



## 国内主要都市の人口移動

大和不動産鑑定株式会社  
主席研究員 竹内 一雅

- ・新型コロナウイルス感染症の5類変更に伴い、国内主要都市の人口流動や社会生活は、コロナ前の水準へと回復しつつある。ただしコロナ期に進んだ人口変化やリモートワークの普及などにより、人流の一部はコロナ前と大きく変化した可能性がある
- ・2023年の主要都市の転入超過数は2019年と比べ千葉市や相模原市、熊本市で大きく増加した一方、都区部では2019年の水準に達せず、京都市や神戸市、広島市では転出超過数が拡大した
- ・国内地域に対しては転出超過の京都市や神戸市でも、国外との転出入を含めた総転入超過数は、外国人の純流入により他の国内主要都市の多くと同様に転入超過だった。今後、国外からの流入動向の把握が、まちづくりや不動産投資などでさらに重要になりそうだ

### 1. 国内主要都市の転入超過数の推移

- 2023年5月に新型コロナウイルス感染症の感染法上の位置づけが5類感染症に変更となったことで様々な規制は解除となり、人口流動や社会生活はコロナ前の水準へと回復しつつある。ただし、コロナ期に進んだ人口変化やリモートワークの普及などで、人流の一部はコロナ前と大きく変化した可能性がある。
- 住民基本台帳人口移動報告によると、2023年の国内主要都市における転出入状況は、コロナ前の2019年と比べ、千葉市や相模原市、熊本市などで転入超過数が大きく増加した一方、都区部や名古屋市では2019年水準を回復できておらず、京都市や神戸市や広島市などでは転出超過が拡大している（図表1、図表2）。

図表1：国内主要都市の人口移動(2019年と2023年およびその増減、人)

区分	年	札幌市	仙台市	さいたま市	千葉市	都区部	横浜市	川崎市	相模原市	新潟市	静岡市	浜松市
転入超過数	2019	9,812	1,349	11,252	3,739	64,176	10,306	10,618	1,230	-477	-1,136	-1,477
	2023	8,933	1,659	7,631	5,088	53,899	9,731	5,475	2,321	573	-1,400	-506
	増減	-879	310	-3,621	1,349	-10,277	-575	-5,143	1,091	-96	-264	971
転入者数	2019	63,894	43,137	60,588	39,998	408,595	130,442	84,044	26,071	17,282	16,844	18,547
	2023	60,746	41,639	58,043	40,728	401,407	128,241	80,593	27,203	16,499	16,823	19,189
	増減	-3,148	-1,498	-2,545	730	-7,188	-2,201	-3,451	1,132	-783	-21	642
転出者数	2019	54,082	41,788	49,336	36,259	344,419	120,136	73,426	24,841	17,759	17,980	20,024
	2023	51,813	39,980	50,412	35,640	347,508	118,510	75,118	24,882	17,072	18,223	19,695
	増減	-2,269	-1,808	1,076	-619	3,089	-1,626	1,692	41	-687	243	-329

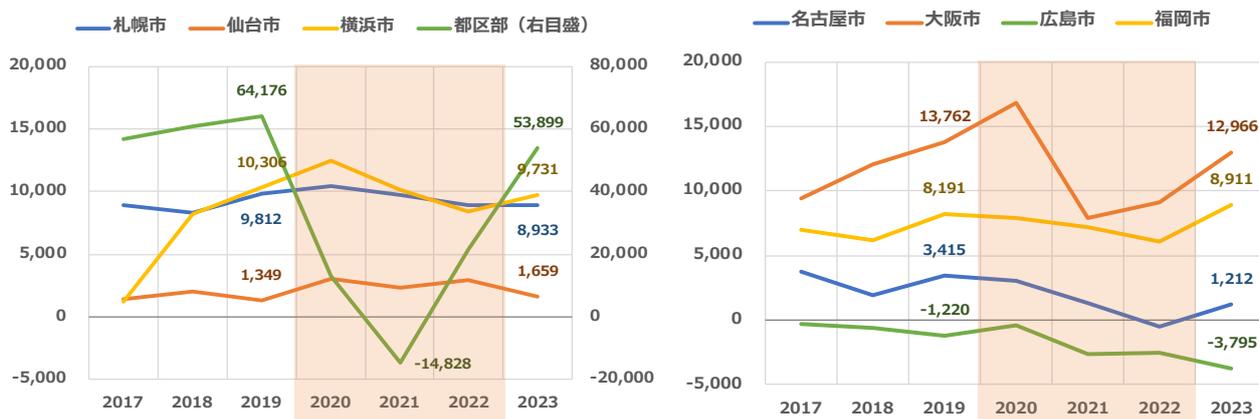
区分	年	名古屋市	京都市	大阪市	堺市	神戸市	岡山市	広島市	北九州市	福岡市	熊本市
転入超過数	2019	3,415	-338	13,762	-751	-831	-1,989	-1,220	-2,305	8,191	123
	2023	1,212	-1,339	12,966	-527	-4,232	-2,912	-3,795	-2,774	8,911	1,170
	増減	-2,203	-1,001	-796	224	-3,401	-923	-2,575	-469	720	1,047
転入者数	2019	91,738	44,780	116,972	23,770	43,834	22,584	37,293	25,905	76,560	25,684
	2023	89,269	44,933	120,887	23,926	41,720	20,730	33,708	24,200	76,329	26,029
	増減	-2,469	153	3,915	156	-2,114	-1,854	-3,585	-1,705	-231	345
転出者数	2019	88,323	45,118	103,210	24,521	44,665	24,573	38,513	28,210	68,369	25,561
	2023	88,057	46,272	107,921	24,453	45,952	23,642	37,503	26,974	67,418	24,859
	増減	-266	1,154	4,711	-68	1,287	-931	-1,010	-1,236	-951	-702

