



グローバル都市不動産研究所  
レポート第15弾

2022.4.26

## 2021年の東京の人口動向を徹底分析

～転入・転出が進んだ人・場所は？～

- 01** 2021年の東京、26年ぶりに人口減少
- 02** 女性の転入は続く一方、子育て層が転出
- 03** 開発が進む区では流入、城南・城西エリアなどでは転出
- 04** 地価は商業地で都心3区を除き上昇、住宅地では23区全体で回復傾向

# 01

## 2021年の東京、26年ぶりに人口減少

1996年以来26年ぶりに人口減少。日本人の転入者数の低下と転出者数の拡大、出生者数の低下と死亡者数の拡大、外国人の国外転出が要因か

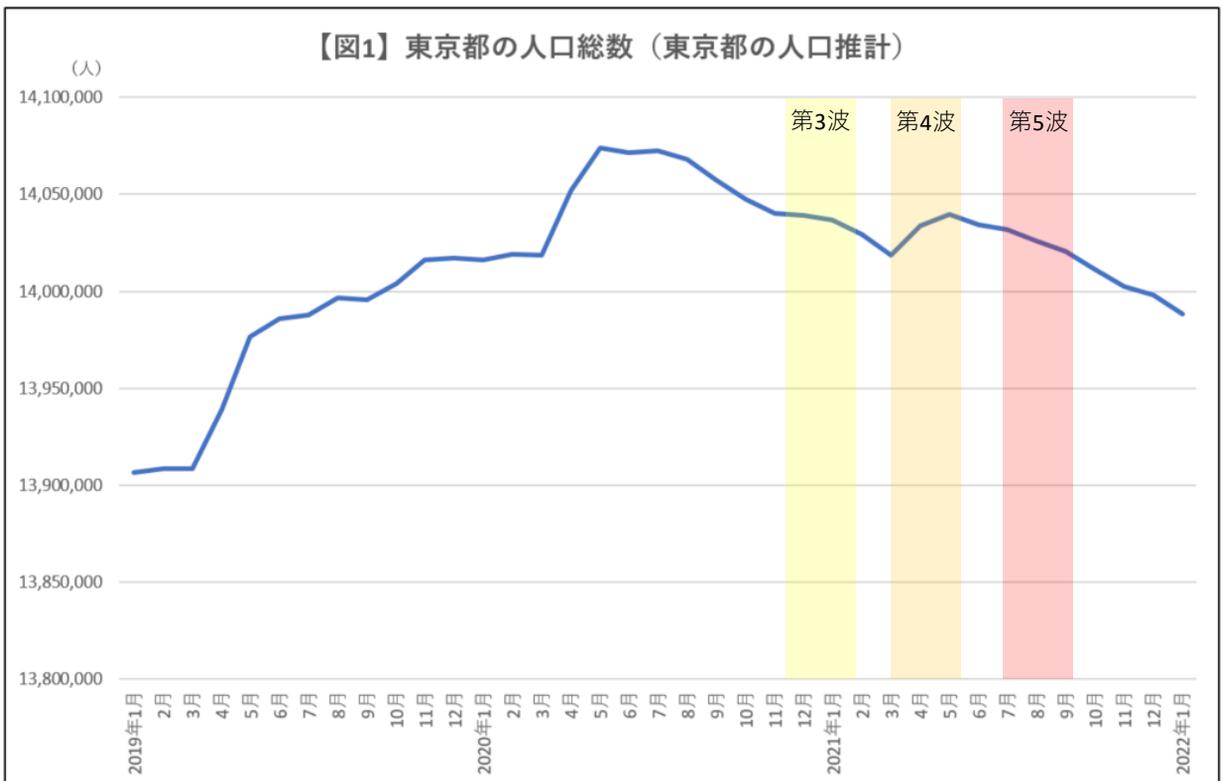
今年1月末、東京都の総人口が年間で減少に転じ、東京23区では転出が転入を上回る転出超過になったとのニュースが駆け巡りました。このときマスコミでは「コロナ禍でのテレワーク普及で地方移住意欲が高まった」「東京一極集中の流れが変わった」との論調が高まりましたが、これは本当でしょうか。2021年の東京都及び東京都区部の人口動向、転入・転出動向を詳しくみることで解明していきます。そして3月22日に発表された2022年1月地価公示の東京の概況についても紹介します。

### 2021年の東京の人口動向

「東京都の人口推計」（2020年国勢調査人口を

基準に住民基本台帳人口の増減分を加減して算出した推計値）によると、2021年の東京都の人口動向は、前年12月以降の感染拡大の「第3波」の影響で1月の1403万6721人から徐々に減少を始めました。3月下旬からの「第4波」の中で4月に1万5155人増、5月に5877人増と若干増加したものの、デルタ株の感染が急拡大した7月から9月にかけての「第5波」の影響で人口減少が続ぎ、2022年1月時点で総人口は1398万8129人となりました。

前年をはるかに上回る感染拡大の波によって、2021年は年間で△4万8592人と1996年以来26年ぶりの減少を記録しました【図1】。



出典：東京都「東京都の人口（推計）」（各月1日現在の推計）をもとに作成

この2021年の年間増減数を日本人・外国人別で見ると、日本人は△2万37人、外国人は△2万855人と外国人の減少幅が上回ります。さらにこれを社会増減（転入者数等－転出者数等）、自然増減（出生者数－死亡者数）で分けると、日本人では社会増減数は+1万2836人とちょうどプラス、自然増減数は△3万2873人と大きく減少しています。一方、外国人では自然増減数は+2191人でしたが、社会増減数は△3万746人と大きく減少しました【表1】。

コロナ禍前の2019年の数値と比較してみると、東京の人口減少は、日本人の転入者数の低下と転出者数の拡大、出生者数の低下と死亡者数の拡大、そして外国人の国外転出という複合的な要因で発生していることが分かります。

