

3

March, 2021

# 不動産マーケットレポート

- 2020年の3大都市圏では東京都の  
転出者だけが増加 . . . . . 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
- 名古屋圏では転入者、転出者、同県内の  
移動者とも大きく減少 . . . . . 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  
大畑 善郎 TEL.03-3274-9079 (代表)

# 2020年の3大都市圏では東京都の転出

これまでは3大都市圏<sup>※1</sup>に転入者が集中する傾向がありましたが、コロナ禍の2020年は、3大都市圏を構成する全ての都府県への転入者数は減少しました。本稿では、2020年の3大都市圏における都府県の境界を超える移動者の動きを整理しました。

## ●2020年は3大都市圏でも人口の移動が減少

2020年の全国の都道府県間の移動者<sup>※2</sup>合計は、前年比4%減少で246.4万人でした。

3大都市圏を構成する都市圏への転入者<sup>※3</sup>は全国の6割強、同じく他の都道府県への転出者<sup>※3</sup>は6割弱を占めています。2020年は全ての3大都市圏で転入者が減少しました。転出者については名古屋圏と大阪圏で減少し、東京圏ではほぼ横ばいとなりました[図表1、2]。

## ●転出者数は唯一東京都だけで増加

3大都市圏を構成する都府県ごとに転入者と転出者を集計すると、転入者はすべての都府県で減少しました。また、転出者は東京都を除き減少しました。3大都市圏の中で増加したのは、東京都の転出者だけです[図表3]。

2019年まで東京都の転入者と転出者はともに増加傾向にありましたが、2020年は転入者が前年比7%減少で43.3万になりました。一方で、転出者はこれまで以上に増加し同5%増加で40.2万人となりました[図表4]。

東京都からの転出者の転入先については、3大都市圏への転出者数(27.4万人)が7割近くを占め、この大きな流れに変化はありません[図表5]。

3大都市圏への転出者の中で東京都を除く東京圏への転入者数が8割を占め、2020年は同5%増加の22.3万人となりました[図表6]。

増加した東京都からの転出者の多くは、周辺の神奈

川県、埼玉県、千葉県に転入したことになり、これらの3県では、東京都からの転入増でそれぞれの転入者減が緩和された形となりました。

## ●東京都から3大都市圏以外への転出者が増加

2020年の東京都から3大都市圏以外への転出者数は少ないものの、前年比6%増加で12.8万人となりました。

東京都からの転入者が前年比プラス300人以上となった都道府県は、茨城県、長野県、静岡県、北海道、広島県、栃木県、沖縄県となっています[図表7]。

特に茨城県と長野県では、東京都からの転入者数はそれぞれ前年比10.2%増加の10,932人と15.0%増加の6,737人となり大きく増加しました[図表7]。

次いで、静岡県への転出者の増加数が多くなっており、3大都市圏以外への転出では、茨城県と長野県を含め東京圏の周辺という位置関係にある県で増加数の多くが吸収されたと考えられます。

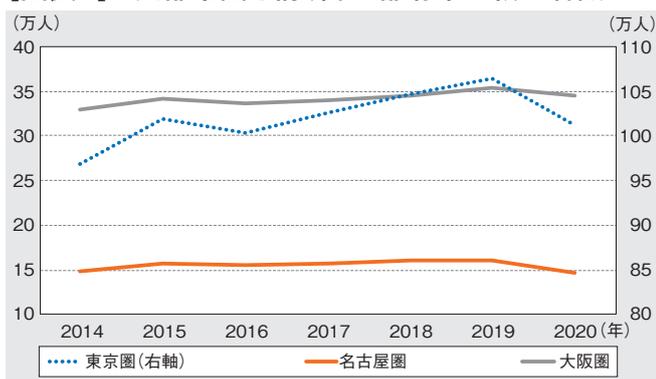
(以上、都市未来総合研究所 仲谷光司)

