

不動産マーケットリサーチレポート

VOL.266

2025.2.12

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。

20～29 歳層の都区部への転入加速と、0～9 歳層の転入控えの発生

東京都の転入・転出傾向 Part 3

- 10 歳階級別にみた東京都都区部への転入者数や東京都都区部からの転出者数は、その転出元となる地域の当該年齢層の人口の規模に連動する傾向がある。
- また人口の規模だけではなく「転出意向」の強弱も、一部の年齢層においては時間とともに変化し、転入・転出数に影響していることが伺われる。
- 「周辺 3 県と都下」「43 道府県」とともに、0～9 歳層の都区部への「転入控え」傾向がみられるようになっている。

Vol.263「東京都の転入・転出傾向 Part1」、Vol.264「東京都の転入・転出傾向 Part2」では、東京都・都区部・都下との間の 46 道府県からの転出・転入動向、都区部の「20～29 歳層」「30～39 歳層・0～9 歳層」「50～59 歳層」の転出入動向を概観した。

これらの転出・転入数は各年齢層の意向・事情を反映しているのは確かであるが、そもそもそれらの年齢層の人口にも依存していると考えられる。例えば、20～29 歳層の各地方から都区部への転入数は、同年齢層の「都区部へ転入をしたい」という意向の強さ・事情の有無と、各地方におけるその年齢層の人口規模によって決まると思われる。また、人口規模が一定の場合でも、「転出入の意向の強さ」が時系列的に変化する可能性もある。

そこで本レポートでは、「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」(総務省)、「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」(東京都)、「住民基本台帳人口移動報告」(総務省)のデータに基づき、都区部以外の日本を大きく埼玉・千葉・神奈川と東京都下の「周辺 3 県と都下」、1 都 3 県以外の「43 道府県」に分け¹、転出入の元となる地域の人口と転入・転出人口との比較を行う(図表は三菱 UFJ 信託銀行が作成)。

各地域の年齢層別人口増減

次ページの図表 1～3 は、「都区部」「周辺 3 県と都下」「43 道府県」の年齢層別の各年初における人口の推移を示したものである。年齢層の切り方については、原データは 100 歳までの 5 歳階級であるが、ここでは 10 歳階級別移動データに合わせたものとしている。また、移動データの集計対象が 2017 年までは日本人のみ、2018 年からは外国人を含む総数となっているため、年初人口も 2017 年までは日本人のみ、2018 年からは外国人込みの値としている²。各グラフ中

注 1. Part1、Part2 においては、都区部から見た地域区分を「埼玉県」「千葉県」「神奈川県」「東京都下」(以上「周辺 3 県と都下」)、「北関東以北」「中部」「近畿」「中国・四国」「九州・沖縄」(以上「43 道府県の各地域」)としていたが、都区部に対する転入・転出傾向は全体として「周辺 3 県と都下」と「43 道府県の各地域」に大別できるとみられるので、本レポートでは「周辺 3 県と都下」と「43 道府県の各地域」(以下「43 道府県」)の 2 つの地域に集約して分析を行う。

2. 2012 年 7 月から、改正後の住民基本台帳の法律が施行され、年初人口としては 2013 年から外国人込みの数値が発表されている。しかし、移動データへの外国人人口の反映は 2018 年からであるので、年初人口の「日本人のみ」から「総数(外国人を含む)」への区分の切替えも、移動データの内容に合わせたもの。

世界が進むチカラになる。

の点線部分は、2017年までの「日本人のみ」から2018年以降の「外国人込み」への移行部分を示している。また3つのグラフとも「60歳以上」の層の人口が特に多いため、「60歳以上」だけ全て右軸表示となっている。

【都区部人口】

図表1は都区部の人口推移を示している。これは、都区部からの転出のベースとなる人口と見ることできる。

図表1にみられる動向を特に2018年以降について確認すると、「0～9歳層」「30～39歳層」「40～49歳層」の、年少者と中間の年齢層は減少トレンド、「50～59歳層」「60歳以上」の中老年層は一貫して増加、「10～19歳層」「20～29歳層」の若年層は2019年、2020年に一旦ピークとなり減少したが、2023年からはコロナ禍の一段落を反映してか、反転、増加している。

