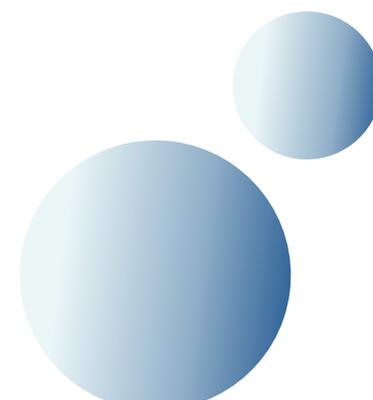


# 東京23区 人口動向調査



## 【目次】

①	東京圏転入超過数の月別推移	.....	P2
②	東京23区 人口の年間推移	.....	P3
③	東京23区 人口の月別対前年増減率	.....	P4
④	東京23区 東京23区の人口区別割合	.....	P5
⑤	東京23区 区別人口変動	.....	P6
⑥	東京23区 区別人口の対前年増減率年間推移	.....	P7
⑦	東京23区 エリア別人口変動の年間推移	.....	P8
	- 東京23区	.....	P8
	- 都心	.....	P9
	- 城東	.....	P10
	- 城南	.....	P11
	- 城西	.....	P12
	- 城北	.....	P13
⑧	東京23区人口動向調査のまとめ	.....	P14

※本文資料に掲載の知的財産権その他一切の権利は北辰不動産株式会社に帰属します。また、本資料に掲載の記事等の無断複製・転載を禁じます。  
※本書に記載した内容は一般的な情報や推定に基づくものであり、全ての記載事項を事実として保証するものではありません。

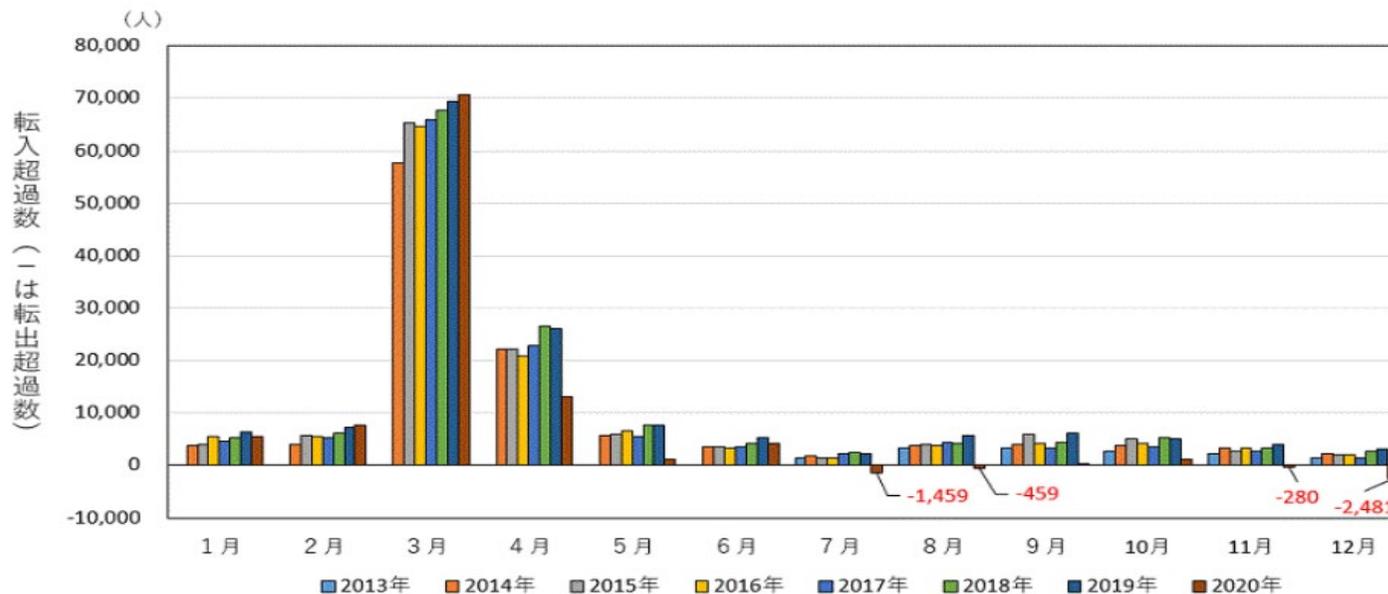
# ① 東京圏転入超過数の月別推移

## ■ 序

2020年4月に発令された1回目の緊急事態宣言から一年以上。新型コロナウイルス感染症がもたらしたニューノーマルの流れは、テレワークやオンライン授業など、具体的な生活様式の変化に現れています。また、テレワークが普及し、オフィスにいなくても仕事ができる環境が生まれたことで、東京一極集中だった住居ニーズについても地方郊外への移住関心が高まるなど変化が見え始めています。このようなニューノーマルの生活様式の変化は、実際に東京23区の人口の増減率が減少傾向にある点からも見て取れます。

## ■ 東京圏の月別転入超過数の年間推移（2013年7月～2020年12月）

- ▶ 東京都総務局統計部が発表した、東京圏（東京都，神奈川県，埼玉県，千葉県）月別転入超過数の年間推移によると、年々増加傾向であった転入超過数が、コロナ禍の2020年7月に2013年7月以降で初めての転出超過（1,459人）となり、その後も2020年の8月、11月と12月も相次いで転出超過となっています。



