

不動産マーケットリサーチレポート

VOL.286

2025.7.18

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。

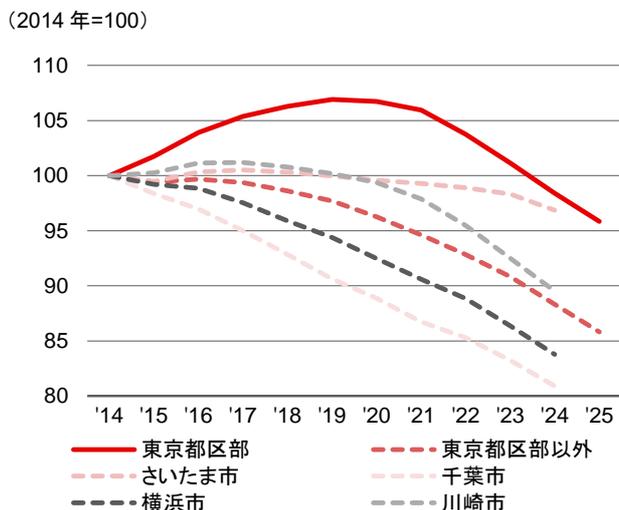
0-9歳人口から見る 子育てファミリー世帯の居住地選択

- 都心は子育てファミリー世帯から人気が高い。親世代の職住近接ニーズ等の構造的要因が想定され、この傾向は今後も続く可能性が高いと思われる。
- 子育てファミリー世帯のエリアを跨いだ移動時には、不動産の割安さ、子育て環境の充実度等が重視される傾向がある。相対的な人気は固定化されておらず刻々と変化しており、住宅価格は勿論、行政の子育て施策や地域の再開発の動向等を具に把握すべきだ。

東京23区の0-9歳人口は2014年比▲4%減少

東京23区の0-9歳人口は2019年をピークに減少トレンドに転換している。図表1は同年齢層の人口を指数で示しているが、2014年比▲4%減少している（0-9歳人口（実数）は2014年67.0万人→2015年64.2万人）。この人口動態の変化は不動産市場においても注目される。なぜなら、同年齢層の子供のいる世帯は出産、保育園・幼稚園等の入園、小学校の入学といったライフイベントが重なるため、住宅需要、特にファミリータイプ住戸の需要変化に直結するからだ¹。そこで本稿では0-9歳層の人口動態について東京23区における区単位での定量的な分析を行い、子育てファミリー世帯の居住地選択の動向を探る。

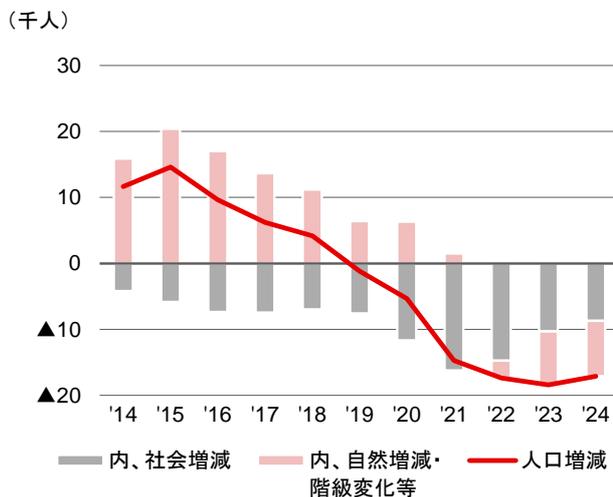
図表1: 0-9歳人口の増減



出所 総務省「住民基本台帳」を基に筆者作成

注 「住民基本台帳」等については、データの時系列的安定性などを重視し「日本人」のデータを使用。以下、各図表において同じ

図表2: 0-9歳人口の増減（東京23区）



出所 総務省「住民基本台帳」・「住民基本台帳移動報告」、厚生労働省「人口動態調査」を基に筆者作成

¹ 「首都圏における居住環境からみた出生力向上および子育てと仕事の両立化への対応に関する研究」（佐藤将・2020年）では、第一子出生後に兄弟構成が安定するのは6~7歳が多いとも指摘されている。

