10
October,2023

不動産マーケットレポート

- 東京圏における外国人人口等の動向 ・2
- 経済トレンド･ウォッチ ・・・・・・・・・4
- 不動産市場トレンド･ウォッチ ・・・・・6
- 東京23区における外国人人口･世帯数･住宅種類について ・・・・・・・・・・8

■本レポートに関するお問い合わせ先■
みずほ信託銀行株式会社　不動産業務部
川井 涼　TEL.03-4335-0940（代表）

東京圏における外国人人口等の動向

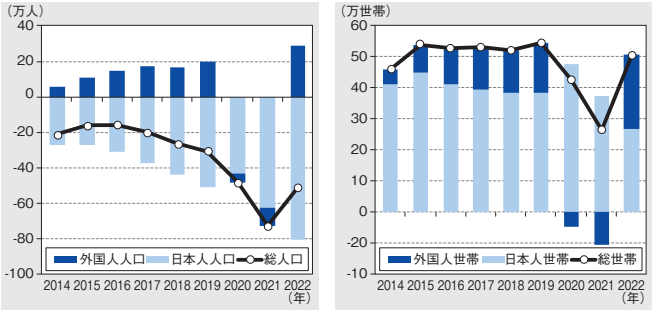
「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数2023年（令和5年1月1日）※1」が2023年7月26日に総務省から公表されました。日本人人口が14年連続で減少するなか、外国人人口は、コロナ下の2020年、2021年を除き、若年層を中心に増加が続いています。本稿では、外国人人口と世帯数について、人口増加の4割弱を占める東京圏を中心にみていくとともに、国勢調査から外国人の住居状況を整理しました。また、8ページでは東京特別区別の比較をしています。

●全国の総人口のうち、外国人人口は2020年のピーク時を上回り、世帯数の伸びも高水準

2023年1月1日の全国の総人口は、前年比51万1千人減少（前年比-0.41％）の1億2,541万7千人でした。日本人人口が14年連続で減少（同-0.65％）するなか、外国人人口が3年ぶりに大きく増加（同＋10.70％）し、日本人人口の減少を補いました。

また、全国の総世帯数は、前年比50万5,253世帯増加（同＋0.85％）の6,026万6,318世帯で、日本人世帯の増加が26万6,446世帯（同＋0.46％）と小幅増加に止まる一方、外国人世帯の増加は23万8,807世帯と日本人世帯数増加とほぼ拮抗し、高水準の伸び（同＋15.57％）となりました［図表1］。

［図表1］全国の総人口・世帯数の増減内訳推移

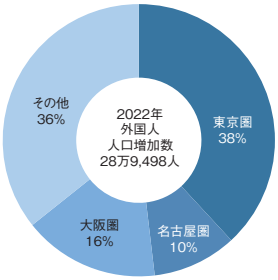


（注）前年12月から当年12月までの増加数。日本人世帯には複数国籍世帯を含む。

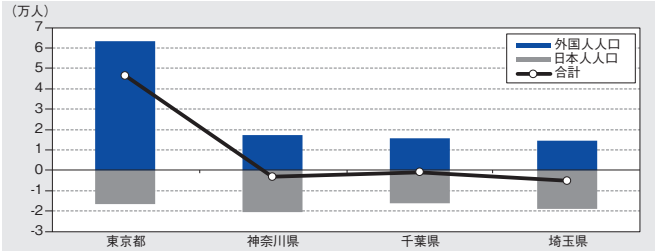
●三大都市圏の外国人人口増加数は全国の6割強で、東京圏は4割弱を占める

2022年の外国人人口増加のうち6割以上が三大都市圏（東京圏※2、名古屋圏※3、大阪圏※4）に集中しています［図表2］。さらに、外国人人口増加の38％を占める東京圏を都県別にみると、全てで日本人人口の減少と外国人人口の増加となっており、東京圏においても日本人人口の減少を外国人が補う状況となりました［図表3］。

［図表2］全国の外国人人口増加数の地域別内訳



［図表3］東京圏：都府県別人口増減内訳（2022年）



●東京圏では、コロナ後にアジア地域を中心に外国人留学生や若年労働者が急回復し、永住者等の増加も続いている。

東京圏の市区町村別の外国人人口増加数をみると、東京都では、新宿区や豊島区のほか、江東区、江戸川区、足立区などが上位で、他県では、横浜市や川崎市、千葉市などの政令指定都市が上位でした。1位の横浜市は、歴史的経緯から外国人の定住化が進んでいることに加え、市が先端的な外資系企業の誘致に積極的であることなども外国人人口の増加数が多い背景にあると考えられます［図表4］。

