

7
July, 2025

不動産マーケットレポート

- 東京圏における人口増加 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
- 大阪市の人口増加 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
橋本 陽介 TEL.03-4335-0940 (代表)

東京圏における人口増加

我が国の総人口は減少局面を迎えており、自然減少の減少幅が拡大していますが、東京圏^{※1}ではコロナ後の人口増加が続いています。本稿では、東京圏で人口が増加している地域に着目し、各地方自治体が公表している統計データをもとに直近の人口動態について整理します。

●日本人人口は減少、外国人人口は増加基調

総務省の「人口推計」によると、2024年10月時点の我が国の総人口は1億2,380万人で前年同月から55万人減少、14年連続の減少となりました。このうち日本人人口は1億2,029万人で同89万人減少、過去最大の減少幅となりました。一方、外国人人口は350万人で同34万人増加、増加幅はコロナ後大きく拡大しており過去最多となりました。

●東京都は3年連続、埼玉県は4年ぶりに人口増加

都道府県別にみると、東京都と埼玉県の2都県が人口増加となり、残りの45道府県は人口減少となりました〔図表1〕。東京圏を形成している1都3県の総人口は3,698万人で前年同月から8.3万人増加、全国割合は29.9%と過去最高を更新しており〔図表2〕、東京圏への一極集中の傾向が続いています。東京都はコロナ禍の影響で一時減少したものの、2022年以降は社会経済活動の回復とともに都区部を中心に人口増加が続いており、同時点の人

口増加率は0.66%と前年の増加率(0.34%)を大きく上回りました。埼玉県はコロナ禍以降人口減少が続いていましたが、4年ぶりの人口増加に転じており、都心への交通利便性の高いエリアを中心に人口増加が続いています。

●1都3県の転入超過数は回復、都区部が全体をけん引

総務省の「住民基本台帳人口移動報告」によると、2024年の1都3県の転入超過数は13.5万人と前年から拡大、コロナ前となる2019年の水準(14.8万人)近くまで回復しました。転入超過となったのは、東京都、神奈川県、埼玉県、大阪府、千葉県、福岡県、山梨県の7都府県でしたが、このうち転入超過数は東京都が7.9万人(前年比1.1万人増加)で前年から最も拡大、中でも都区部が5.8万人と大きな割合を占めており東京圏全体をけん引しています〔図表3〕。東京都では特に20～24歳、25～29歳の転入超過数が2019年の水準を上回っており〔図表4〕、進学や就職を機に東京都へ転入する動きが顕著です。

