

1

January, 2024

不動産マーケットレポート

- 東京都区部の人口移動の動向 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
- 東京都区部と近県との間の移動 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)

東京都区部の人口移動の動向

住宅需要に係る人口の変動は、出生・死亡の自然増減に加え、社会経済の動きを反映した転出・転入の社会増減の影響を受けます。コロナ下では東京都区部で一時転出超過になるなど、人口移動に大きな変化がありました。2023年はコロナ前の状況に似ていますが、都区部の転出先や転入元を分析するとコロナ前とは異なる動きもみられます。

● 東京都区部における転出入の動き

コロナ下における東京都区部の人口^{※1}は、2020年5月の961.4万人から2022年3月の951.2万人まで約10万人減少しました。その後、急回復を見せて、2023年9月には963.6万人の水準にあります。なお、世帯数はコロナ下に減少する局面もありましたが、世帯分化が進行していることなどから、増加基調が続いています[図表1]。

コロナ下では、都区部からの転出者が増加し、転入者が減少したため、6万人前後の水準にあった転入超過数は急減し、2021年は1万人超の転出超過になりました。2022年は1万人超、2023年9月末時点は約5万人の転入超過になっています[図表2]。

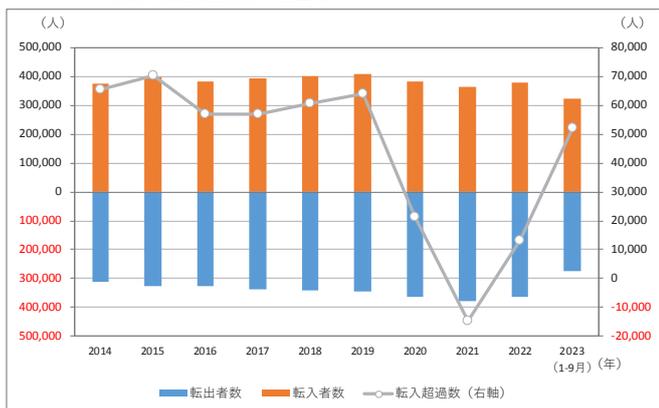
※1：2020年10月1日現在の国勢調査人口(確報値)を基準とし、これに毎月住民基本台帳人口の増減数を加えて推計したもの

[図表1] 東京都区部における人口・世帯数の推移



データ出所：東京都「東京都の人口(推計)」

[図表2] 東京都区部における転出者数・転入者数・転入超過数の推移



注：転出者数は負の表示

● 2022年には子育て世代の転出は減少

2020～2022年における都区部の転出・転入について区別にみると人口の多い世田谷区などが上位に、人口の少ない千代田区などが下位にあり人口にほぼ比例しています。転入超過数については江東区や足立区などが転入超過の上位にあります。下位にある江戸川区と新宿区は期間中に転出超過が続きました[図表3]。なお、江戸川区は日本人、新宿区は外国人の転出超過が多くを占めたという特徴がありました。

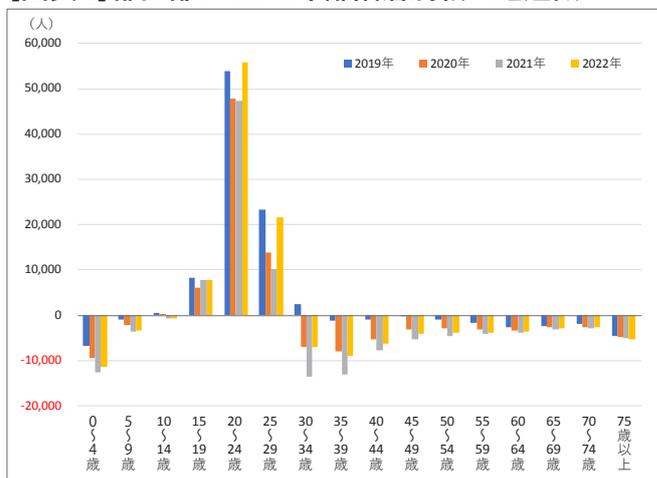
年齢階層別には、2021年にかけて20歳代の転入超過の減少や年少者と30歳～64歳の転出超過の増加がみられました。2022年には20歳代の転入超過数は2019年水準近くまで回復しましたが、年少人口と30歳以上の転出超過は続きました[図表4]。

