

<<人口推計の結果について>>

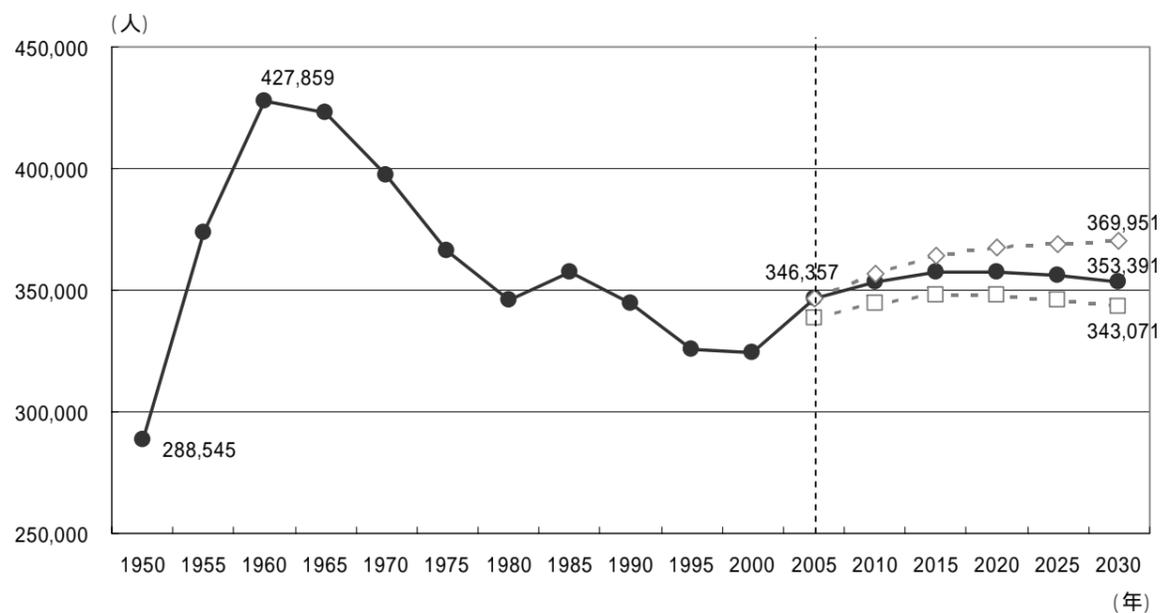
1. 品川区の全人口の推計結果

品川区全体の人口は、中位推計・下位推計では今後平成32（2020）年頃まで緩やかに増加し、その後減少傾向に転ずると見込まれ、平成42（2030）年には中位推計で353,391人になると見込まれる。

中位推計よりは近年の大規模開発の影響をより大きくとらえる上位推計では、今後とも人口増加が続くと見込まれ、平成42（2030）年には369,951人に達すると見込まれる。

図表3 推計結果(品川区全体)

	上位推計	中位推計	下位推計
2005年	346,357	346,357	338,527
2010年	356,846	353,446	344,650
2015年	364,268	357,412	347,984
2020年	367,873	357,761	347,912
2025年	369,176	355,883	345,867
2030年	369,951	353,391	343,071