【周辺3県と都下の人口】

図表2は「周辺3県と都下合算」の人口変動をまとめたものとなる。これは、都区部への転入のベースとなる人口を示している。

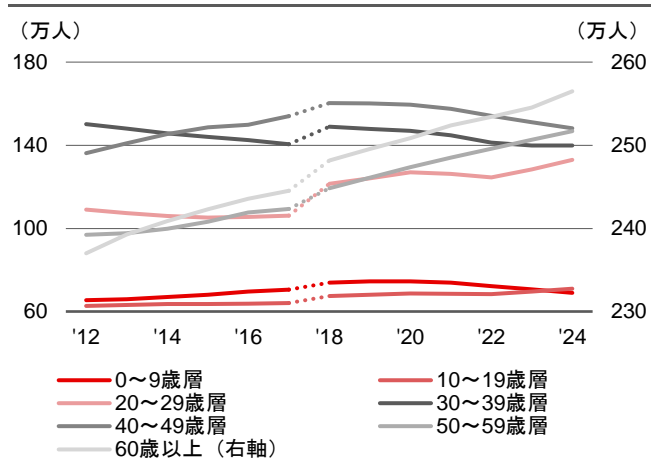
都区部と同様に、「50～59歳層」「60歳以上」の中老年層が一貫して増加しているが、都区部とは異なり、「10～19歳層」「20～29歳層」の若年層が2023年から増加するような動きは見られず、「20～29歳層」は微増、「10～19歳層」は微かに減少傾向を示している。「0～9歳層」「30～39歳層」「40～49歳層」の、「年少者と中間の年齢層の減少」は都区部と似ているが、「0～9歳層」については都区部とは異なり、2019年からすぐに減少が始まっている。

【43道府県の人口】

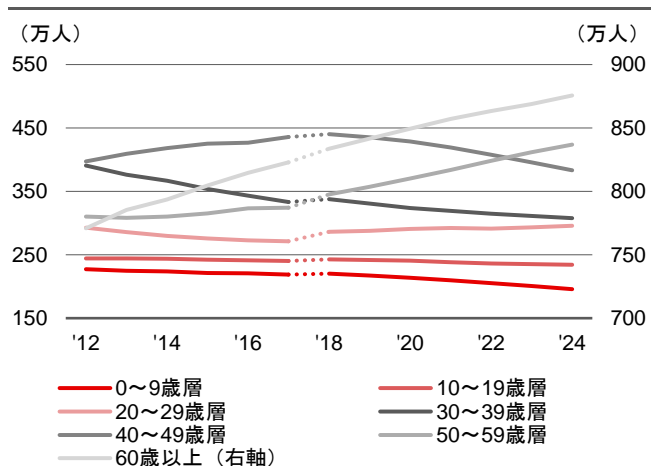
図表3は都区部と「43道府県」を合算した人口の動向を示している。これも、都区部への転入のベースとなる人口を示している。

ここでは、「50～59歳層」「60歳以上」の中老年層が一定の水準である以外は、全ての年齢層において人口の減少傾向が続いている。他には、「20～29歳層」が2022年からほぼ横ばいとなっているのが目立つ程度となっている。

