

4

April, 2024

不動産マーケットレポート

- 東京・大阪・名古屋における年齢セグメント別人口の将来動向 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
- 年齢セグメント別人口の将来動向（名古屋市） 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）

東京・大阪・名古屋における年齢セグメント別人口の将来動向

国内において総人口の減少と、年少人口及び生産年齢人口の減少、老年人口の増加が見込まれるなか、主要都市・エリアにおける総人口と年齢セグメント別人口の将来動向を、国立社会保障・人口問題研究所の将来推計^{※1}に基づいて概観しました。

●東京・大阪・名古屋の将来人口

国立社会保障・人口問題研究所の将来推計^{※1}によると、全国の人口が減少過程にあるなか〔図表1〕、東京23区の総人口は2045年まで増加し、2040年に1,028.5万人、2050年に1,026.1万人となる見込みです（ともに2020年から+5.4%）〔図表2〕。

対照的に、大阪市、名古屋市の総人口は減少基調で推移します。両市とも5年毎の減少率は、全国〔図表1〕よりは小さく減少のスピードは遅いものの、概ね-1%から-3%程度で減少が続く見込みです〔図表2〕。大阪市の総人口は2040年に258.5万人（2020年から-6.1%）、2050年に243.0万人（2020年から-11.7%）となる見込みです。名古屋市の総人口は、2040年に222.2万人（2020年から-4.7%）、2050年に212.2万人（2020年から-9.0%）となる見込みです。

●年齢セグメント別にみた将来人口の推移動向

以下のように年齢セグメントを設定し、東京23区、大阪市、名古屋市のセグメント別人口の将来動向を15年程度の中期にわたり比較しました〔図表3〕（名古屋市についてはP8に記述）。

①年少人口（14歳以下）

【年齢セグメント】

「4歳以下」

「5歳以上14歳以下」

- ・国内で少子化が進み年少人口の大幅減が見込まれるなか、東京23区では、「4歳以下」、「5歳以上14歳以下」とともに、35万人前後、70万人前後で2040年まで横ばいに推移する見込みです。
- ・一方、大阪市では、「4歳以下」、「5歳以上14歳以下」とともに減少が見込まれます。2040年まで5年毎の増減率はいずれもマイナスで推移し、中期に渡り減少基調となる見込みです。とくに「5歳以上14歳以下」の人口減少が大きく、2020年の19.4万人から2040年の16.0万人まで大きく減少する見込みです。なかでも2025年から2035年にかけての落ち込み幅が大きく、当該期間の5年毎の増減率は-8.5%、-6.0%で、同期間における全国の年少人口における5年毎の増減率（-9.1%、-5.7%）に匹敵する落ち込みとなる見込みです。

②生産年齢人口（15歳以上64歳以下）

【年齢セグメント】

「15歳以上39歳以下」：賃貸住宅など^{※2}

「40歳以上64歳以下」：持家など^{※2}

- ・東京23区では、「15歳以上39歳以下」の人口は2040年まで横ばいを維持し、2040年に315.0万人となる見込みです。「40歳以上64歳以下」の人口は2030年にピークを迎えるものの、その後の減少は緩やかで、2040年まで横ばい傾向を維持する見込みです（2040年の人口は347.1万人）。国内で生産年齢人口の減少が続く全国とは対照的に、東京23区では現状を維持しながら推移する見込みです。
- ・大阪市では、「15歳以上39歳以下」、「40歳以上64歳以下」とともに人口減少が見込まれます（2040年の人口はそれぞれ70.3万人、85.2万人）。両セグメントとも5年毎の増減率は、2025年以降2040年に向けてマイナス幅が大きくなっており、加速度的に減少が進む見込みです。