※1：住民基本台帳に基づく同調査は、2013年から原則3か月超の中長期在留者や特別永住者等の外国人が対象となった。2014年以降の調査時点は各年1月1日。
※2：東京圏：東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県
※3：名古屋圏：愛知県、岐阜県、三重県
※4：大阪圏：大阪府、兵庫県、京都府、奈良県

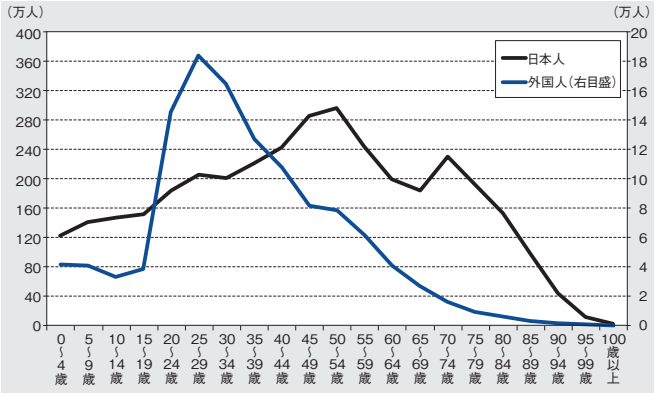
［図表4］東京圏市区町村別の外国人人口増加数（2022年、上位20位まで）

順位	都道府県名	市区町村名	2022年外国人人口増加数	2023/1/1時点外国人人口	（参考）2022年日本人人口増減数
1	神奈川県	横浜市	7,401	106,630	−9,549
2	東京都	新宿区	6,372	40,279	−1,315
3	東京都	豊島区	4,733	28,933	629
4	東京都	江東区	4,116	33,391	2,814
5	東京都	江戸川区	3,226	38,446	−4,812
6	東京都	足立区	2,910	36,048	−1,902
7	東京都	北区	2,837	24,307	−383
8	神奈川県	川崎市	2,807	46,701	−1,171
9	東京都	板橋区	2,709	28,372	−1,682
10	東京都	文京区	2,644	12,390	677
11	千葉県	千葉市	2,525	30,817	−1,837
12	東京都	中野区	2,513	18,272	−937
13	東京都	港区	2,410	19,339	2,022
14	東京都	葛飾区	2,295	23,925	−203
15	埼玉県	さいたま市	2,176	28,881	4,931
16	東京都	台東区	2,130	16,026	1,640
17	東京都	世田谷区	2,066	23,094	−2,835
18	東京都	練馬区	1,984	20,813	−1,428
19	東京都	大田区	1,932	25,034	−2,210
20	東京都	墨田区	1,866	13,758	2,395

図表1～4のデータ出所：総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」

東京圏の年齢階層別の外国人人口は、40～50歳代が多い日本人人口とは大きく異なり、20～30歳代の若年層が大部分を占めます[図表5]。

[図表5]東京圏の日本人・外国人の年齢階級別人口(2023年1月1日時点)

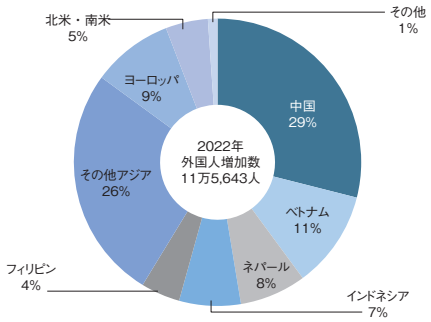


データ出所：総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」

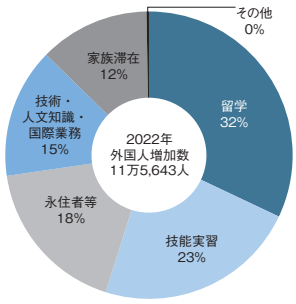
国籍・地域別では、アジア地域が多く、中国(29%)に続き、技能実習生の受入が多いなどから、ベトナム(11%)、ネパール(8%)、インドネシア(7%)の4か国で過半を占めています[図表6]。

在留資格別には、コロナ後の渡航規制緩和から急増した留学が32%と最も多く、次いで技能実習が23%、永住者等が18%、高度人材である技術・人文知識・国際業務が15%と一定程度の割合を占めています[図表7]。

[図表6]東京圏の外国人人口増加数内訳(国籍・地域別)



[図表7]東京圏の外国人人口増加数内訳(在留資格別)



(注)2021年12月から2022年12月までの増加数の割合

図表6、7のデータ出所：法務省「在留外国人統計」

●外国人のみ一般世帯の住宅は民間の借家が多いものの、持ち家も3割弱[※5]ある。

東京圏の外国人が居住する住宅は、民間の借家が47%と多いものの、持ち家も28%と一定程度のシェアとなっています。都府県別には、東京都で持ち家がやや低く(27%)、民間の借家が多い(50%)一方、定住化が以前より進む神奈川県(30%)や製造業で外国人を活用する川口市などを抱える埼玉県(31%)で持ち家がやや高めです。