[図表3] 2020～2022年の人口移動の区別合計

順位	転出者数(人)		転入者数(人)		転入超過数(人)
1	世田谷区	174,917	世田谷区	174,035	江東区 11,566
2	大田区	133,382	大田区	132,591	足立区 7,735
3	練馬区	129,000	練馬区	132,469	墨田区 5,306
4	杉並区	125,052	杉並区	123,083	台東区 5,206
5	新宿区	113,911	板橋区	112,596	葛飾区 3,881
...	...				
19	文京区	55,473	台東区	59,528	杉並区 -1,969
20	台東区	54,322	文京区	56,938	目黒区 -3,148
21	荒川区	46,395	中央区	47,586	豊島区 -3,153
22	中央区	45,223	荒川区	46,930	新宿区 -7,331
23	千代田区	21,569	千代田区	22,160	江戸川区 -8,312

注：都区内移動を含む

[図表4] 都区部における年齢階層別転入超過数



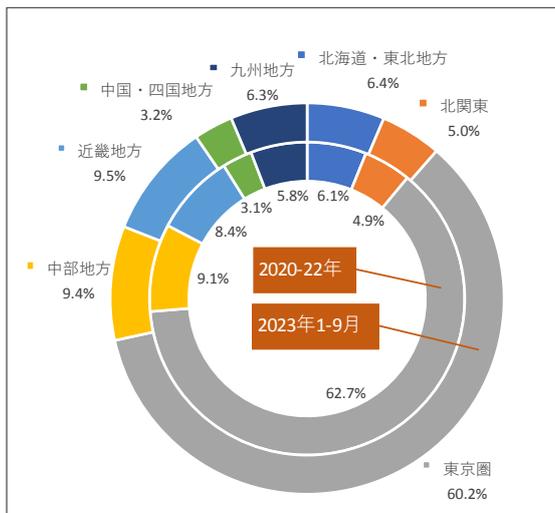
図表2～4のデータ出所：総務省「住民基本台帳移動人口報告」

●都区部からの転出先の変化

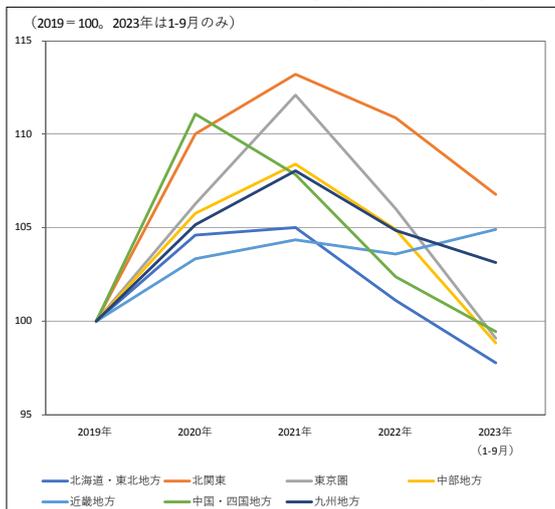
都区部からの転出先は都区部を除く東京都下、埼玉県、千葉県及び神奈川県（以下「東京圏」という。）が約60%で、中部地方、近畿地方、北海道・東北地方と続きます。2023年1-9月はコロナ下に比べて東京圏のシェアが低下しました〔図表5〕。なお、この割合は、コロナ前の2019年とコロナ下で大きな差はありませんでした。

2020-22年における都区部からの地方別転出先を2019年との比較でみると、他の地方が2021年に増加のピークを迎えた中、中国・四国地方は2020年に最も増加率が高くなりました。2021年、2022年は北関東の増加率が最大となり、東京圏が続きました。反面、北海道・東北地方や近畿地方への転出は比較的抑制されていました。2023年1-9月を2019年同期と比較すると、東京圏は下回り、北関東と近畿地方、九州地方は引き続き上回っています。近畿地方はコロナ下で転出者の増加幅が比較的小さかったものの、継続的にコロナ前を上回る状況が続いています〔図表6〕。

