

# 不動産投資レポート

## 急増する外国人の居住状況

金融研究部 不動産投資チーム 准主任研究員 [吉田 資](#)  
(03)3512-1861 e-mail : [tyoshida@nli-research.co.jp](mailto:tyoshida@nli-research.co.jp)

### 1—はじめに

[前著](#)<sup>1</sup>で述べたとおり、日本人が減少する中、外国人の増加は著しい。特に、住宅の需要に大きな影響を及ぼす若年層と中壮年層では外国人の存在感は急速に高まっている。また、首都圏だけでなく、地方の市区町村にもその動きは広がっている。今後も、政策の後押しを受けて、外国人留学生および労働者の流入は続くと見込まれる、そこで、本稿では、増加する外国人の居住状況を概観し、住宅市場に与える影響について考えたい。

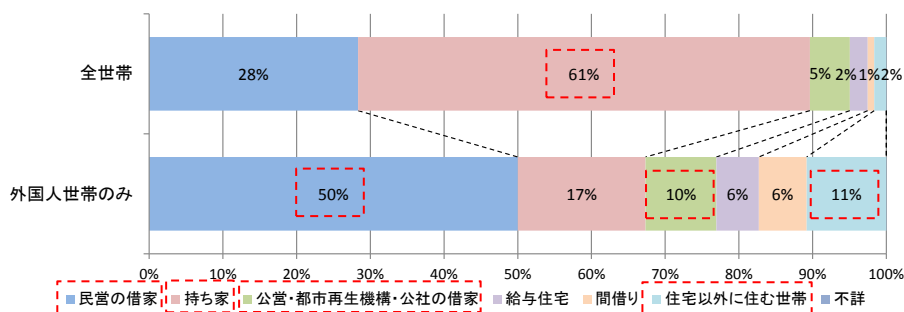
### 2—外国人の居住状況

#### (1)概況

総務省「国勢調査」によれば、日本人を含む「全世帯」では「持ち家」に住む世帯が61%を占め、次いで「民営の借家」が28%を占めている（図表1）。一方、「外国人のみの世帯」に限定すると、「民営の借家」に住む世帯が50%を占めており、「持ち家」に住む世帯は17%となっている。また、「公営・都市再生機構・公社の借家」に住む世帯が10%を占め、「全世帯」（5%）の倍である。先行研究<sup>2</sup>等によれば、公営の住宅団地は、民間の賃貸住宅に借りる際に必要な保証人や礼金・手数料が不要であり、一定の所得基準を満たせば契約時の敷金のみで入居可能なため、外国人の入居希望者が多い。一部の団地では外国人入居者の占める割合が非常に高くなっているとの指摘もある。

また、留学生や若年層の外国人労働者は、学校や会社の寮に居住するケースも多い。そのため、「住宅以外に住む世帯<sup>3</sup>」が11%を占めている。一方、「全世帯」では2%にすぎない。

図表-1 外国人世帯の居住状況(全国・住宅の種類別)



(出所)総務省「平成27年国勢調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

<sup>1</sup> 吉田資『若年層と中壮年層に着目した外国人の人口動態』ニッセイ基礎研究所、基礎研レポート、2018年11月28日

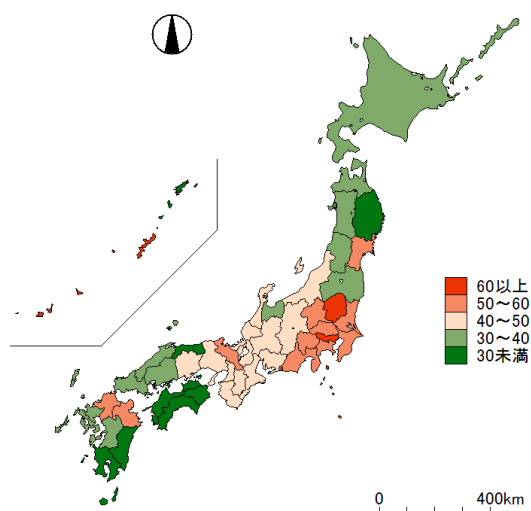
<sup>2</sup> 江衛、山下清海『公共住宅団地における華人ニューカマーズの集住化;埼玉県川口芝園団地の事例』人文地理学研究第29号、2005年3月25日

