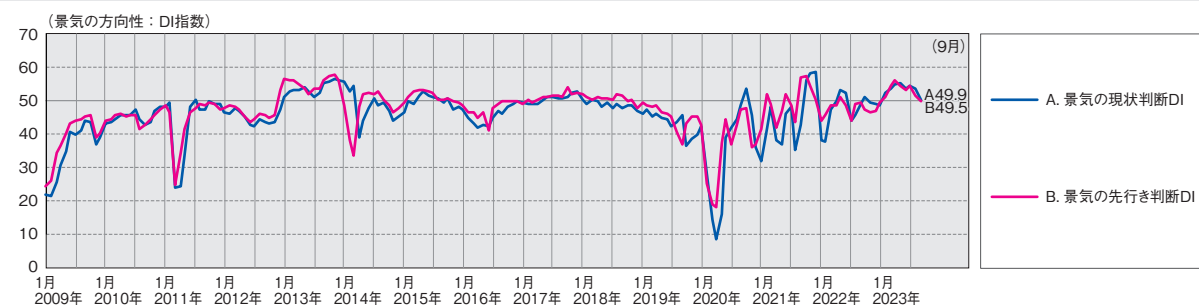
■ 景気の動向 (全国)

図1 景気動向指数



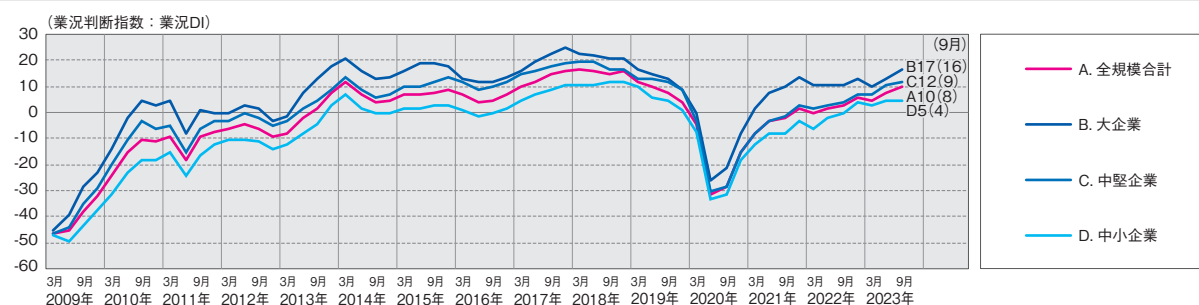
データ出所：内閣府「景気動向指数」

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

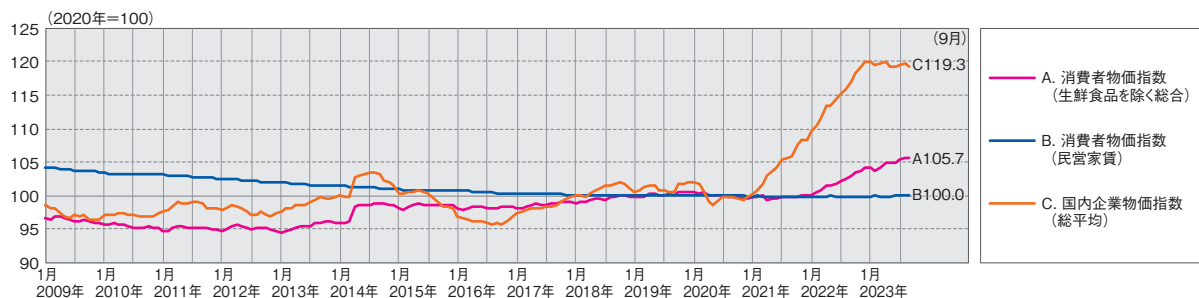
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方性性を示す指数。
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

