

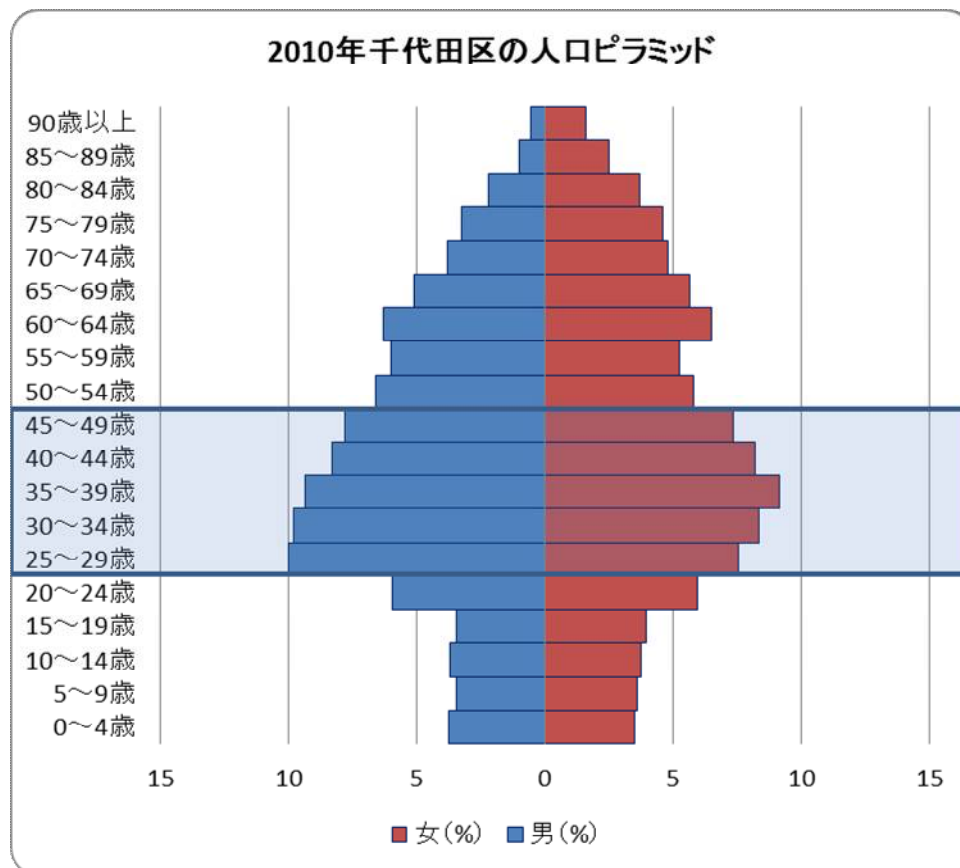
東京都千代田区の人口動態と予測

1. 千代田区の基礎データ

面積	11.64 km ²
人口総数	53,388 人（男 26,542 人、女 26,846 人）
（内、日本人人口）	50,856 人（男 25,133 人、女 25,723 人）
（内、外国人人口）	1,409 人（男 1,409 人、女 1,123 人）
世帯数	30,100 世帯（日本人＋外国人）
平均年齢（日本人）	42.85 歳（男 41.12 歳、女 44.54 歳）
平均年齢（外国人）	36.64 歳（男 37.26 歳、女 35.86 歳）
人口密度（1 km ² ）	4,586 人
1 世帯当たり人員数	1.77 人

