

賃貸住宅にも影を落とす外国人需要消滅

<要旨>

日本での就労や留学を目的とする外国人の増加を背景として、国内の外国人世帯数の増加が続いている。外国人世帯が居住する住宅は、民間の賃貸住宅がほぼ半数である。民間賃貸住宅に住む世帯数の増加に占める外国人世帯の比率は、日本全体では30%を超えたと推計され、賃貸住宅市場における外国人の存在感が高まっている。

しかし、新型コロナウイルスの感染拡大防止のため、現時点では外国人の入国に対する厳しい制限が続いており、賃貸住宅市場においても新たな外国人需要は消滅した状況にあると推測される。

不動産投資市場では、賃貸住宅は収益の安定した資産とみられているが、外国人需要の消滅は賃貸住宅の需要を鈍化させる虞がある。特に、賃貸住宅の需要増加に対する外国人世帯の比率が高い都市は、他の都市に比べその懸念が強い。

入国制限が完全に解除される時期が見えないなか、新規需要の3割を占める外国人需要の消滅あるいは減少が長期化すれば、賃貸住宅の安定性や成長性に対する見方が変わることも考えられる。

海外から日本を訪れる外国人は、昨年まで順調に増加を続けてきたが、新型コロナウイルス感染拡大防止のため、外国人渡航者の日本国内への入国が制限されたことにより、4～6月には訪日外客数が3ヶ月連続で前年同月比▲99.9%と大幅に減少し、いわゆる「インバウンド需要」は消滅した状態となった。

不動産市場では、インバウンド需要の消滅はホテル・商業施設の稼働率や売上高に大きな影響を与えている。住宅やオフィスなど他の不動産に対する影響は軽微とみられているが、本稿では来日する外国人が短期滞在の旅行者だけではなく、日本に長期滞在する外国人も増加していることに着目し、賃貸住宅市場におけるインバウンド需要の影響について検証する。

1. 在留外国人の増加ペースは 2015 年ごろから加速

法務省「出入国管理統計」によると、新規入国外国人¹はリーマンショック後の 2009 年と東日本大震災が発生した 2011 年には減少したが、その後は増加を続けており、2019 年には 2,840 万人と 2014 年比で 2.3 倍となった。

新規入国外国人の大半は滞在期間 90 日以内の短期滞在者だが、短期滞在者を除いた日本に長期滞在する外国人についても、2019 年は 59.2 万人(2014 年比+76%)と大きく増加しており、在留外国人の増加ペースは 2015 年ごろから加速している(次頁図表1)。

¹ 「新規入国外国人」は外国人入国者数から再入国者数を除いたもの。「再入国者数」とは、我が国に就労、勉学等で中長期にわたり在留している外国人で、里帰りや観光・商用で一時的に我が国を出国し、再び入国する者の数。

この背景には、日本人の労働力不足に対応するため、企業が外国人の雇用を増やし、高度外国人材や技能実習などの資格による就労目的での在留が増加していることがある。また、日本政府が2020年・30万人を目標に、留学生の受け入れ拡大を政策として推進したことで、留学生数が伸びたことも在留外国人の増加に寄与している(図表2)。

図表1 新規入国外国人数と在留外国人数



(資料)法務省「出入国管理統計」「在留外国人統計」

図表2 外国人労働者数と留学生数



(資料)厚生労働省「外国人労働者の雇用状況の届出状況」
文部科学省「外国人留学生在籍状況調査」

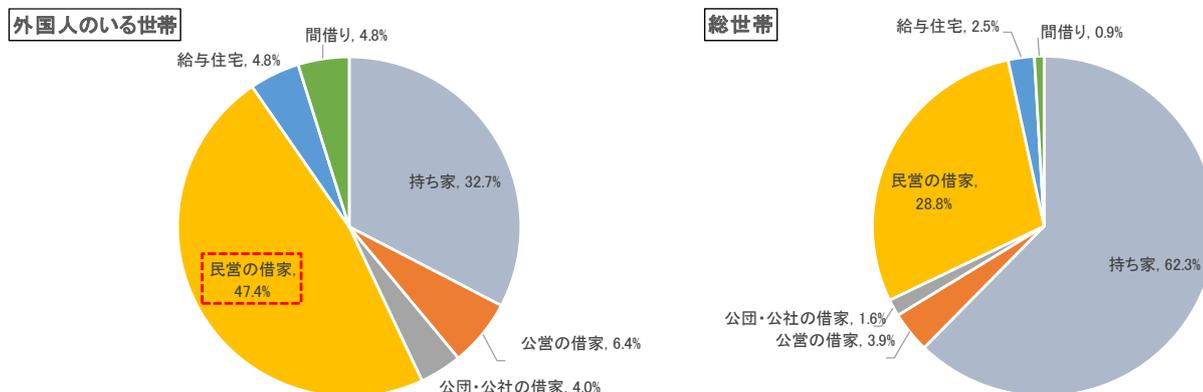
在留外国人の増加に伴い外国人世帯も増加しており、総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」によると、外国人世帯数(複数国籍世帯²を含む、以下同じ)は、2015年の149万世帯から2020年には216万世帯へ45.3%増加している。

