

9

September, 2017

不動産マーケットレポート

- 加速度的に増加する東京圏の
外国人人口 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
- 都区部の賃貸住宅市場と
外国人人口 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
金子 伸幸 TEL.03-3274-9079 (代表)

熊本地震で被災された皆様に御見舞いを申し上げます。
被災された地域が一刻も早く復興できますよう、
心よりお祈り申し上げます。

加速度的に増加する東京圏の外国人人口

2017年の全国の人口^{※1}は対前年で減少したものの外国人の人口は増加しました。東京圏^{※2}の外国人の増加数は全国の半数近くを占め、増加率^{※3}は上昇しています。本稿では増加する東京圏の外国人人口の状況について概観します。

●東京圏の外国人の増加数は全国の半数近くを占め、増加率は上昇

2017年の全国の人口は、前年比15.9万人減(-0.1%)の1億2,791万人でした。ただし、全国で外国人は14.9万人増加し、日本人の30.8万人の減少を補うかたちとなりました[図表1]。全国の外国人の増加の半数近い7.2万人が東京圏での増加でした。名古屋圏^{※4}、大阪圏^{※5}では、外国人の増加に対し日本人は減少しましたが、東京圏は外国人、日本人ともに増加しました。三大都市圏以外では、北海道、香川県、佐賀県、宮崎県、沖縄県の外国人の増加率が、前年比10%を超える水準でした。

