



国内主要都市の人口推移（2）

～区別人口・世帯数（中心部での人口増加）

大和不動産鑑定株式会社
主席研究員 竹内 一雅

- ・日本の総人口が減少する中で、国内主要都市の人口は他地域からの人口流入により比較的堅調に推移しており、人口増加は各都市内でも中心部で顕著となっている
- ・本稿では、不動産市況や価格動向分析の参考となるよう、最近の国内主要6都市（札幌市、仙台市、東京都区部、名古屋市、大阪市、福岡市）の区別人口および世帯数の推移を整理した

1. 区別人口動向

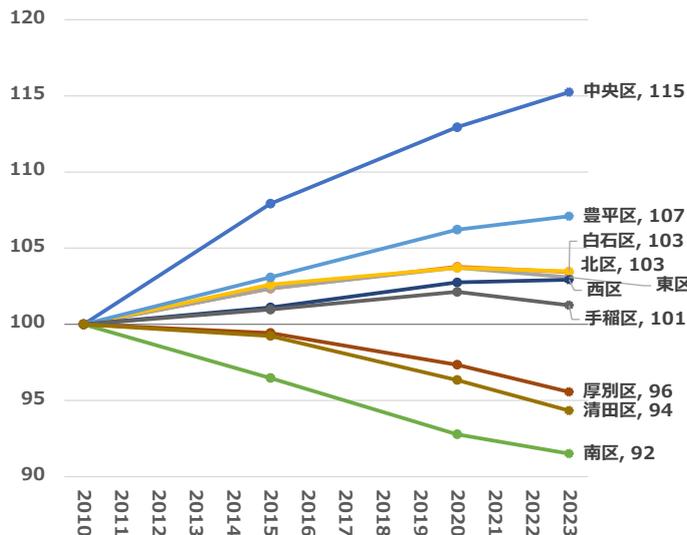
- 以下では、2010年以降の国勢調査および2023年の各市の人口統計から、2010年以降の国内主要6都市の区別の人口動向を整理する
- なお、表では、2023年に公表された、国立社会保障・人口問題研究所による区別の2030年までの人口見通しを参考までに記載する。
- 主要都市内での人口増加は、一般的に都市中心部の区で顕著となっている。世帯数は、ほぼすべての区で世帯数の増加がみられ、人口と同様、中心部ほど世帯数の増加は顕著である。

(1) 札幌市

- 札幌市で2020年以降の人口増加が顕著なのが中央区で、同期間の札幌市の人口増加の6割が中央区での増加だった。次いで豊平区の増加が多く、同じく市全体の3割弱の増加だった（図表1）。

図表1：札幌市の区別人口（2010=100）

（10/1時点）



	実績		実績増減率	予測	
	2020	2023		2025	2030
札幌市	1,973,395	1,969,912	-0.18%	1,970,144	1,949,619
中央区	248,680	253,736	2.03%	257,249	261,989
北区	289,323	288,346	-0.34%	290,125	288,122
東区	265,379	263,774	-0.60%	265,235	263,219
白石区	211,835	211,362	-0.22%	212,421	211,439
豊平区	225,298	227,163	0.83%	226,015	224,864
南区	135,777	133,921	-1.37%	129,828	123,166
西区	217,040	217,412	0.17%	217,110	215,263
厚別区	125,083	122,789	-1.83%	121,699	117,185
手稲区	142,625	141,389	-0.87%	140,492	138,018
清田区	112,355	110,020	-2.08%	109,970	106,354

（図表1～6出所）国勢調査（2010～20年）、2005年=100、右表予測値は国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（令和5（2023）年推計）」、2023年実績値の出所は、札幌市推計人口、仙台市「月別の推計人口及び人口動態」、東京都の人口（推計）、名古屋市の人口（毎月の人口（推計人口））、大阪市の推計人口、福岡市推計人口（すべて10/1時点）、（右表注）2023年実績値と25年予測値（2020年基準）の差異が大きい区があることに注意。2020～23年に人口が増加した区の増加率に網掛けした。2023年の調査時点を10/1時点としているのは国勢調査と期日を合わせるため（以下同じ）

