

2016 年住宅市場見通し

人口減少社会の住宅市場

～団塊ジュニア世代はピークアウト～

2016 年 3 月

はじめに

2016 年は年明けから波乱の幕開けとなった。株価はいきなりの大幅下落で始まり、2 月末時点で、日経平均株価は年末の 19,000 円から 16,000 円へと 15% 強の下落となった。額にして 80 兆円強が市場から消えたことになる。首都圏のマンション市場規模が約 2 兆 5,000 億円、国家予算が 96.7 兆円であることと比較すれば、株式市場から消失した 80 兆円がいかに大きいかわかる。

株式市場が 10% 下がると、個人消費を 1.8 ポイント引き下げるというデータがあるそうで、この伝でいくと、15% の下落は個人消費を 2.7 ポイント引き下げる事になる。GDP に占める個人消費は約 6 割、300 兆円であることから、8,000 億円強下振れる計算になる。消費税増税もあってか、個人消費はただでさえ盛り上がりに欠ける。

これでは、2% の物価上昇どころか、デフレ脱却もおぼつかないだろう。

中国経済の減速、中東の混乱によるテロの脅威、原油安と国際情勢は混迷を深めている。これらの影響から、世界的に株価は乱高下を繰り返し、世界景気は不透明感を増している。日本経済も減速感を強め今年度の GDP もゼロ付近での成長が予測されている。

こうした経済状況下で、わが国は本格的な人口減少社会に突入した。首都圏では依然人口増加が続いているが、増加幅は大きく落ち込んでいる。これら要因を加味しながら、2016 年の首都圏の住宅市場はどう動くのかを予測してみる。

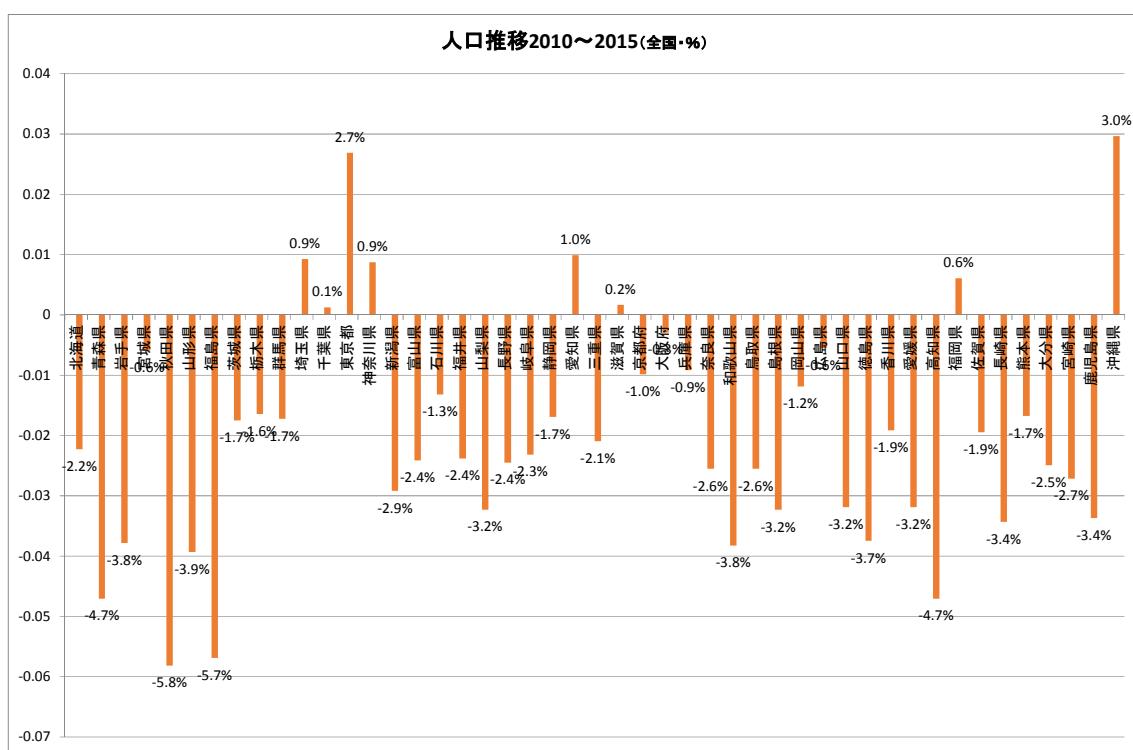
首都圏人口は依然、増加だが・・・

2015年時点(10月1日)の「国勢調査」の速報が公表され、日本の人口が1億2,711万人と初めて減少に転じ、本格的な人口減少社会に突入した。人口が増加したのは東京、神奈川、埼玉、千葉の1都3県を含む8都県のみで関西圏ですら全域で人口は減少した(グラフ参照)。人口の増減は、当然、出生者数と死亡者数、さらに海外からの居住者数で決まる。海外居住者数はわが国では、ほぼ200万人前後で大きな変動はない。人口の減少は出生数を死亡者数が上回ったからに他ならない。

厚労省の「人口動態調査」によれば、2007

年(平成19年)から、一貫して死亡者数が出生数を上回っている。この時期から、日本は「人口減少社会」に突入していたのである。

人口の増減は、住宅市場に大きな影響を与える。ただし、現状の人口減少が直ちに、住宅市場に影響を与えるわけだけではない。「人口動態調査」によれば、2014年の出生者数が103万人強に対し死亡者数は127万人強、2015年は同100万人強に対し同130万人強と推計されている。



「国勢調査」による 2010 年～2015 年の 5 年間の人口減少は 94 万 7,305 人 (−0.7%)。現状は死亡者のうち、80 歳以上の高齢者の比率が約 60% であり、65 歳以上に限定すれば 90% 弱である (2014 年)。高齢者の住宅需要は「相続対策」「投資」といったもので、大きなインパクトはない。むしろ富の移転が若い層に移ることになる。これは日本全体の話で、地域差は大きい。中核都市を抱える地域は、人口が増加、ないしは減少幅は小さく、その他の地域は減少幅が大きい。若年層あるいは壮年層が教育、職を求めて中核都市に移動するためである。

首都圏では、18 歳 (高校生) までは、総人口の 25～26% で一貫して推移し、大学に入る 19 歳以降は一挙に 30% 台に跳ね上がり、40 歳代の後半まで 30～32% を維持する。大学が集中し、雇用機会も格段に大きいためである。住宅需要も強く、住宅建設全体の約 3 分の 1 を占める。

2015 年「国勢調査」においても、首都圏の人口は増加した。だが、増加数は 50 万人

強に過ぎない。2005 年～2010 年の約 114 万人からは半減以下である。バブル崩壊で首都圏が最大の打撃をうけた 1990 年～1995 年時でも約 78 万人の人口増加があった (下表参照)。

もっとも、人口減少に反比例する形で世帯数は増加している。全国で 145 万世帯、首都圏では 65 万世帯も増加している。主な要因はシングル世帯が増加していることによる。高齢の二人世帯の連れ合いが死んで単身世帯になる等の影響も大きいが、首都圏では若年層の流入も多い。

