

本邦に在留する外国人の 現状と住宅取得について



住宅金融支援機構
国際調査部 調査役

高橋 修
(たかはし おさむ)

1998年東北大学経済学部卒業、同年住宅金融公庫入庫。債権管理部、市場資金部、団信・火災保険部等を経て、2015年から現職。政策研究大学院大学政策研究科修了。修士（公共経済学）。

1. はじめに

本邦に在留する外国人¹は技能実習生の受け入れ、景気回復によるホワイトカラー労働者の増加等様々な要因により増加してきた。そのような中、平成30年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」（いわゆる「骨太の方針2018」）において、現下の深刻な人手不足を踏まえ、従来の専門的・技術的分野における外国人材に限定せず、一定の専門性・技能を有し即戦力となる外国人材を幅広く受け入れていく仕組みとして、（1）新たな在留資格の創設や（2）外国人留学生の国内での就職を更に円滑化する等の方針が示された。具体的には（別表）に挙げたとおりだが、外国人が日本に長く住みやすい環境の整備を従来以上に進める

こととなったのである。日本人に関しては、少子高齢化の進展により30代、40代を中心とした住宅取得層が減少していくことが予想されている中、本邦に在留する外国人が増加し、それが永住につながり、住宅を建設・購入を行うこととなれば住宅・住宅金融業界にとってプラス材料となると考え、外国人の在留状況を気にしている業界関係者もいると考えられる。

本稿では、最初に、本邦に在留する外国人の現状について数量的に見た後、持ち家比率やフラット35の利用状況²から、住宅を取得する外国人と日本人の違いについて俯瞰し、最後に今後の課題等について考察する。

（別表）「経済財政運営と改革の基本方針2018」
に係る外国人関係部分のポイント

（1）新たな在留資格の創設について

- ・在留資格の取得に当たり、外国人材に求める技能水準は、受入れ業種で適切に働くために必要な知識及び技能とし、所管省庁が定める試験等によって確認する。
- ・日本語能力水準は、日本語能力試験等により、ある程度日常会話ができ、生活に支障がない程度の能力を有することが確認されることを

1 「外国人」とは、本稿においては、外国籍を持つ者をいう。

2 フラット35では、永住許可を受けている又は特別永住者であることが外国人の申込要件となっている。

基本としつつ、受入れ業種ごとに業務上必要な日本語能力水準を考慮して定める。ただし、技能実習（3年）を修了した者については、上記試験等を免除する。

- 外国人材の在留期間の上限を通算で5年とするが、新たな在留資格による滞在中に一定の試験に合格するなどより高い専門性を有すると認められた者については、現行の専門的・技術的分野における在留資格への移行を認め、在留期間の上限を付さず、家族帯同を認めるなどの取扱いを可能とするための在留資格上の措置を検討する。

（2）外国人留学生について

- 在留資格に定める活動内容の明確化等による在留資格変更の円滑化を実施する。
- 「高度人材ポイント制³」について特別加算の対象大学の拡大等の見直しを実施する。

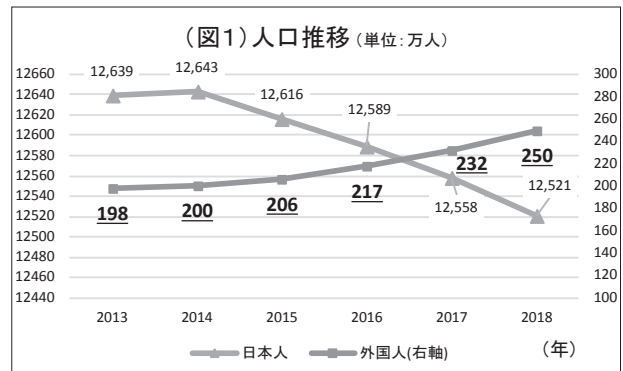
2. 外国人の人口等の状況

総務省「住民基本台帳」によれば、日本人の人口は2015年に減少に転じ、2018年までに約122.5万人減少した一方、本邦に在留する外国人は同期間に約49.4万人増加した結果、2018年1月1日時点で約250万人となった。日本人の減少を埋める程のボリュームではないものの、外国人の人口は大きく増加している（図1）。

次に、法務省「外国人統計」を用いて⁴主な在留資格別シェアを確認する（図2）。

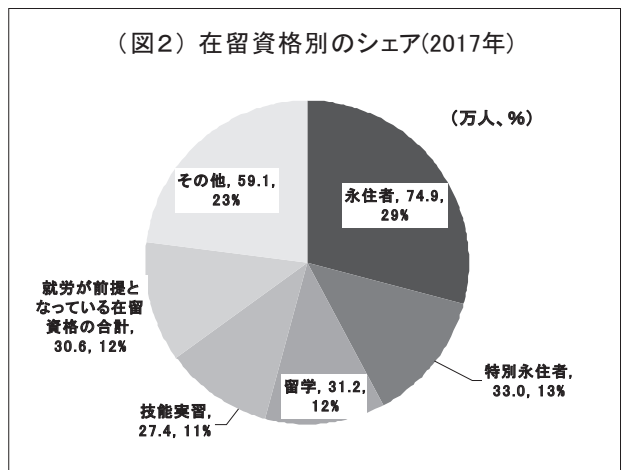
2017年における在留資格別のシェアは永住者については29%、特別永住者は13%、留学は12%、技能実習は11%、就労が前提となっている在留資格の