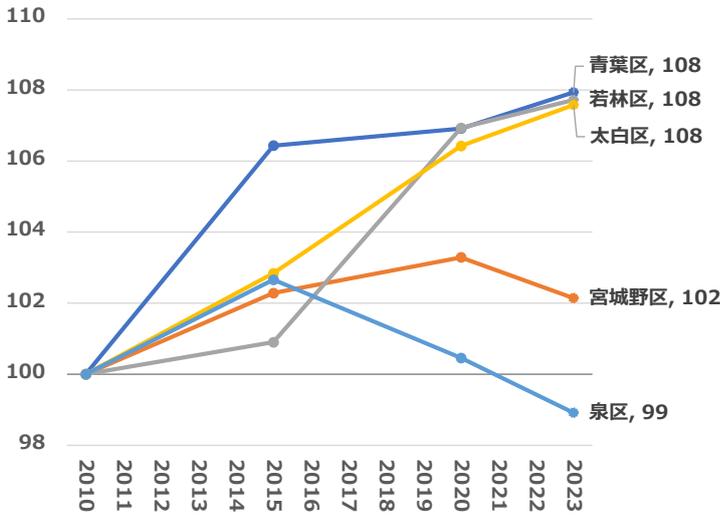


(2) 仙台市

- 仙台市では青葉区、若林区、太白区で人口増加が続いている。太白区と若林区では2015年以降に人口の急増がみられる（図表2）。

図表2： 仙台市の区別人口（2010=100）

（10/1時点）



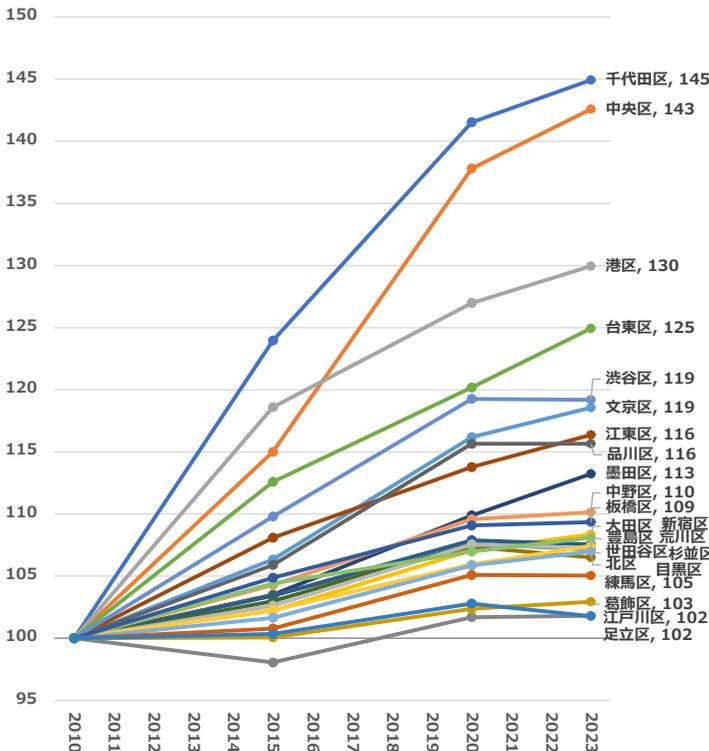
	実績		実績増減率	予測	
	2020	2023	20-23	2025	2030
仙台市	1,096,704	1,097,814	0.10%	1,097,004	1,090,319
青葉区	311,590	314,547	0.95%	316,178	316,827
宮城野区	196,732	194,550	-1.11%	193,585	193,665
若林区	141,475	142,524	0.74%	143,747	143,469
太白区	234,758	237,297	1.08%	238,726	236,241
泉区	212,149	208,896	-1.53%	204,768	200,117