<sup>3</sup> 寮・寄宿舎や、学校・事務所・工場などの居住用でない建物に居住する世帯

都道府県毎に外国人世帯の居住状況を確認すると、「民営の借家」に住む外国人世帯が多い都道府県は、首都圏（1都3県）のほか、宮城県や福岡県、沖縄県等となっている（図表2）。一方、「住宅以外の住む世帯」が多いのは、東北地方や四国・九州地方の都道府県である（図表3）。

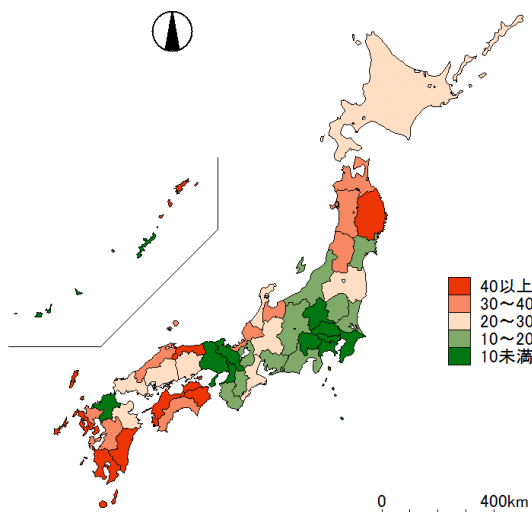
また、関西圏や首都圏の都道府県では、「持ち家」に住む外国人世帯が約2～3割を占めている（図表4）。東京で働く外国人を対象としたアンケート調査<sup>4</sup>によれば、住宅の所有形態に関して、現在は「個人契約による賃貸借」との回答（61%）が最も多かったのに対し、「将来の選択」では「所有」との回答（48%）が最多であった（図表5）。大都市圏で働く外国人は、住宅所有への意向が強いと言え、外国人の動向が賃貸市場だけでなく、売買市場に影響を及ぼす可能性が示唆される。

