

9

September, 2018

# 不動産マーケットレポート

- 東京圏における外国人人口と世帯数の動向 . . . . . 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・世帯数の動き . . . . . 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)

# 東京圏における外国人人口と世帯数の動向

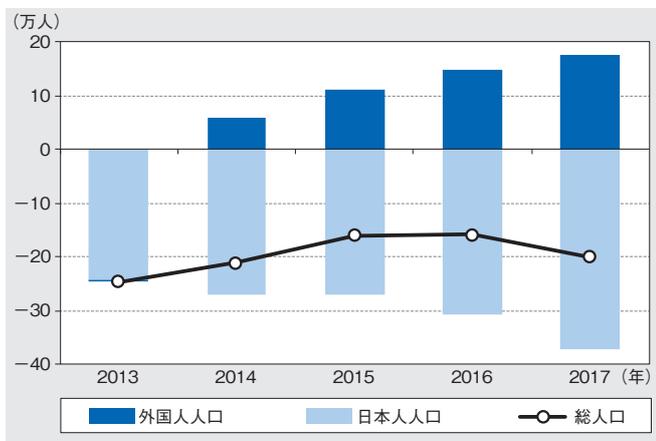
2018年7月11日に総務省の「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数（平成30年1月1日現在）<sup>※1</sup>」が公表されました。日本人人口が9年連続で減少するなか、外国人人口は増加が続いています。本稿では外国人人口と世帯数について、人口増加の多くを占める東京圏<sup>※2</sup>を中心に整理しました。また、本稿8ページでは、東京特別区毎の比較をしています。

## ●全国の総人口は外国人人口の増加が顕著で、世帯数の伸びも高水準

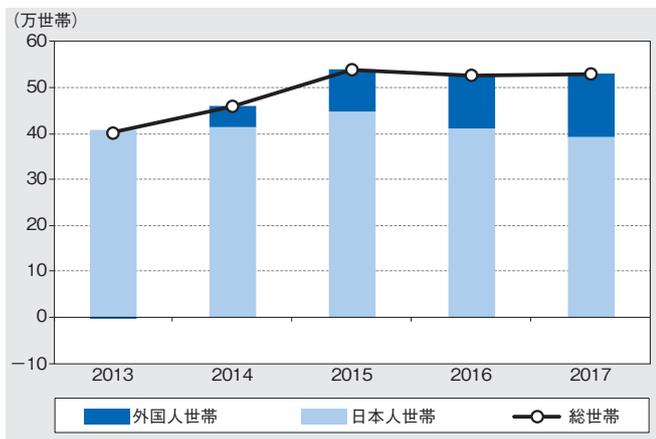
2018年1月1日の全国の総人口は、前年比19.9万人減少（前年比伸び率-0.16%）の1億2,770万人でした。日本人人口が37.4万人減少（同、-0.30%）するなか、外国人人口が17.4万人増加（同、+7.50%）し、日本人人口が減少する分の半分程度を外国人が補っています〔図表1〕。

全国の総世帯数は、前年比53万世帯増加（同、+0.92%）の5,800万世帯となりました。日本人世帯の増加が39.2万世帯（同、+0.70%）と小幅増加に止まる一方、外国人世帯の増加が13.8万世帯（同、+11.00%）と、高水準の伸びとなっています〔図表2〕。

〔図表1〕全国の総人口の増減内訳推移



〔図表2〕全国の世帯数等の増加内訳推移



(注) 図表1～4いずれも前年12月から当年12月までの増加数

## ●三大都市圏の外国人人口増加数は全国の7割を占める

外国人人口の増加の約7割が三大都市圏（東京圏、名古屋圏<sup>※3</sup>、大阪圏<sup>※4</sup>）に集中しています〔図表3〕。また、外国人人口増加の43%を占める東京圏では、東京都を除く、神奈川県、埼玉県、千葉県で、外国人の増加が総人口増加の8割程度に達しています〔図表4〕。

※1：住民基本台帳に基づく同調査は、2013年から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日現在