※1：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

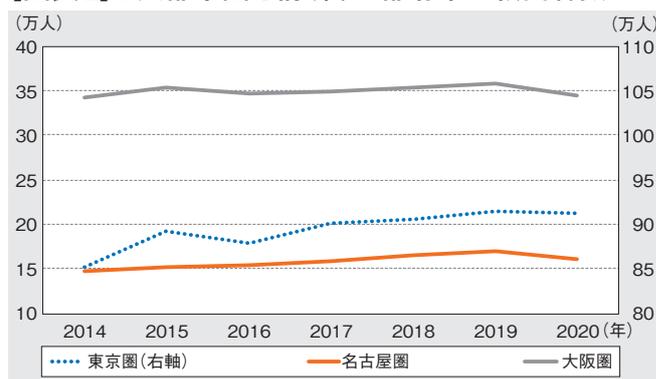
※2：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」による集計値。移動者は市区町村の境界を越えて、日本国内で住所を移した者をいう。同一市区町村内で住所の変更をした者及び従前の住所が不詳の者は含まない。なお、同じ都道府県内での移動者数は前年比2%減少で279.2万人であった。本稿では、外国人を含む移動者を集計対象とした。

※3：3大都市圏の数値は当該都市圏をそれぞれ構成する都府県の合計値

[図表1] 3大都市圏を構成する都府県の転入者数



[図表2] 3大都市圏を構成する都府県の転出者数



図表1～2のデータ出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

# 者だけが增加

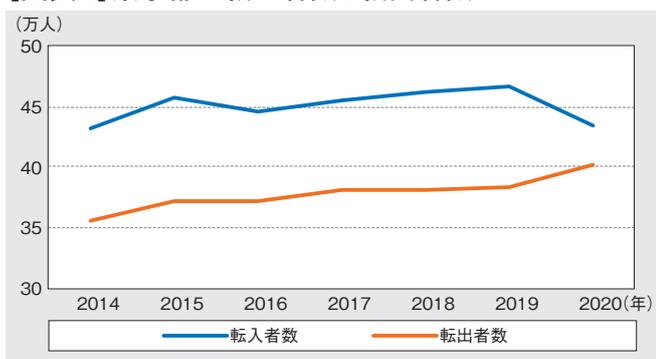
[図表3] 3大都市圏における2020年の移動者数と対2019年変動率

2020年		(万人)																
転入先	転出元	東京都	神奈川県	埼玉県	千葉県	東京圏への転入者数	愛知県	岐阜県	三重県	名古屋圏への転入者数	大阪府	兵庫県	京都府	奈良県	大阪圏への転入者数	3大都市圏への転入者数	3大都市圏外への転入者数	転入者数
東京都		—	8.5	6.3	5.2	20.0	2.0	0.3	0.3	2.6	2.5	1.2	0.7	0.2	4.6	27.1	16.2	43.3
神奈川県		9.2	—	1.6	1.7	12.5	0.9	0.1	0.2	1.2	0.9	0.5	0.3	0.1	1.8	15.5	7.7	23.3
埼玉県		7.5	1.6	—	1.6	10.6	0.5	0.1	0.1	0.7	0.5	0.3	0.1	0.0	1.0	12.3	6.3	18.6
千葉県		5.6	1.6	1.6	—	8.8	0.5	0.1	0.1	0.7	0.6	0.3	0.2	0.1	1.1	10.7	5.3	16.0
東京圏への転出者数		22.3	11.6	9.6	8.5	51.9	3.9	0.6	0.6	5.2	4.5	2.3	1.3	0.4	8.5	65.6	—	101.2
愛知県		1.3	0.7	0.4	0.4	2.9	—	1.6	1.1	2.6	0.8	0.4	0.3	0.1	1.6	7.1	4.7	11.7
岐阜県		0.2	0.1	0.1	0.1	0.4	1.3	—	0.1	1.5	0.1	0.1	0.0	0.0	0.3	2.1	0.8	2.9
三重県		0.2	0.1	0.1	0.1	0.5	0.9	0.1	—	1.0	0.3	0.1	0.1	0.1	0.5	2.1	0.9	2.9
名古屋圏への転出者数		1.7	0.9	0.6	0.6	3.8	2.2	1.7	1.2	5.1	1.2	0.6	0.4	0.2	2.4	11.3	—	17.6
大阪府		1.9	0.8	0.5	0.5	3.6	0.9	0.1	0.3	1.4	—	3.3	1.6	1.0	5.9	11.0	6.3	17.3
兵庫県		0.8	0.4	0.2	0.3	1.7	0.4	0.1	0.1	0.6	2.9	—	0.5	0.2	3.6	6.0	3.2	9.1
京都府		0.6	0.2	0.1	0.1	1.0	0.3	0.1	0.1	0.4	1.3	0.5	—	0.3	2.1	3.5	2.1	5.7
奈良県		0.2	0.1	0.0	0.1	0.3	0.1	0.0	0.1	0.2	0.9	0.2	—	—	1.3	1.8	0.5	2.4
大阪圏への転出者数		3.4	1.4	0.8	0.9	6.7	1.7	0.3	0.7	2.7	5.1	4.1	2.4	1.4	12.9	22.3	—	34.4
3大都市圏への転出者数		27.4	14.0	11.0	10.0	62.4	7.9	2.7	2.5	13.0	10.7	7.0	4.0	2.1	23.8	—	—	—
3大都市圏外への転出者数		12.8	6.3	5.2	4.6	—	4.6	0.8	0.9	—	5.2	2.8	2.0	0.6	—	—	—	—
転出者数		40.2	20.3	16.2	14.5	91.2	12.5	3.5	3.4	19.3	15.9	9.8	6.1	2.6	34.4	—	—	—