図表-2 「民営の借家」の占める割合（外国人のみ世帯・都道府県別）



（出所）総務省「平成27年国勢調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成 ※ 単位：%

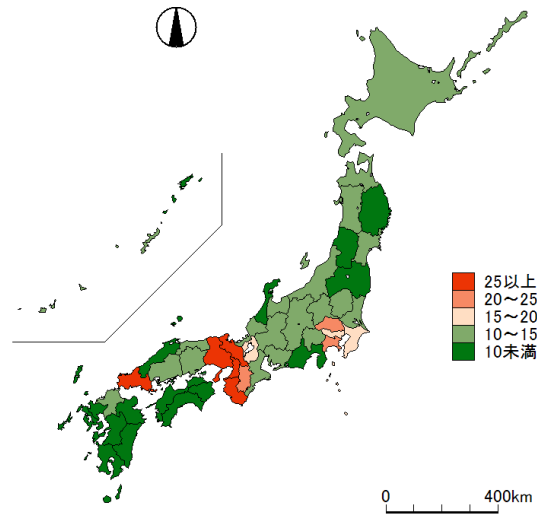
図表-3 「住宅以外の住む世帯」の占める割合（外国人のみ世帯・都道府県別）



（出所）総務省「平成27年国勢調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成 ※ 単位：%

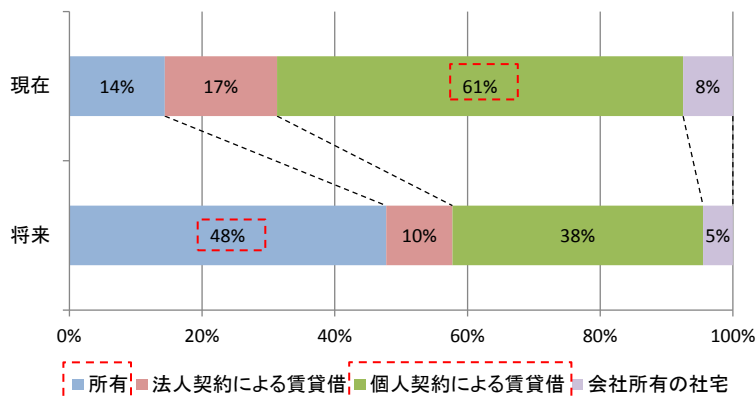
<sup>4</sup> 一般社団法人不動産協会「外国人ビジネスパーソン都市・オフィス・居住環境に関するニーズ調査報告書」(2015年10月)

図表-4 「持ち家」の占める割合(外国人のみ世帯・都道府県別)



(出所)総務省「平成 27 年国勢調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成 ※ 単位: %

図表-5 住宅の所有形態



(出所)一般社団法人不動産協会「外国人ビジネスパーソンの都市・オフィス・居住環境に関するニーズ調査報告書」をもとにニッセイ基礎研究所作成

## (2)外国人留学生の住居の特色

続いて、外国人留学生の居住状況を確認する。日本学生支援機構「外国人留学生在籍状況調査結果」によれば、外国人留学生の約 8 割が「民間借家・アパート」、約 2 割が留学生宿舎や一般の学生寮等に住んでいる（図表 6）。

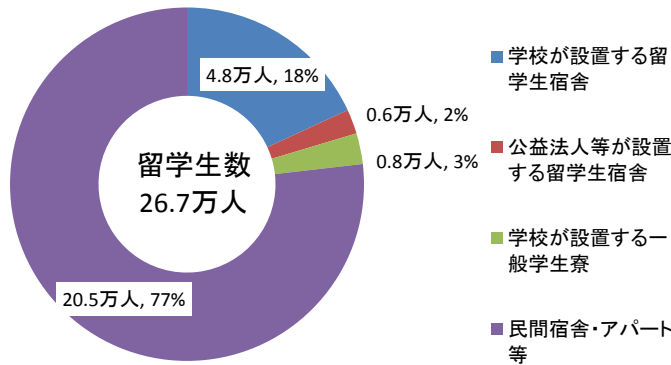
日本学生支援機構「平成 27 年度私費外国人留学生生活実態調査概要」によれば、外国人留学生が宿舎（住居）を選ぶ際に重視した項目に関して、「家賃・初期費用」との回答が最も多く（85%）、次いで、「学校からの距離・通学時間」（67%）、「周辺環境の利便性」（44%）との回答が多かった（図表 7）。住宅の選定基準は日本人学生と大きく変わらない。

一方、住居費の状況をみると、「月額 4 万円未満」との回答が約 6 割を占めた（図表 8）。全国大学生活協同組合連合会「学生生活実態調査」によれば、日本人学生（自宅外生）の平均住居費（2017 年）は月額 52,820 円であり、外国人留学生は家賃を安価に抑えているようだ。

住居の広さに関して、一人あたりの専有面積は、「7.5 m<sup>2</sup>以上 10 m<sup>2</sup>未満」との回答が最も多く、「15

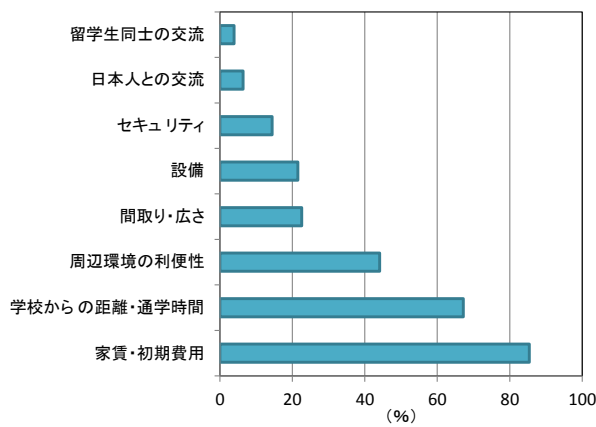
㎡未満」との回答が約7割を占めた（図表9）。また、約半数の留学生が同居をしており、同居人としては他の「外国人留学生」との回答が最も多かった（図表10）。外国人留学生の中には、日本の高い家賃負担を軽減するためにルームシェアをして、2～3人で共同生活する学生も多い。特に、中国人留学生の多くは中学・高校生の時に相部屋での寮生活を経験しており、ルームシェアにあまり抵抗感がない模様である。日本人の大学生（自宅外生）においては、ワンルームマンション等で一人暮らしをする学生が大半を占めているのとは、対照的である。