③老年人口（65歳以上）：高齢者向け住宅、シニアマンション、老人ホーム、介護施設など^{※2}

【年齢セグメント】

「65歳以上74歳以下」

「75歳以上84歳以下」

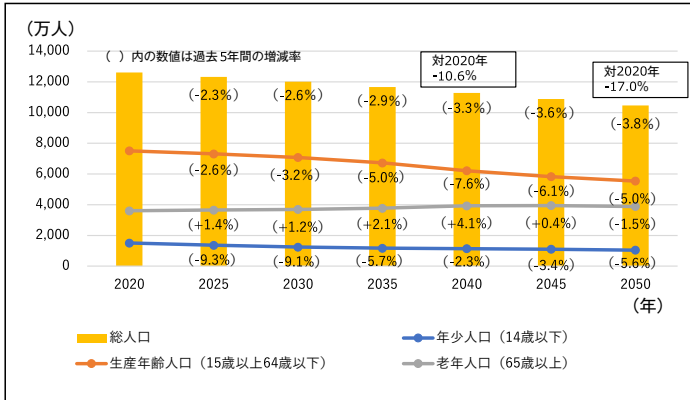
「85歳以上」

- ・東京23区、大阪市ともに、「65歳以上74歳以下」の前期高齢者が2025年まで一旦減少した後、2040年まで大幅に増加する見込みです（2040年の人口はそれぞれ130.5万人、38.1万人）。後期高齢者では、団塊の世代の加齢に伴い「75歳以上84歳以下」が2025年以降に減少し、代わって「85歳以上」が2035年まで増加基調となり、高年齢化が進展します。両セグメントの人口は2035年に向けて同様の水準に近づきます。
- ・東京23区、大阪市ともに、「85歳以上」において、2035年までの5年毎の増減率が概ね二桁（10%～20%程度）となり、急増が見込まれます。

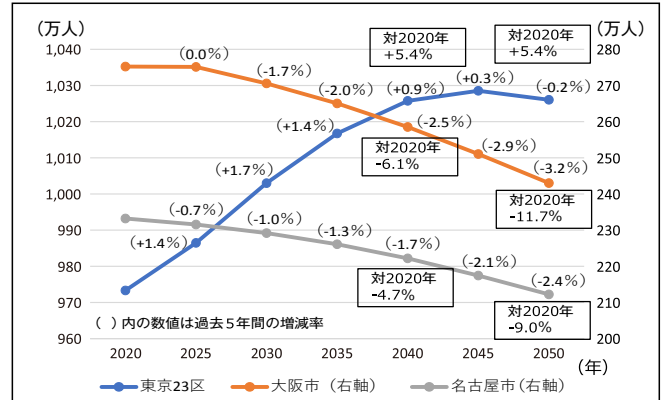
※1：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（令和5年）」。
本推計は、将来の人口を、都道府県別・市区町村別に求めることを目的としたもので、令和2（2020）年の国勢調査を基に、令和32（2050）年までの5年毎30年間について、男女・5歳階級別に推計をおこなったもの

※2：年齢セグメントと需要面で関連性が強いと考えられる住宅や高齢者向けサービス施設を、都市未来総合研究所が参考として記載したもの

〔図表1〕全国の将来人口推移



〔図表2〕東京23区、大阪市、名古屋市の将来人口推移



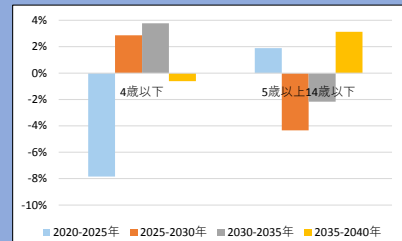
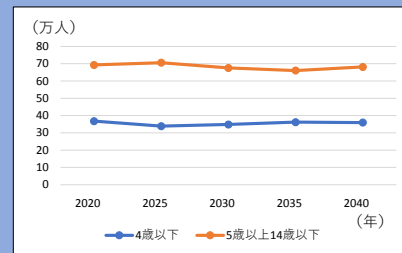
〔図表3〕年齢セグメント別の将来人口および増減率の推移(上段：人口、下段：増減率)