対2019年増減率

転入先	転出元	東京都	神奈川県	埼玉県	千葉県	東京圏への転入者数	愛知県	岐阜県	三重県	名古屋圏への転入者数	大阪府	兵庫県	京都府	奈良県	大阪圏への転入者数	3大都市圏への転入者数	3大都市圏外への転入者数	転入者数
東京都		—	-4%	-5%	-7%	-5%	-8%	-7%	-9%	-8%	-8%	-10%	-7%	-8%	-9%	-6%	-9%	-7%
神奈川県		7%	—	-4%	-6%	4%	-5%	-12%	-9%	-6%	-3%	-4%	-5%	-5%	-4%	2%	-9%	-2%
埼玉県		2%	-2%	—	-7%	0%	-11%	-8%	-5%	-10%	-7%	-13%	2%	-12%	-8%	-1%	-8%	-4%
千葉県		4%	-2%	-1%	—	2%	-5%	-9%	-13%	-7%	-12%	-12%	0%	-12%	-8%	0%	-10%	-3%
東京圏への転出者数		5%	-4%	-4%	-6%	-1%	-8%	-8%	-9%	-8%	-7%	-9%	-5%	-8%	-7%	-2%	—	-5%
愛知県		-1%	-7%	-7%	-10%	-5%	—	-11%	-11%	-11%	-10%	-10%	-2%	-6%	-9%	-8%	-11%	-9%
岐阜県		1%	1%	2%	-8%	-1%	-10%	—	-16%	-10%	-5%	-3%	-9%	1%	-5%	-8%	-9%	-8%
三重県		2%	7%	-3%	-4%	14%	-7%	-17%	—	-9%	-13%	-2%	6%	-7%	-8%	-4%	-12%	-7%
名古屋圏への転出者数		-1%	1%	-5%	-9%	-2%	-9%	-11%	-11%	-10%	-10%	-8%	-1%	-6%	-8%	-7%	—	-9%
大阪府		1%	0%	-7%	-1%	0%	-1%	-8%	-7%	-3%	—	3%	1%	-2%	1%	0%	-5%	-2%
兵庫県		6%	-3%	3%	-6%	1%	0%	-16%	-9%	-4%	-4%	—	0%	-11%	-4%	-2%	-6%	-4%
京都府		3%	1%	-2%	-15%	-1%	3%	-4%	-6%	-1%	-4%	-4%	—	-2%	-4%	-2%	-5%	-3%
奈良県		2%	-11%	-4%	-4%	-3%	-6%	11%	-6%	-5%	0%	-5%	-2%	—	-1%	-1%	-3%	-2%
大阪圏への転出者数		3%	-1%	-4%	-4%	0%	-1%	-8%	-7%	-3%	-3%	1%	1%	-4%	-1%	-1%	—	-3%
3大都市圏への転出者数		4%	-3%	-4%	-6%	-1%	-6%	-10%	-10%	-8%	-6%	-3%	-1%	-5%	-4%	—	—	—
3大都市圏外への転出者数		6%	-1%	0%	-7%	—	-3%	-6%	-14%	—	-4%	-1%	-1%	-3%	—	—	—	—
転出者数		5%	-2%	-3%	-7%	0%	-5%	-9%	-11%	-7%	-5%	-3%	-1%	-4%	-4%	—	—	—