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。

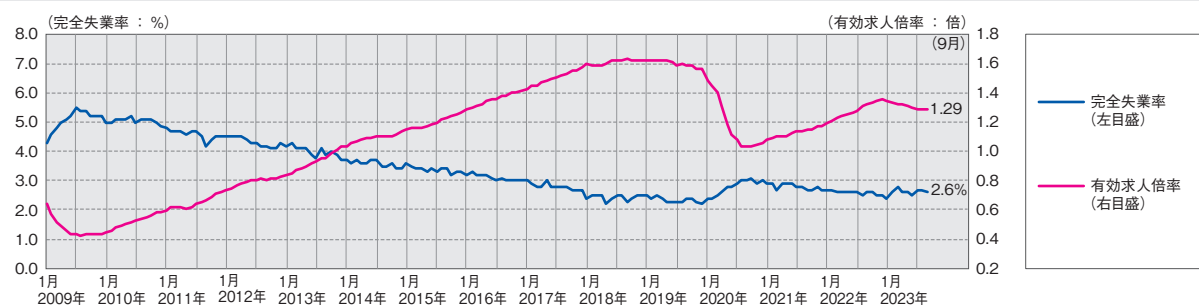
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

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」

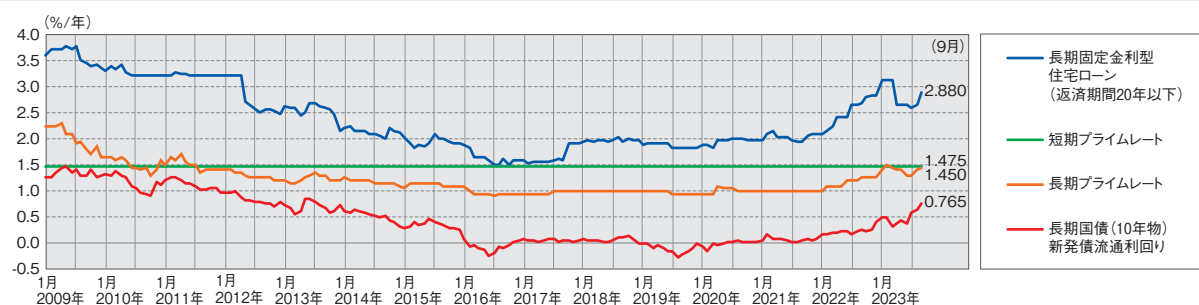
図5 雇用情勢



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：日本相互証券、住宅金融支援機構及びみずほ銀行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

短期プライムレート

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)

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

：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。

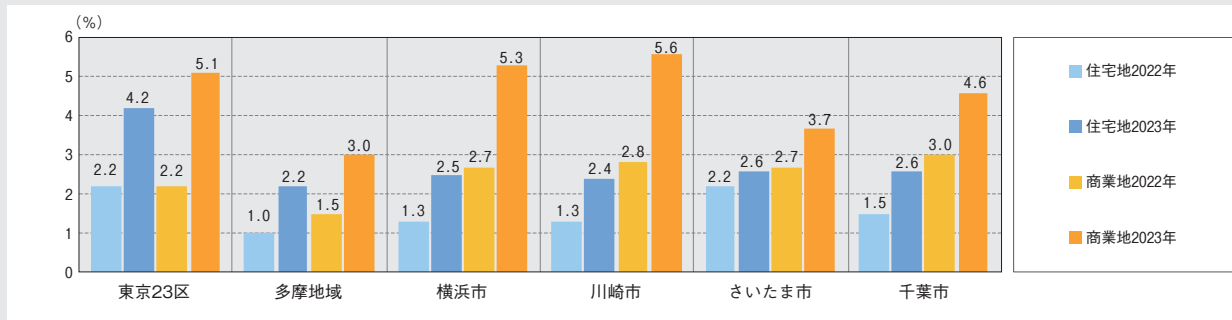
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。