東京23区

年少人口（14歳以下）

【年齢セグメント】

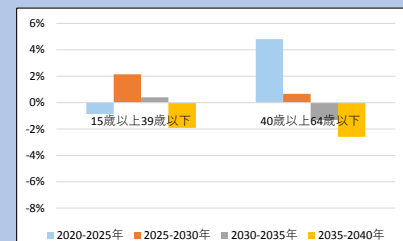
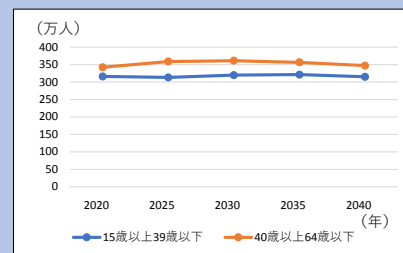
「4歳以下」、「5歳以上14歳以下」



生産年齢人口（15歳以上64歳以下）

【年齢セグメント】

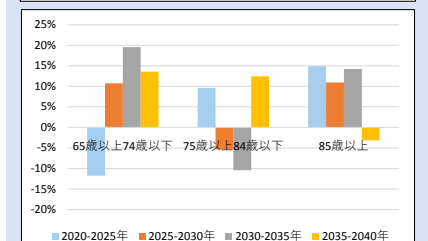
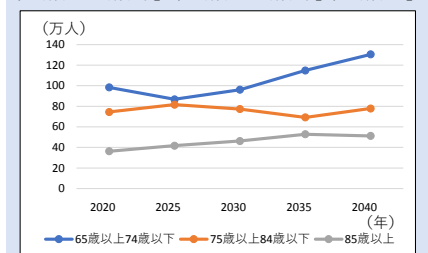
「15歳以上39歳以下」、「40歳以上64歳以下」



老年人口（65歳以上）

【年齢セグメント】

「65歳以上74歳以下」、「75歳以上84歳以下」、「85歳以上」

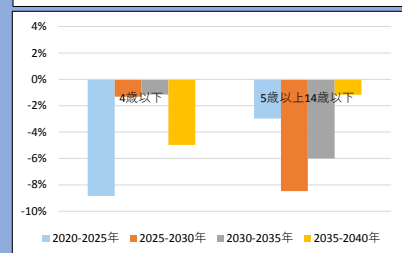
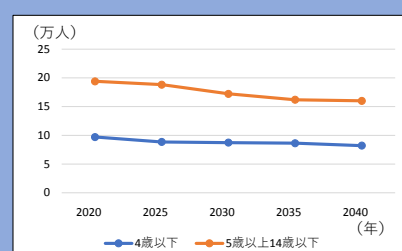


大阪市

年少人口（14歳以下）

【年齢セグメント】

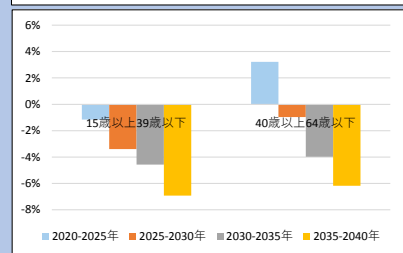
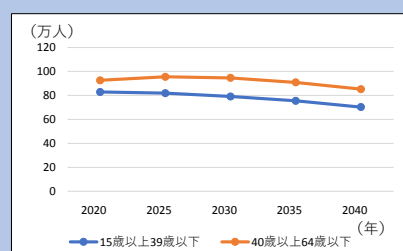
「4歳以下」、「5歳以上14歳以下」



生産年齢人口（15歳以上64歳以下）

【年齢セグメント】

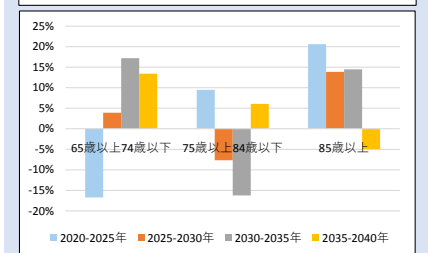
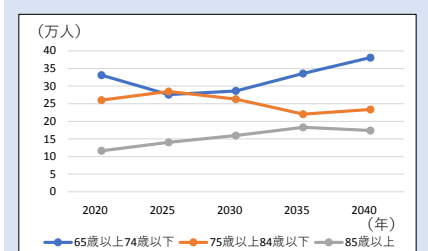
「15歳以上39歳以下」、「40歳以上64歳以下」