(3) 都区部

- 都区部では2010年以降、千代田区と中央区の増加率が突出し、次いで港区、台東区が続く（図表3）。
- 2020年からの人口増加数が最も多いのが江東区で、次いで台東区、墨田区、港区、中央区だった。
- 東京都都区部ではコロナ禍の人口への影響が大きかったが、2023年暦年では全ての区で、人口は前年比で増加に戻っている。

図表3： 東京都都区部の区別人口（2010=100）

（10/1時点）



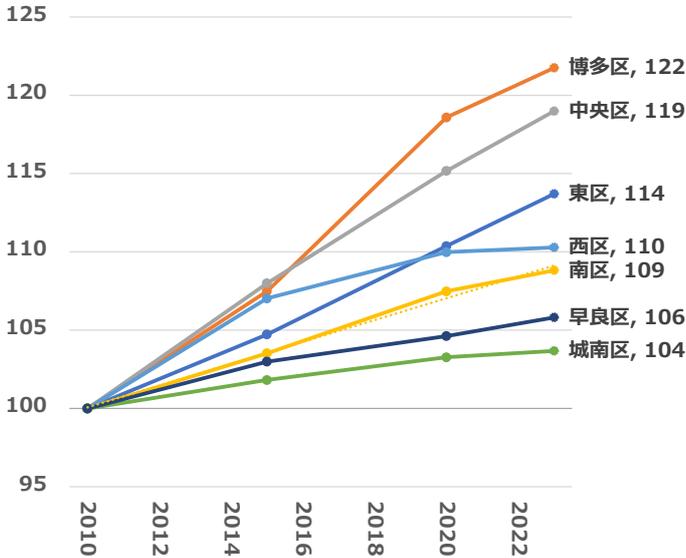
	実績		実績増減率	予測	
	2020	2023	20-23	2025	2030
都区部	9,733,276	9,783,988	0.52%	9,864,811	10,030,032
千代田区	66,680	68,286	2.41%	69,781	73,265
中央区	169,179	175,038	3.46%	180,892	190,062
港区	260,486	266,575	2.34%	269,627	283,075
新宿区	349,385	353,615	1.21%	357,875	362,247
文京区	240,069	244,977	2.04%	250,756	258,335
台東区	211,444	219,806	3.95%	221,041	228,076
墨田区	272,085	280,365	3.04%	280,430	286,049
江東区	524,310	536,250	2.28%	547,596	563,118
品川区	422,488	422,497	0.00%	427,526	441,295
目黒区	288,088	285,803	-0.79%	286,311	290,779
大田区	748,081	745,723	-0.32%	749,353	758,874
世田谷区	943,664	939,975	-0.39%	946,010	964,718
渋谷区	243,883	243,743	-0.06%	247,231	253,994
中野区	344,880	346,704	0.53%	352,892	357,060
杉並区	591,108	589,380	-0.29%	589,517	601,096
豊島区	301,599	305,830	1.40%	308,478	317,153
北区	355,213	358,977	1.06%	355,639	358,395
荒川区	217,475	219,774	1.06%	217,571	222,413
板橋区	584,483	585,909	0.24%	591,743	598,135
練馬区	752,608	752,312	-0.04%	764,570	765,071
足立区	695,043	695,828	0.11%	700,264	706,122
葛飾区	453,093	455,563	0.55%	457,090	457,654
江戸川区	697,932	691,058	-0.98%	692,618	693,046

(6) 福岡市

- 福岡市はすべての区で人口増が続いている（図表6）。博多区、中央区、東区の2020～23年の人口増加率は2%（増加数は6千人）を上回り、同期間の3区の増加数は市全体の増加の8割だった。

図表6： 福岡市の区別人口（2010=100）

（10/1 時点）



	実績		実績増減率	予測	
	2020	2023	20-23	2025	2030
福岡市	1,612,392	1,642,571	1.87%	1,638,406	1,659,766
東区	322,503	332,243	3.02%	330,259	337,419
博多区	252,034	258,751	2.67%	257,240	264,024
中央区	205,501	212,323	3.32%	211,979	216,298
南区	265,583	268,876	1.24%	267,714	269,267
西区	212,579	213,158	0.27%	217,224	219,753
城南区	132,864	133,379	0.39%	132,671	132,957
早良区	221,328	223,841	1.14%	221,319	220,048

