

不動産マーケットリサーチレポート

VOL.264

2025.1.31

三菱UFJ信託銀行 不動産コンサルティング部

不動産マーケットリサーチレポートでは注目されているトピックスを中心に、不動産マーケットの様子を分析していきます。

コロナ禍による 30～39 歳層・0～9 歳層の変化、50～59 歳層の転出増 東京都の人口転入・転出傾向 Part 2

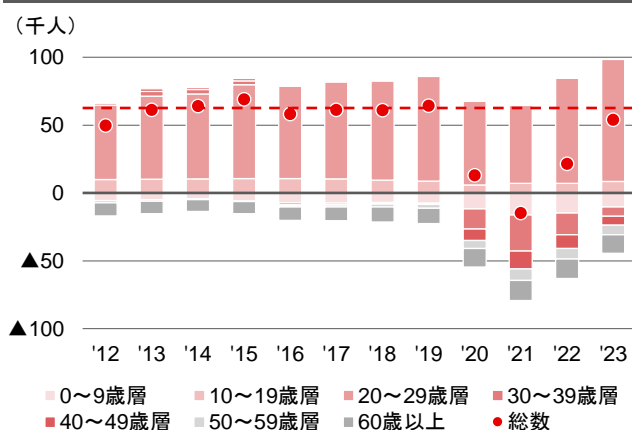
- ・ コロナ禍が発生した 2020 年以降、30～39 歳層の都区部からの転出超過が高水準で続いている。同時に、0～9 歳層の転出超過も 2020 年以前を上回る水準となっている。
- ・ 0～9 歳層と 30～39 歳層の主な転出先は、埼玉県・千葉県・神奈川県周辺の 3 県と都下となっており、他の地域への転出は顕著な変化は見られない。
- ・ 50～59 歳層は 2015 年以降転出超過数が増加基調にあり、2020 年、2021 年には転出超過数が急増した。近年は減少しているが、2020 年以前と比較すると高水準を維持している。

Vol.263「東京都の人口転入・転出傾向 Part 1」では住民基本台帳人口移動報告のデータに基づき年齢階層別・移動前後の居住自治体別のデータが入手できる 2012 年から 2023 年の 12 年間¹について、46 道府県を 8 地域²に分けて東京都・都区部・都下への転入・転出動向を概観し、また都区部の 20～29 歳層の転入・転出動向を分析した。

「10～19 歳層、20～29 歳層」は 2012～2023 年の全期間に渡り他地域から都区部への転入超過、「0～9 歳層」「50～59 歳層」「60 歳以上」は 2012～2023 年の全期間に渡り都区部からの他地域への転出超過、それ以外の年齢層は、2020 年より前は転入・転出がほぼ均衡、2020 年以降は都区部からの他地域への大幅な転出超過となっている。

本号では Part1 に引き続き、比較的変動の大きい「30～39 歳層」「0～9 歳層」「50～59 歳層」の動向を確認する(図表は全て当社が作成)。

図表 1: 都区部年代別転入超過 (男女計)



注 1. 住民基本台帳法の改正により、2012 年 7 月から住民基本台帳に外国人人口が算入されることになり、その直後から「毎年 1 月 1 日時点」等の断面ベースの計数には外国人の人口が反映されている。一方、公開されている 10 歳階級別移動人口では、2017 年までは日本人のみの計数であり、外国人人口の移動が反映されるのは 2018 年分(暦年)のデータからとなっている。よって本レポートでは、2012～2017 年までの人口移動、また比較のための年初人口はともに日本人ベース、2018 年以降は、年間移動人口・年初人口とも外国人を含む総数ベースとしている。

2. 一般的な「地方」をベースに数字の規模がある程度揃うように決定。各「地域」に含まれる道府県は次の通り。「北関東以北」: 北海道、東北 6 県(青森、岩手、宮城、秋田、山形、福島)、北関東 3 県(群馬、栃木、茨城)。「埼玉県」「千葉県」「神奈川県」: 表示の通り。「中部」: 甲信越(山梨、長野、新潟)、北陸 3 県(富山、石川、福井)、東海 3 県(静岡、愛知、三重)、岐阜。「近畿」: 滋賀、京都、奈良、大阪、和歌山、兵庫。「中国・四国」: 岡山、広島、鳥取、島根、山口、徳島、香川、愛媛、高知。「九州・沖縄」: 福岡、佐賀、長崎、熊本、大分、宮崎、鹿児島、沖縄。