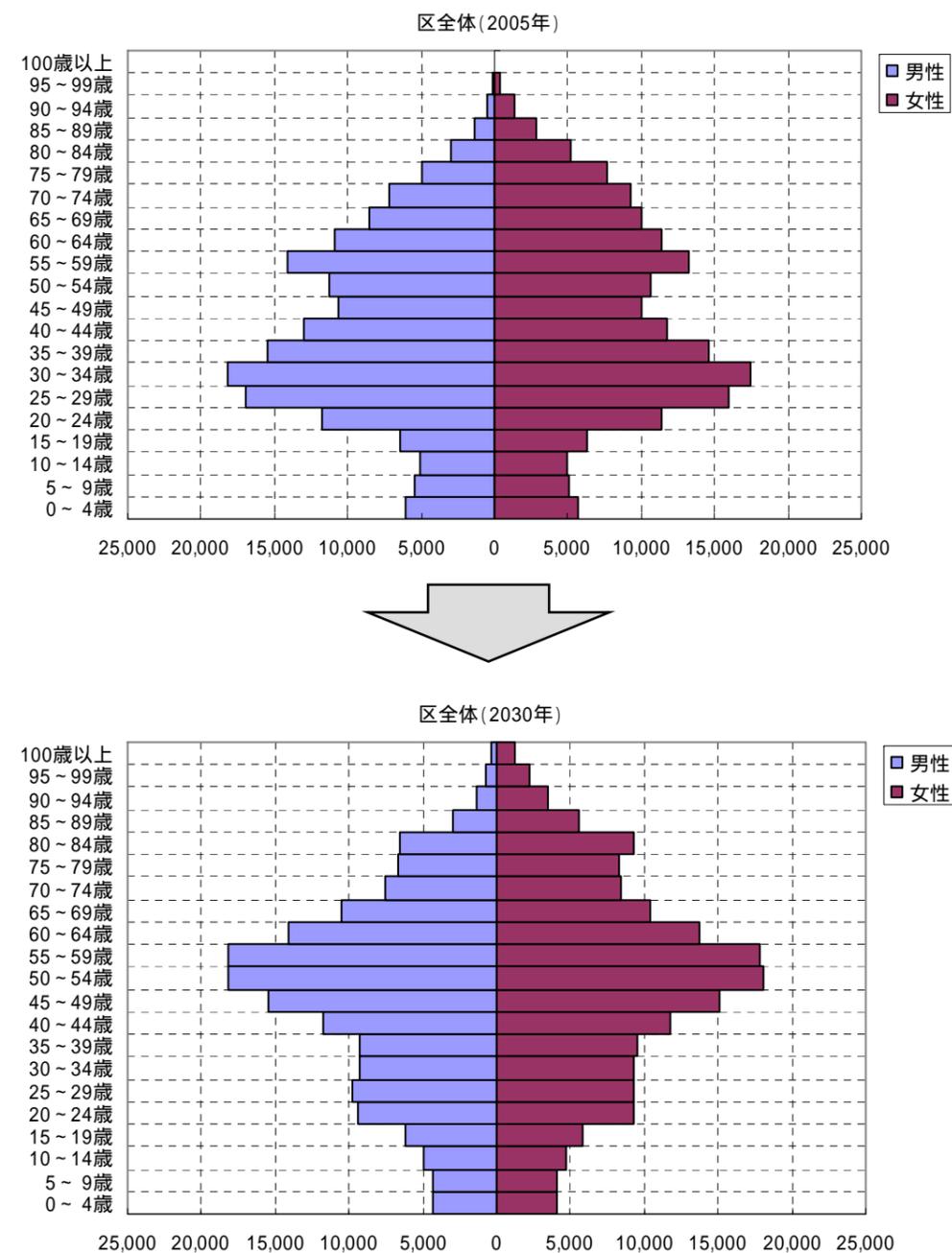
注) 下位推計の2005年値は、基準人口である2005.1の住基人口に対し、算出した外国人比率をもとに外国人人口を上乗せ補正した値を示す。

資料) 三菱UFJリサーチ&コンサルティング作成

2. 中位推計における性別・年齢階層別推計結果

平成17（2005）年と平成42（2030）年における性別・年齢階層別の人口構成の変化をみると、品川区においても今後少子高齢化がより進展し、高齢化率は24.1%となる。