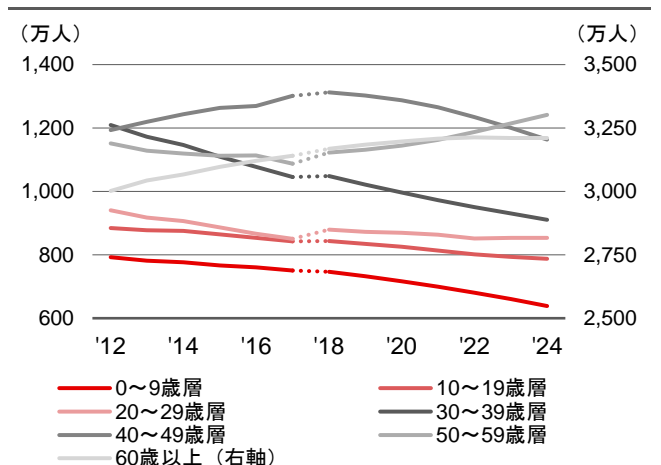
図表1: 東京都区部 年齢階層別人口推移



図表2: 周辺3県+都下 年齢階層別人口推移



図表3: 43道府県 年齢階層別人口推移



世界が進むチカラになる。



転出元地域の人口からの検討

ここまで、都区部と「周辺 3 県と都下」「43 道府県」をそれぞれ合算した人口の推移を見てきた。以下では、都区部と各地域との間の転入・転出数と人口との関係を検討する。各年の転出・転入者数、年初人口は 2012 年の水準を 100 として指数化する³。図表 4 から図表 7 において、人口の推移の時間経過を示した。グラフの各線に示している●印はコロナ禍前の最後の年となる 2019 年の年初を示している。線中の破線部分は集計対象が日本人のみから外国人込みに切り替わった、2017 年と 2018 年の間を示している。従ってこの部分については、2017 年から 2018 年にかけての日本人の部分の変動と、2018 年の外国人の算入によって数値が膨らむことの両方の要因が入っていることになる。また、縦横軸が交わる点は 2012 年の水準となる。

都区部からの転出動向

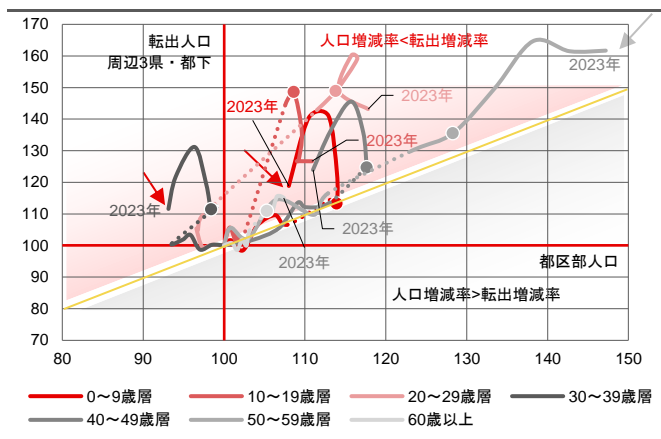
図表 4・図表 5 は、都区部から「周辺 3 県と都下」、また都区部から「43 道府県」への動きを示したものである。横軸が各年初の都区部の人口の水準を示し、縦軸が都区部からの転出者数の水準を示している。

左下から右上に伸びる線は、2012 年を基準とした年初人口の変化率と転出者数の変化率が等しくなる水準を示している⁴。この線より上側にグラフの各線が位置した場合は「人口の変化率よりも転出の変化率が大きい（実質的に転出者が増加している）」、下側に位置した場合は「人口の変化率よりも転出の変化率が相対的に小さい（実質的に転出者が減少している）」とみることができる。

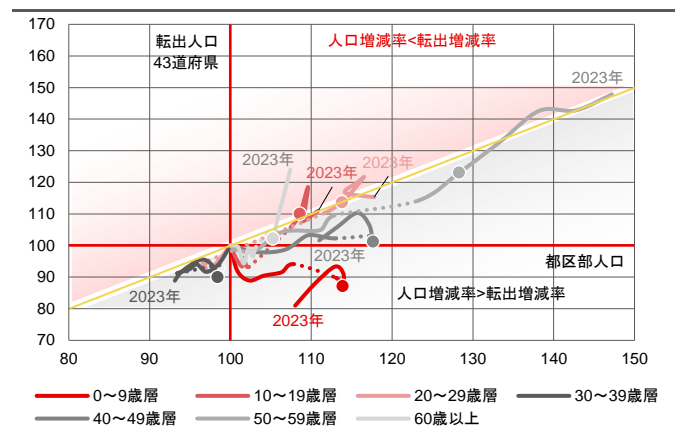
【50～59 歳層の転出増加の要因】

Part2 において、「50～59 歳層」の都区部からの転出者数が年々増加していると指摘したが、都区部から「周辺 3 県と都下」への転出について見た図表 4、都区部から「43 道府県」への転出について見た図表 5 とともに、斜め線（人口増減率＝転出増減率）に沿うような変化となっている。

