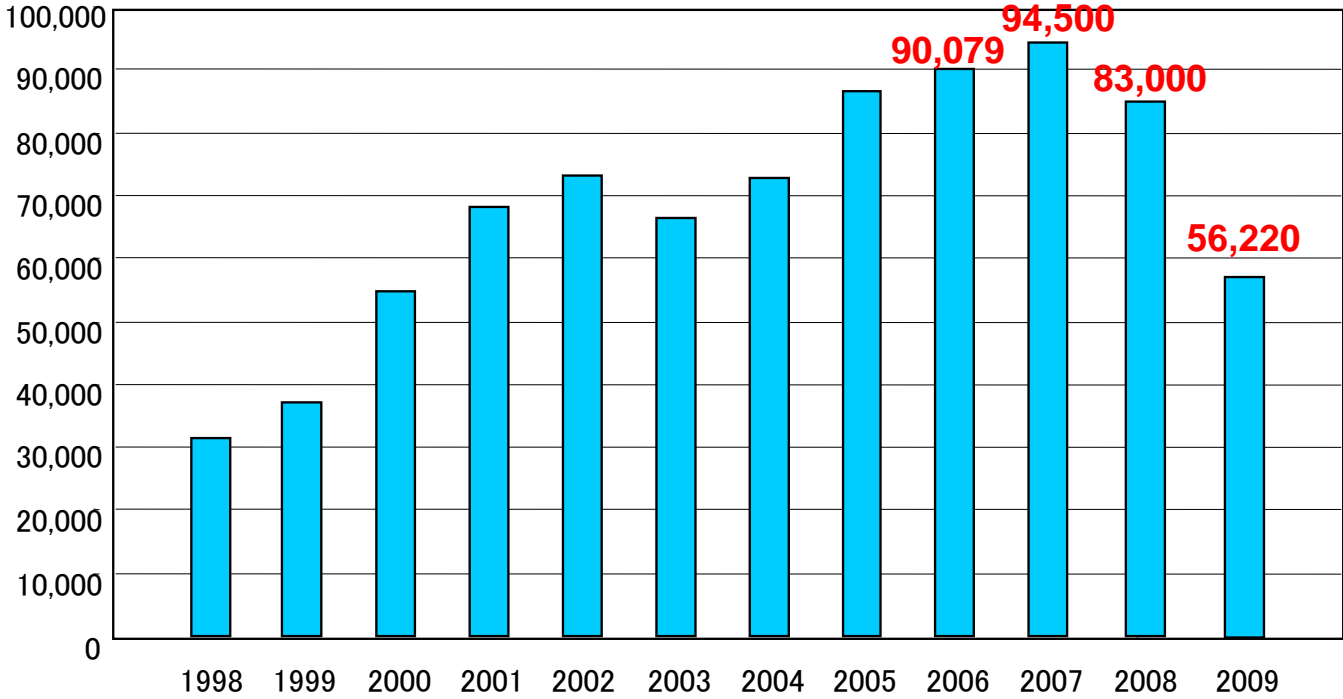


# 【魅力その4】 増え続ける人口

## 平成21年 都道府県別転入超過数

### 東京都転入超過数推移

都道府県別の転入超過数		
(単位：人、▲は転出超過)		
	2008年	2009年
北海道	▲21,129	▲12,178
青森県	▲9,266	▲6,599
岩手県	▲6,911	▲5,543
宮城県	▲5,026	▲1,927
秋田県	▲6,187	▲4,549
山形県	▲5,207	▲4,000
福島県	▲8,284	▲7,909
茨城県	▲2,456	1,722
栃木県	▲1,503	▲2,573
群馬県	▲2,370	▲1,882
埼玉県	14,872	18,083
千葉県	24,178	21,692
<b>東京都</b>	<b>83,000</b>	<b>56,220</b>
神奈川県	29,646	21,466
新潟県	▲6,316	▲4,461
富山県	▲2,152	▲1,932
石川県	▲1,701	▲870
福井県	▲2,364	▲2,290
山梨県	▲3,517	▲1,182
長野県	▲4,434	▲4,528
岐阜県	▲4,663	▲5,188
静岡県	▲943	▲3,138
愛知県	18,391	4,075
三重県	▲203	▲3,424
滋賀県	2,875	1,084
京都府	▲3,269	▲3,601
大阪府	▲3,568	▲2,273
兵庫県	▲114	203
奈良県	▲4,192	▲2,884
和歌山県	▲3,784	▲2,504
鳥取県	▲2,885	▲1,853
島根県	▲2,650	▲1,899
岡山県	▲2,691	▲2,634
広島県	▲4,448	▲3,207
山口県	▲3,853	▲2,721
徳島県	▲2,862	▲2,038
香川県	▲1,395	▲834
愛媛県	▲3,545	▲2,637
高知県	▲4,321	▲2,178
福岡県	▲3,286	469
佐賀県	▲2,061	▲1,909
長崎県	▲8,799	▲5,886
熊本県	▲3,967	▲4,261
大分県	▲1,780	▲2,280
宮崎県	▲4,274	▲2,286
鹿児島県	▲7,366	▲3,757
沖縄県	▲3,220	801



