



国内主要都市の人口推移 (3)

～年齢別人口推移

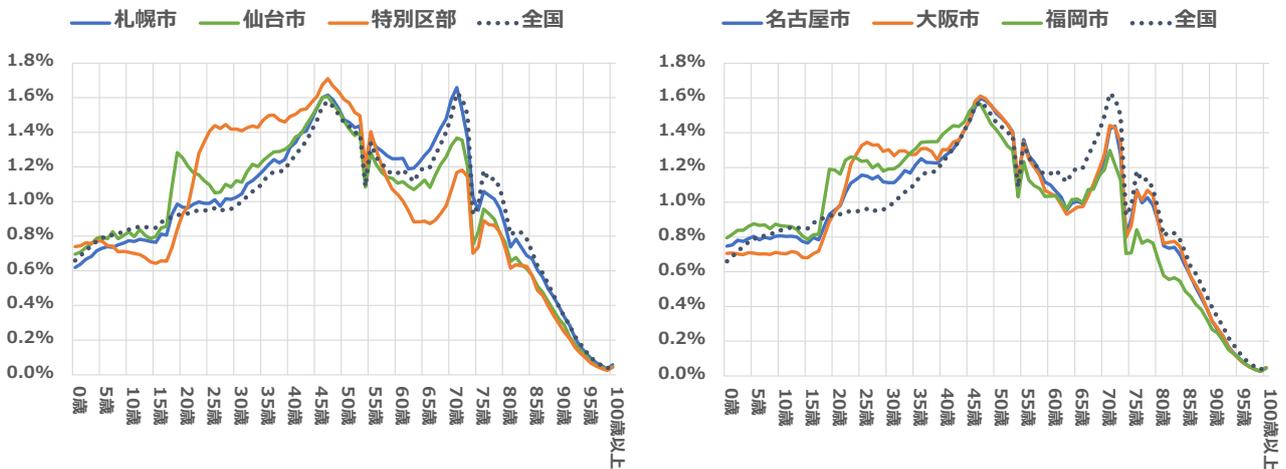
大和不動産鑑定株式会社
主席研究員 竹内 一雅

- ・国内主要都市では、人口の純流入における年齢層や男女間の相違などもあり、都市ごとに年齢別・男女別の集積に違いがみられる。
- ・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）の年齢別人口と予測値を整理した

1. 年齢別の人口構成比

- 2020 年の国勢調査によると、国内主要都市の年齢別人口構成比（各年齢層の総人口に対する比率）には比較的大きな差異がみられる（図表 1）。
- 札幌市は全国の年齢構成比に近く、仙台市は大学生の年齢層の人口比率が高く、都区部は大学卒業後の年齢層の比率が高いとともに 60 歳代の比率が低い。名古屋市は都区部や大阪市と比べ 20 歳代の比率が高くなく、大阪市は 20 歳代前半まで人口比率が上昇する一方、福岡市の上昇は 20 歳ほどまでが急速だ。