同期間の総世帯数の増加率は+4.7%であり、総世帯数増加のうち25.4%を外国人世帯が占めた。総世帯数に対する外国人世帯の構成比は2020年時点でも3.7%に過ぎないが、日本人世帯の増加が鈍化するなか、世帯数増加における外国人世帯の存在感は着実に高まっている。

2. 外国人世帯は民間借家の居住比率が高い

日本に長期間滞在する外国人は、ホテルなどの宿泊施設ではなく住宅に居住する必要があるが、2015年の国勢調査により外国人世帯が居住する住宅の種類をみたのが次の図表3である。

図表3 居住する住宅の種類(2015年)



(資料)総務省「平成27年国勢調査」

² 外国人と日本人で構成する世帯のこと。

外国人世帯が居住する住宅のうち、「民営の借家」に住む世帯が47.4%とほぼ半数を占めており、「公営の借家」と「公団・公社の借家」も含めると6割弱の外国人世帯が借家に居住している。対して、日本人世帯も含む総世帯数で同じデータをみると、「持ち家」が62.3%と最も多く「民営の借家」は28.8%と3割以下の比率である。

このように、外国人世帯が居住する住宅は借家が主であり、なかでも「民営の借家」の比率が高いことが特徴といえる。

先にも述べたように、在留外国人の増加ペースが加速したのは2015年以降であり、「民営の借家」に住む外国人世帯数も2015年以降大きく増加していると考えられる。しかし、国勢調査は2015年に実施されたものが最新であるため、現時点での世帯数は把握できない。

そこで、①2015年から2020年の世帯数増加率が毎年実施されている住民基本台帳による増加率と同じ、②居住する住宅の構成比は2015年国勢調査と変わらない、と仮定し2020年の「民営の借家」に住む外国人世帯数の推計を試みた。

その結果、2020年における「民営の借家」に住む外国人世帯は75万世帯と、2015年比で23万世帯増加したと推計される(図表4)。同様に、この間の「民営の借家」に住む総世帯数は71万世帯の増加と推計されるので、「民営の借家」世帯増加のうち32.8%は外国人世帯によるものであり、在留外国人の増加は「民営の借家」即ち民間賃貸住宅の需要増加に一定の寄与をしているとみることができる。