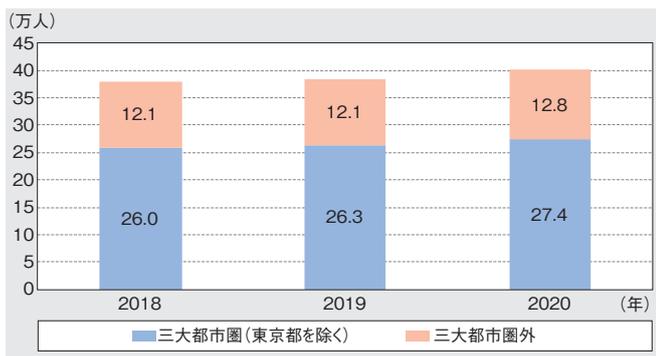
[図表4] 東京都の転入者数と転出者数



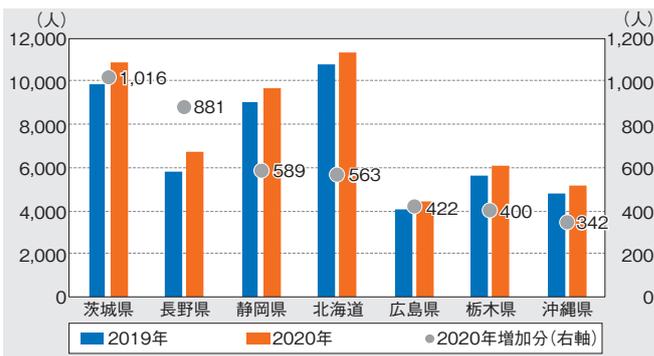
[図表6] 東京都の転出者の転入先(3大都市圏別)



[図表5] 東京都の転出者の転入先



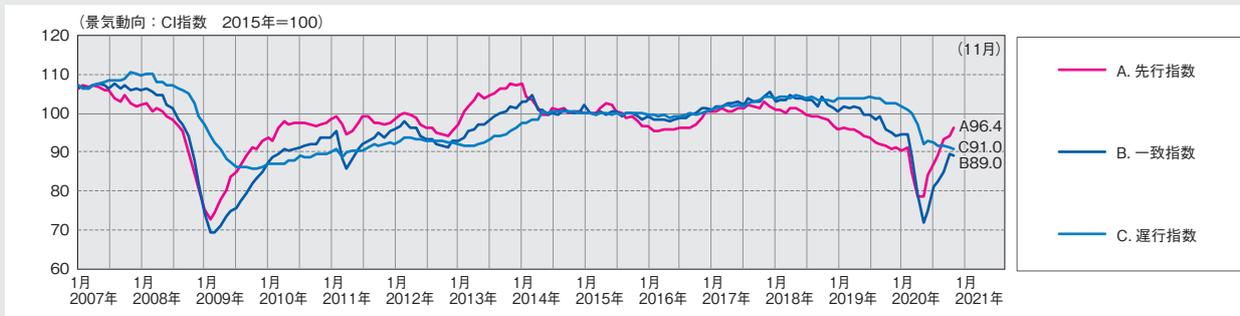
[図表7] 東京都の転出者の3大都市圏以外の主な転出先(2020年増加数の多い順)