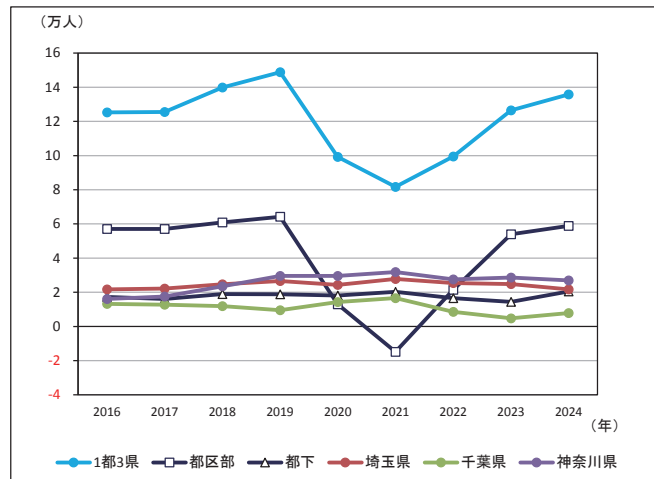
〔図表1〕都道府県別の人口増加率

順位	都道府県	2018年10月～ 2019年9月	2019年10月～ 2020年9月	2020年10月～ 2021年9月	2021年10月～ 2022年9月	2022年10月～ 2023年9月	2023年10月～ 2024年9月
1	東京都	0.86	0.29	-0.27	0.20	0.34	0.66
2	埼玉県	0.23	0.04	-0.06	-0.05	-0.08	0.01
3	神奈川県	0.30	0.14	-0.01	-0.04	-0.04	-0.05
4	大阪府	0.04	-0.05	-0.36	-0.27	-0.22	-0.07
5	千葉県	0.16	0.03	-0.15	-0.15	-0.15	-0.08
...							
43	山形県	-1.11	-1.09	-1.23	-1.31	-1.42	-1.49
44	高知県	-1.11	-1.11	-1.08	-1.22	-1.37	-1.56
45	岩手県	-1.16	-1.23	-1.16	-1.32	-1.47	-1.57
46	青森県	-1.19	-1.16	-1.35	-1.39	-1.66	-1.66
47	秋田県	-1.34	-1.3	-1.52	-1.59	-1.75	-1.87

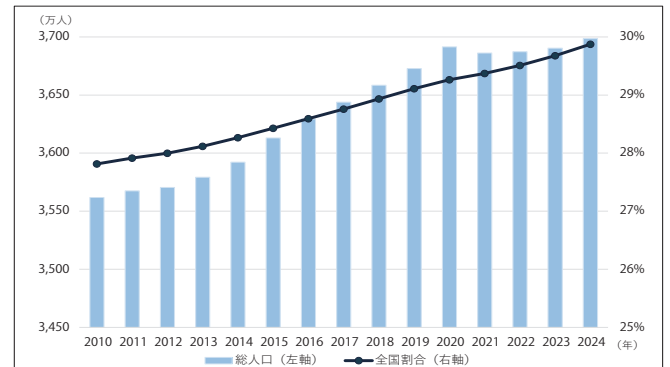
注1) 2024年10月時点の順位

注2) 増減数を期首人口で除したものの(千人比、%)

〔図表3〕1都3県の転入超過数

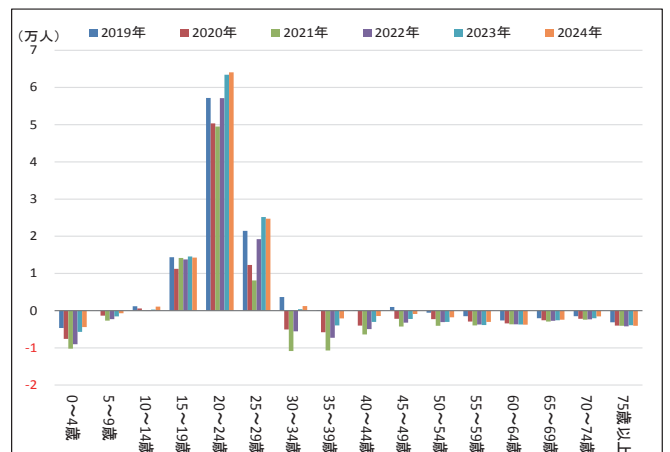


〔図表2〕1都3県の総人口・全国割合



図表1、2のデータ出所：総務省「人口推計」

〔図表4〕東京都の年齢階層別転入超過数



図表3、4のデータ出所：総務省「住民基本台帳人口移動報告」

●東京都で人口増加の多い地域は、中央区、大田区、板橋区が上位

「東京都の人口(推計)」によると、2025年4月時点の都人口は1,422万人で前年同月から8.7万人増加〔図表5〕、このうち都区部が同8.2万人増加と全体に大きく影響しています。同時点で人口増加の多い区は、中央区、大田区、板橋区が上位で、若い世代の人口増加が続いています。中央区及び大田区で最も増加した年代は30～34歳で、職住近接の生活環境を求めるなど現役世代の流入が続いています。板橋区で最も増加した年代は25～29歳で、外国人の増加数が区全体の7割超を占めています。