図表 4. 年齢階層別都区部人口・転出人口指数化
(2012 年=100、都区部⇒周辺 3 県と都下)



図表 5: 年齢階層別都区部人口・転出人口指数化
(2012 年=100、都区部⇒43 道府県)



注 3. 「転入」といった場合、転出と対を成す、もともとの転入・転出（いわばグロスの転入・転出）と、転出も加味したネットの「転入超過」と呼ばれる転入があるが、ここで分析対象とするのはもともとの転入・転出（グロスの転入・転出）である。
 4. 例えば、都区部への転入数（縦軸）と都区部人口（横軸）がともに 100 であったものが、両方とも 10%減少した場合は、両方とも 90 の水準となってこの線上に乗ってくる。言い換えれば、この線上に乗っている（あるいは極めて近いところで推移する）ということは、2012 年を 100 とした場合の、都区部からの転出者数の変化が都区部人口の増減に比例している、ということになる。

世界が進むチカラになる。

2023年の都区部の人口の指数は147であるのに対し、転出者の指数は図表4で162、図表5では148となっている。これは、2012年対比で2023年の都区部における「50～59歳層」の人口が47%増加したのに対し、2023年に都区部から転出した同年齢層の人数も「周辺3県と都下」に向けては62%増、「43道府県」に向けては48%増となったことを示している(図中、灰色矢印)。

図表4・図表5ともに「50～59歳層」の線が概ね斜め線(人口増減率=転出増減率)に沿っていることから、2012年から最近までの「50～59歳層」の都区部からの転出者数の増加は、「2012年以降、50～59歳層の人々の間で都区部からの転出の機運が年々高まっている」ということではなく、2012年から2023年にかけて都区部における「50～59歳層」の人口の増加が、この年代層の転出増をもたらしたもので、意識・行動の変化が主な要因ではない、ということであると考えられる(但し図表4の「周辺3県と都下」においては、ここ数年転出が増加しており、コロナ禍を契機に転出機運がやや高まったらしいことが考えられる)。

【周辺3県と都下への転出動向】

図表4において「0～9歳層」「30～39歳層」「40～49歳層」を見ると、コロナ禍が始まると共に、これらの年齢層の転出が増加したことが確認できる。各線の終点である2023年では、転出数自体はコロナ前の2019年の水準に戻ってきたが、この間に都区部の当該年齢層の人口は減少(2023年の点は以前より左シフト)している。よって斜め線(人口増加率=転出増減率)からの乖離は以前より大きい状態にあり、これらの年齢層における「転出傾向」は、人口の規模と比べると以前よりまだ高めであることが推察できる(図中、赤色矢印)。

【43道府県への転出動向】

図表5に見られる43道府県への転出傾向としては、2012年以来「0～9歳層」では、横軸の人口は増加傾向であるものの転出数は漸減、「40～49歳層」でも人口は増加傾向であるものの転出数は横ばいである等、43道府県への転出の減少がみられる。ただ、図表4と同様、2020年頃に「0～9歳層」「30～39歳層」「40～49歳層」にわずかながら43道府県への転出増加の動きがみられる。また、「60歳以上」の層においては、2019年以降同年齢層の都区部人口が殆ど変わらないにもかかわらず、転出者数の増加が続いている