〔図表5〕都区部からの転出先割合



〔図表6〕都区部からの地方別転出者数水準の推移



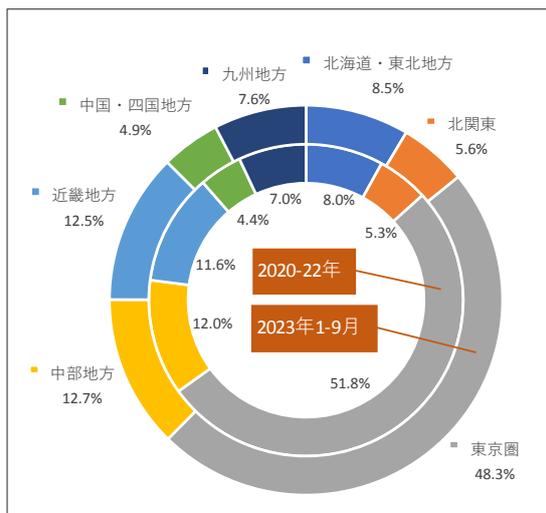
●都区部への転入元の変化

都区部への転入元を地方別にみると、東京圏が約半数を占め、以下、転出と同様の順位となっています〔図表7〕。北海道・東北地方と北関東がコロナ下で比較的減少幅が大きくなりました。近畿地方や中国・四国地方においては減少幅が小さく、2023年9月まででみると、2019年同期間を上回る転入者数となっています。他方、北関東や中部地方、東京圏、北海道・東北地方からの転入者数はコロナ前の水準に及びません〔図表8〕。

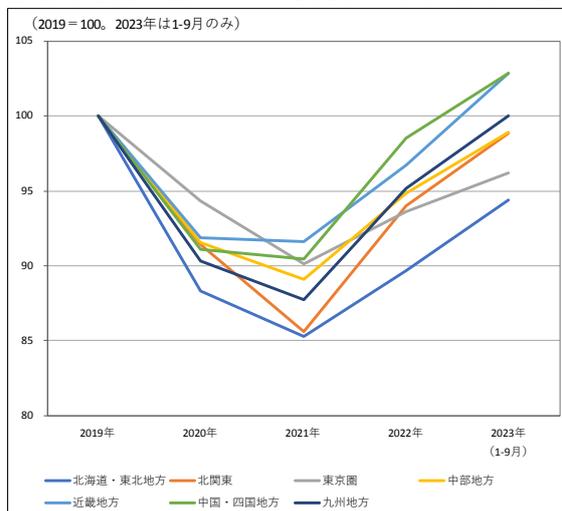
2023年1-9月においては2019年同期と比べて転出者数はほぼ同水準ですが、転入者数は約2%少ない状況です。その要因として、産業構造や雇用環境などがコロナ禍を経て変化した可能性や、マンションの価格高騰などにみられる居住コストの上昇などが考えられますが、しばらく動向を追跡した上で分析する必要があると考えます。

(以上、都市未来総合研究所 下向井 邦博)

〔図表7〕都区部への転入元割合



〔図表8〕都区部への地方別転入者数水準の推移



図表5～8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



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

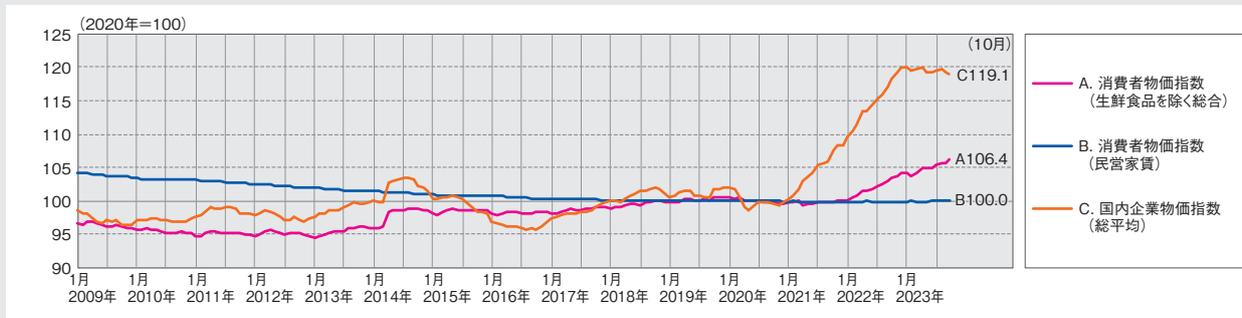
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