東京圏の中では、神奈川県、埼玉県、千葉県外国人の増加が各県の人口の増加の約6割を占めました[図表2]。

東京圏では、全体の4割が外国人による増加でした。

東京圏の日本人、外国人の人口はともに近年増加傾向ですが[図表3]、特に外国人人口は加速度的に増加しています[図表4]。

※1: 1月1日時点の住民基本台帳人口で、日本人住民と外国人住民の総計

※2: 東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県

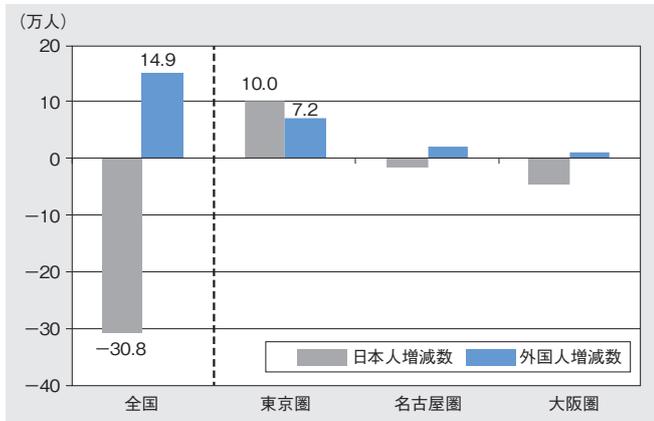
※3: 当年人口÷前年人口-1で算定

※4: 愛知県、岐阜県、三重県

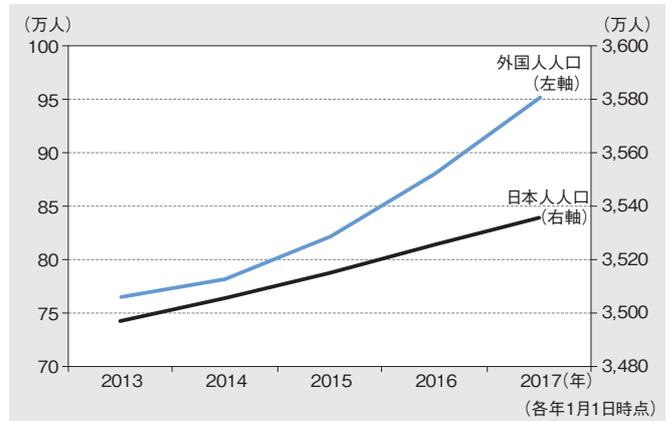
※5: 大阪府、兵庫県、京都府、奈良県

※6: 図表1および2、5は各年の1月1日時点で比較した

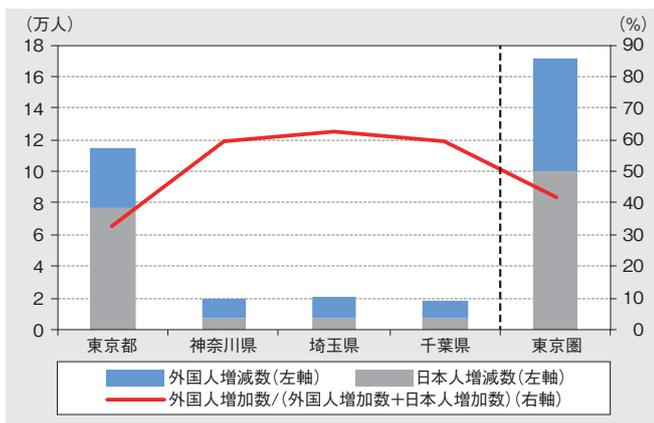
[図表1] 全国と3大都市圏の人口増減数 (2016～2017年)^{※6}



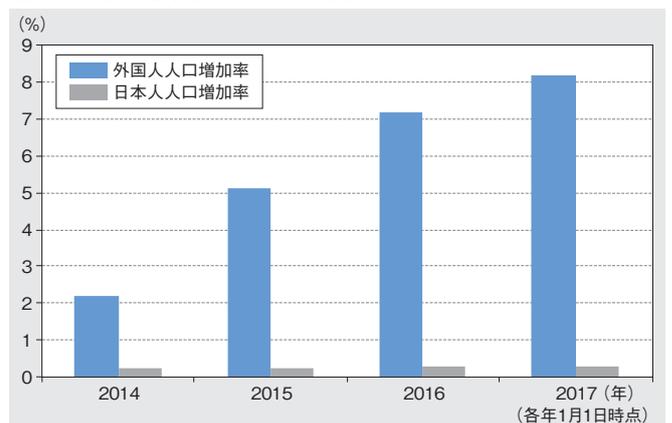
[図表3] 東京圏の人口推移



[図表2] 東京圏の人口増減数等 (2016～2017年)^{※6}



[図表4] 東京圏の人口の対前年増加率



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調査」

●主にアジア各国からの留学生や若年労働者等が増加

東京圏の市区町村別外国人増加数は横浜市等の政令指定都市や江戸川区等の都心3区^{※7}以外の区部等が上位です〔図表5〕。横浜市の増加数が最上位である要因は、東京圏の市区町村の中で外国人人口が最も多く、アジアや南米等から日本に定住した外国人が家族や知人を呼び寄せていること、近年、中国やベトナム等からの留学生が増加していること等とみられます。

年齢階級別人口は、40歳代が多い日本人と異なり、外国人は20歳代の若年層が多い構成です〔図表6〕。

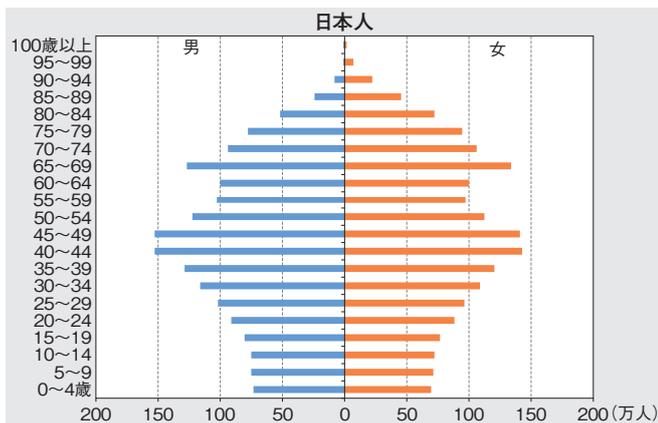
増加数に占める国籍・地域別割合はアジアが9割を越し(37%が中国)、北米は1.7%、ヨーロッパは3.6%に留まります〔図表7〕。

同じく増加数を在留資格^{※8}別にみると留学の割合が26%で最も多く、次いで永住者とともに技術・人文知識・国際業務が19%で続きます〔図表8〕。入国管理局では外国人の受入れを促進するための留学や企業のニーズに柔軟に対応する措置^{※9}を講じており、外国人人口増加の背景のひとつとなっている可能性があります。なお、

〔図表5〕東京圏の市区町村別外国人人口増加数上位(2016～2017年)^{※6}

上位	都道府県名	市区町村名	2016-2017年増加数(人)	(参考) 2017年人口(人)
1	神奈川県	横浜市	5,161	86,584
2	東京都	江戸川区	2,714	30,827
3	神奈川県	川崎市	2,714	35,705
4	東京都	新宿区	2,650	41,235
5	東京都	豊島区	2,520	27,060
6	東京都	板橋区	2,520	22,667
7	埼玉県	川口市	2,348	29,989
8	東京都	葛飾区	2,223	18,768
9	東京都	北区	1,943	19,552
10	東京都	足立区	1,876	27,417

