

Vol. **18**

専門家コラム

## 首都圏への流入が再び増加！最新「人口移動報告」を読み解く

1/5

### 人の移動状況を知ることによって住宅需要を押し量る

都道府県や市町村などを跨ぐ人の移動の動向は、社会状況を大きく反映します。

移動の理由を挙げれば、就職、進学、転職、転勤、などなど、どれも「人生の大きな転機」と言えるものです。この大きな転機の場面ではその多くの場合、住居の移動を伴うことになります。こうして考えると、人の移動状況を知ることによって住宅需要を押し量ることができると思います。

さきごろ、総務省から2022年1年間の人口移動報告が発表されました（2023年1月30日発表）。

この調査は住民基本台帳に基づき、都道府県や市町村を跨ぐ転入・転出といった移動者数を集計したものです。今回はこのデータを分析してみましょう。

#### INDEX

PAGE. 2 ... [地域をまたぐ移動が回復基調に / 転入者と転入超過の状況](#)

PAGE. 3 ... [東京圏・東京都の状況](#)

PAGE. 4 ... [年代別の人口移動と賃貸マンション需要](#)



#### 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。

(株)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. **18**

専門家コラム

## 首都圏への流入が再び増加！最新「人口移動報告」を読み解く

2/5

### 地域をまたぐ移動が回復基調に

2022年1年間に都道府県を跨ぐ移動をした方（日本人及び外国人含む、以下同）は255万3434人となり前年比で+7万6794人（+3.1%）となりました。

移動した方の対前年の実数をみれば、20年は新型コロナウイルスの影響が大きく、2019年の1年間に移動した実数から-104904人と大幅に減少しました。その後、21年は前年比+12648人、22年は（同）+76794人となり、都道府県を跨ぐ移動が戻ってきていることが分かります。

新型コロナウイルス感染症の広まりから3年が経過し経済活動もほぼ正常化し、2類相当からインフルエンザ等と同じ扱いの5類への移行、マスク着用要請も緩和、ようやく正常化してきている様子がうかがえます。



### 転入者と転入超過の状況

次に、転入・転出の状況を都道府県別に見てみましょう。

2022年の1年間に転入者が最も多かったのは東京都で約44万人、次に神奈川県約24万人となりました。埼玉県、大阪府、千葉県、愛知県と続き、ここまでが10万人以上の転入者数となり、以上7県で全国の転入者の約56%となっています。21年と比べて転入者が最も増えたのが東京都で約2万人（+4.7%）増えています。

転入者数から転出者数を引いた値がプラスの場合は転入超過、マイナスの場合は転出超過となりますが、転入超過は全国47都道府県のうち11都道府県でした。

最も多いのは東京都の約3.8万人、次に神奈川県約2.8万人となっています。前年に比べ転入超過が拡大したのは4都府県で最も拡大したのは東京都（+3.3万人）で、逆に最も縮小したのは千葉県となっています。千葉県は転入超過ですが、実数が落ち込んだのは、20-21年に多く見られたリモートワークの浸透により首都圏への移住傾向が落ち着いたものと推測されます。

Vol. **18**  
専門家コラム

## 首都圏への流入が再び増加！最新「人口移動報告」を読み解く

3/5

### 東京圏・東京都の状況

大都市圏別の動向も報告されています。1都3県は首都圏と言われますが、本調査では「東京圏」と表記されています。ちなみに3大都市圏は、東京圏、名古屋圏（愛知県、岐阜県、三重県）と大阪圏（大阪府、京都府、兵庫県、奈良県）です。

このうち東京圏では、転入者数50万7341人、転入者数は40万7822人で9万9519人の転入超過となりました。昨年に比べて超過数は1万7820人増えました。東京都3万8023人、神奈川県2万7564人、埼玉県2万5364人、千葉県8568人と全て転入超過となっています。3大都市圏のうち、域圏を構成するすべての都府県で転入超過となっているのは東京圏のみで、東京圏（首都圏）の圧倒的な吸引力がうかがえます。