図表4 性別・年齢階層別の人口構成の変化



資料) 三菱UFJリサーチ&コンサルティング作成

<<人口推計の方法と指標設定について>>

1. 人口推計の方法について

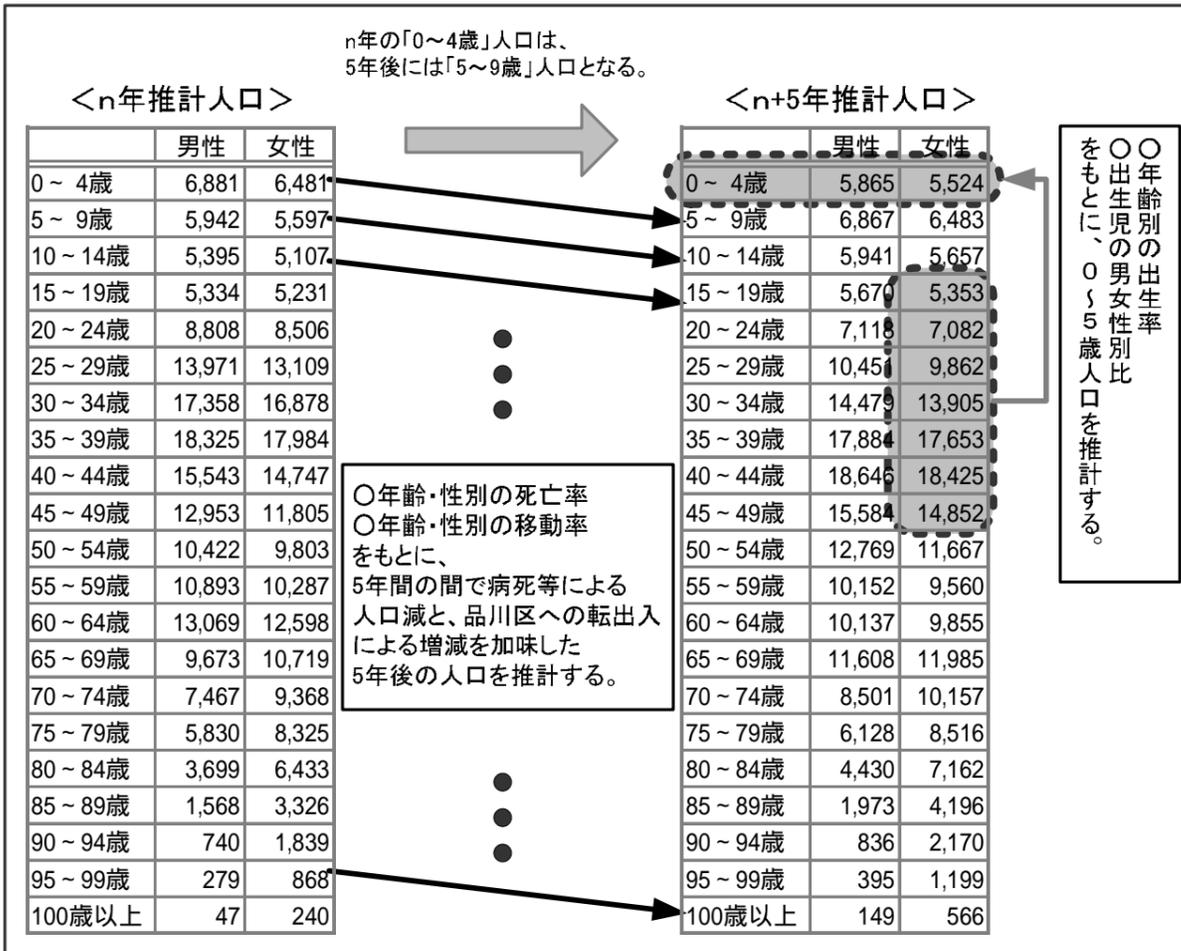
5年次毎に、男女別・5歳階級別の移動率（品川区に対する転出入の割合）、出生率（15歳 - 49歳女性人口に対する出生割合）、死亡率といった人口変動要因から人口を推計する「コーホート要因法」により分析を行った。

目標年次は平成42（2030）年とした。また、基準人口については、国勢調査報告の最新年次である平成17（2005）年を基準年次とした。

図表1 コーホート要因法による推計フロー

コーホート要因法では「出生」「死亡」「移動（転出入）」を人口変動の要因とし、その要因部分を推計することで、将来人口を推計する。具体的な推計は、以下の「基本形」を2005年を基準年として、2030年の推計人口が求まるまで繰り返す。