図表 1: 国内主要都市の年齢別人口構成比



(出所)国勢調査(2020年)、(注)各都市の年齢層別人口が総人口(不詳値を含む)に占める比率を折れ線で示した

2. 男女別・年齢別人口

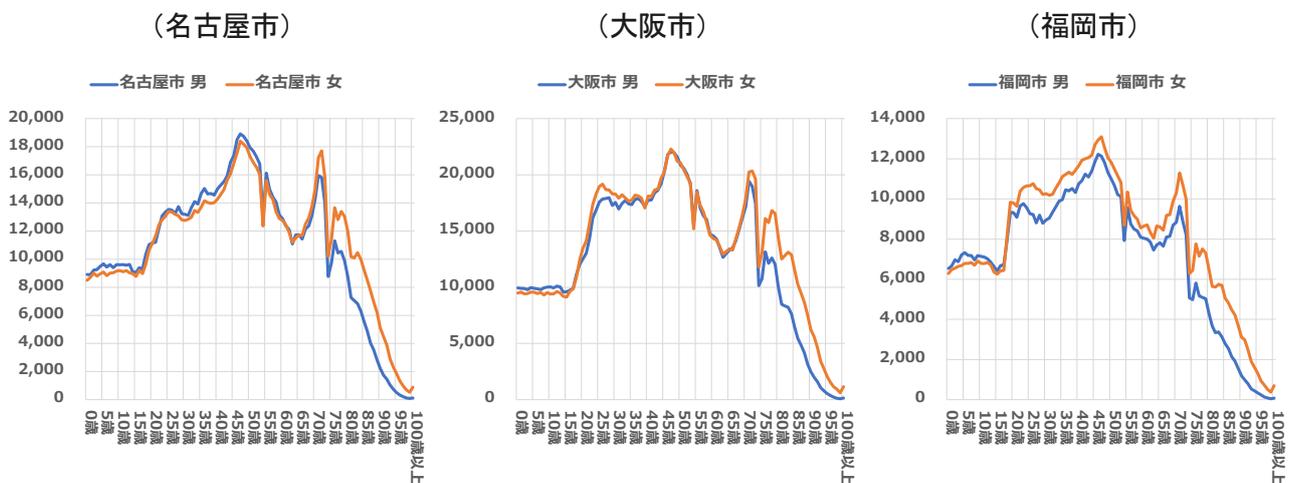
- 各都市の 2020 年における男女別の年齢別人口構成比をみたのが図表 2 となる。
- 札幌市と福岡市では 20 歳以降に女性人口が男性人口を上回っており、若年女性の集積が両都市の特徴となっている。一方、都区部と名古屋市では、若干ながら 20 代後半から 60 代前半にかけて男性人口が女性を上回った。都区部の 20 代は 2015 年には男性人口が上回っていたが、2020 年に女性が上回った。なお、各都市ともに、寿命の相違から高齢者は女性人口が男性を上回っている。



図表2： 国内主要都市の男女・年齢別人口



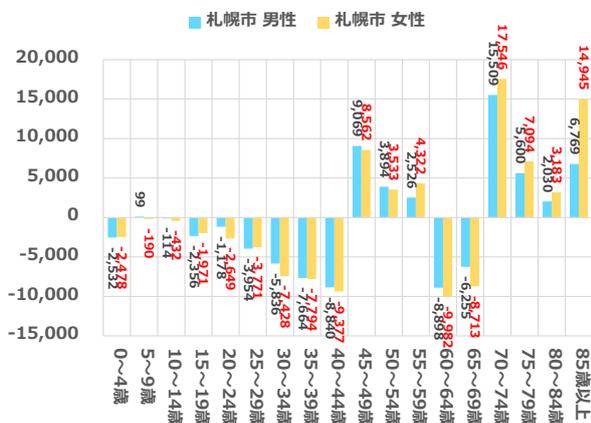
(出所) 国勢調査 (2020 年)



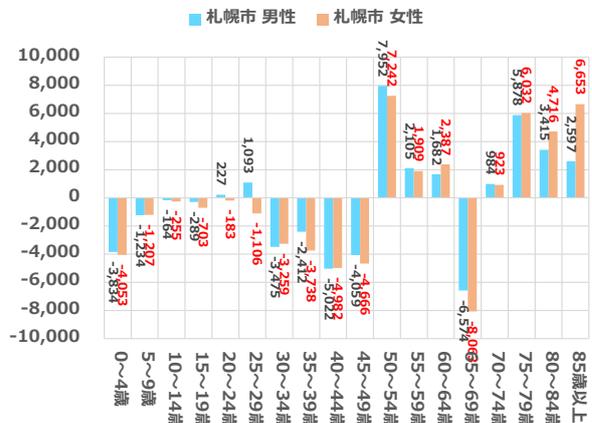
3. 男女別・年齢別人口増減数(2015-20年、2020-23年)