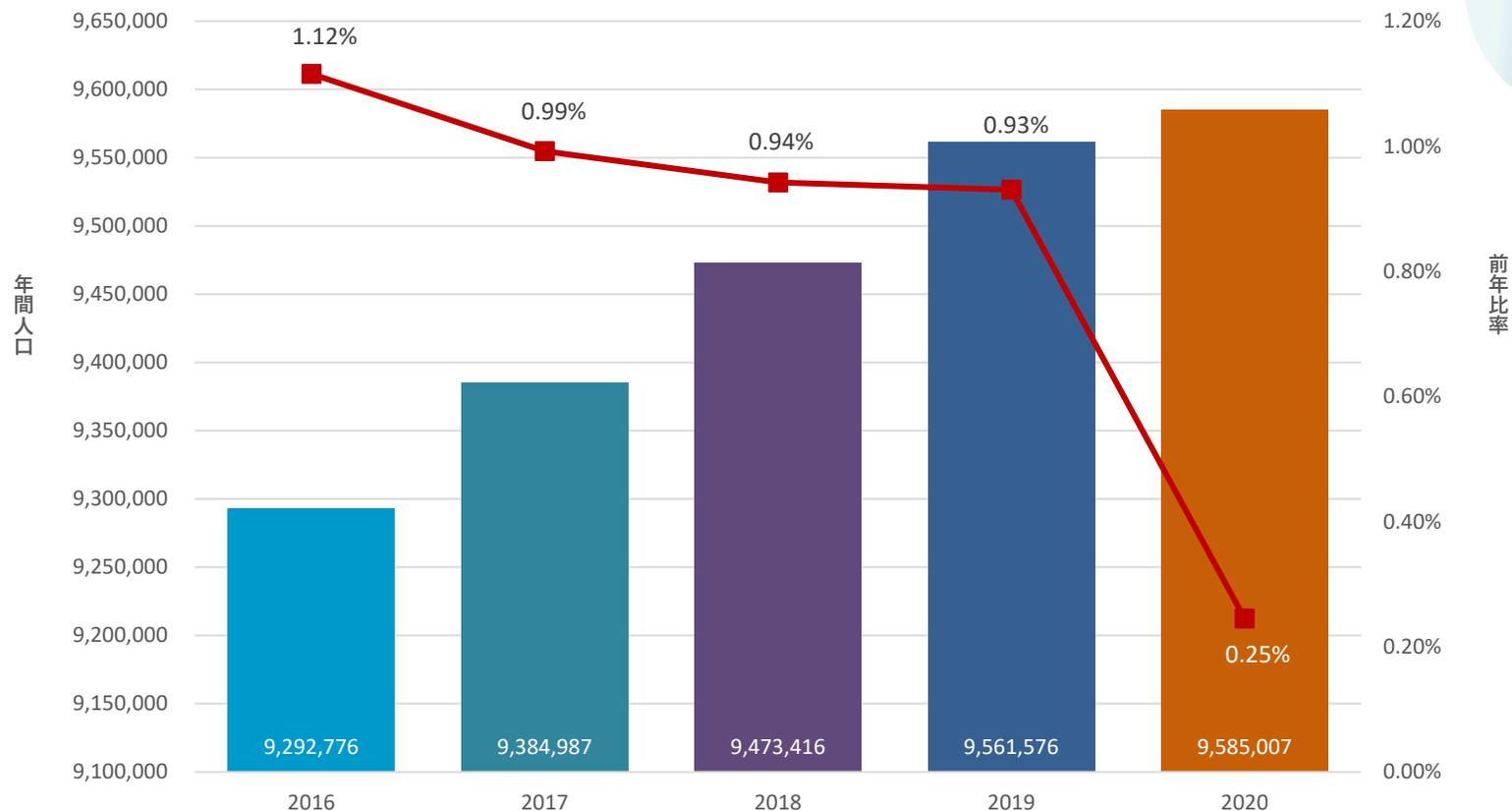
※データ出展：総務省統計局の東京都住民基本台帳人口移動報告

## ② 東京23区人口の年間推移

### ■ 東京23区の人口推移（2016年～2020年）

- 東京23区の年間人口はコロナ禍前に毎年ほぼ0.9%台で増加していたが、2020年のコロナ禍で、対前年増減率は0.25%に下落しました。

東京23区年間人口と増減率



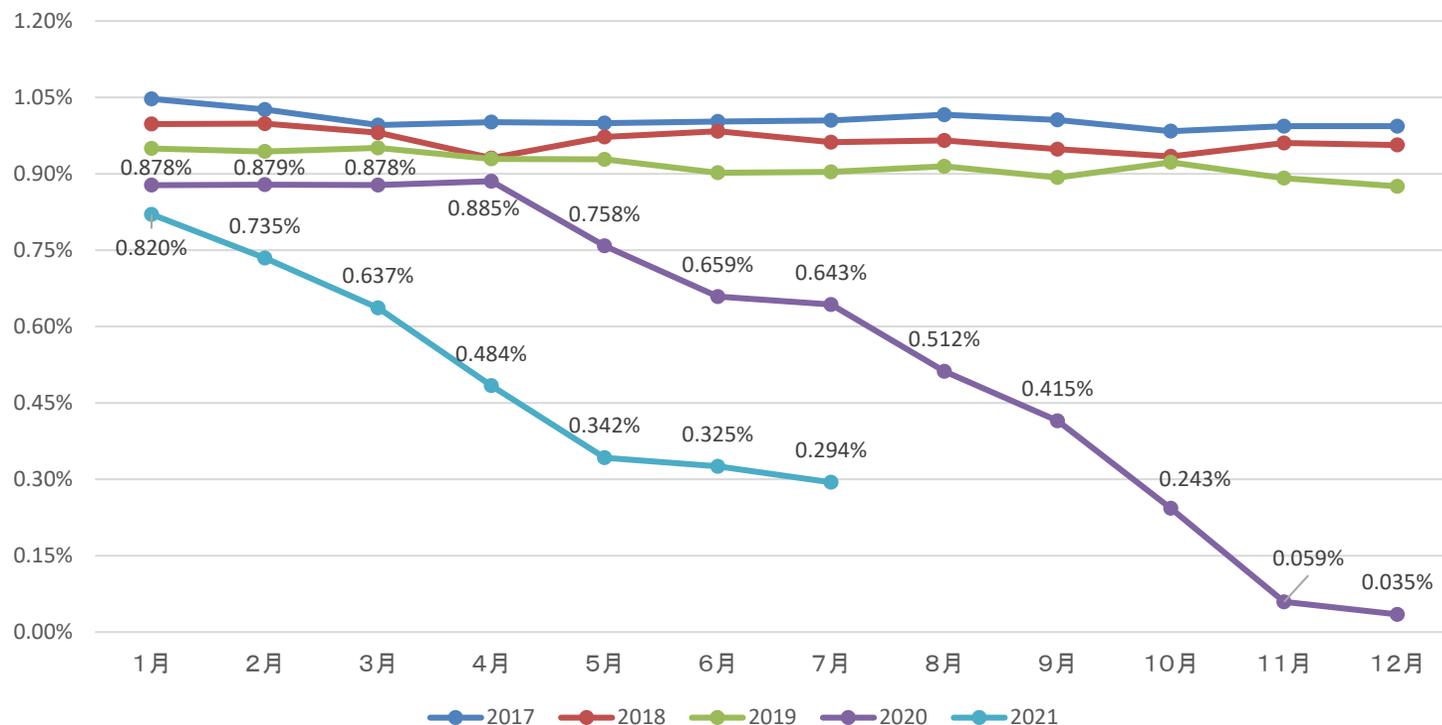
※データ出典：総務省統計局の東京都住民基本台帳人口移動報告をもとに作成