コーホート要因法の基本形



資料)三菱UFJリサーチ&コンサルティング作成

2. 必要な指標設定について

出生、死亡、移動（転出入）ともに、過去5年ないし10年の品川区における実績値を基準として、国立社会保障・人口問題研究所（以下、社人研）による都道府県別もしくは市町村別の将来推計値と同様の推移をするものとして、推計を行った。

なお、国勢調査を基準人口とした「中位推計」、中位推計より近年の大規模開発による人口流入の影響が今後もより強く出ると想定した「上位推計」、基準人口を住民基本台帳人口とした「下位推計」の3種類の推計を行った。

図表2 推計指標の設定結果

	上位推計	中位推計	下位推計
位置づけ	中位推計よりも近年の大規模開発の影響をより大きくとらえるよう、移動率の設定を変更	国勢調査を基準人口とした推計	住民基本台帳人口を基準人口として推計
基準人口	2005年国勢調査人口	2005年国勢調査人口	2005年1月1日時点住民基本台帳人口 同値は外国人人口を含まないため、2005年国勢調査を用いて、外国人数の補正を行った。
出生	【基準値】 2001～2005年の出生率  【将来トレンド】 中位推計と同様	【基準値】 2000～2004年の出生率  【将来トレンド】 社人研「都道府県別将来人口推計」（2007.5推計）と同様の推移をするものと仮定	【基準値】 中位推計と同様  【将来トレンド】 中位推計と同様
死亡	【基準値】 2001～2005年の死亡者数に基づく、2000～2005年の生残率  【将来トレンド】 中位推計と同様	【基準値】 2000～2004年の死亡者数に基づく、2000～2005年の生残率  【将来トレンド】 社人研「日本の市区町村別将来推計人口」（2003.12推計）と同様の推移をするものと仮定	【基準値】 中位推計と同様  【将来トレンド】 中位推計と同様
移動	【基準値】 1996.1～2001.1と2001.1～2006.1の純移動率の単純平均値  【将来トレンド】 中位推計と同様	【基準値】 1995.1～2000.1と2000.1～2005.1の純移動率の単純平均値  【将来トレンド】 社人研「日本の市区町村別将来推計人口」（2003.12推計）と同様の推移をするものと仮定	【基準値】 中位推計と同様  【将来トレンド】 中位推計と同様

資料)三菱UFJリサーチ&コンサルティング作成

<<参考：移動率設定の考え方>>

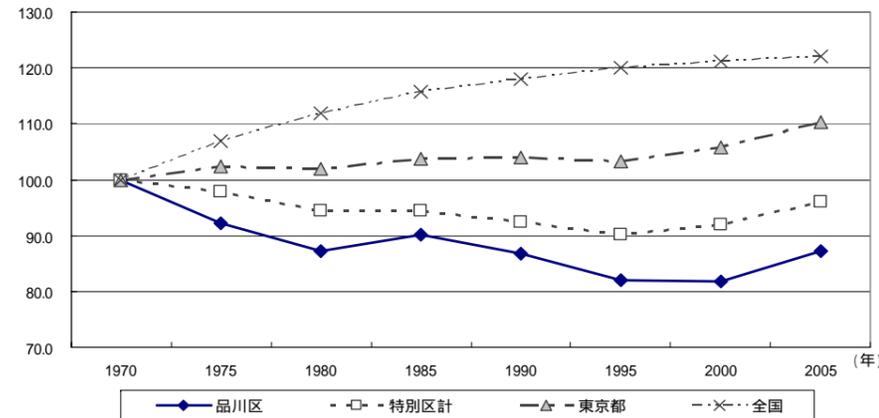
移動率の基準値は、以下の示す人口・世帯の状況や、人口移動に影響を及ぼす住宅・地価の動向把握を行い、近年の大幅な人口増加（転入超過）は徐々に沈静化していくものと見込まれ、平成12（2000）年から5年間の人口移動の状況が中期的に継続すると想定するのは適切でないと考えた。一方で、急激に減少傾向に転ずることも想定しがたいことから、平成7（1995）年から平成17（2005）年の10年間の実績値を用いることとした。

