

# 研究員 の眼

## 東京都区部の若年人口 —1970年～2015年に20～24歳人口は63%減

金融研究部 不動産市場調査室長 竹内 一雅

(03)3512-1847 take@nli-research.co.jp

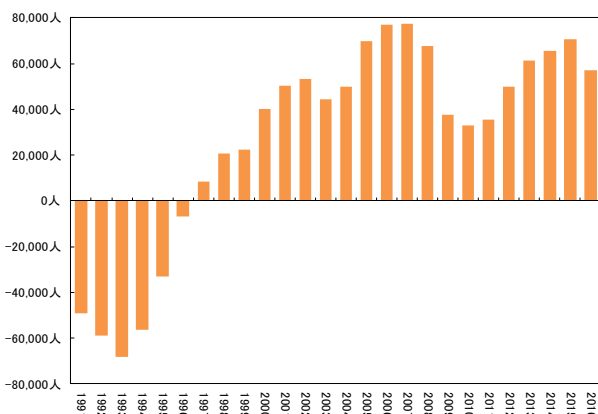
東京都区部でも若年人口が大幅に減少していることをご存知でしょうか？

周知のとおり、東京都区部には多くの方が地方から転入しています。2016年の、東京都区部への転入超過数は5万7千人でした（図表-1）。2015年と比べると若干の減少となりましたが、高水準での純流入が続いており、特に、若年層の15～29歳（日本人のみ）では7万8千人という大幅な転入超過となっています。

大幅な若年人口の純流入が続いている東京都区部は、全国で最も求人倍率が高く人手不足が最も深刻な地域のひとつです<sup>i</sup>。若年層の人手不足の理由のひとつに、全国各地と同様、東京都区部においても若年人口の減少が続いていることがあげられるのではないのでしょうか。

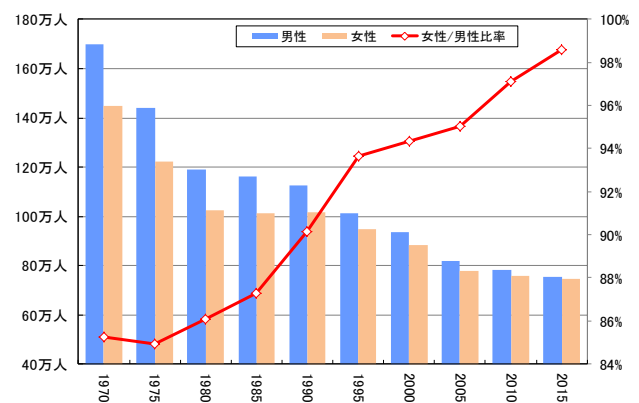
1970年から2015年の45年間に、東京都区部の総人口は+4.9%増加しましたが、若年層の15～29歳では▲52.3%の減少となっています（図表-2）。特に20～24歳では▲63.1%という大幅な減少でした。ちなみに65歳以上では+322.1%の増加です。

**図表1 東京都区部の転入超過数の推移  
(外国人含む)**



(出所)総務省「住民基本台帳人口移動報告」

**図表2 東京都区部の15～29歳人口と  
15～29歳の女性/男性人口比率**



(出所)総務省「国勢調査」、日経 NEEDS-Financial Quest などから統計を取得。

このように、都区部においても長期的に見ると若年人口は大きく減少しており、経済や働き方にも影響を与えていると思われます。

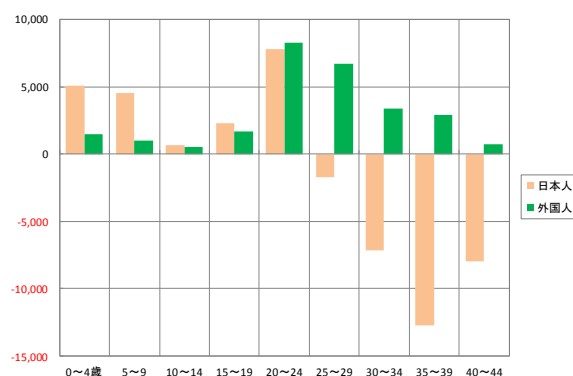
東京都区部における若年人口の長期的な変化として、女性比率の上昇もあげられます。1970年から2015年の間に、東京都区部の15～29歳男性人口は▲55.5%減でしたが、女性は▲48.6%減と減少率は小さく、この年齢層の女性/男性比率は85%から99%まで上昇し、男女比はほぼ同数となっています（図表2）。都区部では最近、宅配便の配達員や建設現場で女性の従業員を目にすることが多くなりました。各企業が女性の働きやすい職場環境の整備などを進めていることに加え、こうした人口構造の変化も背景にあるのではないのでしょうか。

また、最近では、外国人の若年人口の増加も東京都区部での重要な傾向といえます。コンビニエンスストアやファーストフード店で多くの若い外国人の方々が勤務していますが、外国人人口の増加を反映したものといえるでしょう。2016年に東京都区部の人口は9万7千人増加しましたが、このうち33%に相当する3万2千人が外国人でした。特に、若年層をみると、20～24歳の人口増加（日本人を含めた総数）の51.5%を外国人が占めており、25～44歳では日本人が3万人の減少だった一方、外国人は1万4千人の増加でした（図表3）。

地方在住の方とお話しすると、東京都区部の若年人口はさほど減少していないと思われるようだと感じる場合があります。しかし、以上のように、長期的にみると東京都区部でも若年人口は大幅に減少し、人口構成も女性比率の上昇や外国人の増加など大きな変化が見られます。

若年層の人口動向は、賃貸住宅需要をはじめ不動産需要に大きな影響を与えています。少子化と人口構造の変化が進む現在、不動産投資や開発などを行う場合にも、東京都区部ならば大丈夫だろうと考えるのではなく、収益性や価格などに加え人口や世帯の現況や将来見通しなど、より詳しいデータの活用と分析がこれまで必要になっていると感じます。

**図表3 東京都区部の若年層（日本人・外国人別）の年齢別人口増加数（2016.1.1～2017.1.1）**



(出所)総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」

<sup>i</sup> 東京都の4～6月の有効求人倍率（季節調整値）は2.06（全国平均は1.49）、新規求人倍率（季節調整値）は3.31（同2.23）で、ともに全国で最も高い数値となっています。