人をつなぐ。未来をつなぐ。

三菱UFJ信託銀行

世界が進むチカラになる。



人口減少のベースにあるのは出生数の減少

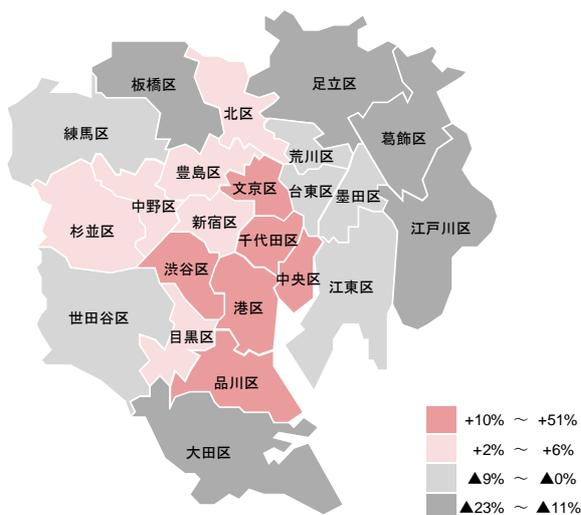
東京 23 区全体の動きを自然増減と社会増減に分解

まず、東京 23 区全体の傾向を確認する。一般的に人口の増減は、出生や死亡によって生じる自然増減、世帯移動によって生じる社会増減に分解できる。図表 2 では 0-9 歳の年齢階級から 10 歳以降の階級への移動を自然増減に含めた上で、人口増減の寄与分析を行っている。この分析では 2 つのことが明らかになっている。第一に、減少トレンドへの転換は自然増減等が主因であること。出生数等の減少が同年齢層における人口減少のベースにある。第二に、社会増減の変化は常に転出超過²かつその規模は拡大しているものの、水準変化は自然増減等ほど大きくないこと。コロナ禍において転出超過の拡大が見られたが、足許はコロナ禍以前に近い水準まで回復してきている。

区別の 0-9 歳人口全体、出生： 都心 6 区やその周辺で相対的に堅調

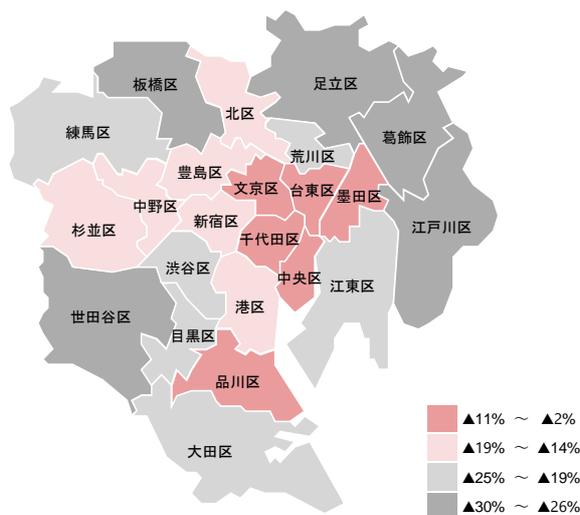
次に東京 23 区の区単位の傾向を確認する。図表 3 では 2014 年～2025 年の 0-9 歳人口の増減を示している。都心 6 区（千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区・文京区）やその周辺で相対的にトレンドが堅調であることが分かる。この背景は出生数の水準差と推測される。図表 4 は 2014 年～2023 年の出生数の増減を示しているが、図表 3 とほぼその変化が重なる。東京 23 区における雇用重心（千代田区隼町・最高裁判所および国立劇場の所在地付近）³を取り囲むように上位区が分布していることを踏まえると、親世代の未婚時の居住エリアが引き継がれたことに加えて、職住近接ニーズの高まりがこの背景にありそうだ。