たとえば、2019年と2021年の増加幅（表1右列）の数値をみると、日本人の社会増減幅は大幅な転入増・転出増により△7万4472人、自然増減幅は△1万4112人、外国人は社会増減幅が△5万3881人となっています。

【表1】東京都の人口増減数（当年1月1日から翌年1月1日までの人口の動き）

		2018年	2019年	2020年	2021年	2019-2021年 増減幅
人口増減（総数）		103,386	94,193	8,600	△48,592	△142,785
日本人	計	73,205	68,547	39,493	△20,037	△88,584
	社会増減	85,141	87,308	60,501	12,836	△74,472
	自然増減	△11,936	△18,761	△21,008	△32,873	△14,112
外国人	計	30,181	25,646	△30,893	△28,555	△54,201
	社会増減	27,836	23,135	△33,362	△30,746	△53,881
	自然増減	2,345	2,511	2,469	2,191	△320

出典) 2018～2020年は総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」による。  
2021年は東京都「人口の動き」（令和3年中）のデータに基づき集計・作成。

## 02

### 女性の転入は続く一方、子育て層が転出

30～40歳代の子育て層の転出超過が続く。女性全体では転入超過を維持  
東京都からの転出増はテレワーク普及ではなくマンション価格の高騰が原因か

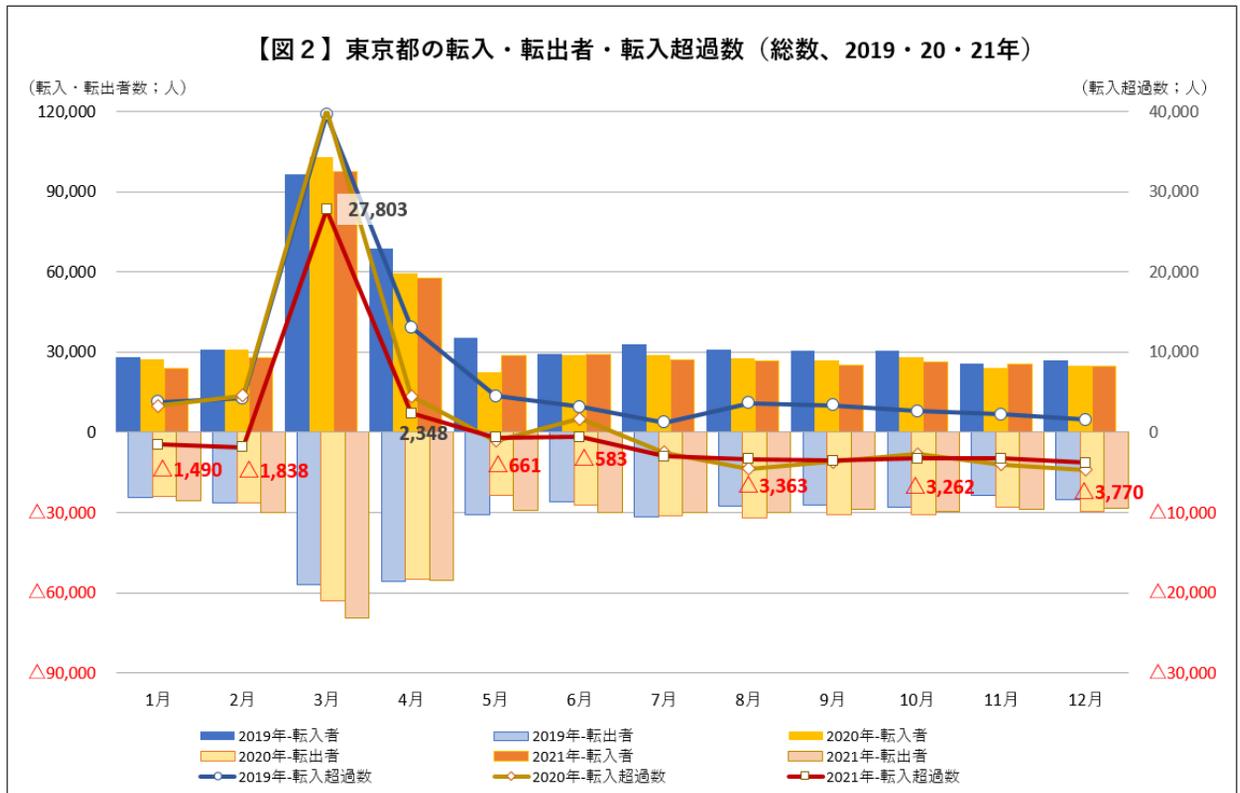
#### コロナ禍2年目でも、東京都はちょうど 転入超過を維持

続いて、2021年の東京都の人口の集中・分散状況を、総務省「住民基本台帳人口移動報告」を用いて詳しくみていきます。

東京都の国内他道府県との転入・転出状況【図2、表2】をみると、年間の転入者数は42万167人、転出者数は41万4734人であり、5433人の転入超過となりました。ちょうど転入超過を維持しましたが、2019年の8万2982人、2020年の3万1125人の転入超過からみると、やはりその数が大幅に減少していることは否めません。

月別にみると、転入超過となったのは3～4月の2か月のみで、その数も2020年と比べて大きく下回っています。デルタ株の感染拡大が吹き荒れた7月～9月には約3000～3500人程度の転出超過

