

Vol. **12**

専門家コラム

人口減少続くも、世帯数は引き続き増加！変わる住宅需要

1/5

総務省から住民基本台帳に基づく2022年1月1日現在の人口動態調査が発表されました（22年8月9日発表）。

最新の調査結果によれば、日本国内に住む日本人の人口は、前年比で61万9140人減り、1億2322万3561人となりました。これは、平成22年以降13年連続の減少となります。ここに外国人も含めれば、日本に住む人口総数は1億2592万7902人となります。減少率で見れば、マイナス0.5%で前年はマイナス0.34%でしたので、マイナス幅が拡大、1968年の調査開始以降最大のマイナスとなりました。

一方で、住宅需要に大きな影響のある世帯数は、今年も増加し世帯数総計は5976万1065世帯、プラス0.44%となりました。

INDEX

PAGE. 2 ... 人口の自然増減と社会増減 / 都道府県別の人口増減

PAGE. 3 ... 都道府県別 人口増減率（2022年1月1日現在）

PAGE. 4 ... 続く都市部への人口集中 / 世帯数の状況

PAGE. 5 ... 世帯構成員の変化 / 人口動態から推測する、これからの住宅需要



COLUMNIST PROFILE

吉崎 誠二

不動産エコノミスト
社団法人 住宅・不動産総合研究所 理事長

早稲田大学大学院ファイナンス研究科修了。
立教大学大学院 博士前期課程修了。

（船井総合研究所上席コンサルタント、Real Estate ビジネスチーム責任者、基礎研究チーム責任者、（株）ディーサイン取締役不動産研究所長を経て現職。不動産・住宅分野におけるデータ分析、市場予測、企業向けコンサルテーションなどを行うかたわら、テレビ、ラジオのレギュラー番組に出演、また全国新聞社をはじめ主要メディアでの招聘講演を毎年多数行う。

著書：「不動産サイクル理論で読み解く不動産投資のプロフェッショナル戦略」（日本実業出版社）、「大激変 2020年の住宅・不動産市場」（朝日新聞出版）「消費マンションを買う人、資産マンションを選べる人」（青春新書）等11冊。様々な媒体に、月15本の連載を執筆。
資格：宅建士

レギュラー出演

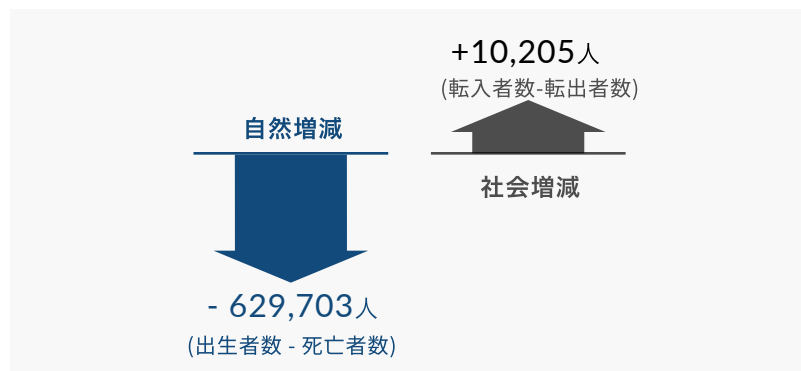
- ◇ ラジオNIKKEI「吉崎誠二の5時から“誠”論」（月～水：17時～17時50分）
- ◇ 「吉崎誠二のウォームアップ830」（月：8時30分～ニュース解説番組）
- ◇ テレビ番組：BS11や日経CNBCなどの多数の番組に出演

Vol. **12**
専門家コラム

人口減少続くも、世帯数は引き続き増加！変わる住宅需要

2/5

人口の自然増減と社会増減



人口動態、つまり「人口の増減」ですが、人口が増減する理由は、「自然増減」と「社会増減」に大別されます。

自然増減、これは出生者数と死亡者数から算出します。

2021年1年間の日本人の出生者数は前年比3万1285人減り（マイナス3.71%）81万2036人となり、1979年度の調査開始以降最少となりました。一方、死亡者数は6万7810人（4.93%）増の144万1739人で、死亡者数から出生者数を引いた「自然減」は62万9703人でした。少子化がさらに進んでいる結果となりました。

社会増減は、これは転入者数等と転出者数等から算出します。プラス1万205人、前年が3万5,935人、前々年は19万5,915人でしたので、社会増減はプラスですが、社会増加数は2年連続で縮小しました。

