

12

December, 2022

# 不動産マーケットレポート

- 東京23区の人口動向 ～コロナ下の人口減から一転して人口増に . . . . . 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
- 東京23区からみた地域別の転入超過数 . . . . . 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  
川井 涼 TEL.03-4335-0940 (代表)

# 東京23区の人口動向 ～コロナ下の人口

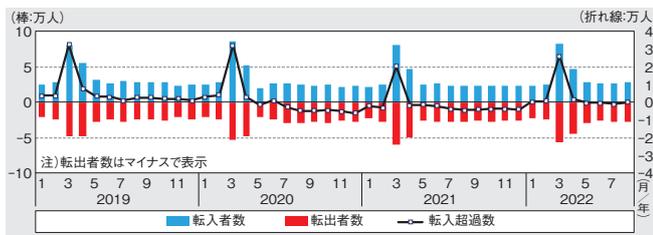
人口は出生と死亡による自然増減と人々の移動による社会増減で変動しますが、移動の制約や社会経済環境の大幅な変化が生じたコロナ下では社会増減が東京23区の人口変動に大きな影響を与えました。コロナを契機に東京23区は転出超過に転じ、人口が減少する状況にありましたが、2022年に入ってから転入超過への兆しがみられるようになり、人口も再び増加しています。その理由として、人流抑制の緩和に伴う転勤や進学による移動（転入）の回復、テレワーク進展に伴う郊外等への転居の一服、雇用情勢の改善による転出圧力の緩和、水際対策の緩和による外国人入国者数の増加などが考えられます。

## ●コロナ下の転出超過傾向が緩み、転入超過への回帰の兆しがみられるように

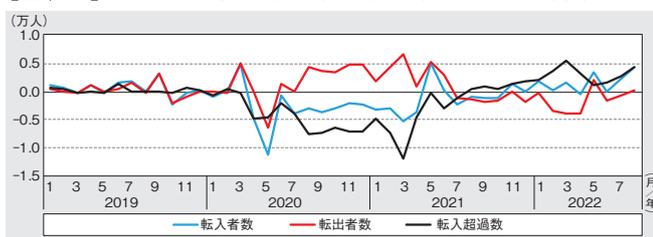
コロナ前、東京23区は転入超過が続いていましたが、コロナショックを契機に転入者数が減少、転出者数が増加し、2020年7月から2021年12月までの間、進学や就職等で転入者が集中する3月を除き、毎月転出超過となっていました。しかし、2022年1月以降は転入超過が散見されるようになったほか、転出超過の月でもその数は以前ほど多くない状況です〔図表1、2〕。

日本人、外国人別に人口移動（国内移動）<sup>\*1</sup>をみると、東京23区への転入者は日本人、外国人ともに増加傾向にあり、特に2022年5月以降は外国人の伸びが顕著です〔図表3〕。転出者に関して、日本人は2021年半ば以降減少傾向、外国人は足元増加していますが〔図表4〕、転

〔図表1〕東京23区の転入者数、転出者数、転入超過数



〔図表2〕東京23区の転入者数、転出者数、転入超過数の前年同月差



〔図表3〕東京23区の転入者数（日本人／外国人別）



入超過となっています。また、外国人に関しては、国内移動による転入のほか、水際対策の緩和に伴って国外からの転入も大幅に増加しています〔図表5〕。

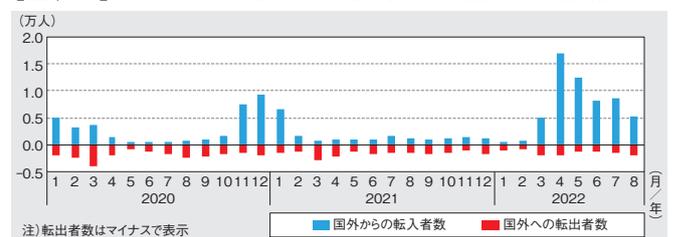
## ●東京23区の人口はコロナ下で減少したが、足元では再び増加に

コロナ下の転出超過トレンドの中、東京23区の人口は減少していましたが、2022年は転入超過がみられるようになったことに合わせて人口も増加しています。ただし、日本人と外国人とでは動向に違いがあり、日本人は減少幅は縮小しているものの今なお減少しています。他方、日本人に先行してコロナショック直後から減少していた外国人は、足元大きく増加しています。昨今の人口増加は外国人の増加による面が大きくなっています〔図表6〕。