●埼玉県ではさいたま市の人口増加が顕著

「埼玉県推計人口」によると、2025年4月時点の県人口は732万人で前年同月から約5千人減少^{※2}となりました〔図表6〕。地域別にみると、人口増加の多い市町村は県全体の約2割を占めるさいたま市(大宮区、南区が上位)が最多で、全体に大きく影響しています。さいたま市ではコロナ後も転入が転出を上回る社会増が続いており、都心への交通利便性の高さからファミリー層を中心とした転入超過が続いています。

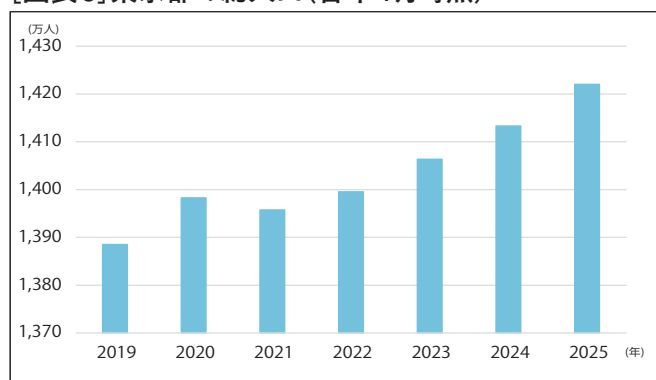
※1：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

※2：但し、総務省の人口推計に基づく2024年10月時点の県人口(733万人)は前年同月から3百人増加

※3：川崎地域：川崎市、湘南地域：平塚市、藤沢市、茅ヶ崎市、秦野市、伊勢原市、寒川町、大磯町、二宮町。神奈川県地域別市町村一覧に基づく。

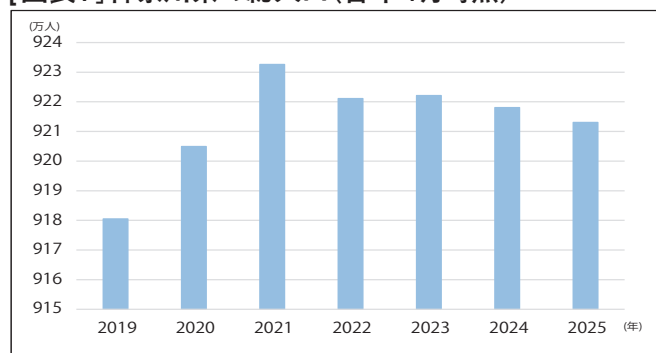
※4：但し、総務省の人口推計に基づく2024年10月時点の県人口(625万人)は前年同月から5千人減少

〔図表5〕東京都の総人口(各年4月時点)



データ出所：東京都「東京都の人口(推計)」

〔図表7〕神奈川県の総人口(各年4月時点)



データ出所：神奈川県「神奈川人口統計調査」

●神奈川県内では川崎市の人口増加率が伸長

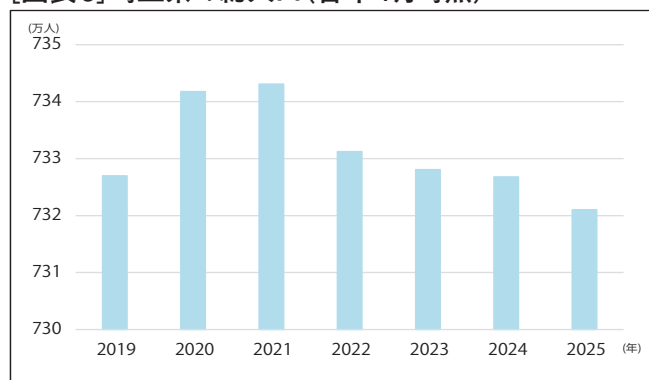
「神奈川県人口統計調査」によると、2025年4月時点の県人口は921万人で前年同月から約5千人減少、2021年以降緩やかな減少が続いています〔図表7〕。地域別にみると、川崎地域と湘南地域^{※3}においては人口増加の傾向が続いており、近年は川崎地域の人口増加率が伸長しています。川崎市の2025年5月時点の人口総数は155万人で、前年同月から約6千人増加となりました。交通の利便性がよく若い世代の転入が続いており、特に多摩区、中原区、幸区での人口増加が目立ちます。

