

(不動産投資)：総人口の減少を緩和した国内の外国人人口の増加

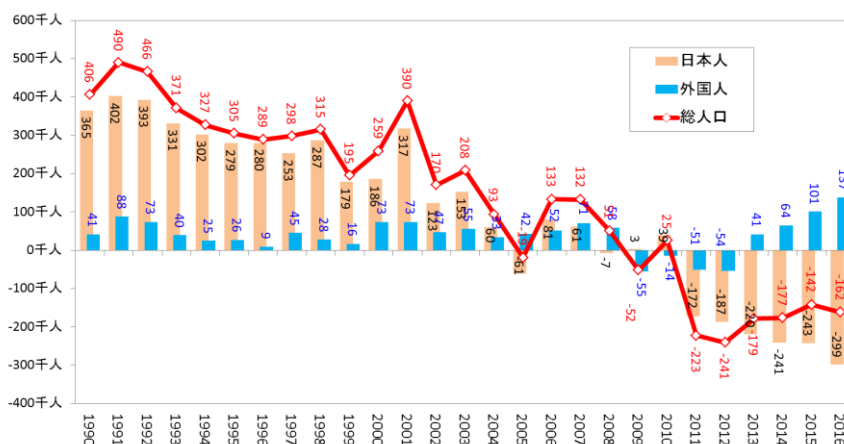
国内総人口は減少幅の拡大が予測されている。2016年は26万人の減少と予測されていたが、実際には16万人の減少で収まった。その要因のひとつが外国人人口の増加だ。全国各地で外国人の増加による人口減少の緩和がみられる。外国人には若者が多いことから、若年層での外国人比率が高まっており、今後、賃貸住宅や寮の需要などでの存在感が高まる可能性が高い。

本年4月に国立社会保障・人口問題研究所による新たな人口予測が公表された。その結果は、前回の予測と比べ、人口減少の速度や高齢化の進行が多少緩和するというものだった。とはいえ、今後人口の減少幅は、2016年(10月1日時点)の前年比▲25万7千人減から、2020年には同▲44万8千人減、2025年は同▲61万7千人減、2030年は同▲72万5千人減へと拡大する。人口減少の加速化は住宅需要の減少など、国内の不動産市場に大きな影響を与えると懸念される。

人口減少の拡大が懸念される一方、実際の2016年10月までの総人口の減少幅は前年比で▲16万2千人減となり(総務省「人口推計」)、上記の予測(同▲25万7千人減)と比べ減少幅が大幅に小さかった。その理由のひとつが、国内に居住する外国人人口の急増だ。予測では一年間の外国人の入国超過数を過去のトレンドから6万9千人と仮定しているが、実際には13万6千人と想定の2倍ほどに達したのだ¹。

総務省「人口推計」によると、外国人は2013年から増加に転じ、2016年には前年比で13万7千人の増加となった(図表1)。2016年の日本人人口が前年比で▲29万9千人の減少だったため、日本人の人口減少の半分近くを外国人の人口増加が補ったことになる。

図表1：国内の日本人・外国人別人口増加数(各年10/1時点、前年比)



(総務省「人口推計」データより筆者作成)

外国人人口の増加は全国にわたっており、2016年は全ての都道府県で外国人人口が増加した(住民基本台帳に基づく人口)。その一方で、総人口が増加したのは8都県にすぎない。このうち、滋賀県と福岡県の日本人人口は減少しており、この2県では外国人人口の増加が県内総人口の増加をもたらした。なお、2016年に増加した外国人の国籍としては、ベトナム人の増加が顕著で、42道府県で国籍別増加数の第一位に、5都県で第二位となった。ベトナムからの在

留資格では技能実習が 43.3%を占めており、日本人の少子化による人手不足がベトナムからの技能実習生の需要を高めたと考えられる。

国内の外国人人口の 2 割弱が居住する東京都区部においても、外国人人口の増加は顕著だ。2016 年の総人口増加数（9 万 7 千人）のうちの 32.9%に相当する 3 万 2 千人が外国人だった。区別にみると、新宿区では 2016 年の人口増加の 61.7%が外国人であり、豊島区では 68.7%、足立区では 70.6%となるなど、人口増加の半分以上が外国人という区は 6 区に、人口増加の 3 割以上が外国人という区は 12 区を占めた。

外国人の増加の結果、都区部では人口の 4.41%が外国人となった（2000 年は 2.93%）。全国で最も外国人人口の多い市区町村である新宿区の外国人比率は 12.2%で、豊島区は 9.5%、荒川区は 8.4%となり、この比率は上昇傾向にある。日本に居住する外国人には特に 20～30 歳代の若年層が多い。そこで、20～24 歳について外国人の総人口に占める比率をみると、新宿区では 37.4%、豊島区で 33.3%に達し、この 2 区では 20 歳代前半の人口の 1/3 以上が外国人という状況になっている（図表 2）。

外国人人口の増加を反映してか、最近、外国人向けのマンションや寮の需要に関する話題を耳にする機会が増えた。外国人には若年層が多く、賃貸住宅に居住する比率が日本人よりも高いこともあり、外国人の人口増加は賃貸住宅等の需要下支えにつながる可能性が高い。