図表 3: 0-9 歳人口の増減率（2014 年～2025 年）



出所 総務省「住民基本台帳」を基に筆者作成
注 23 区の内、人口の増減率の高さ順に 4 つ（6 区・6 区・6 区・5 区）に分類

図表 4: 出生数の増減率（2014 年～2023 年）



出所 厚生労働省「人口動態調査」を基に筆者作成
注 23 区の内、出生数の増減率の高さ順に 4 つ（6 区・6 区・6 区・5 区）に分類

² 都心部でマッチングした世帯が子供の出生後に周辺エリアへ転出する行動は東京 23 区においては過去からあり、“住宅双六”の一つのルートとしても認識されている。住宅双六とは、建築学者の上田篤氏が 1973 年に朝日新聞の市場で公表した、都市居住者の住み替えを“双六”になぞらえて表現したものである。郊外に庭付き一戸建て住宅を取得することが“上がり”とされていた。

³ 東京 23 区における全産業従業者数による地理的な重心を指す。座標は東経 139.74 度、北緯 35.68 度（千代田区隼町・最高裁判所および国立劇場の所在地付近）。弊社マーケットリサーチレポート Vol.259 「居住者の評価が高まり続ける“職住近接”にて紹介した、都市住宅学 99 号掲載の「都心高額住宅地の成立条件：東京 23 区における中古マンション等取引を用いた実証分析」（早川季歩・田島夏与）にて求められた座標を挙げている。

人をつなぐ。未来をつなぐ。

三菱UFJ信託銀行

世界が進むチカラになる。

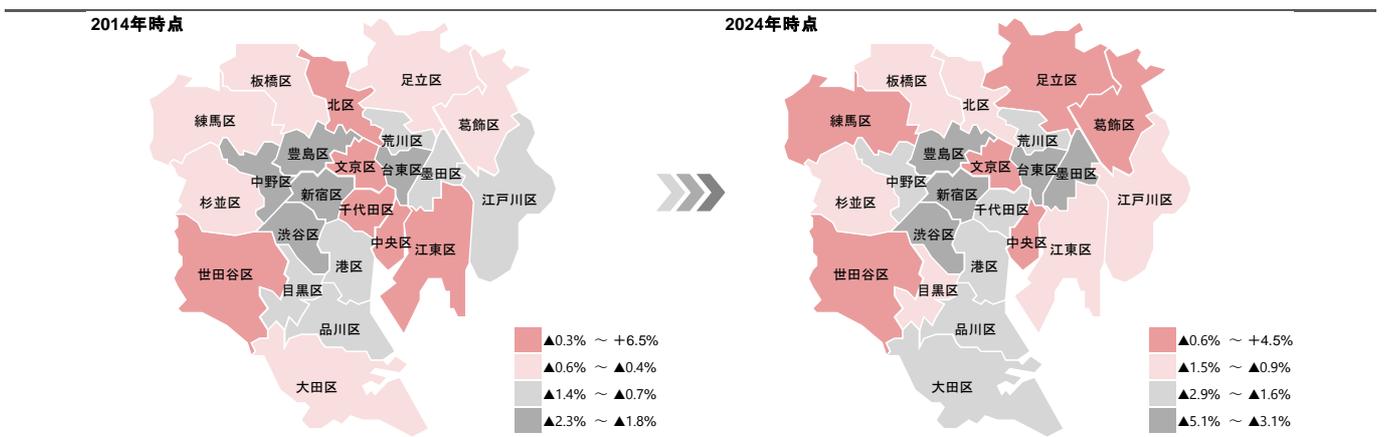


区別の0-9歳人口の転出・転入超過者数：江戸川区・葛飾区・足立区等で再評価の可能性も

しかし、社会増減に着目すると、上記とは異なった動きが見られる。図表5では0-9歳層について年初人口に対する社会増減率を「転出・転入超過者数÷年初人口」と定義し、その傾向を確認している。都心の一部（文京区や中央区）およびJR山手線の外側のうち西、北、東に位置する区で相対的に堅調であることが読み取れる⁴。アルファベット小文字の”m”を形成しているように見える。2014年、2024年の2時点と比較しているが大きくは変わっていない。