- 2015～20年と2020～23年の男女別・年齢別の人口増減をみると、団塊ジュニアの年齢階層の変化で、各都市の45～49歳が増加から減少に転じている(図表3、4)。都区部や大阪市では、2020～23年に、25～29歳の人口増が顕著となっている。

図表3-1： 札幌市年齢別人口増減数 (2015～20年)

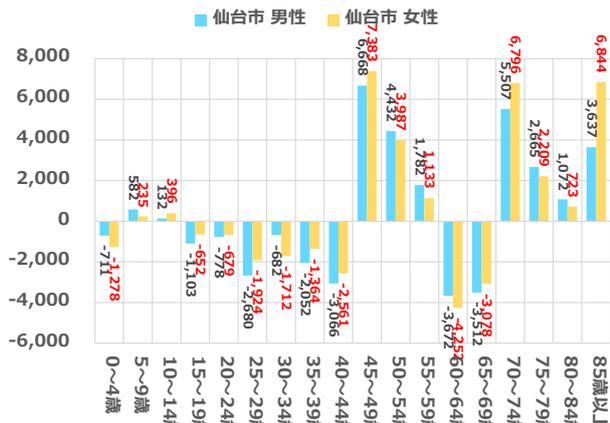


(2020～23年)

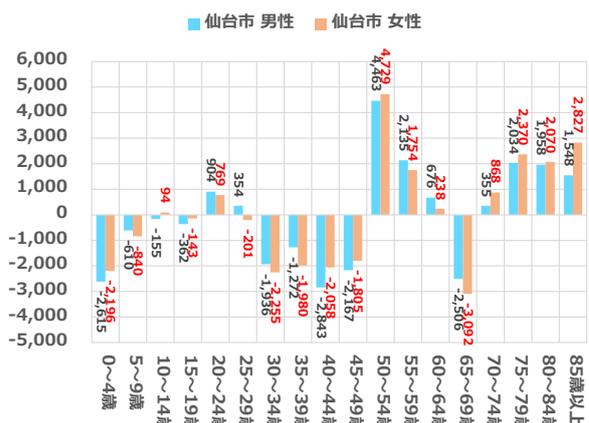


(出所) 左図: 国勢調査、右図: 札幌市住民基本台帳人口、(注) 左右の図は調査統計が異なるため水準の比較はできない

図表3-2： 仙台市年齢別人口増減数
(2015～20年)

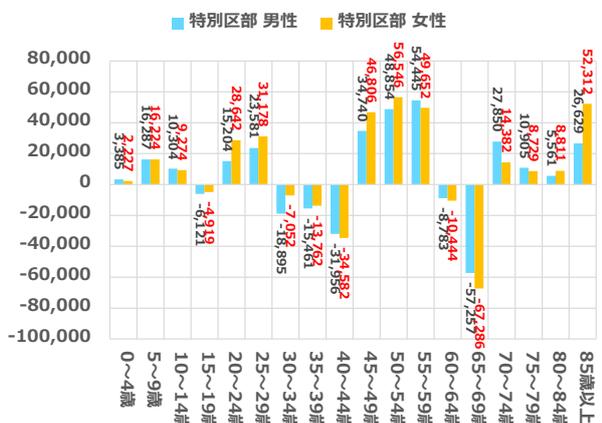


(10/1 時点)
(2020～23年)

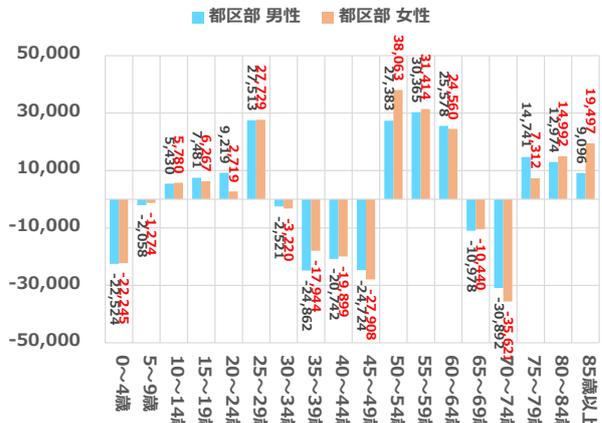


(出所) 左図：国勢調査、右図：仙台市年齢(5歳階級)別住民基本台帳人口

図表3-3： 都区部年齢別人口増減数
(2015～20年)