(出所)住民基本台帳人口移動報告(以下同じ)

(注)ここでは政令指定都市と東京特別区を掲載した



図表 2: 主要都市の転入超過数の推移(人)



## 2. 国外との流出入を含めた転入超過数

- 国外からの転入超過数を含めた総転入超過数をみると、国内他地域に対しては転出超過でも、国外からの転入超過により、総計は転入超過になっている都市が多くみられる(図表 3、図表 4)。新潟市や静岡市、浜松市、京都市、堺市、神戸市、岡山市などである。
- 東京都都区部では国内転入超過数を上回る国外からの転入超過があり、これらが都区部での住宅市場の活況(価格上昇・賃料上昇・需要拡大)の要因のひとつとなっている可能性がある。
- なお、国籍別にみると、2023年に日本人はここに記した全都市で転出超過となっており、外国人はほとんどの都市で転入超過となっている(外国人の国外転出超過は札幌市、仙台市、大阪市のみ)。
- 今後、国外からの流入動向の把握が、主要都市のまちづくりや不動産投資でさらに重要となりそうだ。

図表 3: 国内主要都市の転入超過数(国内・国外別、2023年、人)

転入超過区分	札幌市	仙台市	さいたま市	千葉市	都区部	横浜市	川崎市	相模原市	新潟市	静岡市	浜松市
国内から	8,933	1,659	7,631	5,088	53,899	9,731	5,475	2,321	-573	-1,400	-506
国外から	-1,069	-662	2,923	3,142	58,170	9,114	3,268	964	638	1,407	1,997
総転入超過数	7,864	997	10,554	8,230	112,069	18,845	8,743	3,285	65	7	1,491

転入超過数	名古屋市	京都市	大阪市	堺市	神戸市	岡山市	広島市	北九州市	福岡市	熊本市
国内から	1,212	-1,339	12,966	-527	-4,232	-2,912	-3,795	-2,774	8,911	1,170
国外から	13,946	6,682	-1,222	1,634	4,885	3,321	3,134	2,755	7,919	843
総転入超過数	15,158	5,343	11,744	1,107	653	409	-661	-19	16,830	2,013

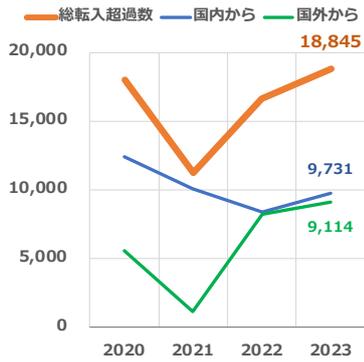
(注) 国外との転入超過数は、「国外からの転入者数」から「国外への転出者数」を差し引いて求めた  
 (注) 総務省は国外との転出入状況を 2020 年から調査・公表を始めた

図表 4: 主要都市の転入超過数の推移(国内・国外別、人)



図表 4(つづき): 主要都市の転入超過数の推移(国内・国外別、人)