図表4 「民営の借家」に居住する外国人世帯数



(資料) 総務省「国勢調査」、2020年は三井住友信託銀行調査部推計

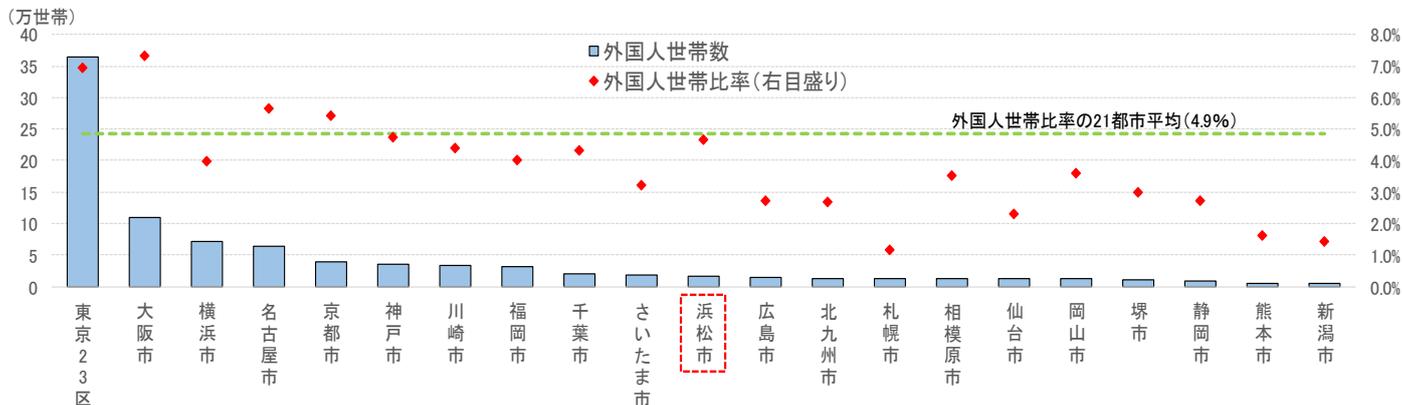
3. 世帯数の増加率が低い都市ほど賃貸住宅需要の外国人依存度が高い

このように、日本全体では賃貸住宅需要の増加に外国人世帯の増加が寄与しているといえるが、次に主な都市の状況についてみていきたい。なお、ここでは政令指定都市20市に東京23区を加えた21都市を対象としている。

2020年1月1日時点の外国人世帯数は、東京23区が36万世帯で圧倒的に多く、2位の大阪

市(11万世帯)を大きく引き離している。ただし、総世帯数に対する外国人世帯の比率は東京23区の7.0%に対し、大阪市は7.3%と大阪市のほうが高い。3位以下は横浜市、名古屋市、京都市など3大都市圏(首都圏、近畿圏、名古屋圏)の都市が続くが、外国人世帯比率で見ると浜松市が6番目に高い都市となっている(図表5)。浜松市には、自動車メーカーや楽器メーカーの工場が立地しており、これらの工場で働く外国人が多く居住しているためと考えられる。

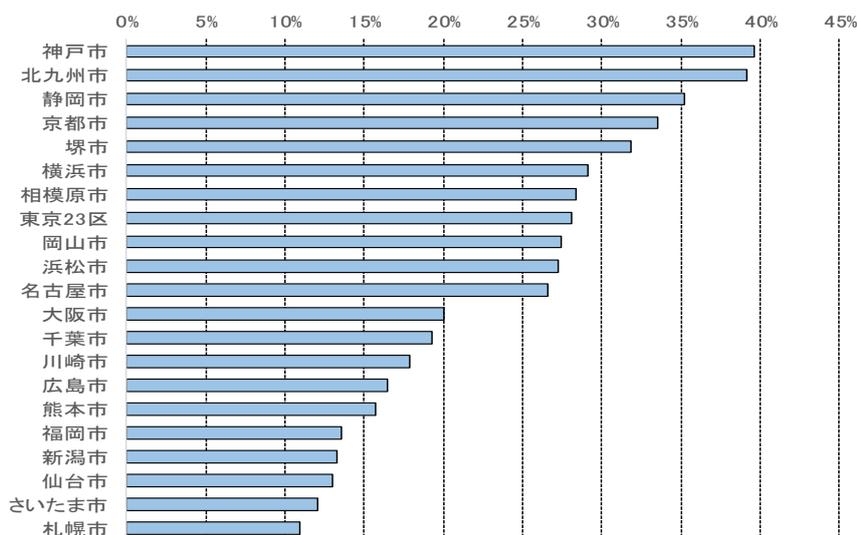
図表5 主要21都市(政令指定都市+東京23区)の外国人世帯数



(資料)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」

次に、賃貸住宅需要に対する外国人世帯の影響度を測るため、前節で推計したのと同様に21都市についても国勢調査と住民基本台帳による世帯数調査から、2020年における「民営の借家」に住む総世帯数と外国人世帯数の推計を行った。その推計結果と2015年のデータを比較し、「民営の借家」に住む世帯数増加に対する、外国人世帯の寄与率³を示したのが図表6である。

図表6 「民営の借家」に住む世帯数増加に対する外国人世帯の寄与率 (2015年⇒2020年)