※2：東京圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

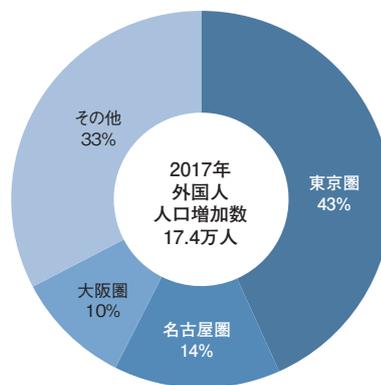
※3：名古屋圏：愛知県、岐阜県、三重県

※4：大阪圏：大阪府、兵庫県、京都府、奈良県

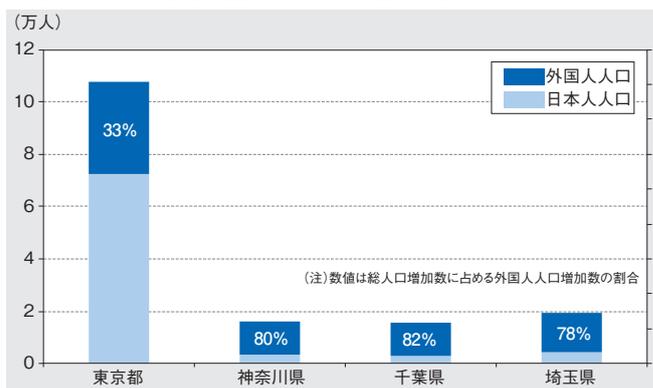
## ●東京圏では、アジア地域を中心とする外国人の留学生や若年労働者の増加が続いている

2018年1月1日の東京圏の外国人を年齢階級別にみ

〔図表3〕全国の外国人人口増加数の地域別内訳



〔図表4〕東京圏の都県別人口増減内訳（2017年）



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」

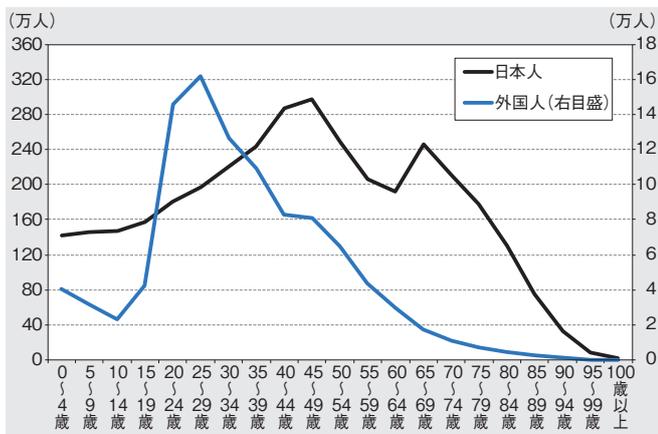
ると、40歳代が多い日本人とは異なり、20～30歳代の若年層が多くなっています[図表5]。

市区町村別の外国人増加数は、横浜市、川崎市等の政令指定都市、川口市や船橋市のほか、東京都では江戸川区、足立区等の都心5区<sup>※5</sup>以外の区が上位です。

横浜市は、東京圏の市区町村の中で歴史的経緯などから外国人が最も多く居住し定住化が進んでいることや、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が、外国人増加数が多い背景にあるとみられます。二番目に増加数が多い川口市は、市の商工会議所がベトナム企業と協定を結び、ベトナム人等の外国人技能実習生を受け入れていることなどが背景にあるとみられます[図表6]。

国籍・地域別の内訳をみると、アジア地域が9割以上で、中国(35%)に続き、ベトナム(19%)、ネパール(9%)の3か国で6割以上を占め、ヨーロッパや北米・南米は1割以

[図表5] 東京圏の日本人・外国人の年齢階級別人口(2018年1月1日時点)



[図表6] 東京圏市区町村別の外国人人口増加数(上位15位まで)

順位	都道府県名	市区町村名	2018年外国人人口増減数	2018/1/1時点外国人人口	(参考)2018年日本人人口増減数
1	神奈川県	横浜市	4,856	91,440	-2,854
2	埼玉県	川口市	3,290	33,279	1,265
3	神奈川県	川崎市	3,106	38,811	10,758
4	東京都	江戸川区	2,630	33,457	1,222
5	東京都	足立区	2,309	29,726	1,857
6	東京都	中野区	2,263	17,956	960
7	東京都	板橋区	2,052	24,719	2,352
8	東京都	葛飾区	1,962	20,730	1,568
9	東京都	豊島区	1,950	29,010	854
10	東京都	江東区	1,821	27,898	4,865
11	東京都	練馬区	1,818	18,240	2,950
12	東京都	杉並区	1,809	16,352	3,730
13	埼玉県	さいたま市	1,805	22,952	8,797
14	東京都	世田谷区	1,735	19,931	5,837
15	千葉県	船橋市	1,729	16,883	2,851