東京圏でも日本人人口の減少による人手不足の深刻化が見込まれています。政府は、外国人労働者のあり方を議論する有識者会議[※6]において、人材確保と育成を目的に、現行の技能実習制度や特定技能制度の見直しなどの議論を進めています。円滑な受入れ環境の整備の1つとして住環境などの整備もさらに進むと思われます[※7]。

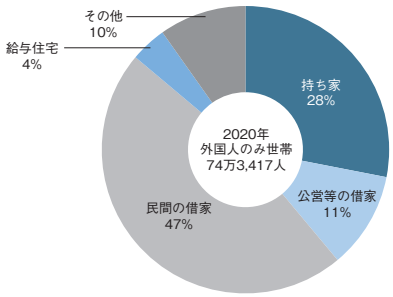
(以上、都市未来総合研究所　秋田 寛子)

※5：2020年(令和2年)国勢調査「住宅の所有の関係別一般世帯人員(外国人のいる一般世帯)」によるもの。住民基本台帳に基づく調査とは時点が異なる。一般世帯のうち外国人のみの世帯を取り上げた。日本人と外国人などの世帯も含めた総数(136万9,201人)は、持ち家42%、民間の借家40%である。

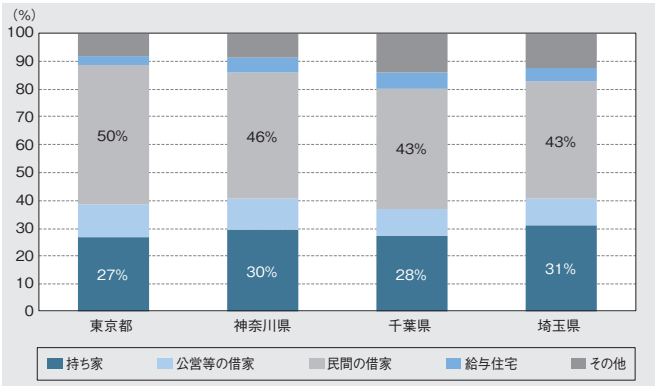
※6：正式名称「技能実習制度及び特定技能制度の在り方に関する有識者会議」。2023年5月11日に中間報告がなされた。現行の技能実習制度の廃止や実態に即した新制度の創設など、抜本的な見直しが提言された。

※7：国土交通省は、宅地・建物に関連する取引に関し、特に外国人との取引対応の経験が少ない不動産事業者が、取引対応時の留意事項やトラブル事例などを参照できる基礎的資料として、「不動産事業者のための国際対応実務マニュアル(2017年8月)」を作成し、住環境の整備を進めている。

[図表8]東京圏の外国人の住宅種類



[図表9]東京圏：都府県別の外国人の住宅種類



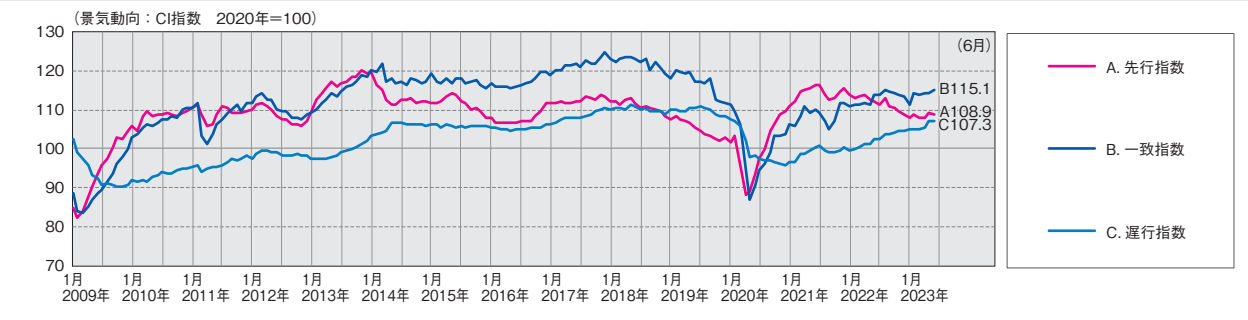
(注)公営等の借家は公営の借家、都市再生機構・公社の借家の合計。その他は、間借り、住宅以外の居住、不詳の合計