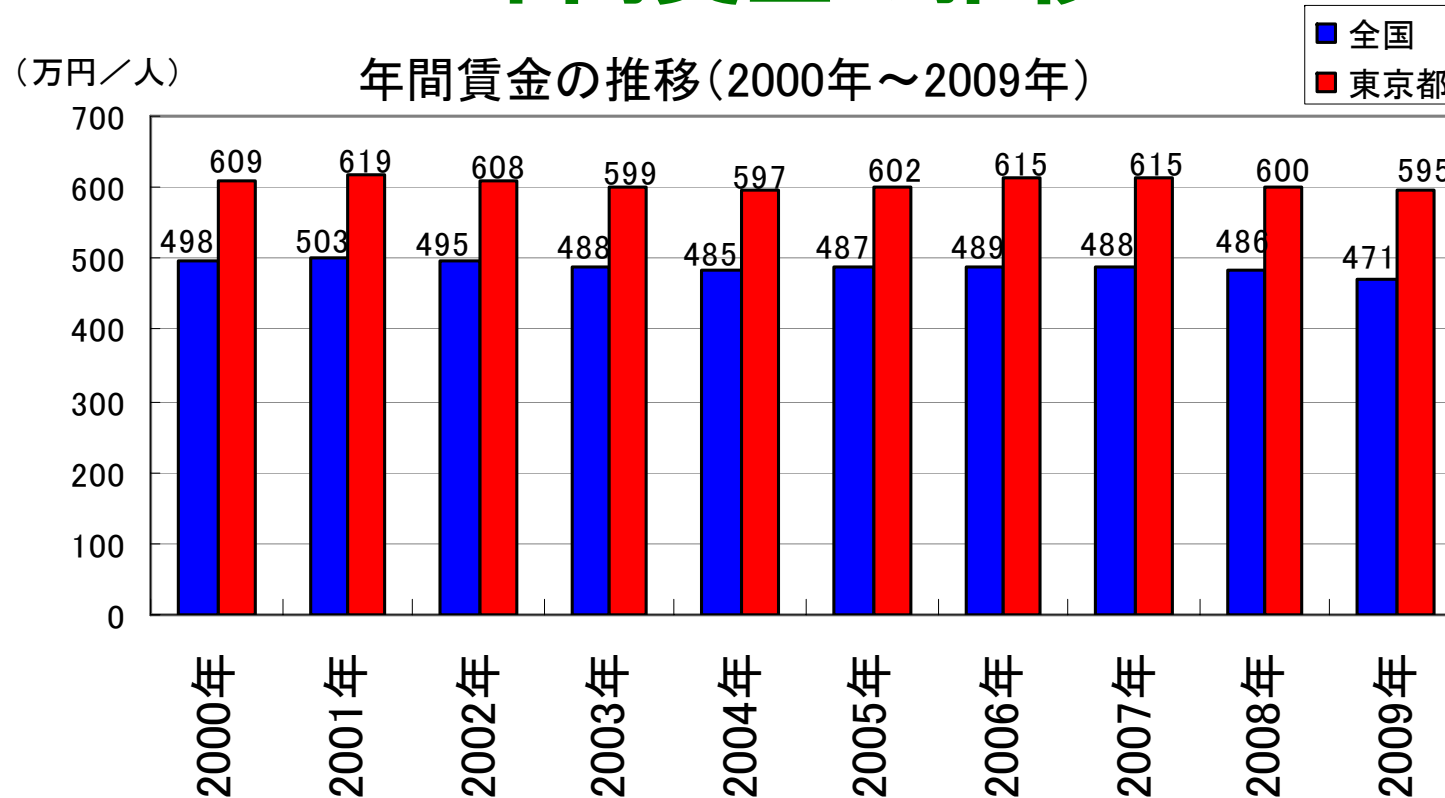
※平成22年1月30日 日本経済新聞より

東京都の人口は1997年以後14年連続の増加となっています。東京都の予想によると人口は今後も増加を続け、2015年に1308万人に達する見込みです。



# 働きたい職場がある①

## 年間賃金の推移

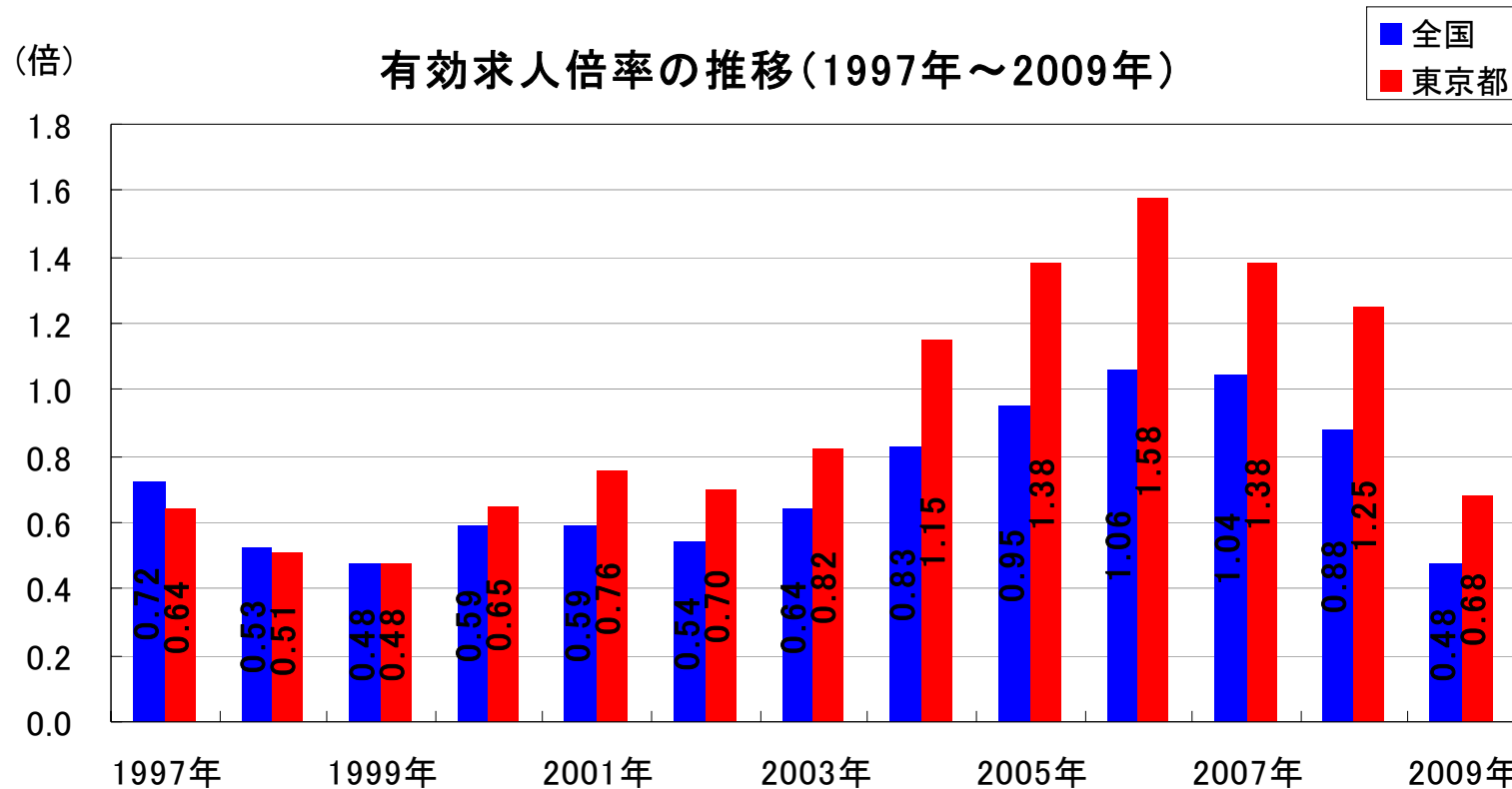


※「賃金構造基本統計調査」(厚生労働省統計情報部、各年)より作成

**東京都**で働く労働者の一人当たり年間賃金は全国平均に比べ**100万円以上高く推移**しています。  
**東京**と全国の賃金格差が大きくなるほど、**東京**の**転入超過数は拡大**することが予測されます。

## 働きたい職場がある②

# 有効求人倍率の推移



※資料「一般職業紹介状況 都道府県別・地域別労働市場関係指標(実数及び季節調整値)」(厚生省)より作成