いずれにせよ、日本の社会構造は少子化の影響をモロに受け始めたのである。今年の成人は 121 万人、来年は 118 万人に減少し、その後も 120 万人を上回ることはない。次回「国勢調査」では東京を除き、首都圏各県とも人口は減少すると予測される (人口問題研究所は東京も人口減少を予測)。

住宅需要も所得動向、雇用動向、価格動向で変動はあるが、長期的には人口構成に沿った形で減少することは避けられない。

地域	首都圏における人口増加推移						(国勢調査より)					
	昭和 60 年～平成 2 年 1985 to 1990		平成 2 年～7 年 1990 to 1995		平成 7 年～12 年 1995 to 2000		平成 12 年～17 年 2000 to 2005		平成 17 年～22 年 2005 to 2010		平成 22 年～27 年 2010 to 2015	
	実 数	率 (%)	実 数	率 (%)	実 数	率 (%)	実 数	率 (%)	実 数	率 (%)		
埼玉県	541,641	9.2	353,992	5.5	178,695	2.6	116,237	1.7	140,174	1.9%	66,715	0.9
千葉県	407,266	7.9	242,353	4.4	128,503	2.2	130,177	2.2	159,827	2.6%	7,738	0.1
東京都	26,200	0.2	-81,958	-0.7	290,499	2.5	512,458	4.2	582,777	4.4%	354,317	2.7
神奈川県	548,417	7.4	265,509	3.3	244,071	3.0	301,665	3.6	256,744	2.8%	79,021	0.9
首都圏	1,523,524		779,896		841,768		1,060,537		1,139,522		507,791	

時代背景	バブル期	バブル崩壊	大量供給時代、マンション永住志向型	大量供給からリーマンショック	建築費高騰、都心立地
	住宅価格急上昇、都区部物 件激減	住宅供給激減、不動産価 格下落へ	価格下落により需要難在 化、団塊ジュニアも需要期 入り	価格は底打ちから上昇へ、 住宅建設、徐々に減少へ 団塊ジュニア需要ピーク 入り	人口減少社会へ、団塊ジュニア 需要もピークアウト、投資・イン バウンド需要

株式会社アールエム研究所
〒160-0022 東京都新宿区新宿 3-11-12
永谷テイクエイト 406
TEL03-3225-1751 FAX03-3225-1778
E-mail: rmins.z-info@rm-ins.jp

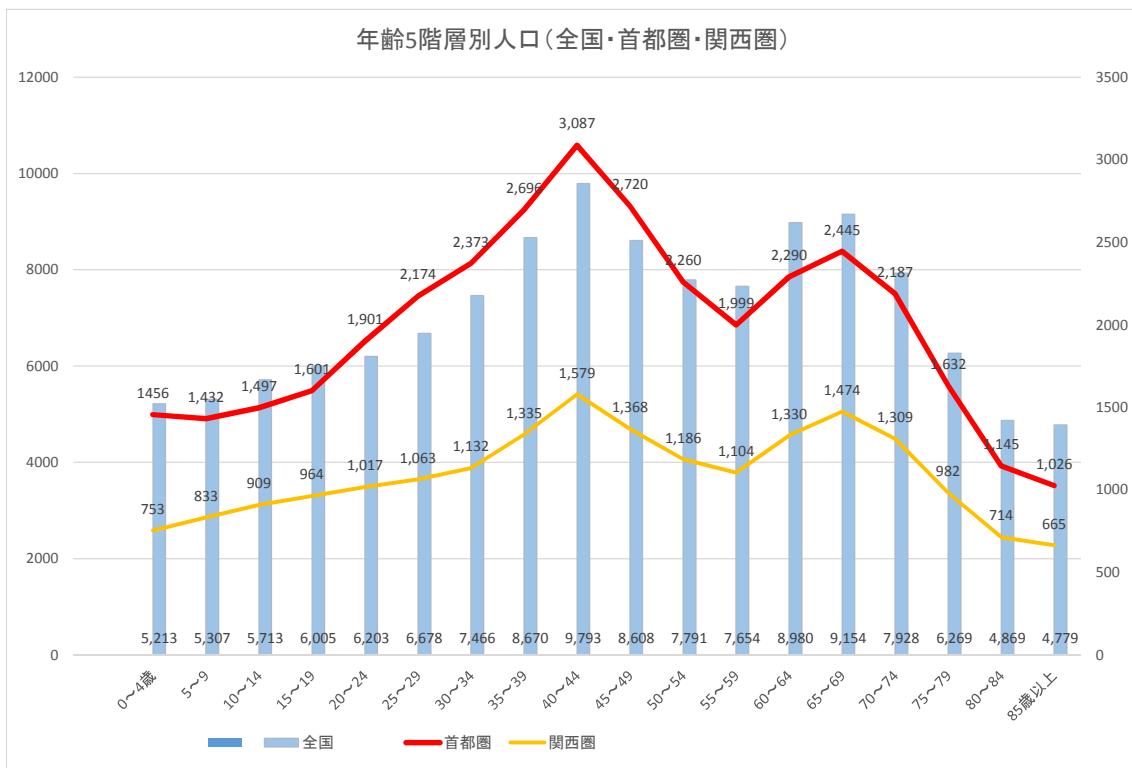
団塊ジュニア世代も住宅需要はピークアウト

中・長期的な住宅市場を人口動態からみてきたが、住宅市場においては、少子化の影響が出始める嚆矢の年となる。1970年代前半生まれの「団塊ジュニア」世代の年齢が40歳を過ぎたことによる。この世代の出生数は1971年(昭和46年)～1974年(昭和49年)が200万人超、その前後も190万人超である。現在の出生数100万人超の約倍である。

住宅需要のメインは30歳代を中心とする一次取得需要であり、この需要層のピー

クを形成する「団塊ジュニア」がピークアウトすることは、一次取得需要が減少することに他ならない。もはや、1994年から10年余も続いたマンション供給平均8万戸といった大量供給は望めない。

総務省の「住宅土地統計調査」(2013年)によれば、全世帯の持家率は61.9%。年代別では、20代後半が11.6%、それが30台前半で29.0%に上がり、30代後半では46.4%、40代前半では56.4%に達する。30歳～44歳の15年間で持家は約45ポイ