老年人口（65歳以上）

【年齢セグメント】

「65歳以上74歳以下」、「75歳以上84歳以下」、「85歳以上」



図表1～3のデータ出所：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(令和5(2023)年推計)」

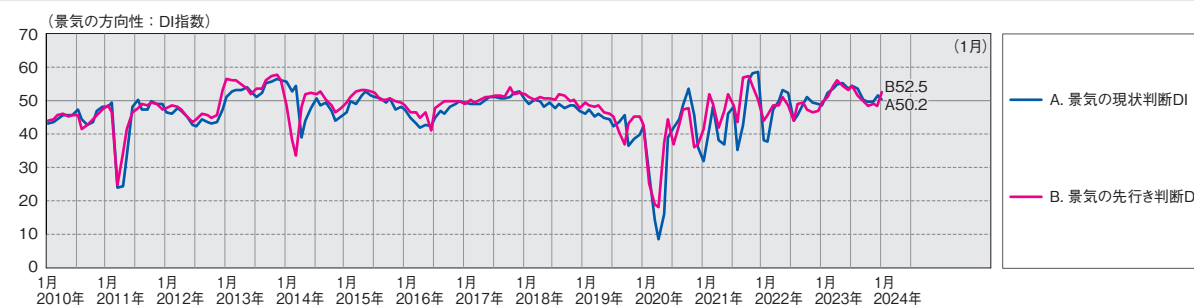
■ 景気の動向 (全国)

図1 景気動向指数



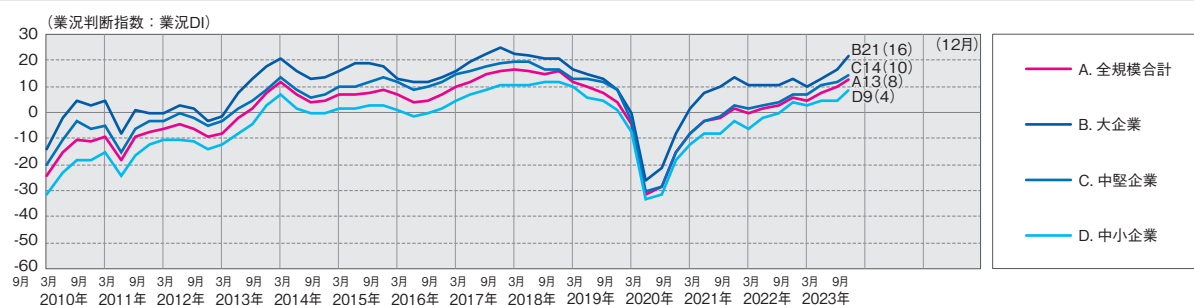
データ出所：内閣府「景気動向指数」

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

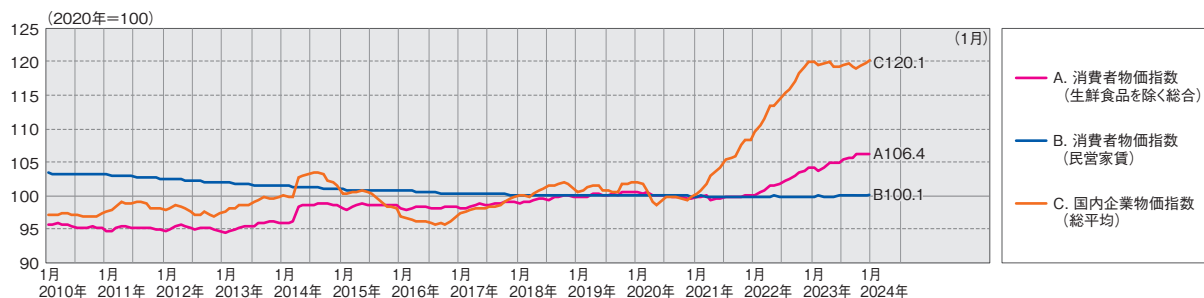
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

