

7
July, 2018

不動産マーケットレポート

- 大都市圏の人口移動の現況 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
- 大都市の将来推計人口 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)

大都市圏の人口移動の現況

総務省が発表した2017年の「住民基本台帳人口移動報告」によると、日本人が市区町村間で住民票を移した移動者数は約489万人、市区町村の範囲を超えて都道府県間で移動した人数は約228万人でどちらも2年ぶりに増加しました。東京圏への人口集中は続いています。都市ごとにその様子は異なっています。

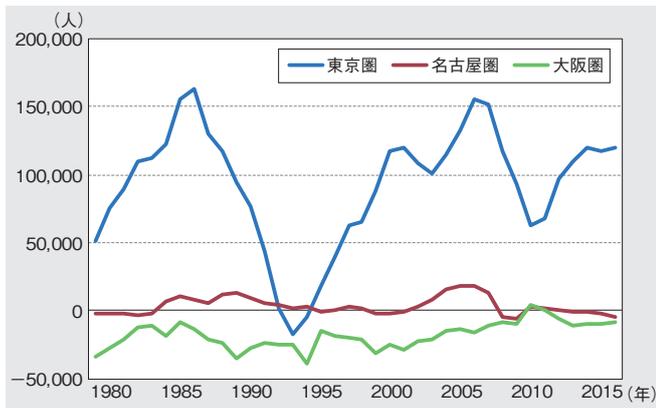
●大都市圏では東京圏だけが転入超過

三大都市圏^{*1}で2017年に転入者数が転出者数を上回る転入超過となったのは、東京圏のみでした。東京圏の転入超過数は約12万人で、22年連続して転入超過となりました。名古屋圏は2013年以降、転出超過がその数を増やしながらかつており、2017年は約5千人と前年に比べほぼ倍増しました。大阪圏も2013年から転出超過が続き、2017年は約9千人で前年とほぼ同水準でした〔図表1〕。このところの国内人口移動は東京圏に集中する傾向が続いていると言えます。

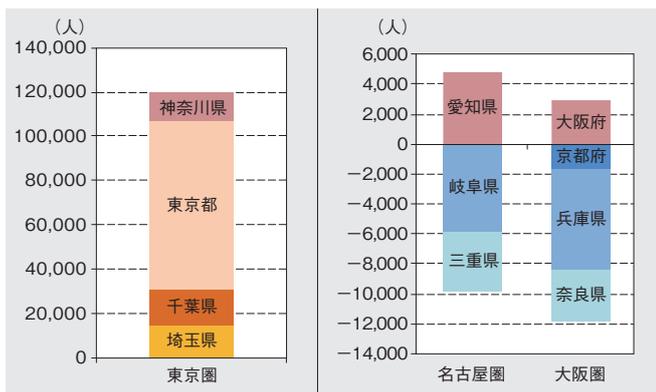
2017年は東京圏を構成する一都三県はすべて転入超過、名古屋圏は愛知県のみ、大阪圏は大阪府のみが転入超過でした〔図表2〕。

※1：三大都市圏は東京圏、名古屋圏、大阪圏を指す。
 東京圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県
 名古屋圏：愛知県、岐阜県、三重県
 大阪圏：大阪府、兵庫県、京都府、奈良県