ント上昇する。世帯主が男に限れば、30代前半で33.4%、30代後半で52.0%、40代前半では61.8%とほぼ全国平均に並ぶ。

もっとも、高地価の首都圏、とりわけ東京の事情は異なる。埼玉、千葉の持家率は66%と全国平均を上回るが、神奈川は53%、東京は46%台である。単身世帯の増加によ

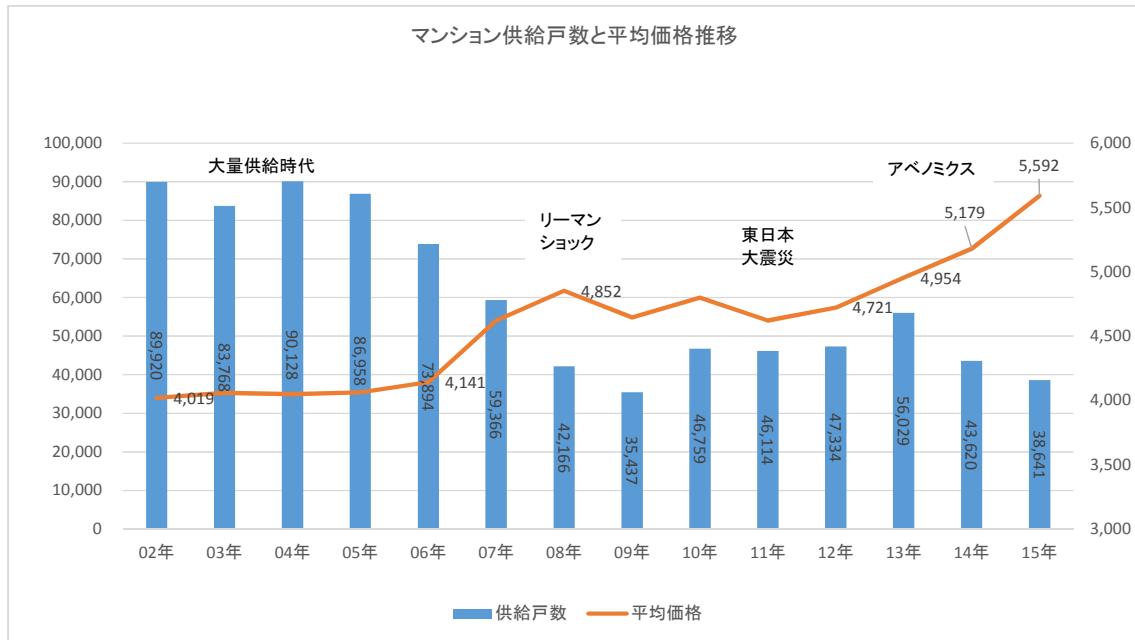
るところが大きいが、なお潜在需要がもつとも大きいエリアであるともいえる。将来的には、人口構造の影響はまぬかれないが、首都圏においてはなお大きな需要層が潜在化している。この潜在需要を顕在化できるかが2016年のカギである。

先食いされた一次取得需要

人口動態面から供給戸数の相関をみてみる。下表は大量供給のただ中にあり、バブル崩壊後の価格が最低まで低下した2002年（平成14年）からの首都圏におけるマンション供給戸数と平均価格の推移である。

この頃、1970年代生まれの「団塊ジュニア世代」が30歳代にはいり、結婚適齢期を

迎える。折からの価格低下と金利低下、さらには住宅取得支援策としての取得減税などが相まって、賃貸住宅の家賃とボーナス払いなしの住宅ローン支払いが同じ水準ということで、結婚即住宅取得に向かった。この時期に、「団塊ジュニア世代」の需要を先食いしたことは否めない事実である。

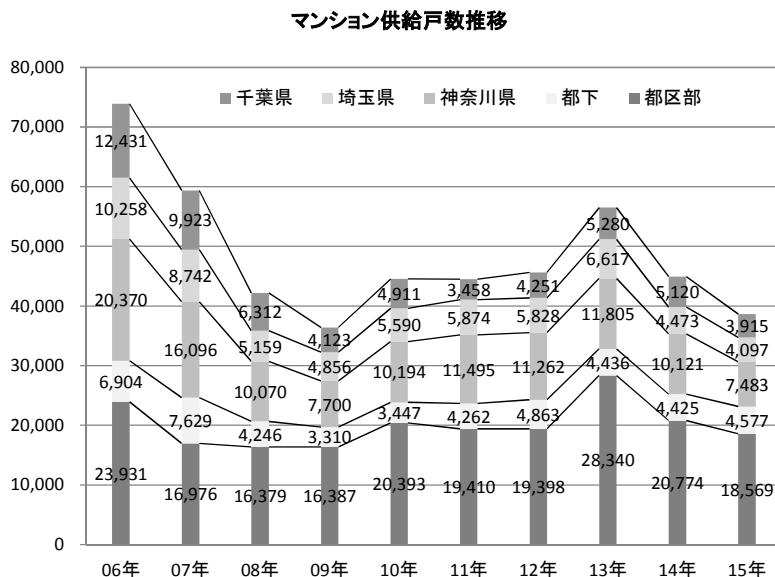


その後は、「姉歯事件」による耐震基準の強化、ITバブルの影響もあり2007年には単価、平均価格とも10%強の上昇をみたが、2008年秋の「リーマン・ショック」により住宅市場も縮小し様相は一変する。さらに「東日本大震災」の復興、2020年の「東京オリンピック開催」と建設需要は増大する。資材価格の上昇に加え職人不足により建築費は高騰し、マンション価格も上昇する。建築費に関しては、バブル期の水準に近い。建築費の高騰は、建築費ウエートの高い

郊外部でのプロジェクト化を困難にする。大量供給時代には、供給比率が35%前後であった都区部のウエートが、建築費が上昇し始めた2009年には一挙に45%に達し、その後も、40%台で推移、2015年は48%であった。2015年のマンション着工戸数をみても、都下を含む東京エリアで65%である。

郊外部での供給減少がストレートに供給戸数に反映されているのが現状である。デベロッパー側も都内およびターミナル駅から25km圏の準郊外に立地を絞っているが、競争激化で用地取得は厳しい。

資本力のある大手は再開発、区画整理地での大型開発に活路を見出しているが、在庫の少ない専業デベにとつては、厳しい状況が続くことになる。販売動向にもよるが、今年も供給戸数は4万戸前後となろう。



首都圏マンション着工戸数

	08年	09年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	前年比	比率
埼玉県	13,802	6,231	4,215	6,540	6,949	6,511	5,432	4,368	-19.6%	6.9%
千葉県	12,626	3,611	4,139	3,169	7,164	3,914	7,145	5,093	-28.7%	8.1%
東京都	50,924	22,200	32,064	41,649	45,131	41,995	39,644	41,046	3.5%	65.1%
神奈川県	23,374	8,999	10,954	17,539	11,350	15,627	8,725	12,573	44.1%	19.9%
首都圏計	100,726	41,041	51,372	68,897	70,594	68,047	60,946	63,080	3.5%	100.0%

平均価格は 8.0%上昇、都心部はミニバブル

一次取得者にとって住宅購入の決定要因は、支払い能力であろう。これまでの市場を支えてきたのは、低金利に政府の税制支援策によるところが大きい。2016 年に入り日銀は景気対策としてマイナス金利を導入、住宅ローン金利はさらに低下して 10 年固定の変動金利は 1%を切る水準まで下がった。ローン金利 1%、35 年償還で計算すれば、100 万円につき元利均等で 3,000 円を切り 2,823 円で済む。3,500 万円のローン支払いはボーナス払いなしで毎月返済額は 98,800 円（年間返済額 118 万 5,600 円）、4,000 万円のローンでも 113,000 円弱（同 135 万 5,000 円弱）である。年収 500 万円層で返済比率はそれぞれ 23.7%、27.0%である。払えない額ではないが、先行きの所得動向には不安が残る。