●千葉県では外国人人口の増加が全体に大きく影響

「千葉県毎月常住人口調査月報」によると、2025年4月時点の県人口は627万人で前年同月から約7百人増加^{※4}となりました〔図表8〕。県全体の日本人人口が同2.6万人減少である一方、外国人人口が同2.7万人増加と全体に大きく影響しています。同時点で最も人口増加が多いのは千葉市(中央区、美浜区が上位)であり、船橋市、柏市、松戸市、流山市と続きます。このうち柏市と流山市では日本人人口も増加しており、都心への交通利便性や駅周辺の再開発など生活利便性の向上により子育て現役世代の流入が続いています。

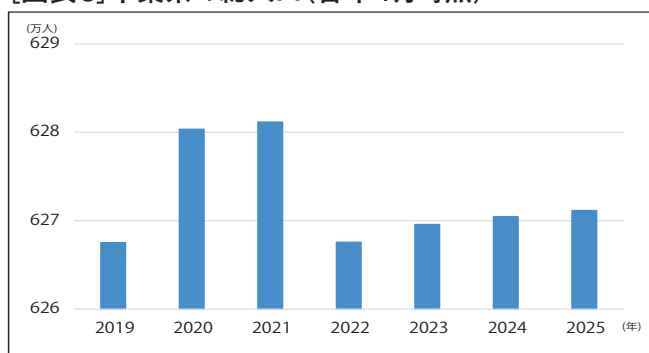
(以上、都市未来総合研究所 新聞 由香子)

〔図表6〕埼玉県の総人口(各年4月時点)



データ出所：埼玉県「埼玉県推計人口」

〔図表8〕千葉県の総人口(各年4月時点)



