

9

September, 2016

不動産マーケットレポート

- 都心及びその近傍エリアへの人口回帰が続く 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
- 東京都区部や横浜市・川崎市の一部の区などで多い転入超過数 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
金子 伸幸 TEL.03-3274-9079 (代表)

熊本地震で被災された皆様に御見舞いを申し上げます。
被災された地域が一刻も早く復興できますよう、
心よりお祈り申し上げます。

都心及びその近傍エリアへの人口回帰が続く

平成27年(2015年)国勢調査の人口速報集計によると、前回調査(2010年)と比べ日本の総人口は94.7万人減少し(5年間で0.7%減少、年平均(幾何平均)0.15%減少)、調査開始以来初めての減少となりました。全国の1,719市町村について、前回調査から人口が減少したのは1,416市町村で、全体の8割を超えています。

東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の一都三県の人口は3,612.6万人で、5年前に比べて50.8万人増加しました。人口が増加したのは、東京都特別区部や政令指定都市及びその周辺市町村が中心でした。

●人口の動き

一都三県および旧都庁を中心とする70km圏を東京圏^{*1}として、圏内271の市区町村における2010～2015年の人口の変動率を求めました。前回調査と比較して人口が増加した市区町村は122、減少した市区町村は149でした。東京都では足立区や立川市、八王子市、国立市など13の市区町村で人口が減少しました。

前回調査から人口が10%以上増加したのは、千代田区(23.8%)や港区(18.7%)などの6市区、同じく10%以上減少したのは、箱根町(-15.4%)や檜原村(-13.7%)などの6町村でした[図表1]。東京の都心や政令指定都市とこれら周辺および都心へのアクセスに便利な鉄道沿線などで宅地開発が進むエリアで増加率が高くなりました。

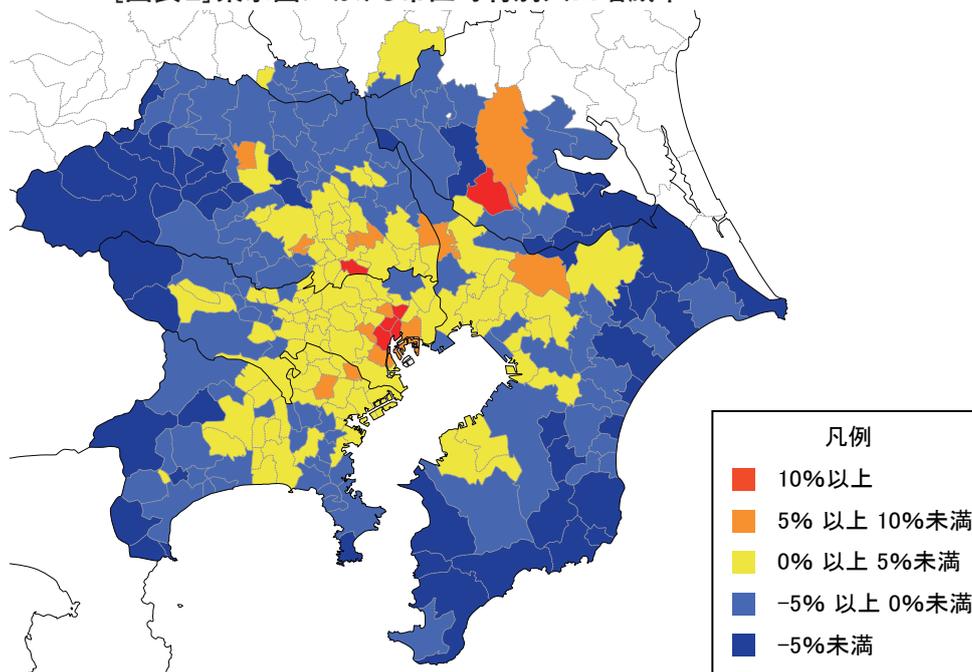
※1: 本稿では、東京都(島嶼部除く)、神奈川県、埼玉県、千葉県の全域と、茨城県、栃木県、群馬県の一部(都心への一定の通勤者がいる生活圏とみなせる旧都庁から70km圏内)の271の市区町村(政令指定都市の行政区を含む)を東京圏とする。