アベノミクスにより経済は明るさを取り戻し、大手企業はベアを復活させるなどしたが、消費税増税はその効果を削ぎ、消費は低迷している。2016 年の賃上げも大手ですら昨年の半額程度にとどまっている。

2015 年の関東大都市圏の勤労者世帯の可処分所得は税や社会保険料負担の増加で、さらに低下している。

マンション価格は、建築費高騰をうけ 2015 年は首都圏平均で 5,592 万円と 8.0%上昇した。3.3 m²単価は 9.8%上昇の 268 万円である。都区部は 6,561 万円（単価 320 万円）、都下 4,780 万円（同 221 万円）、神奈川 4,839 万円（同 229 万円）、埼玉 4,229 万円（同 198 万円）、千葉 4,114 万円（同 184 万円）である。バブル崩壊後の最低価格と比較すると、平均価格は 1.5 倍である（下表参照）。

この間、勤労者世帯の可処分所得はむしろ低下傾向にある。年収 500 万円層が自力で購入しようとすれば、頭金の額にもよるが、都区部では葛飾区（平均価格 3,925 万円）、足立区（同 3,609 万円）といったエリアで、都内 23 区のうち 16 区で平均価格が 5,000 万円を超えている。これでは、生前贈与制度を活用して親からの支援がなければ、一般的なサラリーマンがこれらエリア

首都圏マンション平均価格と3.3m²単価推移

平均価格	01年	02年	03年	04年	05年	06年	07年	08年	09年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	前年比	01年比
都区部	4,606	4,601	4,553	4,489	4,866	5,077	6,107	5,959	5,362	5,495	5,193	5,366	5,788	6,133	6,561	7.0%	42.4%
都下	3,880	3,863	3,821	3,822	3,751	3,952	4,223	4,627	4,331	4,479	4,121	4,369	4,297	4,665	4,780	2.5%	23.2%
神奈川県	3,735	3,812	3,761	3,790	3,799	4,009	4,247	4,453	4,285	4,157	4,070	4,053	4,120	4,341	4,839	11.5%	29.5%
埼玉県	3,253	3,389	3,258	3,263	3,135	3,342	3,666	3,716	3,674	3,658	3,768	3,659	3,681	3,752	4,229	12.7%	30.0%
千葉県	3,308	3,286	3,299	3,377	3,108	3,220	3,550	3,662	3,684	3,753	3,688	3,521	3,734	3,903	4,114	5.4%	24.4%
首都圏	3,999	4,019	4,058	4,050	4,062	4,141	4,620	4,852	4,644	4,798	4,621	4,721	4,954	5,179	5,592	8.0%	39.8%
	0.5%	1.0%	-0.2%	0.3%	2.0%	11.6%	5.0%	-4.3%	3.3%	-3.7%	2.2%	4.9%	4.6%	8.0%			

単価	01年	02年	03年	04年	05年	06年	07年	08年	09年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	前年比	01年比
都区部	215	214	223	222	229	238	282	286	274	279	267	273	284	294	320	9.0%	48.7%
都下	168	161	161	165	166	175	186	206	203	206	194	201	199	216	221	2.8%	32.0%
神奈川県	161	160	164	164	166	178	188	199	195	191	189	189	192	201	229	13.8%	42.5%
埼玉県	140	142	141	142	139	149	165	169	168	170	173	172	170	172	198	15.0%	41.3%
千葉県	135	131	133	138	133	137	150	157	159	156	160	158	163	171	184	7.6%	36.1%
首都圏	178	176	187	188	184	187	207	224	225	233	228	232	238	244	268	9.8%	50.2%
	-1.2%	6.2%	0.6%	-2.2%	1.9%	10.7%	7.9%	0.5%	3.7%	-2.3%	1.8%	2.5%	2.6%	9.8%			

株式会社アールエム研究所

〒160-0022 東京都新宿区新宿 3-11-12

永谷テイクエイト 406

TEL03-3225-1751 FAX03-3225-1778

E-mail: rmins.z-info@rm-ins.jp

でマンションを購入することは困難である。都下、神奈川、埼玉、千葉でも人気エリアは軒並み価格が上昇している。

港区では2年連続して平均価格は1億円を超えた。都心部では、もはや一般的なサラリーマンを対象とした販売価格でないことは明らかである。特殊需要を対象としたエリアという意味ではバブルといえるが、1980年代後半のバブルが、土地価格、建築費価格の上昇が急速に周辺に拡散していくのとは異なり、ピンポイント的に価格上昇が起こっているという点では、バブルとは言えない。

バブル期には、住宅需要は都内より周辺各県に拡散し、新幹線通勤なる言葉が当たり前のように言われた。今回も住宅需要が周辺に拡散する状況になれば、「バブル」といえるが、そうなる兆候はない。建築費の上昇が小幅な戸建て住宅も郊外部での販売は苦戦を強いられている。実需そのものが縮小しているうえに、先行き不透明感から潜在化しているからに他ならない。

区	2014年		2015年		価格変動率	
	単価	平均価格	単価	平均価格	単価	平均価格
港区	453.2	11,076	545.1	13,364	20.3%	20.7%
千代田区	382.6	6,904	490.3	12,115	28.1%	75.5%
渋谷区	410.2	8,308	453.3	9,211	10.5%	10.9%
目黒区	354.8	7,631	385.3	7,300	8.6%	-4.3%
文京区	329.7	6,746	366.3	7,555	11.1%	12.0%
新宿区	336.9	6,337	360.1	7,261	6.9%	14.6%
中央区	309.8	6,185	359.9	6,930	16.2%	12.1%
豊島区	318.8	5,859	355.9	5,456	11.6%	-6.9%
世田谷区	328.2	7,190	347.1	7,428	5.8%	3.3%
品川区	318.5	5,877	339.6	6,711	6.6%	14.2%
中野区	296.3	5,801	327.6	6,017	10.6%	3.7%
杉並区	303.4	6,517	320.8	6,805	5.7%	4.4%
大田区	272.6	5,640	300.4	5,484	10.2%	-2.8%
台東区	274.1	4,967	291.5	5,800	6.4%	16.8%
江東区	227.9	4,581	275.2	5,646	20.7%	23.2%
墨田区	234.6	4,522	263.1	4,958	12.2%	9.6%
練馬区	234.5	5,094	252.7	5,164	7.7%	1.4%
北区	244.2	4,927	237.5	4,810	-2.8%	-2.4%
荒川区	204.6	4,238	236.0	4,760	15.3%	12.3%
江戸川区	219.9	4,711	226.7	4,851	3.1%	3.0%
板橋区	206.4	4,350	220.7	4,672	6.9%	7.4%
葛飾区	184.7	3,845	194.7	3,925	5.4%	2.1%
足立区	163.8	3,592	177.6	3,609	8.4%	0.5%
都区部	295.7	6,080	324.0	6,633	9.6%	8.8%