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

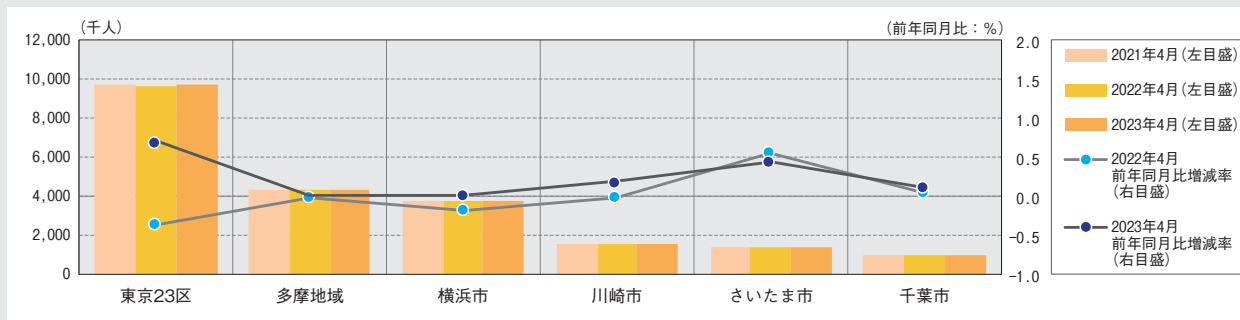
東京圏

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」

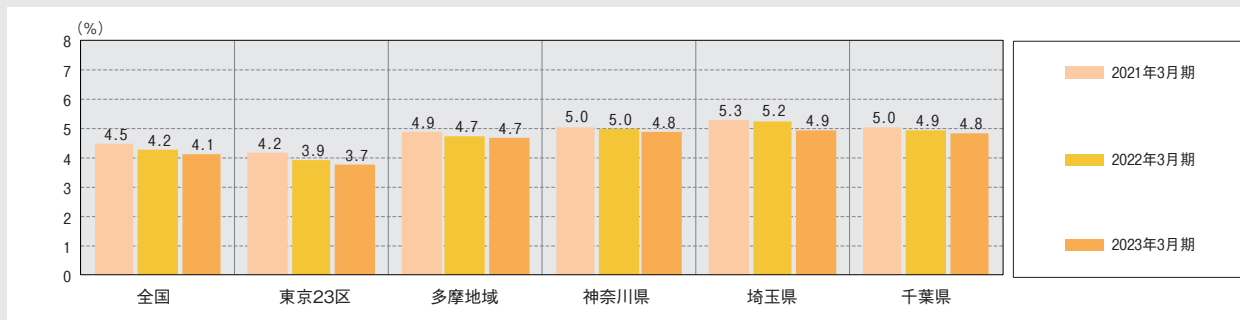
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値(2021年の人口推計値は、令和2年国勢調査結果に基づく修正後)

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2023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

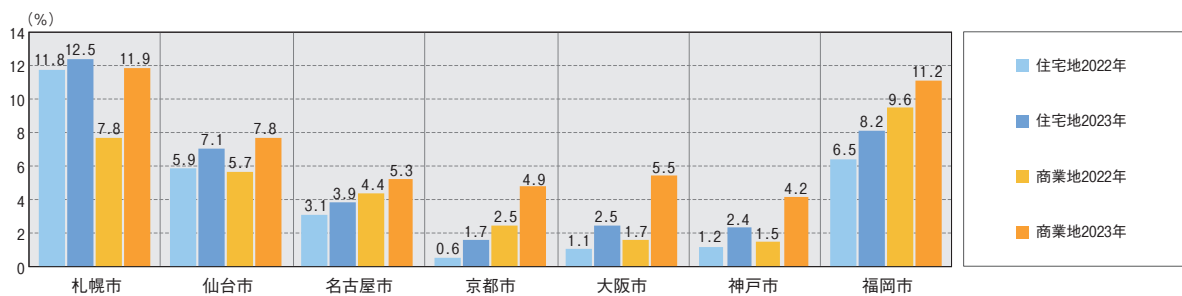
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