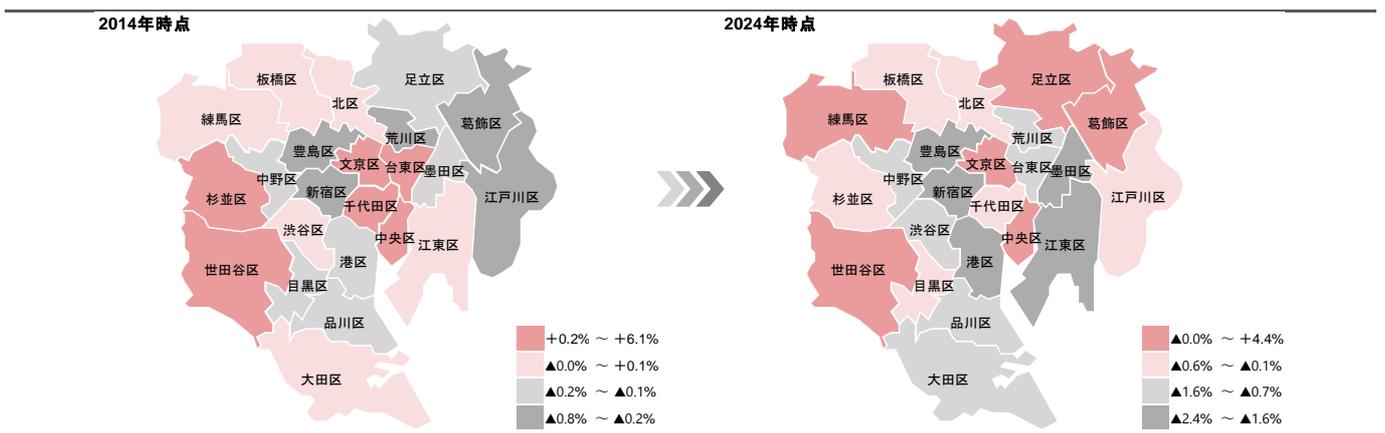
ただし、5-9歳層⁵に限定すると区単位の相対差に変化が見られる（図表6）。2014年時点では都心の一部（文京区や中央区）およびJR山手線の外側のうち西、北のみに位置する区で相対的に堅調であり、0-9歳層全体と比較すると東側が削れている形だった（アルファベット小文字の”n”）。しかし、2024年時点ではこれに東側の区も加わり、アルファベット小文字の”m”となっている。江戸川区、葛飾区、足立区等が子育てファミリー世帯から再評価されている可能性を示していると筆者は考える。

図表5： 年初人口に対する社会増減率（0-9歳層）



出所 総務省「住民基本台帳」・「住民基本台帳移動報告」他を基に筆者作成
 注 23区の内、各年の社会増減率の高さ順に4つ（6区・6区・6区・5区）に分類

図表6： 年初人口に対する社会増減率（5-9歳層）



出所 総務省「住民基本台帳」・「住民基本台帳移動報告」他を基に筆者作成
 注 23区の内、各年の社会増減率の高さ順に4つ（6区・6区・6区・5区）に分類

⁴ なお、ほとんどの区でマイナスが生じている（例えば2024年の年初人口に対する社会増減率（0-9歳層）では中央区と練馬区以外はマイナス）。

⁵ 0-4歳層についてはAppendix.1をご参照。

人をつなぐ。未来をつなぐ。

三菱UFJ信託銀行

世界が進むチカラになる。



不動産価格、子育て環境と 0-9 歳層の社会増減の関係

以上のように、0-9 歳層全体では都心 6 区およびその周辺で相対的に人口トレンドは堅調であり、親世代の職住近接ニーズ等の構造的要因によるものと推察される。では、社会増減でアルファベット小文字の”m”が形成される理由は何だろうか。

