

2

February, 2025

不動産マーケットレポート

- 東京都の人口増加 ～在留外国人の動向～ . . . 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
- 地域別にみる在留外国人の動向 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
橋本 陽介 TEL.03-4335-0940 (代表)

東京都の人口増加 ～在留外国人の動向～

我が国の人口は少子高齢化の進展とともに減少局面を迎えていますが、コロナ後、全国で唯一東京都は人口増加を続けています。本稿では、現在の東京都における人口増加の主要因とコロナ後の増加が著しい在留外国人の動向について整理しました。

●区部人口、外国人人口が全体をけん引

東京都の人口推計によると、2024年11月時点の東京都の総人口は1,420万人（前年同月比9万人増加）で、このペースが続くと昨年の増加数を超える見られます。東京都の総人口は、コロナの感染拡大に伴い区部からの転出傾向や外国人の帰国などの影響で2020年5月以降減少が続きましたが、2022年には社会経済活動の回復や入国制限の緩和等により回復基調へ転じ、足元では人口増加率が拡大傾向となっています。

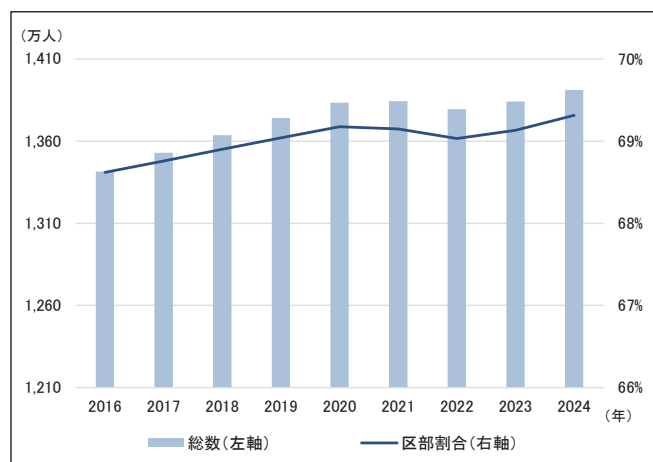
特に都全体の7割弱を占める区部の人口増加（同89万人増加）が全体をけん引しており、都全体の区部割合は総人口の推移と同様に足元で上昇傾向となっています〔図表1〕。2024年11月時点で最も人口増加の多い区部^{※1}は中央区

（同1万人増加）で、新築タワーマンションの供給が盛んな月島地域^{※2}における人口増加が顕著です〔図表2〕。

全国的な少子高齢化を背景に、東京都においても2017年以降一貫して自然減（死亡数が出生数を上回る）が続いており、その勢いはコロナ禍以降加速しています〔図表3〕。一方、社会増（転入数が転出数を上回る）の動きはコロナ禍の2020～2021年に一時停滞したものの2022年以降は回復を続け、また外国人人口がコロナ後大きく伸長しており、歯止めのきかない自然減を補っています。