〔図表6〕東京圏の年齢階級別人口(2017年1月1日現在)



近年、国内の大学等では留学生と日本人学生が共に暮らす混住型の国際学生寮の設置を積極的に進めており、留学生の受入態勢はさらに整っていきとみられます。

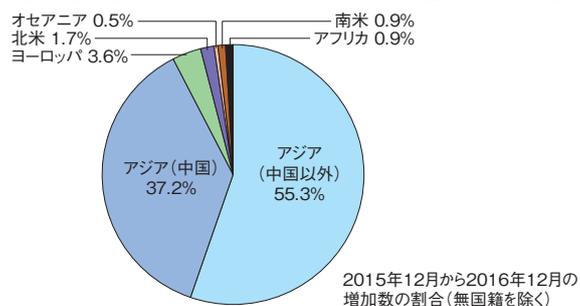
(以上、都市未来総合研究所 丸山 直樹)

※7: 千代田区、中央区、港区の3区

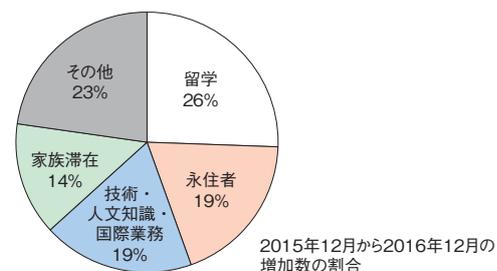
※8: 技術・人文知識・国際業務の例は、機械工学等の技術者、通訳、デザイナー、私企業の語学教師など。家族滞在とは、在留資格をもって在留する者の扶養を受ける場合で配偶者又は子に限る。

※9: 法務省入国管理局では外国人の受入れを促進するため、2015年から中学生、小学生の留学生への在留資格「留学」の付与や企業等のニーズに柔軟に対応するための業務に必要な知識の区分の撤廃(包括的な在留資格「技術・人文知識・国際業務」への一本化)等を行っている。

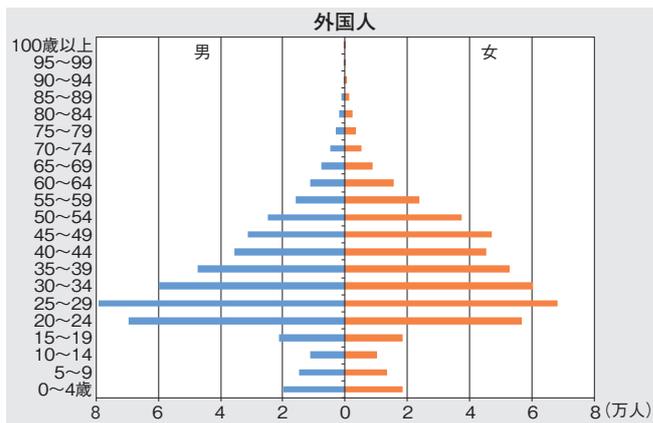
〔図表7〕東京圏の外国人人口増加数の国籍・地域別割合



〔図表8〕東京圏の外国人人口増加数の在留資格別割合



図表7～8のデータ出所：法務省「在留外国人統計」



図表5～6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調査」

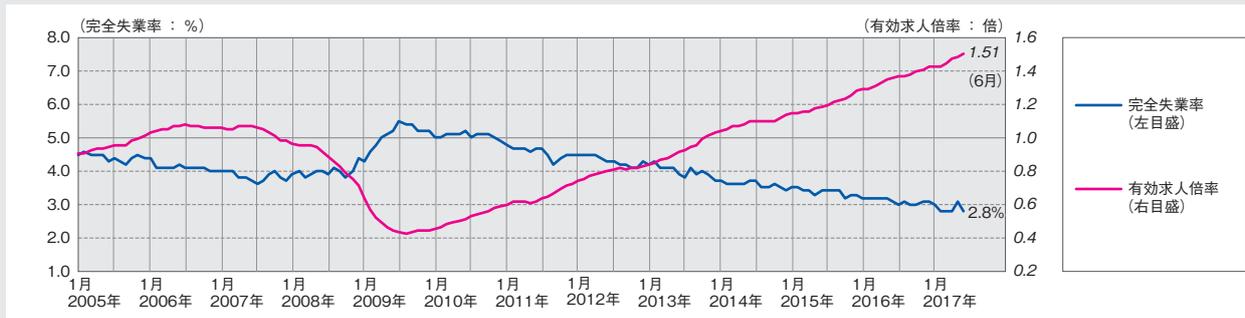
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