### ③ 東京23区の月別対前年増減率

#### ■ 2017~2021（上半期）東京23区人口の年間対前年増減率変動

- 2017年~2019年の対前年増減率0.9%台であり、ほぼ横ばい傾向です。
- しかし、2020年は4月に発令されたコロナ禍による1回目緊急事態宣言から1ヶ月後の5月以降、前年同月比は月々下がり続け、0.8%台から0.035%まで大幅に下落しました。2021年に入ってもこの傾向は続き、下落の傾向は続いています。

#### 東京23区の月別人口の年間増減率変動



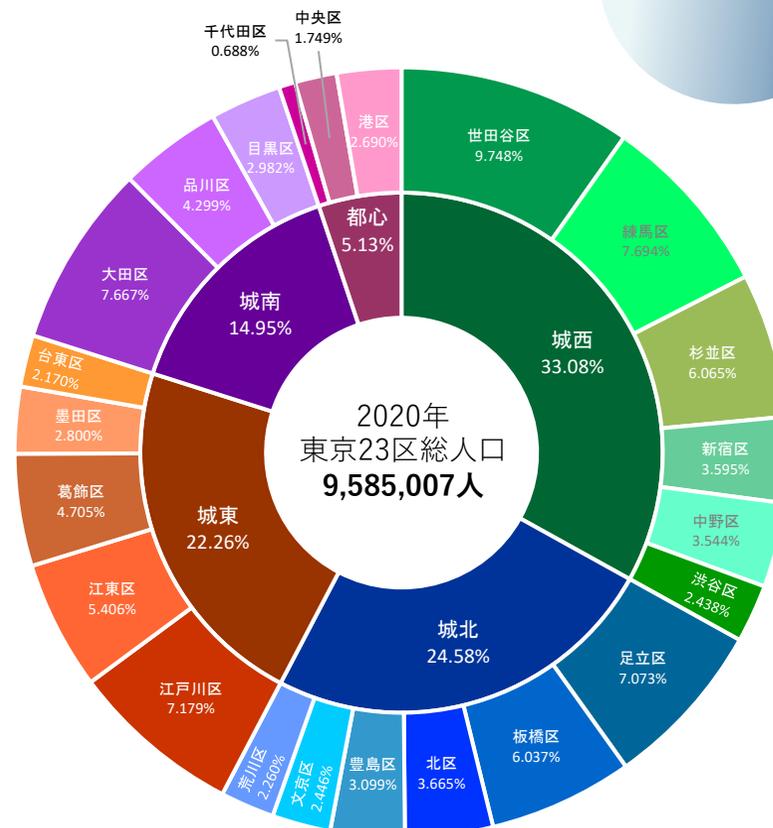
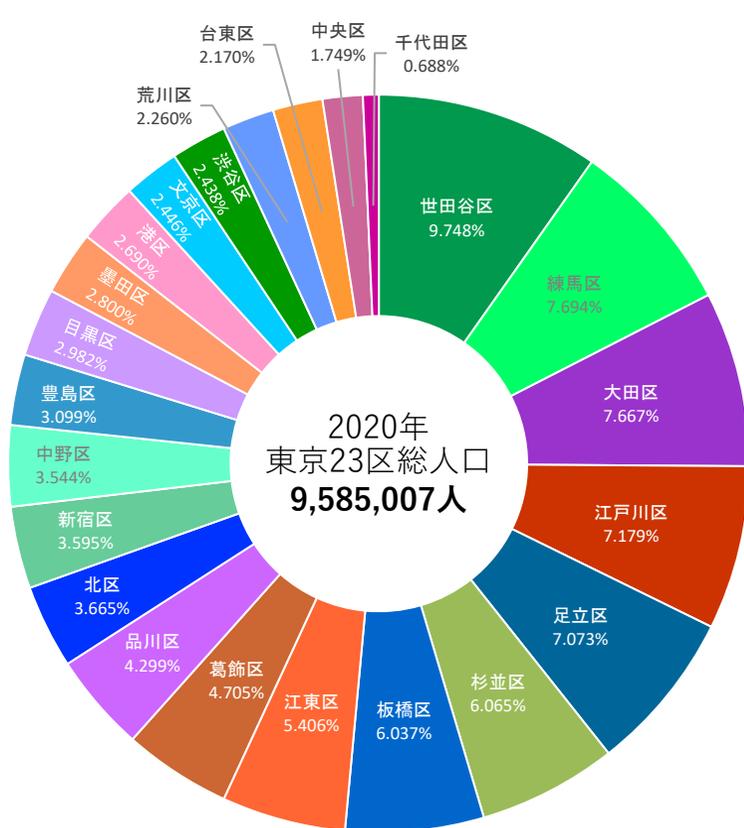
※データ出典：総務省統計局の東京都住民基本台帳人口移動報告をもとに作成