世界が進むチカラになる。

30～39 歳層・0～9 歳層

ここでは、30～39 歳層の変動を確認し、続けて 0～9 歳層の動きを確認する。0～9 歳層の動向は親世代とも考えられる 30～39 歳層・40～49 歳層の一部の動きを示唆していると想定されるからである。

【30～39 歳層】

30～39 歳層の変動としては、図表 1 (Vol.263 「東京都の人口転入・転出傾向 Part1」 図表 6 を再掲) にある通り、2020 年以前は都区部と他の地域との間の転出・転入の動向には大きな特徴は無く、「転出・転入はほぼ同数で均衡」という状況であったが、2020 年以後は都区部からの大幅な転出超過が発生した。これを前出の「8 地域」別に分解したものが、図表 2 である。

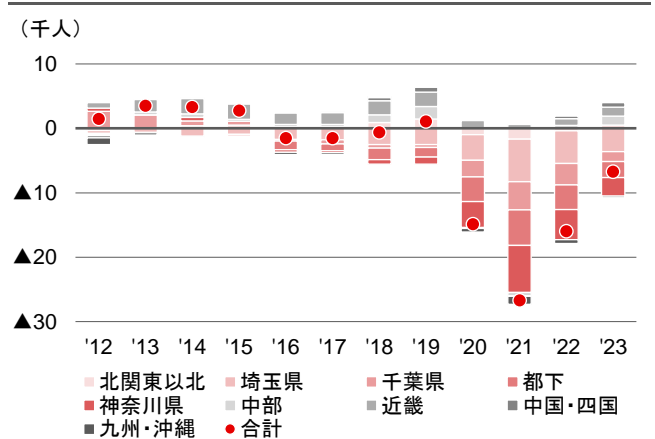
2020 年と 2021 年は、都区部は近畿を除く全ての地域に対して転出超過となっており、特に「埼玉県・千葉県・神奈川県周辺の 3 県（以下、周辺 3 県）と都下」の 4 地域で転出超過の殆どを占めていることが分かる。2022 年以降、転出超過は縮小傾向となり、「周辺の 3 県と都下」以外の地域（以下「43 道府県の各地域」）を中心に都区部から見て転入超過となる地域も出てきた。しかし、2023 年においても周辺 3 県と都下で 1 万人余りの転出超過となるなど、2020 年以前の 2 倍を超える転出超過水準となっている。

【地域別 転入数・転出数分解】

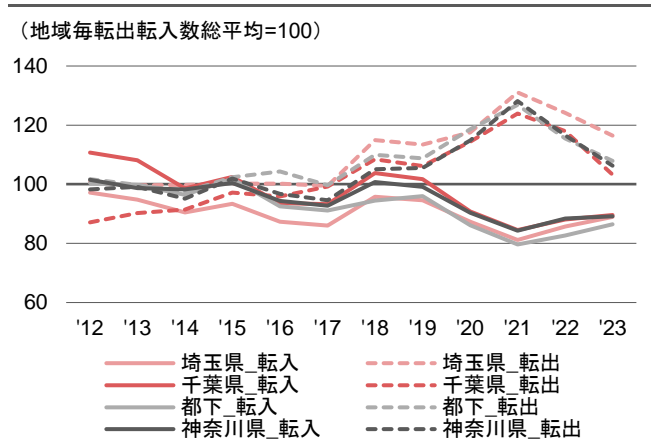
この転入超過の動向を、前回レポートの「20～29 歳層」の分析と同様に、転入・転出を指数化して表示したものが、図表 3、図表 4 となる³。図表 3 は都区部と、「周辺の 3 県と都下」の 4 地域の転入・転出状況、図表 4 は都区部と「43 道府県の各地域」との転入・転出状況を示している⁴。

図表 3 では、2020 年以降の転入・転出の状況が、「周辺の 3 県と都下」の 4 地域においてよく似ている—即ち、都区部からこれらの 4 地域への転出超過の変動は、ほぼ同様の転出・転入行

図表 2: 都区部地域別転入超過 (男女計・30～39 歳層)



図表 3: 地域別都区部転入・転出指数化 (周辺 3 県・都下、男女計、30～39 歳層)



注 3. 各地域から都区部への転入・都区部からの転出を直接表示すると、地方により転入者数・転出者数の水準が異なるため煩雑な印象となる。よって、地方ごとに都区部への転入数、都区部からの転出数全体の平均（12 年間の各年の転入者数と、12 年間の各年の転出者数（正の値として扱う）の総合計を 24 で割ったもの）を算出し、これを 100（各地方の転出者数・転入者数の「中心的水準」と考えられる）として転出者数・転入者数を指数化した。