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。

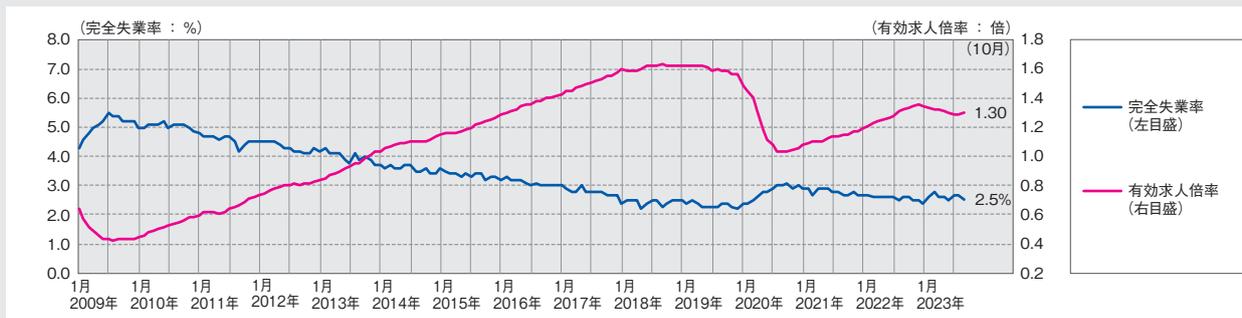
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

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：日本相互証券、住宅金融支援機構及びみずほ銀行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

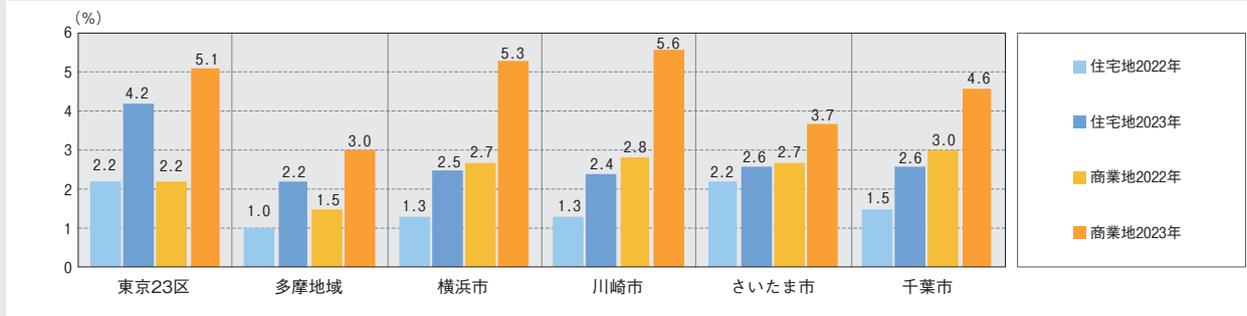
短期プライムレート
長期プライムレート
長期国債新発債流通利回り | ：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。(保証型は含まない。2010年4月以降は融資率が9割以下の場合。2017年10月以降は融資率が9割以下、新機構団信付きの場合)
：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年未満貸付ける際の基準となる貸出金利。
：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。 |