図表8、9のデータ出所：総務省「国勢調査2020年(令和2年)」

経済トレンド・ウォッチ

■ 景気の動向（全国）

図1　景気動向指数

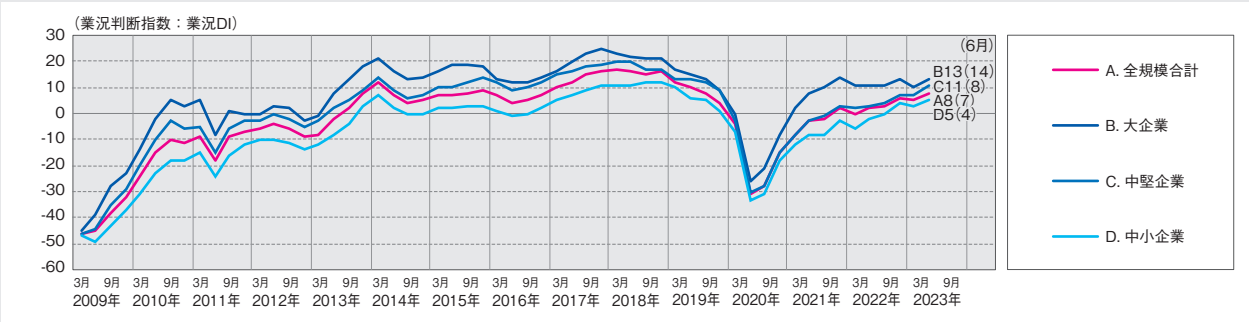


データ出所：内閣府「景気動向指数」

図2　景気ウォッチャーの景気判断指数

データ出所：内閣府「景気ウォッチャー調査」

図3　企業の業況判断指数



注：「大企業」は資本金10億円以上、「中堅企業」は資本金1億円以上10億円未満、「中小企業」は資本金2千万円以上1億円未満
（　）内の数値は直近調査の3ヶ月後に関する予測値

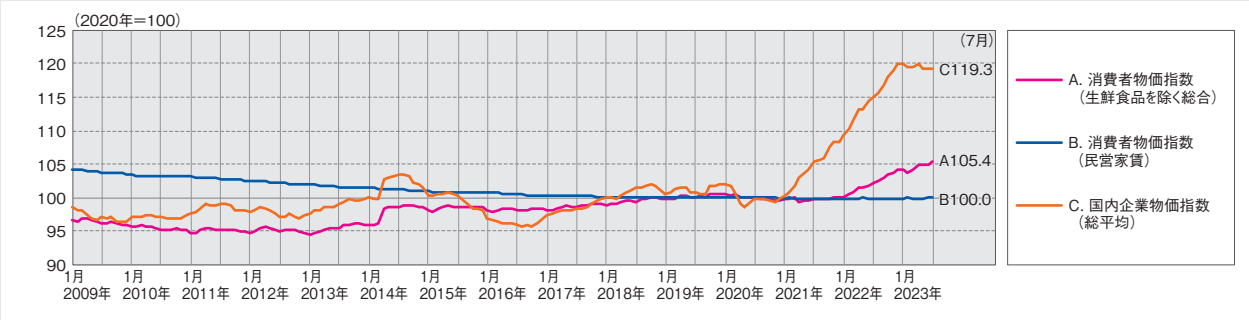
データ出所：日本銀行「全国企業短期経済観測調査（短観）」

【データ概要】

図1	景気動向指数のCI指数 （CI：コンポジット・インデックス）	：CI指数は、景気の拡大・後退の大きさやテンポを示す。 景気先行指数は、景気一致指数より数ヶ月先行して動き、景気を予知するための指数。 景気一致指数は、実際の景気動向とほぼ一致して動き、景気の現状を示す指数。 景気遅行指数は、景気一致指数より数ヶ月遅れて動き、景気の変化を確認する指数。
図2	景気ウォッチャーの景気判断指数	：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き（2，3ヶ月先）について、景気ウォッチャーの判断による景気の方向性を示す指数。 （DI指数：50 ＝ 変わらない・横ばい、50より高い＝ 良くなる、50より低い＝悪くなる）
図3	企業の業況判断指数	：業況が「良い」と答えた企業の割合から、「悪い」と答えた企業の割合を引いた値を業況判断指数とするもの。「良い」と「悪い」の回答割合が同じ場合は「0」となる。