## ④ 東京23区の人口区別割合

### ■ 東京23区の人口区別割合（2020年）

- ▶ 人口が多い上位5区は（1位）世田谷区（942,965人、9.7%）、（2位）練馬区（744,305人、7.69%）、（3位）大田区（741,717人、7.67%）、（4位）江戸川区（694,469人、7.18%）、（5位）足立区（684,236人、7.07%）で、エリア別にみても、世田谷区と練馬区を擁する城西エリアが23区全体の3分の一の人口を占めています。

### 2020年東京23区の人口区別割合



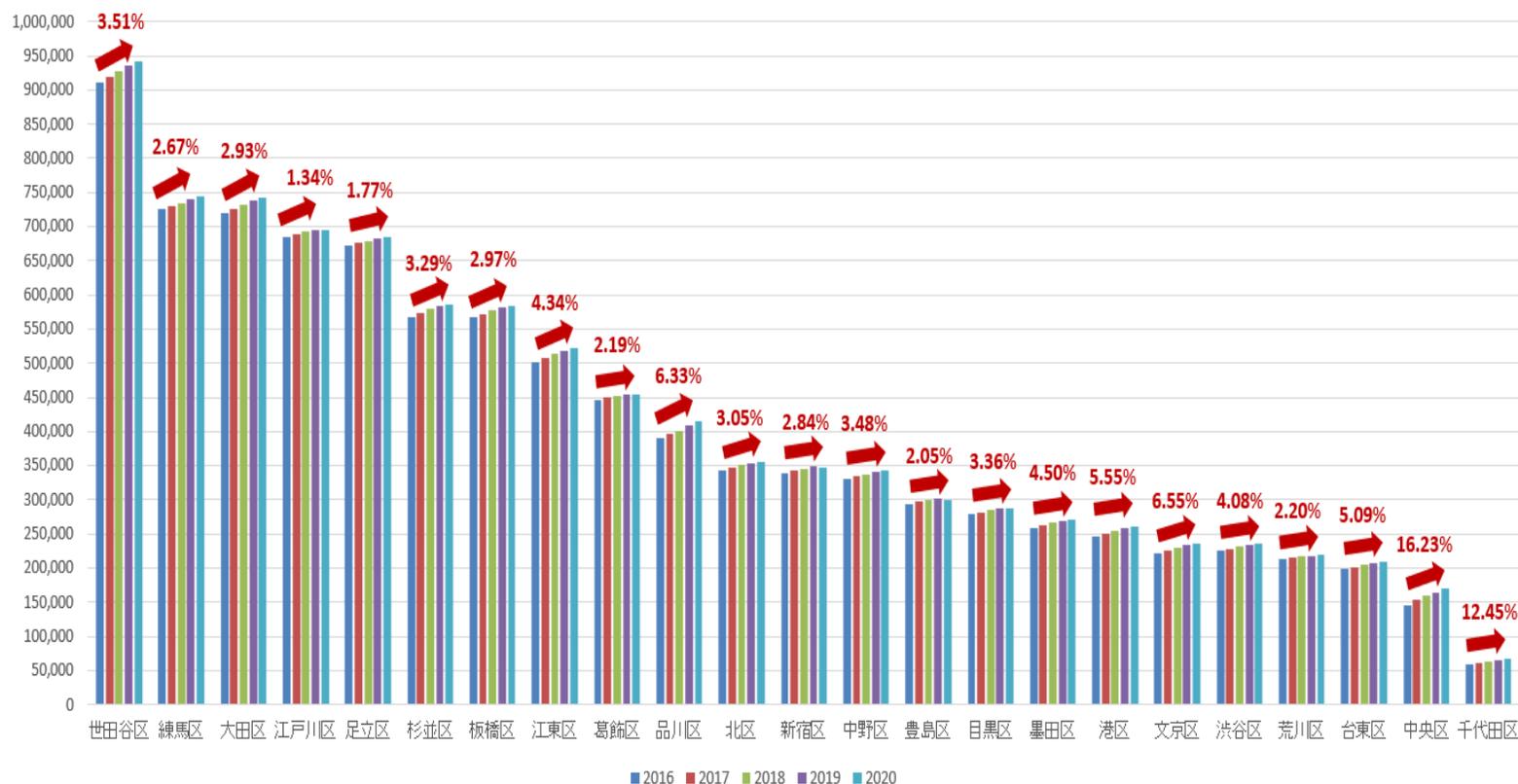
※データ出典：総務省統計局の東京都住民基本台帳人口移動報告をもとに作成

## ⑤ 東京23区の区別人口変動

### ■ 東京23区の区別人口の年間推移と5年間の増減率（2016年～2020年）

- ▶ 2016年～2020年の5年間の増減率はすべての区がプラスとなり、区別の増加率では中央区の16.23%が一番高く、次いで12.45%の千代田区、一番低いのは1.34%の江戸川区でした。

### 2016年～2020年東京23区の区別人口推移



※データ出典：総務省統計局の東京都住民基本台帳人口移動報告をもとに作成

## ⑥ 東京23区の区別人口の対前年増減率年間推移

### ■ 東京23区人口の対前年増加率年間推移（2019年～2020年）

- 2020年4月以降、新型コロナウイルスの影響で各区の対前年増減率が変化しました。
- 2019年の区別対前年比はすべてプラスとなり、増加率上位3位は千代田区（3.99%）、中央区（3.23%）と文京区（1.79%）でした。
- ところが2020年については状況が一変し、区別対前年増減率は江東区を除く22区が下落。特に新宿区、豊島区と江戸川区がマイナス増減率となりました。2年間の増減率と比べると、江東区以外すべての区がマイナスの増加率となっています。