数となっています。しかし、感染がいったん小康段階となった10月以降も約3000～3700人程度の転出超過が続いていることが気になるところです。



出典：総務省「住民基本台帳人口移動報告」をもとに作成

**【表2】 東京都の国内他道府県との転入・転出者・転入超過数の動向**

		2021年 1月	2021年 2月	2021年 3月	2021年 4月	2021年 5月	2021年 6月	2021年 7月	2021年 8月	2021年 9月	2021年 10月	2021年 11月	2021年 12月	2021年 計
転入者数	移動者総数	23,993	28,102	97,325	57,710	28,535	29,224	26,958	26,727	25,151	26,220	25,462	24,760	420,167
	うち日本人	21,717	25,552	92,057	53,834	26,329	26,919	24,728	24,469	22,854	23,952	23,228	22,658	388,297
	うち外国人	2,276	2,550	5,268	3,876	2,206	2,305	2,230	2,258	2,297	2,268	2,234	2,102	31,870
転出者数	移動者総数	25,483	29,940	69,522	55,362	29,196	29,807	29,922	30,090	28,684	29,482	28,716	28,530	414,734
	うち日本人	23,051	27,145	62,694	49,845	26,506	27,027	27,471	27,692	26,109	27,146	26,404	26,392	377,482
	うち外国人	2,432	2,795	6,828	5,517	2,690	2,780	2,451	2,398	2,575	2,336	2,312	2,138	37,252
転入超過数	移動者総数	△1,490	△1,838	27,803	2,348	△661	△583	△2,964	△3,363	△3,533	△3,262	△3,254	△3,770	5,433
	うち日本人	△1,334	△1,593	29,363	3,989	△177	△108	△2,743	△3,223	△3,255	△3,194	△3,176	△3,734	10,815
	うち外国人	△156	△245	△1,560	△1,641	△484	△475	△221	△140	△278	△68	△78	△36	△5,382

出典：総務省「住民基本台帳人口移動報告」をもとに作成

### 30～40歳代の子育て層の転出超過が続く。 女性全体では転入超過を維持

この東京都の転入・転出状況を年齢5歳階級別・男女別にみていきましょう【図3、表3】。東京都には進学や就職などの要因で15～19歳、20～24歳、25～29歳の年齢階級が多く転入し、転入超過数に大きく寄与してきました。これら3つの年齢階級（若年層）の転入超過数をみると、2020年は前年と比べて2割程度減少しましたが、2021年は2020年とほぼ同水準の7万人強を維持しています（15～29歳の転入超過数：2019年9万3036人、2020年7万3855人、2021年7万1817人）。

一方、30歳代、40歳代の青壮年層については、2020年に転出超過に転じたのち、2021年には

転出超過が拡大しています（30～49歳の転出超過数：2020年1万7027人、2021年3万2196人）。0～14歳の「子ども層」の転出超過数の増加傾向からみて、これら30～40歳代の「子育て層」の転出超過が拡大していることが分かります。

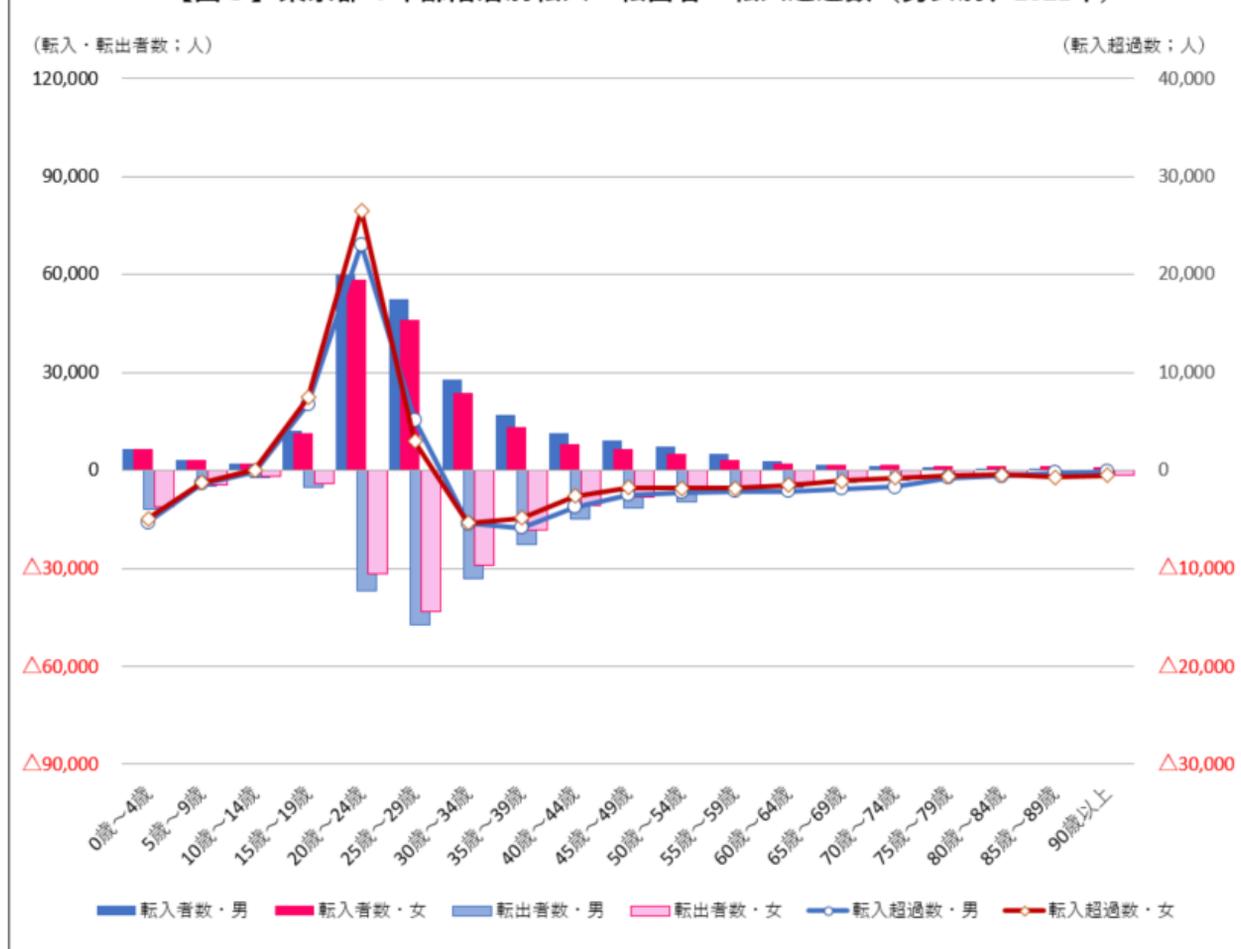
また、2021年の転入超過数を男女別にみると、男性は△1344人と転出超過に転じましたが、女性は6777人の転入超過であり、依然として女性は転出よりも転入の方が上回っています。15～19歳、20～24歳の転入超過数は女性の方が男性よりも上回っており、30歳代、40歳代の転出超過数も女性の方が男性よりも低くとどまっています。コロナ禍2年目においても、15～24歳の若年層の女性が東京都に集まり続け、30～40歳代の青壮年層の女性が東京都に住み続ける傾向が強いことを示しています。