都道府県別の人口増減



次に都道府県別の人口動態です。

都道府県別では、人口が増加したのは沖縄県のみで、その他の46都道府県ではマイナスとなりました。

前年は東京・神奈川・埼玉・千葉の首都圏（1都3県）がプラスでしたが、これらの件でもマイナスになったことは、ニュースでも大きく取り上げられました。後述しますが、以前から続く少子化のため自然減が増え続けており、その分を新型コロナウイルスの影響で転入者がそれほど多くなく、つまり社会増でカバーしきれなくなり、人口減少となりました。加えて、外国人は1都3県に多く住んでいますが、こちらも新型コロナウイルスの影響で転出が増えたためと思われます。

Vol. **12**
専門家コラム

人口減少続くも、世帯数は引き続き増加！変わる住宅需要

3/5

都道府県別 人口増減率（2022年1月1日現在）

都道府県名	減増率	減増率(前年)	前年との差	都道府県名	減増率	減増率(前年)	前年との差	都道府県名	減増率	減増率(前年)	前年との差
全国	-0.57	-0.38	-0.19	16 奈良県	-0.71	-0.66	-0.06	32 大分県	-0.93	-0.82	-0.11
1 沖縄県	0.01	0.12	-0.25	17 石川県	-0.72	-0.61	-0.11	33 島根県	-0.99	-0.93	-0.05
2 神奈川県	-0.05	0.05	-0.17	18 長野県	-0.74	-0.72	-0.01	34 富山県	-0.99	-0.78	-0.21
3 埼玉県	-0.11	0.05	-0.16	19 佐賀県	-0.74	-0.67	-0.07	35 岐阜県	-1.00	-0.77	-0.23
4 千葉県	-0.19	0.05	-0.24	20 群馬県	-0.74	-0.57	-0.17	36 和歌山県	1.02	-1.00	-0.03
5 滋賀県	-0.26	-0.15	-0.11	21 京都府	-0.76	-0.60	-0.15	37 愛媛県	-1.09	-0.93	-0.16
6 福岡県	-0.31	-0.11	-0.20	22 静岡県	-0.76	-0.60	-0.16	38 新潟県	-1.12	-1.01	-0.11
7 東京都	-0.35	0.06	-0.41	23 鹿児島県	-0.77	-0.75	-0.01	39 徳島県	-1.13	-1.00	-0.11
8 愛知県	-0.40	-0.22	-0.18	24 岡山県	-0.77	-0.78	-0.05	40 福島県	-1.16	-1.02	-0.14
9 大阪府	-0.44	-0.22	-0.32	25 宮崎県	-0.60	-0.47	-0.12	41 山口県	-1.16	-1.00	-0.15
10 山梨県	-0.58	-0.66	0.08	26 広島県	-0.85	-0.51	-0.34	42 高知県	-1.16	-1.09	-0.08
11 茨城県	-0.60	-0.47	-0.12	27 北海道	-0.86	-0.74	-0.12	43 長崎県	-1.20	-1.09	-0.10
12 宮城県	-0.60	-0.45	-0.15	28 三重県	-0.88	-0.72	-0.15	44 岩手県	-1.21	-1.16	-0.05
13 兵庫県	-0.63	-0.47	-0.17	29 福井県	-0.91	-0.70	-0.21	45 山形県	-1.25	-1.13	-0.11
14 熊本県	-0.64	-0.63	-0.02	30 鳥取県	-0.91	-0.70	-0.21	46 青森県	-1.35	-1.23	-0.12
15 栃木県	-0.66	-0.51	-0.15	31 香川県	-0.93	-0.75	-0.18	47 秋田県	-1.52	-1.40	-0.12

総務省統計局「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数(令和4年1月1日現在)」より作成

次に、都道府県の人口増減を自然増減と社会増減に分けて見てみましょう。
自然増減（出生者数と死亡者数の差）で、プラスになっているのは沖縄県だけで、あとの46都道府県はマイナスとなっています。なお沖縄県は直近5年間全て自然増減数がプラスで、あとの46都道府県は、直近5年間全てマイナスとなっています。

社会増減（流入者と転出者の差）では、11の都府県（神奈川・埼玉・千葉・東京・福岡・大阪・茨城・沖縄・滋賀・山梨・宮城）でプラスとなりました。注目されたのは、山梨県が直近5年間で初めてプラスになったこと、そして社会増加数が24年間トップだった東京都が4位となり、神奈川・埼玉・千葉の方が多かった事です。首都圏周辺部への移動が起きているようです。

