

ショートコメント vol.392 (2026 年 2 月 6 日)

テーマ：東京の居住コストの上昇が人口移動に及ぼす影響
～従来のトレンドが大きく変わる可能性も～

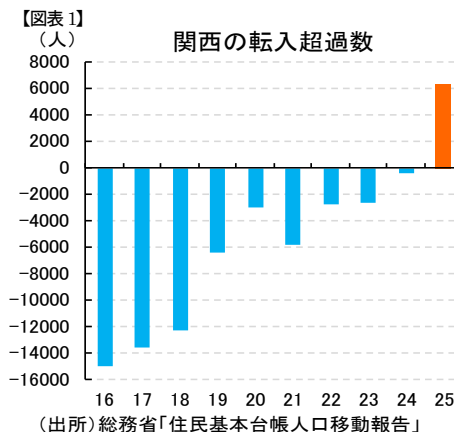
●2025 年の人口移動

2025 年の人口移動の状況が公表され、関西はこれまでの転出超過トレンドから一転し、6282 人の転入超過となった（図表 1）。

関西では 14 年前の 2011 年にも転入超過となったが、これは東日本大震災による特殊要因によるものであり、これを除けば 1973 年以来、52 年ぶりの大きな転換となる。

関西では、過去 10 年程度にわたって改善トレンドが続いてきたが、その要因にはインバウンド市場の拡大効果や、万博・IR 等の大型 PJ による中長期的な成長期待、テレワークの導入による居住エリアの多様化などが挙げられる。

それに加え、25 年は改善の動きが一気に進む形となったが、これには東京の住宅コストの急騰による影響もあり得よう。



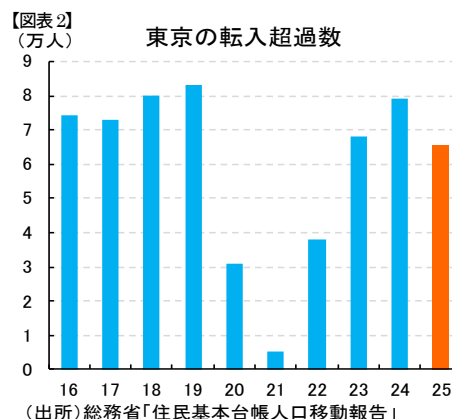
●東京の人口移動の変化

東京の住宅コストの急騰が人口移動に与えた影響については、東京の動きにも表れている。

東京では、かねてから大幅な転入超過の動きが続いており、25 年もその動きに変化はないが、その規模が縮小する形となった（図表 2）。前年の 7.9 万人の転入超過から、25 年は 6.5 万人へと、1.4 万人の縮小が進んでいる。

この要因には、外国人の転入の減少が指摘されているが、それだけではない。東京の人口移動を、日本人と外国人に分けると、日本人にも縮小の動きがみられるからである（図表 3）。

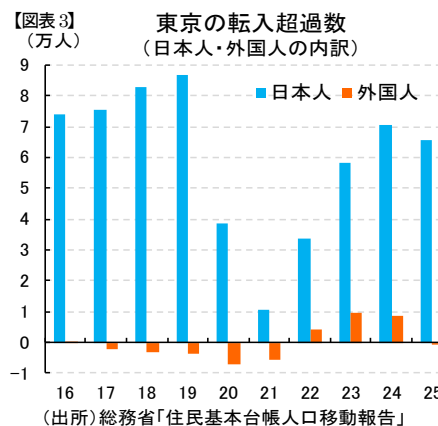
もっといえば、日本人の転入超過数は、コロナ前のピークは 8.7 万人であったが、コロナ後はその水準には届かず、足元は 6.6 万人と、ピークを 2 万人以上下回っている。



●東京の居住コストの高騰による影響

図表 2、3 をみる限り、25 年は東京にとっても一つの転機といえるが、その要因には、やはり住宅コストの高騰による影響が無視できないのではないかと。

新築分譲マンション価格の高騰は数年前から始まっているが、ここへきて賃貸アパートの賃料にまで波及し始めた影響は大きいとみられる。これによって、より多くの層の居住コストに影響が出始めたことで、人口移動のトレンドにも変化が生じた可能性が



※本稿は情報提供が目的であり、商品取引を勧誘するものではありません。また、本稿は当社が信頼できると判断した各種データに基づき作成しておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。なお、本稿に記載された内容は執筆時点でのものであり、今後予告なしに変更されることがあります。

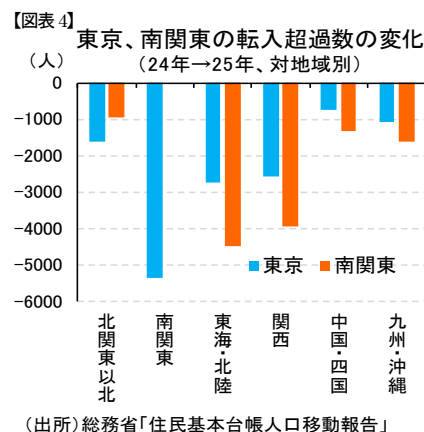
高い。

こうした事態に対し、東京の周辺県が人口の新たな受け皿となっているとの指摘もあるが、そうとも言い切れない。すでに述べたとおり、25年の東京の転入超過数は前年比で1.4万人縮小したが、南関東も1.2万人の縮小と、同様の動きがみられるからである。

それぞれの縮小の内訳をみると、東京、南関東ともに、どの地域に対しても転入超過が縮小していることが分かる（図表 4）。つまり、全国の各地域から東京や南関東に向かう人の流れが、25年は全体として減少したとみるべきではないか。

今年以降も東京の居住コストの上昇が続けば、こうした傾向に拍車がかかる可能性があり、大きな注目が集まる。ただ、その一方で各種の外国人対策が議論される中、マンション購入等への規制が始まる可能性も出てきた。その場合は、東京の不動産相場のトレンドにも変化が生じることになるだろう。

これらの状況から、今の段階で26年の相場動向は不透明感が強いものの、人口移動との関連性については十分に意識しておく必要があるとみられる。



本件照会先：大阪本社 荒木秀之
TEL: 06-7668-8805 mail: hd-araki@rri.co.jp

※本稿は情報提供が目的であり、商品取引を勧誘するものではありません。また、本稿は当社が信頼できると判断した各種データに基づき作成しておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。なお、本稿に記載された内容は執筆時点でのものであり、今後予告なしに変更されることがあります。