合計は12%、その他（日本人の配偶者等、定住者等）は23%となっている。



（資料）総務省「住民基本台帳」

（※2013年のみ3月31日現在。それ以外は1月1日現在。）



（資料）法務省「在留外国人統計」

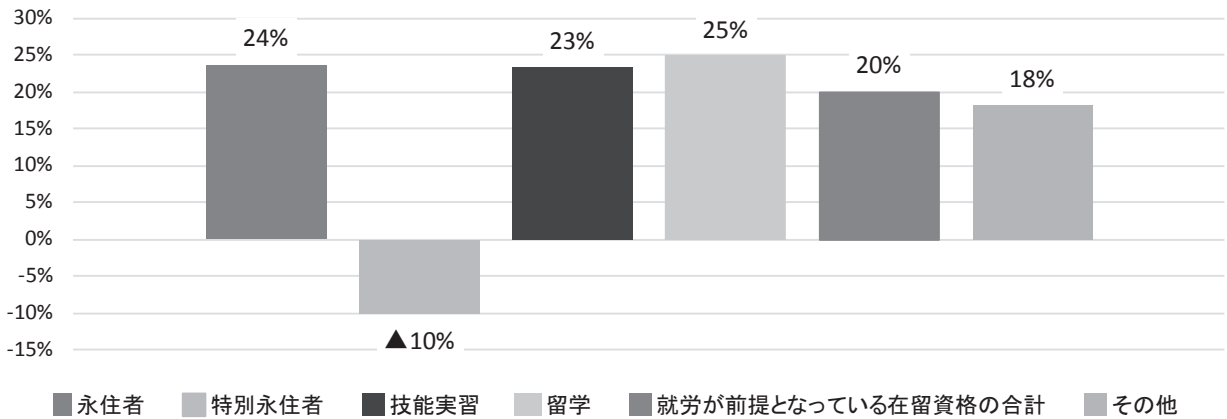
次に、主な在留資格別の増加率寄与度を確認する（図3）。特別永住者のみ▲10%と減少しているが、他は大きく増加しており、永住者は+24%、技能実習は+23%、「留学」は+25%、「就労が前提となっている在留資格の合計」は+20%等となっている。

住宅を建設・購入する場合には住宅ローンを組むことが多いため、多くの住宅ローンの申込要件としての永住許可を得ている外国人すなわち永住者となることをゴールと考えると、留学生は本邦企業に就職し、既にある専門人材の在留資格（「技術・人文

3 永住許可申請を行うには、原則として10年間本邦に居住する必要があるが、本制度によって「学歴」「職歴」「年収」などの項目ごとにポイントを設け、ポイントの合計が一定点数に達した場合に、出入国管理上の優遇措置を与え、高度外国人材の我が国への受入れ促進を図ることが可能となっている（法務省「永住許可に関するガイドライン」）

4 住民基本台帳には在留資格別のデータが存在しないため、2012年12月～2017年12月までの分とやや期間は異なる（住民基本台帳は2013年3月～2018年1月）が、法務省「外国人統計」を用いた。

(図3) 主な在留資格別の増加率寄与度
(2012.12～2017.12)