1. 移動率設定の背景となる人口・世帯の状況について

品川区の人口は平成7（1995）年にそれまでの減少傾向が底をうち、増加に転じており、特に平成12（2000）年以降、大きく増加に転じている。

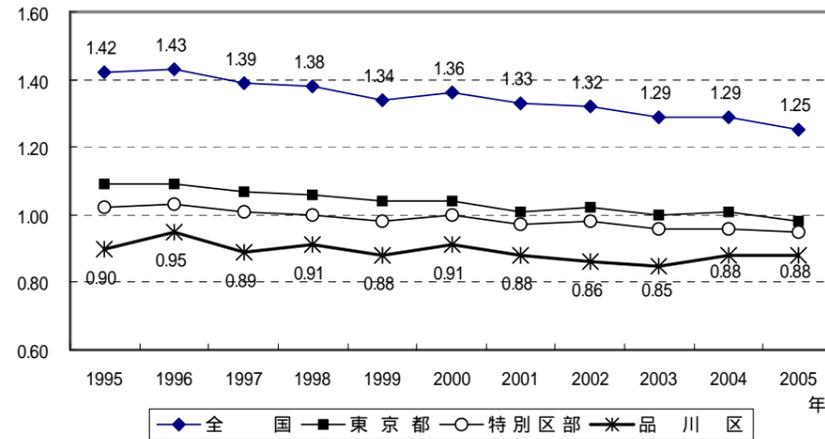
品川区の出生率は他の特別区と同様に近年一貫して1.0を下回っていることから、近年の人口増の要因は、大規模開発等による人口流入によるものと想定される。

図表5 人口推移の国、都、特別区平均との比較



資料) 総務省統計局「国勢調査報告」(各年)より三菱UFJリサーチ&コンサルティング作成

図表6 合計特殊出生率の国、都、特別区平均との比較

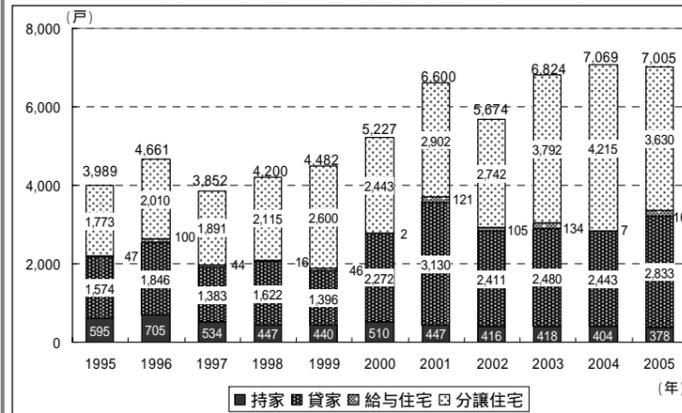


注) 合計特殊出生率とは15歳から49歳(再生産年齢という)までの女子の年齢別出生率を合計したもの  
資料) 東京都福祉保健局総務部企画課「東京衛生年報」より三菱UFJリサーチ&コンサルティング作成

2. 移動率設定の背景となる住宅・地価動向について

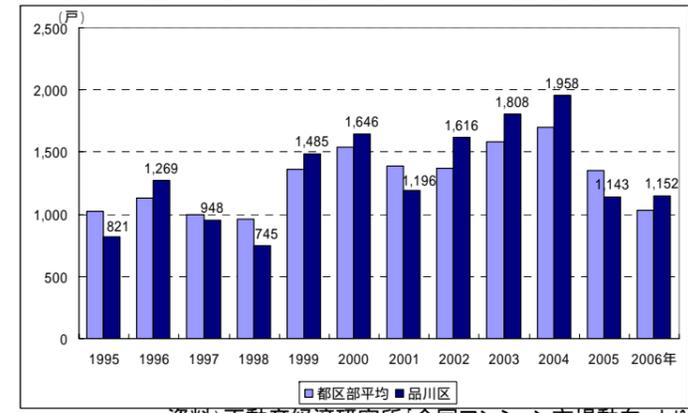
品川区における新築住宅着工戸数は、平成13（2001年）以降6,000～7,000戸の水準に増加している。分譲マンションについては、平成11（1999）年に前年の7百戸台から一気に倍増し、以後平成13（2001）年を除けば平成16（2004）年まで1.5千～2千戸弱の高水準の供給が続いている。しかし、地価や1㎡あたり分譲マンション価格、賃貸住宅賃料は平成17（2005）年前後から上昇傾向を鮮明にしており、平成17（2005）年以降の分譲マンション供給量の減少に見られるように、今後品川区における急激な住宅供給増を抑制する要因となると想定される。