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「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：日本銀行「金融経済統計」、日本相互証券及び住宅金融支援機構ホームページ公表資料

【データ概要】

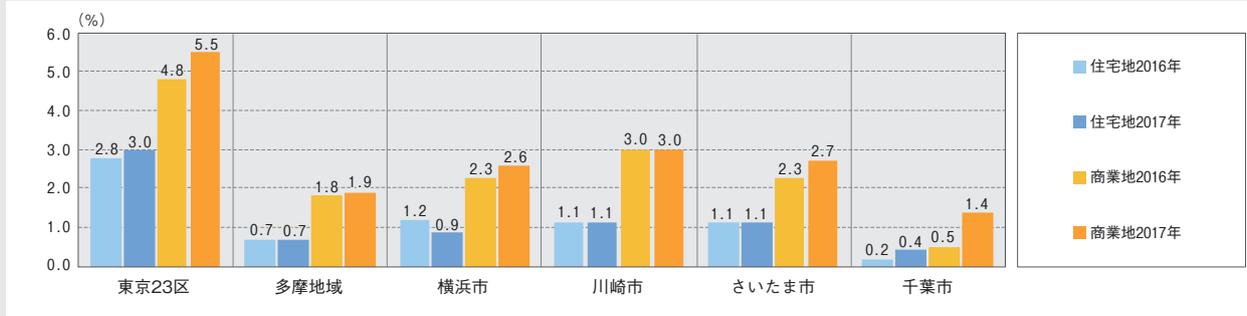
- | | |
|---|---|
| <p>図4 消費者物価指数
国内企業物価指数</p> <p>図5 完全失業率
有効求人倍率</p> <p>図6 長期固定金利型住宅ローン
都市銀行住宅ローン(変動)
長期プライムレート
長期国債新発債流通利回り</p> | <p>：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。
：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。</p> <p>：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。
：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。</p> <p>：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)
：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。
：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。
：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。</p> |
|---|---|

注記：図1から図6はいずれも2017年7月31日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

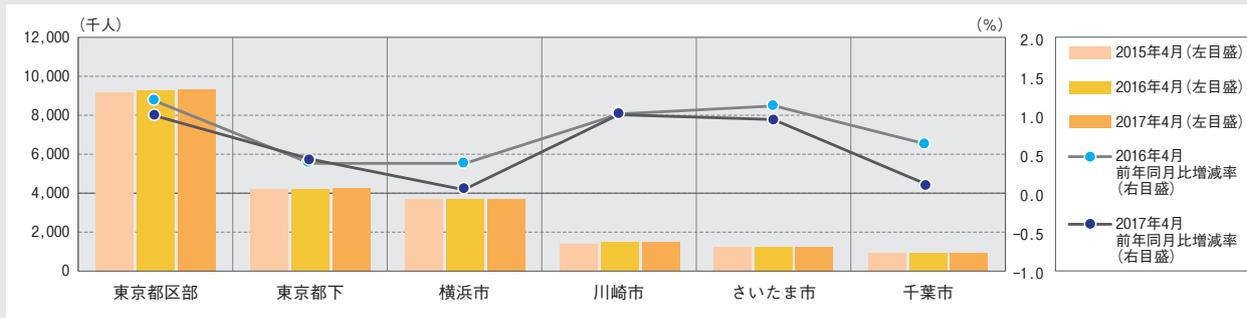
図1 用途別平均地価(公示地価の前年比)



注：各年1月1日現在の地価の対前年変動率の平均。

データ出所：国土交通省「地価公示」

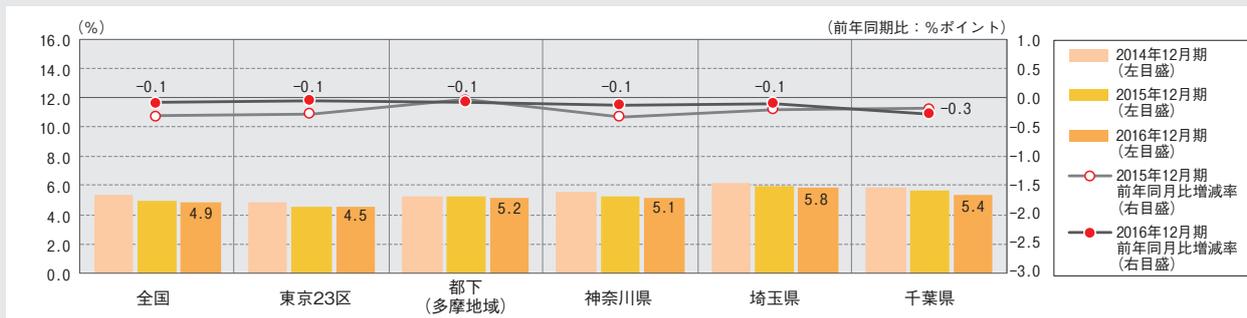
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値。