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」

下にとどまります[図表7]。

在留資格別増加数の内訳は、留学生が23%で最も多く、技術・人文知識・国際業務<sup>※6</sup>が20%、永住者等<sup>※7</sup>が16%と上位を占めるほか、技能実習は11%となっています[図表8]。

2018年6月に政府は、新たな在留資格の創設や従来の外国人材の受入れの更なる促進のため「新たな外国人材の受入れ<sup>※8</sup>」を示しました。従来から受入れている留学生に対し、日本企業とのマッチング機会を増やしたり、日本で就労可能な在留資格への円滑な変更が示されたほか、外国人の受入れ環境の整備が検討される見込みです。これら施策により高度外国人材を中心に留学卒業生の就労が進めば、オフィス需要にプラスとなると考えられます。また、受入れ環境整備の1つとしての住居では、外国人が生活しやすい機能等を備えた賃貸住宅や、留学生のための学生寮等の整備がさらに進むと思われます。

(以上、都市未来総合研究所 秋田 寛子)

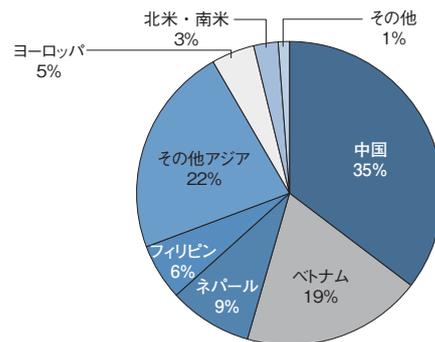
※5:都心5区:千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

※6:技術・人文知識・国際業務とは、機械工学等の技術者、通訳、デザイナーなど。教授や高度専門職等とともに「専門的・技術的分野」の高度外国人材とされる。

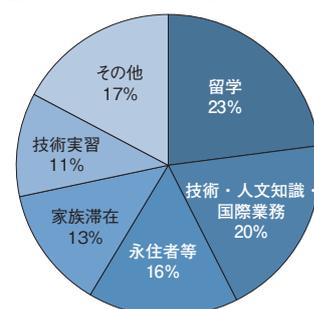
※7:永住者等は永住者と永住者の配偶者等の合計

※8:6月15日に閣議決定された「経済財政運営と改革の基本方針2018」では、新たな在留資格の創設や従来の外国人材受入れの更なる促進、外国人の受入れ環境の整備が示された。