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

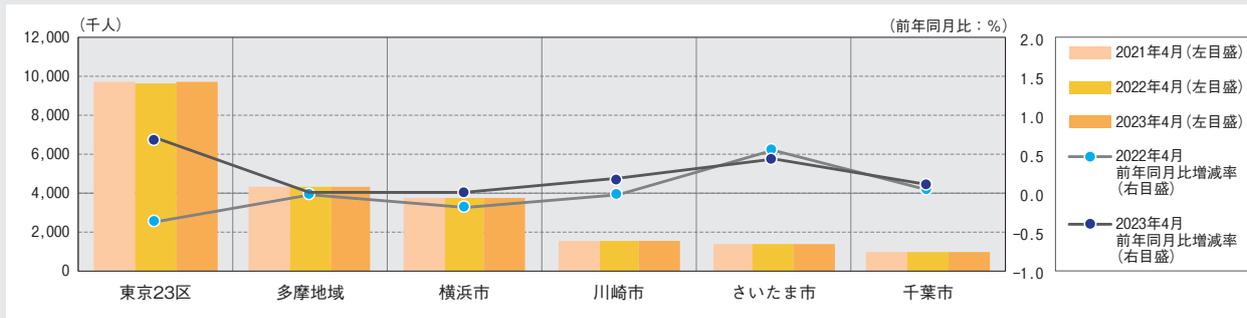
東京圏

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」

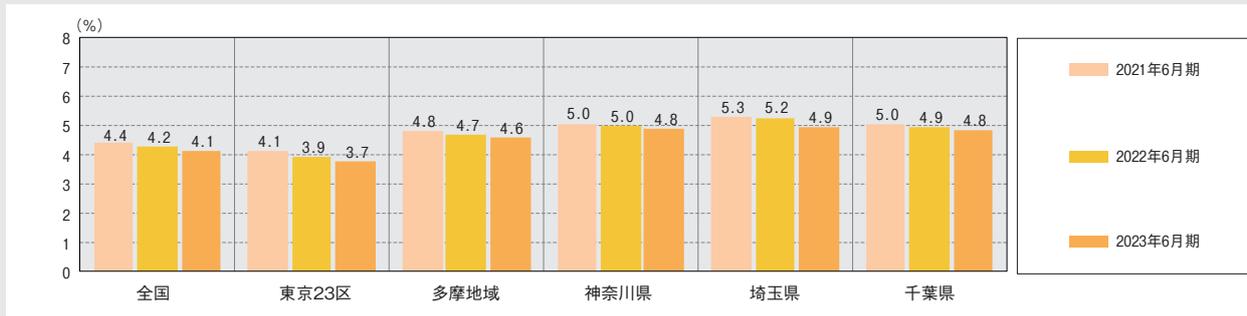
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値(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]



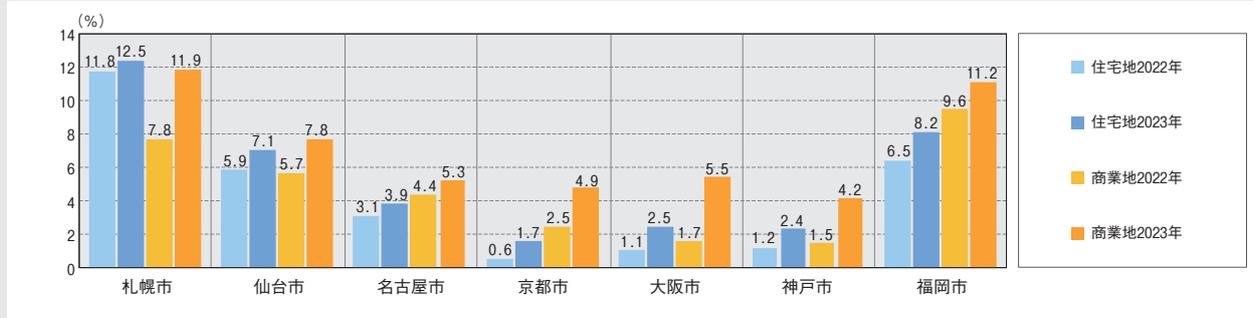
注：各投資法人の2023年6月末までの決算資料による。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA(リートレーダー)」

図	概要	説明
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。

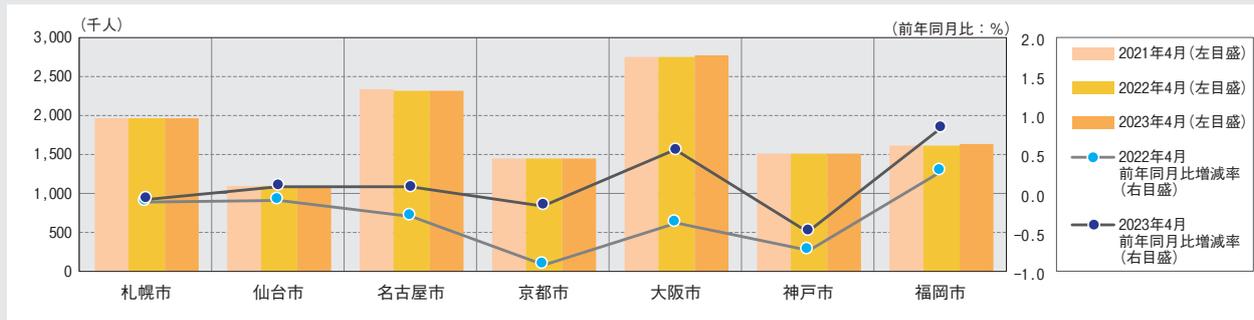
■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

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」

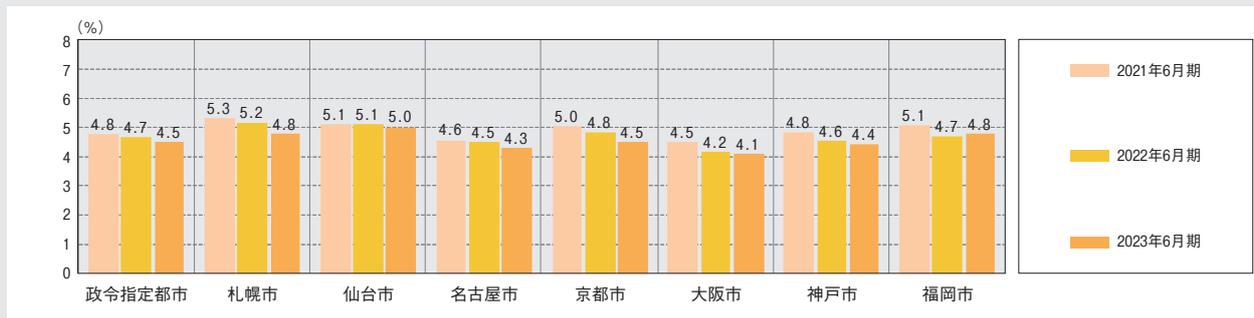
図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値(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2023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。