2023年中の人口増加の内訳を見ると、外国人が9割超を占めており〔図表4〕、コロナ後の東京都の人口増加は外国人人口が大きく影響しています。

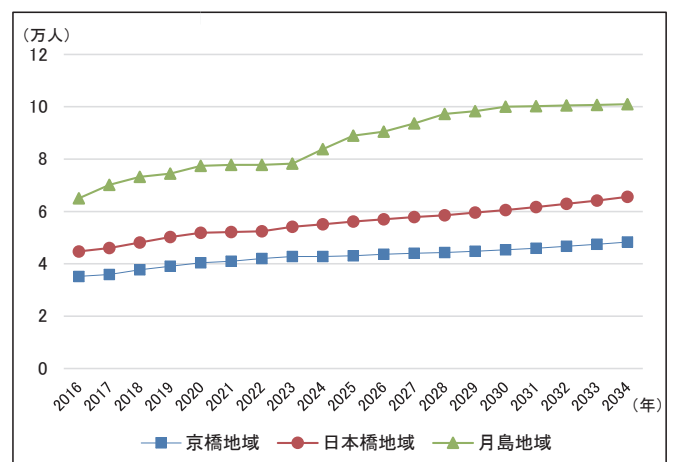
〔図表1〕東京都の総人口及び区部割合



〔注〕各年1月時点。外国人を含む

データ出所：東京都「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」

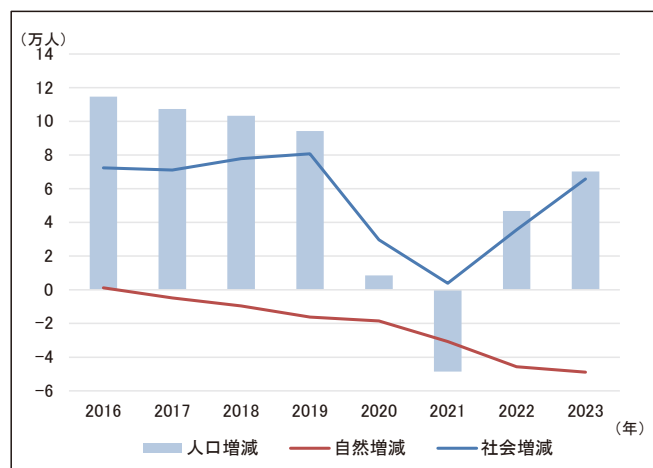
〔図表2〕中央区の人口実績及び推計（地域別）



〔注〕各年4月時点。2024年以前は実績値、2025年以降は推計値

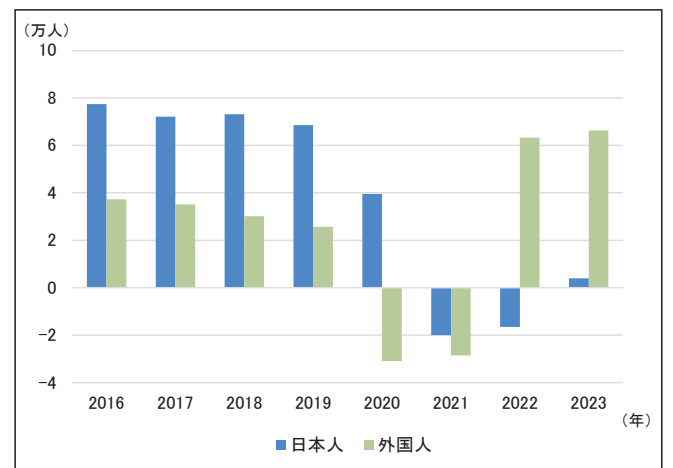
データ出所：中央区「中央区の人口・世帯数」、「中央区将来人口の見通しについて 令和6（2024）年4月推計」

〔図表3〕東京都の人口増減（自然増減・社会増減）



〔注〕各年中の人口増減。外国人を含む

〔図表4〕東京都の人口増減（日本人・外国人）



図表3、4のデータ出所：東京都「人口の動き」

●高度な外国人材や留学生を中心に拡大

2024年10月時点の東京都の外国人人口は70万人で、前年同月から7.5万人増加し、過去最多を更新しています。うち84%が区部に集中しており、外国人が多い区部には新宿区、江戸川区が上位に挙げられます〔図表5〕。前年同月からの増加数が多い区部^{※3}は江戸川区や板橋区で、コロナ後の増加率が継続して伸びています〔図表6〕。

東京都に在住する外国人の国籍は、30年前は韓国・朝鮮籍が過半数を占めていましたが、現在は中国籍（全体の39%）が最も多く、次に韓国籍（同13%）、ベトナム国籍（同7%）、ネパール国籍（同6%）、フィリピン国籍（同5%）と多国籍化が進んでいます。前年同月からの増加数を見ると、東京都で最も増加しているのは中国籍（24万人増加）ですが、次いでネパール国籍（12万人増加）、ベトナム国籍（9千人増加）、ミャンマー国籍（8千人）も近年数を増やしています。