4. ここでは取り上げないが、40～49 歳層について図表 2、図表 3 に相当する作図をするとその形状は、30～39 歳層のグラフと極めてよく似た形となることが確認されている。都区部とそれ以外の地域との転入・転出活動は、30～39 歳層と 40～49 歳層でかなり良く似ているらしいことが伺われる。人生の節目に係ることもある 20～29 歳層や 50～59 歳層とは異なり、30～39 歳層と 40～49 歳層は生産年齢人口の中核でもあることから、傾向がほぼ同一となるのは自然かもしれない。

世界が進むチカラになる。

動によって引き起こされている—ことが分かる⁵。2020年以前は転出数と転入数にあまり顕著な差は無かったが、コロナ禍の発生した2020年以降都区部からの転出が急増、一方都区部への転入は減少する、というものである。

この転入・転出のギャップは2021年に最大化し、その後縮小傾向となっているが、都区部からの転出の減少に比べ都区部への転入の増加の方が回復が鈍いような印象を受ける。

図表4では、「43道府県の各地域」からの都区部への転入、また都区部からこれらの地域への転出を示している。指数化を行い、薄い太線で転入・転出の平均値を示している。

こちらでは図表3とは対照的に、コロナ禍前後において都区部からの転出の傾向には殆ど変化が見られない。一方、都区部への転入については2020年に顕著な減少がみられる。

即ち43道府県においては、転入・転出の差引の値だけ見ると「転入超過から転出超過に転換」となるが、転入・転出の個々の動きとしては、転入が減り転出が増えたのではなく、「都区部からの転出数がほぼ変わらない中、都区部への転入数が急減し転出数を割り込んだ」ことによる転出超過となっている。

【0～9歳層 地域別 転入数・転出数分解】

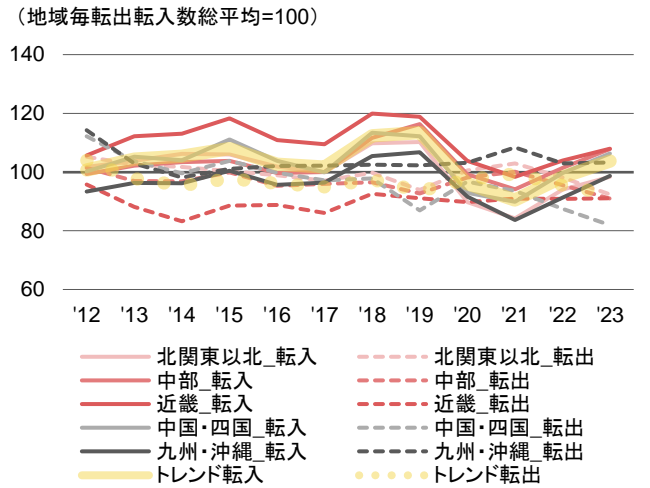
次に0～9歳層の動きを確認する。図表5は0～9歳層において、都区部と「周辺3県と都下」との転出・転入を示したもの（30～39歳層の図表3に相当）、図表6は都区部と「43道府県の各地域」との転出・転入を示したもの（30～39歳層の図表4に相当）である。

これを見ると「0～9歳層」と「30～39歳層」との間で、以下の様な違いがあることが分かる。

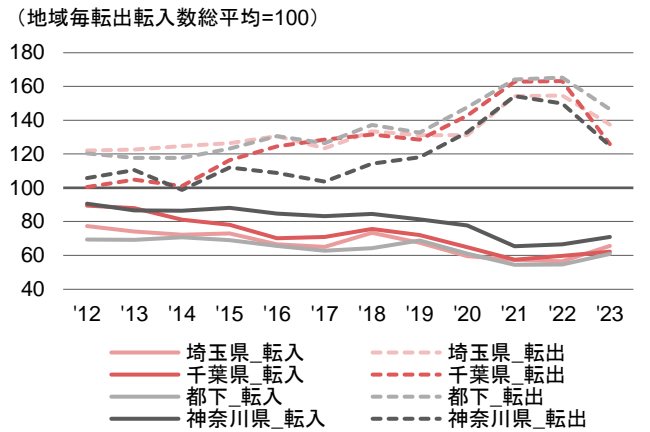
30～39歳層の図表3（都区部と周辺3県・都下との転入・転出）では、2021年に転出のピーク、転入のボトムを記録し、2022年には一転して収束傾向を示しているが、0～9歳層の図表5においては、ピークとボトムが2021年と2022年の2年間に渡っている。2022年はコロナ禍の3年目となる年であり、政府の「新型コロナウイルス感染症対策の基本的対処方針」においても大規模イベントの規制緩和等が進んだ時期であった。