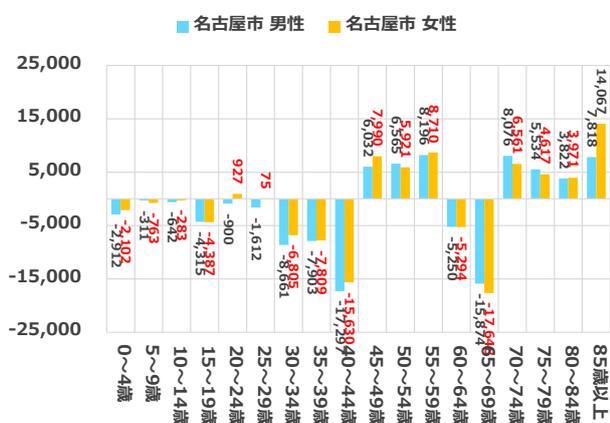


(左図 10/1 時点、右図 1/1 時点)
(2021～24年)



(出所) 左図：国勢調査、右図：住民基本台帳による東京都の世帯と人口(町丁別・年齢別)、(注)東京都は年齢別人口を各年1/1時点で公表

図表3-4： 名古屋市年齢別人口増減数
(2015～20年)

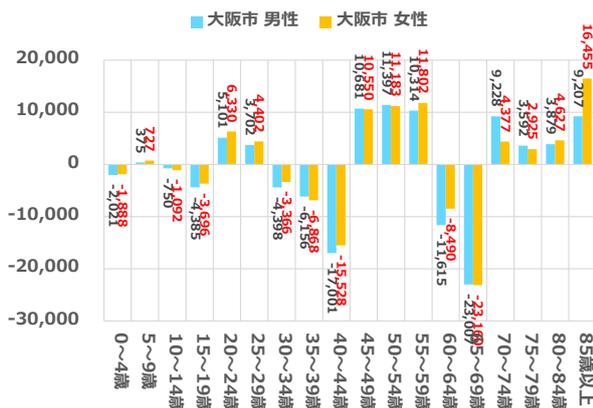


(10/1 時点)
(2020～23年)

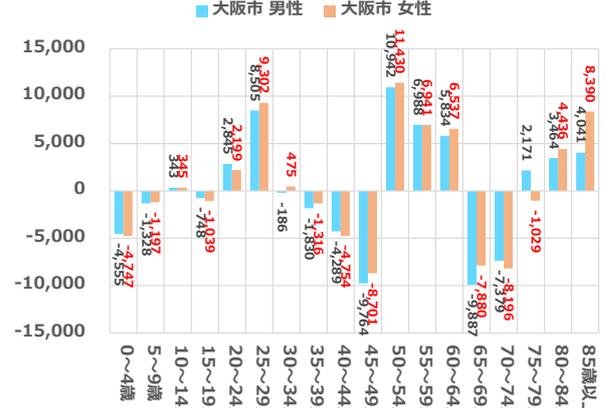


(出所) 左図：国勢調査、右図：名古屋市年齢別人口(全市・区別)、人口ピラミッド

図表3-5: 大阪市年齢別人口増減数 (2015~20年)



(左図 10/1 時点、右図 9 月末時点) (2020~23年)



(出所) 左図: 国勢調査、右図: 大阪市住民基本台帳人口・外国人人口、(注) 大阪市は年齢別統計を月末値で公表

図表3-6: 福岡市年齢別人口増減数 (2015~20年)



(9 月末時点) (2020~23年)