図表3~7のデータ出所: 総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

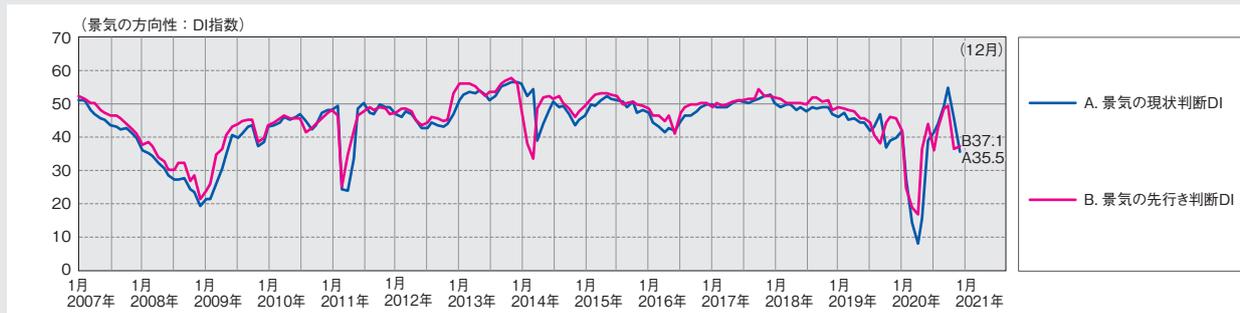
## ■ 景気の動向 (全国)

### 図1 景気動向指数



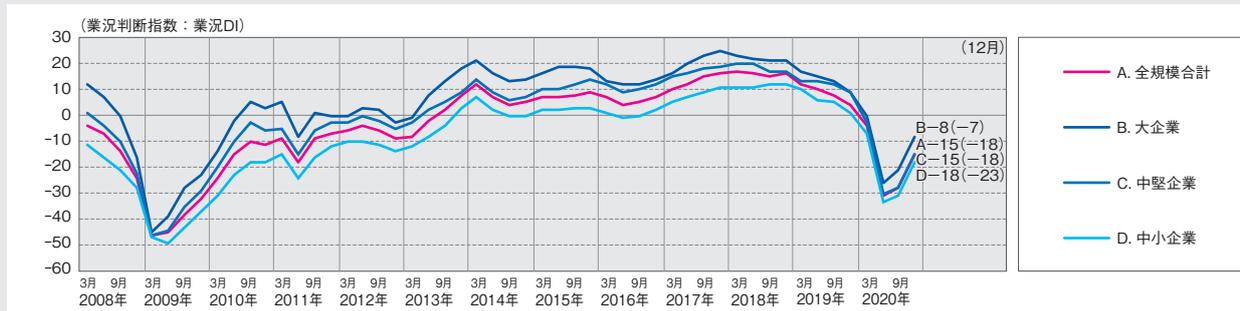
データ出所：内閣府「景気動向指数」

### 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】

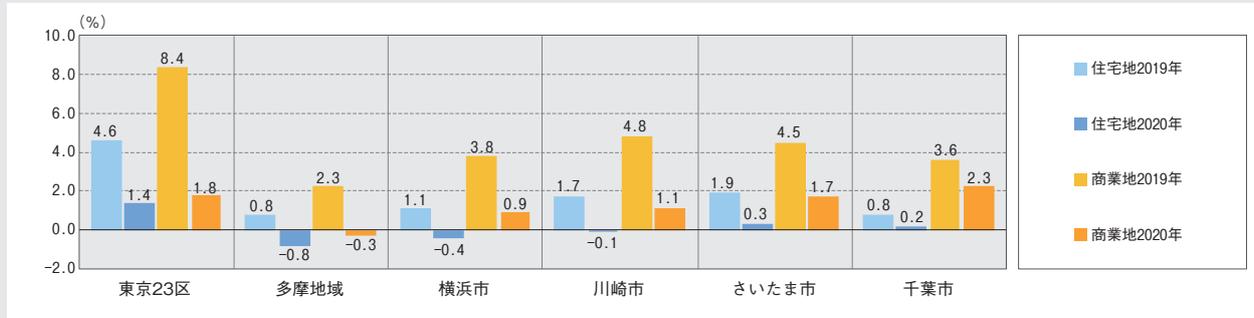
- |                                                                   |                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 図4 消費者物価指数<br>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。<br>：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<br><br>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。<br>：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<br><br>都市銀行住宅ローン(変動)<br>長期プライムレート<br>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。<br>(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)<br>：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。<br>：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。<br>：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