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。

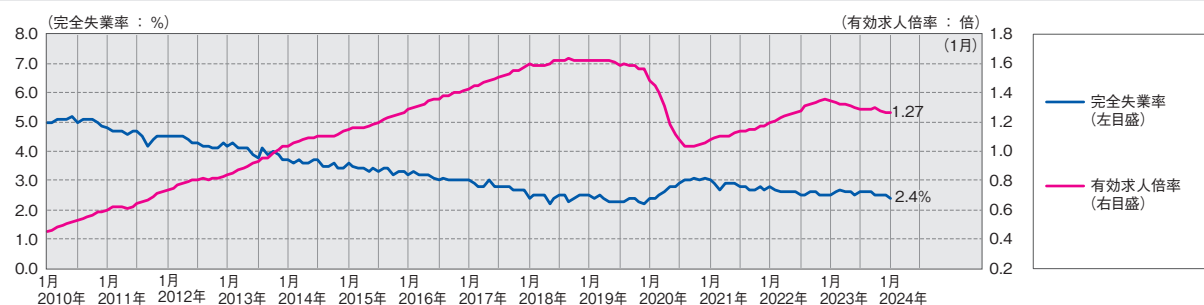
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

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」

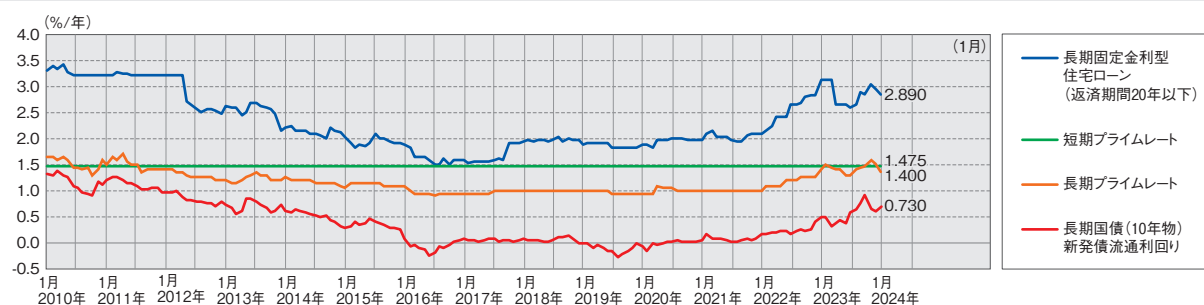
図5 雇用情勢



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

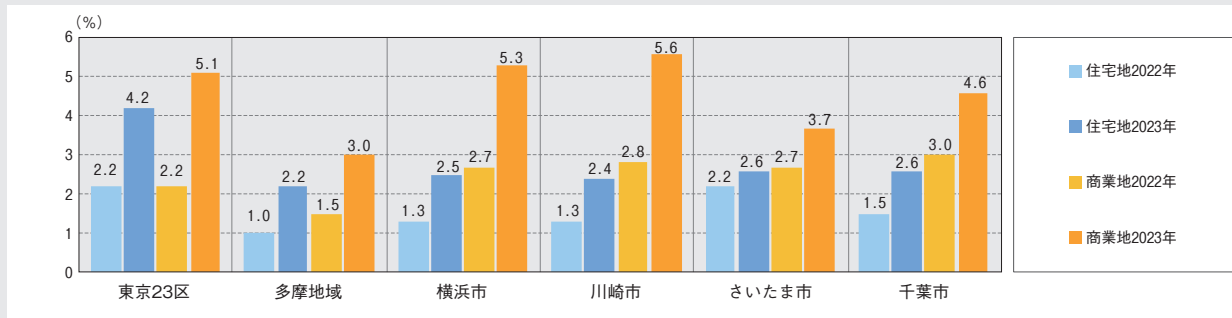
- ：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。
- ：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。
- ：労働力人口(15歳以上で働く意をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。
- ：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。
- ：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。(保証型は含まない。2010年4月以降は融資率が9割以下の場合。2017年10月以降は融資率が9割以下、新機構団信付きの場合)
- ：民間金融機関が信用力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