〔図表4〕東京23区の転出者数（日本人／外国人別）



〔図表5〕東京23区における国外からの外国人転入者数と国外への外国人転出者数



〔図表6〕東京23区の人口推移（左）、人口増減に対する日本人・外国人別の寄与度<sup>\*2</sup>（右）



データ出所：図表1～5は総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」、図表6は東京都「住民基本台帳による世帯と人口」

# 減から一転して人口増に

## ● 2022年は過半の14区で人口増加。減少が続く区でも減少幅縮小

コロナ前の2019年は東京23区全区で人口が増加していましたが、コロナを契機に減少に転じた区が増えていき、2021年は千代田区と中央区、台東区、墨田区の4区を除き、人口が減少しました。しかし、直近の2022年は過半の14区で人口が増加しており、減少が続いている区でも減少幅は縮小しています[図表7]。日本人、外国人別にみると、日本人は増加・減少で二極化しており、減少率が大きい区は区全体の人口も減少しています。外国人は、2021年には中央区以外は減少していましたが、2022年は一転して全区で増加しており、増加率の高い区は区全体の人口も増加しています[図表8]。

## ● 人口増に転じた理由

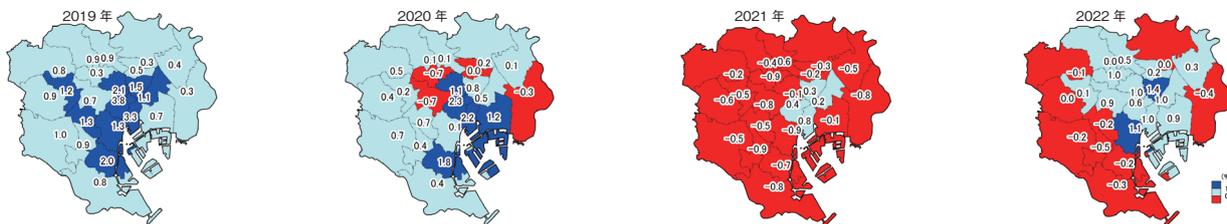
人口増に転じた理由として以下が考えられます。

### ① 人流抑制の緩和に伴う転勤や進学等による移動(転入)の回復

コロナ下の人流抑制によって転勤者の減少や、大学等のオンライン授業による学生の上京見合わせや地元に戻るなどの動きがあったと言われていましたが、人流抑制策が緩和傾向にある中、転勤等による転入は回復しつつあると考えられます。

### ② テレワーク進展に伴う郊外等への転居の一服

コロナ下ではテレワークの進展に伴う郊外や地方への移住が生じたと言われていましたが、テレワークの実施率が下がりつつある中<sup>※3</sup>、日本人の転出者数は減少傾向[図表7] 区別の人口増減率(前年比)の推移



注) 各年9月時点の人口から算出。地図上の数値は人口増減率(%)を表す。

[図表8] 区別の人口増減率(前年比)の変化(日本人/外国人別)



注) ●は2022年の人口(日本人・外国人計)が前年比増、■は同減の区を示す。  
データ出所: 東京都「住民基本台帳による世帯と人口」

向にあり、こうした動きは一服した可能性が考えられます。

### ③ 雇用情勢の改善による転出圧力の緩和

過去、東京23区の転入超過数の変動は雇用情勢と並行的な関係がありました[図表9]。2021年の東京都の有効求人倍率(実数・パートタイムを含む一般)は1.19(年次)でしたが、2022年は月次で1.3~1.5台で推移しています[図表9]。雇用情勢の悪化局面では、賃料が安価な23区外への転居や出身地等への転出が生じやすくなり、コロナ下でも特に大きな影響を受けた一部のサービス業等の従事者を中心にこうした動きがあったとみられます。しかし、足元ではこれらの業種でも景況が改善する中、人手不足が生じている業種もあると言われており、雇用情勢面からの転出圧力は緩和されつつあると考えられます。