図表 2：東京都区別の年齢別外国人人口比率（2017 年 1/1 時点）

	総数	0～4歳	5～9	10～14	15～19	20～24	25～29	30～34	35～39	40～44	45～49	50歳以上
全国	1.8%	1.6%	1.2%	1.0%	1.6%	5.0%	5.2%	3.7%	2.8%	2.0%	1.9%	0.8%
都区部	4.4%	3.9%	3.3%	2.7%	5.3%	11.8%	10.2%	7.1%	5.7%	4.1%	3.9%	1.9%
千代田区	4.5%	1.5%	2.3%	2.5%	5.2%	8.9%	8.4%	6.3%	5.3%	5.3%	4.7%	2.7%
中央区	4.1%	3.0%	2.8%	2.7%	3.9%	7.8%	7.4%	6.7%	5.5%	4.0%	3.8%	2.4%
港区	7.6%	6.3%	7.6%	7.3%	7.3%	9.2%	11.0%	11.2%	10.5%	8.9%	8.3%	4.6%
新宿区	12.2%	7.2%	9.2%	9.5%	24.6%	37.4%	24.3%	14.4%	11.3%	9.5%	9.1%	4.1%
文京区	4.3%	2.0%	2.0%	1.8%	5.8%	14.9%	12.0%	6.3%	4.5%	3.0%	3.0%	1.7%
台東区	7.5%	5.7%	5.7%	5.2%	11.3%	23.1%	17.8%	11.3%	9.0%	7.4%	6.8%	3.2%
墨田区	4.3%	4.0%	3.4%	2.7%	5.2%	10.6%	8.8%	6.7%	5.8%	4.6%	4.6%	1.9%
江東区	5.1%	6.5%	5.5%	4.0%	4.9%	9.0%	11.3%	9.5%	7.8%	5.3%	4.8%	2.3%
品川区	3.1%	2.2%	2.0%	2.1%	3.0%	5.8%	6.2%	4.9%	4.2%	3.1%	3.2%	1.6%
目黒区	3.0%	1.8%	1.9%	1.7%	2.4%	5.1%	6.3%	4.8%	3.8%	3.1%	3.1%	1.6%
大田区	3.0%	3.0%	2.2%	1.9%	3.0%	5.6%	6.8%	5.3%	4.3%	3.2%	3.1%	1.4%
世田谷区	2.0%	1.1%	1.0%	1.1%	1.9%	4.6%	4.9%	3.5%	2.8%	2.0%	2.0%	1.0%
渋谷区	4.4%	2.6%	4.3%	4.8%	4.5%	8.6%	8.2%	6.4%	5.2%	4.9%	4.4%	2.4%
中野区	4.8%	2.7%	1.7%	1.7%	10.4%	17.3%	11.5%	6.3%	4.3%	3.2%	3.1%	1.6%
杉並区	2.6%	1.4%	1.0%	0.8%	3.6%	8.9%	6.9%	4.1%	2.9%	1.9%	1.8%	1.0%
豊島区	9.5%	6.6%	4.8%	4.1%	16.8%	33.3%	23.1%	12.3%	8.4%	5.8%	5.7%	2.5%
北区	5.7%	6.2%	4.5%	3.6%	8.6%	18.7%	13.8%	9.5%	7.1%	4.8%	4.4%	1.8%
荒川区	8.4%	6.8%	6.3%	5.6%	10.4%	23.8%	18.9%	12.5%	9.5%	7.5%	7.9%	4.1%
板橋区	4.1%	4.0%	2.8%	2.1%	5.0%	11.5%	10.3%	6.8%	5.1%	3.5%	3.4%	1.6%
練馬区	2.3%	1.7%	1.4%	1.1%	2.5%	6.2%	5.3%	3.6%	3.0%	2.3%	2.1%	1.0%
足立区	4.0%	5.2%	4.1%	2.9%	3.3%	5.7%	7.6%	7.9%	6.5%	4.5%	4.3%	2.2%
葛飾区	4.1%	5.4%	3.7%	2.6%	3.9%	8.8%	10.6%	8.6%	6.7%	4.1%	3.8%	1.6%
江戸川区	4.5%	5.6%	4.3%	2.6%	4.0%	9.6%	10.5%	8.8%	7.0%	4.5%	3.8%	1.6%

（総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」より筆者作成）

低金利等を背景に、年金をはじめとする機関投資家による不動産投資が拡大している。不動産投資に対する最大の懸念は国内の人口減少ではないだろうか。外国人人口の増加は日本人の人口減少の影響を緩和するとともに、立地や分野によっては不動産需要の拡大をもたらす可能性も高いと思われる。

（竹内 一雅）

¹ 外国人の入国超過数は、2011 年は前年比－5 万 1 千人減、2012 年は同－5 万 6 千人減、2013 年は同 3 万 7 千人増、2014 年は同 6 万人増、2015 年は同 9 万 5 千人増であった（国立社会保障・人口問題研究所）。