図表-6 外国人留学生の居住状況



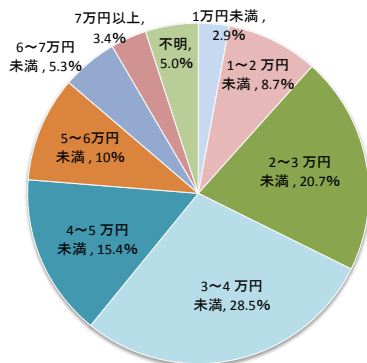
(出所) 日本学生支援機構「外国人留学生在籍状況調査結果」をもとにニッセイ基礎研究所作成

図表-7 宿舎を選ぶ際に重視したもの

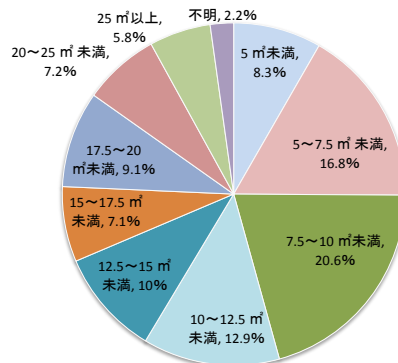


(出所) 日本学生支援機構「平成27年度私費外国人留学生生活実態調査概要」をもとにニッセイ基礎研究所作成

図表-8 住居費の分布

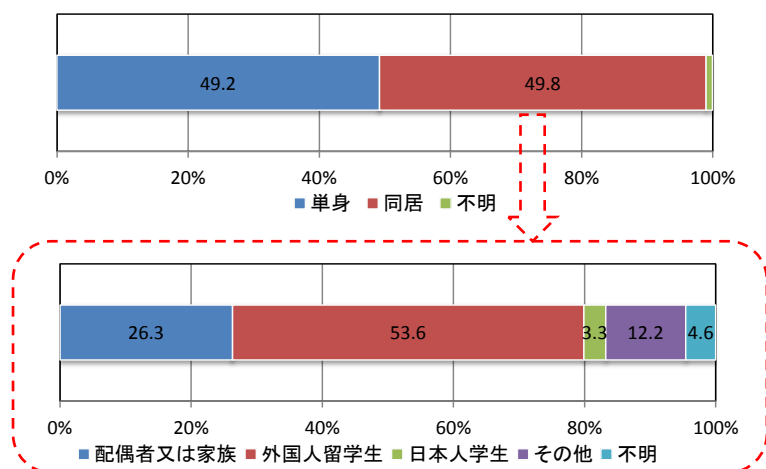


図表-9 一人当たり占有面積の分布



(出所) 日本学生支援機構「平成27年度私費外国人留学生生活実態調査概要」をもとにニッセイ基礎研究所作成

図表-10 外国人留学生の同居人



(出所)日本学生支援機構「平成 27 年度私費外国人留学生生活実態調査概要」をもとにニッセイ基礎研究所作成

### (3)業種別にみた外国人労働者の住居の特色

厚生労働省「外国人雇用状況」によれば、外国人労働者の約 3 割が「製造業」に従事しており、次いで、「卸売業・小売業」(13%)、「宿泊業、飲食サービス業」(12%)の順が多い(図表 11)。