2016年のマンション価格は、建築費は高止まり横ばいだが、都内および準郊外では用地取得競争の激化から若干の上昇が予測される。また、駅前再開発のタワーマンションやピンポイントの好立地では、相場とは関係なく、高値で販売にかけられとみられる。

需要潜在化は避けられず？！ ローン金利低下は朗報だが…

需要者側からは、住宅ローン金利のさらなる低下は朗報である。とくに、富裕層の投資、相続対策需要、買い替え、借り換えにはインパクトは大きい。一般サラリーマンの一次取得需要層にとっては、すでに限界近くまで金利は低下していただけに、大きく需要を潜在化するほどのインパクトは望めない。むしろ価格、所得、雇用動向のほうが影響は大きいだろう。

大量供給期には価格低下もあって、「結婚即住宅購入」という現象が一般化したが、婚姻件数は徐々に下がってはいるものの、首都圏ではなお年間20万組程度（大量供給期は21万～22万組）の婚姻件数がある。

婚姻件数（首都圏）

	2012年	2013年	2014年
全 国	668,869	660,613	643,749
東 京	86,888	89,301	88,067
神 奈 川	50,806	51,530	48,851
埼 玉	36,227	36,778	36,274
千 葉	32,186	32,150	31,375
首 都 圏	206,107	209,759	204,567

住宅購入の動機としては「結婚」は大きな要素であることは間違いない。ただ、一次取得が盛り上がりに欠けるのは、これが潜在化しているからに他ならない。

2015年はタワーマンションやピンポイントの好立地高額マンションが注目を浴び、高額所得者や富裕層の投資需要、相続対策需要さらには海外からの投資需要（いわゆるインバウンド需要）で盛り上がった。

だが、2016年は年初から株価の暴落という冷や水を浴びせかけられ、GDPも政府の目論見通りにはいっていない。先行きインフレが予測されれば不動産購入は有利だが、日銀の思惑とは裏腹に、デフレ脱却すらおぼつかないのが現状である。タワーマンションなどの高額物件の動向は、今後の株価動向、為替動向に左右されるだろう。

一方で、駅近マンションでは、高齢者が利便性、安全性を求めて戸建てからの買増し、買替えの行動も目立つ。また、子供の

成長等からマンション居住者が、戸建てに買替える等の行動も顕著である。

全体からみた分譲住宅市場は、景気、所得、価格動向からみて、潜在化せざるを得ないが、いかにして、顕在化している需要を取り込むかが2016年のポイントとなろう。

ビジネスモデルの転換が急務に

いずれにせよ、人口減少社会は待ったなしである。住宅分譲デベロップ専業のビジネスモデルは早晚、限界を迎える。

財閥系大手不動産企業が、昨年は相次いで、欠陥マンション問題を露呈し、社会問題化した。大資本だけに破格の条件での解決策を提示している。マンション専業デベでこれだけの条件提示ができる企業がどれほどあるか？ まず、数社に絞られるだろう。それだけ、企業間格差が明確になって

いるのである。

ビジネスモデルの転換は容易ではない。だが、行動に移さなければサバイバル競争から脱落することになりかねないだろう。



<参考資料>

首都圏・都県都市別の人団・世帯数2015 東京都

(国勢調査)

地域	人口		2010年~2015年の増減		男	女	世帯数		2010年~2015年の増減	
	2015年	2010年	実数	率			2015年	2010年	実数	率
全國	127,110,047	128,057,352	-947,305	-0.7	61,829,237	65,280,810	53,403,226	51,950,504	1,452,722	2.8
東京都	13,513,734	13,159,417	354,317	2.7	6,662,838	6,850,896	6,692,089	6,393,781	298,308	4.7
全国比	10.6%	10.3%			10.8%	10.5%	12.5%	12.3%		
市部	13,429,011	13,072,852	356,159	2.7	6,619,927	6,809,084	6,656,842	6,359,147	297,695	4.7
郡部	84,723	86,565	-1,842	-2.1	42,911	41,812	35,247	34,634	613	1.8
特別区部	9,272,565	8,945,695	326,870	3.7	4,565,097	4,707,468	4,793,379	4,540,746	252,633	5.6
千代田区	58,344	47,115	11,229	23.8	29,319	29,025	33,361	25,560	7,801	30.5
中央区	141,087	122,762	18,325	14.9	67,450	73,637	79,184	67,981	11,203	16.5
港区	243,390	205,131	38,259	18.7	114,712	128,678	130,386	110,113	20,273	18.4
新宿区	333,363	326,309	7,054	2.2	166,809	166,554	203,831	195,434	8,397	4.3
文京区	219,806	206,626	13,180	6.4	106,071	113,735	120,640	111,753	8,887	8.0
台東区	198,512	175,928	22,584	12.8	102,139	96,373	111,887	95,413	16,474	17.3
墨田区	256,416	247,606	8,810	3.6	127,919	128,497	130,338	120,797	9,541	7.9
江東区	498,144	460,819	37,325	8.1	246,515	251,629	244,482	214,424	30,058	14.0
品川区	386,687	365,302	21,385	5.9	190,907	195,780	212,322	196,132	16,190	8.3
目黒区	278,105	268,330	9,775	3.6	131,122	146,983	144,873	138,028	6,845	5.0
大田区	717,565	693,373	24,192	3.5	359,765	357,800	371,447	345,608	25,839	7.5
世田谷区	900,391	877,138	23,253	2.7	427,298	473,093	462,335	448,961	13,374	3.0
渋谷区	224,815	204,492	20,323	9.9	108,123	116,692	135,498	123,746	11,752	9.5
中野区	328,685	314,750	13,935	4.4	165,558	163,127	195,630	184,267	11,363	6.2
杉並区	564,846	549,569	15,277	2.8	272,047	292,799	312,413	302,805	9,608	3.2
豊島区	291,066	284,678	6,388	2.2	146,759	144,307	176,104	166,214	9,890	6.0
北区	341,074	335,544	5,530	1.6	169,659	171,415	176,873	172,568	4,305	2.5
荒川区	211,518	203,296	8,222	4.0	104,944	106,574	101,752	96,161	5,591	5.8
板橋区	561,937	535,824	26,113	4.9	276,266	285,671	291,659	272,683	18,976	7.0
練馬区	722,108	716,124	5,984	0.8	351,519	370,589	337,824	336,163	1,661	0.5
足立区	671,108	683,426	-12,318	-1.8	335,687	335,421	310,852	314,618	-3,766	-1.2
葛飾区	443,293	442,586	707	0.2	221,653	221,640	201,360	197,276	4,084	2.1
江戸川区	680,305	678,967	1,338	0.2	342,856	337,449	308,328	304,041	4,287	1.4
八王子市	576,526	580,053	-3,527	-0.6	290,782	285,744	254,008	249,893	4,115	1.6
立川市	175,388	179,668	-4,280	-2.4	86,602	88,786	83,355	80,916	2,439	3.0
武蔵野市	144,683	138,734	5,949	4.3	69,459	75,224	73,981	71,228	2,753	3.9
三鷹市	187,133	186,083	1,050	0.6	90,672	96,461	90,396	90,190	206	0.2
青梅市	137,177	139,339	-2,162	-1.6	68,475	68,702	54,344	52,544	1,800	3.4
府中市	260,132	255,506	4,626	1.8	131,933	128,199	119,391	115,166	4,225	3.7
昭島市	111,511	112,297	-786	-0.7	55,401	56,110	48,156	47,236	920	1.9
調布市	229,644	223,593	6,051	2.7	111,843	117,801	110,155	107,919	2,236	2.1
町田市	432,516	427,016	5,500	1.3	212,242	220,274	186,376	180,172	6,204	3.4
小金井市	121,590	118,852	2,738	2.3	60,201	61,389	59,859	57,695	2,164	3.8
小平市	190,245	187,035	3,210	1.7	93,847	96,398	82,994	81,784	1,210	1.5
日野市	186,374	180,052	6,322	3.5	93,425	92,949	84,473	80,138	4,335	5.4
東村山市	150,130	153,557	-3,427	-2.2	73,412	76,718	64,578	63,985	593	0.9
国分寺市	122,701	120,650	2,051	1.7	60,227	62,474	59,116	57,775	1,341	2.3
国立市	73,274	75,510	-2,236	-3.0	35,753	37,521	33,627	35,767	-2,140	-6.0
福生市	58,432	59,796	-1,364	-2.3	29,291	29,141	27,413	27,045	368	1.4
狛江市	80,074	78,751	1,323	1.7	39,073	41,001	39,520	39,168	352	0.9
東大和市	85,167	83,068	2,099	2.5	41,841	43,326	35,570	33,648	1,922	5.7
清瀬市	74,893	74,104	789	1.1	35,967	38,926	32,352	30,954	1,398	4.5
東久留米市	116,668	116,546	122	0.1	56,748	59,920	49,904	49,177	727	1.5
武蔵村山市	71,268	70,053	1,215	1.7	35,566	35,702	28,266	26,790	1,476	5.5
多摩市	146,627	147,648	-1,021	-0.7	71,728	74,899	65,476	64,078	1,398	2.2
稲城市	87,645	84,835	2,810	3.3	44,036	43,609	36,324	34,842	1,482	4.3
羽村市	55,845	57,032	-1,187	-2.1	28,460	27,385	23,419	23,449	-30	-0.1
あきる野市	80,980	80,868	112	0.1	40,207	40,773	30,734	29,385	1,349	4.6
西東京市	199,823	196,511	3,312	1.7	97,639	102,184	89,676	87,457	2,219	2.5

