

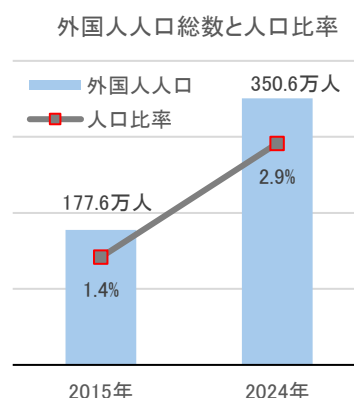
人口減少局面における外国人人口 ～都道府県別の外国人の動向～

株式会社ティーマックス
不動産戦略室 03-5501-2950

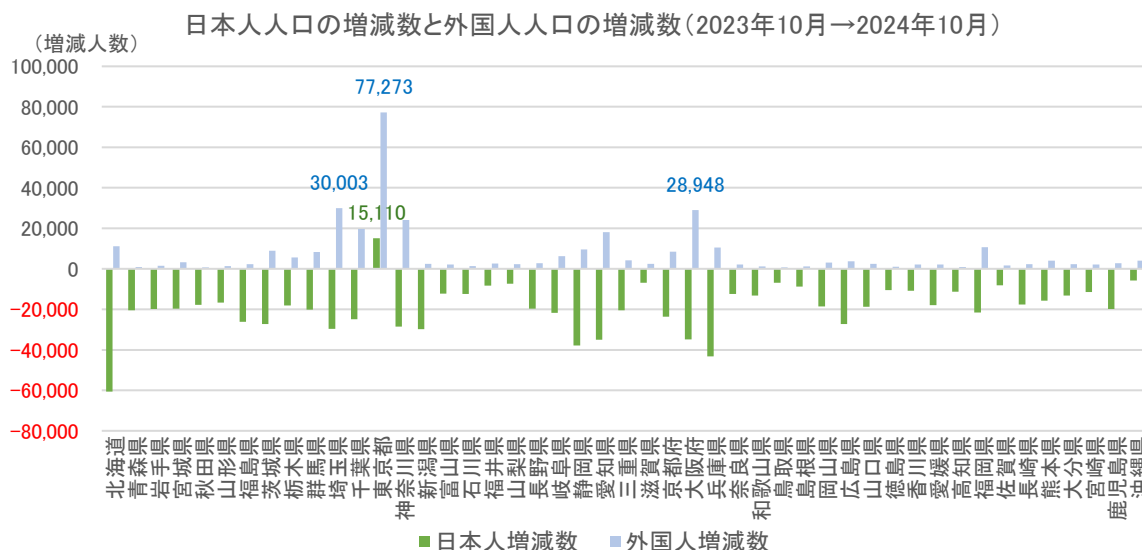
2025年4月に総務省が公表した2024年10月1日の推計人口は1億2,380万2千人となり14年連続で減少した。

全ての都道府県で出生数が死亡数を下回り自然減少となり、社会移動（人口流入）が自然減を上回った東京都、埼玉県のみが前年に比べ人口が増加した。それ以外の45道府県で人口が減少しており、人口減少社会の進展は著しく地域ごとの差も大きい。

一方で外国人人口¹は10年間で約2倍の350万6千人に増加し、人口全体に対する比率も1.4%から2.9%に拡大している。本稿では、わが国の人口における外国人の動向に着目し、都道府県別の外国人の動向を把握し、不動産市況への影響についても考察する。