Vol. **12**
専門家コラム

人口減少続くも、世帯数は引き続き増加！変わる住宅需要

4/5

続く都市部への人口集中

2018年～2022年の各年対2017年の人口増減率をみると、全てプラスになっているのは東京・神奈川・沖縄の3都県となっています。また、人口の集中は引き続き進んでおり、人口が多い上位8つの都道府県（東京・神奈川・大阪・愛知・埼玉・千葉・兵庫・北海道）で総人口の半分以上となっています。

また、3大都市圏（総務省の調査では、東京圏・名古屋圏・関西圏と表記されます。ちなみに、国土交通省の調査では、東京圏・名古屋圏・大阪圏と表記されます、どちらも概ね同じです。）の人口総数は、やや減ったものの、依然人口の半数を超え（52.53%）ており、3大都市に住む人口割合は過去最高値となり、都市集中傾向は続いています。

都市部で住宅価格が上昇する一方で、地方過疎地では空き家が増えている現状がうなずけます。

世帯数の状況

全国の世帯数は5976万1065世帯で前年より26万3709世帯増えました。現行の調査開始（1968年）以来毎年増加しています。

住宅需要を推し量る際には、人口動態も重要ですが、一般的に住宅には世帯単位で住みますので、世帯数の方が重要とされています。

ここまで見てきたように、確かに我が国は人口減少期に入っていますが、世帯数はまだ増加傾向にあります。



Vol. **12**
専門家コラム

人口減少続くも、世帯数は引き続き増加！変わる住宅需要

2/5

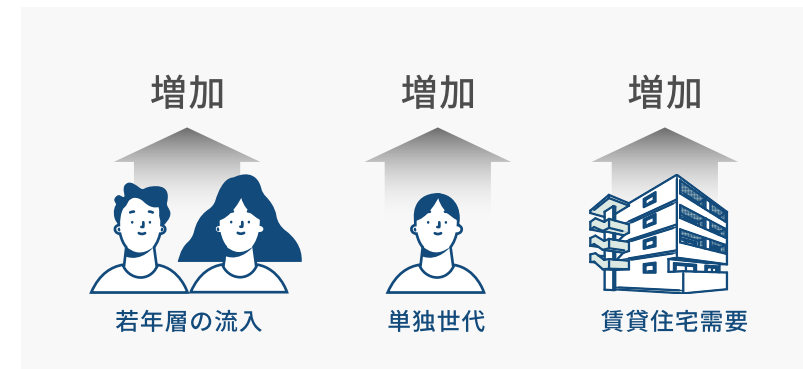
世帯構成員の変化



全国の1世帯当たりの平均構成人員は2.11人（前年は2.13人）となりました。この数字は、現行の調査開始（1968年）以来毎年減少しており史上最低となりました。1968年（昭和43年）の世帯構成員の平均は3.76人でしたので、半分までにはなっていませんが、それに近い数字となっています。

首都圏の1世帯当たりの平均構成人員は、東京都は1.88人で、1都3県では概ね2人です。平均構成人員の減少は、以前は核家族化が主たる要因でしたが、近年の減少要因は単独世帯の増加が主な要因です。国立社会保障・人口問題研究所の予測では2040年には約4割の世帯が単独世帯になるとされていますので、1世帯当たりの平均構成人員の低下はさらに加速するでしょう。

人口動態から推測する、これからの住宅需要



このように、最新の人口動態をみると、住宅需要は以下のような傾向になる（あるいは傾向が続く）と思われます。

まず、人口集中が続く都市部では、一定数の人口流入が続き、その転入者は若年層が多く、そして転入者の初期住宅は賃貸住宅が一般的であるため、賃貸住宅需要は底堅いと考えられます。加えて、首都圏周辺地域も人口流入が増えていることから、住宅需要が伸びる可能性が高いと思われます。また、単独世帯の増加には拍車がかかり、今後は単身世帯用の住宅、賃貸住宅需要の成長は長く続くと思われれます。

◆ ご留意事項

※不動産投資はリスク（不確実性）を含む商品であり、投資元本が保証されているものではなく、元本を上回る損失が発生する可能性があります。

※本マーケットレポートに掲載されている指標（例：利回り、賃料、不動産価格、REIT指数、金利など）は、不動産市場や金融市場の影響を受ける変動リスクを含むものであり、これらの変動が原因で損失が生じる恐れがあります。投資をする際はお客様ご自身でご判断ください。当社は一切の責任を負いません。

※本マーケットレポートに掲載されている情報は、2022年8月19日時点公表分です。各指標は今後更新される予定があります。

※本マーケットレポートに掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。