データ出所：千葉県「千葉県毎月常住人口調査月報」

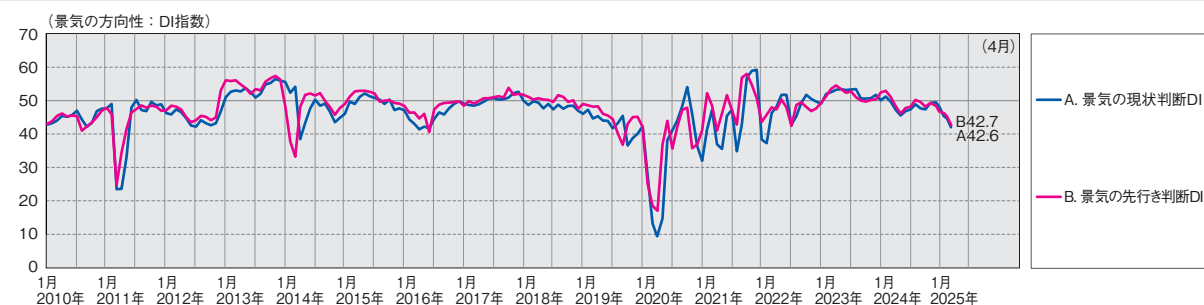
■ 景気の動向（全国）

図1 景気動向指数



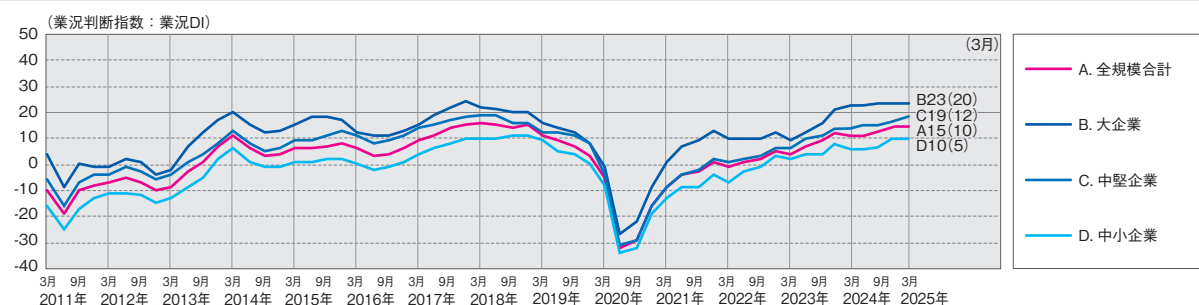
データ出所：内閣府「景気動向指数」

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

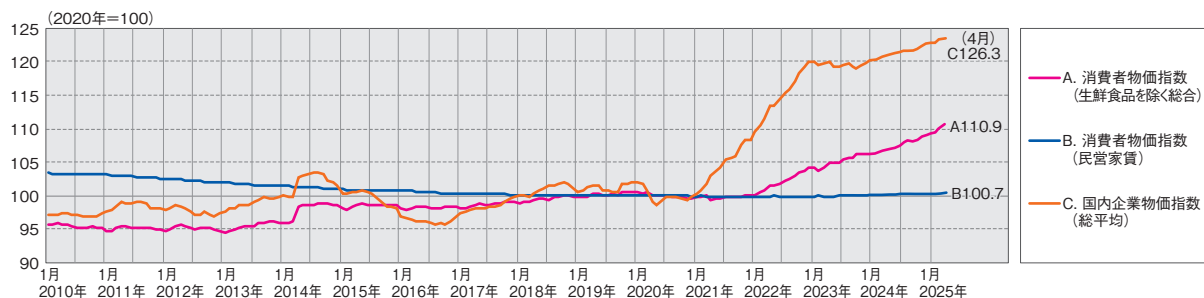
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き（2, 3ヶ月先）について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。
(DI指数: 50 = 変わらない・横ばい, 50より高い = 良くなる, 50より低い = 悪くなる)

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。

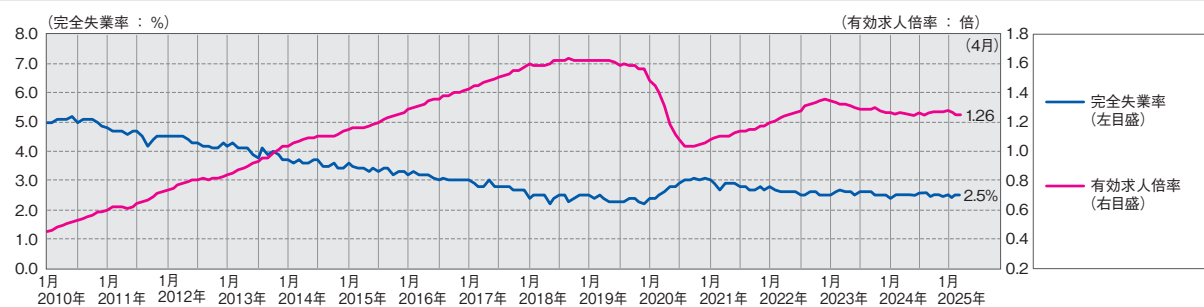
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