**東京都**は全国平均に比べ、**高水準の有効求人倍率**を維持しています。**東京**と**全国**の有効求人倍率の格差が大きくなるほど、**東京の転入超過数は拡大**することが予測されます。

# 学びたい学校がある

## 都道府県別学生数・大学数ランキング

区 分	学 生 数			学 校 数			
	計	男	女	計	国 立	公 立	私 立
平成 21 年度	2,845,908	1,687,518	1,158,390	773	86	92	595
1 東 京	714,274	409,488	304,786	136	12	5	119
2 大 阪	226,060	146,103	79,957	55	2	5	48
3 神 奈 川	201,846	126,081	75,765	27	2	2	23
4 愛 知	188,684	108,307	80,377	51	4	5	42
5 京 都	159,832	87,114	72,718	31	3	3	25
6 埼 玉	123,480	73,866	49,614	29	1	1	27
7 兵 庫	123,383	58,521	64,862	42	2	5	35
8 福 岡	122,250	74,306	47,944	34	3	4	27
9 千 葉	116,824	76,290	40,534	28	1	1	26
10 北 海 道	92,032	60,188	31,844	36	7	5	24

※「学校基本調査」平成21年度(文部科学省)より作成

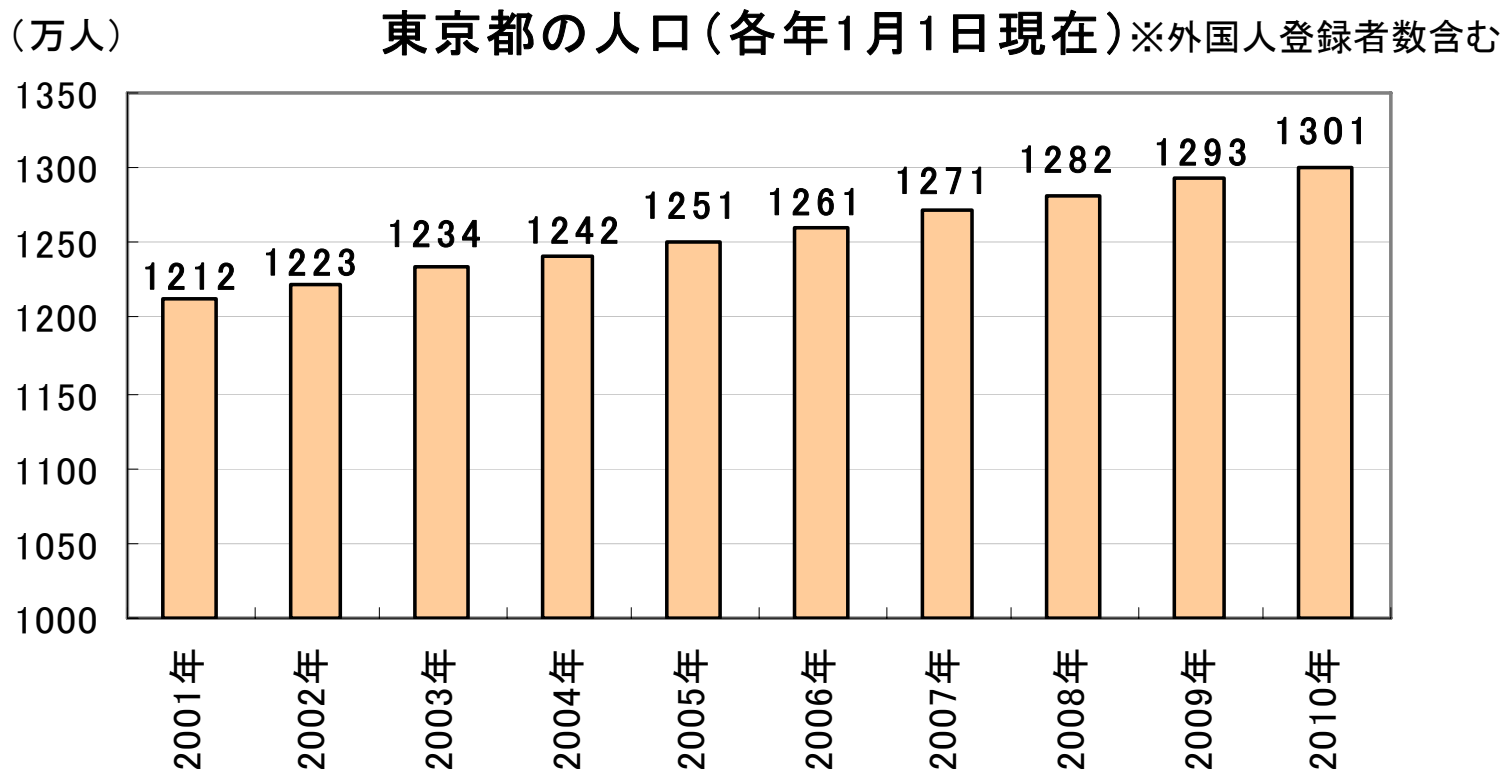
東京は全国大学数の**17.6%**を占めており、全国学生の**25%(4人に1人)**の学生が**東京**の大学に通っています。大学で学ぶために親元を離れて**1人暮らしをする学生**の数も**東京**がダントツです。