図表 12 は、先行研究<sup>5</sup>等をもとに、業種(職種)別に外国人労働者の住居の特色を整理したものである。業種(職種)により就業時間帯や雇用期間等は異なることから、住宅選好の際に重視するポイントも大きく変わってくる。例えば、「飲食サービス業」の就業者(例:飲食店のコック)は、業務が深夜まで及ぶこともあることから、通勤利便性(職場までの近さ)を重視する。雇用期間に期限のあるシステムエンジニアは、家具付きのマンションを探ることが多い。また、文化の違いも住宅選好に影響を及ぼしている。製造業に多く従事している日系ブラジル人はバーベキューパーティーを開くために、複数の駐車場がある庭付きの戸建て住宅を求めることもあるようだ。

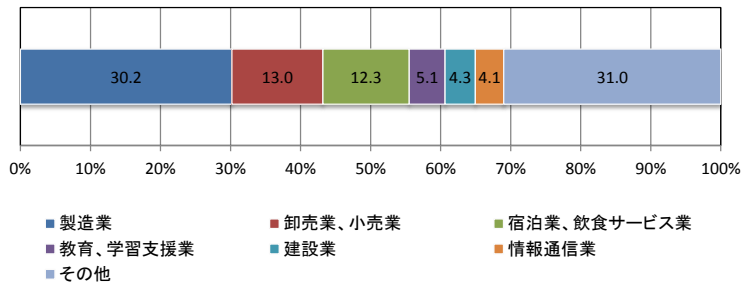
都道府県毎に、外国人労働者の業種内訳を確認すると、「愛媛県」で働く外国人労働者の 70%が「製造業」に従事している。次いで、外国人労働者の内、「製造業」で働く人の割合が高い都道府県は、「岩手県(60%)」であった。「製造業」の割合が 50%を超える都道府県は、12 都道府県に及ぶ(図表 13)。

外国人労働者の内、「卸売業・小売業」で働く人の割合が高い都道府県は、第 1 位が「山口県(25%)」、第 2 位が「東京都(20%)」であった(図表 14)。また、「宿泊業、飲食サービス業」で働く人の割合が高い都道府県は、第 1 位が「東京都(22%)」、第 2 位が「沖縄県(16%)」であった(図表 15)。全般的には、東京をはじめとする商業活動が活発な都市部では両業種で働く人の割合が高い傾向にある。

上記の通り、外国人労働者が従事する業種は地域・エリア毎に違いがあり、その地域差は住宅選好に大きな影響を及ぼす。今後、外国人の増加が見込まれる中、不動産事業者は、外国人の就業状況も留意し、ビジネスを展開することが一層求められるだろう。

<sup>5</sup> 萩野政男「外国人向け賃貸住宅」ノウハウと実践』週刊住宅新聞社、2015 年 6 月

図表-11 外国人労働者の業種内訳



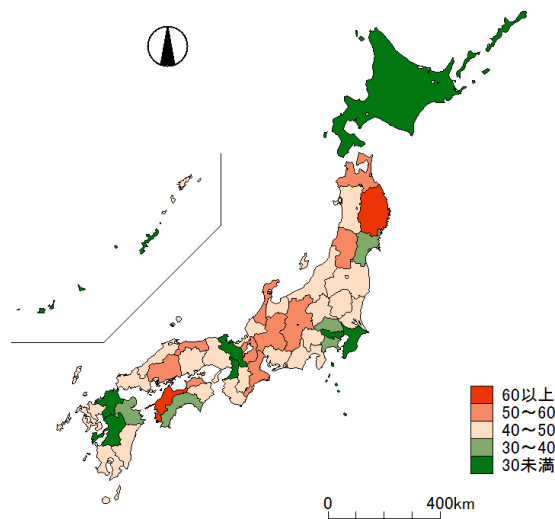
(出所)厚生労働省「外国人雇用状況」をもとにニッセイ基礎研究所作成

図表-12 外国人労働者の住居の特色(業種別)