【表3】東京都の年齢階層別転入超過数（男女別）

	2021年転入超過数			2020年転入超過数			2019年転入超過数		
	男	女	計	男	女	計	男	女	計
0歳～4歳	△5,277	△4,940	△10,217	△4,041	△3,531	△7,572	△2,571	△2,103	△4,674
5歳～9歳	△1,411	△1,290	△2,701	△775	△580	△1,355	△21	△56	△77
10歳～14歳	△146	35	△111	247	324	571	554	615	1,169
15歳～19歳	6,763	7,419	14,182	5,187	6,038	11,225	6,898	7,471	14,369
20歳～24歳	22,996	26,519	49,515	22,921	27,418	50,339	25,512	31,685	57,197
25歳～29歳	5,159	2,961	8,120	6,729	5,562	12,291	10,915	10,555	21,470
30歳～34歳	△5,459	△5,380	△10,839	△2,840	△2,233	△5,073	1,759	1,883	3,642
35歳～39歳	△5,874	△4,841	△10,715	△3,452	△2,330	△5,782	△266	421	155
40歳～44歳	△3,731	△2,649	△6,380	△2,683	△1,312	△3,995	△586	664	78
45歳～49歳	△2,514	△1,748	△4,262	△1,624	△553	△2,177	135	834	969
50歳～54歳	△2,244	△1,812	△4,056	△1,366	△894	△2,260	△585	57	△528
55歳～59歳	△2,121	△1,824	△3,945	△1,576	△1,329	△2,905	△804	△697	△1,501
60歳～64歳	△2,158	△1,538	△3,696	△2,160	△1,243	△3,403	△1,656	△973	△2,629
65歳～69歳	△1,865	△1,070	△2,935	△1,720	△866	△2,586	△1,479	△580	△2,059
70歳～74歳	△1,675	△765	△2,440	△1,506	△665	△2,171	△1,125	△355	△1,480
75歳～79歳	△792	△554	△1,346	△818	△512	△1,330	△636	△279	△915
80歳～84歳	△568	△471	△1,039	△457	△545	△1,002	△387	△383	△770
85歳～89歳	△291	△737	△1,028	△295	△673	△968	△226	△524	△750
90歳以上	△136	△537	△673	△138	△583	△721	△90	△593	△683
計	△1,344	6,777	5,433	9,632	21,493	31,125	35,340	47,642	82,982

出典：総務省「住民基本台帳人口移動報告」をもとに作成

【図3】 東京都の年齢階層別転入・転出者・転入超過数（男女別、2021年）



出典：総務省「住民基本台帳人口移動報告」をもとに作成

### 東京都からの分散は隣県3県が大半。東京圏全体では転入超過

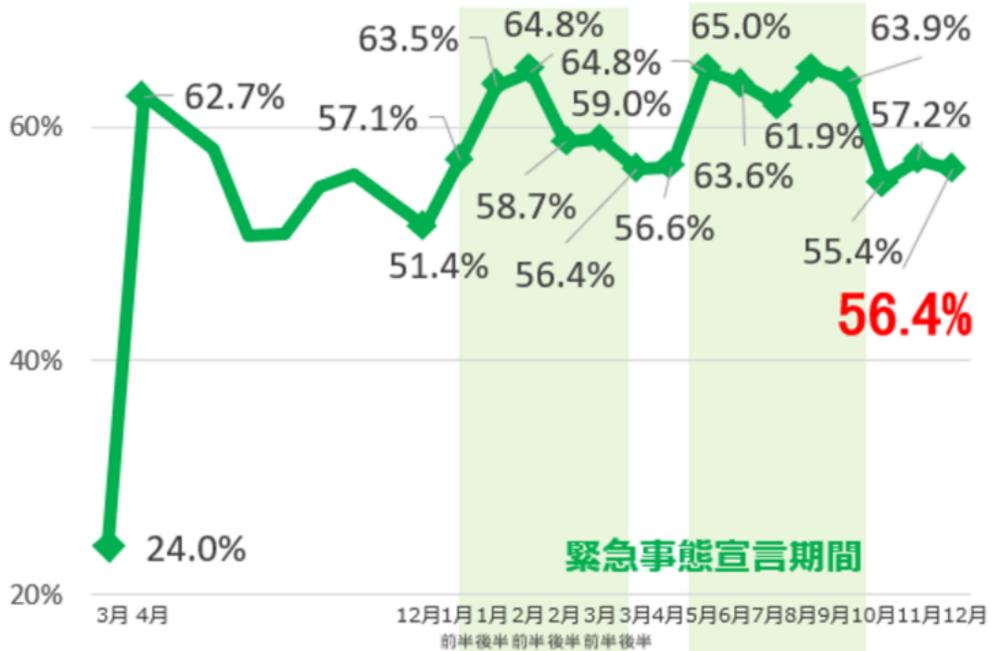
2021年の東京都と他道府県との移動状況を見ると、東京都からの転出超過となったのは、埼玉県（△1万7663人）、神奈川県（△1万3896人）、千葉県（△9375人）、沖縄県（△397人）、茨城県（△115人）の5県のみであり、隣接3県が大半を占めています。また、2020年との比較でみてもこの隣接3県への転出超過数が大幅に拡大したことがみてとれます【図4】。