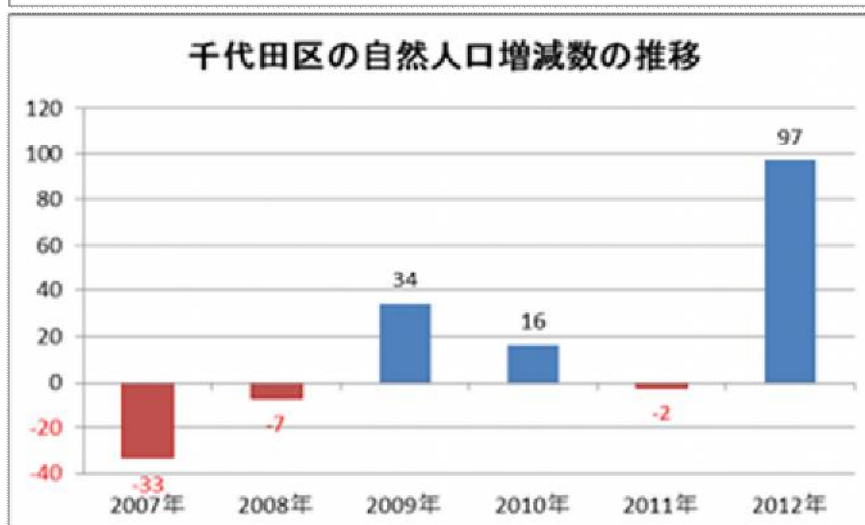
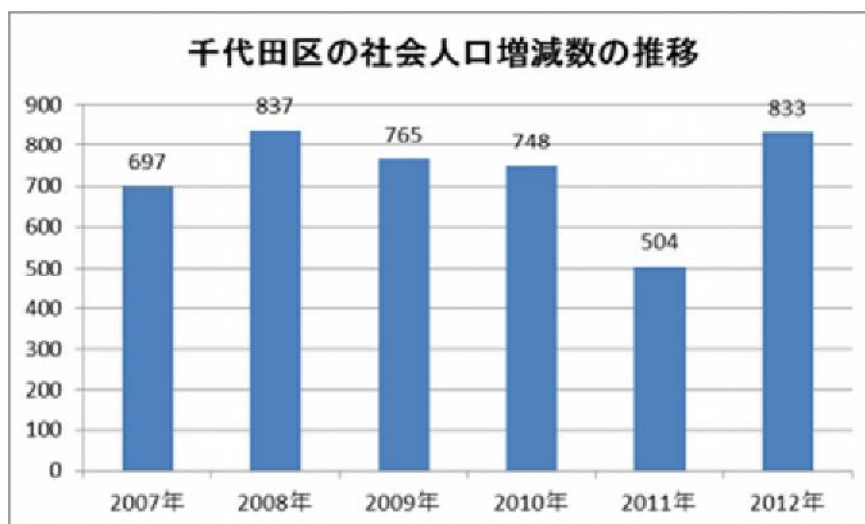
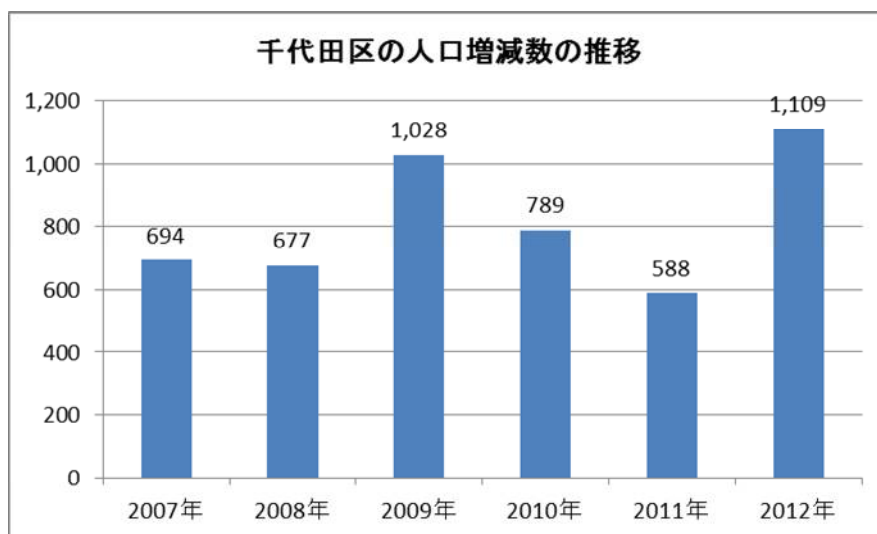
※人口及び世帯数は平成 25 年 5 月 1 日現在の住民基本台帳の数値です。