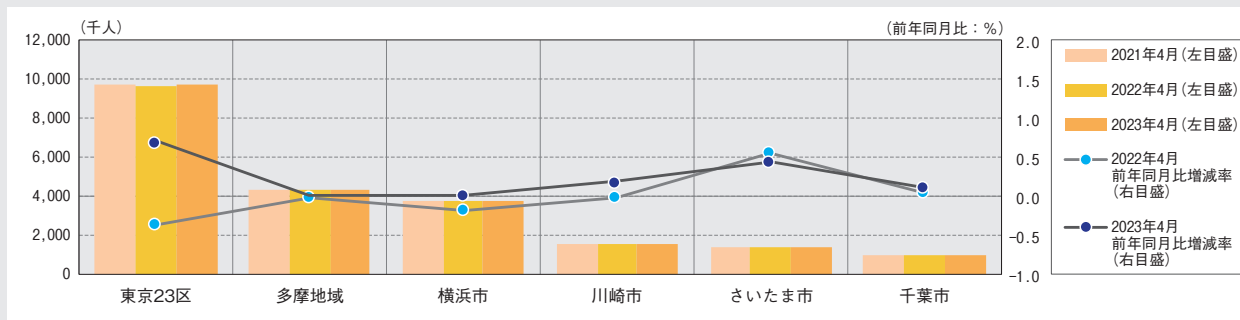
東京圏

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」

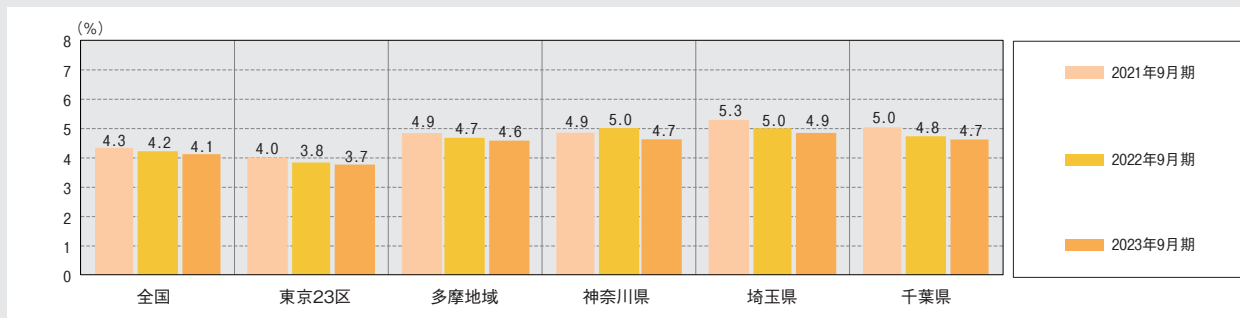
図2 総人口の推移



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

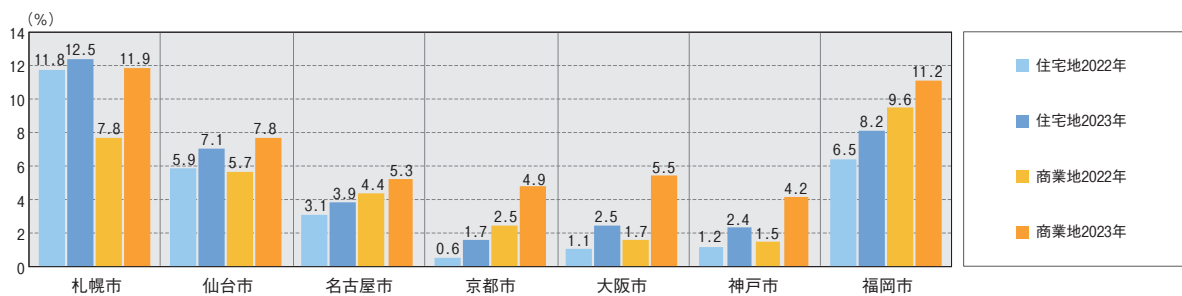
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