つまり、東京都からの転出は、地方への分散はごく少数で、その大半が東京圏内の隣接3県に分散していったことが分かります。

東京圏（1都3県）の転入・転出状況を見ると、2021年の転入者数は48万2743人、転出者数は40万1044人であり、8万1699人の転入超過となっています。2019年の14万8783人、2020年の9万9243人の転入超過と比べて減少していますが、いまだ転入超過の状態を維持しています【表4】。



【図5】 都内企業（従業員30人以上）のテレワーク実施率の推移



出典：東京都産業労働局「テレワーク実施率調査結果」（2022年1月7日公表）

一方、首都圏の住宅市場の動向に目を転じると、不動産経済研究所が発表した2021年度の首都圏（1都3県）の新築マンション1戸当たりの平均価格は前年度比6.1%上昇の6360万円と、バブル期の1990年度に記録した6214万円を上回り、過去最高を更新しました。2021年の新築分譲マンション価格は東京都区部で8293万円（㎡単価：128.2万円）と前年比7.5%アップ（㎡単価も2.5%アップ）で、コロナ禍前の2019年と比べて1000万円以上も上昇しています。かたや東京都下や隣接3県（神奈川県、埼玉県、千葉県）の価格は4000万円から5000万円前半で、ここ数年はおおむね横ばい傾向にあります。中古マンション価格（成約物件）をみても、2021年の東京都区部は5325万円（㎡単価90.73万円）と前年比8.9%アップ（㎡単価も11.1%アップ）、2019年と比べて700万円近く上昇しており、その高騰ぶりがうかがえます。

東京都多摩と隣接3県の価格も前年比3.5～10.9%アップしていますが、東京都区部の新築・中古マンションの価格高騰の煽りを受けたものとみられ、価格自体は2000万円台～3000万円台前半とまだ手の届く範囲にあると言えます【表5-1、表5-2】（次ページ）。

2021年に30～40歳代の「子育て層」の転出超過が拡大し、感染拡大がいったん収まりテレワーク実施率が低下した10月以降も転出超過が継続しています。ここから推測されるのは、これら「子育て層」が今よりも広い住宅を求めて転居を考えたときに、東京都区部のマンションは手が出せる状況でなく、週何回かの通勤に耐えられる隣接県の郊外に転出した、というのが実態ではないでしょうか。

つまり、東京都からの転出の本当の理由は、完全テレワークで地方移住できるような一部の層を除き、その大半は東京都区部のマンション価格高騰を要因に隣県3県に移動したのではないかと、言うことができそうです。

【表5-1】首都圏 新築分譲マンション市場動向：地区別価格動向（左欄：平均価格、右欄：㎡単価）

地区	2017年		2018年		2019年		2020年		2021年		対前年上昇率	
	平均価格	㎡単価	平均	㎡単価								
都 区 部	7,089	108.3	7,142	113.8	7,286	112.3	7,712	125.1	8,293	128.2	7.5%	2.5%
都 下	5,054	71.2	5,235	74.5	5,487	79.3	5,460	80.5	5,061	74.1	-7.3%	-8.0%
神 奈 川 県	5,524	77.1	5,457	76.9	5,295	75.8	5,436	81.8	5,270	78.0	-3.1%	-4.6%
埼 玉 県	4,365	61.1	4,305	61.9	4,513	64.0	4,565	66.7	4,801	70.7	5.2%	6.0%
千 葉 県	4,099	57.0	4,306	58.5	4,399	60.5	4,377	61.1	4,314	61.6	-1.4%	0.8%
首 都 圏 平 均	5,908	85.9	5,871	86.9	5,980	87.9	6,083	92.5	6,260	93.6	2.9%	1.2%
対前年上昇率	7.6%	8.3%	-0.6%	1.2%	1.9%	1.2%	1.7%	5.2%	2.9%	1.2%		

出典：不動産経済研究所「首都圏 新築分譲マンション市場動向 2021年のまとめ」

【表5-2】首都圏 中古マンション市場動向：地区別価格動向（成約物件。左欄：平均価格、右欄：㎡単価）

地区	2017年		2018年		2019年		2020年		2021年		対前年上昇率	
	平均価格	㎡単価	平均	㎡単価								
東 京 都	3,935	66.30	4,136	68.58	4,279	70.67	4,512	73.33	4,879	80.67	8.1%	10.0%
都 区 部	4,238	73.78	4,479	76.36	4,644	78.83	4,889	81.67	5,325	90.73	8.9%	11.1%
多 摩	2,635	39.03	2,686	39.89	2,703	39.96	2,920	42.56	3,023	44.51	3.5%	4.6%
神 奈 川 県	2,805	41.88	2,881	42.80	2,898	43.35	3,003	44.38	3,209	47.40	6.9%	6.8%
埼 玉 県	2,016	29.68	2,130	31.26	2,193	32.14	2,253	32.97	2,444	35.92	8.5%	8.9%
千 葉 県	1,969	26.90	2,041	27.73	2,056	28.30	2,136	29.07	2,369	32.51	10.9%	11.8%
首 都 圏 平 均	3,195	50.00	3,333	51.61	3,442	53.45	3,599	55.17	3,869	59.81	7.5%	8.4%
対前年上昇率	4.8%	4.4%	4.3%	3.2%	3.3%	3.6%	4.6%	3.2%	7.5%	8.4%		