2019年～2020年東京23区人口の対前年増減率（区別）



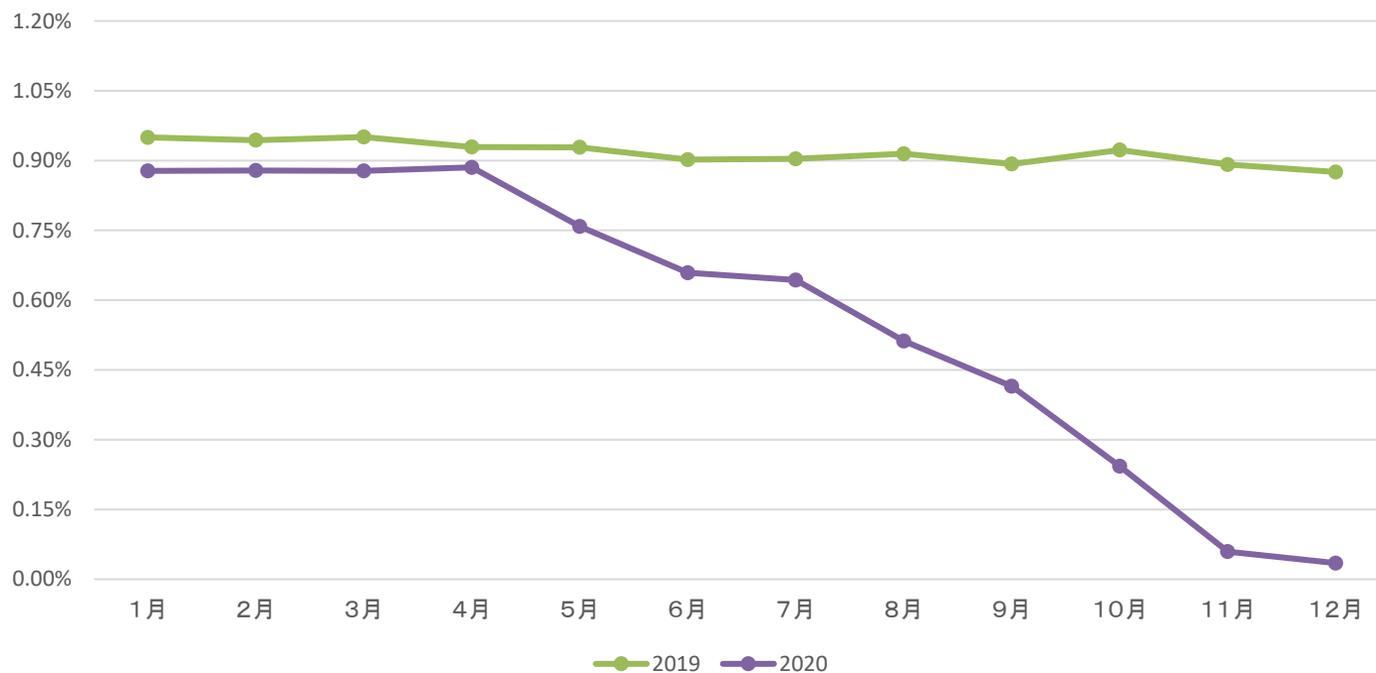
※データ出典：総務省統計局の東京都住民基本台帳人口移動報告をもとに作成

## ⑦ 東京23区エリア別 月別人口変動の年間推移

### ■ 2019年~2020年東京23区の月別総人口変動推移

- 2019年の同月比はほぼ横ばい傾向ですが、2020年は4月に発令されたコロナ禍による1回目緊急事態宣言から1ヶ月後の5月以降、前年同月比は月々下がり続け、0.8%台から0.035%まで大幅下落しました。