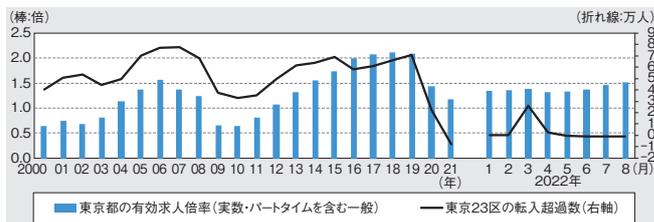
### ④ 水際対策の緩和による外国人入国者数増

外国人に関しては、水際対策が徐々に緩和されてきたことに伴って留学生や就労者の入国が増加しており、特に留学生が大きく増加しています<sup>※4</sup>。コロナ下の入国制限から留学を実現できなかった留学希望者が水際対策の緩和に伴って入国する動きが相当程度生じていると考えられます。(以上、都市未来総合研究所 大島 将也)

※1: 図表3, 4は国内移動に関するデータで、国外への/からの移動は含まない。  
 ※2: 寄与度とは、あるデータの構成要素の増減が全体の増減率をどの程度押し上げ/押し下げているかを示すもの。  
 ※3: 東京都「テレワーク実施率調査」によると、都内企業(従業員30人以上)の2022年9月のテレワーク実施率は51.9%で、5割台後半~6割台であった2021年より低位  
 ※4: 出入国在留管理庁「出入国管理統計」による。