図表 1) 日本人人口と外国人人口の増減数（都道府県別）



出典：「人口推計」（総務省統計局）

人口減少の要因と地域差

図表 1 では 2024 年 10 月時点の都道府県別の推計人口の前年からの増減数を、日本人と外国人

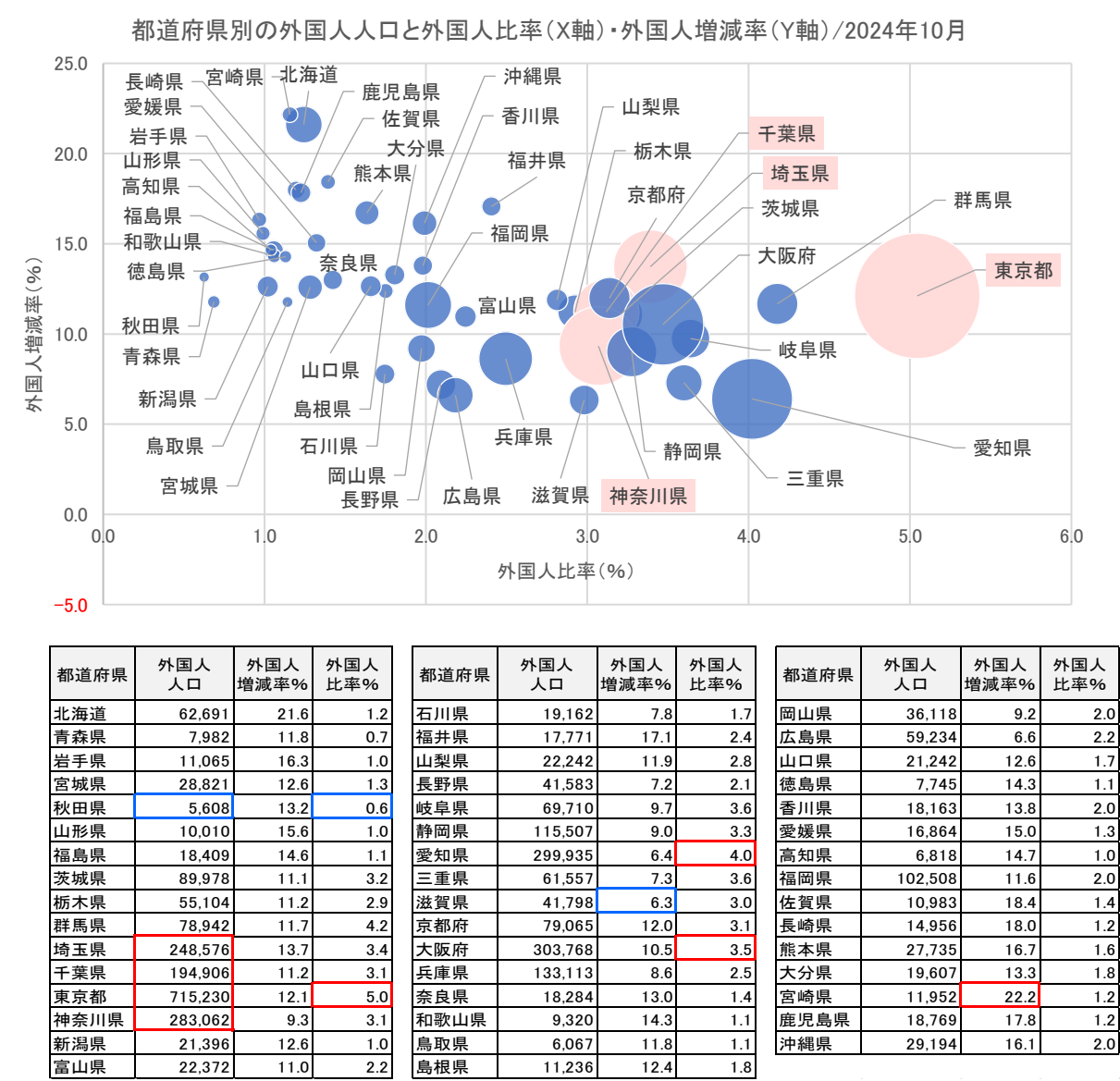
¹ 推計人口の外国人人口は国内滞在期間が 3 か月を超える外国人

に分けて示した。日本人人口は東京都のみが前年比 15,110 人の増加で、他は全て減少したが、外国人人口は全都道府県で増加した。増加数は東京都 77,273 人、埼玉県 30,003 人、大阪府 28,948 人の順に多く、埼玉県の人口増加の要因は日本人の減少を外国人の増加が補った結果であり、東京都、埼玉県以外の 45 道府県の人口減少要因は日本人の減少であることがわかる。

図表 2 では、都道府県別の外国人人口と、外国人人口が人口に占める比率及び外国人増減率を示した。外国人の前年からの増減率は全都道府県でプラスではあるが、増加率は 6.3%（滋賀県）から 22.2%（宮崎県）と幅がみられる（y 軸）。

外国人人口を都道府県別にみると、東京都は 715,230 人と最多であり、1 都 3 県に外国人人口全体の 41.1%が集中している（円の大きさ）。また、東京都は人口に占める外国人比率も 5.0%と最も高い（x 軸）。人口に占める外国人比率は、愛知県で 4.0%、大阪府で 3.5%と三大都市で高く、都市部において外国人の地域経済への影響は看過できない状況である。

図表 2) 外国人人口と外国人比率・外国人増減率（都道府県別）



出典：「人口推計」（総務省統計局）

在留資格別の在留外国人数

国内に中長期滞在する外国人の在留資格について、出入国管理庁の在留外国人数の中長期在留者数²から「高度専門職」及び在留資格人数が多い4区分について都道府県別に抽出した(図表3)。2024年6月末時点の中長期滞在外人数は331万1,292人であり、「高度専門職」、「技術・人文知識・国際業務」、「留学」は東京都、「特定技能」、「技能実習生」は愛知県が最も多く、在留している外国人の在留資格には地域差があることがわかる。

図表3) 在留資格別在留外国人数(都道府県別)