[図表7] 東京圏外国人人口増加数の国籍・地域別内訳



[図表8] 東京圏の外国人人口増加数の在留資格別内訳



(注)図表7,8とも2016年12月から2017年12月までの増加数の割合  
図表7,8のデータ出所:法務省「在留外国人統計」

## ■ 景気の動向 (全国)

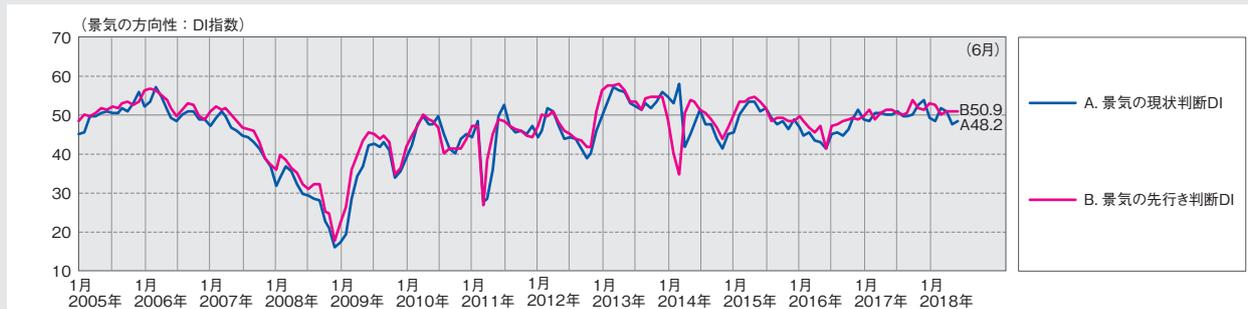
### 図1 景気動向指数



注：平成29年(2017年)1月分以降、「中小企業出荷指数(製造業)」公表休止のため、「景気動向指数」の一致指数採用系列は10指標から9指標に変更された。

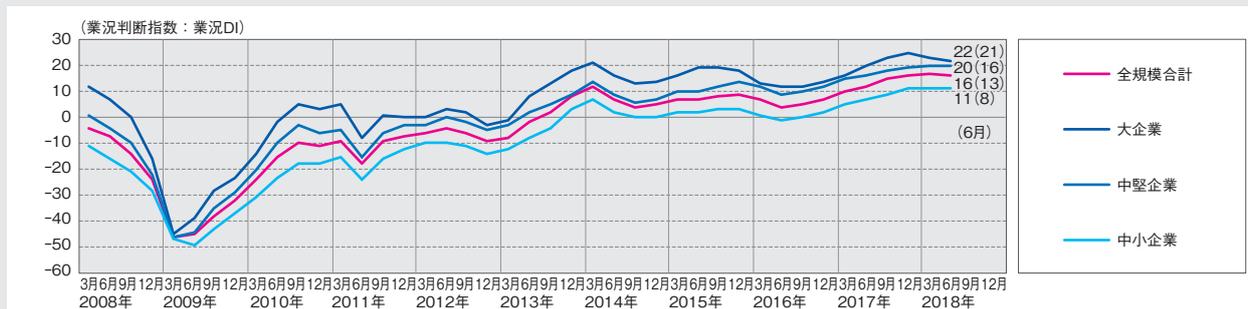
データ出所：内閣府「景気動向指数」

### 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(本稿は2018年9月を対象とする予測値)。

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角性を示す指数。  
(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。

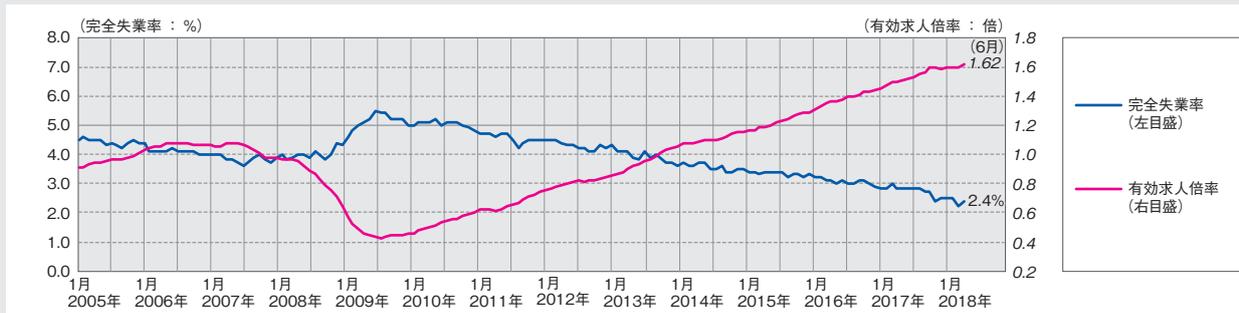
## ■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

### 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「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】

図4 消費者物価指数  
国内企業物価指数

：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。  
：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)

都市銀行住宅ローン(変動)

：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。

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

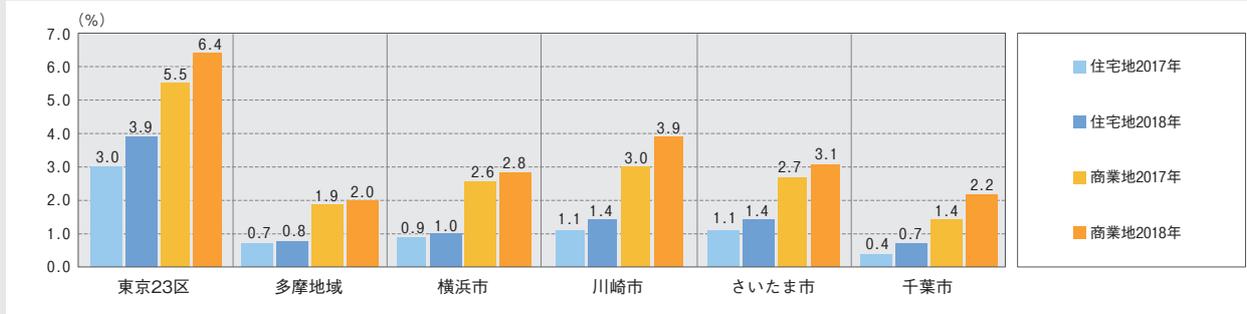
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。