出所: 東京都「住民基本台帳による世帯と人口」を基に作成

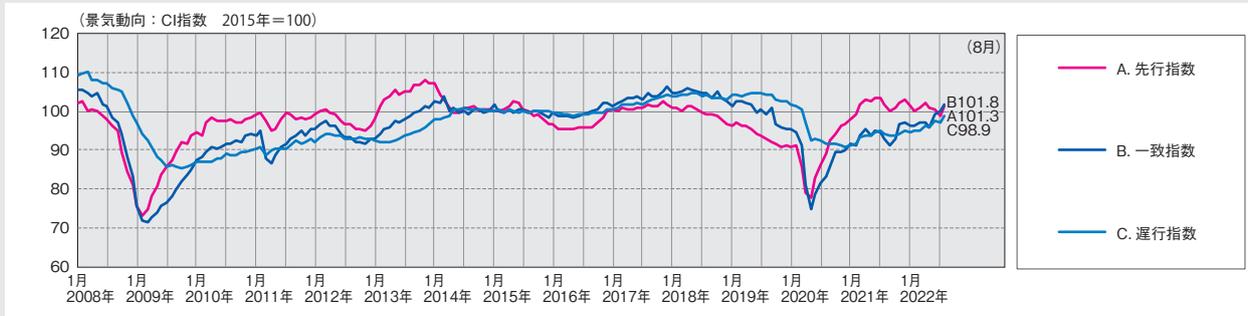
[図表9] 有効求人倍率と転入超過数



データ出所: 厚生労働省「一般職業紹介状況」、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



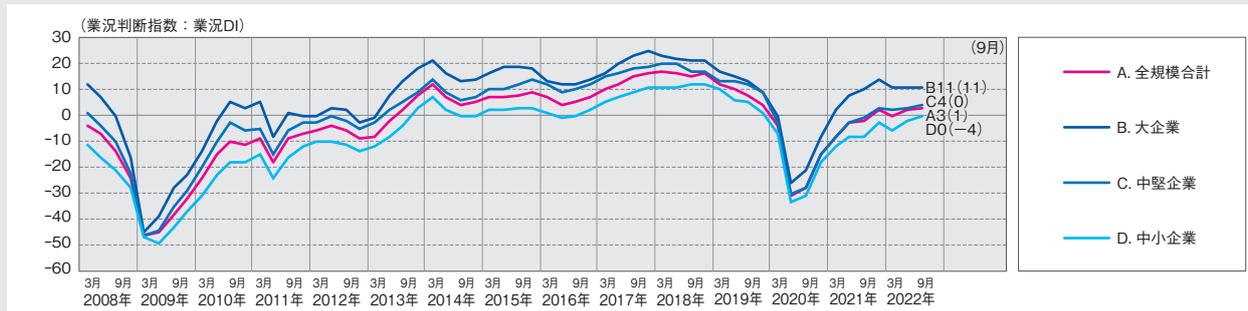
データ出所：内閣府「景気動向指数」

### 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

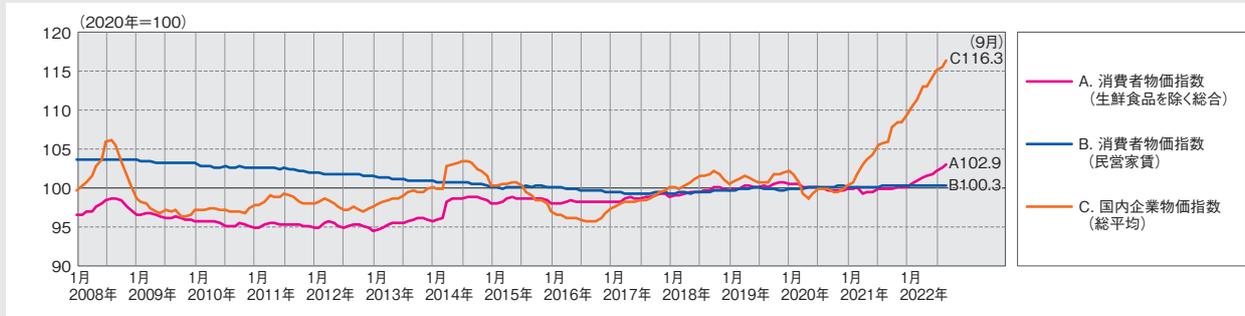
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。  
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

図3 企業の業況判断指数

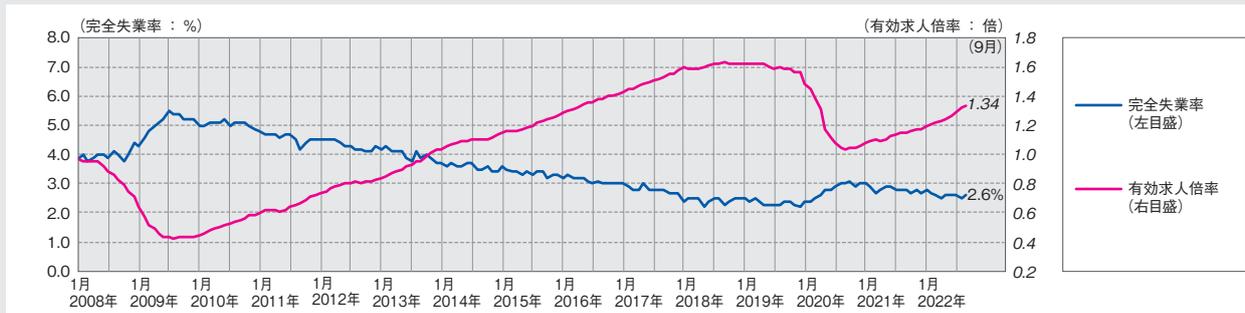
：業況が「良い」と答えた企業の割合から、「悪い」と答えた企業の割合を引いた値を業況判断指数とするもの。「良い」と「悪い」の回答割合が同じ場合は「0」となる。