しかしこの時期であっても0～9歳層の転出が高水準となっていることは、この年齢層とともに

図表 4: 地域別都区部転入・転出指数化 (43道府県、男女計、30～39歳層)



図表 5: 地域別都区部転入・転出指数化 (周辺3県・都下、男女計、0～9歳層)



注 5. 転入・転出の変動パターンと転入超過・転出超過の増減変動については、Vol.263 東京都の人口転入・転出傾向 Part1の図表2参照。

世界が進むチカラになる。

に転出するであろう 30～39 歳層や 40～49 歳層（いわゆる、ファミリー層）の都区部からの転出が、コロナ関連の規制緩和の動きが出る中でも高い水準を保っていたことになる。

都区部からの転出者に限定した経済状況の公的データが存在しないため推測となるが、コロナ禍で先行きが不透明となる中、就学等の事情がある 0～9 歳層を伴わない 30～39 歳層は、状況の変化に応じて速やかに転出した可能性がある。一方、0～9 歳層を伴う層では状況が変化しても即転出を検討できる状況ではなかった人々が居たためピークが 2 年間に渡り、コロナ規制が緩和される中で高水準の転出が続く状況となったというようなことも考えられる。

43 道府県の各地域と都区部との間の転出・転入を示した図表 6 では、30～39 歳層について同じ地域を対象にした図表 4 と比べると、都区部からの転出動向は 0～9 歳層・30～39 歳層ともに、2020 年前後ではほぼ横ばいとなっている。即ち、「周辺 3 県と都下」に対する傾向とは異なり、「43 道府県の各地域」に対する転出の急増は見られない。

一方都区部への転入を見ると、30～39 歳層の図表 4 では、2018 年から 2021 年にかけてやや大きい増加・減少を示した後、2021 年のボトムから回復基調となっているが、0～9 歳層の図表 6 では、2012 年以来緩やかに減少傾向が続いている。

0～9 歳層の動きがいわゆるファミリー層の動きにある程度連動しているとする、43 道府県の各地域から都区部への転入については、ファミリー層の場合は都区部への転入が年々減少しており、コロナ禍となって減少はやや加速したものの急減とはならなかった。一方 0～9 歳層を伴わない 30～39 歳層については、好況期には都区部への転入が増加し、2020 年以降は一転して急激な「転入控え」が発生したと考えることもできる。

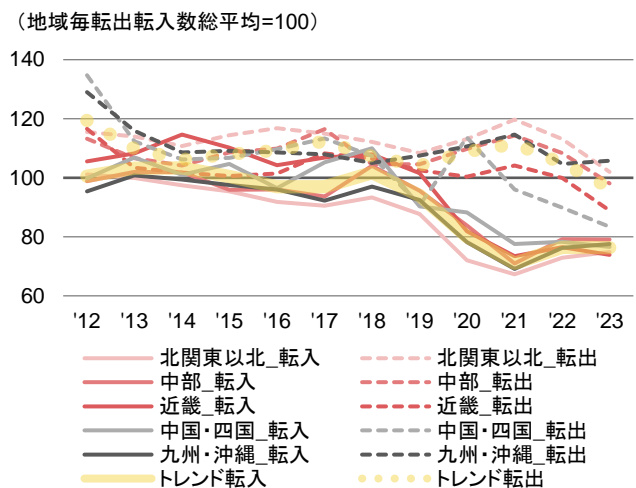
50～59 歳層

最後に年々転出超過が拡大している 50～59 歳層について確認する。

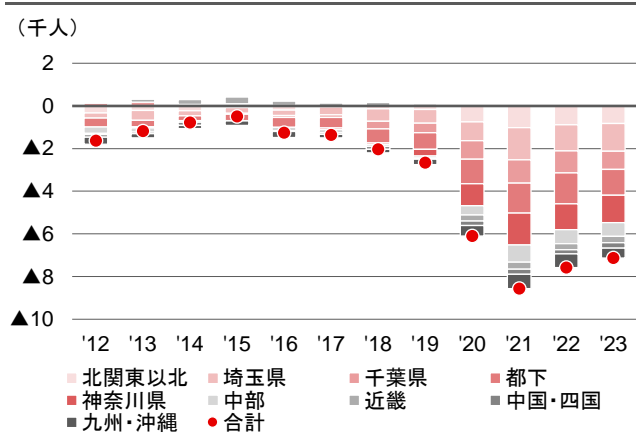
図表 7 は、都区部における 50～59 歳層の転出超過・転入超過の状況を示している。