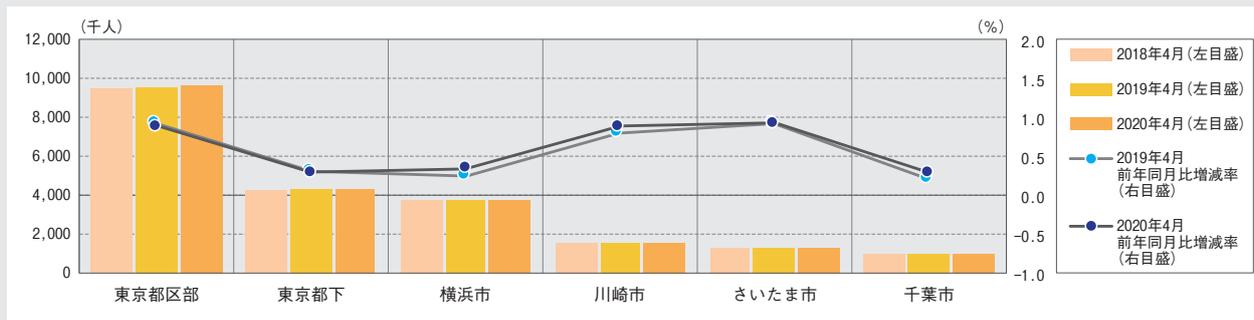
## 東京圏

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」

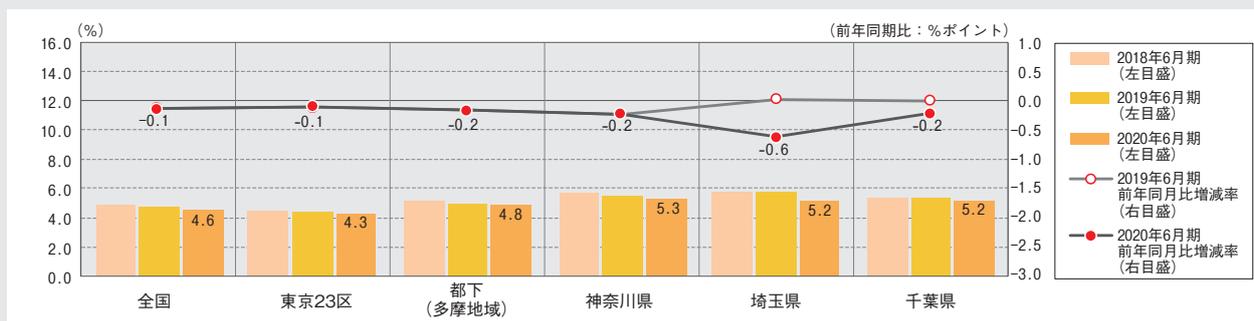
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値

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2020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

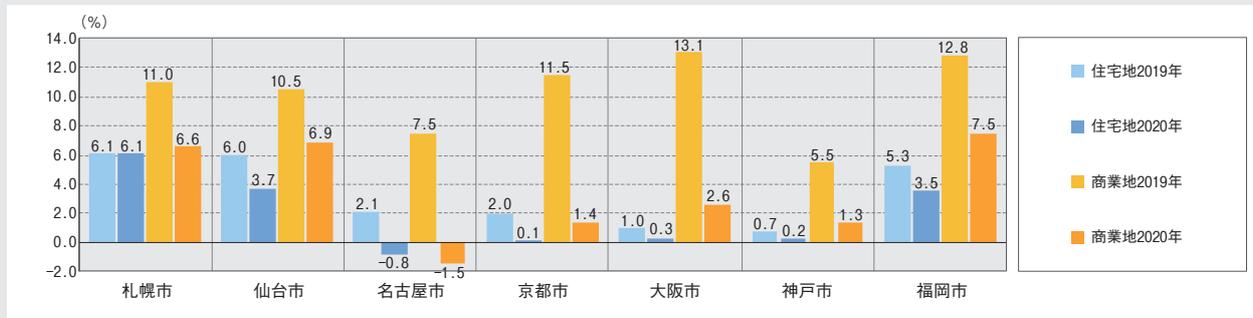
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。  
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したものの。