出典：東日本不動産流通機構「首都圏不動産流通市場の動向」（2017年～2021年）より作成

# 03

## 開発が進む区では流入、城南・城西エリアなどでは転出

台東区、墨田区、江東区では都市開発などで人口流入が進んでいる  
城南、城西エリアの周辺区及び江戸川区では東京近郊への転出が進む

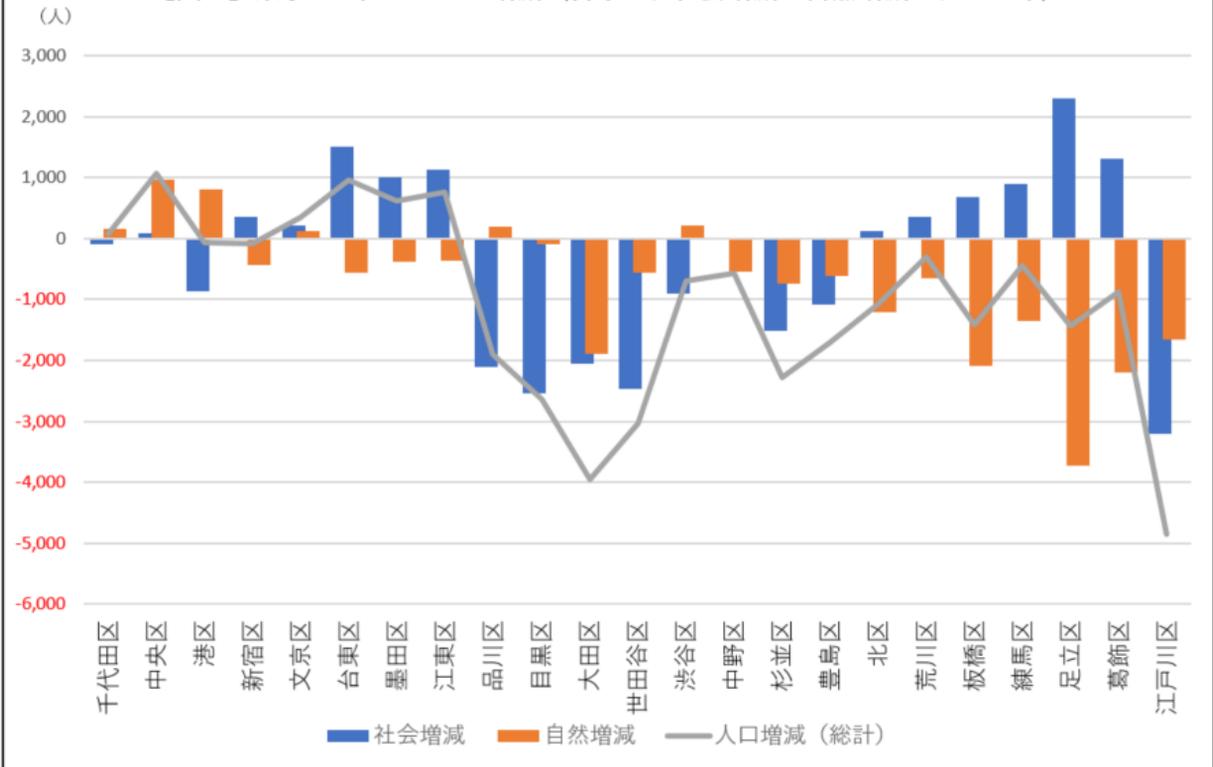
次に、東京23区内のそれぞれ区別に、2021年の人口増減の状況を見ていきましょう【図6、表6】（次ページ）。

総数で見ると、東京都区部全体で4万9891人減と、2020年の2154人増から大きく減少に転じました。区別には、人口が増加したのは中央区、台東区、江東区の3区のみで、20区で減少となっています。日本人の動向に絞ってみると、千代田区、中央区、文京区、台東区、墨田区、江東区の6区で人口が増加しています。このうち社会増が大きく目立っている台東区（1507人）、墨田区（1000人）、江東区（1130人）では豊洲に代表される都市開発などで人口流入が進んでいることが推測されます。

一方、品川区、目黒区、大田区、世田谷区、杉並区、江戸川区では人口が大幅に減少し、大きく社会減に転じていることから、これら城南、城西エリアの周辺区及び江戸川区では東京近郊への転出が進んでいるものと思われます。

また、北区、荒川区、板橋区、練馬区、足立区、葛飾区では、社会増となっているものの、自然減が大きく目立っていることから、結果的に人口増減数はマイナスとなっています。これら城東を中心とするエリアでは年齢構成が高く自然減が進む一方で、家賃などの住居費が23区内において相対的に安いことから人口が流入しているのではないかと推測されます。