(出所) 左図: 国勢調査、右図: 福岡市住民基本台帳(日本人・外国人)男女別・年齢別人口、(注) 福岡市は年齢別統計を月末値で公表

図表4: 国内主要都市・総人口の年齢別の変化(2015-20年)

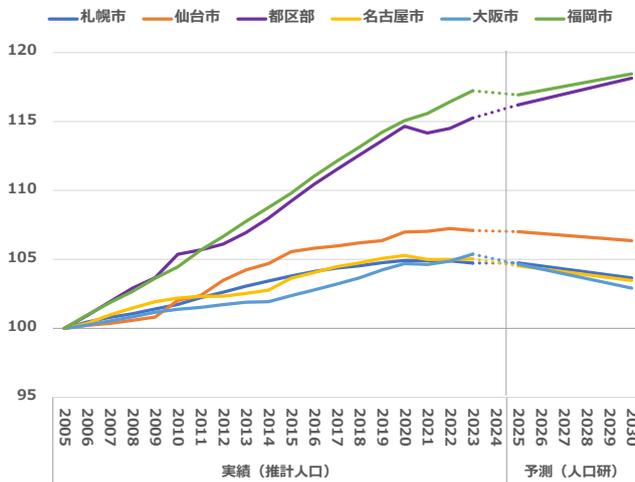
都市	年	総数	0~4歳	5~9歳	10~14歳	15~19歳	20~24歳	25~29歳	30~34歳	35~39歳	40~44歳	45~49歳	50~54歳	55~59歳	60~64歳	65~69歳	70~74歳	75~79歳	80~84歳	85歳以上
札幌市	2015	1,952,356	70,602	73,427	76,984	89,066	100,582	106,457	120,622	135,890	155,012	137,894	129,345	121,290	139,358	149,741	108,494	86,303	69,967	69,029
	2020	1,973,395	65,592	73,336	76,438	84,739	96,755	98,732	107,358	120,432	136,795	155,525	136,772	128,138	120,478	134,773	141,549	98,997	75,180	90,743
	増減	21,039	-5,010	91	-546	-4,327	-3,827	-7,725	-13,264	-15,458	-18,217	17,631	7,427	6,848	-18,880	-14,968	33,055	12,694	5,213	21,714
仙台市	2015	1,082,159	42,369	43,016	43,924	55,128	66,127	63,647	66,259	73,375	82,644	71,928	65,551	62,245	67,969	70,537	53,523	43,638	34,912	31,750
	2020	1,096,704	40,380	43,833	44,452	53,373	64,670	59,043	63,865	69,959	77,017	85,979	73,970	65,160	60,045	63,947	65,826	48,512	36,707	42,231
	増減	14,545	-1,989	817	528	-1,755	-1,457	-4,604	-2,394	-3,416	-5,627	14,051	8,419	2,915	-7,924	-6,590	12,303	4,874	1,795	10,481
特別区部	2015	9,272,740	361,918	326,058	314,154	354,314	505,512	639,270	718,924	749,372	809,717	725,619	612,161	491,087	482,433	568,155	469,954	387,233	301,043	271,485
	2020	9,733,276	367,530	358,569	333,732	343,274	549,358	694,029	692,977	720,149	743,179	807,165	717,561	595,184	463,206	443,612	512,186	406,867	315,415	350,426
	増減	460,536	5,612	32,511	19,578	-11,040	43,846	54,759	-25,947	-29,223	-66,538	81,546	105,400	104,097	-19,227	#####	42,232	19,634	14,372	78,941
名古屋市	2015	2,295,638	94,721	83,883	93,893	105,044	121,962	134,631	148,823	159,130	187,088	166,812	149,211	126,578	130,516	156,817	130,039	106,041	81,110	71,203
	2020	2,332,176	89,707	92,809	92,968	96,342	121,989	133,094	133,357	143,418	154,161	180,834	161,697	143,484	119,972	123,295	144,676	116,192	88,903	93,088
	増減	36,538	-5,014	-1,074	-925	-8,702	27	-1,537	-15,466	-15,712	-32,927	14,022	12,486	16,906	-10,544	-33,522	14,637	10,151	7,793	21,885
大阪市	2015	2,691,185	100,889	95,774	98,635	112,446	140,363	174,220	184,927	189,908	217,525	193,931	169,588	143,466	156,424	191,342	159,463	132,456	99,915	85,522
	2020	2,752,412	96,980	96,876	96,793	104,365	151,794	182,324	177,163	176,884	184,996	215,162	192,168	165,582	136,319	145,175	173,068	138,973	108,421	111,184
	増減	61,227	-3,909	1,102	-1,842	-8,081	11,431	8,104	-7,764	-13,024	-32,529	21,231	22,580	22,116	-20,105	-46,167	13,605	6,517	8,506	25,662
福岡市	2015	1,538,681	68,767	66,904	64,252	77,614	94,554	96,296	107,736	115,432	124,777	107,134	93,845	86,200	92,813	98,883	70,752	56,246	43,877	42,573
	2020	1,612,392	66,887	69,862	68,224	74,182	98,421	97,884	98,841	107,974	115,200	122,669	103,896	89,803	81,428	85,730	89,205	62,235	46,972	54,788
	増減	73,711	-1,880	2,958	3,972	-3,432	3,867	1,588	-8,895	-7,458	-9,577	15,535	10,051	3,603	-11,385	-13,153	18,453	5,989	3,095	12,215