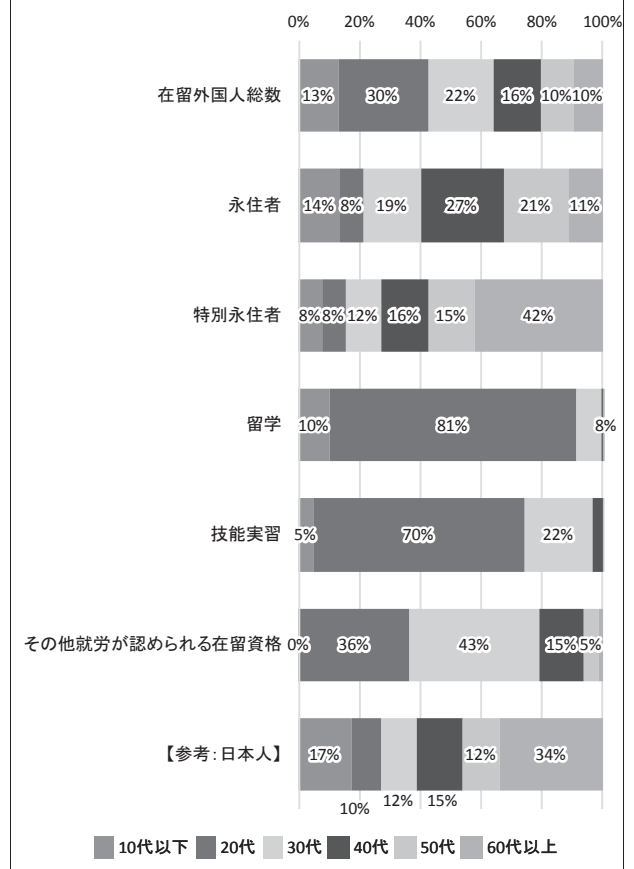
(資料) 法務省「在留外国人統計」

知識・国際業務」等。本稿では「就労が前提となっている在留資格の合計」に含めている。)を経て結果的に本邦に10年以上居住⁵して永住許可申請を行う。一方、技能実習は、技能実習生として在留した後、新たに創設される予定の在留資格⁶で在留している最中に一定の試験に合格するなどより高い専門性を有すると認められた場合に既にある専門人材の在留資格に変更し、これも結果的に本邦に10年以上居住してその後永住許可申請を行うという流れとなる。

このことを考えると、今般の閣議決定により「就労が前提となっている在留資格」の総数が将来的に増加してきて、それが永住者につながるという効果が期待されるということである。

主な在留資格別・年齢別の在留外国人シェア(図4)について、総数では、20代が30%と他の年代より多くなっている。留学や技能実習における20代のシェアが極めて高いことが影響している。永住者については、40代(27%)が最も多く、50代(21%)、30代(19%)が続く。永住許可申請を行うには、原則として10年間本邦に居住する必要があること

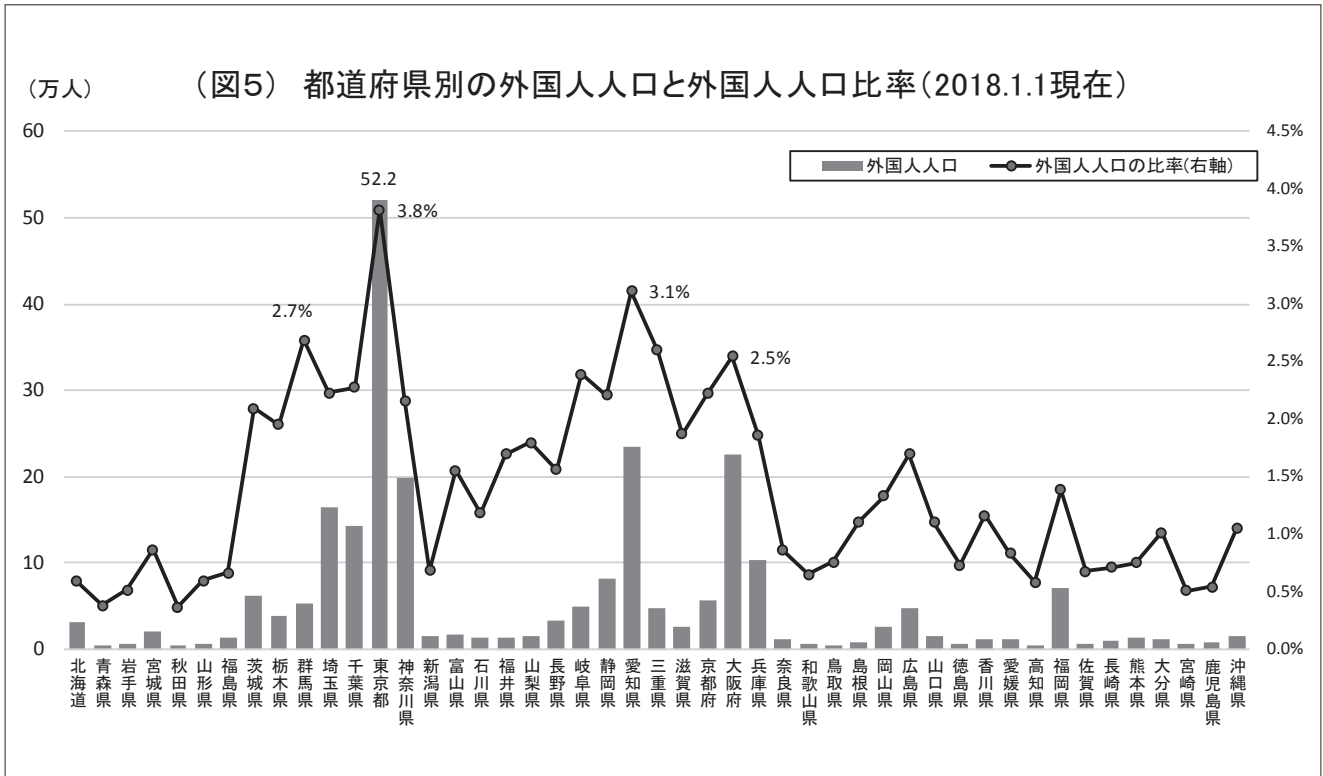
(図4) 主な在留資格別・年齢別在留外国人シェア
(2017年)