[図表1] 東京圏において人口変動率の大きい市区町村

増加			減少		
市区町村	人口(人) 2015年	2010年～2015年の人口増減率(%)	市区町村	人口(人) 2015年	2010年～2015年の人口増減率(%)
東京都千代田区	58,344	23.8	神奈川県箱根町	11,717	-15.4
東京都港区	243,390	18.7	東京都檜原村	2,207	-13.7
東京都中央区	141,087	14.9	東京都奥多摩町	5,235	-13.4
東京都台東区	198,512	12.8	埼玉県東秩父村	2,941	-12.2
埼玉県戸田市	136,083	10.6	神奈川県真鶴町	7,344	-10.6
茨城県つくばみらい市	49,146	10.5	千葉県鋸南町	8,024	-10.3
東京都渋谷区	224,815	9.9	埼玉県小鹿野町	12,105	-9.9
東京都江東区	498,144	8.1	茨城県河内町	9,174	-9.8
埼玉県吉川市	69,759	6.8	千葉県長南町	8,206	-9.6
埼玉県さいたま市浦和区	154,393	6.6	神奈川県山北町	10,723	-8.8
東京都文京区	219,806	6.4	茨城県稲敷市	42,769	-8.8
千葉県流山市	174,417	6.4	千葉県長柄町	7,338	-8.7
東京都品川区	386,687	5.9	茨城県美浦村	15,851	-8.4
埼玉県さいたま市緑区	116,562	5.9	千葉県九十九里町	16,521	-8.2
茨城県つくば市	227,029	5.8	千葉県銚子市	64,431	-8.2
川崎市中原区	247,476	5.8	千葉県白子町	11,160	-8.2
横浜市都筑区	211,899	5.3	千葉県多古町	14,738	-7.9
埼玉県滑川町	18,211	5.1	千葉県大多喜町	9,850	-7.7
千葉県印西市	92,684	5.1	埼玉県ときがわ町	11,500	-7.4
埼玉県ふじみ野市	111,011	5.0	千葉県勝浦市	19,258	-7.4

データ出所：総務省「平成27年国勢調査(人口速報集計)」

[図表2] 東京圏における市区町村別人口増減率



データ出所：総務省「平成27年国勢調査(人口速報集計)」

一方、減少率の高い、各都県の外縁部の市町村では、前回調査に比べて減少率が拡大しました。

人口50万人以上の特別区と人口20万人以上の市（東京圏において36市区）において集計された抽出速報集計結果によると、生産年齢人口（15～64歳）が前回調査に比べて増加した市区は、川口市と杉並区だけでした。

●世帯数の動き

人口と同様に、世帯数の増減率を求めると、前回調査と比較して世帯数が増加した市区町村は222で81.9%を占めます。平均世帯人員は255（94.1%）の市区町村で減少し、単身や夫婦二人などの小規模世帯に世帯分化が進んでいるため、人口が減少する一方で、世帯数が増加する局面にある市区町村が101（37.2%）あります。

世帯数の増加率が高い市区町村は人口も増加しており、上位には東京都区部とつくばみらい市やつくば市、八潮市などのつくばエクスプレス沿線の自治体が多く登場しています。これらの地域では世帯数増加が住宅需要を押し上げているとみられます。

（以上、都市未来総合研究所 下向井 邦博）

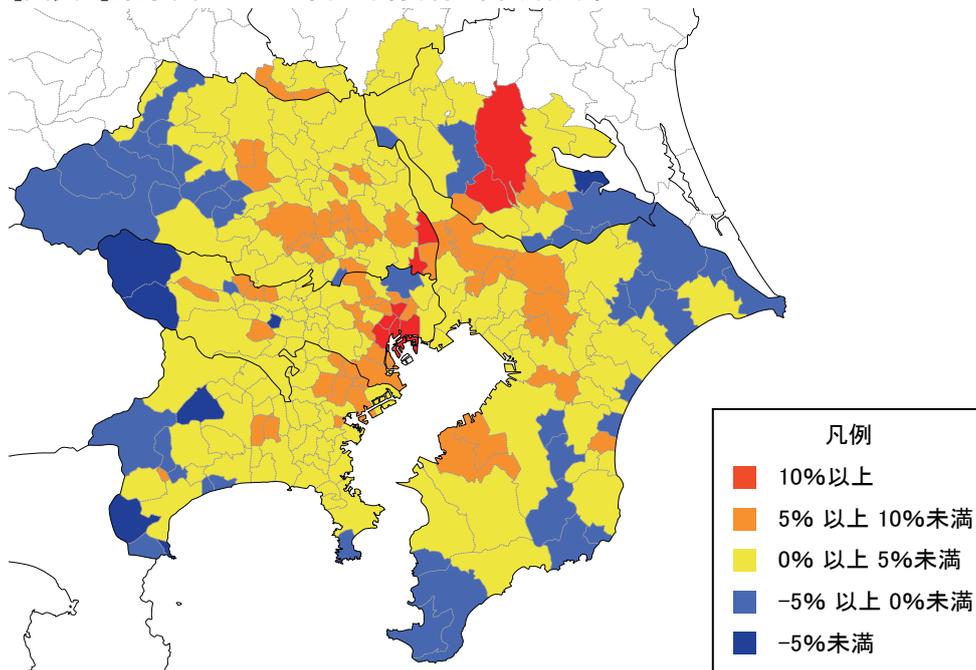
年代別にみると、団塊ジュニア世代（1971～74年生まれ）が40歳代に入ったため、この層は全36市区で増加しましたが、川口市は20歳代も増加（30歳代は減少）、30歳代が唯一増加した杉並区では、20歳未満や高齢者層を含む全ての世代が増加しました。