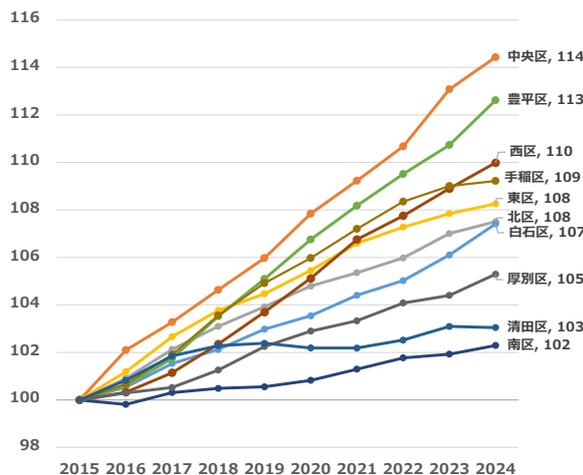
2. 区別世帯数動向

- 世帯数についても人口と同様に、最近の推移を主要都市の区別に図示する。
- 世帯数は区間の比較のため2015年基準の指数にするとともに2019年以降の増加数を区別に示した。

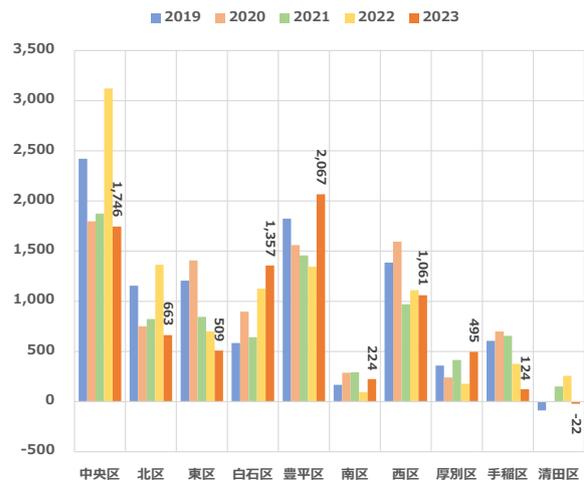
(1) 札幌市

- 札幌市の2024年1/1時点の世帯数は、2015年比で全ての区で増加だった（図表7）。特に増加が著しいのが中央区と豊平区で西区が続いている。2020年以降、白石区で世帯増加数が拡大している。

図表7-1： 札幌市の区別世帯数（2015=100）



図表7-2： 札幌市の区別世帯増加数（年間、世帯）

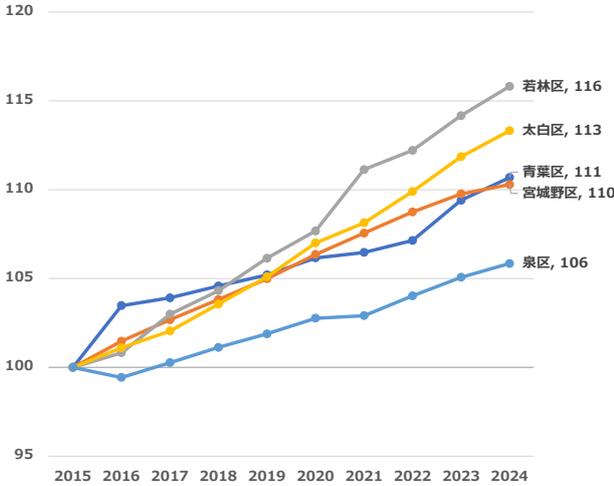


（出所）札幌市推計人口（1/1 時点）、2015 年＝100、（注）地方公共団体が公表する人口と世帯数には、通常、推計人口と住民基本台帳人口があり、前者の定義は国勢調査に準じ、後者は住民登録に基づくという。前者は推計された数値であり、後者は基本的に登録人口そのものといえる。世帯数については、前者と後者の定義の違いから差異があることに注意。また、地方主要都市などで、住民登録をしないで居住する学生や単身赴任者等がいる場合、住民基本台帳人口が推計人口（国勢調査人口）を下回る可能性がある。推計人口は国勢調査の時期に国勢調査の数値に置き換わられるため、国勢調査と推計人口との差が顕在化し、その前の期の数値の再推計が行われたりする