〔図表1〕三大都市圏の転入超過数の推移



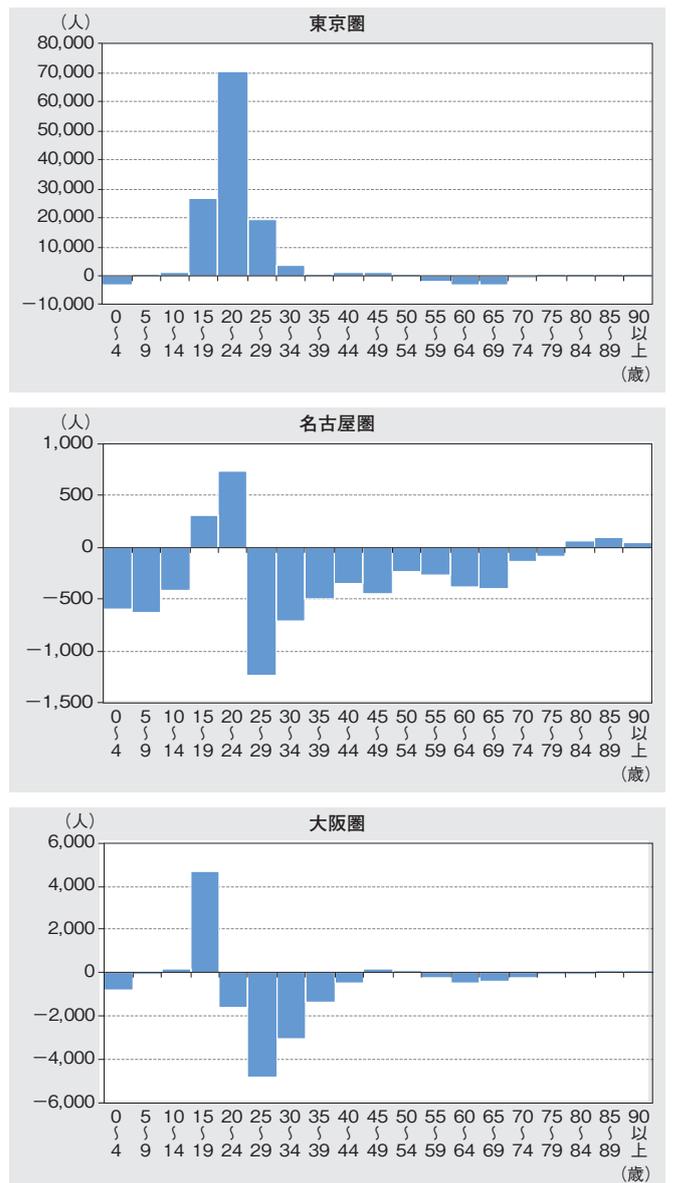
〔図表2〕三大都市圏の転入超過数の構成(2017年)



●年齢階層別の動きに差がみられる

年齢階層別にみた各都市圏の人口移動は、東京圏では20～24歳を中心として、5歳から54歳までの幅広い層が転入超過となっています。名古屋圏は就学や就職の主体である15～24歳と75歳以上の高齢者層を除く広範な年齢階層で転出超過となっています。大阪圏は15～19歳の階層で転入超過が多くなっていること、転出超過の年齢階層が20歳～30歳台に集中していることなどが特徴的です〔図表3〕。

〔図表3〕三大都市圏の年齢階層別の転入超過数(2017年)



●東京圏の利便性の高いエリアなどで多く転入超過

東京圏の市区町村における転入超過の状況を見ると、都市機能が集積した利便性の高いエリアや交通の便が良いエリアを中心に転入超過数が多くなっています。

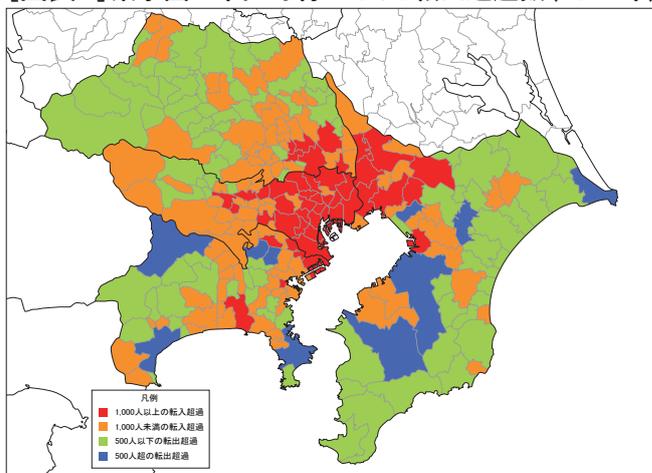
2017年は東京23区の大半や政令指定都市の一部の行政区及び流山市、柏市、藤沢市などで多くの転入超過がありました。しかしながら、横浜市青葉区や都筑区、千葉市花見川区のように、一部の行政区では500人超の転出超過となり、同じ政令指定都市内でも明暗が分かれました[図表4]。