【図表3】東京圏において世帯数変動率の大きい市区町村

増加			減少		
市区町村	人口(人) 2015年	2010年～ 2015年の 世帯数増減率 (%)	市区町村	人口(人) 2015年	2010年～ 2015年の 世帯数増減率 (%)
東京都千代田区	33,361	30.5	神奈川県箱根町	6,080	-16.3
茨城県つくばみらい市	18,148	18.8	東京都檜原村	837	-8.5
東京都港区	130,386	18.4	東京都奥多摩町	2,044	-7.8
東京都台東区	111,887	17.3	神奈川県清川村	1,124	-6.4
東京都中央区	79,184	16.5	東京都国立市	33,627	-6.0
東京都江東区	244,482	14.0	神奈川県真鶴町	3,066	-5.7
茨城県つくば市	98,138	12.2	茨城県美浦村	5,975	-5.2
埼玉県吉川市	25,681	10.5	千葉県鋸南町	3,325	-4.5
埼玉県八潮市	35,860	10.5	埼玉県東秩父村	1,032	-4.0
千葉県印西市	32,583	10.0	埼玉県本庄市	30,945	-3.9
埼玉県さいたま市 大宮区	53,218	9.8	千葉県大多喜町	3,444	-3.9
千葉県木更津市	54,843	9.6	千葉県南房総市	15,052	-3.4
東京都渋谷区	135,498	9.5	千葉県銚子市	26,131	-3.3
千葉県流山市	70,733	9.0	千葉県九十九里町	6,425	-3.0
埼玉県戸田市	59,314	8.8	埼玉県皆野町	3,657	-2.8
埼玉県さいたま市 緑区	44,460	8.8	神奈川県大井町	6,175	-2.8
茨城県守谷市	24,844	8.7	茨城県稲敷市	14,427	-2.6
群馬県大泉町	18,021	8.6	埼玉県長瀨町	2,644	-2.5
埼玉県滑川町	6,712	8.5	埼玉県ときがわ町	4,183	-2.3
東京都品川区	212,322	8.3	千葉県勝浦市	8,980	-2.2

データ出所：総務省「平成27年国勢調査(人口速報集計)」

【図表4】東京圏における市区町村別世帯数増減率



データ出所：総務省「平成27年国勢調査(人口速報集計)」

■ 景気の動向 (全国)