東京都には多くの外資系企業や大学・専門学校が集積しているため、全国に比べ技術・人文知識・国際業務（技

人国）などのいわゆる高度人材と留学生の割合が大きく〔図表7〕、技人国ではベトナム国籍が、留学では中国籍やネパール国籍の数が目立ちます。

日本は深刻化する人手不足を背景に、2019年に新設された特定技能制度をはじめ外国人労働者の受け入れを積極的に拡大しており、介護・福祉や建設、サービス、IT・デジタルなど幅広い分野で外国人材の需要が高まっています。また、今後益々グローバル人材のニーズが高まる中、高度な知識・技能をもつ外国人材が長期にわたって日本で活躍できるよう、留学生等の国内就職支援や就職後の活躍推進が強化されています。こうした社会・経済情勢の中、多文化共生のモデルとなる東京都の外国人人口は更なる増加が見込まれ、外国人の住みやすい生活環境の整備が一層求められます。

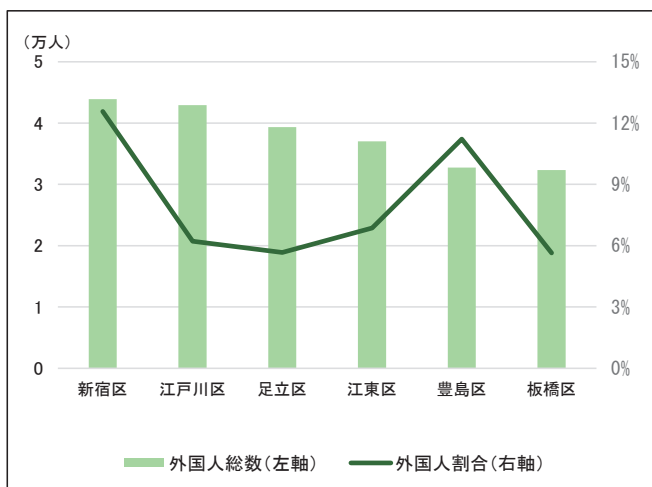
（以上、都市未来総合研究所 新聞 由香子）

※1：東京都「東京都の人口（推計）」（令和6年11月）に基づく

※2：月島地域：佃、月島、勝どき、豊海町、晴海。中央区の人口データ（町丁目別世帯数男女別人口）に基づく