東京都では2019年が約8.2万人の転入超過でしたが、21年には約5400人まで減少、22年は4万人弱ですので、およそ半分くらいまでもどりました。東京23区（特別区）への流入は前年比でプラス約2万人となっており、都心への人口流入が復活していることもうかがえます。一時的に落ち込んだ、東京への人口流入、東京一極集中の傾向が再び加速してきたと言えるでしょう。

Vol. 18  
専門家コラム

## 首都圏への流入が再び増加！最新「人口移動報告」を読み解く

4/5

### 年代別の人口移動と賃貸マンション需要

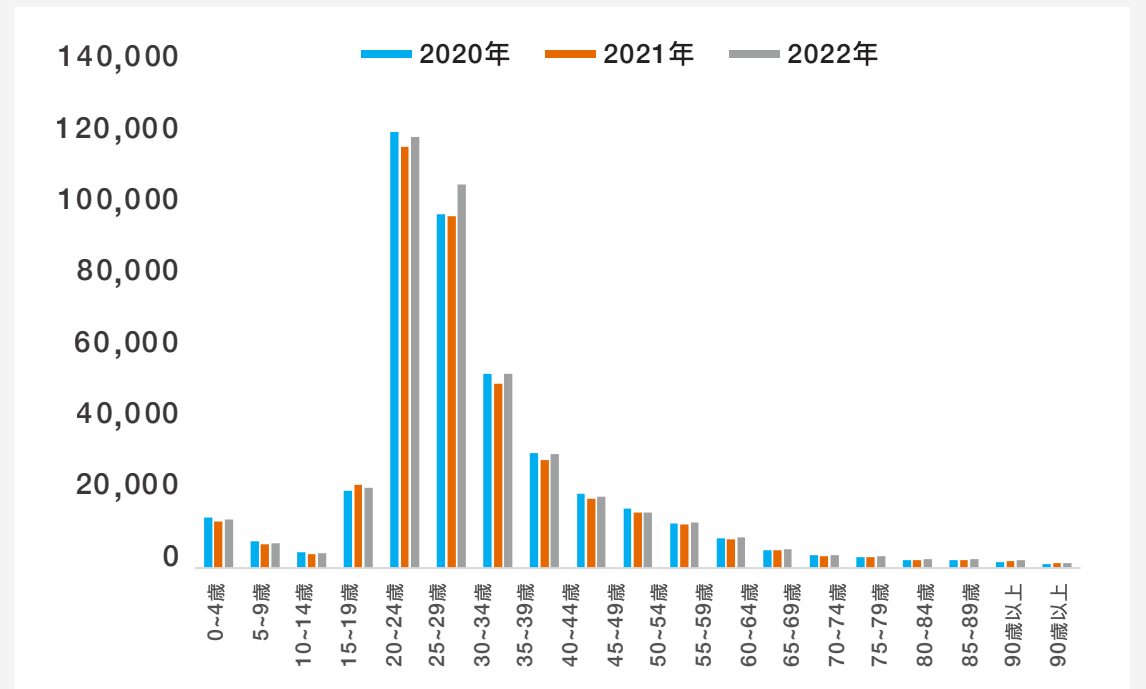
次に年代別の動きを見てみましょう。

全国の移動者を5歳刻みの年齢別でみれば、最も移動が多いのは20-24歳（約58.8万人）、次に25-29歳（約52.7万人）、30-34歳（約31.2万人）、35-39歳（約20.1万人）、そして15-19歳（約14.3万人）と続きます。年齢でみれば、都道府県を跨ぐ移動が最も多いのは22歳、次に24歳となっています。こうしてみれば、都道府県を跨ぐ移動の最大の理由は「就職や仕事に関すること」だと思われます。そして次は大学や専門学校などへの進学のようなのです。このうち、20-24歳、25-29歳、30-34歳、35-39歳では2021年よりも移動者が増加しました。

図は、2020・21・22年の東京都の年代別の転入者数を示しています。

就職や進学により都道府県を跨いだ移動を行う場合、これらの方々の多くは移動先では賃貸マンション（主にワンルームや1LDKの区分マンション）に住みます。とくに仕事理由による移動が復活してきていることは、賃貸マンション需要には追い風だといえるでしょう。

#### 2020年-22年の5歳刻みの転入者数（東京都）



総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」より作成

## ◆ 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、2023年2月20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。