(出所) 国勢調査(2015年、2020年)

4. 年齢別・都市別人口の実績と予測

- 年齢階層別に主要都市の人口の実績値と国立社会保障・人口問題研究所による見通し（2023年公表）を整理した（図表5、6）。
- 今後、団塊世代、団塊ジュニア世代の年齢層の変化に伴い、主要都市では新たな住宅需要・施設需要などが創出されるが、その需要量は都市の特徴により差異があると思われる。

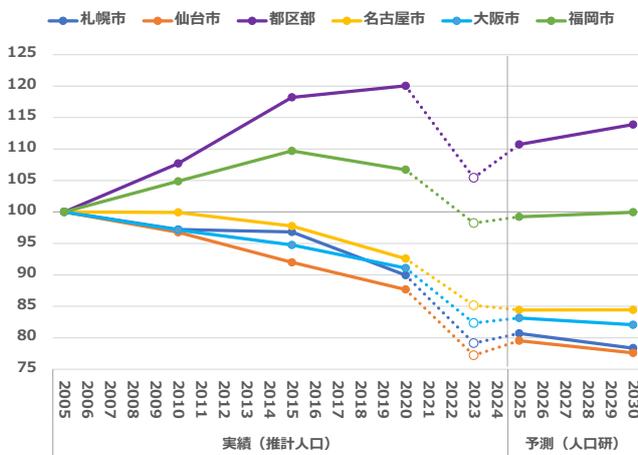
図表5：国内主要都市・総人口の推移と予測



	実績			予測	
	2020	2023	20-23	2025	2030
札幌市	1,973	1,970	-3	1,970	1,950
仙台市	1,097	1,098	1	1,097	1,090
都区部	9,733	9,784	51	9,865	10,030
名古屋市	2,332	2,327	-5	2,316	2,292
大阪市	2,752	2,771	18	2,752	2,706
福岡市	1,612	1,643	30	1,638	1,660