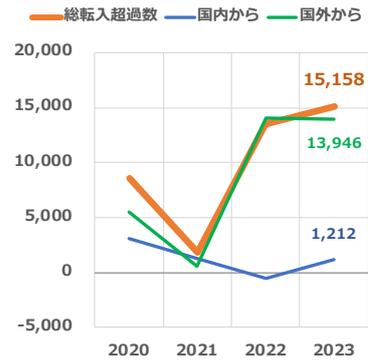
横浜市



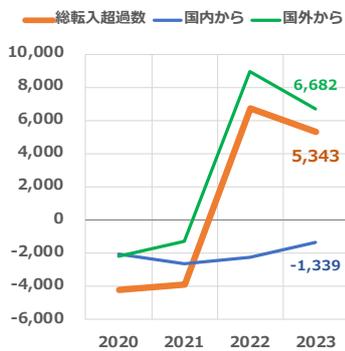
静岡市



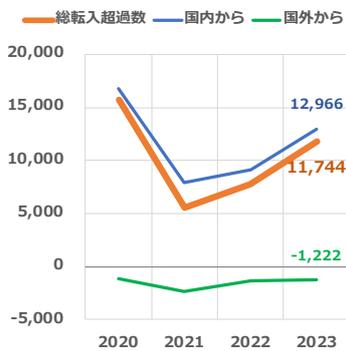
名古屋市



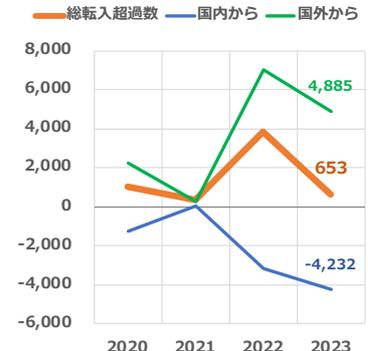
京都市



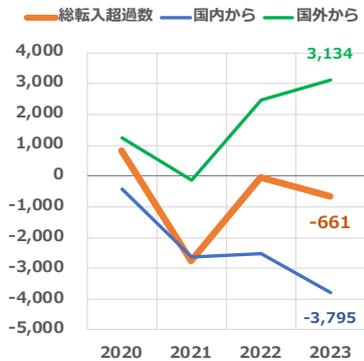
大阪市



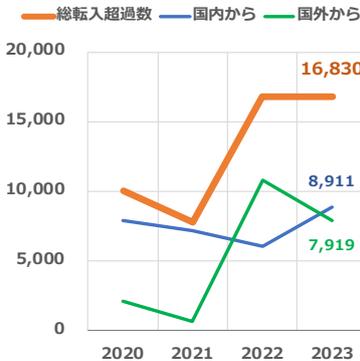
神戸市



広島市



福岡市



熊本市



### 3. 年齢別の転入超過数(国内移動のみ)

- 主要都市の年齢別の転入超過数(国内移動のみ)は、都市ごとに大きな差異がみられる。
- 例えば、東京都区部や大阪市などでは、10代後半から20代に転入超過となり、30歳代以降に転出超過となる一方、札幌市や千葉市では30歳代以降でも流入が続いており、静岡市や広島市では(国内移動のみに関しては)多くの年齢層で転出超過となっている(図表5、6)。
- 2019年から2023年の転入超過数の増減(変化)にも都市ごとの違いがみられる。
- 都区部では2019年と比べ、15~29歳の転入超過数が拡大しており、最近の賃貸住宅の賃料上昇の一因となっている可能性がある。コロナ期の特徴なのか30~34歳が転入超過から転出超過に転じ、30歳代後半以降は転出超過数が増加した。表にはないが30~54歳の転出超過数は2021年から大幅に縮小している。他方、千葉市や熊本市では2019年と比べ、多くの年齢層で転入超過数が増加した。
- 転出入(社会増減)は主要都市の人口増減への寄与が大きく、地域経済とともに不動産需要や価格に大きな影響を与えている。都市ごとの年齢別や国外からの転出入の特徴に加え、(本稿では言及しなかった)男女別の人口移動や、転出入者数の景気感応度なども、不動産投資での貴重な情報といえるだろう。なお、転入超過数が多い(都市やセグメント)ほど、一般に不動産需要は強いと思われるが、転出超過であっても、転入者数が多ければ不動産需要や取引は多くなるし、立地等によって、住宅やホテル、商業・物流施設、再開発などへの強い需要があるのはご認識の通りである。

図表5: 国内主要都市の年齢別転入超過数(国内移動のみ、人)