### 東京23区の月別人口変動の年間推移

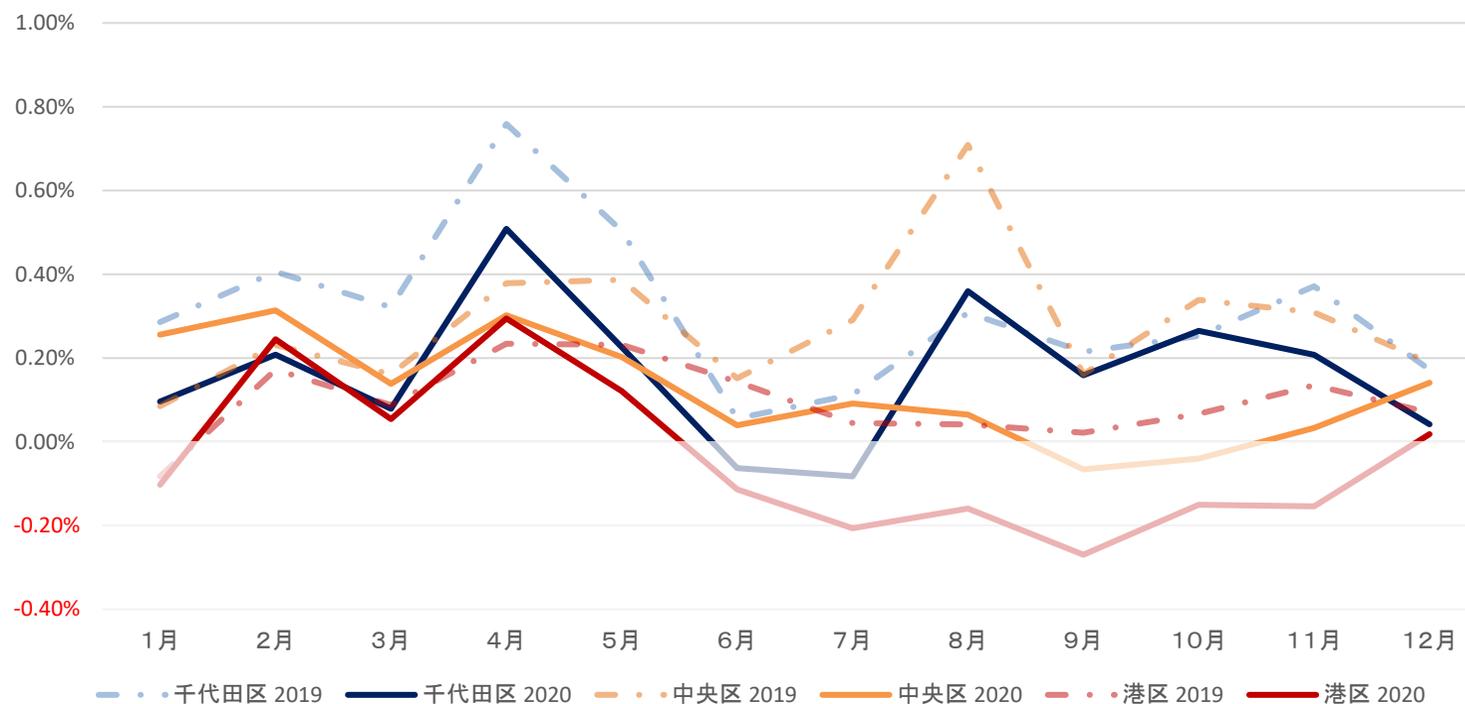


※データ出典：総務省統計局の東京都住民基本台帳人口移動報告をもとに作成

## ■ 2019年~2020年東京23区のエリア別人口変動推移（都心）

- ▶ 東京23区の都心エリア（千代田区・中央区・港区）は、コロナ禍前の2019年には前年同月比変動率が港区の1月以外全体ほぼプラスとなり、最低でも0.02%以上増加していました。

### 東京23区（都心）月別人口変動の年間推移

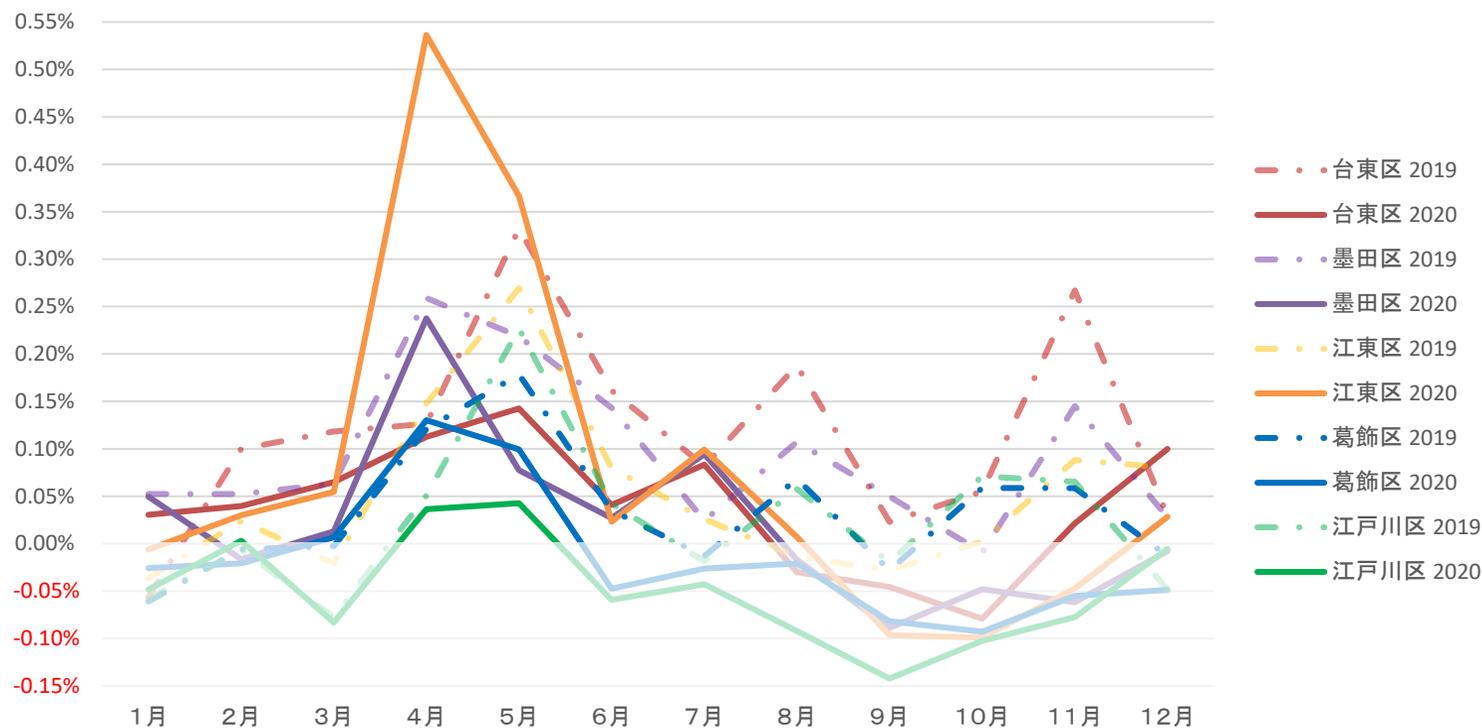


※データ出典：総務省統計局の東京都住民基本台帳人口移動報告をもとに作成

## ■ 2019年~2020年東京23区のエリア別人口変動推移（城東）

- ▶ 東京23区の城東エリア（台東区・墨田区・江東区・葛飾区・江戸川区）は、コロナ禍前の2019年の変動ピークが4月、5月、8月と11月に集中していました。城東エリア全体的な変動率はプラスとなり、一番高いのは台東区0.33%です。