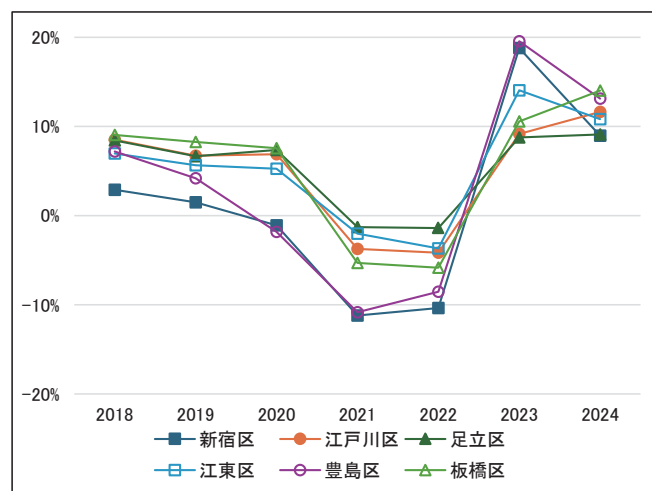
※3：東京都「外国人人口」（令和6年10月）に基づく

〔図表5〕外国人人口・割合（区部別／上位6位）



（注）2024年1月時点

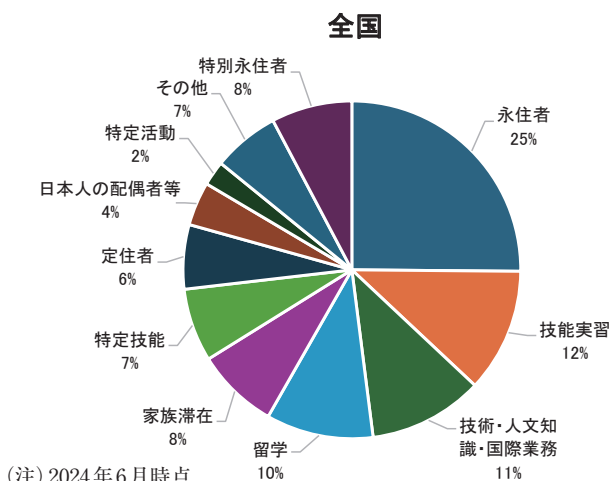
〔図表6〕外国人人口増減率（区部別／上位6位）



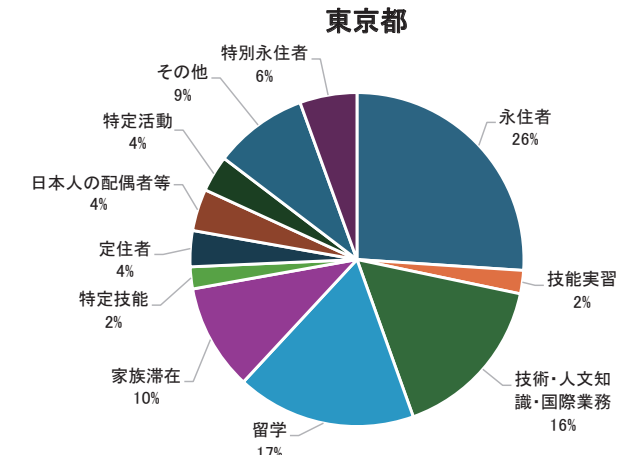
（注）対前年末増減率

図表5、6のデータ出所：東京都「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」

〔図表7〕全国・東京都の在留資格割合



（注）2024年6月時点



データ出所：出入国在留管理庁「令和6年6月末現在における在留外国人数について」

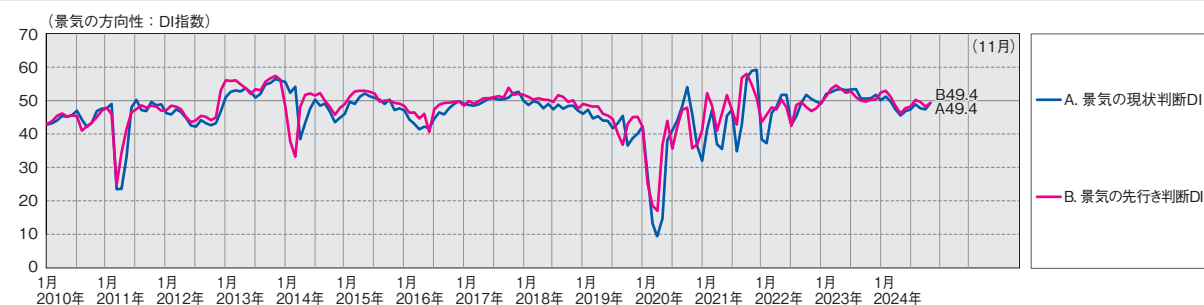
■ 景気の動向 (全国)

図1 景気動向指数



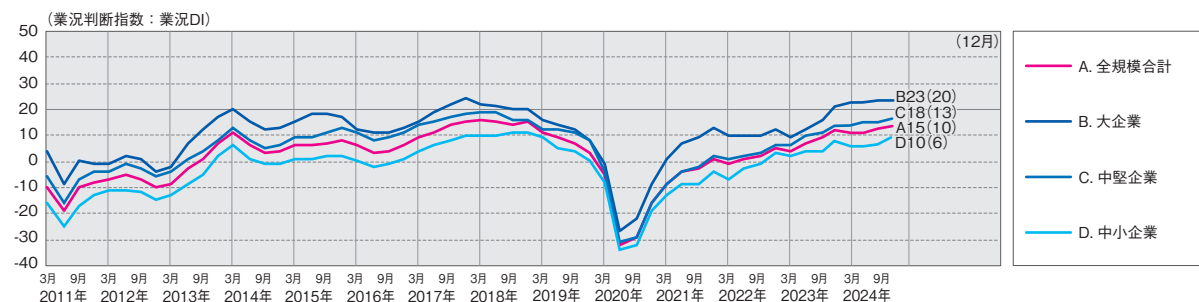
データ出所：内閣府「景気動向指数」

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)