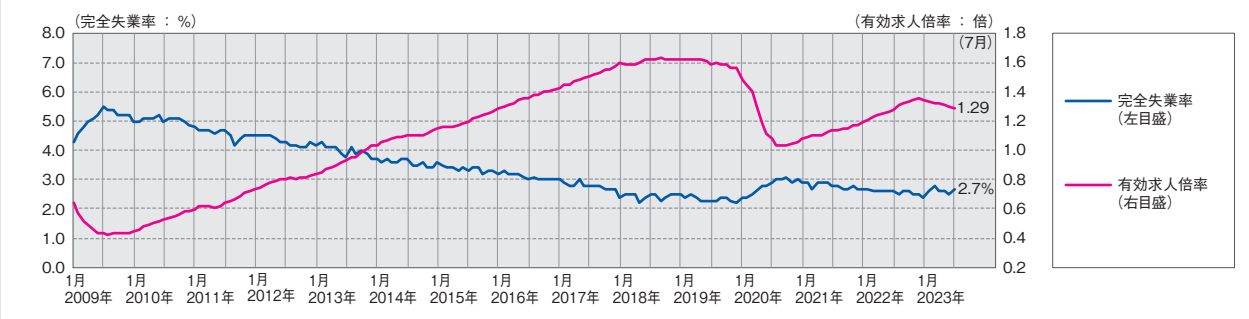
■ 物価･雇用･金利等の動向（全国）

図4　物価指数



データ出所：総務省「消費者物価指数」、日本銀行「企業物価指数」

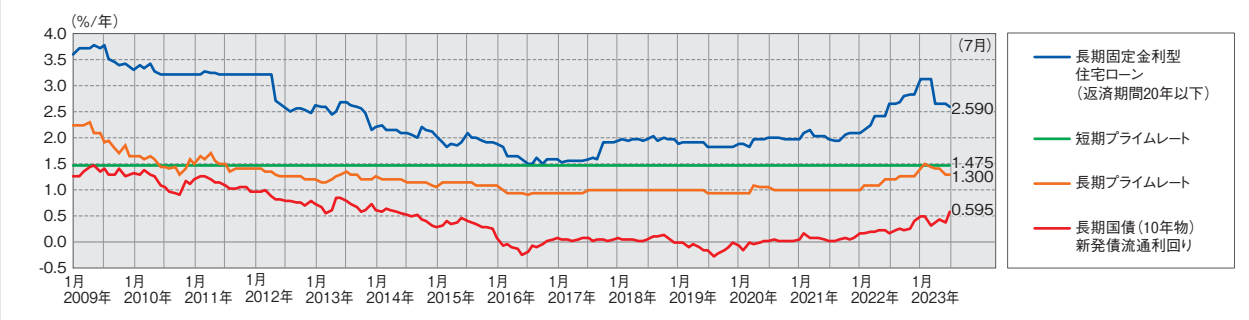
図5　雇用情勢



注：図の値は季節調整値。完全失業率の2011年3月から8月は、岩手県、宮城県、福島県を除く全国の結果

データ出所：総務省統計局「労働力調査」、厚生労働省「職業安定業務統計」

図6　主要金利



データ出所：日本相互証券、住宅金融支援機構及びみずほ銀行ホームページ公表資料

【データ概要】

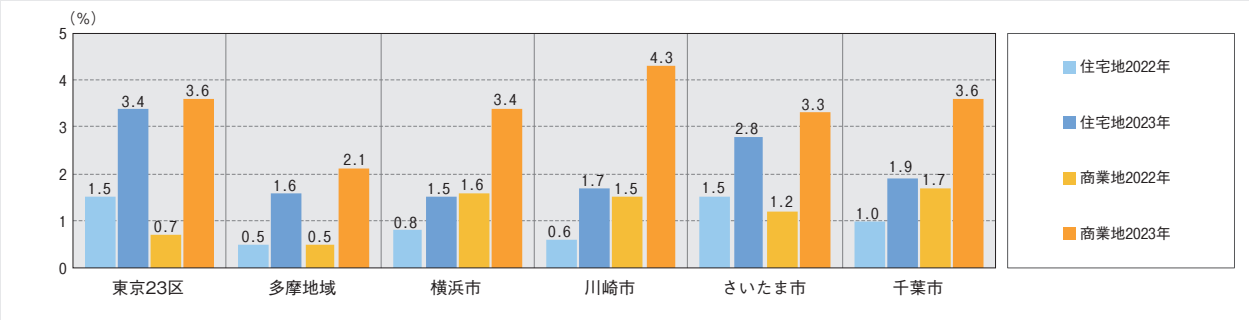
図4	消費者物価指数	：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。
	国内企業物価指数	：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。
図5	完全失業率	：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。
	有効求人倍率	：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。
図6	長期固定金利型住宅ローン	：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。（保証型は含まない。2010年4月以降は融資率が9割以下の場合。2017年10月以降は融資率が9割以下、新機構団信付きの場合）
	短期プライムレート	：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年未満貸付ける際の基準となる貸出金利。
	長期プライムレート	：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。
	長期国債新発債流通利回り	：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。