注記：図1から図6はいずれも2018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

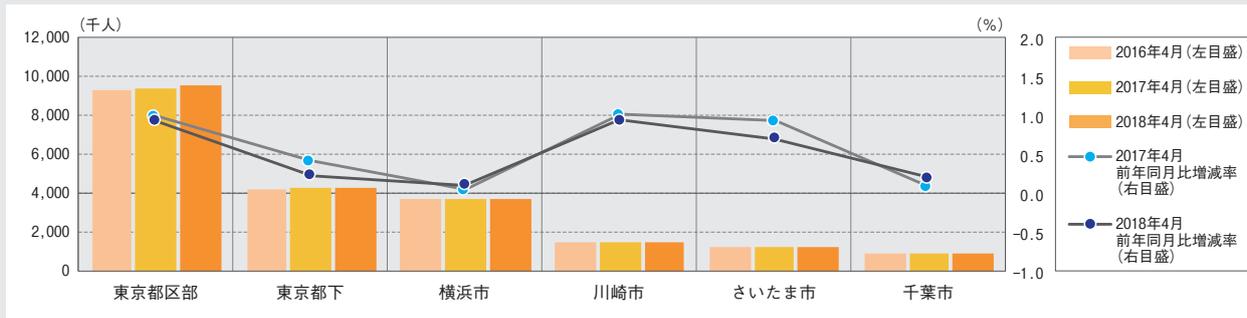
図1 用途別平均地価(公示地価の前年比)



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」

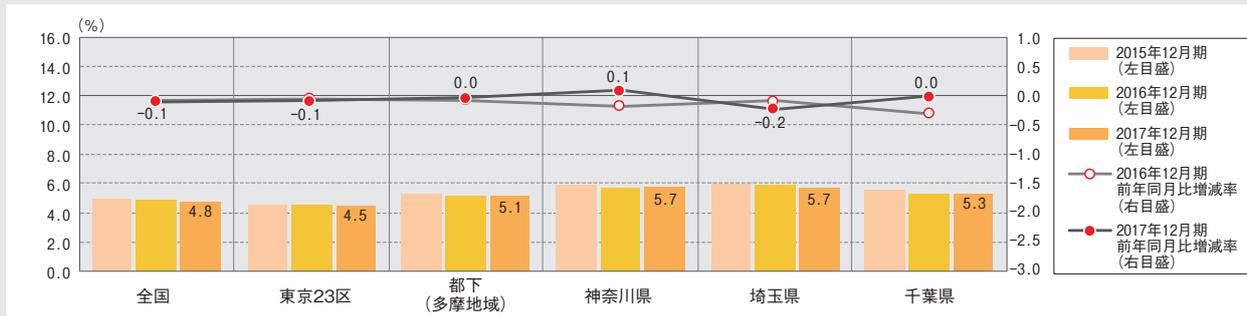
図2 総人口の推移



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2017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