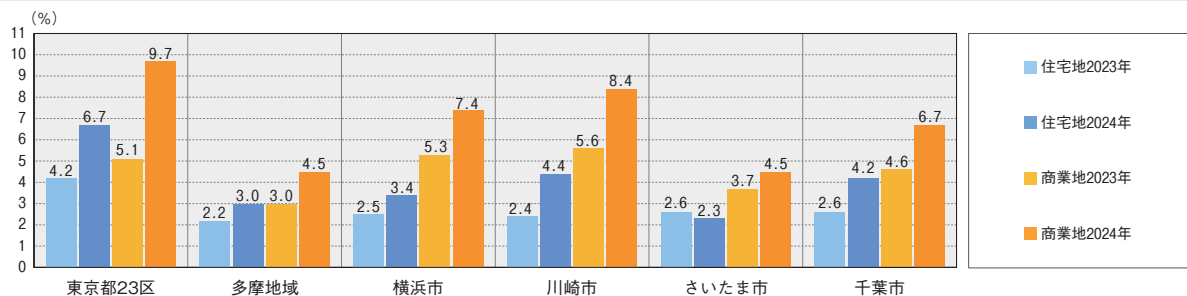
図3 企業の業況判断指数

：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。

不動産市場トレンド・ウォッチ

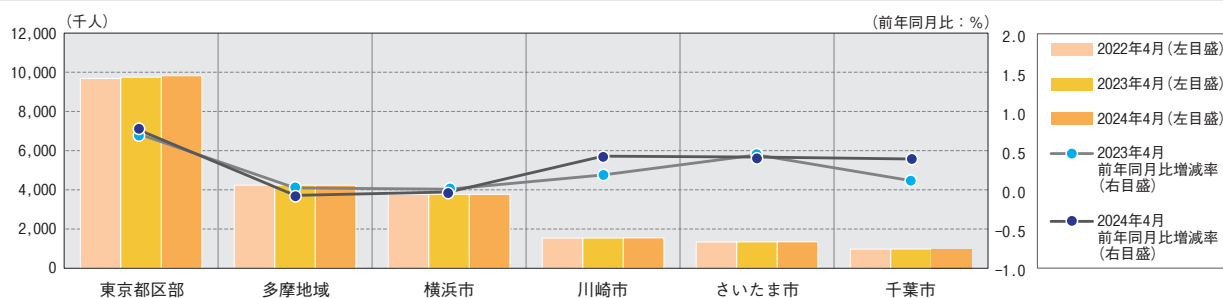
■ 東京圏

図1 用途別平均地価(基準地価の前年比)



データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

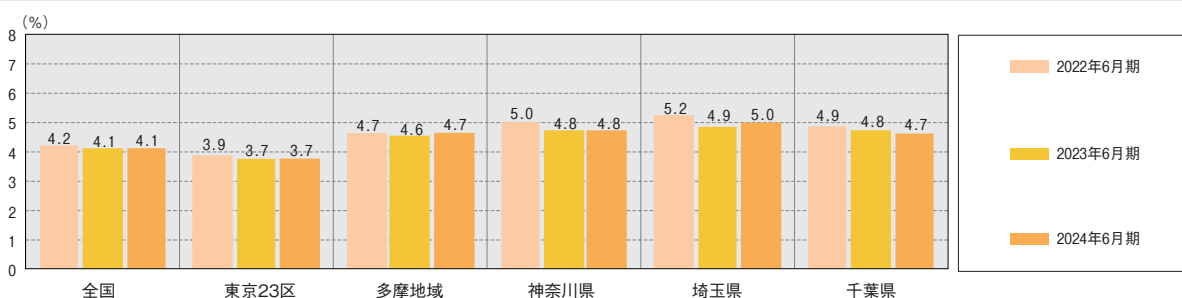
図2 総人口の推移



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2024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