(資料) 法務省「在留外国人統計」、総務省「住民基本台帳」

5 留学生であるか否かにかかわらず、「高度人材ポイント制」等により、本邦の居住が10年未満であっても永住許可が為される場合がある。

6 技能実習からではなく、最初から日本語能力及び必要な受入業種に係る技術がある者については、技能実習を経ずに新たな在留資格により入国した後、既にある専門人材の在留資格を経て永住許可申請を行うという流れとなる。



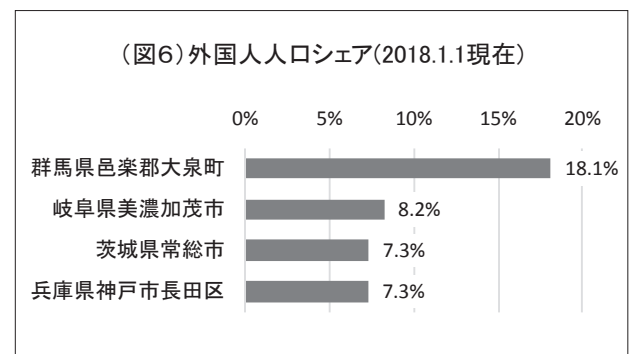
(資料) 総務省「住民基本台帳」

から、若い世代のシェアがあまり高くないことが考えられる。永住許可取得後に住宅ローンを用いて住宅建設・購入するという流れを、年齢層データに照らし合わせて考えると、単純に40代が増加すれば、その年代はちょうど住宅購入層に当たるために、住宅建設・購入の数も増えると考えられるし、今後、新たな在留資格による在留や高度人材ポイント制の基準の緩和等が進めば、30代の増加も考えられる。

また、リバースモーゲージの活用については、特別永住者は現在既に60歳以上が42%と突出して多いことから期待できるし、永住者は50代の割合が多いためもう少し時間が経過すれば利用増が見えてくる可能性がある。

将来も含めて永住許可を得ることができる者の全体(裾野)としては外国人人口全体ということになるが、これについて都道府県別で見るとどうなるだろうか。図5のとおり、東京都が圧倒的に多く、52.2万人となっており、外国人人口のシェア

も3.8%と最も高くなっている。それ以外にも愛知県や大阪府といった大都市で数、シェア共に高い。一方、群馬県では数は多くはないが、シェアが2.7%と高くなっている。また、市・区・町単位で見ると(図6)、群馬県邑楽郡大泉町(18.1%)を筆頭に、岐阜県美濃加茂市(8.2%)、茨城県常総市(7.3%)、兵庫県神戸市長田区(7.3%)が目立つなど、より小さい地域に分割していけば、更に課題などが見えてくる可能性が考えられる。



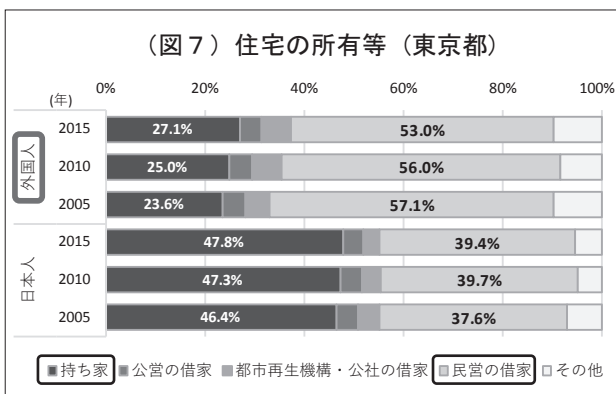
(資料) 総務省「住民基本台帳」

7 ここでは首都圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)、大阪府、愛知県を除いた道府県内かつ、外国人の人口が3,000人以上の市、区、町のみ挙げた。

3. 住宅所有とフラット35の利用状況 (東京都)