図表7 品川区の新築住宅着工戸数の推移



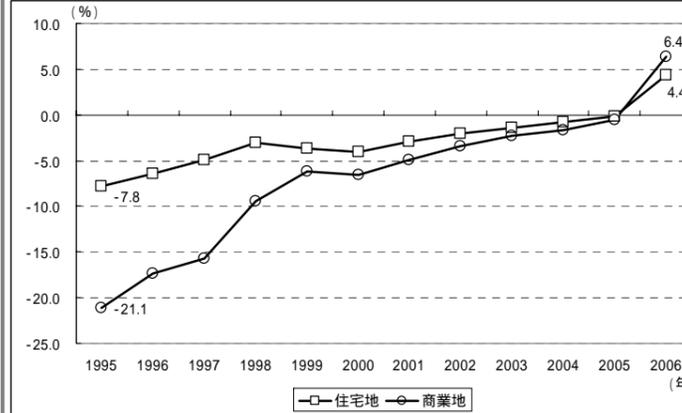
資料) 東京都都市計画局「建築統計年報」より三菱UFJリサーチ&コンサルティング作成

図表8 都区部及び品川区におけるマンション分譲戸数の推移



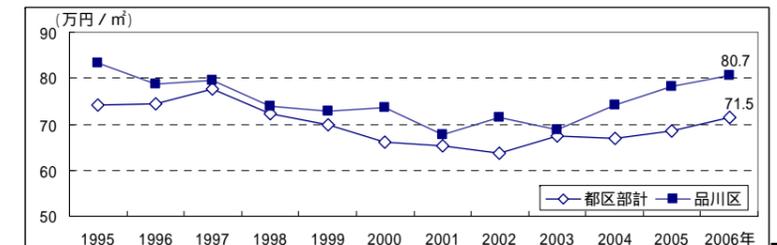
資料) 不動産経済研究所「全国マンション市場動向」より三菱UFJリサーチ&コンサルティング作成

図表9 品川区の地価公示の用途別前年度変動率の推移



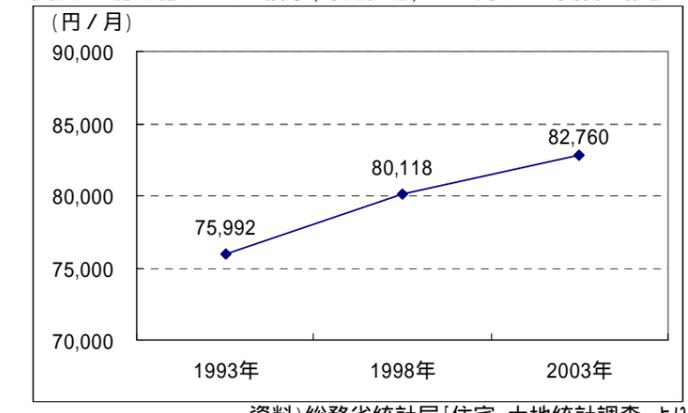
資料) 東京都都市整備局「東京の土地」(2006年7月)より三菱UFJリサーチ&コンサルティング作成

図表11 都区部及び品川区における分譲マンション1㎡あたり平均分譲価格の推移



資料) 不動産経済研究所「全国マンション市場動向」より三菱UFJリサーチ&コンサルティング作成

図表10 都区部における借家(専用住宅)の1ヶ月あたり賃料の推移



資料) 総務省統計局「住宅・土地統計調査」より三菱UFJリサーチ&コンサルティング作成

<<参考 : 他の推計方法との比較>>

社人研の「日本の都道府県別将来推計人口」、東京都の「10年後の東京」の各推計結果と、今回の品川区の将来人口推計(中位推計)の結果について、その背景となる考え方や推計方法を比較すると次のようになる。