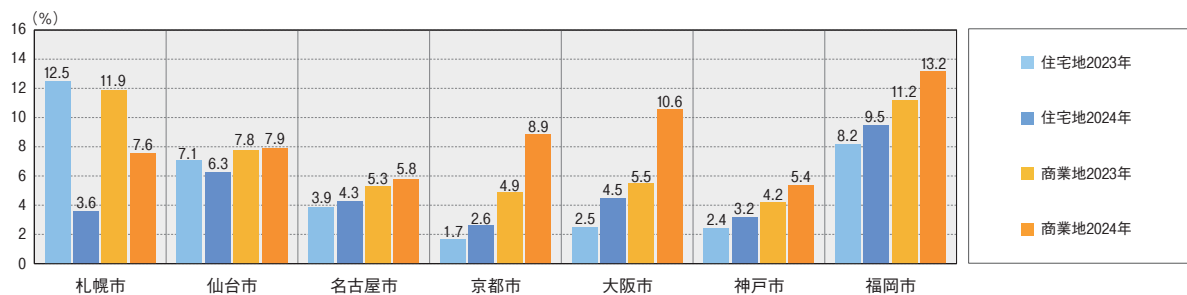
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

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。

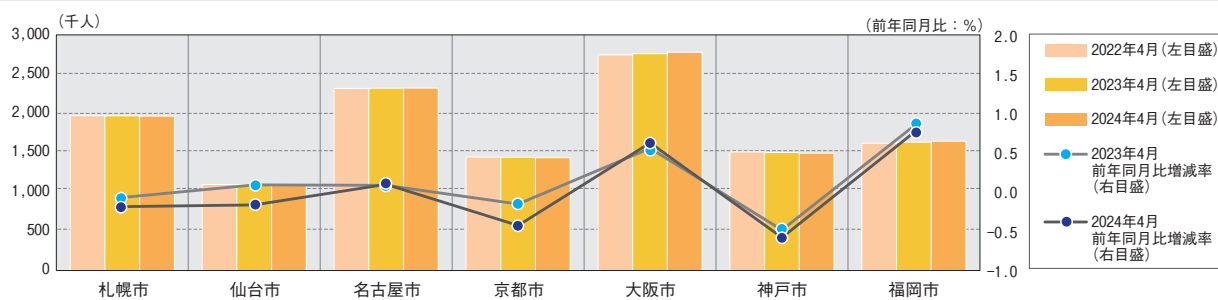
■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

図4 用途別平均地価(基準地価の前年比)



データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

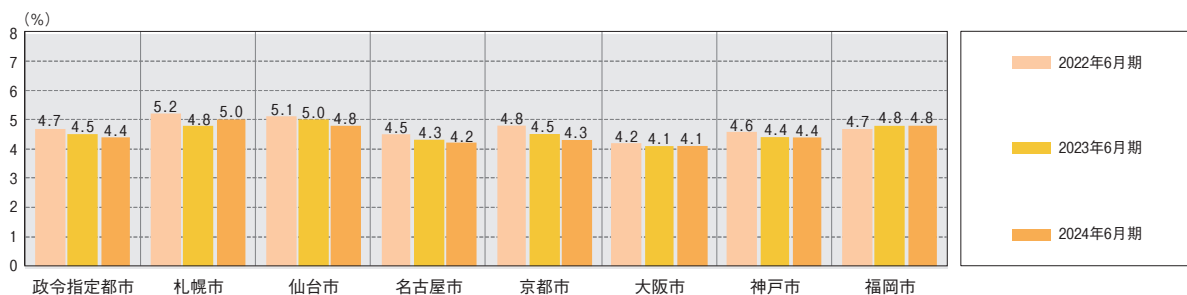
図5 総人口の推移



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2024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。