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2016年12月期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 (公示価格・基準地価)

：「地価公示」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」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。

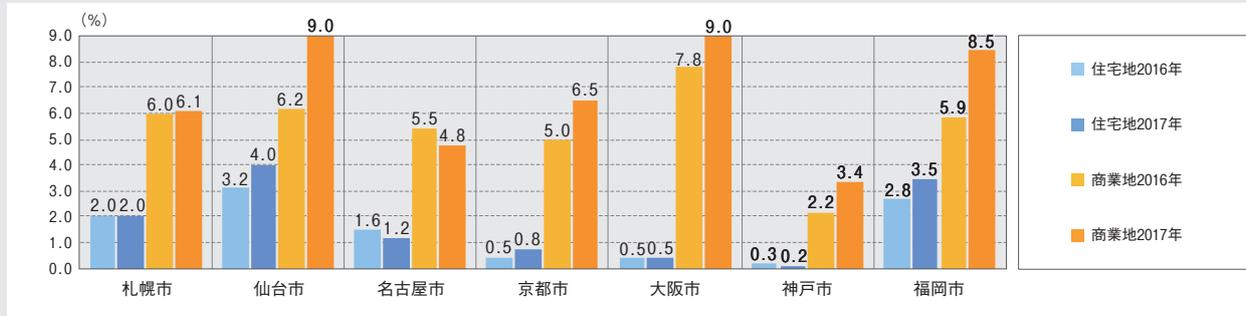
図3 NOI評価額利回り

：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)

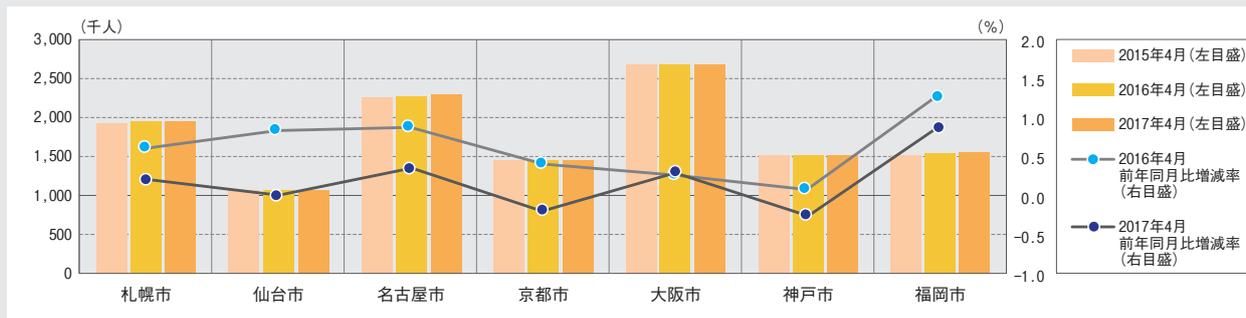
図4 用途別平均地価(公示地価の前年比)



注：各年1月1日現在の地価の前年変動率の平均。

データ出所：国土交通省「地価公示」

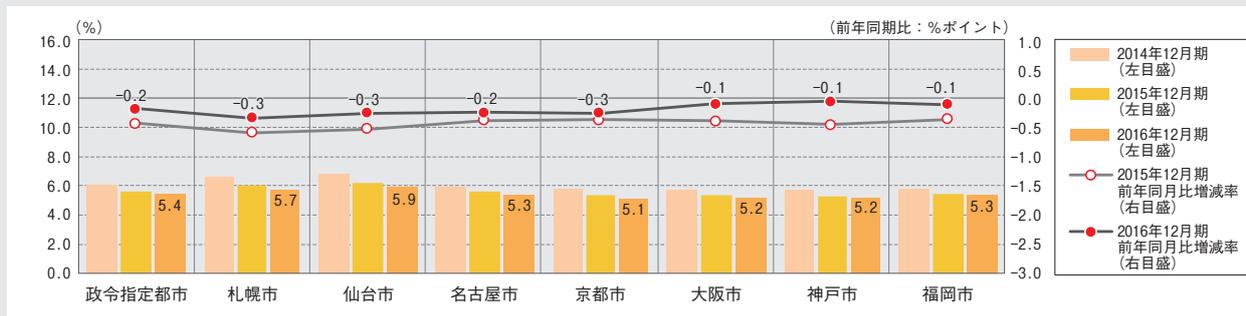
図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値。