### 東京23区（城東）月別人口変動の年間推移

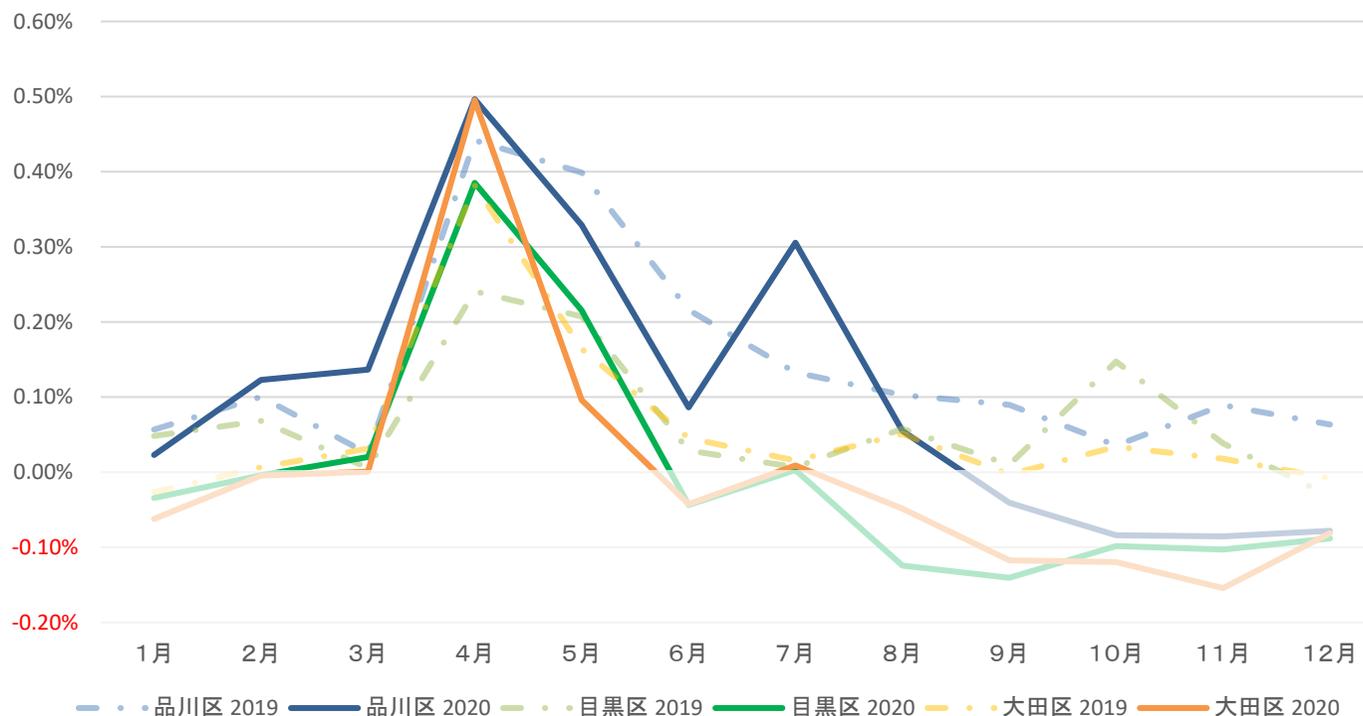


※データ出典：総務省統計局の東京都住民基本台帳人口移動報告をもとに作成

## ■ 2019年~2020年東京23区のエリア別人口変動推移（城南）

- ▶ 東京23区の城南エリア（品川区・目黒区・大田区）は、コロナ禍前の2019年の変動ピークが4月と5月に集中していました。エリア全体的な変動率は年初年末を抜いてプラスとなり、一番高いのは品川区0.44%でした。