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。

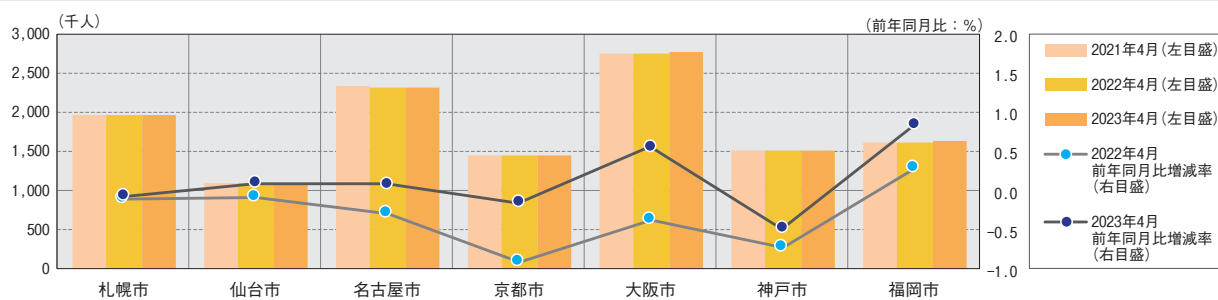
■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

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」

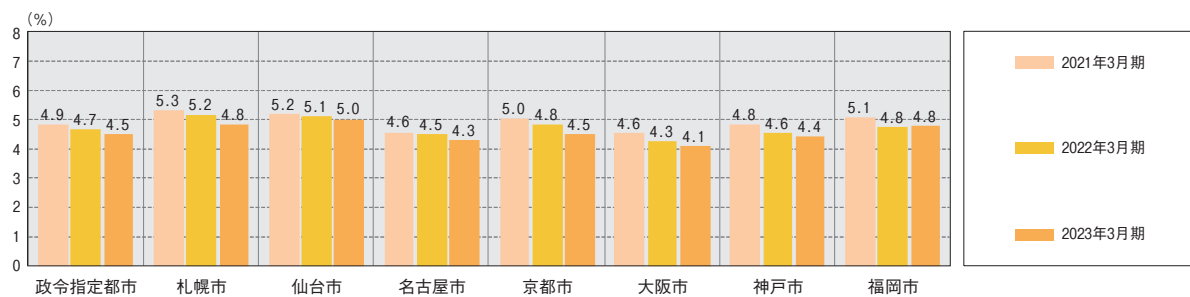
図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値(2021年の人口推計値は、令和2年国勢調査結果に基づく修正後)

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2023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

コロナ感染拡大を挟む直近4年間(2019年～2022年)において人口が増加した札幌市、仙台市、福岡市はいずれも社会増(流入超過)が大きく寄与しています〔図表1〕。人口増減率を自然増減率と社会増減率に分解すると※1、自然増減はすべての都市がマイナスである一方、社会増減率は差が大きく、上記3市のほか浜松市と熊本市がプラスとなっています。熊本市の社会増は、隣接する菊陽町へ半導体受託生産の世界最大手台湾積体回路製造(TSMC)が進出(2021年進出公表)した波及効果と推察されます※2。