筆者は、多くの子育てファミリー世帯が直面する 2 つの課題、(1) 住宅価格の高騰、

(2) 子育てに適した周辺環境の確保が社会増減に影響を及ぼしている、という仮説を示したい。0-9 歳層の年初人口に対する社会増減率を被説明変数、70 m²換算の新築分譲マンション価格、子育て環境に関する満足度スコア

(偏差値) を説明変数とした重回帰分析⁶を行い、変数間の関係を確認した。その結果は、図表 7 の通りである。新築分譲マンションの価格が割安なエリアほど、そして子育て環境の満足度が相対的に高いエリアほど、0-9 歳層の年初人口に対する社会増減率が高い傾向がある。

図表 7: 0-9 歳層の年初人口に対する社会増減率と住宅価格、子育て環境の関係

	(a)住宅価格: 新築分譲マンション 70㎡換算価格	(b)子育て環境: 子育て、初等・中等教育 に関する満足度指標
年初人口に対する社会増減率との関係	1000万円当たり ▲0.17%の流出傾向	満足度指標(偏差値) +1.0当たり+0.16% の流入傾向
影響の方向	↓	↑

出所 総務省「住民基本台帳」・「住民基本台帳移動報告」、一般社団法人スマートシティ・インスティテュート「地域幸福度 (Well-being) 指標」、不動産経済研究所「全国マンション市場動向」他を基に筆者作成

注1 被説明変数として 0-9 歳層の年初人口に対する社会増減率、説明変数として住宅価格として 70 m²換算の新築分譲マンション価格、子育て、初等・中等教育に関する満足度指標 (偏差値) を設定

注2 子育て環境に関する満足度スコア (偏差値) はデジタル庁・一般社団法人スマートシティ・インスティテュート「地域幸福度 (Well-being) 指標」のうち、30・40 歳代の主観的な初等・中等教育、子育てに関する地域満足度を全国の市区町村で偏差値化したもの

図表 8: 文京区と江戸川区の住宅価格、子育て環境等

	(a)住宅価格／(b)子育て環境	子育て環境の観点からの特徴
文京区	1億4,119万円／偏差値74.7	<ul style="list-style-type: none"> 日本学校教育発祥の地とされる湯島聖堂、東京大学等が立地。本郷や目白台が文教地区として指定されている。小学校をはじめとする教育機関への評価も高い 保育所の待機児童数ゼロ、警報犯罪認知件数の相対的な低さ等
江戸川区	7,861万円／偏差値70.0	<ul style="list-style-type: none"> 葛西臨海公園など東京23区で4番目の面積の広さを生かした大規模公園あり 2023年度より「えどがわ50の子育てプラン」を独自展開。他区と近い施策あるも、一人ひとりのライフステージに合わせたあらゆる角度からの施策群を準備 保育所の待機児童数ゼロ等
東京23区平均	1億2,654万円／偏差値62.2	—

出所 一般社団法人スマートシティ・インスティテュート「地域幸福度 (Well-being) 指標」、不動産経済研究所「全国マンション市場動向」他を基に筆者作成

図表 8 では、社会増減が相対的に堅調な区の例として文京区と江戸川区を取りあげ、70 m²換算の新築分譲マンション価格、子育て環境に関する満足度スコア、子育て環境の観点からの特徴を纏めている。江戸川区は東京 23 区全体で見た場合でも割安感があり、子育て環境の満足度が高い。文京区は子育て環境の満足度が非常に高いことに加え、都心部内に限れば相対的に割

⁶ 2024 年の 0-9 歳層の年初人口に対する社会増減率を対象とする。サンプル数は少ないものの、傾向をシンプルに捉える手段として選択した。後者の子育て環境に関する満足度スコア (偏差値) はデジタル庁・一般社団法人スマートシティ・インスティテュート「地域幸福度 (Well-being) 指標」のうち、30・40 歳代の主観的な初等・中等教育、子育てに関する地域満足度を全国の市区町村で偏差値化したものである。初等・中等教育、子育てに関する地域満足度に関しては、「小中高校が整っている」、「通学しやすい学校」、子育てについては「子育て支援が手厚い」、「子どもがいきいきと暮らせる」の 5 件法によるアンケートの平均点数が反映される。具体的なアンケート内容は Appendix.2 をご参照。