2019 年までは近畿を中心に比較的少数の都区部への転入超過、周辺 3 県と都下を中心とした都区部からの転出超過であり、2015 年以降は全体としての転出超過が徐々に拡大する形で推移していた。これが、2020 年以降は都区部から見た全ての地域に対して大幅な転出超過となっている。

図表 6: 地域別都区部転入・転出指数化
(43 道府県、男女計、0～9 歳層)



図表 7: 都区部 地域別転入超過
(男女計・50～59 歳層)



世界が進むチカラになる。

先ほど見た、30～39 歳層が 2020 年以後に転出超過となっている地域は、「周辺 3 県と都下」が殆どを占めるが、50～59 歳層の場合、2020 年以前から「周辺 3 県と都下」以外の「43 道府県の各地域」にも相当数が転出していることは注目される⁶。

【地域別 転入数・転出数分解】

これを、都区部と「周辺 3 県と都下」について転出・転入動向を個別に見たものが図表 8、都区部と「43 道府県の各地域」について個別に見たものが図表 9⁷となる。

図表 8 では、都区部から「周辺 3 県と都下」への転出が 2012 年以來一貫して増加し、2022 年以降は頭打ちとなっている。一方「周辺 3 県と都下」から都区部への転入は 2019 年まで緩やかに増加してきたものの、2020 年以降はやや減少がみられる動きとなっている。

図表 9 では、都区部から「43 道府県の各地域」への転出が、図表 8 と同様 2012 年以來一貫して増加していることが確認できる。一方、「43 道府県の各地域」から都区部への転入については、2020 年に急減し、それ以降は増加傾向にはあるものの、転出と一定のギャップが開いたまま推移している状況がみられる。この 2020 年以降の転入者の急減が、図表 7 において同年以降に転出超過が大幅に増えた要因となっている。

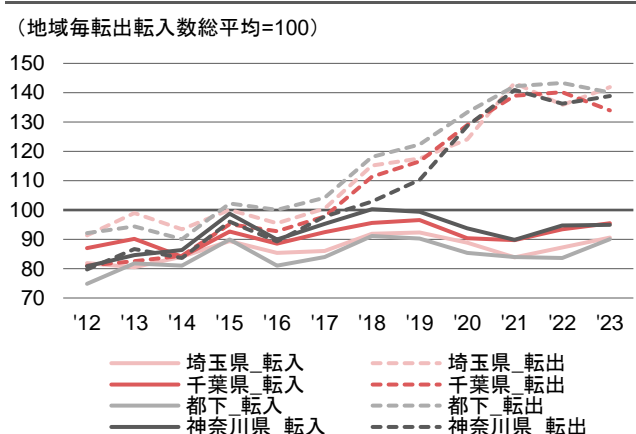
おわりに

以上、東京都区部に対する「周辺 3 県と都下」「43 道府県の各地方」との転入・転出動向を、「30～39 歳層」「0～9 歳層」「50～59 歳層」について見てきた。

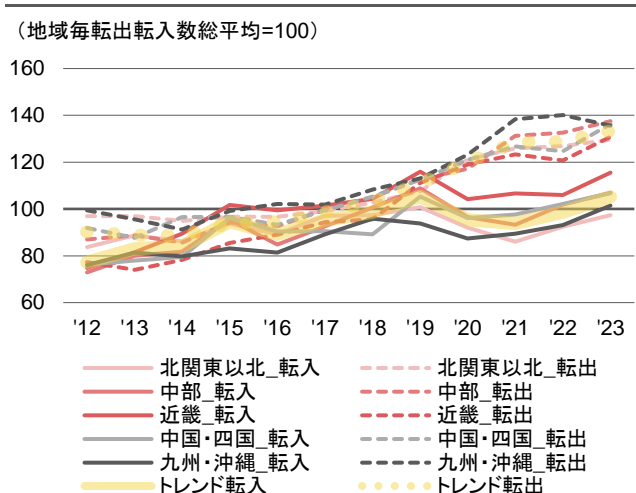
「30～39 歳層」と「0～9 歳層」とでは、都区部からの転出先は共に「周辺 3 県と都下」が殆どを占めるが、2020 年以降における都区部からの転出・都区部への転入の動きに差がみられ、「0～9 歳層を伴う 30～39 歳層」と、「0～9 歳層を伴わない 30～39 歳層」の間に転入・転出行動の違いがあるらしいことがうかがえる。