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。

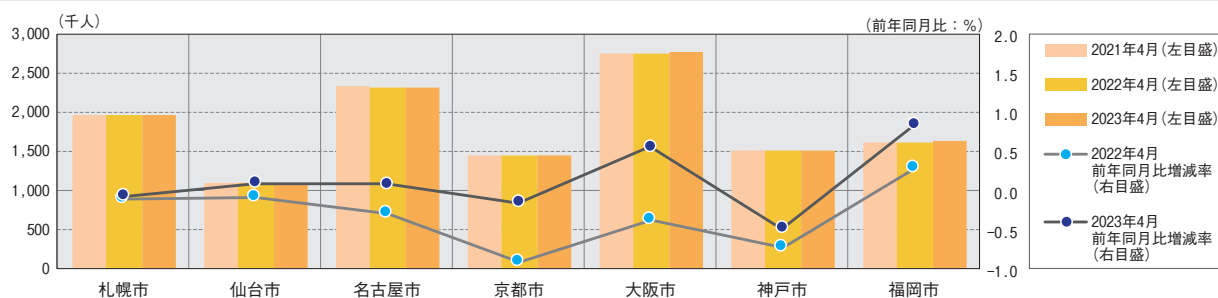
■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

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」

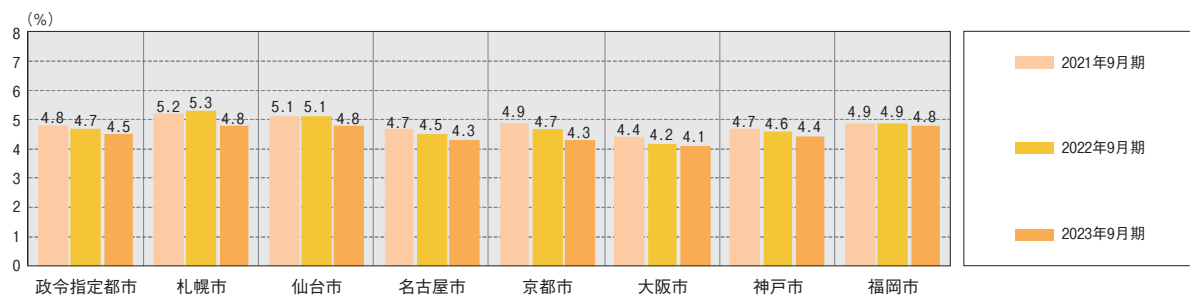
図5 総人口の推移



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。

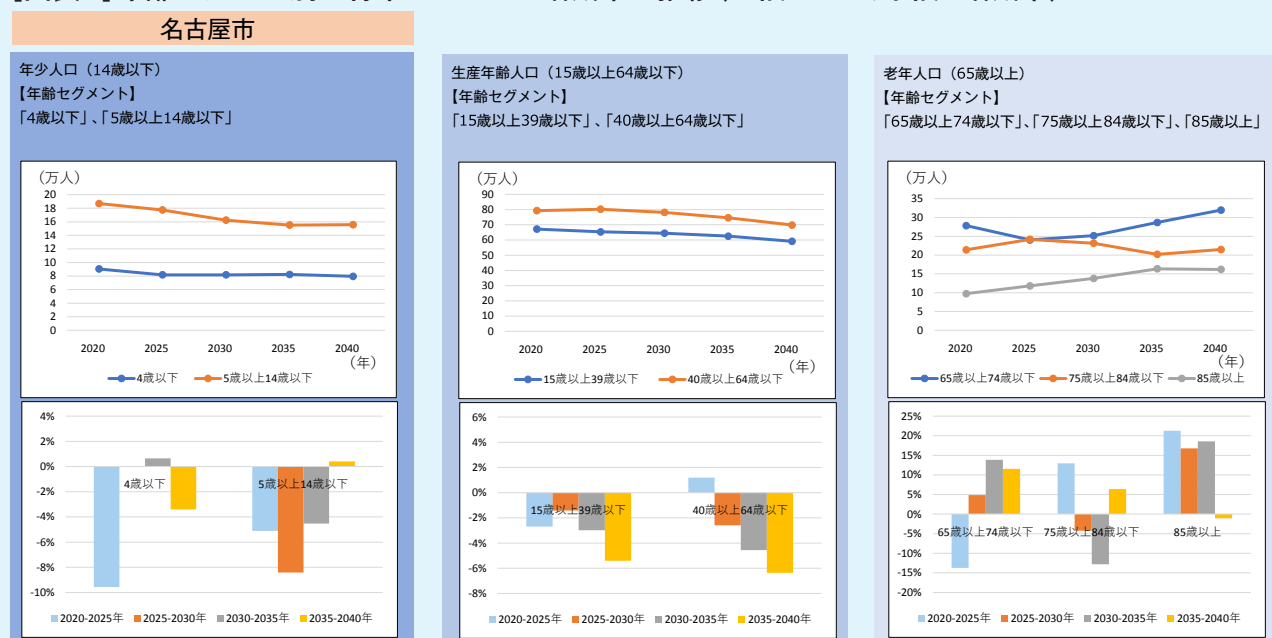
注記：図1から図6はいずれも原稿作成時点で入手できたデータに基づき作成

年齢セグメント別人口の将来動向(名古屋市)

名古屋市の年齢セグメント別人口は、今後、P2、3で記した大阪市と類似した傾向となることが見込まれます。以下、名古屋市における年齢セグメント別人口の将来動向を示します。

①年少人口(14歳以下) 【年齢セグメント】 「4歳以下」 「5歳以上14歳以下」	・「4歳以下」、「5歳以上14歳以下」ともに減少が見込まれます。とくに「5歳以上14歳以下」の人口減少が大きく、2020年の18.7万人から2040年の15.6万人まで大きく減少する見込みです。なかでも2025年から2030年にかけての落ち込み幅が大きくなります(当該期間の5年間の増減率は-8.4%)。