人をつなぐ。未来をつなぐ。

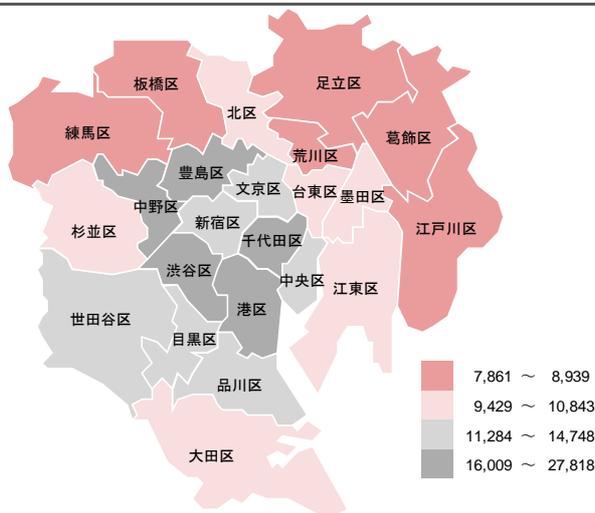
三菱UFJ信託銀行

世界が進むチカラになる。

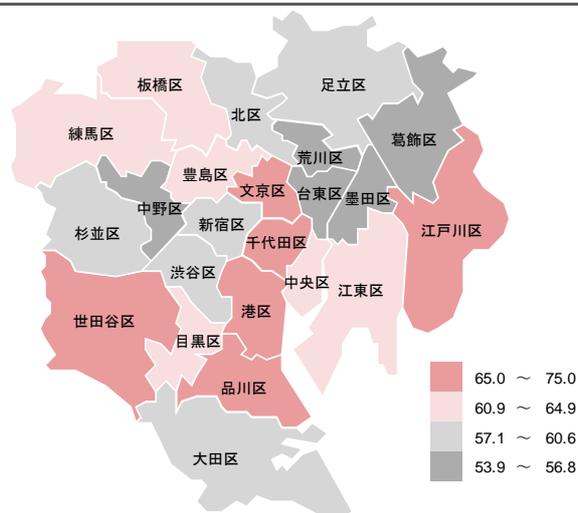


安感がある。その他、前節で再評価の可能性を指摘した足立区、葛飾区について上記の分析結果から考察すると、東京 23 区内では新築分譲マンションの割安度合いが高いことで相対的に優位であることが特に評価されていると思われる。都心部のマンション価格上昇でこの傾向が強まっていそう。また、子育て満足度についても東京 23 区内では相対的に下位だが全国偏差値はそれぞれ 50 を大きく上回っており（足立区：59.6、葛飾区：56.8）、東京 23 区平均からの乖離は小さい（東京 23 区：62.2）。子育てファミリー世帯の社会移動を誘引していないとしても、大きく阻害してもいないと考えられる。

図表 9: 70㎡換算の新築分譲マンション価格
(単位：万円)



図表 10: 子育て環境に関する満足度スコア
(単位：偏差値)



出所 不動産経済研究所「全国マンション市場動向」他を基に筆者作成
注 23 区の内、マンション価格の割安さ順に 4 つ (6 区・6 区・6 区・5 区) に分類

出所 一般社団法人スマートシティ・インスティテュート「地域幸福度 (Well-being) 指標」を基に筆者作成
注 23 区の内、子育て環境評価 (偏差値) の高さ順に 4 つ (6 区・6 区・6 区・5 区) に分類。データ定義は図表 7 参照

0-9 歳層の人口動態に着目することで得られたインサイト

最後に 0-9 歳層の人口動態に着目した本稿の分析で得られたインサイトについて、住宅供給に関連付けて 2 点言及する。

一つ目は、都心 6 区およびその周辺の子育てファミリー世帯からの需要は相対的に強いと思われることだ。0-9 歳人口のトレンドは出生数の多い都心部が堅調で、雇用重心を取り囲むように位置していた。親世代の職住近接ニーズ等に基づくものであるとすれば、このトレンドは構造的な要因を背景にしていると考えられ、今後の住宅供給にあたって有効なヒントになりうる。