ここでは、外国人数、外国人比率共に47都道府県中最大である東京都について分析する。

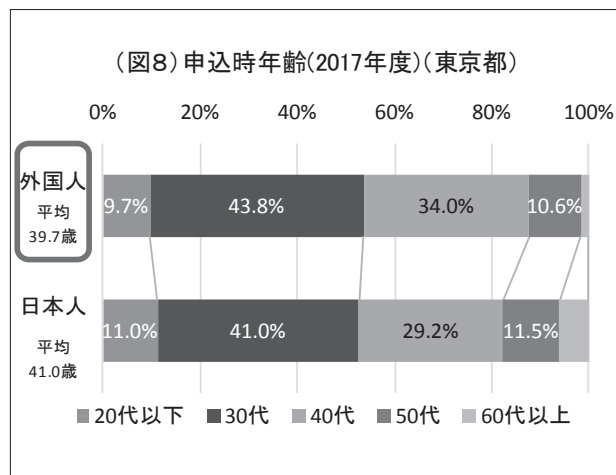
まず、持ち家保有状況については、2015年において、東京都に居住する日本人世帯の47.8%は持ち家で、民営の借家に居住する世帯(39.4%)よりも高い(図7)。その一方で、外国人世帯は2015年には持ち家が27.1%であり、日本人世帯の持ち家比率よりも低く、また、民営の借家(53.0%)に住む外国人世帯よりも少ないが、外国人世帯全体の1/4以上を占めているとともに、2005年以降の伸びは日本人世帯よりも大きくなっている。



(資料) 総務省「国勢調査」

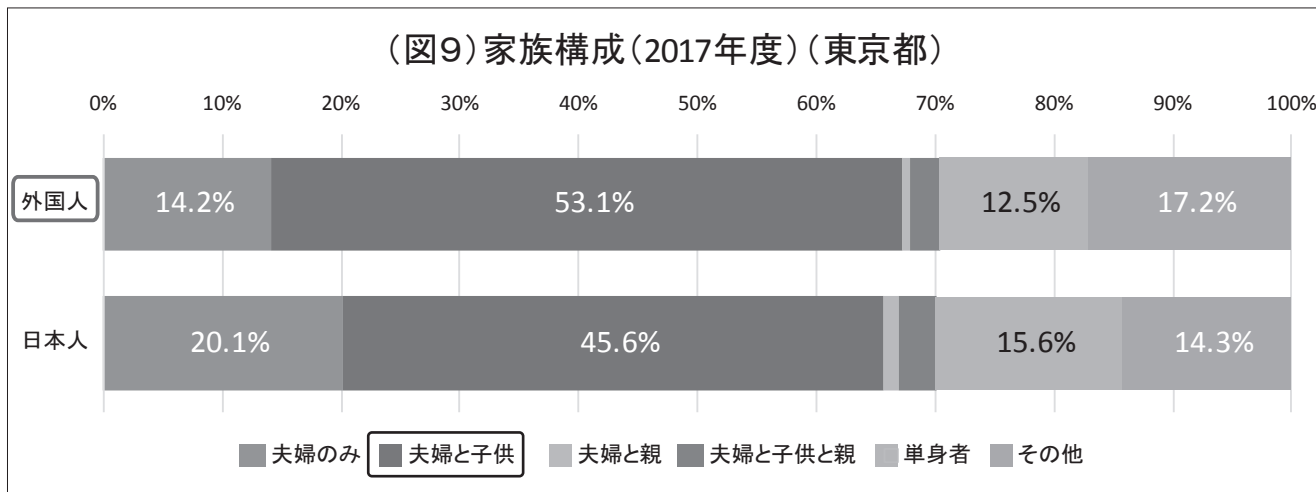
次に、住宅建設・購入をした外国人のタイプ等を把握するために、全体に占めるシェアは限定的では

あるが、2017年度に東京都においてフラット35を利用した外国人(物件所在地:東京都)について、日本人との比較をしていく。まず平均年齢については(図8)、外国人の平均年齢は39.7歳となっており、日本人の平均年齢の41.0歳を若干下回っている。外国人は永住許可の要件が影響しているのか20代以下が少ないものの、50代以上が少ないことが大きく影響して平均年齢が日本人より低くなっている。