図1 景気動向指数

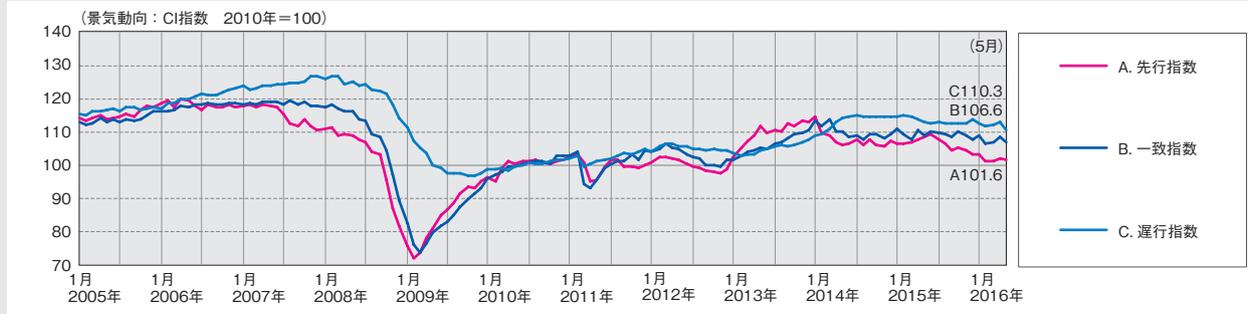


図2 景気ウォッチャーの景気判断指数

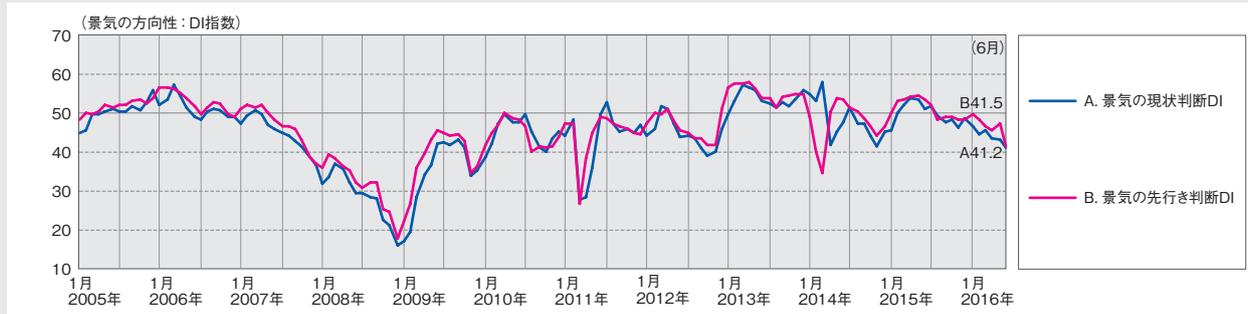
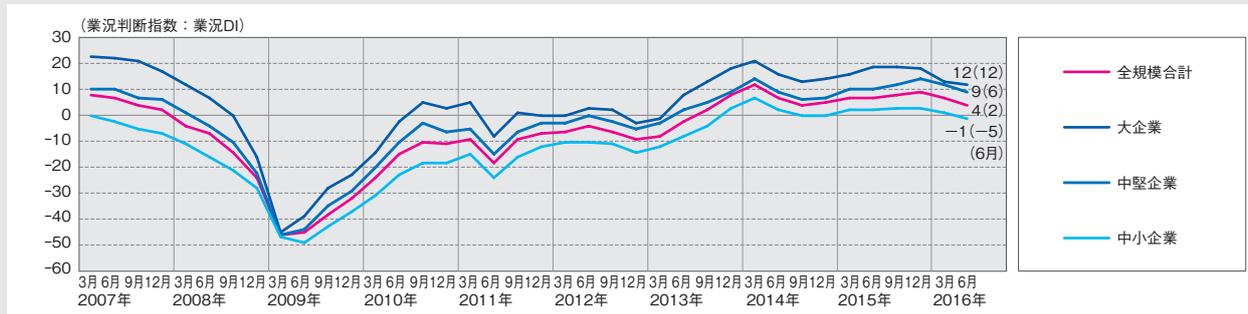


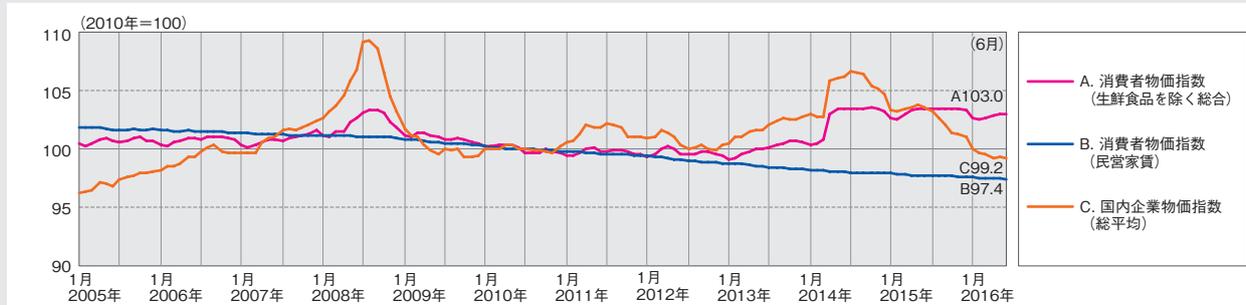
図3 企業の業況判断指数



【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)	図2 景気ウォッチャーの景気判断指数	図3 企業の業況判断指数
	<p>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。</p>	<p>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)</p>	<p>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。</p>