16



# 人口が増え続ける街、東京

## 東京都への人口集中状況



※「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」(東京都総務局)より作成

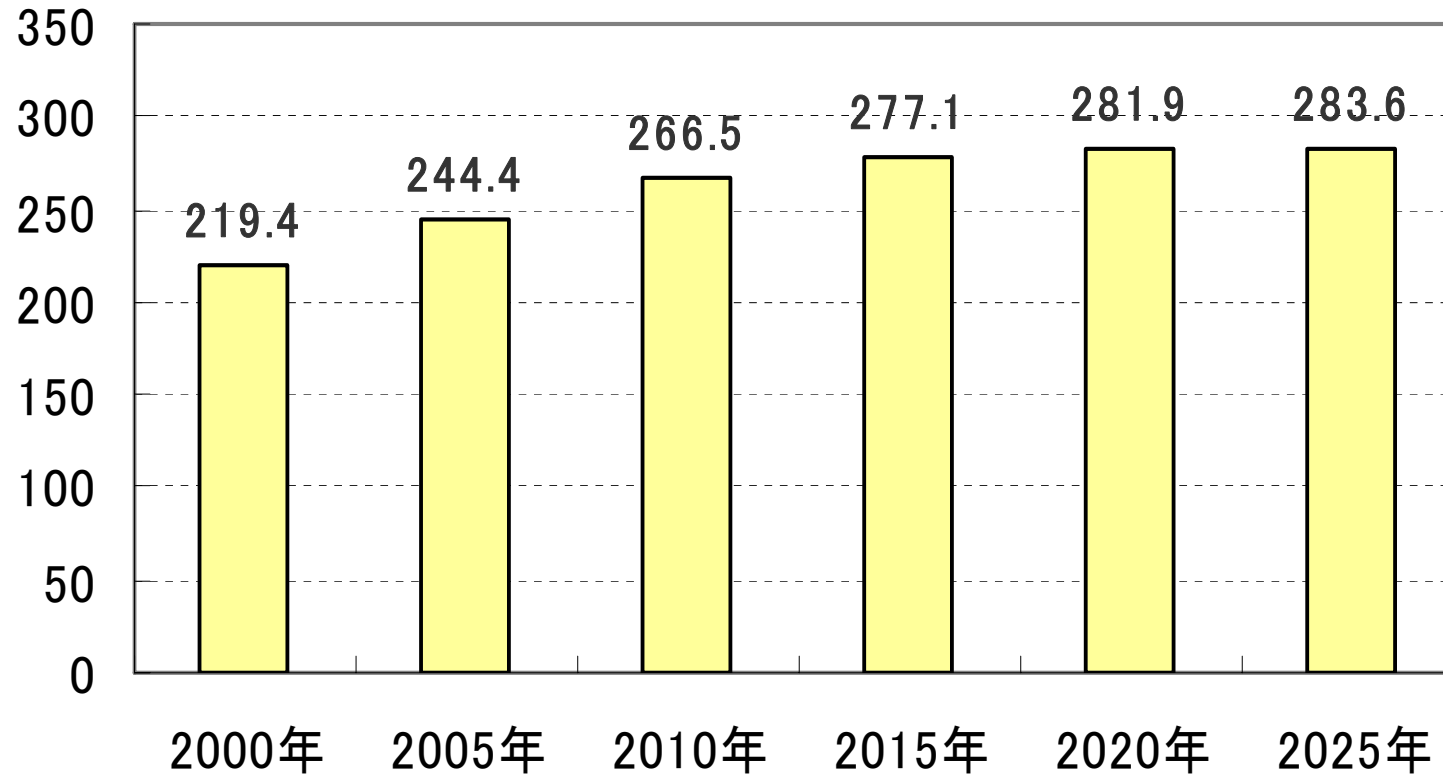
平成22年1月1日現在の東京都の人口(外国人登録者数含む)は**13,009,759**人で、過去最高となりました。平成9年以後14年連続の**増加**となり、今後も**東京**への**一極集中傾向**が続く模様です。