2. 千代田区の人口ピラミッド



※2010 年実績値

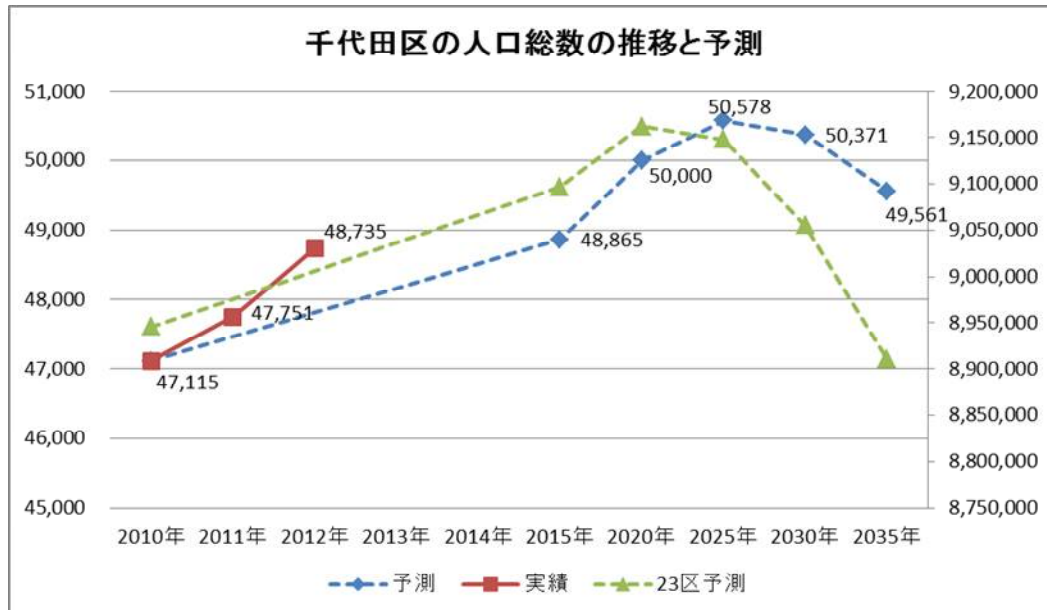
3. 千代田区の人口増減数の推移



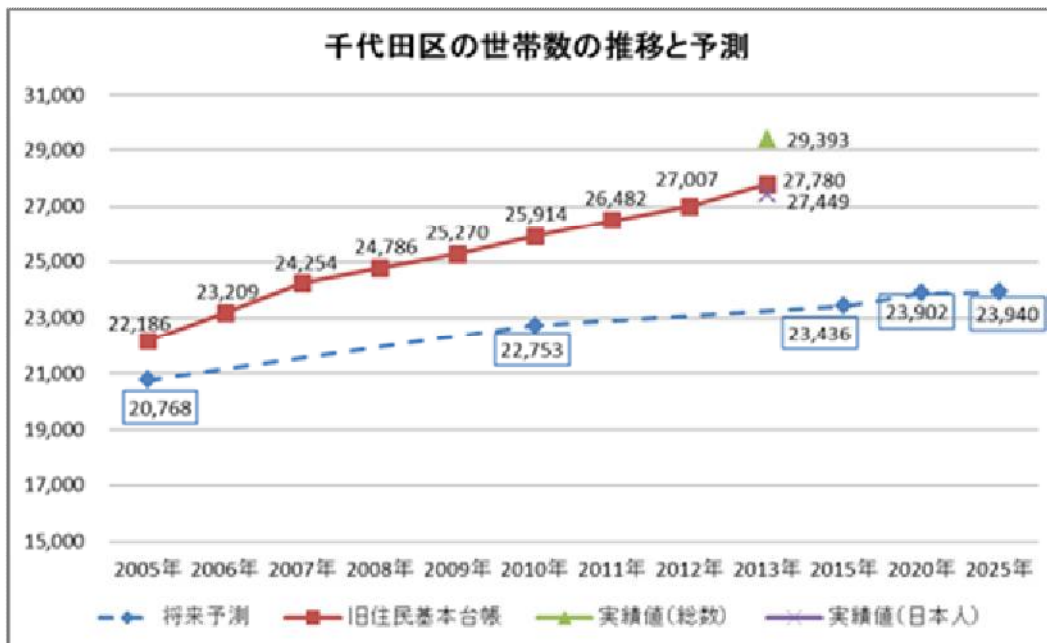
4. 外国人数の推移



