

吉崎誠二の REIT NOW

本連載は、不動産エコノミストの吉崎誠二が JREIT や私募 REIT など、証券化された不動産商品に関する、最近の話題、注目トレンドなどをお伝えするものです。

第 13 回： 最新の人口推計と住宅需要

25 年 4 月 14 日に総務省より、最新（24 年 10 月 1 日現在）の人口推計が公表されました。ご承知のように日本の人口は減少傾向にあります、人口構成も徐々に変わりつつあります。人口の増減は不動産市況に大きな影響を与えることは言うまでもありません。

今回は、最新の人口動態を解説しつつ、それが住宅需要に与える影響について考えてみましょう。

（最新 日本の人口）

24 年 10 月 1 日時点の日本の総人口（日本人＋外国人）は 1 億 2380 万 2 千人で、前年に比べ 55 万人（－0.44%）減少しました。人口減少は 2009 年に初めて起こり、その後 10 年は微増、翌 2011 年以後は 24 年まで 14 年連続の減少となっています。

日本人だけでみれば、1 億 2029 万 6 千人で、前年に比べて 89 万 8 千人（－0.74%）減少、22－23 年を比べれば 83.7 万人の減少でしたので、24 年は減少幅が拡大したことになります。減少幅は、13 年連続の拡大となります。

（拡大する日本人の人口減少ペース）

日本人の人口減少は加速しています。10 年前（14 年→15 年）を振り返れば、日本人人口の減少数は 24.3 万人で、その後減少幅は一度も減ることなく加速度的に減少が進んでいます。いまの状況が続けば、2026 年の結果（27 年春公表）かその翌年には、日本人減少数が 100 万人を超えそうです。

人口減少が拡大し続けているのは、出生数が減少する一方で死亡者が増えているからですが、ここ数年をみれば日本人人口は大きく減少していますが、外国人の流入により年間 30 万人程度増えていることで、全体の人口減少が 50 万人程度にとどまっているという構図です。日本の総人口は 1967 年（昭和 42 年）に初めて 1 億人を超えました。その 7 年後の 1974 年に 1.1 億人、その 10 年後の 1984 年に 1.2 億人を超え、結果的にピークとなったのは 2008 年で、1 億 2808 万人でした。2024 年はピークからは 420 万人の減少ということになります。

（人口減少の背景）

人口増減には、自然増減と社会増減があります。自然増減は出生数と死亡者数の差です。社会増減は、国内と海外の移動による増減です。

24年の出生数は71.7万人、昨年よりも4.1万人減少となりました。第二次ベビーブームでは200万人を超えていましたが、2000年以降をみれば、出生数は減少がつづいており、2000年は119.4万人、2016年が最後の100万人越え（100万400人）でした。つまり8年の間に出生数は30万人減少したことになります。少子化対策はいまのところ結果が見えておらず、25年は60万人台になり、30年には50万人台になっている可能性も出てきました。

一方2024年の、死亡者数は初めて160万人を超え、160万7百人でした。戦後死亡者数が100万人を初めて超えたのが2003年で、以後ほぼ増えてづけています。今後は団塊の世代が後期高齢者となることから、寿命を考えると死亡者数は増えることになり、その結果人口の自然減は、この先さらに拡大することは確実でしょう。自然増減で毎年政令指定都市1つ分の人口が減るという状況になっています。

（年齢区分別人口）

15歳未満の人口は1383万人で、前年に比べて34.3万人の減少（前年は32.9万の減少）、総人口に占める割合は11.2%で過去最低となりました。15～64歳の生産者人口は7372.8万人で、2万4千人の減少、総人口に占める割合は59.6%で、過去70年で最も低くなっています。

増え続けている65歳以上人口は3624.3万人で総人口に占める割合は29.3%と過去最高となりました。また、75歳以上の人口は2077.7万人で総人口に占める割合は16.8%、つまり6人に1人ということになります。ざっくり言えば、総人口の3割が65歳以上の高齢者という「世界一の高齢化社会」と言われていることがうなずけます。

また、15歳未満の割合11.2%も世界の中でみても、韓国の10.6%に次いで低く、65歳以上の割合29.3%は断トツの1位（2位はイタリアの24.6%）です。高齢者人口割合は、先進国では10代後半から20%程度が多くなっています。

（都道府県別の人口）

都道府県別では、人口増加は東京都と埼玉県の2都県のみ（昨年は東京都のみ）で、東京都の人口増加率は0.66%で前年よりも増加率は大きくなりました。

都道府県別の人口をみれば、東京都が最も多く1417万8千人で前年比0.66%増、全国総人口に占める割合は11.5%となっています。東京の人口増加率は0.66%増ですが、前年は0.34%で前々年は0.20%でしたので、増加率が拡大しています。

人口上位の順位は変わっておらず、2位神奈川県922万5千人、3位大阪府875万7千人、4位愛知県746万人、5位埼玉県733万2千人、6位千葉県625万1千人（ここまで全

国に占める割合が5%超）となっており、この首都圏（1都3県）の人口は29.9%とほぼ3割となっています。

（都道府県人口変動の要因と生産者人口の割合）

都道府県別に自然増減をみれば、自然増の都道府県はゼロです。21年まで自然増が続いた沖縄県も22年以降自然減が続く、その割合も拡大しています。人口が増加した東京都、埼玉県も同様に、自然減のなかで、社会増が増えたため人口増となっています。

都道府県を跨ぐ移動が要因となる社会増減をみれば、22都道府県が社会増となっています。このうち、社会増減率が多い上位（1～5位）は東京都・埼玉県・大阪府・千葉県・神奈川県で首都圏（1都3県）に人口流入が続いている状況が続いています。

前述のように、15～64歳の生産者人口の割合は全国平均で59.5%ですが、6割を超えるのは7都府県だけで、首都圏（1都3県）と大阪府、滋賀県、沖縄県となっています。

（大阪圏は人口割合増）

三大都市圏（東京圏・名古屋圏・大阪圏）の状況をみれば、3大都市圏合計人口は全人口に対して53.3%となり過去最高となりました。東京圏は29.9%で前年比+0.2%となり人口の約3割が住んでいます。名古屋圏は9.0%（6年連続同値）、大阪圏は14.5%で前年比+0.1%となっています。大阪圏は30年前の1995年の時点でも14.5%でしたので、2000年以降の大阪圏の地位低下が言われていますが、人口割合で見れば横ばいという状況がわかります。その一方で、東京圏の人口割合は過去30年で25.9%から29.9%と増えていますので、集中度合いが伺えます。

（人口集中と住宅需要）

首都圏（1都3県）への人口流入が一層顕著になっており、人口集中が進んでいることがわかります。その一方で、大阪府の人口は減少しましたが減少は僅かで、社会増の数が増えています。大阪や1都3県では生産者人口が6割を超え、さらに人口移動に伴う社会増が顕著となっています。このようにみれば、人口減少下においても、首都圏や関西主要都市では住宅需要が安定していると言えるでしょう。