

# 研究員 の眼

## 東京都への転入超過数がコロナ前の水準近くまで回復

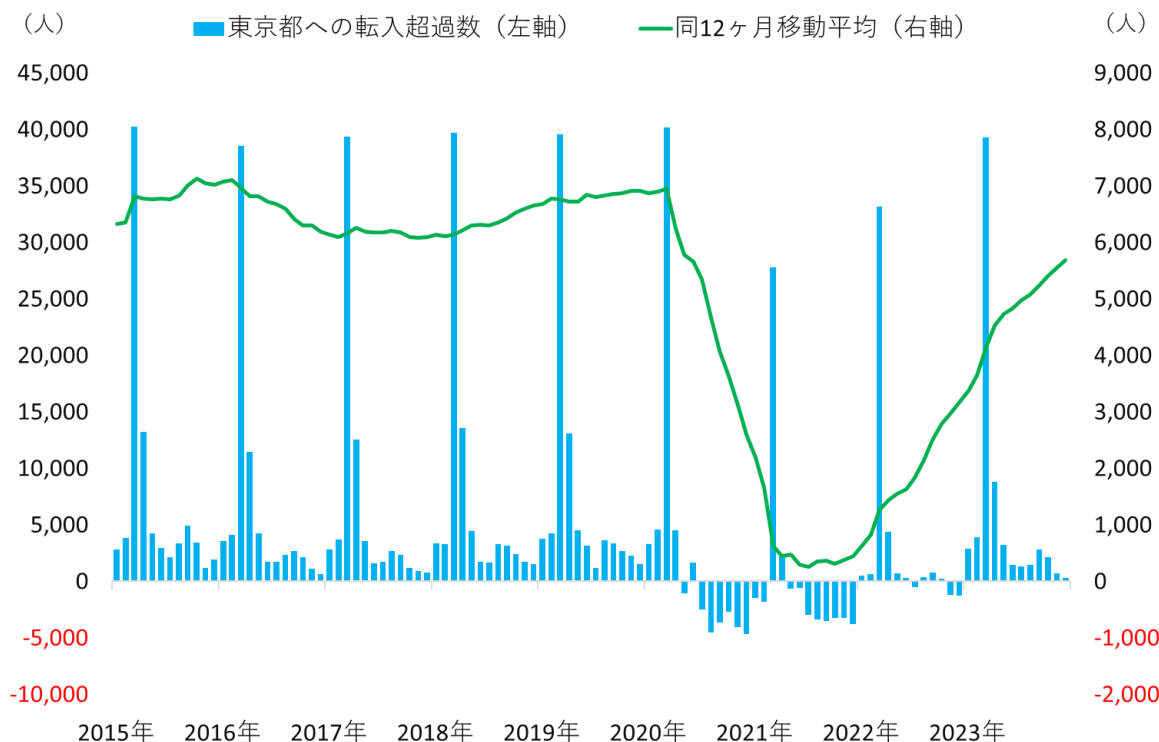
～訪日外国人ともども V 字回復、東京のマンション市場を一定に下支えか～

金融研究部 客員研究員 小林 正宏  
[m-kobayashi@nli-research.co.jp](mailto:m-kobayashi@nli-research.co.jp)

総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」によれば、2023 年の「他都道府県からの転入者数」から「他都道府県への転出者数」を引いた「転入超過数」が東京都は 68,285 人となり、東京都への一極集中が再加速したとの報道が散見される。

コロナ禍の 2020 年から 2022 年にかけて、単月で東京都の転入超過数がマイナスに転落したことが何度かあったが、東京都への転入超過数の動きには季節性があり、12 か月移動平均で見ればボトムでもマイナスには転落していなかった(図表1)。

図表 1 : 東京都への転入超過数 (月次)