首都圏・都県都市別の人口、世帯数2015 神奈川県

(国勢調査)

地域	人口		2010年～2015年の増減		男	女	世帯数		2010年～2015年の増減	
	2015年	2010年	実数	率			2015年	2010年	実数	率
全國	127,110,047	128,057,352	-947,305	-0.7	61,829,237	65,280,810	53,403,226	51,950,504	1,452,722	2.8
神奈川県	9,127,323	9,048,302	79,021	0.9	4,558,137	4,569,186	3,978,243	3,844,512	133,731	3.5
全国比	7.2%	7.1%			7.4%	7.0%	7.4%	7.4%		
市部	8,834,022	8,743,058	90,964	1.0	4,414,143	4,419,879	3,862,447	3,727,577	134,870	3.6
郡部	293,301	305,244	-11,943	-3.9	143,994	149,307	115,796	116,935	-1,139	-1.0
横浜市	3,726,167	3,688,773	37,394	1.0	1,855,986	1,870,181	1,645,245	1,583,889	61,356	3.9
鶴見区	285,404	272,178	13,226	4.9	147,630	137,774	132,833	124,177	8,656	7.0
神奈川区	239,109	233,429	5,680	2.4	121,774	117,335	119,222	113,613	5,609	4.9
西区	98,554	94,867	3,687	3.9	49,829	48,725	51,744	49,076	2,668	5.4
中区	148,356	146,033	2,323	1.6	78,097	70,259	78,836	75,700	3,136	4.1
南区	194,927	196,153	-1,226	-0.6	96,985	97,942	95,614	92,352	3,262	3.5
保土ヶ谷区	205,560	206,634	-1,074	-0.5	102,370	103,190	92,878	90,076	2,802	3.1
磯子区	166,263	163,237	3,026	1.9	81,803	84,460	74,538	71,169	3,369	4.7
金沢区	202,300	209,274	-6,974	-3.3	99,154	103,146	86,878	86,773	105	0.1
港北区	344,261	329,471	14,790	4.5	174,437	169,824	163,484	154,733	8,751	5.7
戸塚区	275,349	274,324	1,025	0.4	135,256	140,093	113,347	109,824	3,523	3.2
港南区	215,775	221,411	-5,636	-2.5	106,097	109,678	90,993	90,108	885	1.0
旭区	247,234	251,086	-3,852	-1.5	120,218	127,016	102,683	100,980	1,703	1.7
緑区	180,426	177,631	2,795	1.6	88,976	91,450	74,418	71,204	3,214	4.5
瀬谷区	124,626	126,913	-2,287	-1.8	60,906	63,720	50,484	49,560	924	1.9
栄区	122,227	124,866	-2,639	-2.1	59,736	62,491	50,400	50,345	55	0.1
泉区	154,038	155,698	-1,660	-1.1	75,418	78,620	60,701	58,838	1,863	3.2
青葉区	309,859	304,297	5,562	1.8	151,268	158,591	125,714	120,378	5,336	4.4
都筑区	211,899	201,271	10,628	5.3	106,032	105,867	80,478	74,983	5,495	7.3
川崎市	1,475,300	1,425,512	49,788	3.5	748,874	726,426	691,236	662,694	28,542	4.3
川崎区	223,440	217,328	6,112	2.8	119,443	103,997	109,474	105,586	3,888	3.7
幸区	160,864	154,212	6,652	4.3	81,204	79,660	75,139	70,680	4,459	6.3
中原区	247,476	233,925	13,551	5.8	126,922	120,554	123,312	117,190	6,122	5.2
高津区	228,119	217,360	10,759	4.9	114,997	113,122	107,920	101,753	6,167	6.1
多摩区	214,240	213,894	346	0.2	110,035	104,205	106,390	103,595	2,795	2.7
宮前区	225,604	218,867	6,737	3.1	110,793	114,811	94,754	92,164	2,590	2.8
麻生区	175,557	169,926	5,631	3.3	85,480	90,077	74,247	71,726	2,521	3.5
相模原市	720,914	717,515	3,399	0.5	361,035	359,879	311,234	302,802	8,432	2.8
緑区	173,710	176,192	-2,482	-1.4	87,485	86,225	71,168	70,052	1,116	1.6
中央区	270,021	266,982	3,039	1.1	135,787	134,234	116,294	112,483	3,811	3.4
南区	277,183	274,341	2,842	1.0	137,763	139,420	123,772	120,267	3,505	2.9
横須賀市	406,686	418,325	-11,639	-2.8	202,763	203,923	165,755	164,362	1,393	0.8
平塚市	258,246	260,780	-2,534	-1.0	129,411	128,835	107,339	104,369	2,970	2.8
鎌倉市	172,902	174,314	-1,412	-0.8	81,523	91,379	73,032	72,463	569	0.8
藤沢市	424,103	409,657	14,446	3.5	210,106	213,997	180,180	171,981	8,199	4.8
小田原市	194,174	198,327	-4,153	-2.1	94,713	99,461	79,154	77,793	1,361	1.7
茅ヶ崎市	239,424	235,081	4,343	1.8	116,904	122,520	97,944	93,445	4,499	4.8
逗子市	56,492	58,302	-1,810	-3.1	26,452	30,040	24,318	23,844	474	2.0
三浦市	45,302	48,352	-3,050	-6.3	21,808	23,494	17,563	17,884	-321	-1.8
秦野市	167,387	170,145	-2,758	-1.6	85,533	81,854	69,616	69,373	243	0.4
厚木市	225,503	224,420	1,083	0.5	116,551	108,952	95,964	92,476	3,488	3.8
大和市	233,061	228,186	4,875	2.1	116,763	116,298	101,971	97,244	4,727	4.9
伊勢原市	101,575	101,039	536	0.5	51,442	50,133	43,075	41,184	1,891	4.6
海老名市	130,287	127,707	2,580	2.0	65,639	64,648	53,402	50,405	2,997	5.9
座間市	128,651	129,436	-785	-0.6	64,424	64,227	55,807	53,977	1,830	3.4
南足柄市	43,328	44,020	-692	-1.6	21,319	22,009	16,239	15,873	366	2.3
綾瀬市	84,520	83,167	1,353	1.6	42,897	41,623	33,373	31,519	1,854	5.9
葉山町	32,104	32,766	-662	-2.0	15,119	16,985	12,551	12,539	12	0.1
中郡	59,958	62,554	-2,596	-4.2	29,055	30,903	23,401	23,754	-353	-1.5
大磯町	31,568	33,032	-1,464	-4.4	15,409	16,159	12,220	12,416	-196	-1.6
二宮町	28,390	29,522	-1,132	-3.8	13,646	14,744	11,181	11,338	-157	-1.4