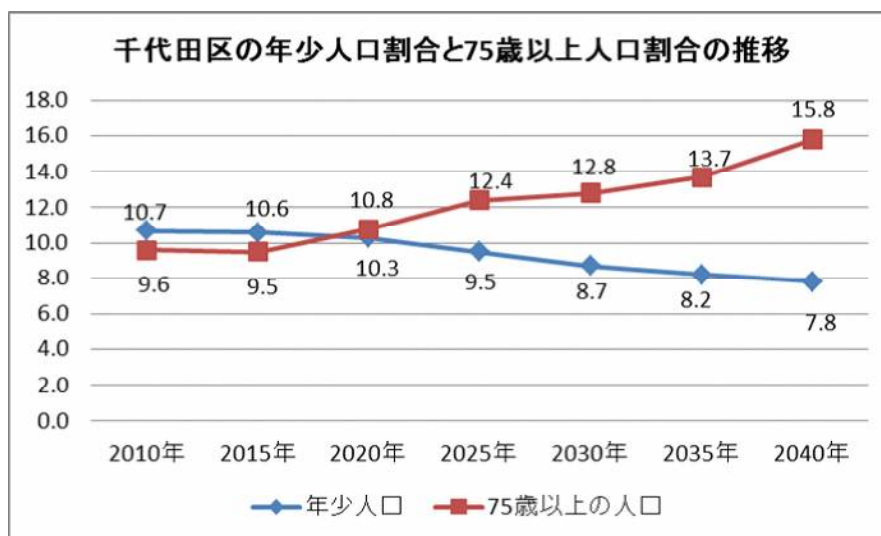
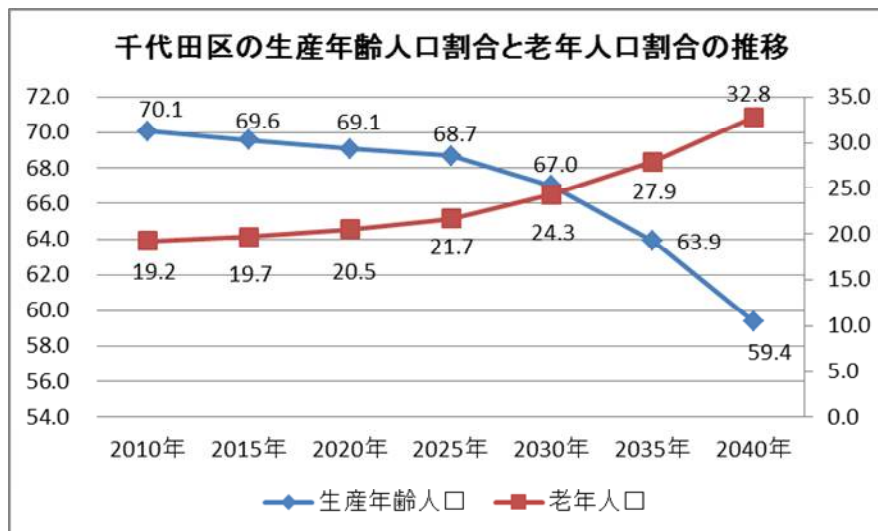
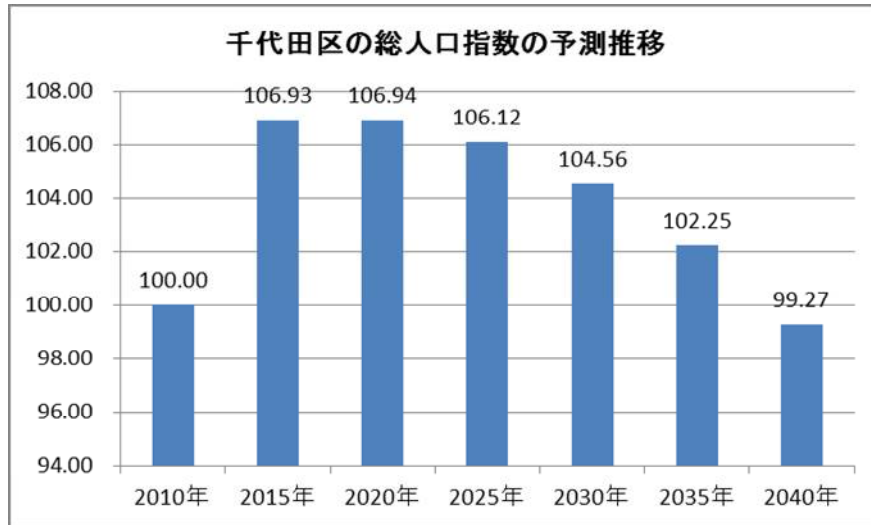
5. 将来人口推計