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2016年12月期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
(公示価格・基準地価)

：「地価公示」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」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の。

注記：図1から図6はいずれも2017年7月31日時点で入手できたデータに基づき作成

ケン不動産投資顧問が公表した都区部9区^{*1}の賃貸住宅市場報告によると、一般賃貸住宅の空室率が一段と改善する中、高級賃貸住宅の空室率の改善は停滞し、同賃料は2015年度から2016年度期初にかけて上昇したものの、その後は下落傾向です[図表1]。

2017年の都区部9区の外国人人口は増加しており、人口および増加数は新宿区が高水準です[図表2]。一方、先進6ヶ国^{*2}の外国人人口は港区が高水準で、港区における先進6ヶ国の外国人はファンドバブル期に増加し、2008年のリーマンショック後に減少、2017年も対前年で減少しています[図表3]。

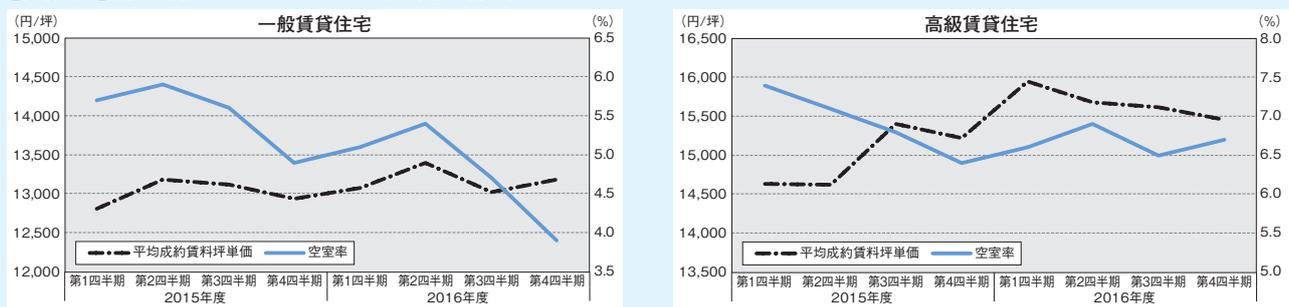
外国人は全体として増加傾向ですが、ファンドバブル期に多かった外資系証券会社等による高額所得者の国内への転勤等は限定的とみられます。
(以上、都市未来総合研究所 丸山 直樹)

※1：千代田区・港区・品川区・大田区・文京区・新宿区・渋谷区・世田谷区・目黒区

※2：アメリカ、イギリス、フランス、ドイツ、イタリア、カナダ

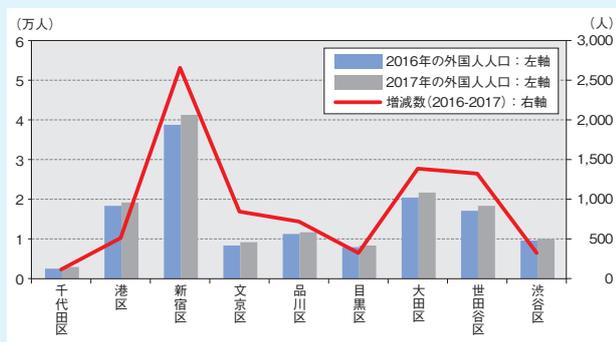
※3：図表2,3の外国人人口は2012年までは外国人登録者数、2013年から住民基本台帳人口(各年1月1日時点)

[図表1] 都区部9区の空室率と賃料の推移



データ出所：ケン不動産投資顧問株式会社「KEN Residential Market Report」

[図表2] 都区部9区の外国人人口^{*3} (2016年、2017年)



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調査」

[図表3] 先進6ヶ国の外国人人口^{*3}



データ出所：東京都「東京都の統計：外国人人口」

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加盟

みずほ信託銀行株式会社