●東京圏の大都市部は15～24歳を中心に転入超過

2017年の東京都区部全体および東京圏内の政令指定都市は総じて転入超過となっていますが、年齢階層別にみると、都市の特徴が表れています。

東京都区部は15歳から29歳までの若年層が転入超過の中心であり、それ以外のほとんどの年齢層は転出超過です。横浜市は0～9歳と25～49歳の層が転出超過となっていることから、多くの子育て世代が市外に移住したとみられます。横浜市が市外への転出者を対象に

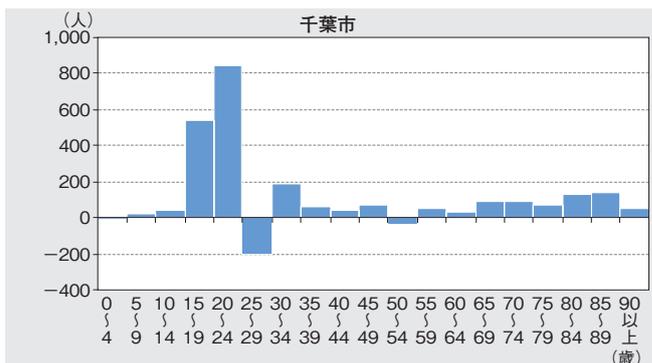
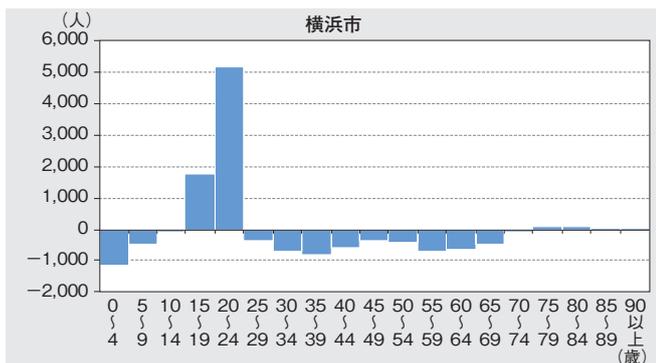
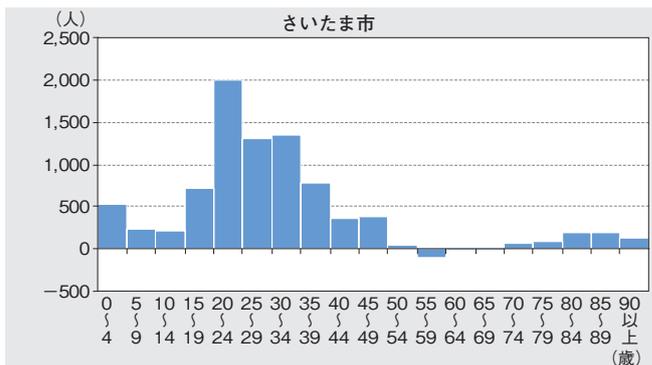
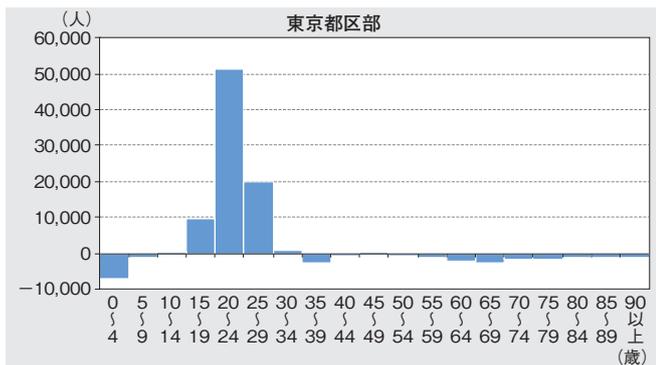
[図表4] 東京圏の市区町村における転入超過数(2017年)