業種	業種の特徴	住宅の特色
製造業 (工業勤務)	・在留資格で職種に制限がない(単純作業等にも従事可能な)日系ブラジル人等が多い。	・単身者は家賃を抑えたアパート等。 ・子どもがいる世帯では、バーベキュー等が可能な庭付きの戸建て住宅が好まれる。
飲食サービス業 (飲食店のコック)	・深夜時間帯までの勤務が多い。	・職場まで徒歩・自転車で通勤可能な立地が求められる。
情報通信業 (システムエンジニア)	・人材派遣会社を通じ、就業する労働者も増加(期限付きの雇用形態)。 ・労働時間は比較的長い。	・期限付きの雇用形態の場合、「家具付きのマンション」が人気。 ・労働時間が長いことから、通勤利便性(職場までの近さ)が特に求められる。
教育・学習支援業 (語学教師)	・在留資格(技術・人文知識・国際業務)を取得する際、継続雇用(見込み)が求められる。	・日本人が住居探しの際に求める点と大きな差はない(「職場への通勤利便性」・「家賃」・「広さ」、等)

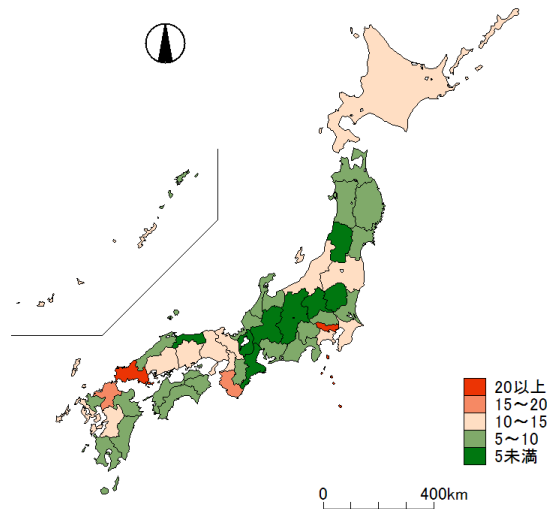
(出所)週刊住宅新聞社「外国人向け賃貸住宅」ノウハウと実践」、雑誌記事等をもとにニッセイ基礎研究所作成

図表-13 「製造業」の占める割合(外国人労働者・都道府県別)



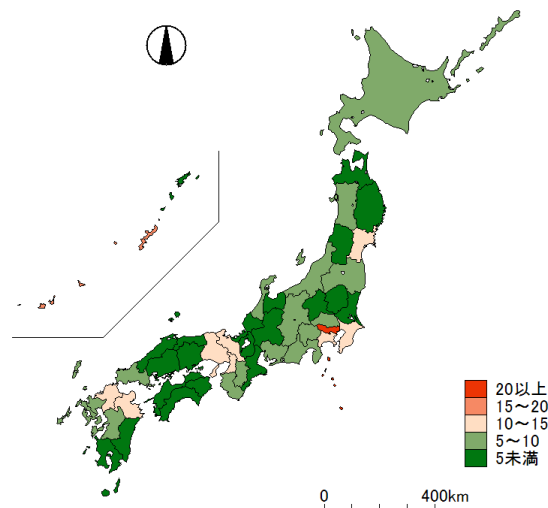
(出所)厚生労働省「外国人雇用状況」をもとにニッセイ基礎研究所作成 ※ 単位: %

図表-14 「卸売業・小売業」の占める割合(外国人労働者・都道府県別)



(出所)厚生労働省「外国人雇用状況」をもとにニッセイ基礎研究所作成 ※ 単位; %

図表-15 「宿泊業、飲食サービス業」の占める割合(外国人労働者・都道府県別)