注記：図1から図6はいずれも原稿作成時点で入手できたデータに基づき作成

不動産市場トレンド・ウォッチ

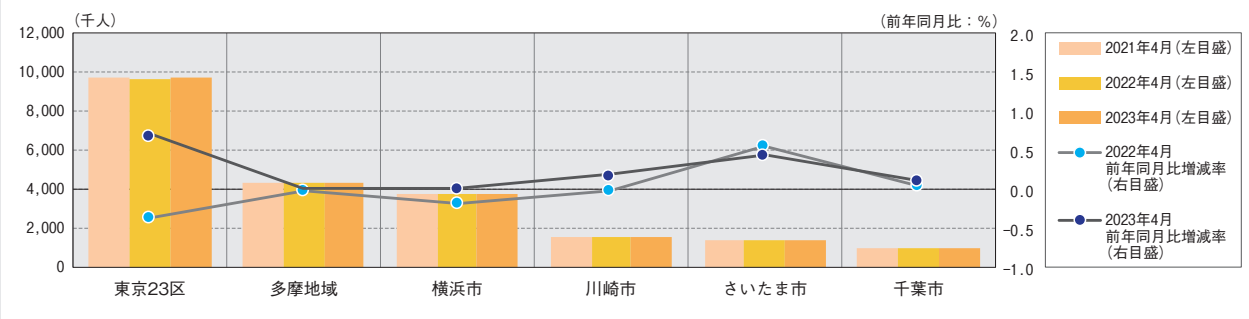
■ 東京圏

図1　用途別平均地価（前年比）



データ出所：国土交通省「地価公示」

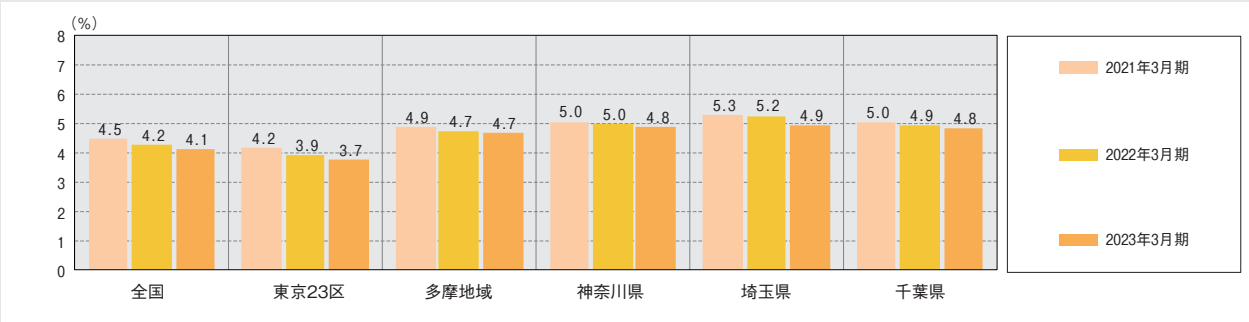
図2　総人口の推移



注：各年4月1日現在の値（2021年の人口推計値は、令和2年国勢調査結果に基づく修正後）

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

図3　J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り［運用時NOI利回り］



注：各投資法人の2023年3月末までの決算資料による。

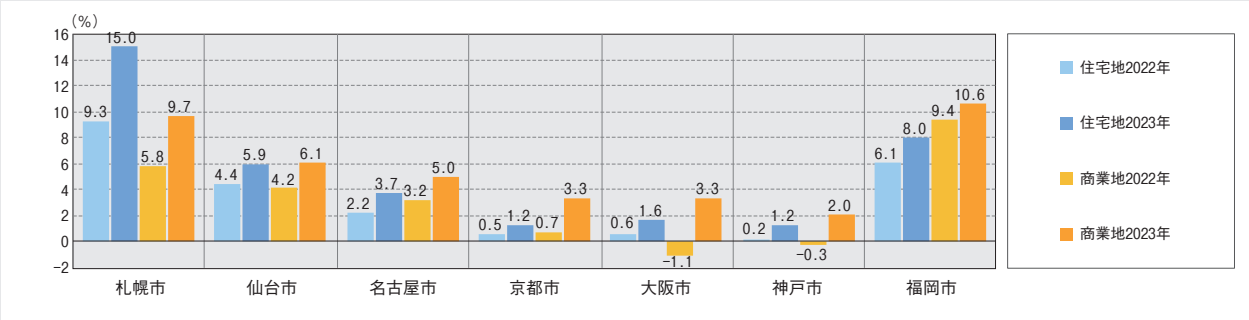
データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA（リートレーダー）」

【データ概要】

図1	用途別平均地価 （公示地価あるいは基準地価を使用）	：「地価公示」の公示地価は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の基準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価値を示すもの。 「都道府県地価調査」の基準地価は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。
図2	総人口	：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。 国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。
図3	NOI評価額利回り	：NOI評価額利回りは、J-REIT（上場不動産投資信託）の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益（NOI）の割合を示す。 図は地域別に物件毎（賃料保証・固定賃料物件を除く）のNOI評価額利回りを単純平均したもの。