	高度専門職	技術・人文知識・国際業務	留学	特定技能	技能実習生	その他
北海道	171	5,470	5,242	10,895	16,075	22,420
青森県	14	379	430	1,154	3,076	2,992
岩手県	16	624	586	1,734	3,596	4,088
宮城県	138	1,884	5,855	2,465	5,569	12,419
秋田県	13	275	506	412	1,789	2,576
山形県	28	759	370	1,218	2,785	4,898
福島県	34	1,549	1,225	1,808	4,980	9,340
茨城県	491	8,761	5,547	12,874	17,398	51,967
栃木県	105	5,931	3,023	4,735	8,653	32,046
群馬県	70	7,323	3,482	8,043	11,260	49,292
埼玉県	1,575	31,384	19,686	15,532	23,419	157,731
千葉県	1,362	29,371	19,468	15,185	21,806	131,939
東京都	14,494	113,928	122,000	14,933	15,832	420,768
神奈川県	2,980	37,339	17,806	13,649	17,848	190,398
新潟県	52	1,940	2,428	1,957	5,178	10,584
富山県	49	1,849	555	2,355	6,307	12,267
石川県	60	1,298	2,391	2,644	5,430	8,411
福井県	8	885	813	1,441	4,892	10,898
山梨県	64	2,106	2,057	1,889	2,756	13,675
長野県	75	3,008	1,741	5,431	6,829	27,750
岐阜県	34	4,496	2,296	6,004	15,386	43,401
静岡県	141	9,127	5,276	7,736	15,663	82,371
愛知県	697	26,473	15,279	20,761	38,686	219,145
三重県	63	5,533	1,477	5,755	11,238	42,443
滋賀県	67	4,847	1,367	3,006	6,250	25,953
京都府	506	6,307	18,630	4,879	6,051	43,244
大阪府	1,751	35,770	39,800	16,543	21,433	202,124
兵庫県	374	10,956	15,061	8,947	14,242	87,464
奈良県	37	1,688	1,768	1,691	3,243	9,893
和歌山県	17	893	482	936	1,926	5,318
鳥取県	8	251	411	595	1,908	2,691
島根県	7	497	519	735	2,192	6,736
岡山県	45	3,183	4,141	4,231	9,826	15,703
広島県	183	3,394	5,187	8,691	15,480	31,484
山口県	24	1,038	1,566	2,255	5,452	10,314
徳島県	10	386	677	1,124	2,892	3,232
香川県	15	1,040	793	3,934	6,026	6,607
愛媛県	14	1,029	574	3,585	7,167	5,070
高知県	9	206	586	1,135	2,088	2,355
福岡県	385	10,162	20,617	8,963	16,039	48,883
佐賀県	15	692	1,149	1,736	3,406	3,380
長崎県	27	837	2,494	2,631	3,540	4,748
熊本県	355	2,561	1,560	5,098	9,438	8,395
大分県	15	1,278	3,974	2,136	4,909	6,642
宮崎県	4	573	655	1,728	4,468	3,066
鹿児島県	9	951	1,016	3,728	6,589	5,065
沖縄県	135	3,065	3,810	2,451	3,014	14,521
※未定・不詳	57	999	2,213	379	1,684	5,101
総計	26,803	394,295	368,589	251,747	425,714	2,121,808

出典：法務省出入国在留管理庁「令和6年6月末現在における在留外国人数」
 ※その他には中長期在留者の上記5区分以外の区分と特別永住者を含む

² 出入国管理庁の在留外国人数は、中長期滞在外者と特別永住者の合計で半期ごとに公表される。

不動産市場への影響という点では、外国人人口の増加により住宅の新たな需要者層としての存在感が高まっている。高度専門職や技術・人文知識・国際業務の在留資格は一定の学歴や職歴を必要とし、給与水準も比較的高い。受入れ企業が相応の住居を準備するケースもあり、増加により都心部の賃貸マンション需要を押し上げる可能性がある。また、留学生に関しては、大学が国際学生寮を整備するケースが増加し、新たな市場が生まれている。

今後の外国人人口と不動産市場

国内の人手不足解消のための積極的な外国人受け入れ政策により、今後も外国人人口は増加が見込まれている。現行の技能実習制度は、育成就労制度（2027年4月1日施行予定）に移行し、国内の人材確保を目的とし、外国人人材を特定技能の水準まで育成する制度となる。本制度で転職可能となる外国人人材が大都市圏に集中しないよう、東京都を含む8都府県を指定区域外³とし、指定区域外においては指定区域⁴からの転職者が全体の6分の1を超えないこととされているため、これまで外国人が少なかった地方において外国人人口が増加する可能性が考えられる。

技能実習生や特定技能資格で来日する外国人向けの住宅は、受入れ機関が手配する企業寮やシェアハウスなど比較的低価格帯の賃貸住宅が中心となっていたが、今後は外国人人材の獲得競争がより激しくなり、企業側がより良い居住環境を支援・準備するケースが増えていくと考えられる。新制度により、都市部のみならず地方においても、外国人人口の増加が見込まれるため、賃貸住宅市場に影響を及ぼす可能性が考えられる。

過去のレポートはホームページで公表しています。

<https://www.tmaxv.co.jp/>（弊社ホームページトップ）→リサーチレポート

<本件に関するお問い合わせ>

株式会社ティーマックス

〒100-0011 東京都千代田区幸町 2-2-1

日本プレスセンタービル

TEL : 03-5501-2950 FAX : 03-5501-2951

E-Mail : ff_t@tmaxv.co.jp

³ 指定区域外：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県 ※各都府県に除外地域あり（例：東京都の場合檜原村、奥多摩町、大島町、新島村、三宅村、八丈町及び青ヶ島村）

⁴ 8都府県の除外地域と、8都府県を除く39道県