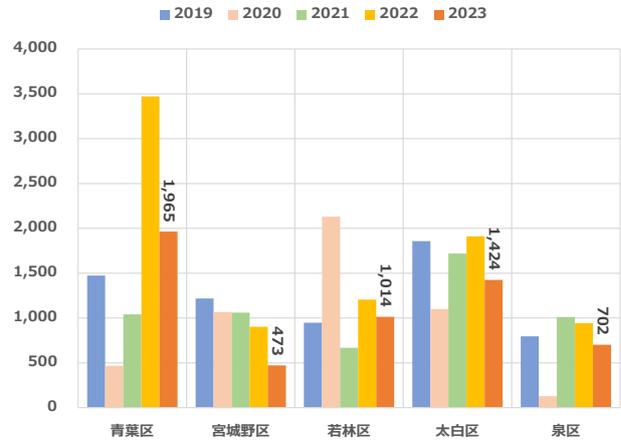
(2) 仙台市

- 仙台市でも世帯数は堅調に増加が続いている（図表 8）。2015 年比でみると若林区で最も増加率が高く、次いで太白区、青葉区、宮城野区、泉区と続いている。

図表8-1: 仙台市の区別世帯数(2015=100)



図表8-2: 仙台市の区別世帯増加数(年間、世帯)

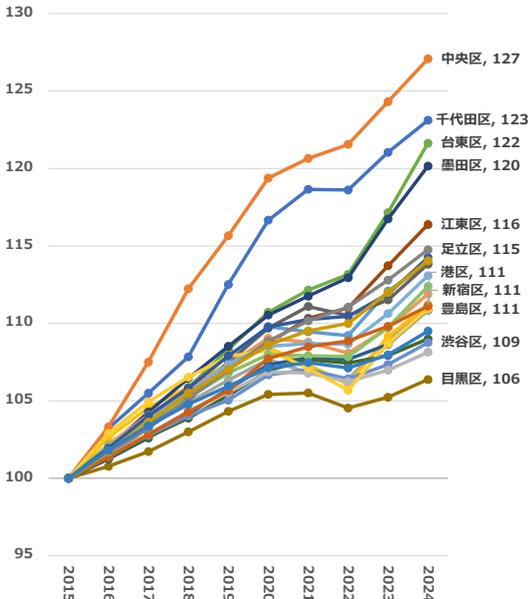


(出所)仙台市推計人口及び人口動態(1/1 時点)、2015 年=100

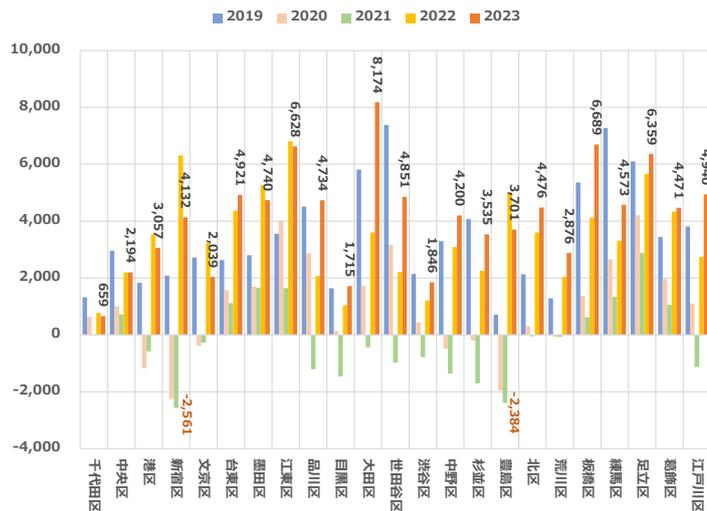
(3) 都区部

- 2015～23 年の都区部の世帯増加率は中央区や千代田区、台東区、墨田区で高かった（図表 9）。
- コロナ禍で多くの区で世帯数の増加が頭打ちとなったが、特に新宿区と豊島区では、2021 年と 2022 年に世帯数が大幅に減少した。
- 2023 年一年間の世帯増加数は大田区で最も多く、次いで板橋区、江東区、足立区だった。