(資料)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」

「平成27年国勢調査」より三井住友信託銀行調査部推計

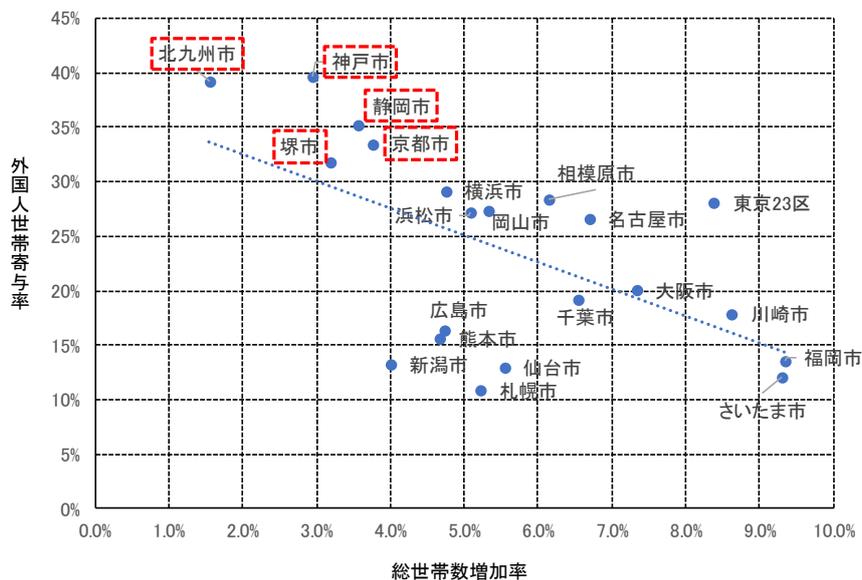
³ ある内訳の増減の全体の増減に対する構成割合
 寄与率 = (当該内訳項目の増減) ÷ (全体の増減) × 100 (%)

外国人世帯の寄与率が高い都市ほど、賃貸住宅需要における外国人依存度が高いとみることができるが、神戸市・北九州市・静岡市・京都市・堺市の5都市は寄与率が30%を超えており、相対的に外国人依存度が高いといえる。

次の図表7は、横軸に「民営の借家」に住む総世帯数の増加率、縦軸に外国人世帯の寄与率をプロットしたものであるが、これを見ると総世帯数の増加率が低い都市ほど外国人世帯の寄与率が高いという緩やかな関係が見て取れる。したがって、これら5都市は外国人世帯が大きく増えたから外国人依存度が高いのではなく、外国人以外の世帯(=日本人世帯)の伸びが低いため、結果的に外国人依存度が高くなったとみるべきである。

以上はあくまで推計だが、外国人世帯寄与率の高い都市では、日本人の賃貸住宅需要が大きく伸びることは期待できないため、外国人需要が減少した場合に賃貸住宅の需要が鈍化する懸念が他の都市よりも強い。

図表7 「民営の借家」に住む総世帯数増加率と外国人世帯寄与率



(資料)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」
「平成27年国勢調査」より三井住友信託銀行調査部推計

4. 賃貸住宅にも影を落とすインバウンド需要の消滅

不動産投資市場では、賃貸住宅は景気悪化の影響を受けにくい資産とみられており、収益の安定したアセットタイプとして、オフィスと並ぶ主要な投資対象とされている。

たとえば、Jリートの投資口価格指数をみても、賃貸住宅を主な投資対象とするJリートの投資口価格は、3月半ばに急落した後にJリート全体よりも大きく回復している。また、(一財)日本不動産研究所が4月に実施した「不動産投資家調査」においても、賃貸住宅に対する期待利回り⁴は過去最低水準が継続している。

⁴ 不動産投資家が期待する採算性に基づく利回りのこと。

不動産の投資価値 = 賃貸の純収益 ÷ 期待利回り となるので期待利回りが低いほど投資価値は高くなる。

総世帯数に占める外国人世帯の比率は、東京や大阪でもいまだ 10%以下の水準だが、民間賃貸住宅に住む世帯の増加に対する外国人世帯の寄与率は、日本全体では 30%を超え、その存在感は高まる傾向にあった。しかしコロナ禍が発生したことにより、2020年5月の新規入国外国人(短期滞在を除く)は僅か 50人と激減し、東京都の外国人世帯数は7月時点では1月と比べて 18千世帯の減少となった。

日本全国の世帯数が「2023年をピークに減少に向かう⁵」と予想されるなか、需要増加の3割を占める外国人需要の消滅は賃貸住宅市場の成長にマイナスとなる虞がある。

外国人の入国制限が完全に解除される時期は今のところ見えず、解除されたとしても、以前のように外国人就労者や留学生が増加するようになるには数年かかる可能性もある。

そのように考えると、賃貸住宅市場のインバウンド需要消滅は一時的なものではなく、長期間にわたり影響する懸念がある。日本人の需要はこの先、頭打ちになるとみられるため、このまま外国人需要の消滅あるいは減少が続けば、いずれ賃貸住宅の安定性や成長性に対する見方が変わることも考えられる。

(調査部 不動産調査チーム 小林 俊二 : Kobayashi_Shunji@smtb.jp)

⁵ 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計 2019年推計」による見通し。

※ 調査月報に掲載している内容は作成時点で入手可能なデータに基づき経済・金融情報を提供するものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。また、執筆者個人の見解であり、当社の公式見解を示すものではありません。