■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

図4 物価指数



注：国内企業物価指数の11月は速報値。

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(11月は速報値)。

データ出所：総務省「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】

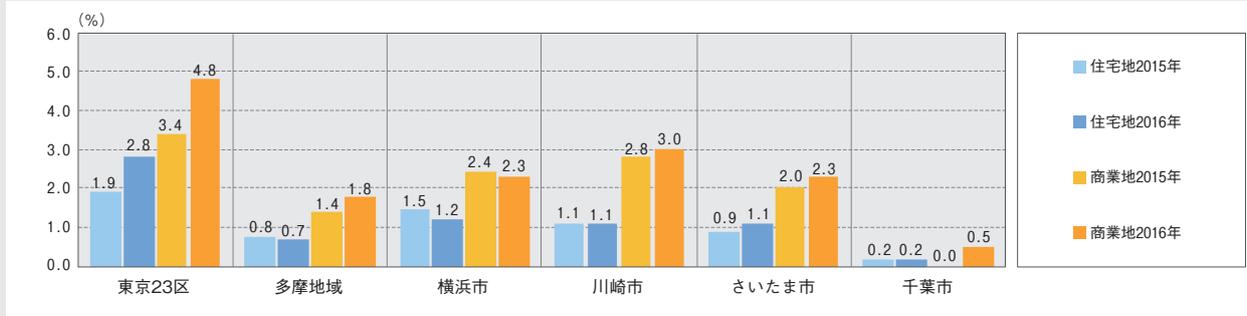
- | | |
|---|---|
| 図4 消費者物価指数
国内企業物価指数 | ：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。
：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。 |
| 図5 完全失業率
有効求人倍率 | ：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。
：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。 |
| 図6 長期固定金利型住宅ローン
都市銀行住宅ローン(変動)
長期プライムレート
長期国債新発債流通利回り | ：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)
：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2016年8月1日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

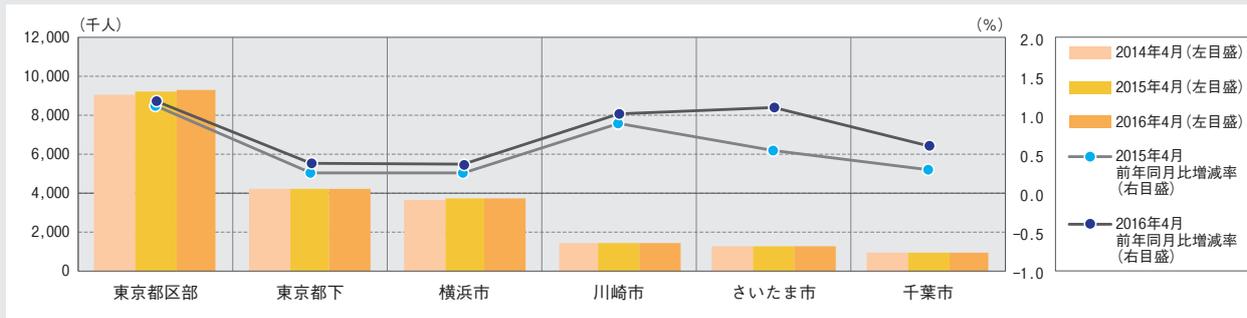
図1 用途別平均地価(公示地価の前年比)