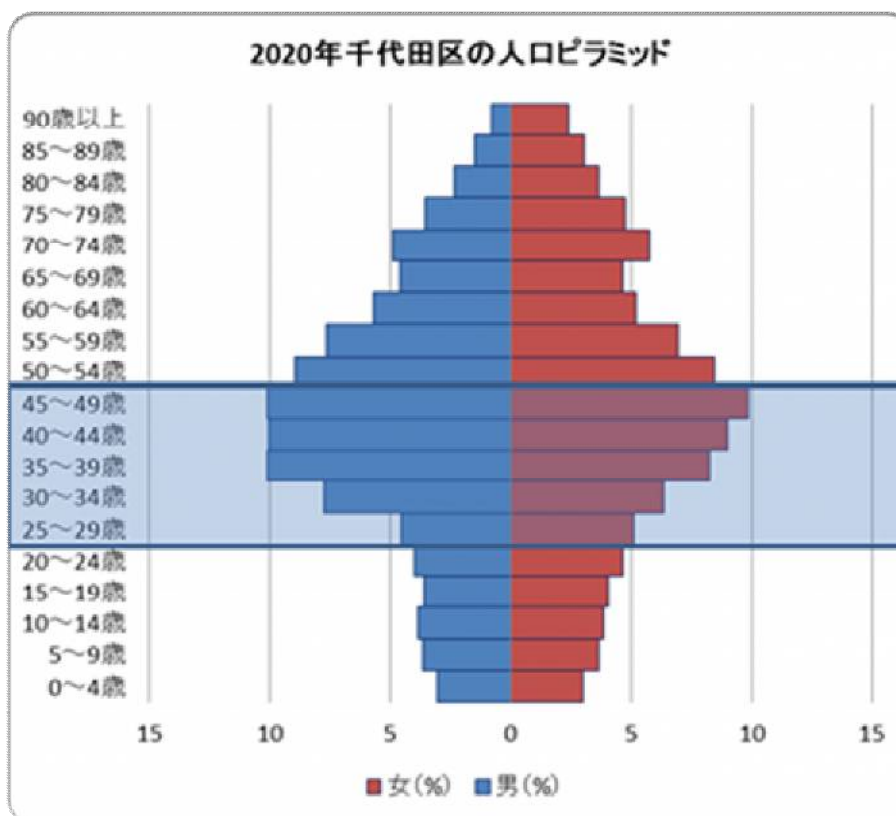
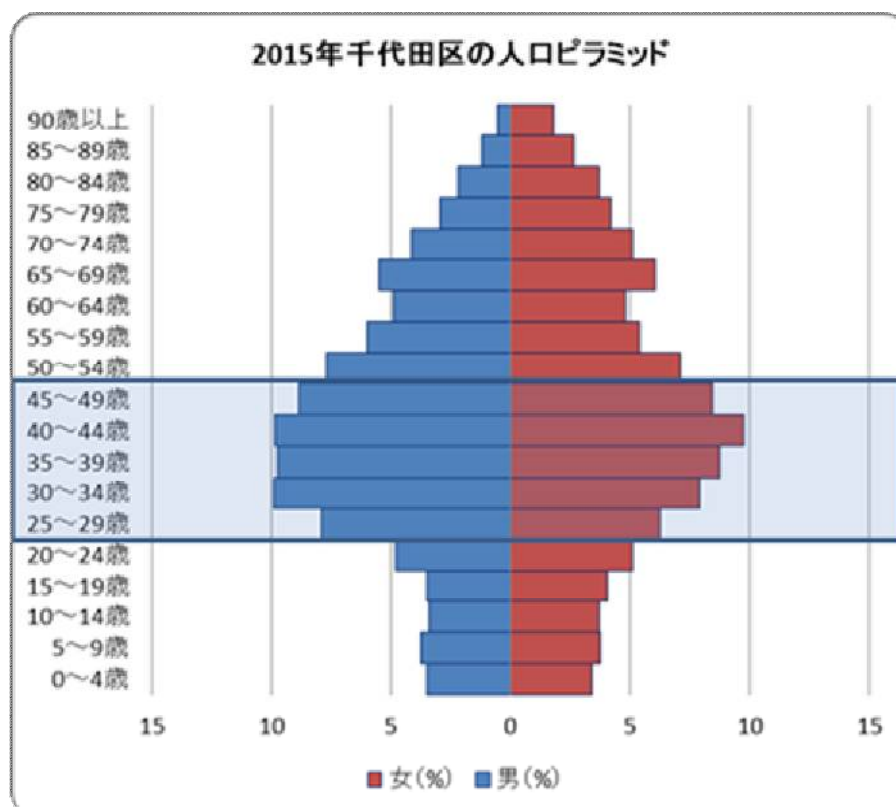
6. 将来世帯数推計