<参考資料>

首都圏・都県都市別の人団・世帯数2015 埼玉県 (国勢調査)

地域	人口		2010年～2015年の増減		男	女	世帯数		2010年～2015年の増減	
	2015年	2010年	実数	率			2015年	2010年	実数	率
全 国	127,110,047	128,057,352	-947,305	-0.7	61,829,237	65,280,810	53,403,226	51,950,504	1,452,722	2.8
埼 玉 県	7,261,271	7,194,556	66,715	0.9	3,625,032	3,636,239	2,968,978	2,841,595	127,383	4.5
全国比	5.7%	5.6%			5.9%	5.6%	5.6%	5.5%		
市部	6,755,544	6,672,510	83,034	1.2	3,372,349	3,383,195	2,779,535	2,656,286	123,249	4.6
都部	505,727	522,046	-16,319	-3.1	252,683	253,044	189,443	185,309	4,134	2.2
さいたま市	1,264,253	1,222,434	41,819	3.4	627,174	637,079	533,427	503,126	30,301	6.0
西区	87,156	84,029	3,127	3.7	42,905	44,251	33,914	31,406	2,508	8.0
北区	143,628	138,630	4,998	3.6	71,174	72,454	61,753	58,382	3,371	5.8
大宮区	113,794	108,488	5,306	4.9	56,390	57,404	53,218	48,475	4,743	9.8
見沼区	162,013	157,143	4,870	3.1	79,699	82,314	65,661	61,585	4,076	6.6
中央区	98,750	96,055	2,695	2.8	49,228	49,522	42,838	41,153	1,685	4.1
桜区	97,943	96,911	1,032	1.1	49,872	48,071	43,472	42,442	1,030	2.4
浦和区	154,393	144,786	9,607	6.6	74,926	79,467	67,100	61,994	5,106	8.2
南区	180,180	174,988	5,192	3.0	90,689	89,491	77,790	74,885	2,905	3.9
緑区	116,562	110,118	6,444	5.9	57,371	59,191	44,460	40,862	3,598	8.8
岩槻区	109,834	111,286	-1,452	-1.3	54,920	54,914	43,221	41,942	1,279	3.0
川越市	350,327	342,670	7,657	2.2	175,339	174,988	145,690	137,121	8,569	6.2
熊谷市	198,639	203,180	-4,541	-2.2	99,122	99,517	77,079	75,413	1,666	2.2
川口市	578,245	561,506	16,739	3.0	292,096	286,149	245,482	234,124	11,358	4.9
行田市	82,142	85,786	-3,644	-4.2	40,610	41,532	30,995	30,630	365	1.2
秩父市	63,545	66,955	-3,410	-5.1	30,886	32,659	24,039	24,146	-107	-0.4
所沢市	335,875	341,924	-6,049	-1.8	166,073	169,802	144,970	141,225	3,745	2.7
飯能市	80,735	83,549	-2,814	-3.4	40,556	40,179	31,744	30,905	839	2.7
加須市	112,302	115,002	-2,700	-2.3	55,834	56,468	40,735	39,460	1,275	3.2
本庄市	77,885	81,889	-4,004	-4.9	38,606	39,279	30,945	32,217	-1,272	-3.9
東松山市	91,445	90,099	1,346	1.5	46,121	45,324	37,240	34,945	2,295	6.6
春日部市	232,372	237,171	-4,799	-2.0	114,717	117,655	94,399	91,531	2,868	3.1
狭山市	152,393	155,727	-3,334	-2.1	76,624	75,769	61,983	61,039	944	1.5
羽生市	54,984	56,204	-1,220	-2.2	27,118	27,866	20,430	19,473	957	4.9
鴻巣市	118,122	119,639	-1,517	-1.3	58,356	59,766	45,009	43,379	1,630	3.8
深谷市	143,833	144,618	-785	-0.5	71,592	72,241	53,343	50,859	2,484	4.9
上尾市	225,186	223,926	1,260	0.6	112,100	113,086	91,270	87,286	3,984	4.6
草加市	247,076	243,855	3,221	1.3	125,225	121,851	106,072	102,479	3,593	3.5
越谷市	337,562	326,313	11,249	3.4	167,013	170,549	136,528	128,342	8,186	6.4
蕨市	72,240	71,502	738	1.0	36,704	35,536	33,979	33,112	867	2.6
戸田市	136,083	123,079	13,004	10.6	69,611	66,472	59,314	54,495	4,819	8.8
入間市	148,438	149,872	-1,434	-1.0	73,403	75,035	58,965	56,843	2,122	3.7
朝霞市	136,041	129,691	6,350	4.9	70,026	66,015	59,510	56,790	2,720	4.8
志木市	72,656	69,611	3,045	4.4	35,984	36,672	30,597	28,433	2,164	7.6
和光市	80,754	80,745	9	0.0	41,694	39,060	36,847	37,385	-538	-1.4
新座市	162,181	158,777	3,404	2.1	80,640	81,541	67,153	64,436	2,717	4.2
桶川市	73,932	74,711	-779	-1.0	36,538	37,394	28,521	28,047	474	1.7
久喜市	151,904	154,310	-2,406	-1.6	75,447	76,457	59,420	57,238	2,182	3.8
北本市	67,414	68,888	-1,474	-2.1	33,320	34,094	26,823	25,856	967	3.7
八潮市	86,670	82,977	3,693	4.5	44,802	41,868	35,860	32,467	3,393	10.5
富士見市	108,104	106,736	1,368	1.3	53,285	54,819	47,163	44,642	2,521	5.6
三郷市	136,528	131,415	5,113	3.9	68,953	67,575	55,179	51,132	4,047	7.9
蓮田市	62,387	63,309	-922	-1.5	30,966	31,421	24,503	23,445	1,058	4.5
坂戸市	101,648	101,700	-52	-0.1	51,236	50,412	42,728	41,508	1,220	2.9
幸手市	52,535	54,012	-1,477	-2.7	26,127	26,408	20,558	19,904	654	3.3
鶴ヶ島市	70,267	69,990	277	0.4	34,982	35,285	28,627	27,746	881	3.2
日高市	56,521	57,473	-952	-1.7	28,056	28,465	21,998	21,227	771	3.6
吉川市	69,759	65,298	4,461	6.8	34,962	34,797	25,681	23,248	2,433	10.5
ふじみ野市	111,011	105,695	5,316	5.0	54,896	56,115	45,583	42,763	2,820	6.6
白岡市	51,550	50,272	1,278	2.5	25,555	25,995	19,146	17,869	1,277	7.1