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。

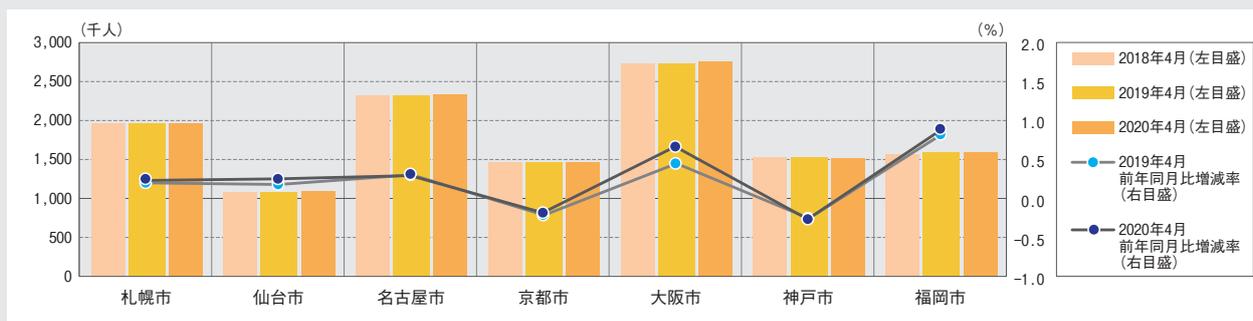
## ■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

### 図4 用途別平均地価(前年比)



データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

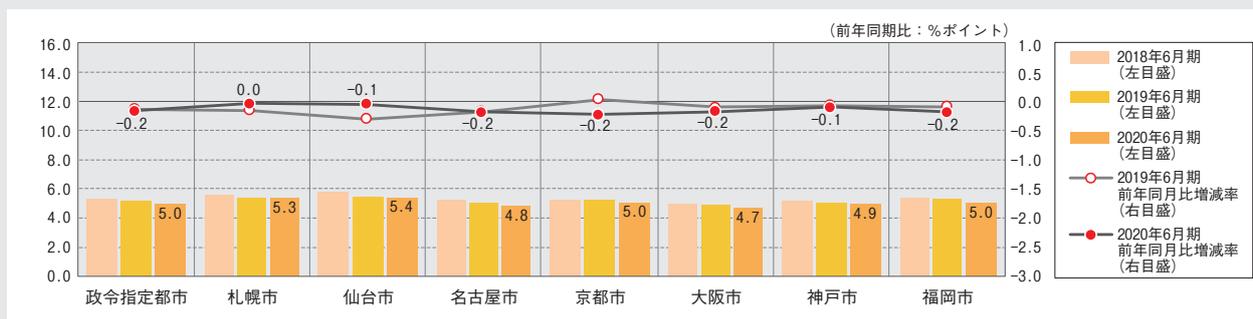
### 図5 総人口の推移



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2020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はいずれも原稿作成時点で入手できたデータに基づき作成