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」

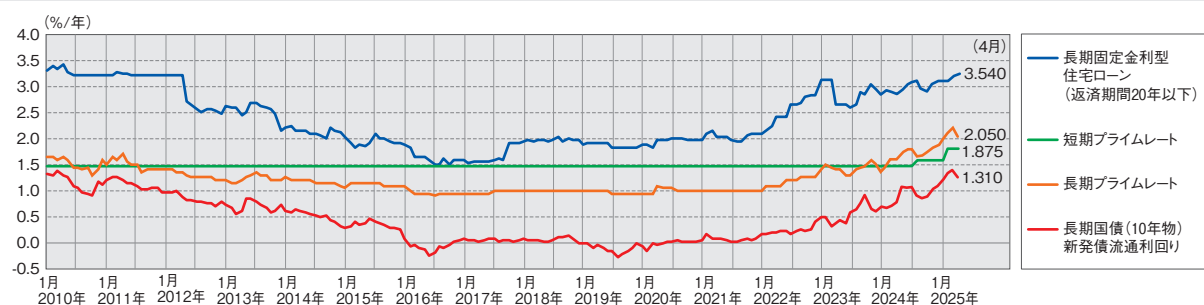
図5 雇用情勢



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

図5 完全失業率

有効求人倍率

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

：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。

：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。

：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。

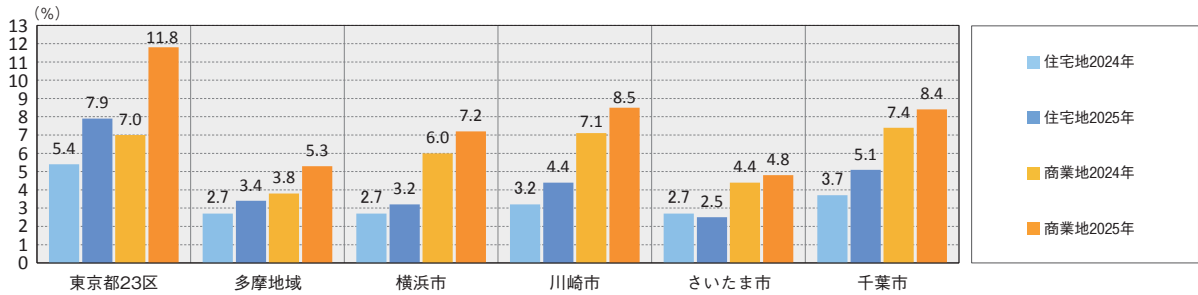
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。

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

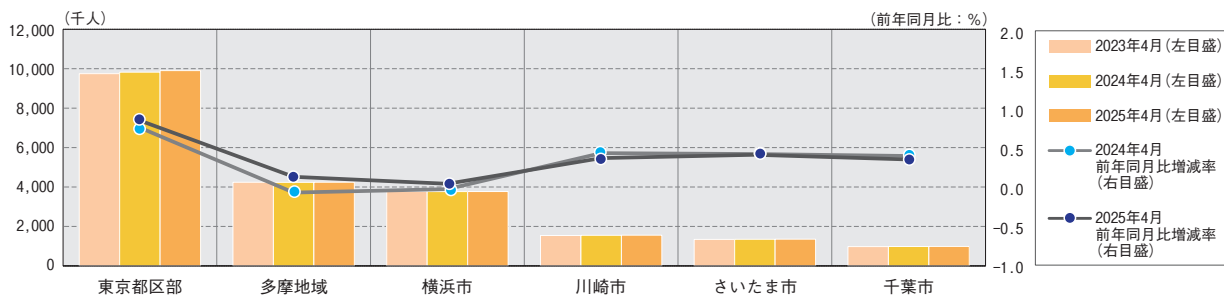
■ 東京圏

図1 用途別平均地価(基準地価の前年比)



データ出所：国土交通省「地価公示」

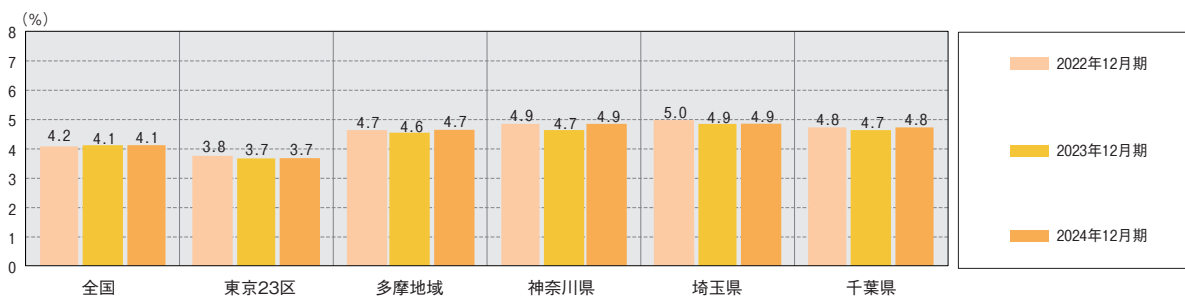
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値