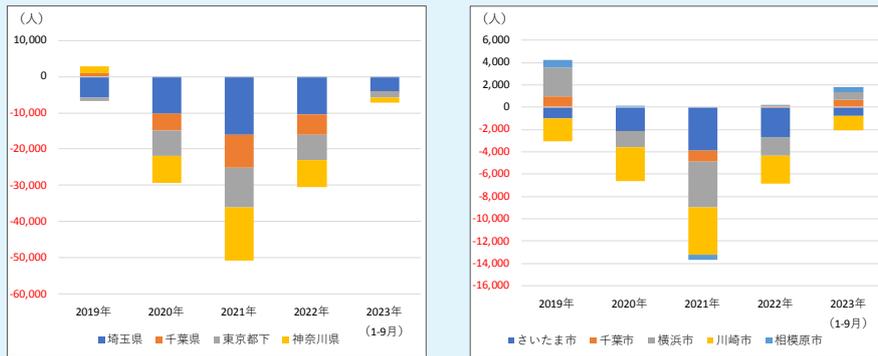
注記：図1から図6はいずれも原稿作成時点で入手できたデータに基づき作成

都区部においては、コロナ前は千葉県と神奈川県が転入超過、埼玉県と東京都下（都区部を除く多摩地域と島嶼部）が転出超過でした。コロナ下ではどのエリアに対しても転出超過となり、2021年にピークを迎え、2022年は減少しましたが、2023年1-9月は転出超過の状態が続いています。政令指定都市については、2019年に都区部に転入超過であった千葉市、横浜市、相模原市は2023年1-9月は転入超過となりました[図表1]。

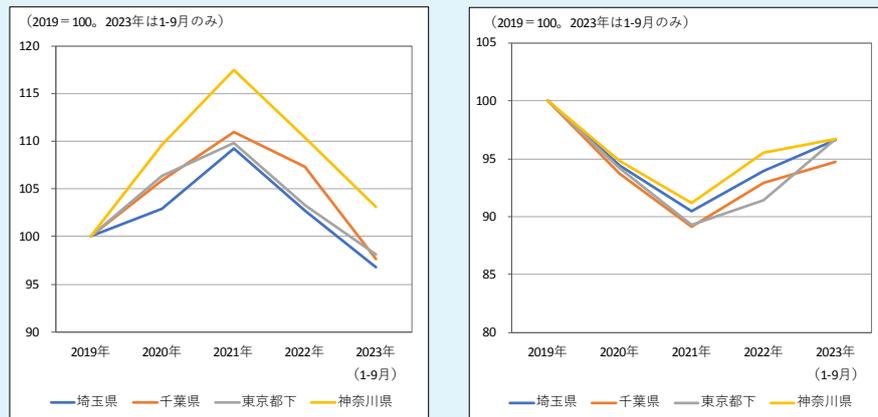
都区部からの転出はコロナ下で神奈川県が2019年比で大きく増加しました。2023年1-9月は神奈川県を除いて2019年同期間の水準を下回るほど転出者は減少していますが、神奈川県への転出は年間を通して2019年の水準を上回る可能性があります。一方、都区部への転入は千葉県と東京都下で比較的減少が大きくなりましたが、東京都下は2023年になって減少幅の縮小が進み、千葉県からの回復は遅れています。3ページで示した東京圏からの転入者数がコロナ前の水準を下回っているのは、どのエリアにも言えることでした[図表2]。

(以上、都市未来総合研究所 下向井 邦博)

[図表1] 都区部における東京圏の転入超過数の推移(左図：東京都下及び3県、右図：東京圏の政令指定都市)



[図表2] 都区部における東京圏への転出者数(左図)と東京圏からの転入者数(右図)の推移(2019年=100)



図表1,2のデータ出所：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

みずほ信託銀行株式会社