都区部への転入動向

図表6、図表7で、「周辺3県と都下」「43道府県」から都区部への転入動向を確認する。

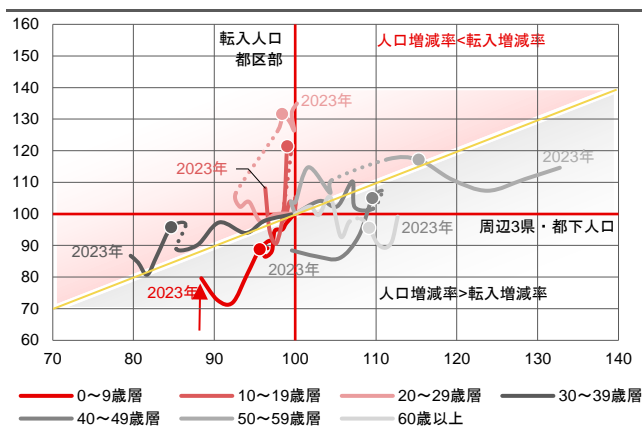
【周辺3県と都下からの転入】

図表6は、「周辺3県と都下」から都区部へ転入した人数を縦軸に、各年の周辺3県と都区部の年初人口の合計を横軸にとり、それぞれ指数化、その推移を示したものである。(ここでは都区部への転入の状況を確認する為、その母集団である「周辺3県と都下」からどの程度都区部へ転入したのかをみている)。

一見して明らかであるのは、各年齢層の線の位置が「20～29歳層」「10～19歳層」を除き、概ね斜め線(人口増減=転出増減)近傍(人口変動に比例)ないしその下側にあることである。

世界が進むチカラになる。

図表6: 年齢階層別地域人口・転入人口指数化 (2012年=100、周辺3県と都下⇒都区部)



前述の通り「斜め線沿い」は転出入がほぼ人口に比例していることを示している。また「斜め線の下側」は、転入元の地域の人口の伸びほど都区部への転入が伸びていない、ないしは転入元地域の人口の減少ペース以上に都区部への転入ペースが減少していることを示している。いずれにせよ「都区部への転入の減少」が起きていることになる。

「0～9歳層」について見ると、2019年の丸印よりも後の時点であるコロナ禍の期間中においては、周辺3県と都下の人口が指数では90前後であるのに対し転入数の指数は直近でも80、最も低い時期は70近い水準であることから、最近では「0～9歳層」とそれを伴う層の都区部への転入が相当程度減少している可能性がある(図中、赤色矢印)。

【43道府県からの転入】

「43道府県」から都区部への転入動向を示したものが、図表7である。

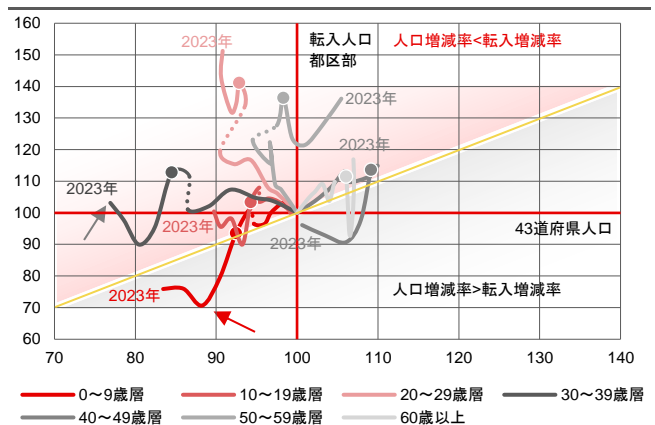
これを見ると「43道府県」の「0～9歳層」は当初は斜め線に近い変化をしていたが、コロナ禍以降は斜め線よりもかなり下に位置している。これは、コロナ前は比較的人口に比例した動きであったものが、コロナ禍をきっかけに、「0～9歳層」とそれを伴う層の都区部への所謂「転入控え」のようなものがあつたとも考えられる(図中、赤色矢印)。

一方「20～29歳層」を見ると、直近では人口の指数は91、転入数の指数は151となっている。即ち、転出元の地域の人口が9%減少しているにも拘らず転入者は51%増となっていることになり、この期間の「43道府県」の「一定人口当たりの都区部への転入数」(いわば転入率ないし転入性向とでもいうべきもの)は2012年に比べ66%ほど上昇していることが推定される。