(出所)厚生労働省「外国人雇用状況」をもとにニッセイ基礎研究所作成 ※ 単位; %

### 3—外国人を取り巻く住宅仲介の状況

外国人の増加が著しい中、今後、住宅仲介の現場では外国人客は増加するだろう。以下、外国人を取り巻く住宅仲介事情について概観する。

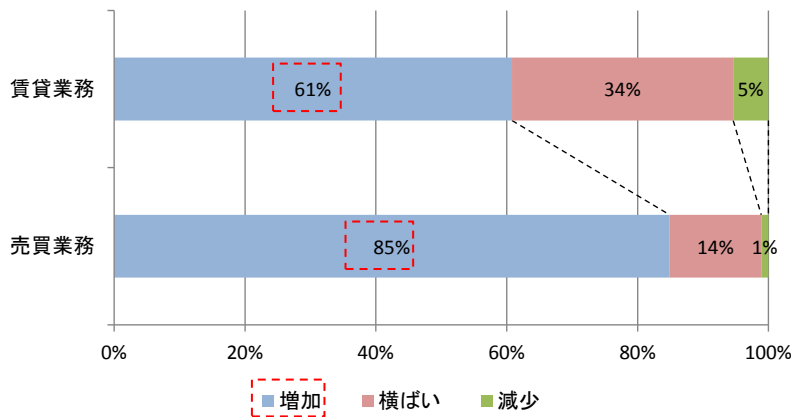
国土交通省が不動産事業者を対象に実施した「不動産売買・賃貸業務における外国人対応に関する調査」(2015年10月~11月)によれば、外国人客が取引に占める割合は、不動産売買業務、賃貸業務ともに「0~5%未満」との回答が8割以上を占めた。外国人が急増している状況の割には、現状では外国人客への不動産仲介事例はあまり多くないようだ。ただし、10年前と比較して、「外国人との取引が増加した」との回答は、売買業務では8割強、賃貸業務では約6割を占めており、外国人との不動産ビジネスは徐々に拡大していることが窺える(図表16)。

物件仲介業務での対応に関して、「外国人客に対する対応マニュアルの整備」に関する質問では、売買業務、賃貸業務ともに「整備していない。整備する予定はない」との回答が8割以上を占めた(図表17)。また、「外国人向けの物件資料作成」についての質問では、「外国人向けに物件資料を作成している」との回答は2割未満であった(図表18)。不動産仲介現場での外国人客の対応には、まだ不十分な部分も見られる。

また、外国人ビジネスパーソンを対象としたアンケート調査<sup>6</sup>によれば、「日本での生活をより豊かに快適にするための諸方策」(住居の紹介)に関する質問に関して、「住宅情報や仲介、手続き等の多言語対応」の項目では、「満足している」との回答割合(53%)が、「重視する」との回答割合(72%)を大きく下回った。また、「子どもの通学に便利な居住地の選定や紹介」の項目でも、「満足している」との回答割合(54%)が、「重視する」との回答割合(86%)を大きく下回った。(図表19)。

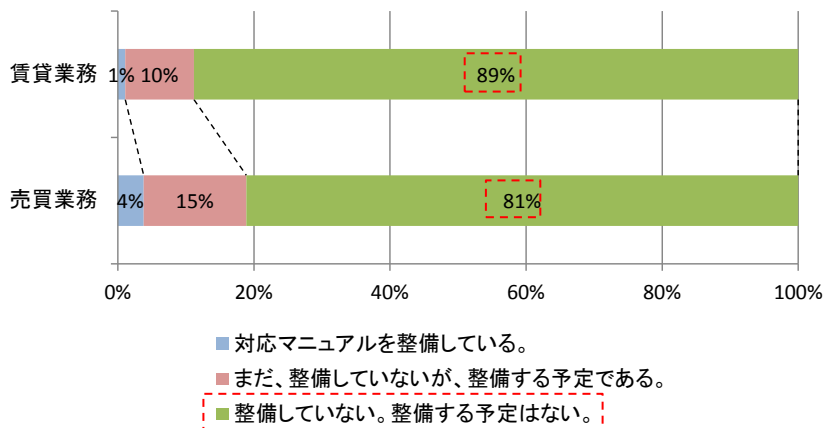
現状では、言語対応等を含め、外国人のニーズを十分に汲み取った住宅の紹介(仲介)をうまく行えていないと言える。