注：各年1月1日現在の地価の対前年変動率の平均。

データ出所：国土交通省「地価公示」

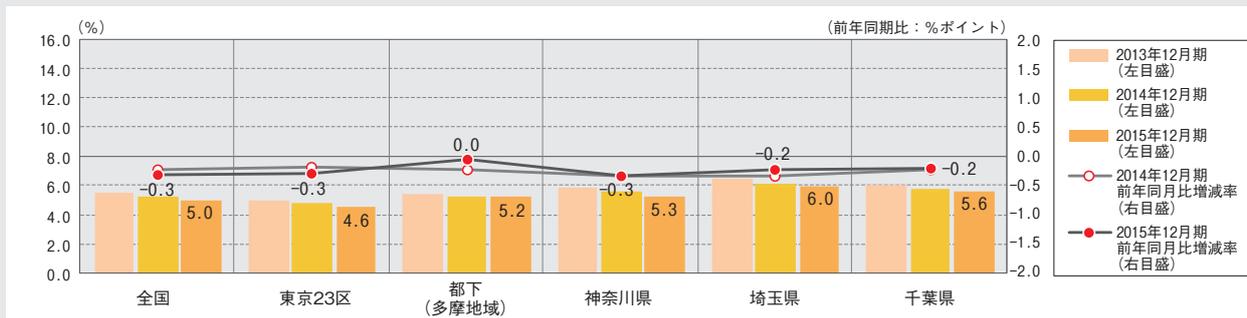
図2 総人口の推移



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2015年12月期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
(公示価格・基準地価)

：「地価公示」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」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

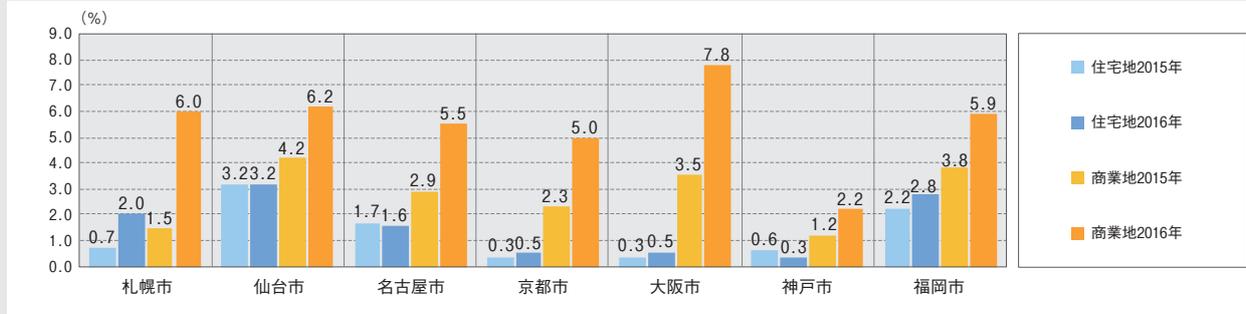
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したものの。

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)

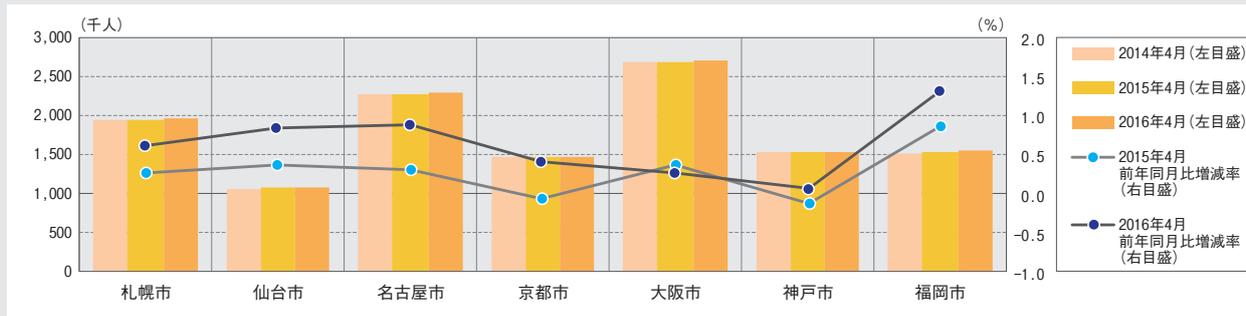
図4 用途別平均地価(公示地価の前年比)