「30～39歳層」の場合は、2023年の都区部への転入者数の指数は103と、転入者数だけ見た場合は2012年の水準とほぼ同じであるが、転出元の地域の人口の指数値が77と2012年の概ね四分の三に減少している⁵。従って、都区部への転入率は2012年に比べ34%程度増加していることになる(図中、灰色矢印)。

またこの間、「0～9歳層」の都区部への転入数はかなり減少している。その親世代に当たると思われる「30～39歳層」の一定割合が「0～9歳層」の動向と近い動きをしていると仮定すると、「0～9歳層」と関わりのある「30～39歳層」の都区部への転入数も相当程度の減少傾向にあると推定される。一方、「30～39歳層」の転入数は全体としては横ばいであることから、「0～9歳層」と関わりのない「30～39歳層」の転入数については、増加傾向にあることが考えられる。

図表7: 年齢階層別地域人口・転入人口指数化 (2012年=100、43道府県→都区部)



注 5. 「43道府県」の30～39歳層の総人口は、2012年(日本人のみ集計)の約1,209万6千人から2023年(外国人を含む)の約930万5千人まで11年間で23.1%の減少となっている(図表3参照)。これはスタート時点の2012年において、団塊ジュニア(出生年の中央が1973年頃とされる)が39歳となっており、当初2012年の30～39歳層に含まれていた団塊ジュニア層の後半が、それ以降30～39歳層から抜けていくことにより、このような大幅な減少が発生したと考えられる。

世界が進むチカラになる。

おわりに

以上、東京都区部を中心とした、コロナ禍前後での年齢層別・地方別の人口の転出・転入動向を転出元の地域の人口との比較で見てきた。

コロナ禍をきっかけに、「0～9歳層」「30～39歳層」「40～49歳層」の「周辺3県と都下」への転出傾向が一時的に急上昇したこと、都区部からの「50～59歳層」の転出が年々増加しているが、これは都区部内の同年齢層の人口の増加とほぼ連動しており、「50～59歳層」の行動変容によるものではないことが確認できた。

また、「0～9歳層」の都区部への転入においては、「周辺3県と都下」と「43道府県」のどちらから見ても、当該年齢層の人口自体の減少よりも大きな転入減少が発生しており、いわば全国的に「0～9歳層とそれを伴う層の都区部への転入控え」のような現象が起きているらしいことも確認できた。

今後はこのようにして流入した人口が都区部内でどのような動きをしているか検証したい。

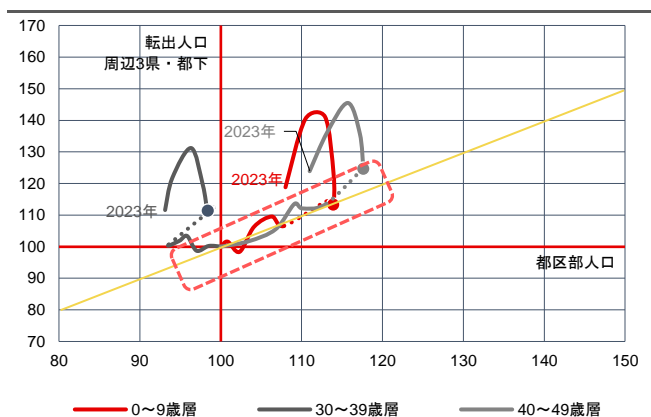
補論

右図はP3の図表4から「0～9歳層」「30～39歳層」「40～49歳層」を取り出したものである。

各年齢層とも、2012年(縦・横=100の軸の交点)から●印のある2019年までは、ほぼ斜め線に沿って推移しており、都区部での各年齢層の人口と、周辺3県・都下への転出者数がほぼ連動していることが分かる(点線四角枠)。

2019年を過ぎると人口(左右方向)がほぼ変わらない中、転出者数が急増した後、最近では転出者数も落ち着く傾向となっている。

図表 4. 年齢階層別都区部人口・転出人口指数化 (一部再掲)



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ご相談の上、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います。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ください。

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。