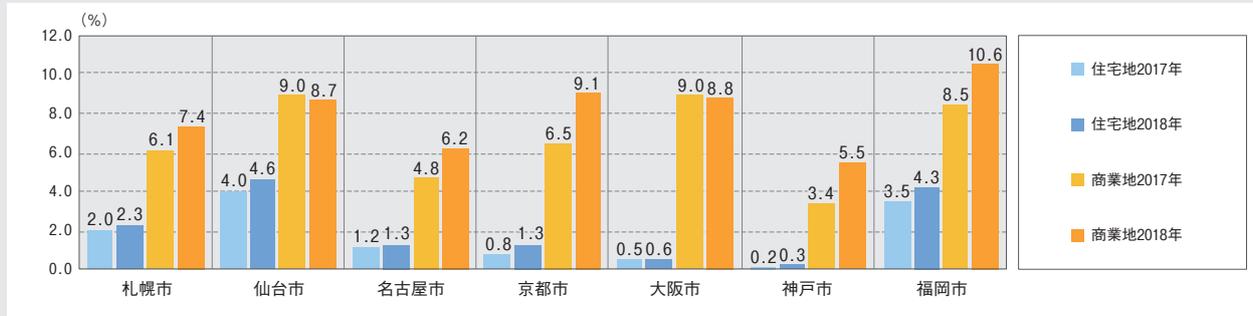
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。  
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したものの。

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)

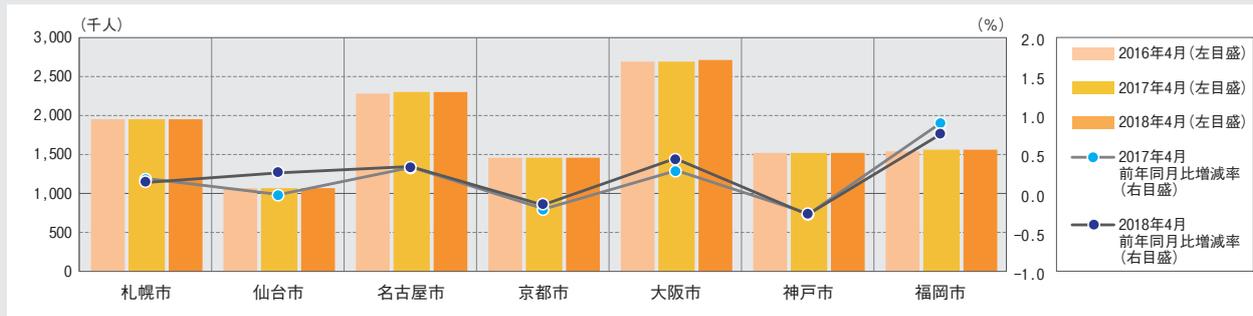
### 図4 用途別平均地価(公示地価の前年比)



注：各年1月1日現在の地価の対前年変動率の平均。

データ出所：国土交通省「地価公示」

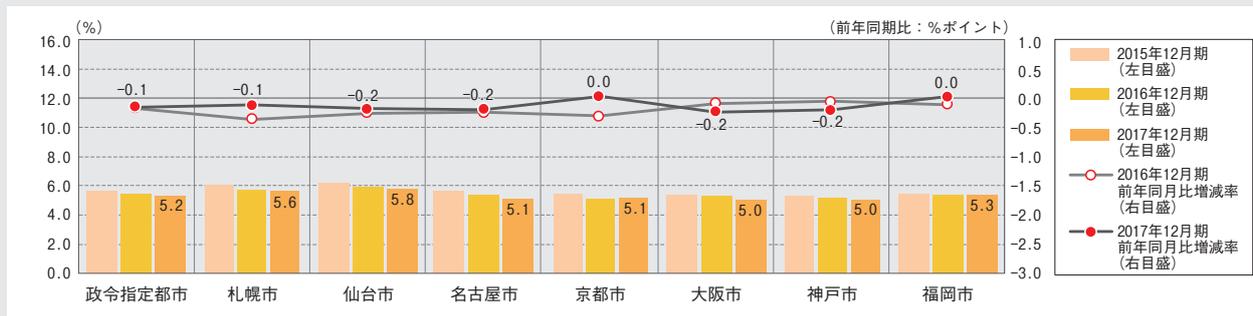
### 図5 総人口の推移



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2017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。

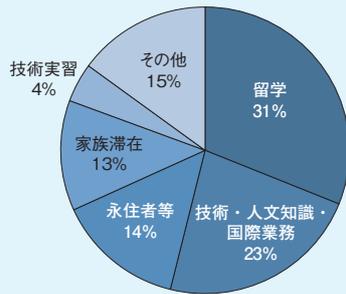
注記：図1から図6はいずれも2018年7月31日時点で入手できたデータに基づき作成