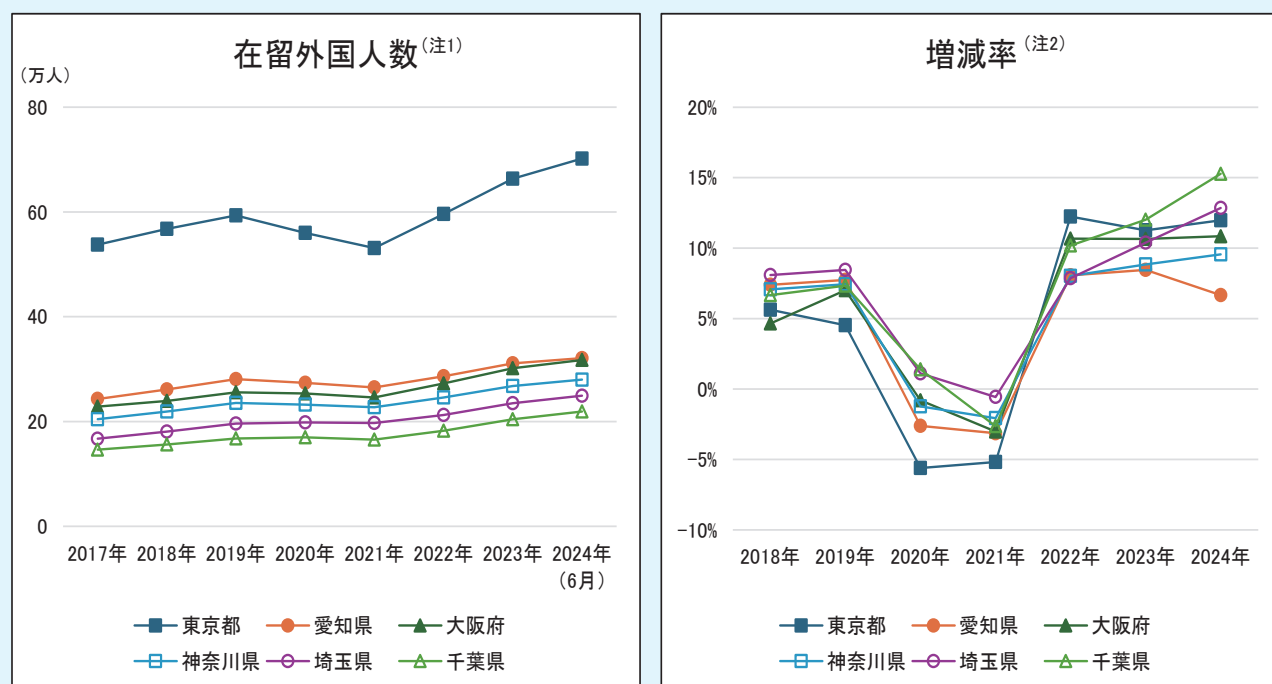
注記：図1から図6はいずれも原稿作成時点で入手できたデータに基づき作成

全国で在留外国人が最も多い都道府県は東京都で全体の約2割[※]を占めており、次いで愛知県、大阪府、神奈川県、埼玉県、千葉県と続きます。上位6都府県における在留外国人数の推移を見ると、2020～2021年はコロナ禍の影響で一時減少しますが、2022年末にはコロナ前の水準を上回って増加に転じ、東京都、大阪府、千葉県では増加率10%超が続いています。また、足元では埼玉県、千葉県の増加率が上昇傾向となっています。

国籍や在留目的によって在住地域は様々で、全国で最も多い中国籍は永住者と留学生の割合が大きく、過半数が1都3県に在住しています。次いで数の多いベトナム国籍は技能実習生や特定技能生の割合が大きく、東京都よりも愛知県や大阪府の在住数が多いです。都府県別に最も多い国籍を見ると、1都3県は中国籍、愛知県はブラジル国籍、大阪府は韓国籍と地域毎に特徴が表れます。（以上、都市未来総合研究所 新聞 由香子）

※：2024年6月時点の東京都の在留外国人数は701,955人で全国の19.6%を占めている。出入国在留管理庁「令和6年6月末現在における在留外国人数について」に基づく

[図表] 都道府県別の在留外国人数・増減率 / 上位6位



(注1) 2017～2023年は12月末時点、2024年は6月末時点

(注2) 対前年末増減率。2024年は6月時点における対前年末増減率を年率換算

データ出所：出入国在留管理庁「令和6年6月末現在における在留外国人数について」、「令和3年6月末現在における在留外国人数について」

 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