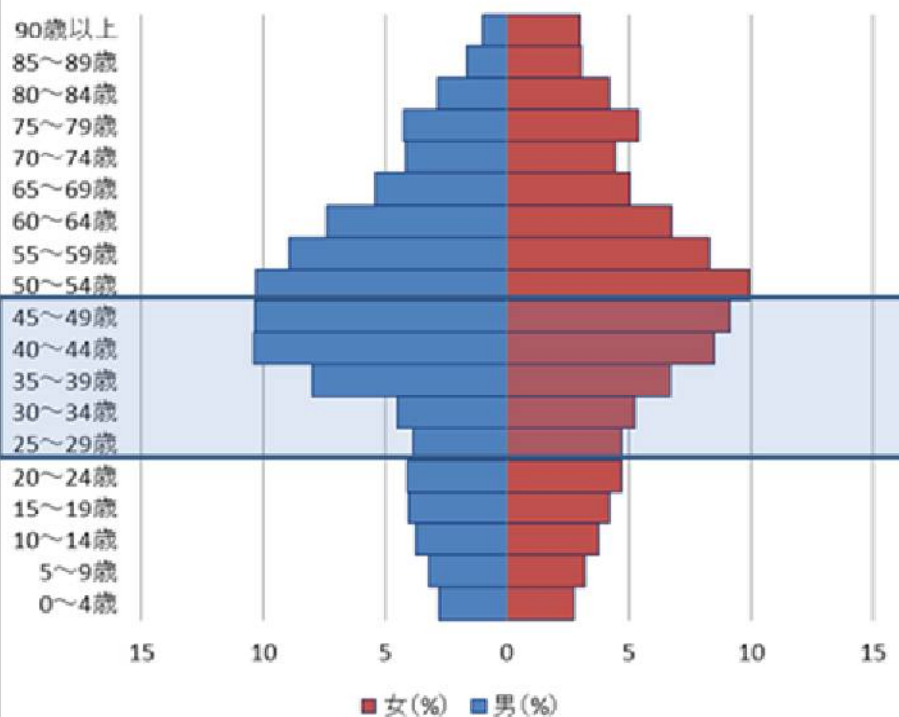
7. 総人口指数と年齢3区分の将来予測



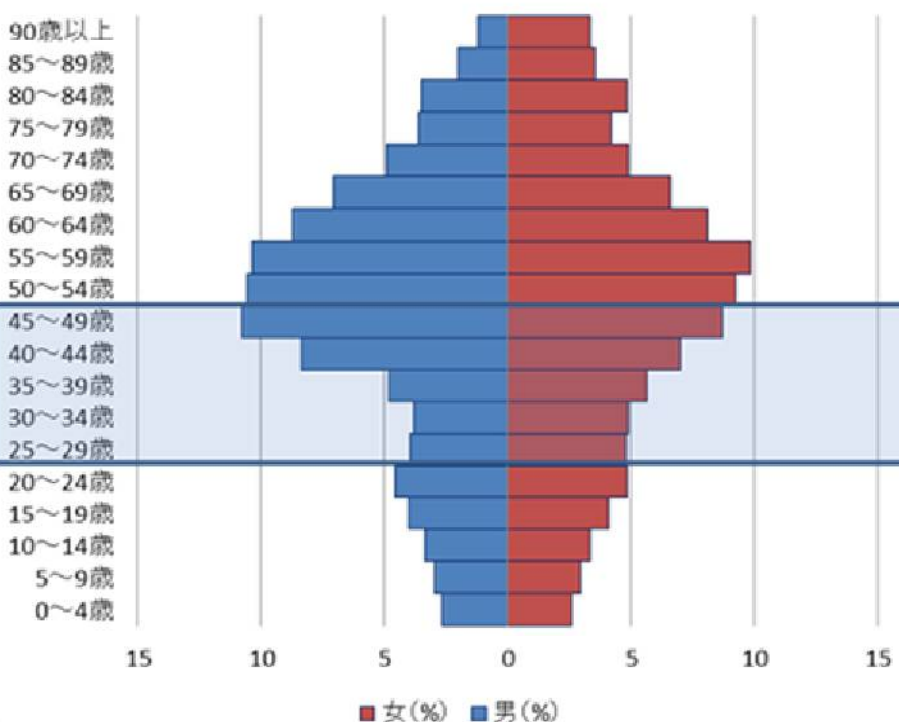
8. 人口ピラミッド将来予測



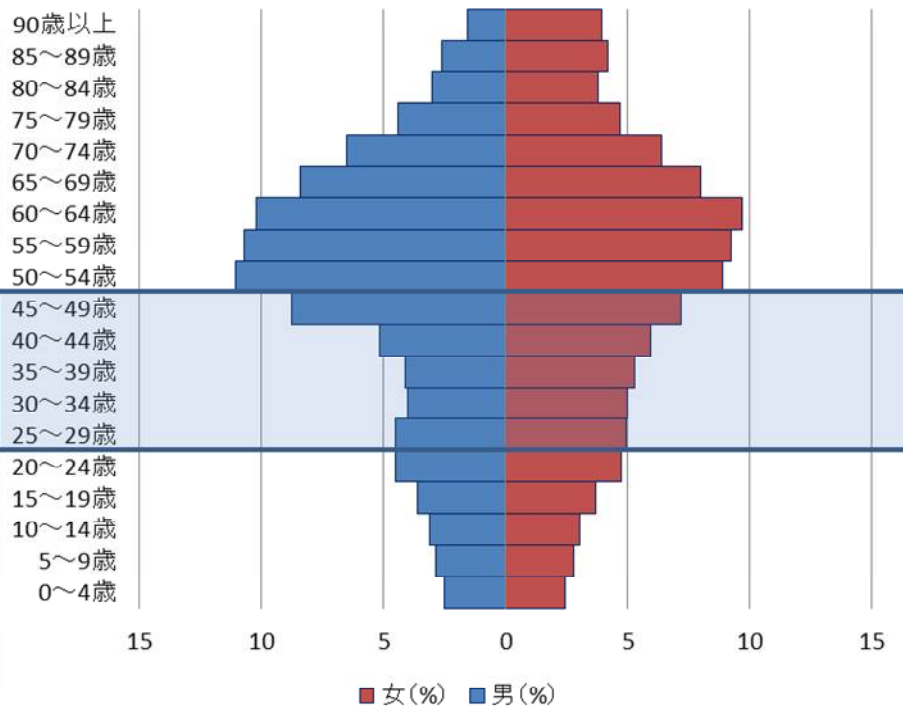
2025年千代田区の人口ピラミッド



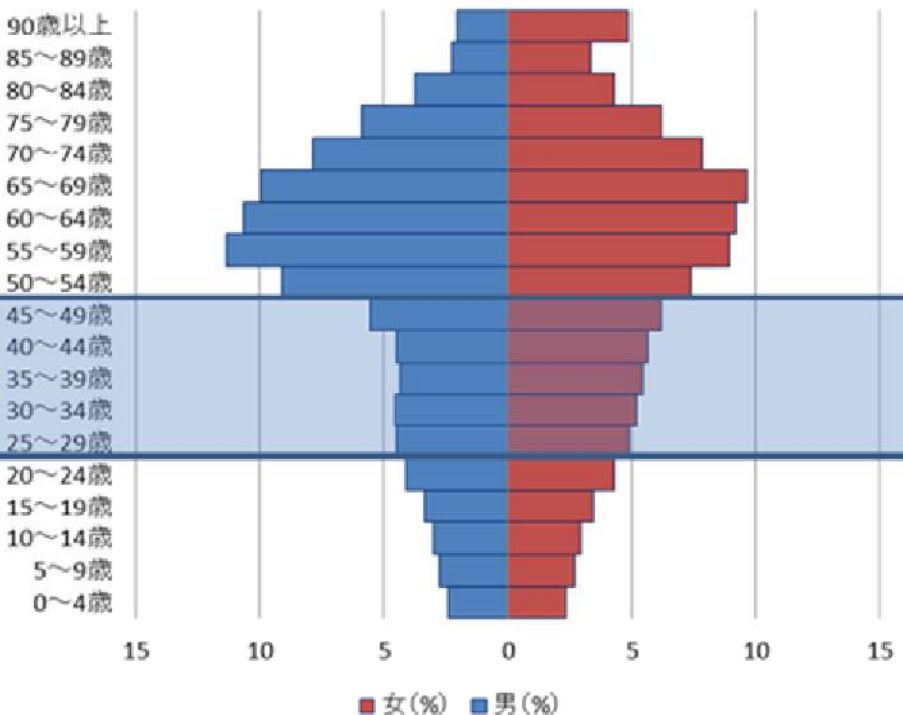
2030年千代田区の人口ピラミッド



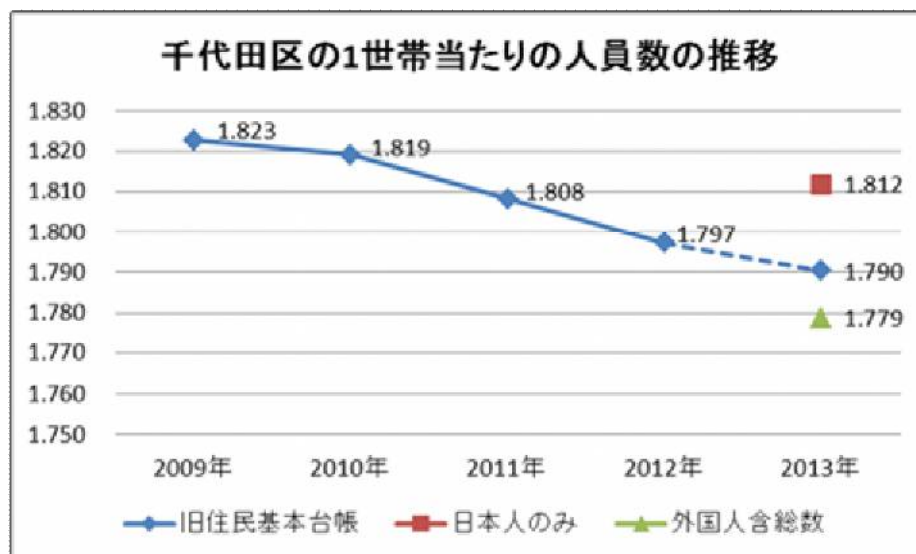
2035年千代田区の人口ピラミッド



2040年千代田区の人口ピラミッド



9. 1世帯当たりの人員数の推移



10. まとめ

千代田区は東京の都心部のど真ん中に位置し、世界中でみても最も「衣食住+ビジネス」が一つにまとまっている地域の一つです。

そのため地価も高く、一般的なサラリーマンが住める場所ではありませんが、近年は30代～40代の外資系企業に勤めるビジネスマンや大手法律事務所等の弁護士や経営者が多く移り住んでおり、超高齢化が進む日本において、高齢化が最も遅い地区の一つでもあります。これらは人口増減のうち、社会人口の増加と自然人口数の増加から推測できます。