二つ目は、子育てファミリー世帯のエリアを跨いだ移動時には、不動産の割安さ、子育て環境の充実度等が重視される傾向があることだ。相対的な人気は固定化されておらず刻々と変化しており、住宅価格は勿論、行政の子育て施策や地域の再開発の動向等を住宅供給にあたっては具に把握すべきだ。今回の分析では過去 10 年程度を分析対象としたが、江戸川区、葛飾区、足立区等の再評価が見られていた。実際、都心部でマッチングした世帯がそれらのエリアの新築分譲マンションに移り住むのはよく見られる光景だろう。今後も子育てファミリー世帯の評価が様変わりする地域が再び現れるかもしれない。

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

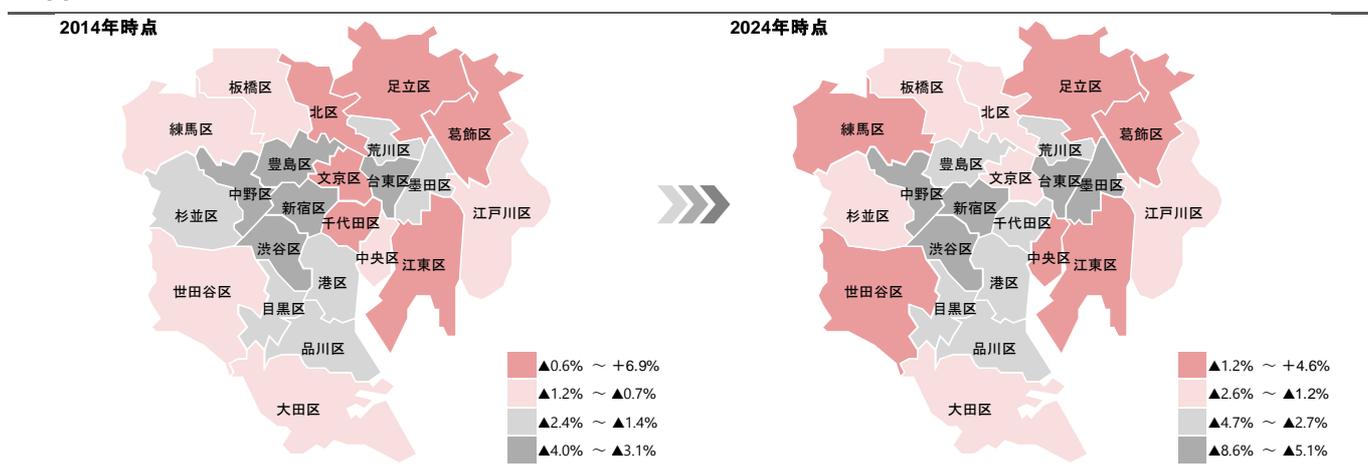
客さまならびに直接間接を問わず本資料を当該お客さまから受け取った第三者に対し、あらゆる直接的、特別な、または間接的な損害等について、賠償責任を負うものではなく、お客さまの弊社に対する損害賠償請求権は明示的に放棄されていることを前提とします。本資料は弊社の著作物であり、著作権法により保護されており、弊社の事前の承諾なく、本資料の全部もしくは一部を引用または複製、転送等により使用することを禁じます。