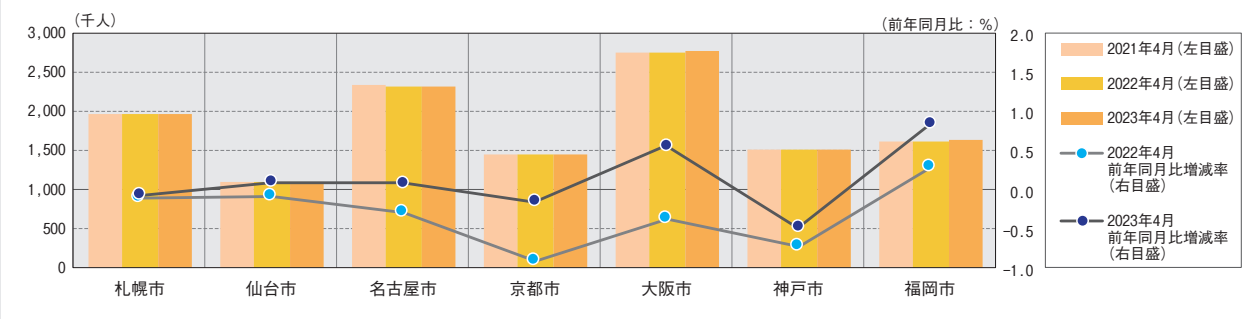
■ 主要大都市（札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡）

図4　用途別平均地価（前年比）



データ出所：国土交通省「地価公示」

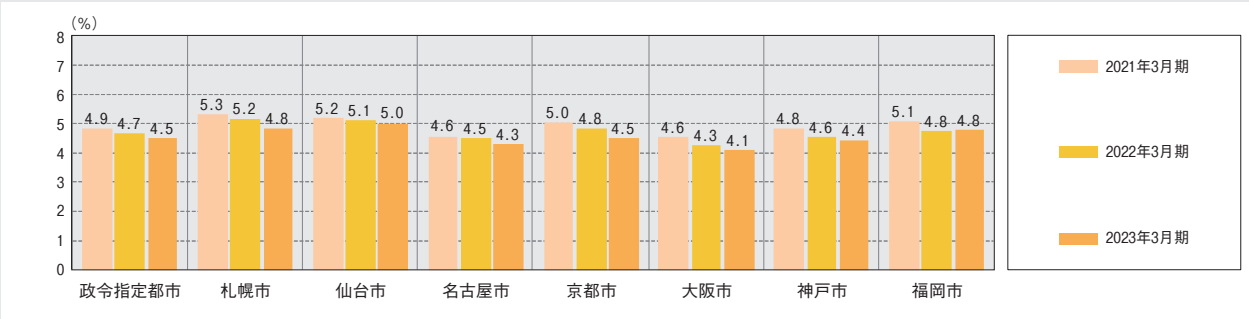
図5　総人口の推移



注：各年4月1日現在の値（2021年の人口推計値は、令和2年国勢調査結果に基づく修正後）

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

図6　J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り［運用時NOI利回り］



注：各投資法人の2023年3月末までの決算資料による。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA（リートレーダー）」

【データ概要】

図4	用途別平均地価 （公示地価あるいは基準地価を使用）	：「地価公示」の公示地価は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の基準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価値を示すもの。 「都道府県地価調査」の基準地価は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。
図5	総人口	：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。 国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。
図6	NOI評価額利回り	：NOI評価額利回りは、J-REIT（上場不動産投資信託）の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益（NOI）の割合を示す。 図は地域別に物件毎（賃料保証・固定賃料物件を除く）のNOI評価額利回りを単純平均したもの。