行った調査では、転出の理由に家賃や住宅価格の高さ、あるいは交通が不便なことを挙げた回答者が多くいました。さいたま市は幅広い年齢層で転入超過となっており、特に14歳までの年少人口の転入超過が多く、横浜市とは逆に子育て世代が多く移住してきたようです。とくに、交通の利便性が良く、宅地開発が活発な市の南部で転入超過が多く、子育て世代の吸引力が強かったと考えられます。千葉市は若年層を中心に幅広い年齢層で転入超過となりましたが、その水準は低く、強い動きではないとみられます[図表5]。

(以上、都市未来総合研究所 下向井 邦博)

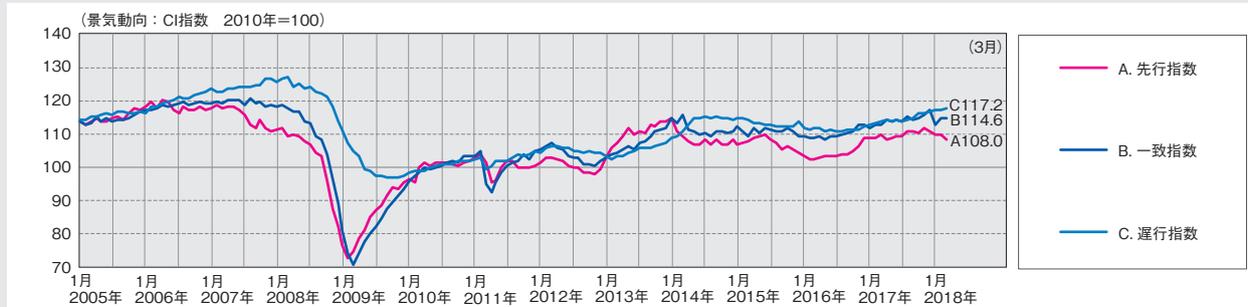
[図表5] 東京圏内主要都市の年齢階層別の転入超過数(2017年)



図表1～図表5のデータ出所：総務省「住民基本台帳人口移動報告」

■ 景気の動向 (全国)