### 東京23区（城南）月別人口変動の年間推移

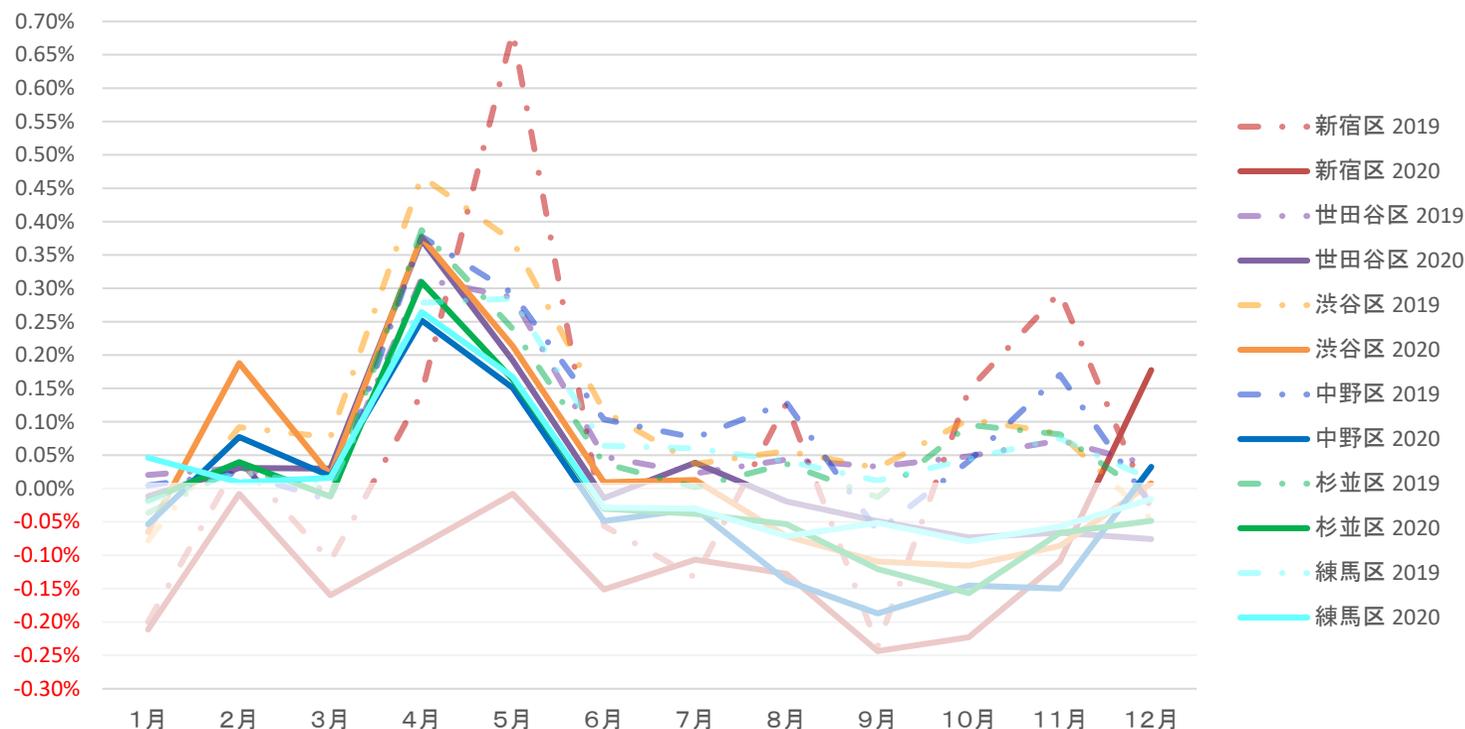


※データ出典：総務省統計局の東京都住民基本台帳人口移動報告をもとに作成

## ■ 2019年~2020年東京23区のエリア別人口変動推移（城西）

- ▶ 東京23区の城西エリア（新宿区・世田谷区・渋谷区・中野区・杉並区・練馬区）は、コロナ禍前の2019年の変動ピークが4月、5月と11月に集中していました。また、各区の変動率は変動幅の大きい新宿区以外、1年を通してほぼプラスで推移しています。但し、エリアの中で一番高いのは新宿区0.68%でした。

### 東京23区（城西）月別人口変動の年間推移

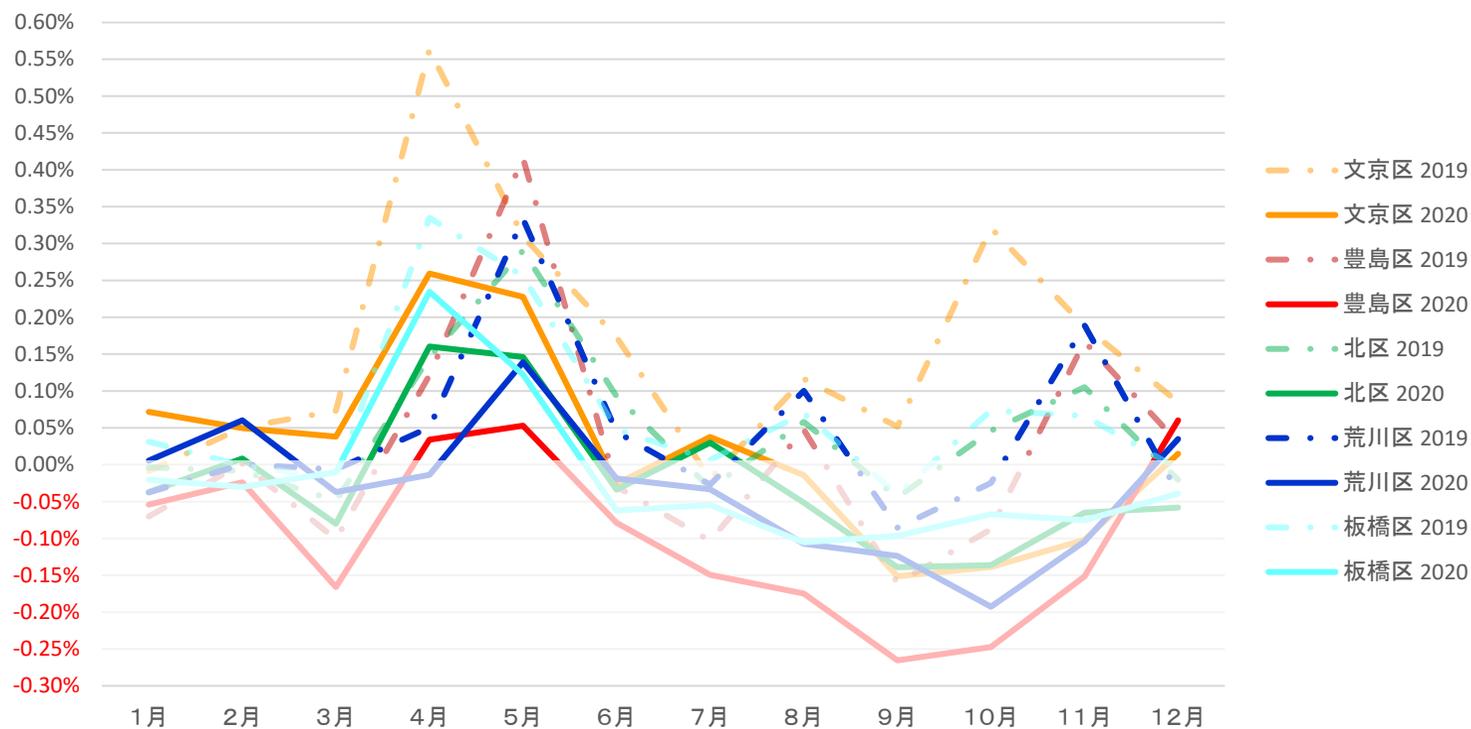


※データ出典：総務省統計局の東京都住民基本台帳人口移動報告をもとに作成

## ■ 2019年~2020年東京23区のエリア別人口変動推移（城北）

- ▶ 東京23区の城北エリアは、コロナ禍前の2019年でも、引っ越しピークシーズンの4月と5月以外、前年比の変動率が多くの月でマイナスでした。

### 東京23区（城北）月別人口変動の年間推移



※データ出典：総務省統計局の東京都住民基本台帳人口移動報告をもとに作成

## ⑧ 東京23区人口動向調査のまとめ

### ■まとめ

コロナ禍が吹き荒れた2020年、東京23区全体としては人口の減少は発生していませんが、対前年増減率が大幅低下しています。新型コロナの感染収束の目途が立っていない現在、東京への人口集中が止まったように見えるこの現象が一時的なものなのか、それともニューノーマルとなるテレワークやオンライン授業などの新しい生活様式が普及していく中での継続した流れになるのか。人口変動は賃貸物件の入居率や新規開発物件の完売率といった不動産市場への影響が大きいいため、引き続き注視が必要です。

以上