各推計とも、推計方法はコーホート要因法を利用しており、推計方法は同一である。また、移動率(転出入の状況)の設定については、各推計結果とも、手法は異なるものの、平成12(2000)～平成17(2005)年の水準は高すぎるが、当該期間の転入増加傾向はそのまま維持されることを前提に、その水準をやや緩やかな水準に設定するという考え方は共通している。

	社人研「日本の都道府県別将来推計人口」(07.5)	東京都「10年後の東京」(06.12)	品川区の将来人口推計(中位推計)
推計方法	コーホート要因法	コーホート要因法	コーホート要因法
基準人口	2005年(国勢調査人口)	2005年(国勢調査人口)	2005年(国勢調査人口)
推計年次	2035年	2030年	2030年
人口変動要因の設定	<p>基準人口、出生、死亡、移動</p> <p>【移動率について】 社会動向を踏まえ00-05年の移動をもとに、独自に設定している。 2010年～2015年の男女・年齢別純移動率を2000～2005年の男女・年齢別純移動率の0.7倍とし、この間の純移動率を直線的に変化させることとし設定。 2015年～2020年以降は、社会経済状況の変化に大きく影響を受ける可能性があるなど見通しが困難であるため、2010年～2015年の男女・年齢別純移動率が一定のまま変化しないと仮定し設定。</p>	<p>基準人口、出生、死亡、移動</p> <p>出生、死亡については社人研推計値に準拠</p> <p>【移動率について】 2005-2010年 2000-2005年実績値を適用 2010-2015年 1995-2000年実績値、2000-2005年実績値の平均を適用 2015-2020年 1995-2000年実績値を適用 2025以降 1995-2000年実績値で固定</p>	<p>基準人口、出生、死亡、移動</p> <p>出生、死亡については社人研推計値に準拠</p> <p>【移動率について】 基準値は区の実績値(95-00、00-05の平均値)を採用し、将来値は、社人研「日本の市区町村将来推計人口」(03.12)のトレンドにあてはめ設定。 直近5年の転入による人口増加率が大きいため、1996.1～2001.1(95-00の移動の代替指標)、2001.1～2006.1(00-05の移動の代替指標)の地区別・性・年齢階層別の住基人口をもとに各期間の移動率を算出し、2期間(10年間)の平均値を、人口推計に用いる移動率の基準値とした。</p>
推計結果	<p>【東京都の将来人口推計】 2005年:12,577(千人) 05年に対して1.042倍 2020年:13,104(千人) 05年に対して1.026倍 2030年:12,905(千人) 2035年:12,696(千人)</p> <p>推計期間では、2015年(13,059千人)をピークに人口減に至る結果となっている。</p>	<p>【東京都の将来人口推計】 2005年:1,258(万人) 05年に対して1.029倍 2020年:1,294(万人) 05年に対して0.979倍 2030年:1,232(万人)</p> <p>推計期間では、2015年(13,08万人)をピークに人口減に至る結果となっている。 2015年まで人口が増える要因として、死亡数が出生数を上回る「自然減」よりも、転入が転出を上回る「社会増」が大きい状態が続くことが挙げられている。</p>	<p>2005年国勢調査を基準人口に採用した場合 2005年:346千人 05年に対して1.034倍 2020年:357.7千人 05年に対して1.021倍 2030年:385千人</p>
結果の違いの要因	<p>いずれの手法もコーホート要因法(コーホートごとに出生と移動を別々に設定する手法)で推計しており、推計手法は同じ。 社会移動率の設定については、 とも、手法は異なるものの、2000-2005年の水準は高すぎるが、当該期間の方向性維持(転出超過への転換は起こらない)を前提に、その水準をやや緩やかに設定するという考え方は共通している。 の東京都推計値と の品川区推計値の伸び率は、2020年値ではほとんど差異がないが、2030年値では差が生じている。これは が2015年以降の移動率を よりも低い水準(1995-2000実績値)に設定していることに起因していると考えられる。</p>		