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]



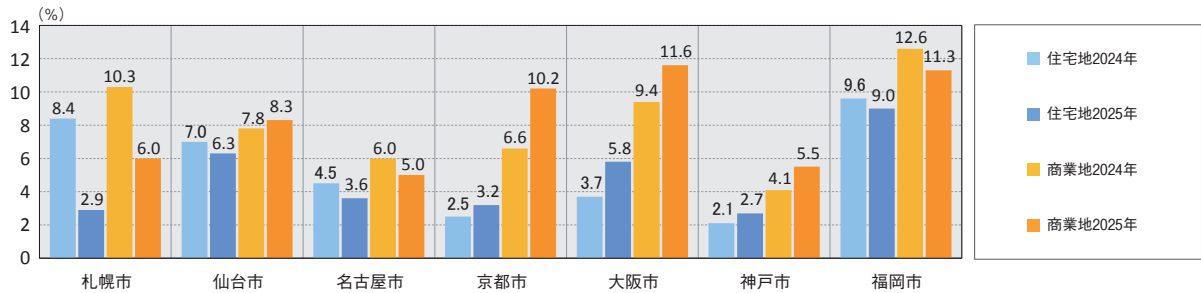
注：各投資法人の2024年6月末までの決算資料による。

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。
- 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。

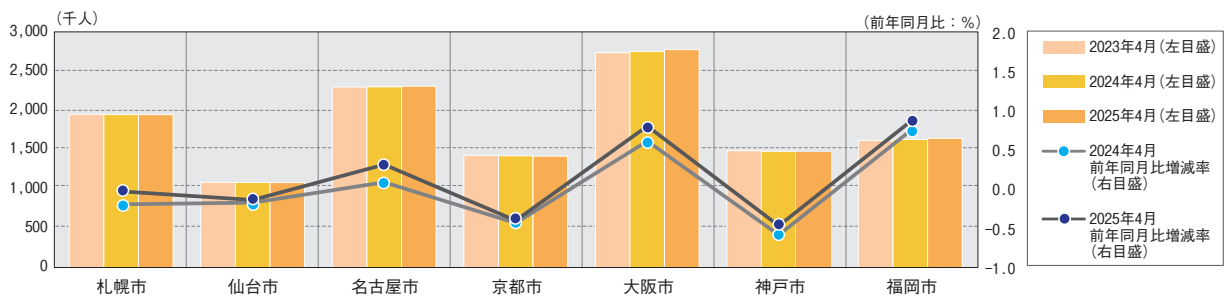
■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

図4 用途別平均地価(基準地価の前年比)



データ出所：国土交通省「地価公示」

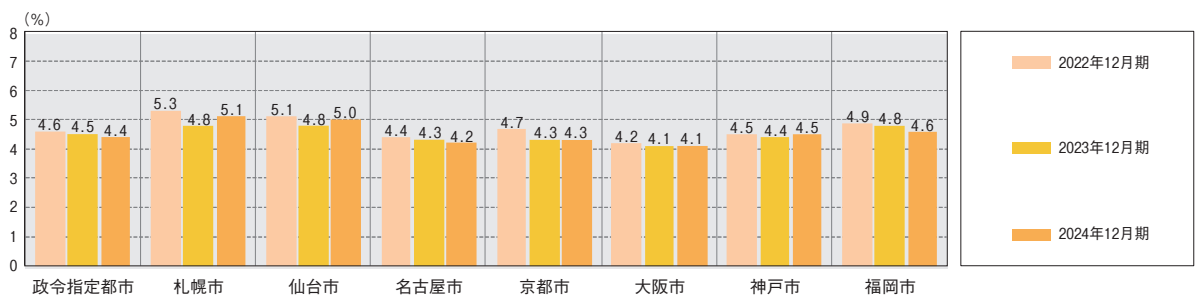
図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値