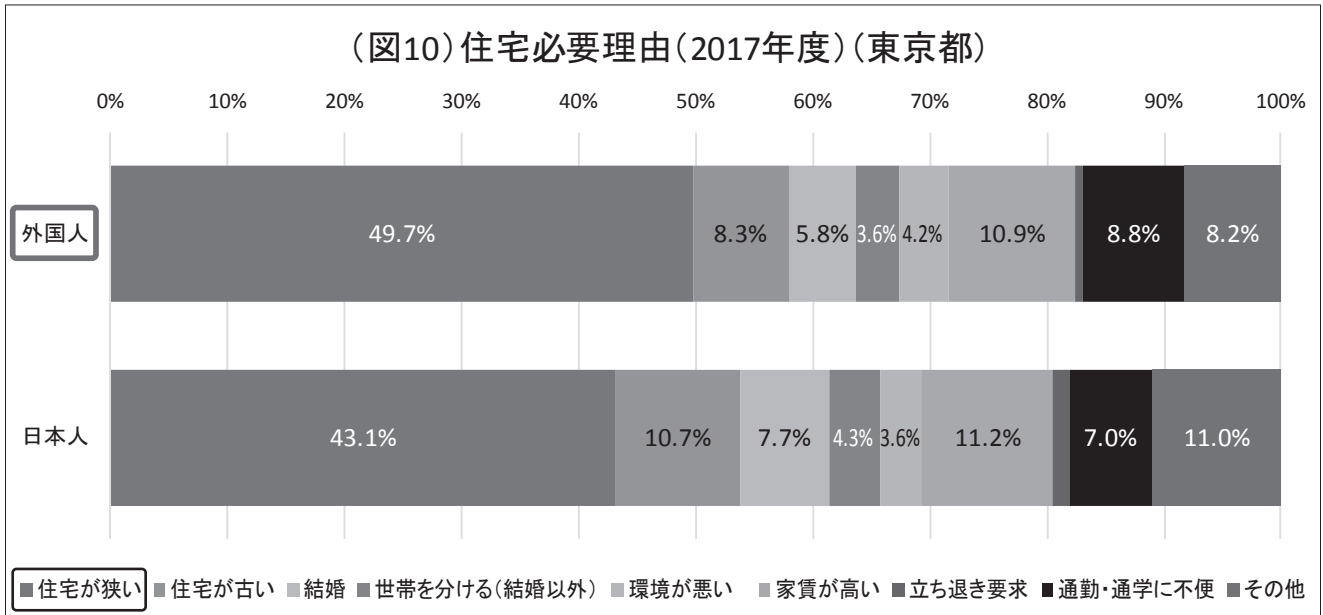


(資料) 住宅金融支援機構

家族構成については(図9)、「夫婦と子供」が53.1%と最も高くなっており、日本人と比較して7.5ポイント高い。その反面、「夫婦のみ」は14.2%と5.9ポイント低くなっている。夫婦のみのときより、子供ができたことで日本に永住する決心がつき、住宅を建設・購入するに至った可能性が考えられる。



(資料) 住宅金融支援機構



(資料) 住宅金融支援機構

住宅必要理由については(図10)、「住宅が狭い」が49.7%と半分近くを占め、日本人より6.6ポイント高いのが目立つ。「住宅が狭い」とした外国人利用者の59.6%について世帯構成が「夫婦と子供」であり、彼らの87.5%が融資を受ける前は共同住宅に居住していたが、日本人と比べて申込時で3.0㎡、融資対象物件で1.9㎡ほど外国人の方の面積が小さくなっている(図11)。

借入前は日本人よりやや狭い共同住宅に夫婦と子供で居住していて、広い住宅に住みたいという意識が強いというのが東京都で住宅ローンを組む外国人の典型といえる可能性がある。

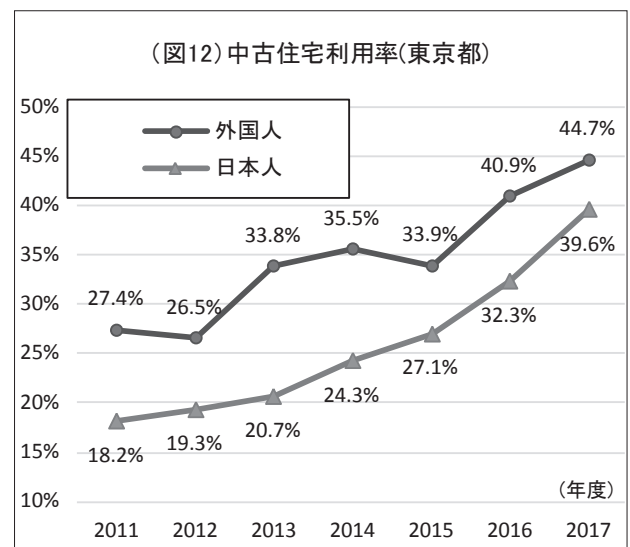
(図11) 「狭い」、「夫婦と子供」、「共同建→共同建に居住」を選択した者について (㎡、人)