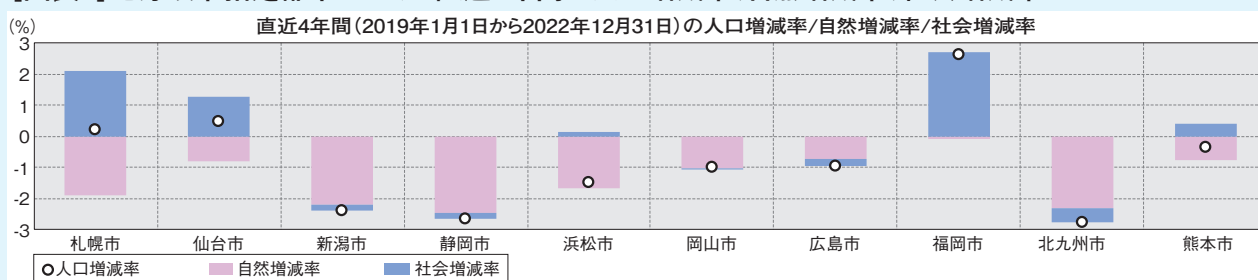
直近4年間とコロナ前4年間(2015年～2018年)の人口増減率、自然増減率、社会増減率を比較すると〔図表2〕、各都市とも人口増減率は低下(増加幅縮小、増加から減少に転換、減少幅拡大)しています。人口が増加から減少に転じ低下幅も大きい岡山市、広島市は社会増減率がプラスからマイナスに転じ減少幅も大きいことが影響しています〔図表2左表と右表の網掛け箇所〕。その他の都市を含め、各都市とも自然増減率の下落幅はほとんど差がないのに対し〔同中央表の網掛け箇所〕、社会増減率の変化幅は差が大きく〔同右表の網掛け箇所〕、地方政令指定都市における人口増減は社会増減の状況に左右されやすいと考えられます。

(以上、都市未来総合研究所 湯目 健一郎)

※1：自然増減は出生数と死亡数の差。社会増減は流入数と流出数の差

※2：熊本市のコロナ前4年間が社会減であるのは〔図表2の右側表〕、2016年の熊本地震の影響もあると推察される。

〔図表1〕地方政令指定都市における直近4年間の人口増減率、自然増減率、社会増減率



〔図表2〕地方政令指定都市における直近4年間とコロナ前4年間の人口増減率、自然増減率、社会増減率とそれぞれの変化幅

■人口増減率および変化幅

	コロナ前4年間の人口増減率(%)	直近4年間の人口増減率(%)	変化幅(%pt)(*)
札幌市	1.0	0.2	▲0.8
仙台市	0.9	0.5	▲0.4
新潟市	▲1.4	▲2.4	▲1.0
静岡市	▲1.9	▲2.7	▲0.8
浜松市	▲0.7	▲1.5	▲0.8
岡山市	0.5	▲1.0	▲1.5
広島市	0.7	▲1.0	▲1.6
福岡市	3.7	2.6	▲1.0
北九州市	▲2.1	▲2.8	▲0.6
熊本市	▲0.1	▲0.4	▲0.2

■自然増減率および変化幅

	コロナ前4年間の自然増減率(%)	直近4年間の自然増減率(%)	変化幅(%pt)(*)
札幌市	▲0.9	▲1.9	▲0.9
仙台市	0.0	▲0.8	▲0.9
新潟市	▲1.4	▲2.2	▲0.9
静岡市	▲1.6	▲2.5	▲0.8
浜松市	▲0.8	▲1.7	▲0.9
岡山市	▲0.2	▲1.0	▲0.8
広島市	0.0	▲0.7	▲0.8
福岡市	0.8	▲0.1	▲0.8
北九州市	▲1.4	▲2.3	▲0.9
熊本市	▲0.0	▲0.8	▲0.8

■社会増減率および変化幅

	コロナ前4年間の社会増減率(%)	直近4年間の社会増減率(%)	変化幅(%pt)(*)
札幌市	1.9	2.1	0.1
仙台市	0.8	1.3	0.5
新潟市	▲0.1	▲0.2	▲0.1
静岡市	▲0.2	▲0.2	0.0
浜松市	0.1	0.2	0.1
岡山市	0.7	▲0.0	▲0.7
広島市	0.6	▲0.2	▲0.8
福岡市	2.9	2.7	▲0.2
北九州市	▲0.7	▲0.5	0.3
熊本市	▲0.1	0.4	0.5

*四捨五入の関係で各数値の差と必ずしも一致しない。

図表1、2のデータ出所：総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」(各年)

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

みずほ信託銀行株式会社