図表9-1: 東京都区部の区別世帯数(2015=100)



図表9-2: 東京都区部の区別世帯増加数(年間、世帯)

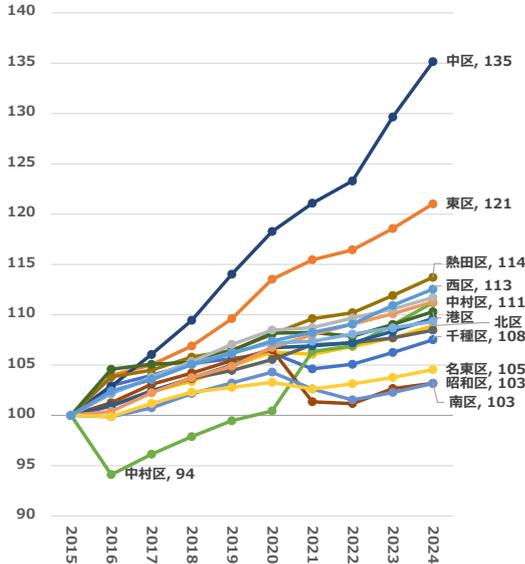


(出所)住民基本台帳による東京都の世帯と人口(町丁別・年齢別)(1/1 時点)、2015 年=100

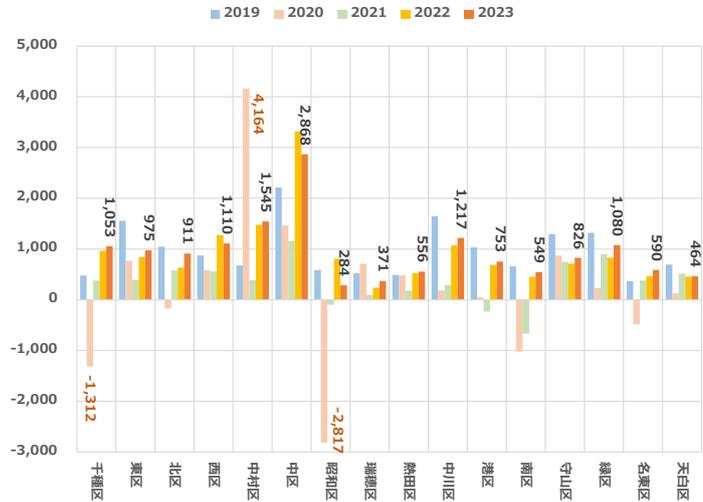
(4) 名古屋市

- 名古屋市では、中区の世帯数の増加が顕著で、2015年比で35%増と高い(図表10)。世帯数の増加率は、次いで東区、熱田区と続いている。なお、中村区は2016年からの増加が著しい。

図表 10-1: 名古屋市の区別世帯数 (2015=100)



図表 10-2: 名古屋市の区別世帯増加数(年間、世帯)