また大使館も多いため各国の大使館員も多く住んでいます。但し、リーマンショック後と東日本大震災での原発問題で欧米系の外国人数は減少しており、代わりに中国人が増加しています。

人口数は23区全体では2020年をピークに減少が急速に進むのに対し、千代田区は5年遅い2025年にピークに達し、その後、緩やかに減少していくと想定されています。

世帯当たりの人員数は他の地域と同じように減少が続いています。

千代田区は2010年から2015年にかけて最も人口の伸びが進むとみられており、分譲マンションの供給数もこの5年間で最も多いと想定されます。

人口ピラミッドから推測すると独身向けの賃貸マンションは2015年には25歳～29歳の人口が減少するため、築年数等が経過し競争力が劣った物件は苦戦を強いられる状況になると予測されます。また専有面積が広い古めの収益物件を保有している場合には早めに次戦略を練る必要があると思われます。

またマンション購入が本格的に始まる30代なかばは2025年に急速に減少するため、この前後から需要が急速に減少すると思われます。

参考文献等

東京都総務局統計部の「東京都の人口推計」「東京都区市町村別人口の予測」「住民基本台帳」のデータを基に株式会社リアルプロ・ホールディングスが作成。

国立社会保障・人口問題研究所「将来推計人口・世帯数」のデータを基に株式会社リアルプロ・ホールディングスが作成。

用語解説等

都心 5 区 : 千代田、中央区、港区、渋谷区、新宿区をさします。

住民基本台帳 : 氏名、生年月日、住所等が記載された住民票を編成したもので行政基礎資料となるものです。また住民基本台帳法が改正され、平成 24 年 8 月から日本国籍を持たない外国人も住民基本台帳に記載されています。

推 計 人 口 : 平成 22 年 10 月 1 日の国勢調査（確定値）を基準として、これに住民基本台帳人口等の増減数を加えて、推計したもので、住民基本台帳の数とは同数になりません。

年齢 3 区分 : 人口を年少人口（15 歳以下）と生産年齢人口（16 歳から 64 歳以下）、老年人口（65 歳以上）の 3 区分に分けて記載したものです。生産年齢人口は国力を表す指標として使われます。また超高齢化社会により 75 歳以上の人口を再計算して掲載するようになっていきます。