注記：図1から図6はいずれも原稿作成時点で入手できたデータに基づき作成

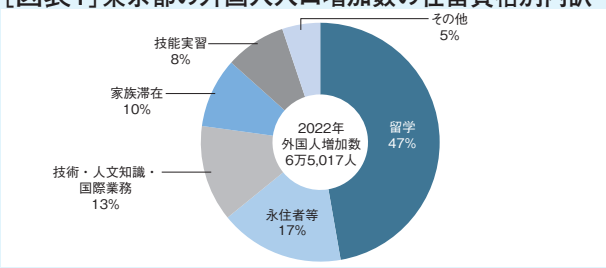
東京23区における外国人人口･世帯数･住宅種類について

東京都の外国人人口増加数の在留資格の内訳では、都内における教育機関や企業の立地が多いことなどを反映し、留学が約半分と多くを占め、次いで永住者等、さらに高度人材である技術･人文知識･国際業務が続きます［図表1］。東京23区の区別に、外国人人口増加数※1と総人口に占める外国人人口比率※2、外国人人口に占める20歳代の比率を示しました［図表2］。外国人人口比率が高く外国人人口増加数も多い豊島区、新宿区などは、外国人人口に占める20歳代の比率が高く、渡航制限緩和から留学生の回復が多かったと考えられます。また、人口増加は多いものの、20歳代の比率が低い江東区、足立区などでは、公営団地や持ち家など家族で居住する外国人世帯の増加が要因の一つと思われます。外国人世帯の1世帯当り平均人員数※3［図表3］や住宅状況［図表4］をみても、豊島区、中野区、新宿区などは1世帯当り平均人員1.3～1.4人と少なく、江東区や足立区は2人を上回っています。住宅種類別には、中野区、杉並区、豊島区、新宿区で民間の借家が多く、江東区では公営等の借家の割合が高く、中央区、足立区、荒川区などは持ち家が4割程度などの違いがみられます。

（以上、都市未来総合研究所　秋田 寛子）

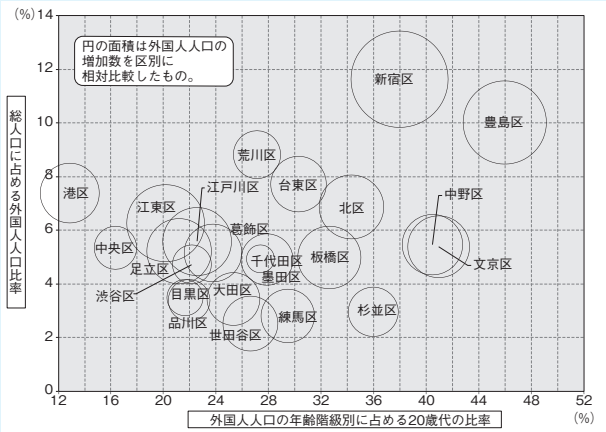
※1：外国人人口増加数は2021年12月から2022年12月までの増加数
※2：外国人人口比率は総人口に占める外国人人口の割合
※3：図表3の外国人世帯の1世帯当り平均人員数は2023年1月1日時点。外国人人口を外国人世帯数で除して算出しており混合世帯は含まれない。

［図表1］東京都の外国人人口増加数の在留資格別内訳



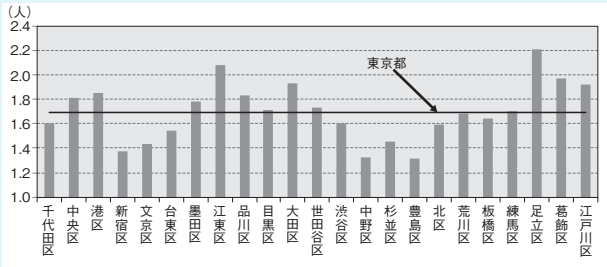
データ出所：法務省「在留外国人統計」

［図表2］東京23区の外国人人口増加数、外国人人口比率、外国人人口の20歳代比率



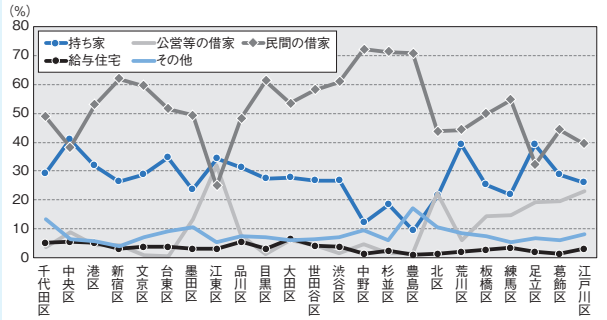
データ出所：総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」

［図表3］東京23区の外国人世帯の1世帯当り人員数



データ出所：総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」

［図表4］東京23区の外国人の住宅種類



データ出所：総務省「国勢調査2020年（令和2年）」

不動産の仲介物件のご紹介、売却のご依頼やご相談はこちらへ。

〈お 問 合 せ 先〉

宅地建物取引業：届出第２号

所属団体：一般社団法人不動産協会、一般社団法人不動産流通経営協会
公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会

みずほ信託銀行株式会社

不動産マーケットレポート　2023.10

発　　行　みずほ信託銀行株式会社　不動産業務部
〒100-8241　東京都千代田区丸の内1-3-3
https://www.mizuho-tb.co.jp/

編集協力　株式会社都市未来総合研究所
〒103-0027　東京都中央区日本橋2-3-4　日本橋プラザビル11階
http://www.tmri.co.jp/

※本資料は参考情報の提供を目的とするものです。当行は読者に対し、本資料における法律・税務・会計上の取扱を助言、推奨もしくは保証するものではありません。
本資料は信頼できると思われる情報に基づいて作成していますが、その正確性と完全性、客観性については当行および都市未来総合研究所は責任を負いません。
※本資料に掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。