## ■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

### 図4 物価指数



### 図5 雇用情勢



### 図6 主要金利



#### 【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

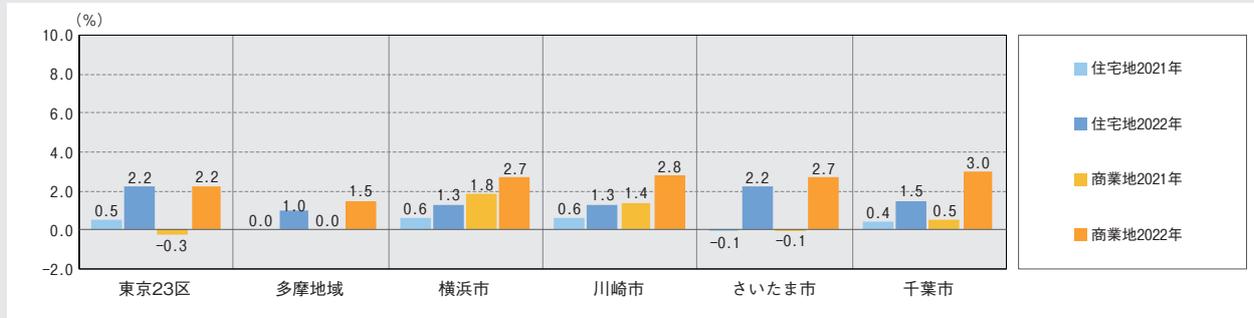
：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。(保証型は含まない。2010年4月以降は融資率が9割以下の場合。2017年10月以降は融資率が9割以下、新機構団信付きの場合)  
：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。  
：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。  
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。

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

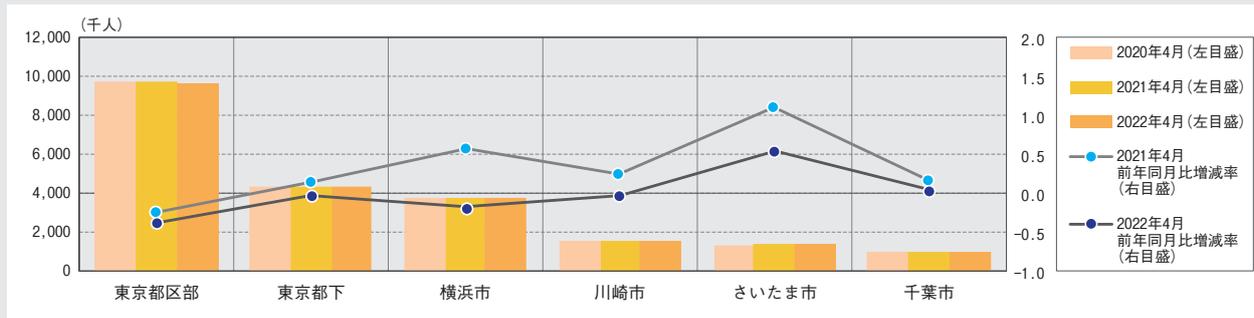
## 東京圏

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」

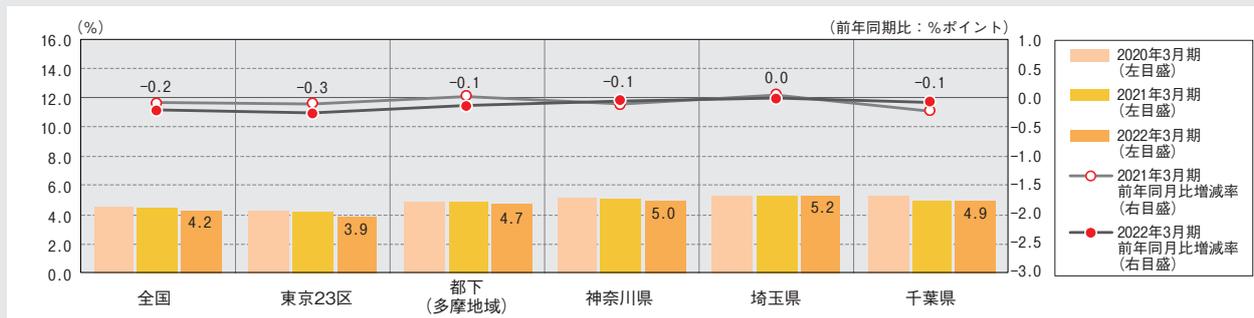
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値(2020年と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2022年3月末までの決算資料による。