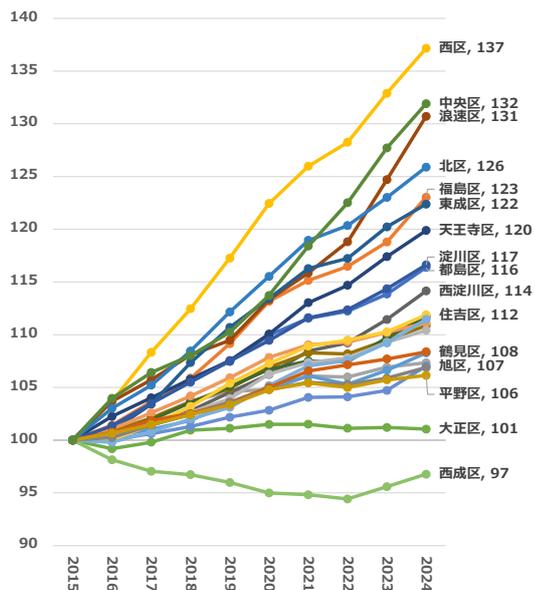


(出所)名古屋市「毎月1日現在の世帯数と人口(全市・区別)」(1/1時点)、2015年=100。(注)左図で中村区の2020~21年、昭和区の2020~21年の世帯数の大幅な増減は、国勢調査(10/1)による世帯数の判明による相違が主な理由と思われる。

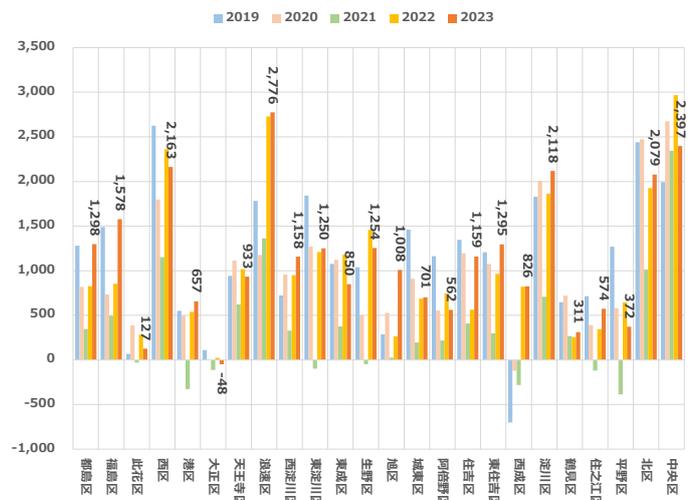
(5) 大阪市

- 大阪市の2015年と比べた世帯数の増加率は、西区で最も高く、次いで中央区、浪速区と続いている(図表11)。コロナ禍期間の2021年に多くの区で世帯数の増加幅が縮小したが、中央区ではこの年も2千世帯以上の増加を維持した。

図表 11-1: 大阪市の区別世帯数 (2015=100)



図表 11-2: 大阪市の区別世帯増加数(年間、世帯)

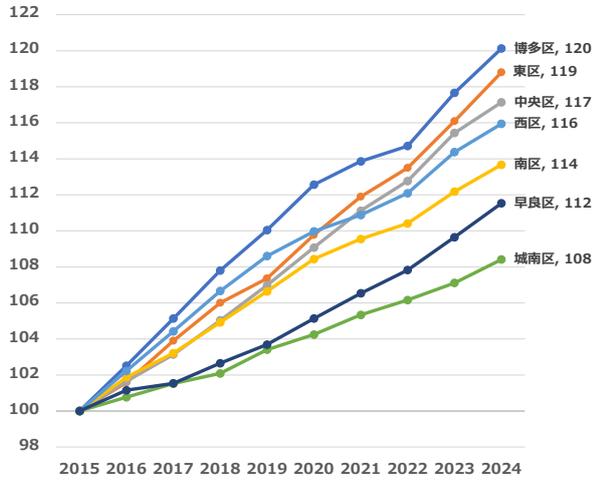


(出所)大阪市の推計人口(1/1時点)、2015年=100

(5) 福岡市

- 福岡市で 2015 年以降の世帯数の増加率が最も高いのが博多区で、次いで東区、中央区、西区だった(図表 12)。東区と博多区では、2022 年と 2023 年の 2 年連続で 3 千世帯以上の増加であった。

図表 12-1: 福岡市の区別世帯数(2015=100)



(出所)福岡市推計人口(1/1 時点)、2015 年=100

図表 12-2: 福岡市の区別世帯増加数(年間、世帯)