②生産年齢人口(15歳以上64歳以下) 【年齢セグメント】 「15歳以上39歳以下」 「40歳以上64歳以下」	・「15歳以上39歳以下」、「40歳以上64歳以下」ともに人口減少が見込まれます(2040年の人口はそれぞれ59.2万人、69.8万人)。両セグメントとも5年毎の増減率は、2025年以降2040年に向けてマイナス幅が大きくなっており、加速度的に減少が進む見込みです。
③老年人口(65歳以上) 【年齢セグメント】 「65歳以上74歳以下」 「75歳以上84歳以下」 「85歳以上」	・「65歳以上74歳以下」の前期高齢者では、2025年まで一旦減少した後、2040年まで大幅に増加する見込みです(2040年の人口は32.0万人)。 ・後期高齢者では、団塊の世代の加齢に伴い「75歳以上84歳以下」が2025年以降に減少し、代わって「85歳以上」が2035年まで増加基調となり、高齢化が進展します。両セグメントの人口は2035年に向けて同様の水準に近づきます。「85歳以上」において、2035年までの5年毎の増減率が概ね二桁(15%~20%程度)となり、急増が見込まれます。

【図表1】年齢セグメント別の将来人口および増減率の推移(上段：人口、下段：増減率)



データ出所：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(令和5(2023)年推計)」

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

不動産マーケットレポート 2024.4

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

〒100-8241 東京都千代田区丸の内1-3-3
<https://www.mizuho-tb.co.jp/>

〒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/>