首都圏・都県都市別の人口、世帯数2015 千葉県

(国勢調査)

地域	人口		2010年～2015年の増減		男	女	世帯数		2010年～2015年の増減	
	2015年	2010年	実数	率			2015年	2010年	実数	率
全 国	127,110,047	128,057,352	-947,305	-0.7	61,829,237	65,280,810	53,403,226	51,950,504	1,452,722	2.8
千 葉 県	6,224,027	6,216,289	7,738	0.1	3,095,391	3,128,636	2,607,079	2,515,904	91,175	3.6
全国比	4.9%	4.9%			5.0%	4.8%	4.9%	4.8%		
市部	6,013,794	5,993,522	20,272	0.3	2,992,730	3,021,064	2,529,114	2,438,392	90,722	3.7
都部	210,233	222,767	-12,534	-5.6	102,661	107,572	77,965	77,512	453	0.6
千葉市	972,639	961,749	10,890	1.1	483,115	489,524	417,640	406,309	11,331	2.8
中央区	205,187	199,364	5,823	2.9	102,141	103,046	95,248	93,614	1,634	1.7
花見川区	179,286	180,949	-1,663	-0.9	89,445	89,841	77,544	76,051	1,493	2.0
稻毛区	161,162	157,768	3,394	2.2	80,328	80,834	71,072	68,503	2,569	3.8
若葉区	151,306	151,585	-279	-0.2	76,342	74,964	63,054	61,484	1,570	2.6
緑区	126,931	121,921	5,010	4.1	62,206	64,725	46,760	44,004	2,756	6.3
美浜区	148,767	150,162	-1,395	-0.9	72,653	76,114	63,962	62,653	1,309	2.1
銚子市	64,431	70,210	-5,779	-8.2	31,010	33,421	26,131	27,035	-904	-3.3
市川市	481,492	473,919	7,573	1.6	242,423	239,069	228,684	220,582	8,102	3.7
船橋市	622,823	609,040	13,783	2.3	311,221	311,602	271,786	261,415	10,371	4.0
館山市	47,488	49,290	-1,802	-3.7	22,771	24,717	20,143	20,232	-89	-0.4
木更津市	134,175	129,312	4,863	3.8	67,452	66,723	54,843	50,042	4,801	9.6
松戸市	483,238	484,457	-1,219	-0.3	240,581	242,657	215,464	209,570	5,894	2.8
野田市	153,609	155,491	-1,882	-1.2	76,527	77,082	59,654	58,050	1,604	2.8
茂原市	89,730	93,015	-3,285	-3.5	44,203	45,527	36,023	35,936	87	0.2
成田市	131,230	128,933	2,297	1.8	65,903	65,327	55,421	52,894	2,527	4.8
佐倉市	172,789	172,183	606	0.4	84,445	88,344	69,041	65,035	4,006	6.2
東金市	60,671	61,751	-1,080	-1.7	30,214	30,457	25,094	24,378	716	2.9
旭市	66,601	69,058	-2,457	-3.6	32,611	33,990	23,318	23,157	161	0.7
習志野市	168,033	164,530	3,503	2.1	84,348	83,685	72,213	70,132	2,081	3.0
柏市	414,054	404,012	10,042	2.5	205,921	208,133	175,479	162,287	13,192	8.1
勝浦市	19,258	20,788	-1,530	-7.4	9,956	9,302	8,980	9,179	-199	-2.2
市原市	274,558	280,416	-5,858	-2.1	141,033	133,525	113,664	111,973	1,691	1.5
流山市	174,417	163,984	10,433	6.4	86,244	88,173	70,733	64,921	5,812	9.0
八千代市	193,219	189,781	3,438	1.8	95,234	97,985	78,206	74,824	3,382	4.5
我孫子市	131,653	134,017	-2,364	-1.8	64,620	67,033	54,044	53,170	874	1.6
鴨川市	33,954	35,766	-1,812	-5.1	16,086	17,868	14,445	14,361	84	0.6
鎌ヶ谷市	108,979	107,853	1,126	1.0	53,499	55,480	44,127	41,955	2,172	5.2
君津市	86,055	89,168	-3,113	-3.5	43,629	42,426	34,459	33,908	551	1.6
富津市	45,616	48,073	-2,457	-5.1	22,980	22,636	17,621	17,311	310	1.8
浦安市	164,086	164,877	-791	-0.5	81,070	83,016	73,996	71,411	2,585	3.6
四街道市	89,272	86,726	2,546	2.9	44,066	45,206	34,757	32,514	2,243	6.9
袖ヶ浦市	60,964	60,355	609	1.0	30,656	30,308	22,650	21,561	1,089	5.1
八街市	70,806	73,212	-2,406	-3.3	35,630	35,176	27,088	25,838	1,250	4.8
印西市	92,684	88,176	4,508	5.1	45,762	46,922	32,583	29,622	2,961	10.0
白井市	61,729	60,345	1,384	2.3	30,661	31,068	22,665	21,207	1,458	6.9
富里市	49,656	51,087	-1,431	-2.8	25,185	24,471	20,008	19,701	307	1.6
大網白里市	49,191	50,113	-922	-1.8	24,244	24,947	18,847	18,135	712	3.9