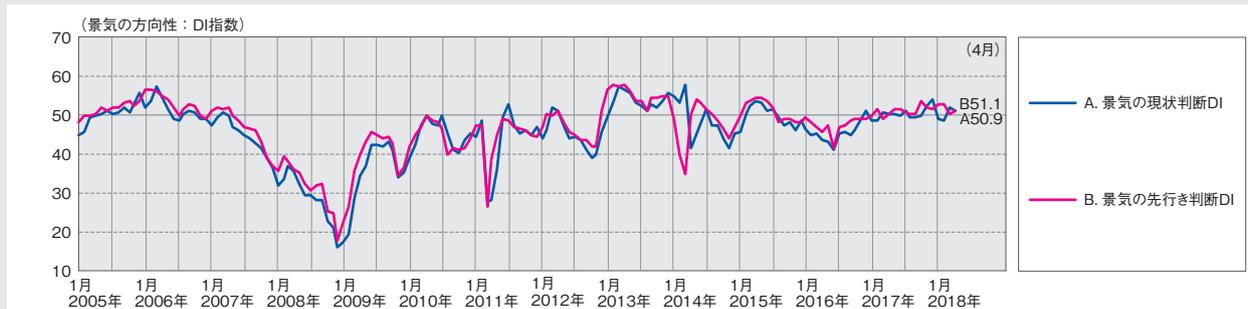
図1 景気動向指数



注：平成29年(2017年)1月分以降、「中小企業出荷指数(製造業)」公表休止のため、「景気動向指数」の一致指数採用系列は10指標から9指標に変更された。

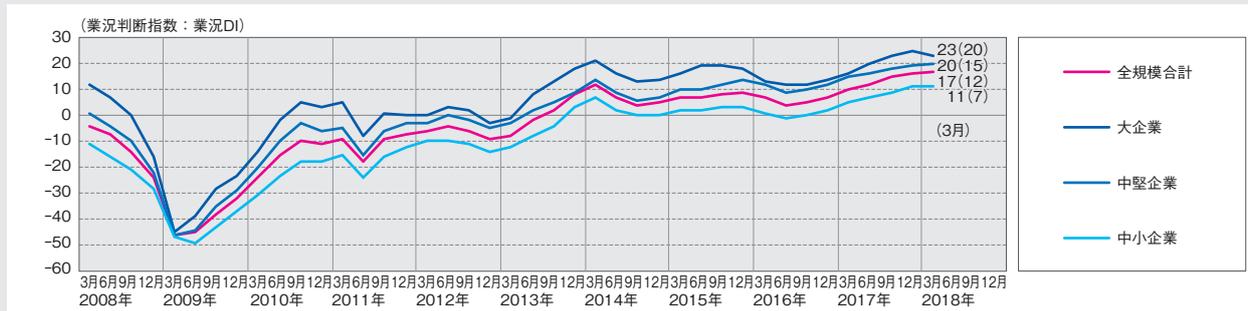
データ出所：内閣府「景気動向指数」

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(本稿は2018年6月を対象とする予測値)。

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。

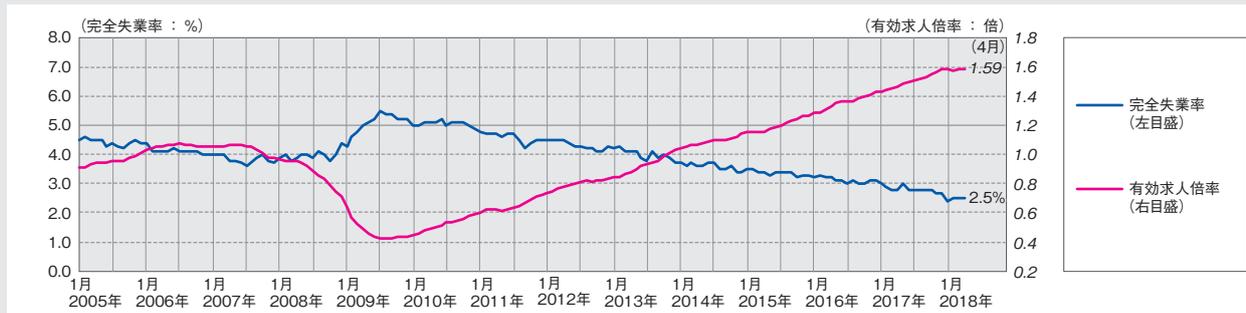
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

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「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

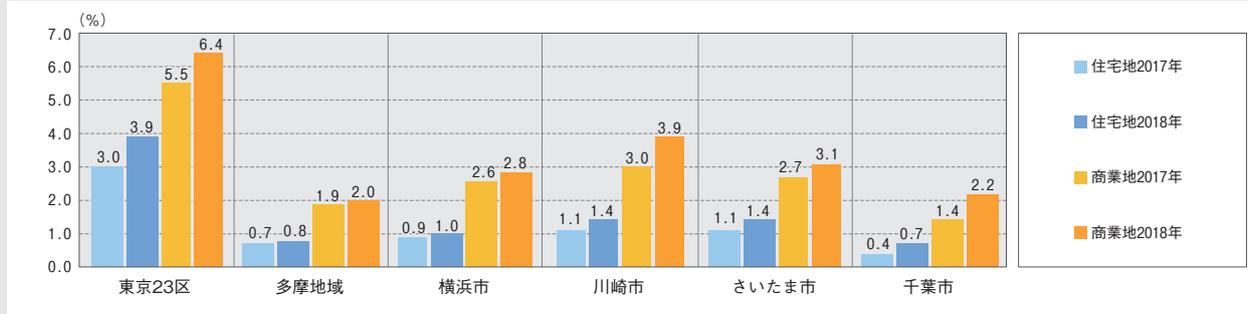
都市銀行住宅ローン(変動)
長期プライムレート
長期国債新発債流通利回り | ：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。
(保証型は含まない。2010年4月以降は融資率が9割以下の場合。2017年10月以降は融資率が9割以下、新機構団信付きの場合)
：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。
：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。 |