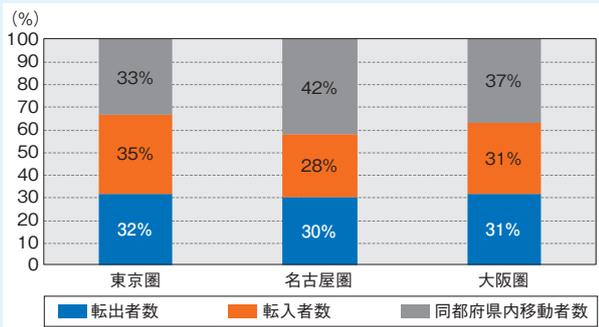
## 名古屋圏では転入者、転出者、同県内の移動者とも大きく減少

3大都市圏における移動者数<sup>※1</sup>の移動属性別（都府県の境界を超える転入者数と転出者数、同都府県内の移動者数）にみた2020年の構成割合は、全ての都市圏でほぼ1/3程度ずつで[図表1]、2020年は東京圏では転出者数と同都府県内の移動者数と、大阪圏では同都府県内の移動者数が前年とほぼ同じでしたが、その他の属性では全ての都市圏で減少しました[図表2]。特に、名古屋圏は全ての移動属性で減少の割合が高く、名古屋圏では移動者数が大きく減少しました<sup>※2</sup>。

2020年の名古屋圏を構成する3県（愛知県、岐阜県、三重県）の転入者数の合計は対前年9%減少の17.6万人で、同様に、3県の転出者数の合計は対前年7%減少の19.3万人でした。このうち同圏の3県間の転入者の合計（転出者の合計）は同10%減少の5.1万人でした<sup>※3</sup>[図表3]。

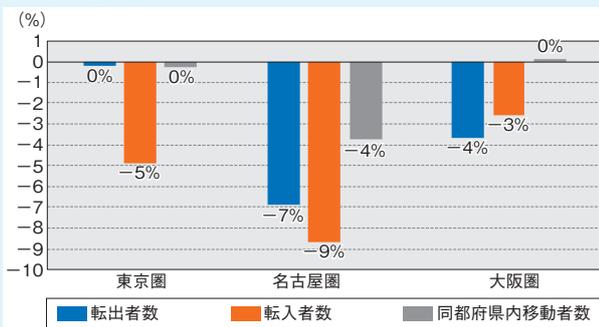
転入者や転出者に加えて、名古屋圏では他の都市圏に較べて同都府県内移動者数も高い減少率にあることから、名古屋圏での移動者数が大きく減少したことになります。（以上、都市未来総合研究所 仲谷光司）

【図表1】各都市圏の移動属性別の構成割合(2020年)



- ※1：それぞれの構成都府県の合計値（転入者と転出者は都府県の境界を越えた移動者数が対象）
- ※2：P2-3で示したように東京圏では、東京都の転出者増加のため、東京圏の一都3県の転出者総数の合計では減少分が相殺され低い減少率になった。
- ※3：全都道府県間の転入者合計と転出者合計が同数であるのと同様に、都市圏を構成する都府県間の転入者合計と転出者合計は同数になる。なお本稿では未集計だが、一つの塊と捉えた都市圏の転入者数と転出者数には、構成する都府県間の移動者数は含まれない。

【図表2】各都市圏の移動属性別の対前年増減率



【図表3】各都市圏の移動者数と対2019年変動率 (P3図表3の一部抜粋再掲)

2020年 (万人)	東京圏への転入者数	名古屋圏への転入者数	大阪圏への転入者数	3大都市圏への転入者数	転入者数	同都府県内移動者
東京圏への転出者数	51.9	5.2	8.5	65.6	101.2	95.3
名古屋圏への転出者数	3.8	5.1	2.4	11.3	17.6	26.6
大阪圏への転出者数	6.7	2.7	12.9	22.3	34.4	40.9
3大都市圏へ転出者数	62.4	13.0	23.8			
転出者数	91.2	19.3	34.4			

対2019年増減率	東京圏への転入者数	名古屋圏への転入者数	大阪圏への転入者数	3大都市圏への転入者数	転入者数	同都府県内移動者
東京圏への転出者数	-1%	-8%	-7%	-2%	-5%	0%
名古屋圏への転出者数	-2%	-10%	-8%	-7%	-9%	-4%
大阪圏への転出者数	0%	-3%	-1%	-1%	-3%	0%
3大都市圏へ転出者数	-1%	-8%	-4%			
転出者数	0%	-7%	-4%			

図表1～3のデータ出所：総務省統計局「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