(出所)各都市統計、大都市統計年報、国立社会保障・人口問題研究所

図表6-1：国内主要都市0-4歳人口の推移と予測



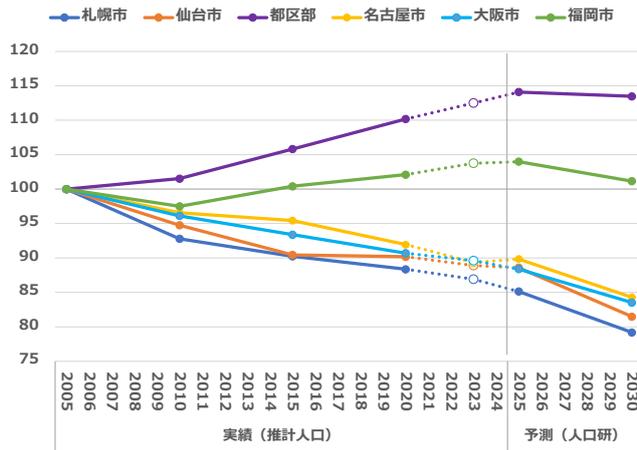
	実績			予測	
	2010	2015	2020	2025	2030
札幌市	71	71	66	59	57
仙台市	45	42	40	37	36
都区部	330	362	368	339	349
名古屋市	97	95	90	82	82
大阪市	103	101	97	89	87
福岡市	66	69	67	62	63

(出所)国勢調査(2005～20年)、各都市統計(2023年)、国立社会保障・人口問題研究所(2025年、30年)

(出所)2023年値の算定元である各都市統計は以下の通り。札幌市「年齢・地域別人口(住民基本台帳人口)」、仙台市「住民基本台帳による区、年齢(5歳階級)、男女別人口(日本人及び外国人)」、住民基本台帳による東京都の世帯と人口(町丁別・年齢別)、名古屋市「年齢別人口(全市・区別)、人口ピラミッド」、大阪市「住民基本台帳人口・外国人人口」、福岡市「住民基本台帳(日本人・外国人)男女別・年齢別人口」

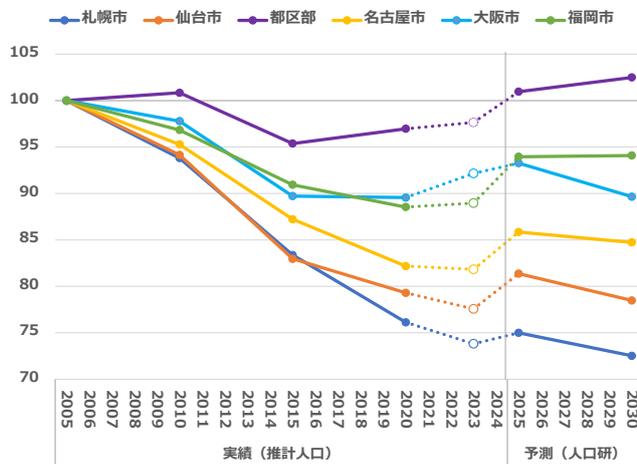
(注)2023年の値は各都市の年齢別人口統計(住民基本台帳人口)の2020～23年の増減を、2020年国勢調査の年齢別人口に加算して(同一のグラフに掲載できるように)概算値として求めたもの。なお、各都市の年齢別人口の調査時点は、札幌市、仙台市、名古屋市で各年10/1、大阪市と福岡市で各年9月末であり、東京都の年齢別人口は年に一回の公表のため、2021年と2024年の1/1時点の調査結果を利用した。(以下同じ)

図表6-2: 国内主要都市 5-19 歳人口の推移と予測



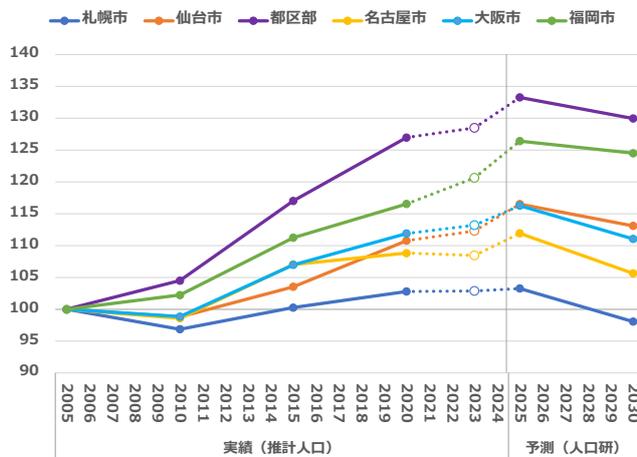
	実績			予測	
	2015	2015	2020	2025	2030
札幌市	246	239	235	226	210
仙台市	149	142	142	139	128
都区部	954	995	1,036	1,072	1,066
名古屋市	296	293	282	276	259
大阪市	316	307	298	290	274
福岡市	203	209	212	216	210