注記：図1から図6はいずれも2018年5月29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

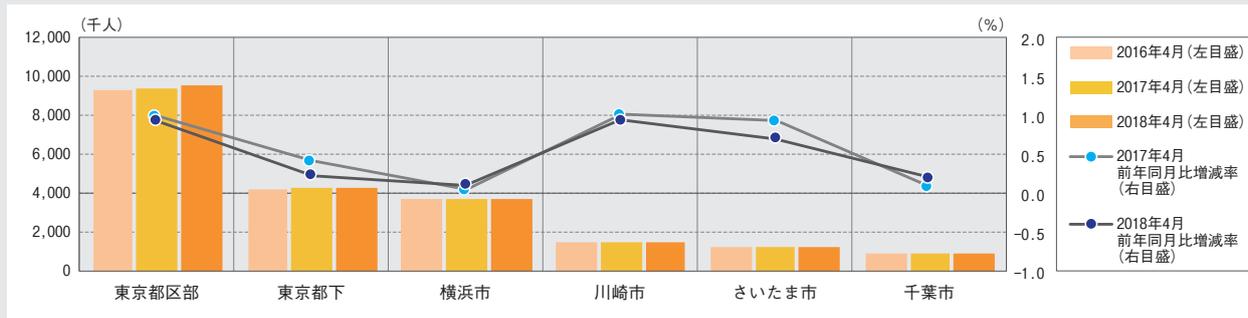
図1 用途別平均地価(公示地価の前年比)



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」

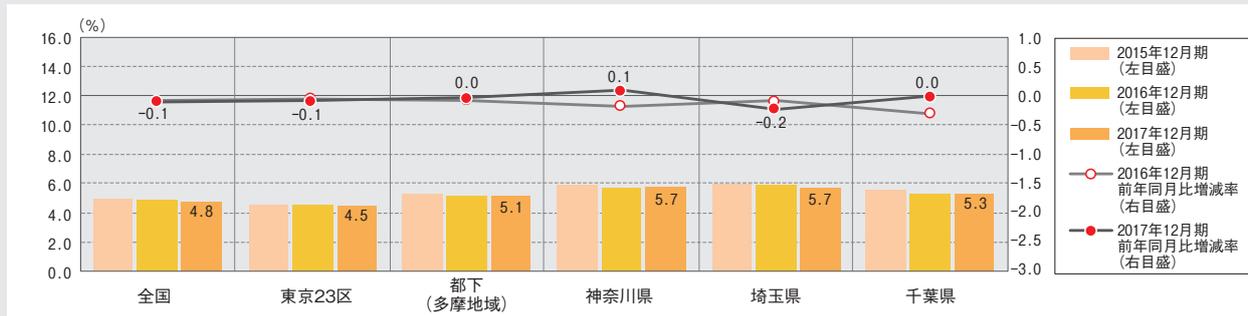
図2 総人口の推移



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2017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