	申込時物件面積(共同建)	物件入居予定者数	一人当たり面積
日本人	50.5	3.4	14.7
外国人	47.5	3.5	13.5

	融資対象物件面積(共同建)	物件入居予定者数	一人当たり面積
日本人	70.5	3.4	20.5
外国人	68.6	3.5	19.5

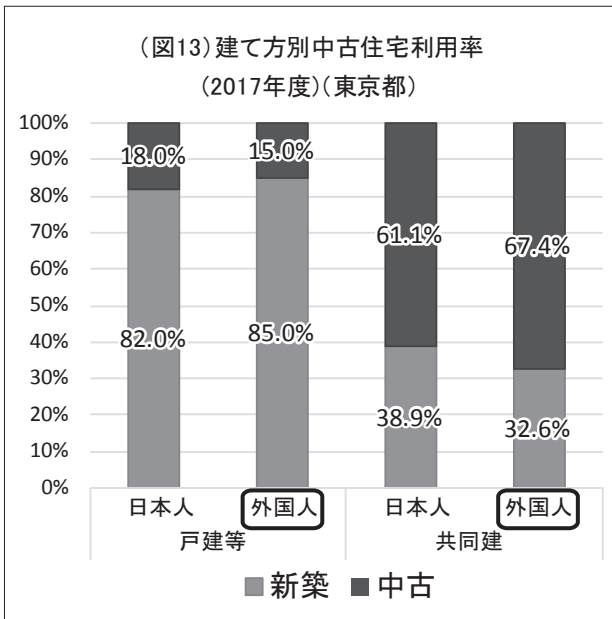
(資料) 住宅金融支援機構

中古住宅の利用率(図12)については、中古住宅市場の規模拡大等を謳った住生活基本計画が2016年に閣議決定される等様々な施策により、日本人の利用率も高まってきたが、外国人の利用率は以前から日本人の利用率よりも高い水準で推移しており、2017年度においては44.7%と日本人の利用率より5.1ポイント高くなっている。



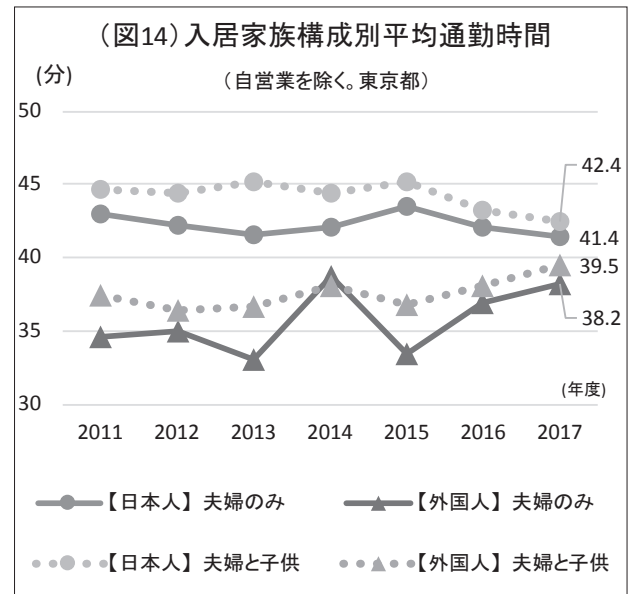
(資料) 住宅金融支援機構

中古住宅の利用率を建て方別で見ると（図13）、戸建て等においてはやや日本人の中古利用率が高くなっている一方、共同建では外国人の中古利用率が高くなっている。共同建は戸建て等に比べて画一的であるため、外国人にとって購入がより容易であると考えられる。



(資料) 住宅金融支援機構

勤務地から融資対象物件までの平均通勤時間（図14。自営業を除く。）は、勤務地や融資対象物件の所在地に影響されるものの、単純に平均を比較してみると、外国人の通勤時間が短くなっている。ただし、2016年以降は差がやや縮まってきている。また、日本人も外国人も「夫婦のみ」より「夫婦と子供」の通勤時間が長くなっているが、これは「夫婦と子供」の方の必要面積が広く、都心近くの物件が高価になり取得が困難であるため、やや遠い物件を取得しているためと考えられる。