【図6】東京23区別の人口増減（日本人、社会増減・自然増減別、2021年）



出典：東京都「人口の動き」（令和3年中）をもとに集計・作成

【表6】東京23区別の人口増減数（日本人・外国人、社会増減・自然増減別）

	2020年			外国人			2021年	日本人			外国人			
	総数	計	社会増減	計	社会増減	自然増減		総数	計	社会増減	自然増減	計	社会増減	自然増減
東京都区部	2,154	31,248	39,290	△8,038	△29,094	△31,254	2,160	△49,891	△23,462	△6,867	△16,595	△26,429	△28,307	1,878
千代田区	1,274	1,445	1,179	266	△171	△177	6	△167	76	△88	164	△243	△245	2
中央区	2,222	2,405	1,248	1,157	△183	△215	32	836	1,065	88	977	△229	△269	40
港区	△1,343	253	△814	1,067	△1,596	△1,697	101	△1,853	△64	△865	801	△1,789	△1,851	62
新宿区	△3,221	1,550	1,841	△291	△4,771	△4,907	136	△4,009	△89	352	△441	△3,920	△4,028	108
文京区	460	1,762	1,318	444	△1,302	△1,328	26	△242	345	215	130	△587	△615	28
台東区	1,216	2,185	2,664	△479	△969	△1,006	37	62	954	1,507	△553	△892	△918	26
墨田区	751	1,299	1,491	△192	△548	△589	41	77	616	1,000	△384	△539	△576	37
江東区	4,466	5,095	5,102	△7	△629	△826	197	△349	768	1,130	△362	△1,117	△1,307	190
品川区	4,700	5,258	4,620	638	△558	△580	22	△2,705	△1,901	△2,100	199	△804	△853	49
目黒区	△157	321	27	294	△478	△501	23	△3,041	△2,640	△2,543	△97	△401	△431	30
大田区	△821	344	1,552	△1,208	△1,165	△1,288	123	△4,969	△3,949	△2,055	△1,894	△1,020	△1,121	101
世田谷区	2,886	3,756	3,815	△59	△870	△928	58	△4,164	△3,028	△2,460	△568	△1,136	△1,184	48
渋谷区	835	1,524	1,097	427	△689	△727	38	△1,493	△695	△900	205	△798	△824	26
中野区	△602	1,684	2,053	△369	△2,286	△2,352	66	△2,615	△565	△18	△547	△2,050	△2,115	65
杉並区	△614	1,227	1,535	△308	△1,841	△1,901	60	△3,801	△2,269	△1,521	△748	△1,532	△1,606	74
豊島区	△2,946	268	820	△552	△3,214	△3,351	137	△3,958	△1,700	△1,080	△620	△2,258	△2,385	127
北区	△750	529	1,365	△836	△1,279	△1,434	155	△1,880	△1,079	130	△1,209	△801	△937	136
荒川区	△611	423	823	△400	△1,034	△1,113	79	△992	△298	349	△647	△694	△775	81
板橋区	△1,144	384	1,739	△1,355	△1,528	△1,693	165	△2,999	△1,408	672	△2,080	△1,591	△1,719	128
練馬区	664	2,026	2,951	△922	△1,362	△1,420	58	△1,741	△442	905	△1,347	△1,299	△1,344	45
足立区	△296	138	2,922	△2,784	△434	△616	182	△1,896	△1,428	2,299	△3,727	△468	△561	93
葛飾区	△859	△96	1,426	△1,521	△763	△949	186	△1,608	△875	1,313	△2,188	△733	△862	129
江戸川区	△3,956	△2,532	△1,484	△1,048	△1,424	△1,656	232	△6,384	△4,856	△3,197	△1,659	△1,528	△1,781	253

出典：東京都「人口の動き」（令和2年中、令和3年中）をもとに集計・作成。

注：この表での社会増減は、人口増減数から自然増減数を差し引いた数値として算出している。

# 04

## 地価は商業地で都心3区を除き上昇、住宅地では23区全体で回復傾向

商業地では千代田区、中央区、港区の都心3区は前年に引き続きマイナス区部都心部の住宅地を中心に徐々に回復傾向にある

今年3月22日に2022年1月の公示地価が発表されました。初めてコロナ禍に見舞われた2021年の東京都全域の公示価格の対前年変動率は、住宅地、商業地とも8年ぶりのマイナスとなり、住宅地が△0.6%、商業地が△1.9%の下落と商業地の方がより顕著な影響を受けましたが、2022年は果たしてどうだったのでしょうか。

2022年は東京都全域で住宅地が1.0%、商業地が0.6%のプラスに転じ、いずれのエリアでも回復傾向を見せています。東京都区部で上昇率が高く、特に住宅地では区部都心部が2.2%のプラス、商業地では区部南西部が1.4%のプラスとなっています【表7】。

【表7】東京都の公示地価の地域別動向 ※対前年平均変動率（%）

	住宅地		商業地	
	2021年	2022年	2021年	2022年
東京都	△0.6	1.0	△1.9	0.6
東京都区部	△0.5	1.5	△2.1	0.7
区部都心部	△0.4	2.2	△2.8	0.0
区部南西部	△0.5	1.4	△1.1	1.4
区部北東部	△0.5	1.3	△1.5	1.3
多摩地域	△0.7	0.5	△1.1	0.5
全国平均	△0.4	0.5	△0.8	0.4

出典：国土交通省「令和4年地価公示」に基づき作成

注：区部都心部：千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、渋谷区、豊島区  
区部南西部：品川区、目黒区、大田区、世田谷区、中野区、杉並区、練馬区  
区部北東部：墨田区、江東区、北区、荒川区、板橋区、足立区、葛飾区、江戸川区



ただし区別に詳しくみると回復状況は一様でなく、商業地では千代田区、中央区、港区の都心3区は前年に引き続きマイナスとなっています。都心3区のオフィス街や繁華街では、オフィス空室率の上昇、コロナ禍による飲食店・商業施設の休業や閉業などの影響を受けたものと考えられます。

一方、住宅地ではいずれの区もプラスとなっており、住宅地の方が回復が早いことがわかります。特に中央区（2.9%）、港区（2.1%）、港区（2.4%）と都心3区の上昇率が高く

なっており、そのほか、豊島区（2.6%）、文京区（2.6%）、江東区（2.1%）、中野区（2.1%）、杉並区（2.0%）、新宿区（1.9%）、渋谷区（1.9%）など都心周辺区や城西エリアから回復が始まっていることがうかがえます【表8】。

このように東京都の地価は、住宅地から徐々に回復傾向にあると言えます。ただし、今後の新型コロナ変異株の感染状況、またウクライナ情勢が日本経済に与える影響など不確定要素が多いため、これからも注視が必要です。