## 増え続けるワンルーム賃貸需要①

万人

### 東京都の単身世帯数の予測



※東京都総務局「東京都世帯数の予測(各年10月1日現在)」より作成

東京都によると、**東京**の単身世帯数は着実に増加し続け、2025年には17万世帯増加の**283万世帯**となる見込みです。単身世帯数が増えるほど、**ワンルーム賃貸需要も伸びる**ことが予測されます。

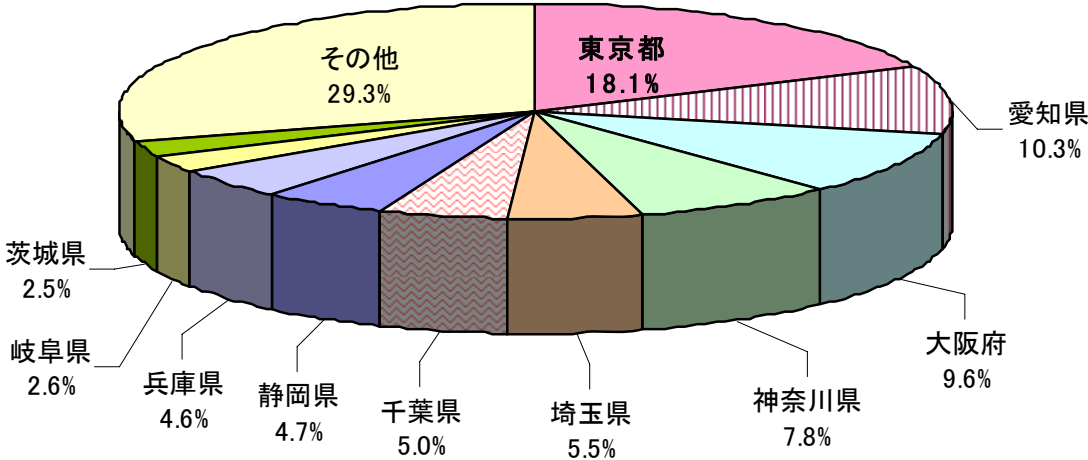
18



# 増え続けるワンルーム賃貸需要②

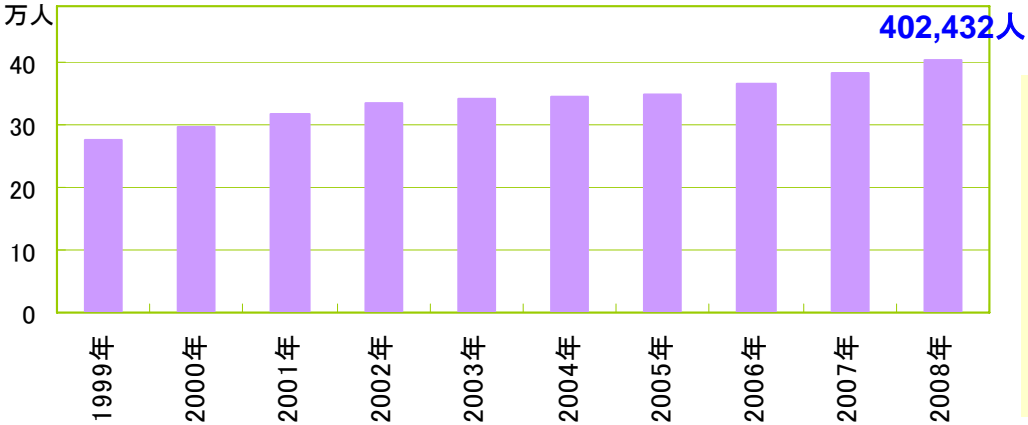
## 東京都の外国人登録者数 推移

平成20年末現在外国人登録者数の都道府県別割合



平成20年	外国人登録者数	構成比	対前年末増減率
総数	2,217,426	100.0%	3.0%
東京都	402,432	18.1%	5.3%
愛知県	228,432	10.3%	2.8%
大阪府	211,782	9.6%	0.0%
神奈川県	171,889	7.8%	4.8%
埼玉県	121,515	5.5%	5.6%
千葉県	111,228	5.0%	6.2%
静岡県	103,279	4.7%	1.9%
兵庫県	102,522	4.6%	1.0%
岐阜県	57,570	2.6%	0.6%
茨城県	56,277	2.5%	3.1%
その他	650,500	29.3%	1.9%

東京都の外国人登録者数推移



※法務省「在留外国人統計」(平成20年12月末日現在)より

わが国の外国人登録者数は年々増え続け、現在約**220万人**にのぼります。都道府県別に見ると、全国に占める外国人割合は**東京都**が最も高く、2030年には国内移動を含め**45.3万人**に増加する見込みです。今後も外国人入居者増加に伴い、**東京の賃貸需要が活性化**することが予測されます。



# 都心回帰現象

近年、1980年代から続くドーナツ化現象に歯止めがかかり、利便性の高い**都心部への回帰現象**が顕著になってきています。通勤に便利なことはもちろん、アーバンライフを満喫するカッコ良さが各種マスメディアで取りざたされて以来、女性にモテる要件として「**都心に住む**」ことが**独身男性のステータス**となっています。