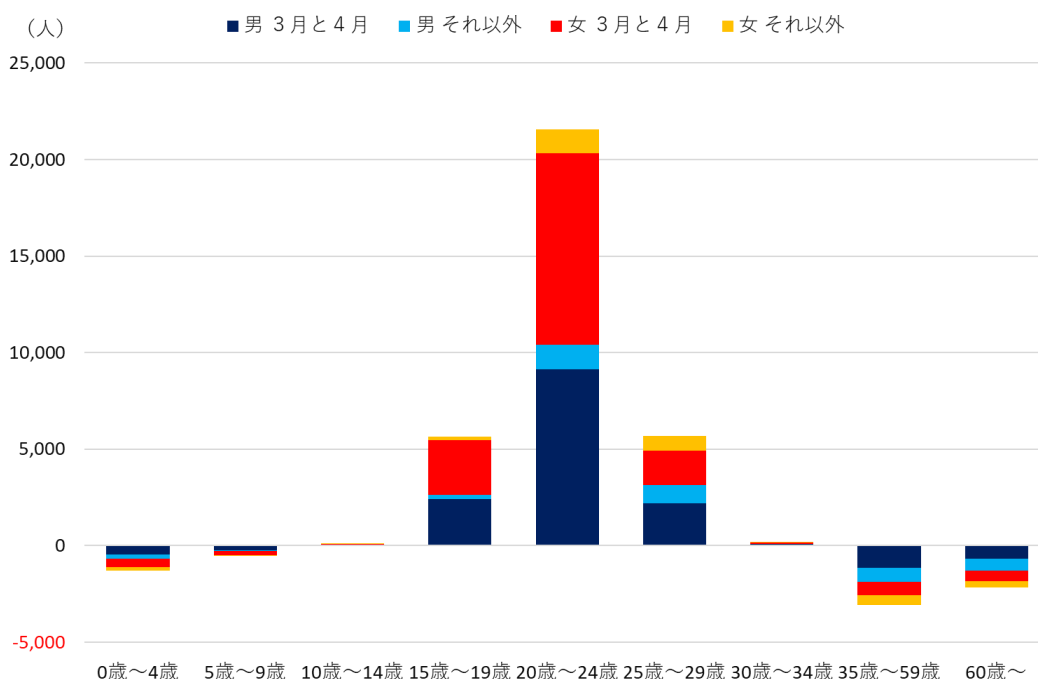


(出所) 総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」をもとにニッセイ基礎研究所が加工作成

東京都への転入超過数は3月が突出して多く、4月がそれに次ぐ水準というのが一般的となっている。2023年について「3月と4月」と「それ以外の月（1、2月、5～12月）」の月平均を年齢階層別、男女別に見ると、男女の違いはほとんどなく、年齢階層別では20～24歳が最も多く、15～19歳がそれに次ぎ、25～29歳もそれに近い水準となっている（図表2）。その他の年齢階層は月による差異はさほど大きくはなく、35歳を過ぎると全てマイナスになっている。規模が小さいので、35歳以上は35歳～59歳と60歳～の2区分にまとめて表示しているが、5歳刻みにしても同じ傾向である。なお、0～4歳と5～9歳も同様に月を問わずマイナスだが、これは親が近郊県等に転居する際に同伴しているものと思われる。

コロナ禍でテレワークが普及し、郊外の戸建て住宅に転居する人が増えたという報道もよく耳にしたが、人口動態全体としては大学進学や就職等で東京都に転入してくる若者の人口移動と比較すると小規模なものであったのかもしれない。

図表2：年齢階層別：男女別 東京都への転入超過数（月平均：2023年）

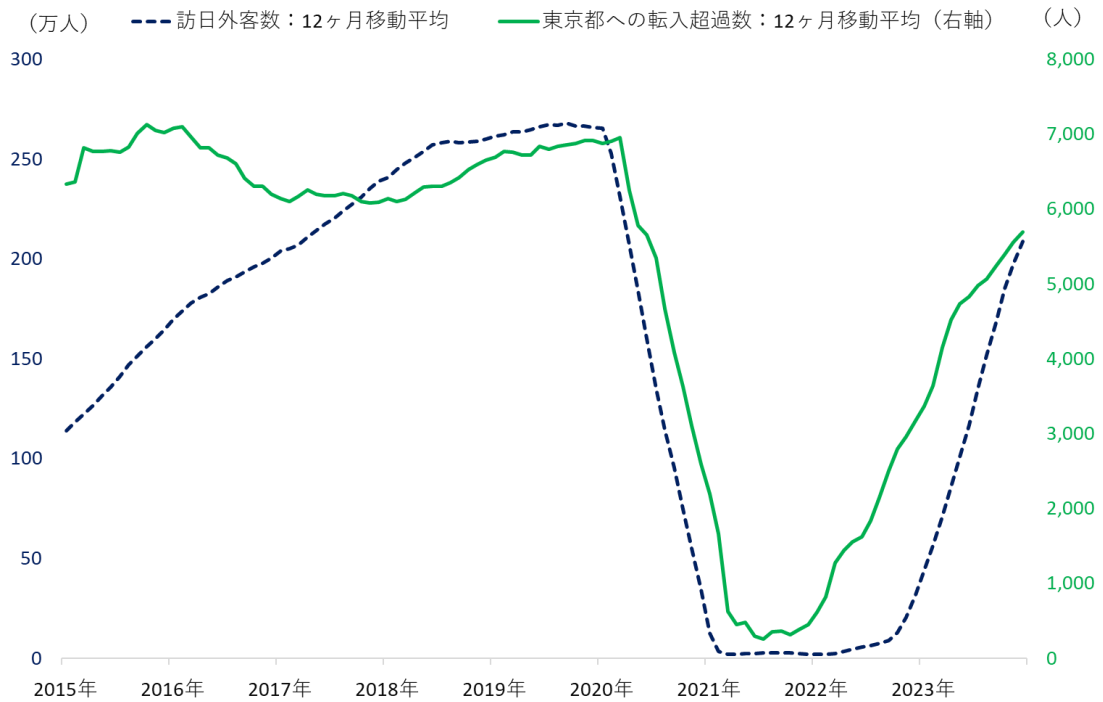


（出所）総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」をもとにニッセイ基礎研究所が加工作成

なお、コロナ禍前後の東京都への転入超過数の動きは訪日外客数の動きによく似ている（図表3）。コロナ後に急減し、2022年を底にV字回復しているが、訪日外客数の立ち上がりはややタイミングが遅れている。一部の国の渡航制限等の影響があったものと思われるが、足元ではこちらもコロナ前の水準をほぼ回復している。折からの円安の影響もあると思われるが、オーバーツーリズムの問題等も指摘されつつも、基本的には歓迎される動きであると捉える向きが多いだろう。

訪日外客数が増えれば宿泊需要が逼迫し、ホテル建設が加速するが、それはマンションの建設用地取得と競合することが多く、マンション価格の上昇圧力にもなる。2023年の首都圏の新築分譲マンションの平均価格が8,101万円、東京都区部では1億1,483万円と初めて1億円の大台を突破したが、人の動きを見る限り、東京の不動産市場には一定の下支え効果があるだろう。

図表3：東京都への転入超過数と訪日外客数（いずれも12か月移動平均）



(出所) 総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」、観光庁「訪日外客統計」をもとにニッセイ基礎研究所が加工作成

(お願い) 本誌記載のデータは各種の情報源から入手・加工したものであり、その正確性と安全性を保証するものではありません。また、本誌は情報提供が目的であり、記載の意見や予測は、いかなる契約の締結や解約を勧誘するものではありません。