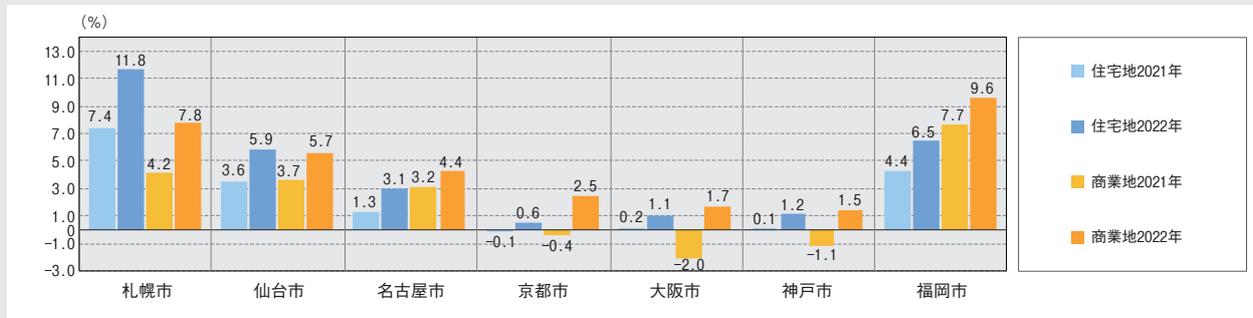
データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA(リートレーダー)」

### 【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。

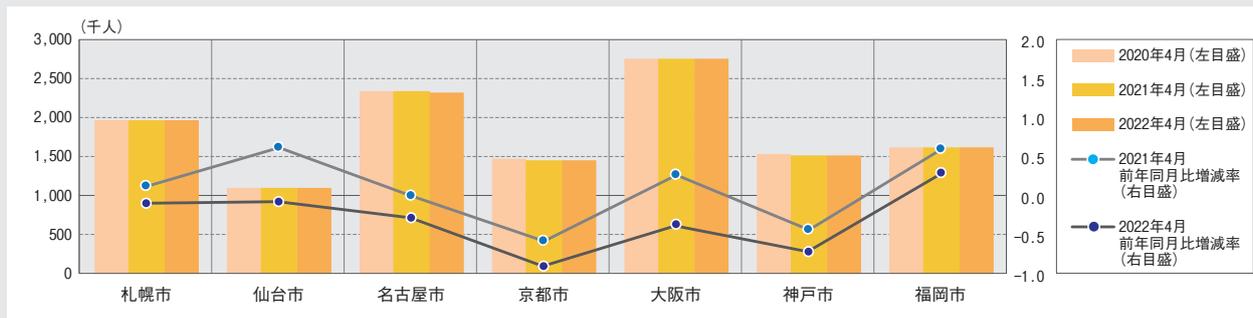
## ■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

### 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」

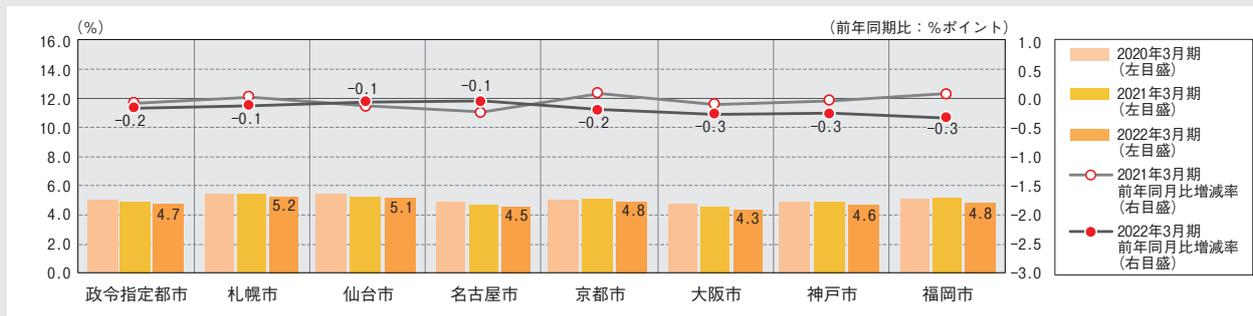
### 図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値(2020年と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2022年3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

## 東京23区からみた地域別の転入超過数

東京都下、東京都以外の関東地方(埼玉県、千葉県、神奈川県、茨城県、栃木県、群馬県)、これらの地域以外で転入超過数が比較的多い北海道、愛知県、大阪府、福岡県を対象に、東京23区からみた転入超過数<sup>※</sup>を集計しました[図表]。