一人暮らしのお年寄りにとっても、医療施設や生活利便施設が整っている**東京**なら、安心して暮らせるという利点があります。子供が自立して配偶者に先立たれ、残りの老後生活を単身で送ることになったときに、いつとき郊外へ住まいを求めた人々が都心へ戻ってきています。

このように現在では老若男女問わず、単身世帯層を中心に**都心**の賃貸マンションに住まいを求める傾向が高まっています。この点からも、**東京のワンルーム賃貸需要の強さ**がわかります。

## 25年ぶり20万人突破

港区、高層マンション増加で

東京都港区の人口が三月三十日時点で二十万二百一十一人となり、二十五年来、区内ではこの数破した。区内ではこの数年、高層マンションの建設が相次ぎ、人口流入が続いている。海沿いの芝浦や港南地区を中心に子育て世帯が増加した。同区の人口は一九五九年の二十五万六千人がピーク。高度経済成長に伴う都市化の進行で八四年には二十万人を割り、九六年には十四万九千人まで減少した。ただバブル崩壊後に地価と住宅価格が下がり人口が流入。マンション建設が相次いだ二〇〇六―〇八年は毎年約一万人ずつ増加した。

※日本経済新聞 2009年4月2日記事より





# 不動産投資は東京を買え！

不動産投資を行う際に、最も肝心なのは「物件選び」です。長期的・安定的に家賃収入の得られる物件、つまり賃貸需要が将来にわたって安定して見込まれる物件を選ぶためには、現在も未来も人口増加の見込まれるエリアから選ぶ必要があります。

東京都総務局のデータによると、平成22年1月1日現在の東京都の人口（外国人登録者数含む）は13,009,759人で、過去最高となりました。平成9年以後14年連続の増加となり、今後も東京への一極集中傾向が続く模様です。

地方では、昨今深刻化する企業の雇用調整により、有期雇用社員の契約打ち切りなどで空室増加がますます懸念されていますが、これとは対照的に、東京に限っては、人口が着実に増加しています。さらに、東京都の単身世帯数に注目すると、グラフのように10年、20年先も増加し続けることが予測されており、2010年の約266万世帯から15年後の2025年には約283万世帯と、約17万世帯もの増加となる見込みです。単身世帯数が増加すれば、ワンルーム賃貸需要も増加します。

つまり、10年後、20年後も着実に賃貸需要が見込まれる都道府県は、日本全国探しても東京だけだということです。ワンルームマンション投資をするなら、東京の物件を選ぶことが成功の秘訣と言えます。