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。

Appendix 1. 年初人口に対する社会増減率（0-4 歳層）



出所 総務省「住民基本台帳」・「住民基本台帳移動報告」他を基に筆者作成

注 23区の内、各年の社会増減率の高さ順に4つ（6区・6区・6区・5区）に分類

人をつなぐ。未来をつなぐ。

三菱UFJ信託銀行

世界が進むチカラになる。



Appendix 2. 主観的因子に関するアンケート項目（5点満点）

生活環境(16)		地域の人間関係(2)	
医療・福祉(2)	<ul style="list-style-type: none"> 医療機関が充実している 介護・福祉施設のサービスが受けやすい 	地域とのつながり(5)	<ul style="list-style-type: none"> 私は同じ町内に住む人たちを信頼している 地域活動(自治会・地域行事・防災活動等)への市民参加が盛んである 困ったときに相談できる人が身近にいる 町内の人が困っていたら手助けする このまちに愛着を持っている
買物・飲食(2)	<ul style="list-style-type: none"> 日常の買い物に全く不便がない 飲食を楽しめる場所が充実している 		
住宅環境(3)	<ul style="list-style-type: none"> 自宅には、心地よい居場所がある 【逆】自宅の近辺では、騒音に悩まされている 適度な費用で住居を確保できる 		
移動・交通(1)	<ul style="list-style-type: none"> 公共交通機関で好きな時に好きなところへ移動ができる 		
遊び・娯楽(1)	<ul style="list-style-type: none"> 楽しい時間を過ごせる娯楽施設がある 		
子育て(2)	<ul style="list-style-type: none"> 子育て支援・補助が手厚い 子どもたちがいきいきと暮らせる 	多様性と寛容性(5)	<ul style="list-style-type: none"> 町内にはどんな人の意見でも受け入れられる雰囲気がある 私は見知らぬ他者であっても信頼する 私は、町内(集落)の人が自分をどう思っているかが気になる 女性が活躍しやすい 若者が活躍しやすい
初等・中等教育(2)	<ul style="list-style-type: none"> 教育環境(小中高校)が整っている 通学しやすい場所に学校がある 		
地域行政(2)	<ul style="list-style-type: none"> 地域の行政は、地域のことを真剣に考えている 公共施設は使い勝手良く便利である 		
デジタル生活(2)	<ul style="list-style-type: none"> 行政サービスのデジタル化が進んでいる 仕事や日常生活の場でデジタルサービスを利用しやすい 		
公共空間(2)	<ul style="list-style-type: none"> 地域の雰囲気は、自分にとって心地よい まちなか、公園、川沿い等で、心地よく歩ける場所がある 		
都市景観(1)	<ul style="list-style-type: none"> 自慢できる都市景観がある 	自分らしい生き方(6)	
事故・犯罪(2)	<ul style="list-style-type: none"> 防犯対策(交番・街灯・防犯カメラ・住民の見守り等)が整っており、治安がよい 歩道や信号が整備されていて安心である 	自己効力感(1)	<ul style="list-style-type: none"> 自分のことを好ましく感じる
自然景観(1)	<ul style="list-style-type: none"> 自慢できる自然景観がある 	健康状態(2)	<ul style="list-style-type: none"> 身体的に健康な状態である 精神的に健康な状態である
自然の恵み(2)	<ul style="list-style-type: none"> 身近に自然を感じることができる 暮らしている地域の空気や水は澄んでいてきれいだと感じる 	文化・芸術(2)	<ul style="list-style-type: none"> 文化・芸術・芸能が盛んで誇らしい 将来生まれてくる世代のために、良い環境や文化を残したい
環境共生(1)	<ul style="list-style-type: none"> リサイクルや再生可能エネルギー活用等、環境への取り組みが盛んである 	教育機会の豊かさ(1)	<ul style="list-style-type: none"> 学びたいことを学べる機会がある
自然災害(1)	<ul style="list-style-type: none"> 暮らしている地域では、防災対策がしっかりしている 	雇用・所得(2)	<ul style="list-style-type: none"> やりたい仕事を見つけやすい 適切な収入を得るための機会がある
		事業創造(1)	<ul style="list-style-type: none"> 新たなことに挑戦・成長するための機会がある

出所 一般社団法人スマートシティ・インスティテュート「地域幸福度(Well-Being)指標」を基に筆者作成

人をつなぐ。未来をつなぐ。

三菱UFJ信託銀行

世界が進むチカラになる。