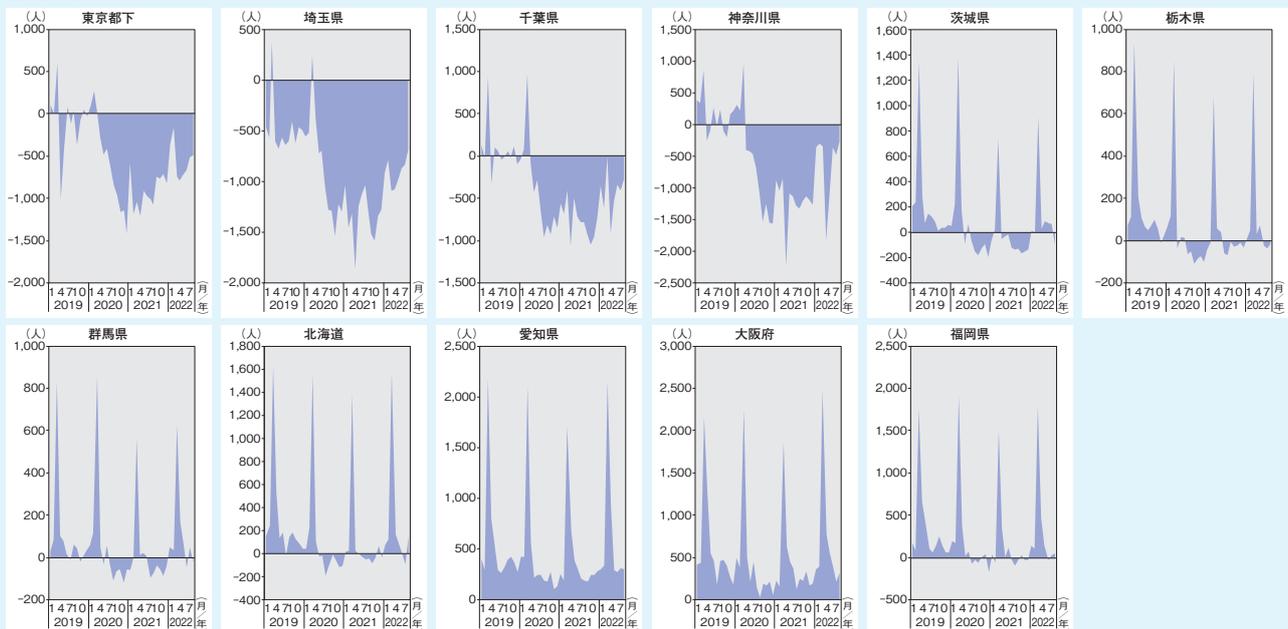
東京都下に対してはコロナを契機に大きく転出超過となりましたが、2022年に入ってから徐々に転出超過数が小さくなっています。埼玉県に対してはコロナ前から転出超過であり、コロナ下では更に転出超過が進みました。千葉県と神奈川県に対してはコロナを契機に転入超過から転出超過に転じ、転出超過数は大きいものとなりましたが、東京都下と同様、2022年に入ってから徐々に転出超過数が小さくなっています。コロナ前に転入超過であった北関東3県(茨城県、栃木県、群馬県)に対しては2020年半ば以降転出超過が続いてきていましたが、2022年は転入超過に復しています。北海道や愛知県、大阪府、福岡県に対しては、コロナ下で転入超過数が減少しましたが、足元ではコロナ前に近い水準にまで増加しています。

地域によって多寡の違いはありますが、総じて東京23区からみた転入超過数は足元増加傾向にあります。

(以上、都市未来総合研究所 大島 将也)

※：東京23区からみた転入超過数=対象地域から東京23区への転入者数-東京23区から対象地域への転出者数。プラスであれば対象地域から東京23区への転入者数の方が多く(東京23区からみれば転入超過)、マイナスであれば東京23区から対象地域への転出者数の方が多い(東京23区からみれば転出超過)。

[図表] 東京23区からみた転入超過数



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