「50～59 歳層」は、2012 年以來一貫して都区部からの転出者が増加傾向となっている。また、「50～59 歳層」では転出先の地域も「43 道府県の各地方」に属する割合が一定割合存在している。「30～39 歳層」で殆どを占める「周辺 3 県と都下」への転出が、「都区部へのアクセスを確

図表 8: 地域別都区部転入・転出指数化
(周辺 3 県・都下、男女計、50～59 歳層)



図表 9: 地域別都区部転入・転出指数化
(43 道府県、男女計、50～59 歳層)



注 6. この傾向が、いわゆる「帰郷」であるのか、あるいは好きな地方で第二の人生を送りたいのか等という理由、また、それらの比率については興味深いものがあるが、住民基本台帳では移動事由が得られないため、現状不明である。

7. 図表 9 では図表 6 と同様、指数化を行ってもまだ見づらいため、薄い太線で転入・転出の平均値を示している。

世界が進むチカラになる。

保したままの転出（通勤圏内での転居）」とすれば、「50～59 歳層」の転出では「都区部を完全に後にする」転出が一定程度あるとみることできる。

前回レポートで「20～29 歳層は 2012 年から 2023 年まで一貫して都区部への転入超過」であることを考えると、東京都区部に関する大まかな人流としては、

- ・ 20～29 歳層はほぼ全国から転入超過
- ・ 30～39 歳層と 0～9 歳層は主に埼玉県・千葉県・神奈川県「周辺 3 県と都下」に対して転出超過
- ・ 50～59 歳層は「周辺 3 県と都下」と「43 道府県の各地方」という、全国に対して転出超過となっているとみられる。

以上、都区部について年齢階層別・転入・転出地域別の動向を見てきた。ただ、実際には移動として現れる数値だけではなく、そのベースとなる人口規模も転入・転出の規模に影響していると考えられる。

Part3 では、この側面から転入・転出の傾向を検証していく。

三菱 UFJ 信託銀行 不動産コンサルティング部 三好 貴之

本資料は、お客さまに対する情報提供のみを目的としたものであり、弊社が特定の有価証券・取引や運用商品を推奨するものではありません。

本資料は執筆者個人の見解に基づくものであり、弊社としての統一した見解を公式に表明するものではありません。

ここに記載されているデータ、意見等は弊社が公に入手可能な情報に基づき作成したものです。弊社および執筆者はその正確性、完全性、情報や意見の妥当性を保証するものではなく、また、当該データ、意見等を使用した結果についてもなんら保証するものではありません。税務・会計・法務等に関する事項に関しては、予めお客様の顧問税理士、公認会計士、弁護士等の専門家に相談の上、お客様の責任においてご判断ください。

本資料に記載している見解等は本資料作成時における判断であり、経済環境の変化や相場変動、制度や税制等の変更によって予告なしに内容が変更されることがありますので、予めご了承ください。

弊社および執筆者はいかなる場合においても、本資料を提供したお

客さまならびに直接間接を問わず本資料を当該お客さまから受け取った第三者に対し、あらゆる直接的、特別な、または間接的な損害等について、賠償責任を負うものではなく、お客さまの弊社に対する損害賠償請求権は明示的に放棄されていることを前提とします。本資料は弊社の著作物であり、著作権法により保護されております。弊社の事前の承諾なく、本資料の全部もしくは一部を引用または複製、転送等により使用することを禁じます。

本資料で紹介・引用している金融商品等につき弊社にてご投資いただく際には、各商品等に所定の手数料や諸経費等をご負担いただく場合があります。また、各商品等には相場変動等による損失を生じる恐れや解約に制限がある場合があります。なお、商品毎に手数料等およびリスクは異なりますので、当該商品の契約締結前交付書面や目論見書またはお客さま向け資料をよくお読み下さい。

本資料は、「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づく鑑定評価書ではありません。

上記各事項の解釈および適用は、日本国法に準拠するものとします。

世界が進むチカラになる。