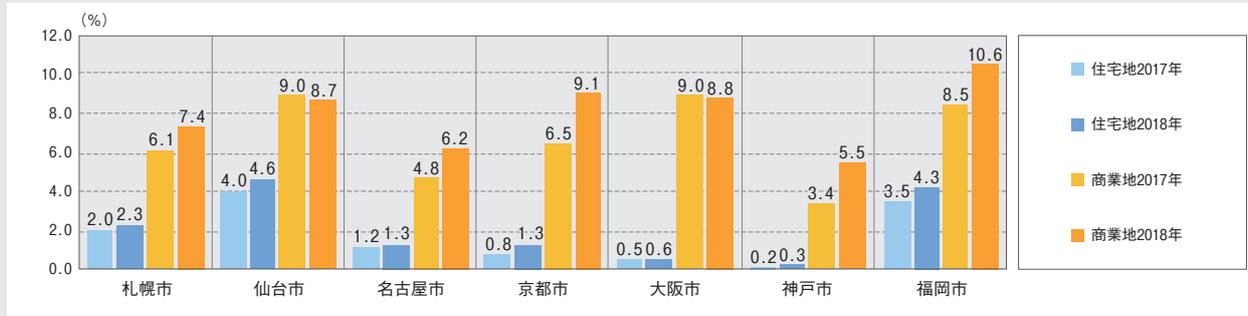
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したものの。

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)

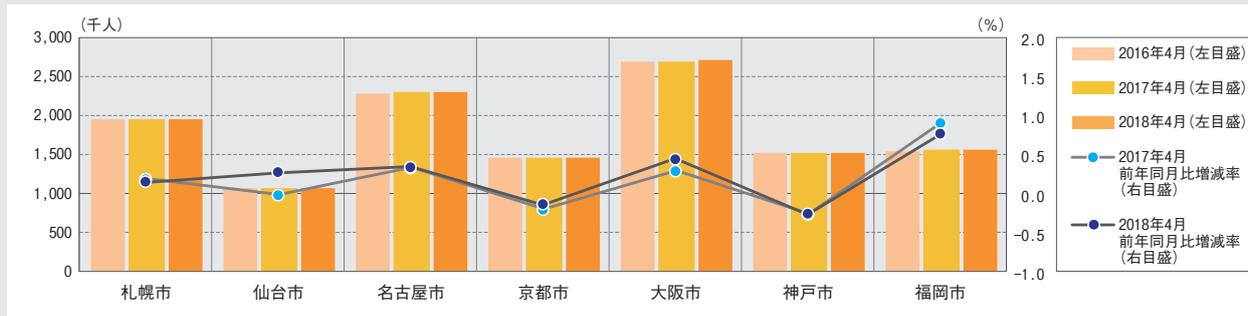
図4 用途別平均地価(公示地価の前年比)



注：各年1月1日現在の地価の対前年変動率の平均。

データ出所：国土交通省「地価公示」

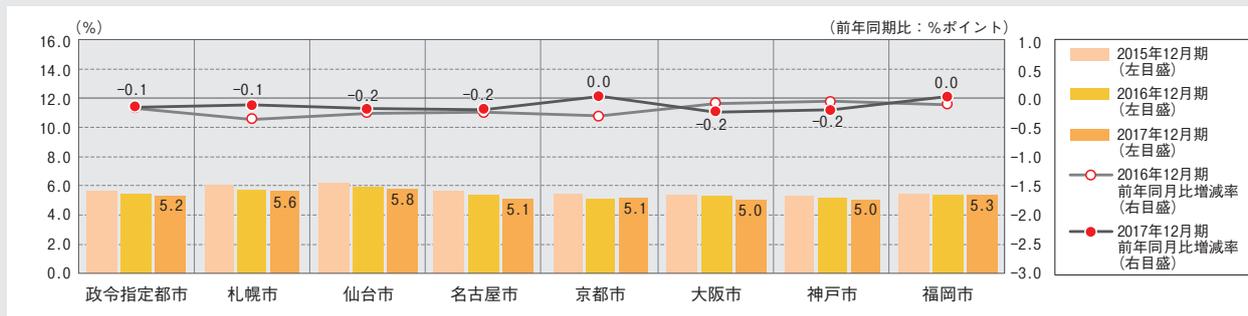
図5 総人口の推移



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2017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2018年5月29日時点で入手できたデータに基づき作成