## 東京23区における外国人人口・世帯数の動き

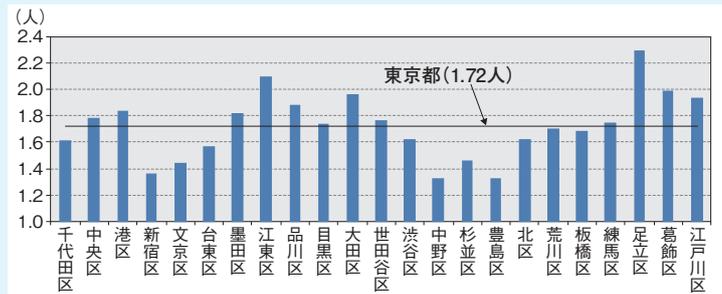
東京都の外国人人口増加数<sup>※1</sup>を在留資格別にみると、都内には多くの教育機関や企業などが立地していることなどから、留学生(31%)と技術・人文知識・国際業務(23%)の占める割合が3ページに示した東京圏よりもさらに高くなっています[図表1]。東京23区の区別に外国人人口増加数と総人口に占める外国人人口比率<sup>※2</sup>、外国人人口に占める20歳代の比率を示しました[図表2]。総人口に占める外国人比率が高い豊島区、新宿区などは外国人人口に占める20歳代の比率が高く、留学生などの増加が多いと考えられます。また、外国人人口に占める20歳代の比率が低い足立区、江東区などでは、団地等に家族で居住する外国人世帯の増加が要因の一つと考えられます。外国人世帯の1世帯当たり平均人員数<sup>※3</sup>をみても、豊島区などの区は1.3人程度と低い水準にとどまっているのに比べ、足立区などでは2人を上回っています[図表3]。

(以上、都市未来総合研究所 秋田寛子)

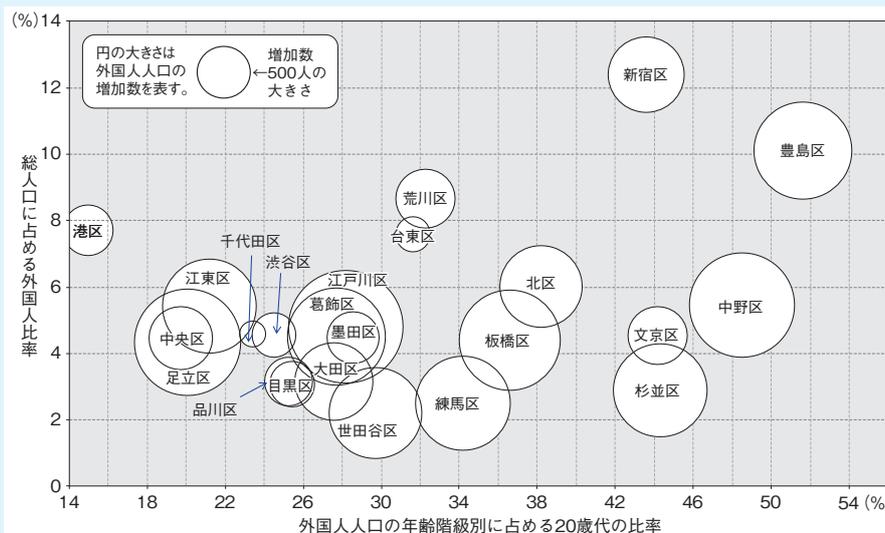
[図表1] 東京都外国人人口増加数の在留資格別内訳  
(2016年12月から2017年12月までの増加数)



[図表3] 東京23区の区別外国人世帯の1世帯当り人員数  
(2018年1月1日)



[図表2] 東京23区の外国人人口増加数、総人口に占める外国人人口比率、外国人人口の20歳代の比率



※1: 外国人人口増加数は、2016年12月から2017年12月までの増加数

※2: 外国人人口比率は、日本人人口と外国人人口の合計(2018年1月1日時点)に占める外国人人口の割合

※3: 外国人世帯の1世帯当り平均人員数は、外国人を外国人世帯数で除して算出している。このため、日本人と外国人との混合世帯は含まれていない。

図表1のデータ出所: 法務省「在留外国人統計」

図表2,3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」

## 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

## 不動産マーケットレポート 2018.9

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

〒103-8670 東京都中央区八重洲1-2-1

<http://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さ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。