注：各年1月1日現在の地価の前年変動率の平均。

データ出所：国土交通省「地価公示」

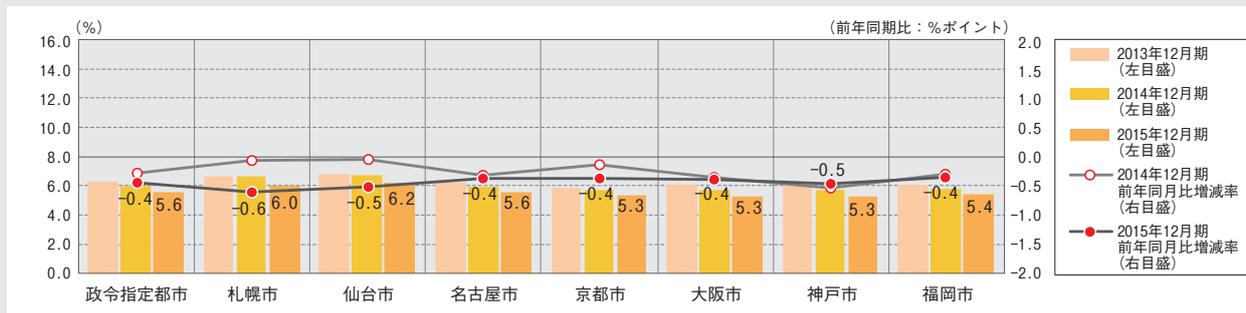
図5 総人口の推移



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2015年12月期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
(公示価格・基準地価)

：「地価公示」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」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の。

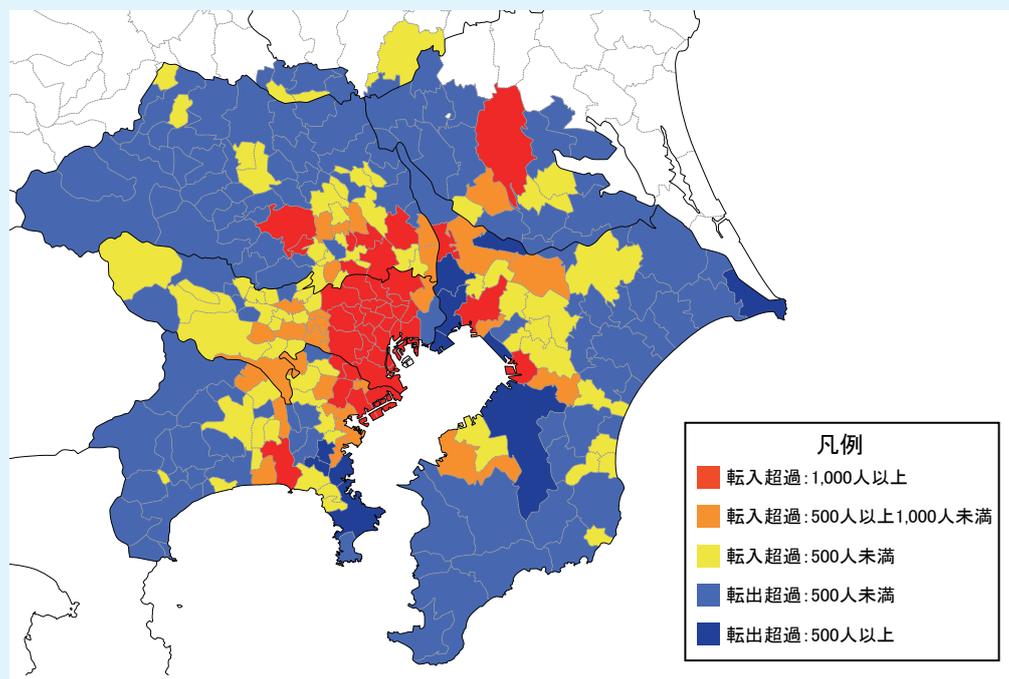
注記：図1から図6はいずれも2016年8月1日時点で入手できたデータに基づき作成

東京都区部や横浜市・川崎市の一部の区などで多い転入超過数

人口の変動は自然増減（出生児数－死亡者数）と社会増減（転入数－転出数）に区分され、社会増減がプラスであれば転入超過、マイナスであれば転出超過と呼ばれます。東京圏の市区町村について過去5年間（2011～2015年）の平均転入超過数（日本人）を地図に示します。なお、1都3県は2011年と2012年に千葉県で転出超過となった以外は、この間は都県単位では転入超過が続いています。

東京都区部は江戸川区を除いて転入超過であり、最も多い世田谷区や江東区で年平均5千人程度の水準にあります。また、東京都心から30km以遠の藤沢市や川崎市、つくば市といった郊外でも年平均千人以上の転入超過がみられました。東京都心に近いところで転出超過となったのは江戸川区や浦安市、市川市、松戸市などですが、これらの市区は2011～2013年に転出超過の後、2014、2015年と転入超過に転じており、この動きの背景には、東日本大震災による液状化被害や原子力発電所事故の影響も考えられます。

[図表] 転入・転出超過数の動向(2011～2015年の平均値)



データ出所: 総務省「住民基本台帳人口移動報告」

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 2016.9

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。