図表6-3: 国内主要都市 20-30 代人口の推移と予測



	実績			予測	
	2010	2015	2020	2025	2030
札幌市	522	464	423	417	403
仙台市	306	269	258	264	255
都区部	2,763	2,613	2,657	2,766	2,808
名古屋市	617	565	532	556	548
大阪市	751	689	688	717	689
福岡市	441	414	403	428	428

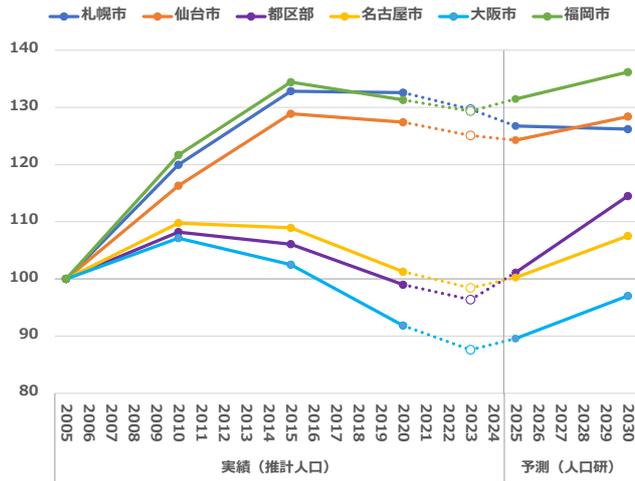
図表6-4: 国内主要都市 40-50 代人口の推移と予測



	実績			予測	
	2010	2015	2020	2025	2030
札幌市	525	544	557	560	532
仙台市	269	282	302	318	308
都区部	2,356	2,639	2,863	3,005	2,931
名古屋市	580	630	640	658	621
大阪市	669	725	758	787	752
福岡市	379	412	432	468	461



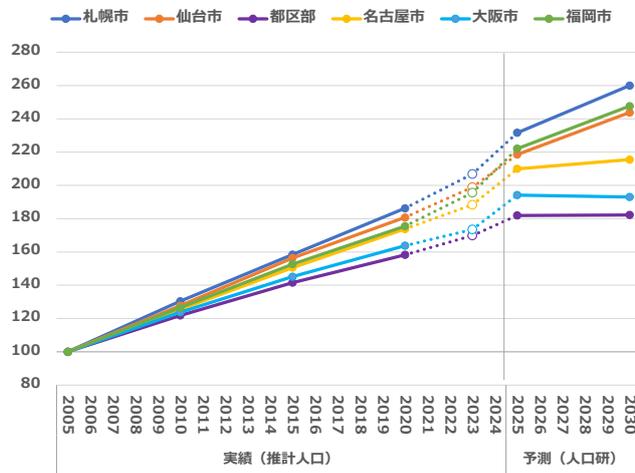
図表6-5: 国内主要都市 60-74 歳人口の推移と予測



(千人)

	実績			予測	
	2010	2015	2020	2025	2030
札幌市	359	398	397	379	378
仙台市	173	192	190	185	191
都区部	1,551	1,521	1,419	1,449	1,641
名古屋市	421	417	388	384	412
大阪市	530	507	455	443	480
福岡市	238	262	256	257	266

図表6-6: 国内主要都市 75 歳以上人口の推移と予測



(千人)

	実績			予測	
	2015	2015	2020	2025	2030
札幌市	185	225	265	329	370
仙台市	90	110	127	154	172
都区部	826	960	1,073	1,233	1,235
名古屋市	215	258	298	360	370
大阪市	271	318	359	425	423
福岡市	118	143	164	208	231