【表8】東京23区別の公示地価の動向 ※対前年平均変動率（%）

	住宅地		商業地	
	2021年	2022年	2021年	2022年
東京都区部平均	△0.5	1.5	△2.1	0.7
千代田区	△0.4	2.1	△2.9	△1.2
中央区	△0.8	2.9	△3.9	△1.3
港区	0.3	2.4	△1.1	△0.3
新宿区	△0.5	1.9	△3.1	0.5
文京区	△0.7	2.5	△2.0	1.8
台東区	△0.5	1.8	△4.0	1.1
墨田区	△0.6	1.5	△1.5	1.5
江東区	△0.5	2.1	△1.6	1.4
品川区	△0.6	1.8	△1.6	0.8
目黒区	0.3	1.8	△0.6	0.6
大田区	△0.4	1.1	△1.0	1.2
世田谷区	△0.5	1.0	△1.0	1.1
渋谷区	△0.5	1.9	△2.9	0.1
中野区	△0.3	2.1	△0.5	2.3
杉並区	△0.7	2.0	△1.7	2.1
豊島区	△0.6	2.6	△2.1	1.0
北区	△0.7	1.3	△2.2	1.7
荒川区	△0.7	1.7	△2.0	2.0
板橋区	△0.8	1.0	△1.7	1.4
練馬区	△0.9	1.1	△1.5	1.5
足立区	△0.2	1.5	△0.5	0.7
葛飾区	△0.4	1.0	△1.5	1.1
江戸川区	△0.5	1.1	△1.6	1.5

出典：国土交通省「令和4年地価公示」に基づき作成

# 05

## 都市政策の専門家 市川宏雄所長による分析結果統括



東京都からの転出先は大半が東京圏内と隣接3県に分散  
都心の住宅地地価は回復傾向にあり、いきなり下落する可能性は低い

東京都の人口は、2021年では1996年以来、実に26年ぶりに年間で4万8592人の減少を記録しました。バブル経済崩壊後の減少（これは2年間続いた）以来です。この人口減少は、日本人の転入者数の低下と転出者数の拡大、出生者数の低下と死亡者数の拡大、そして外国人の国外転出という複合的な要因で発生しています。ただし、国内の他道府県との移動人口でみれば、依然として5433人の転入超過です。

**東京への人口流入の最大要因である20代の女性の転入超過の状態は変わっていません。**

また、東京都からの転出増はテレワーク普及が主要因ではなくマンション価格の高騰が原因とも言われており、とりわけ30～40歳代の子育て層の転出増が目立ちます。**その転出先は、地方への移住はごく少数で、大半が東京圏内の都下と隣接3県に分散しています。**

首都圏の住宅市場の動向に目を転じると、2021年の新築分譲マンションの平均価格は東京都区部で8293万円と前年比7.5%アップ。その一方、東京都下や隣接3県（神奈川県、

埼玉県、千葉県）の価格は4000万円から5000万円前半でここ数年は横ばいとなっている。

**すなわち、区部に住んでいるファミリー層が少し広いスペースを求めると、必然的に郊外に向かうことになる。**この現象は城南、城西エリアの区及び江戸川区で顕著です。また、都心回帰の状況も続いており、台東区、墨田区、江東区では都心5区よりも不動産価格が低いこともあって、人口流入が続いています。

そして、地価については2022年1月時点で東京都全域で住宅地が1.0%のプラス、商業地は都心3区だけはマイナスが続くが、全域では0.6%と前年からプラスに転じた。とりわけ、区部中心部では住宅地が2.2%、商業地では区部南西部が1.4%のプラスとなっています。今後の新型コロナの感染状況、ウクライナ情勢の日本経済への影響などもありながら、過去2年間でのコロナ禍での価格の微増、最近の不動産価格の上昇傾向を見る限りでは、**いきなりの下落という可能性はあまり考えにくい状況にあります。**



## 取材可能事項

本件に関して、下記2名へのインタビューが可能です。  
ご取材をご希望の際は、グローバル・リンク・マネジメントの経営企画部 広報担当までお問い合わせください。



・氏名 : 市川 宏雄 (いちかわ ひろお)  
・生年月日 : 1947年 東京生まれ (74歳)  
・略歴 : 早稲田大学理工学部建築学科、同大学院修士課程、博士課程 (都市計画) を経て、カナダ政府留学生として、カナダ都市計画の権威であるウォータールー大学大学院博士課程 (都市地域計画) を修了 (Ph.D.)。一級建築士。  
世界の都市間競争の視点から大都市の将来を構想し、東京の政策には30年間にわたり関わってきた東京研究の第一人者。  
現在、明治大学名誉教授、日本危機管理防災学会・会長、日本テレワーク学会・会長、大都市政策研究機構・理事長、日本危機管理士機構・理事長、森記念財団都市戦略研究所・業務理事、町田市・未来づくり研究所長、Steering Board Member of Future of Urban Development and Services Committee, World Economic Forum (ダボス会議) in Switzerlandなど、要職多数。



・氏名 : 金 大仲 (きむ てじゅん)  
・役職 : 株式会社グローバル・リンク・マネジメント 代表取締役  
・生年月日 : 1974年 横浜生まれ (47歳)  
・略歴 : 神奈川大学法学部法律学科卒業。新卒で金融機関に入社。その後、家業の飲食店を経て大手デベロッパー企業に転職し年間トップセールスを達成。そこでの経験を経て30歳の時に独立し、グローバル・リンク・マネジメントを設立。

## 会社概要

会社名 : 株式会社グローバル・リンク・マネジメント  
会社HP : <https://www.global-link-m.com/>  
所在地 : 東京都渋谷区道玄坂1丁目12番1号渋谷マークシティウエスト21階  
代表者 : 代表取締役社長 金 大仲  
設立年月日 : 2005年3月  
資本金 : 539百万円 (2021年12月末現在)  
業務内容 : 投資用不動産開発、分譲、販売、仲介  
免許登録 : 宅地建物取引業 東京都知事(4)第84454号  
所属加盟団体 : (社)東京都宅地建物取引業協会、(社)全国宅地建物取引業保証協会、(社)全国住宅産業協会、(財)東日本不動産流通機構、(社)首都圏中高層住宅協会

【本件に関する報道関係の皆様からのお問い合わせ先】

株式会社グローバル・リンク・マネジメント 経営企画部 広報担当：近藤  
TEL：03-6821-5944 MAIL：[glmirinfo@global-link-m.com](mailto:glmirinfo@global-link-m.com)