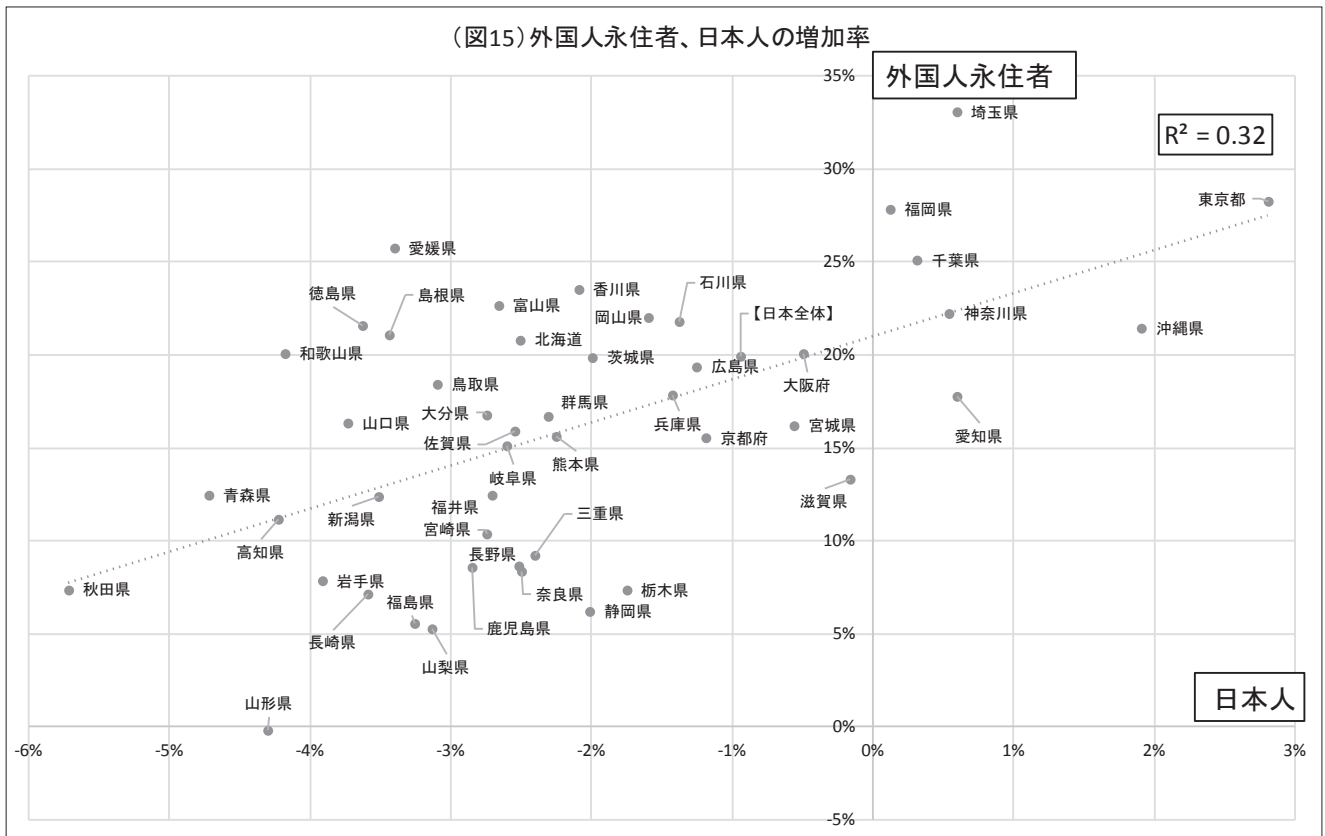


(資料) 住宅金融支援機構

4. おわりに

少子高齢化により日本人は20代、30代といった主要住宅取得層も含めて減少が見込まれている中、これまで見たように、日本に長く居住する外国人は今後更に20代、30代の者を中心に増加が見込まれ、それに伴い永住許可を受ける外国人も増加すると考えられる。そして、それは住宅建設・購入の顧客層の拡大方向（日本人も含めた全体としては「縮小が限定的になる」といった方がよいかもしれないが。）を意味する。ただし、外国人も日本人同様、自らが居住しやすい土地に居住すると考えられる⁸。そうになると、地域別に顧客層の厚みの格差が発生することになる。図15は日本人と外国人永住者の増加率の相関を見たものである。決定係数は0.32ということで、一定に相関が見られるといえる。日本人増加率が高い都道府県は経済規模が大きいところが多い傾向にあり、雇用等の関係で永住外国人も増加している可能性がある。しかし、回帰直線から大きく上振れをしている都道府県もあり、経済規模ではない部分も永住に影響すると考えられる。

8 Tiebout (1956) は、住民が自己の欲求に適した公共財を供給する地域を選択して居住する理論モデル（足による投票）を主張している。インセンティブということを考えれば、人種を問わず、また、公共財以外も含めて適用できると考えられる



(資料) 総務省「住民基本台帳」(日本人分: 2013.3 ~ 2018.1)、法務省「在留外国人統計(外国人分: 2012.12 ~ 2017.12)」

「住みやすさ⁹」とは様々な点が考慮されるが、雇用、教育、利用しやすい行政などの生活周りの住みやすさに加えて、外国人のニーズに合った、良質かつ安価な住宅の提供やそれに伴う良質な住宅ローンの提供もその一つと考えられる。

本稿ではデータの制約等もあり、ベーシックな部分の分析に留まったが、上に述べたように様々な論点があり、また、今後状況が変わっていく可能性があるため、外国人に関しても、住宅や住宅ローンも含めた様々な調査・研究が行われることが期待される。

※本稿の意見にわたる部分については執筆者個人の
見解であって、住宅金融支援機構の見解ではありません。

<参考資料>

- [1] 井口泰 『外国人労働者問題と社会政策』(社会政策学会誌「社会政策」2016年第8巻第1号)
- [2] 岡田豊 『大都市圏を中心に増加する外国人』(みずほ総合研究所「みずほインサイト」(2018.7.25))。
- [3] 三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社『外国人とともにある国・地域づくりに関するアンケート調査』(2018.6.8)

9 外国人の増加によって心配なこととして「外国人が日本で生活するルールや習慣を知らずにトラブルが起きてしまうこと」が、外国人に関する調査(三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社)において一番に挙げられている。このような問題に対応するなど、日本人にとっても住みやすさを維持することが必要なのはいうまでもない。