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2024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。
	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。

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

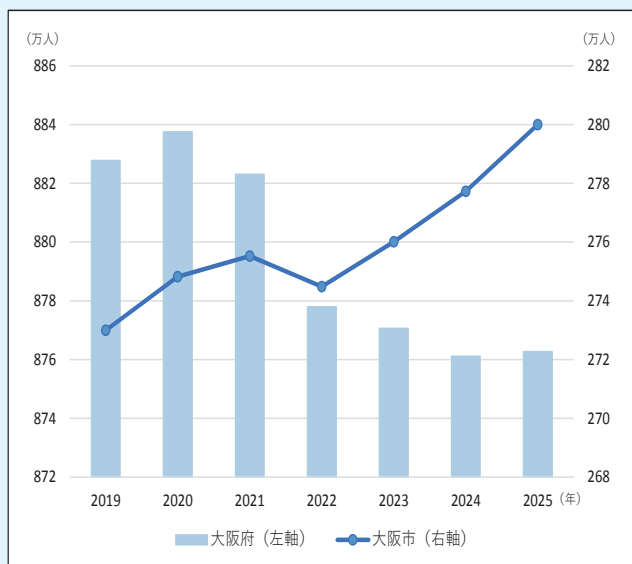
大阪府の「推計人口（月報）」によると、2025年4月時点の大阪市の総人口は280万人で前年同月から2.2万人増加、大阪府全体の人口がコロナ前の水準を下回る中、大阪市の人口はコロナ後も増加傾向が続いています〔図表1〕。大阪市の人口増加の内訳をみると、出生数の減少によって自然減（死亡数が出生数を上回る）は緩やかに拡大していますが、社会増（転入数が転出数を上回る）が拡大しているため〔図表2〕、人口増加が伸びています。

総務省の「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」※によると、全国の市区町村で人口増加数および社会増加数が最も多いのは大阪市でした。社会増加数のうち外国人住民が過半数を占めており、市全体の人口増加とともに外国人割合も伸びています。大阪市の外国人住民数等統計によれば、2024年12月末時点の大阪市内の外国人住民数は18.9万人（市全体の約6.8%）で、この5年で約1.3倍に増加しています。国籍別にみると中国籍の増加が著しく、次いでネパール国籍、ベトナム国籍が近年数を増やしています。

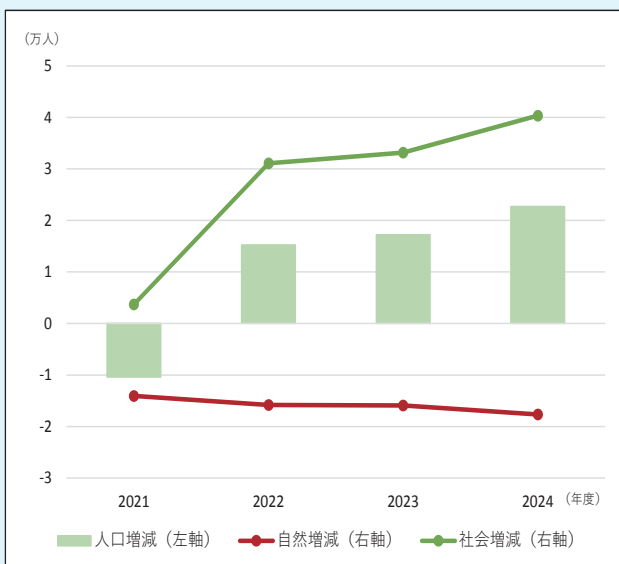
（以上、都市未来総合研究所 新聞 由香子）

※：2024年1月時点のデータに基づく。

〔図表1〕大阪府・大阪市の総人口（各年4月時点）



〔図表2〕大阪市の人口増減（自然増減・社会増減）



図表1、2のデータ出所：大阪府「推計人口（月報）」

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