図表-16 外国人客との取引状況(10年前との比較)



(出所)国土交通省「不動産売買・賃貸業務における外国人対応に関する調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

図表-17 外国人客に対する対応マニュアルの整備状況

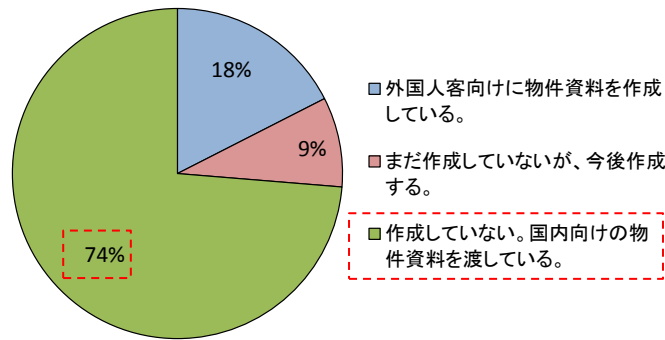


(出所)国土交通省「不動産売買・賃貸業務における外国人対応に関する調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

<sup>6</sup> 一般社団法人不動産協会「外国人ビジネスパーソン都市・オフィス・居住環境に関するニーズ調査報告書」(2015年10月)

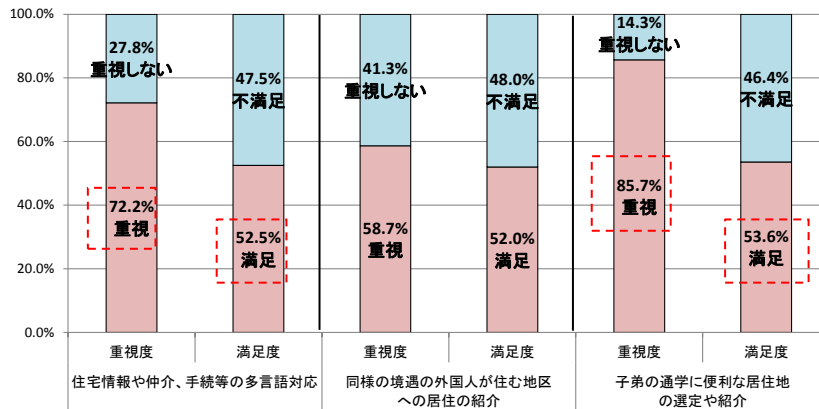


図表-18 外国人向けの物件資料の作成状況



(出所)国土交通省「不動産売買・賃貸業務における外国人対応に関する調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

図表-19 日本での生活をより豊かに快適にするための諸方策(住宅の紹介に関して)



(出所)一般社団法人不動産協会「外国人ビジネスパーソンの都市・オフィス・居住環境に関するニーズ調査報告書」をもとにニッセイ基礎研究所作成

#### 4—おわりに

今後、人手不足の深刻化が見込まれる中、外国人留学生・労働者の受け入れ拡大は必要不可欠な状況といえる。特に、人口が大幅に減少する地方都市では、喫緊の課題でもあり、今後、住宅賃貸・売買市場では、外国人の存在感はますます高まることを見込まれる。

前述の通り、外国人の居住状況は地域により事情が異なる。また、従事している仕事や文化により、住宅に対するニーズも様々である。一方で、「住居」に関する外国人受け入れの体制は、不十分な部分も多い。ただし、2017年8月には、国土交通省から「不動産事業者のための国際対応実務マニュアル」が公表される等、外国人との不動産取引を行う体制を整備する動きも始まっている。

今後、不動産ビジネスを拡大するためには、外国人を取り巻く背景や住居に対するニーズを理解し、事業戦略に織り込むことが本格的に求められるだろう。

(ご注意) 本誌記載のデータは各種の情報源から入手・加工したものであり、その正確性と安全性を保証するものではありません。また、本誌は情報提供が目的であり、記載の意見や予測は、いかなる契約の締結や解約を勧誘するものでもありません。