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
札幌市	2019年	9,812	36	548	322	1,395	1,904	328	71	238	545	387	437	497	490	410	316
	2023年	8,933	-75	326	266	1,788	1,716	106	126	239	371	310	335	488	533	351	338
	増減	-879	-111	-222	-56	393	-188	-222	55	1	-174	-77	-102	-9	43	-59	22
仙台市	2019年	1,349	-209	-192	-84	1,323	1,072	-223	-232	-137	-131	-59	-114	-91	-30	5	69
	2023年	1,659	-104	9	-48	1,724	801	-600	-266	-71	68	-87	-51	-63	-61	-28	68
	増減	310	105	201	36	401	-271	-377	-34	66	199	-28	63	28	-31	-33	-1
千葉市	2019年	3,739	349	72	53	442	969	66	579	330	103	95	97	48	-58	72	117
	2023年	5,088	62	205	73	791	1,293	509	440	515	278	216	132	117	11	13	105
	増減	1,349	-287	133	20	349	324	443	-139	185	175	121	35	69	69	-59	-12
都区部	2019年	64,176	-6,676	-916	472	8,179	53,844	23,342	2,361	-1,316	-926	-11	-1,037	-1,644	-2,701	-2,427	-1,863
	2023年	53,899	-7,846	-2,493	-225	8,764	62,140	27,672	-1,086	-5,663	-3,973	-2,663	-3,269	-3,881	-3,732	-2,641	-2,320
	増減	-10,277	-1,170	-1,577	-697	585	8,296	4,330	-3,447	-4,347	-3,047	-2,652	-2,232	-2,237	-1,031	-214	-457
横浜市	2019年	10,306	-468	23	121	1,834	7,308	1,910	118	183	43	72	5	-500	-545	-352	-109
	2023年	9,731	-205	-149	75	1,829	7,342	1,151	1,026	193	165	-101	-207	-456	-742	-444	-272
	増減	-575	263	-172	-46	-5	34	-759	908	10	122	-173	-212	44	-197	-92	-163
川崎市	2019年	10,618	-1,091	-406	-74	1,518	8,264	3,289	613	-392	-216	-218	-140	-290	-376	-236	-42
	2023年	5,475	-1,647	-717	-154	1,290	8,106	3,476	-546	-1,156	-808	-344	-461	-647	-638	-346	-184
	増減	-5,143	-556	-311	-80	-228	-158	187	-1,159	-764	-592	-126	-321	-357	-262	-110	-142
静岡市	2019年	-1,136	-118	-66	-15	-78	-278	-282	-1	-186	-94	-53	35	-19	-12	17	-6
	2023年	-1,400	-27	-11	-25	-162	-458	-549	-97	-134	-14	-6	47	54	18	0	-1
	増減	-264	91	55	-10	-84	-180	-267	-96	52	80	47	12	73	30	-17	5
名古屋市	2019年	3,415	-1,126	-446	-94	326	4,900	816	-746	-348	-55	-48	-72	-151	-23	68	99
	2023年	1,212	-1,457	-424	-140	32	4,645	-133	-649	-630	-296	-25	-64	-68	-62	118	103
	増減	-2,203	-331	22	-46	-294	-255	-949	97	-282	-241	23	8	83	-39	50	4
京都市	2019年	-338	-640	-76	49	1,865	1,164	-1,520	-978	-488	-102	140	182	-13	38	37	21
	2023年	-1,339	-840	-209	36	2,356	1,172	-1,537	-1,284	-508	-148	21	-91	66	-23	-81	-42
	増減	-1,001	-200	-133	-13	491	8	-17	-306	-20	-46	-119	-273	79	-61	-118	-63
大阪市	2019年	13,762	-2,873	-480	73	1,539	11,170	3,979	-1,030	-564	206	552	560	311	81	65	116
	2023年	12,966	-2,756	-598	23	1,409	12,443	4,312	-1,101	-1,082	-315	165	274	170	-104	-42	80
	増減	-796	117	-118	-50	-130	1,273	333	-71	-518	-521	-387	-286	-141	-185	-107	-36
神戸市	2019年	-831	-7	108	-15	184	100	-1,069	-276	-159	39	65	12	73	125	21	-22
	2023年	-4,232	-476	-51	-29	309	-612	-1,984	-881	-281	-92	-61	21	6	38	-23	11
	増減	-3,401	-469	-159	-14	125	-712	-915	-605	-122	-131	-126	9	-67	-87	-44	33
広島市	2019年	-1,220	-222	-109	-34	100	-270	-243	-227	-107	-137	-41	-30	-96	-75	-63	-10
	2023年	-3,795	-386	-136	-90	-55	-661	-678	-462	-342	-221	-143	-149	-173	-179	-221	-79
	増減	-2,575	-164	-27	-56	-155	-391	-435	-235	-235	-84	-102	-119	-77	-104	-158	-69
福岡市	2019年	8,191	587	22	168	1,893	4,511	448	201	109	255	289	124	195	-7	75	139
	2023年	8,911	-16	34	242	2,247	3,892	617	258	248	184	178	201	38	66	50	116
	増減	720	571	12	74	354	-619	169	459	139	-71	-111	77	-157	73	-25	-17
熊本市	2019年	123	-136	8	53	146	-57	-142	-8	53	40	29	-27	10	6	-16	7
	2023年	1,170	-87	98	133	216	-359	-45	156	317	161	137	56	92	30	35	29
	増減	1,047	49	90	80	70	-302	97	164	264	121	108	83	82	24	51	22

(注)国内転出入のみ対象(国外との転出入を含まない)



図表 6: 主要都市の年齢別転入超過数(国内移動のみ、2021~23年、人)