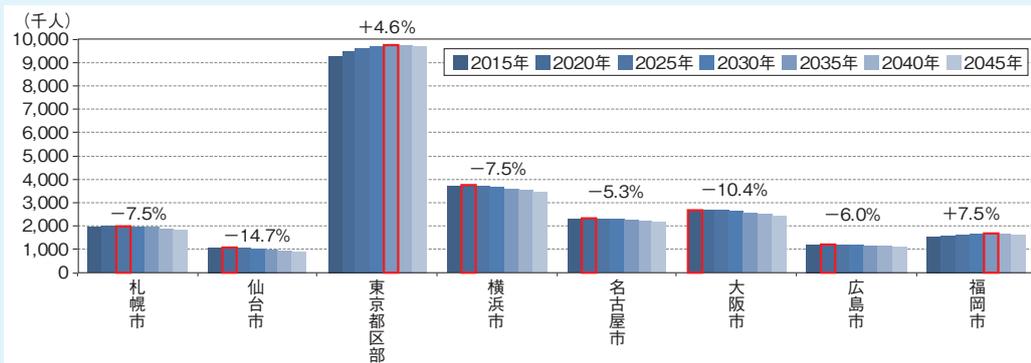
平成27(2015)年国勢調査をベースに推計された地域別将来推計人口(国立社会保障・人口問題研究所)が公表されました(将来推計人口の出生中位・死亡中位推計を基に市区町村レベルで5年おきに2045年まで推計したもの。ただし福島県は全県のみ)。

主要な大都市において、2045年の推計人口が2015年の人口を上回るのは、東京都区部と福岡市であり、他の大都市は約5%~15%程度の減少が予測されています。大阪市は2015年から人口減少が始まっていますが、当面の社会移動(転入超過)により他の大都市はもう少しばかり人口が増加します。仙台市・横浜市・名古屋市・広島市は2020年、札幌市は2025年、東京都区部と福岡市は2035年に人口のピークを迎えると予測されています[図表1]。

また、今後大都市においても高齢化率(65歳以上人口の割合)の上昇は避けられませんが、とくに札幌市や仙台市では高齢化率が急上昇して2045年には約4割に達し、全国平均よりも高くなると予測されています[図表2]。

(以上、都市未来総合研究所 下向井 邦博)

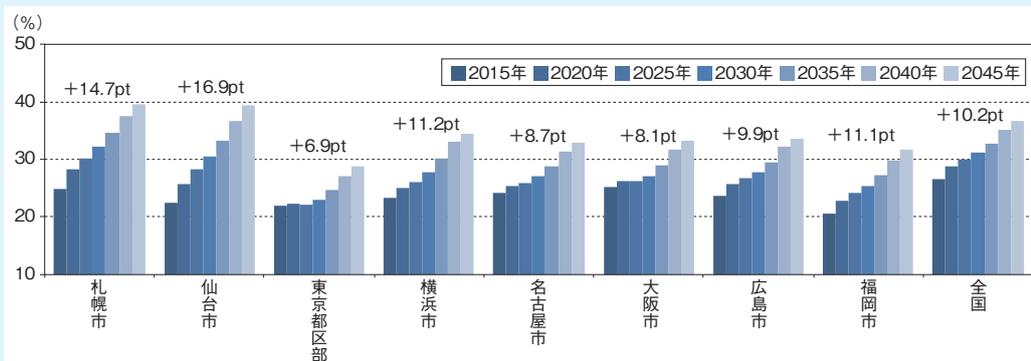
[図表1] 大都市における将来推計人口の推移(2015~2045年)



注1) 左図中の数値は、2015年と2045年の人口を比較した変動率を示す。

□(赤枠)は各都市の人口が2015年~2045年の間でピークの年を示す。

[図表2] 大都市における高齢化率の推移(2015~2045年)



注2) 左図中の数値は、2015年と2045年の高齢化率の差(パーセントポイント:pt)を示す。

図表1と図表2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(平成30(2018)年推計)」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