

第114回 住宅・不動産セミナー
「外国人・外国資本と日本の住宅市場」

【賃貸住宅市場と外国人顧客】

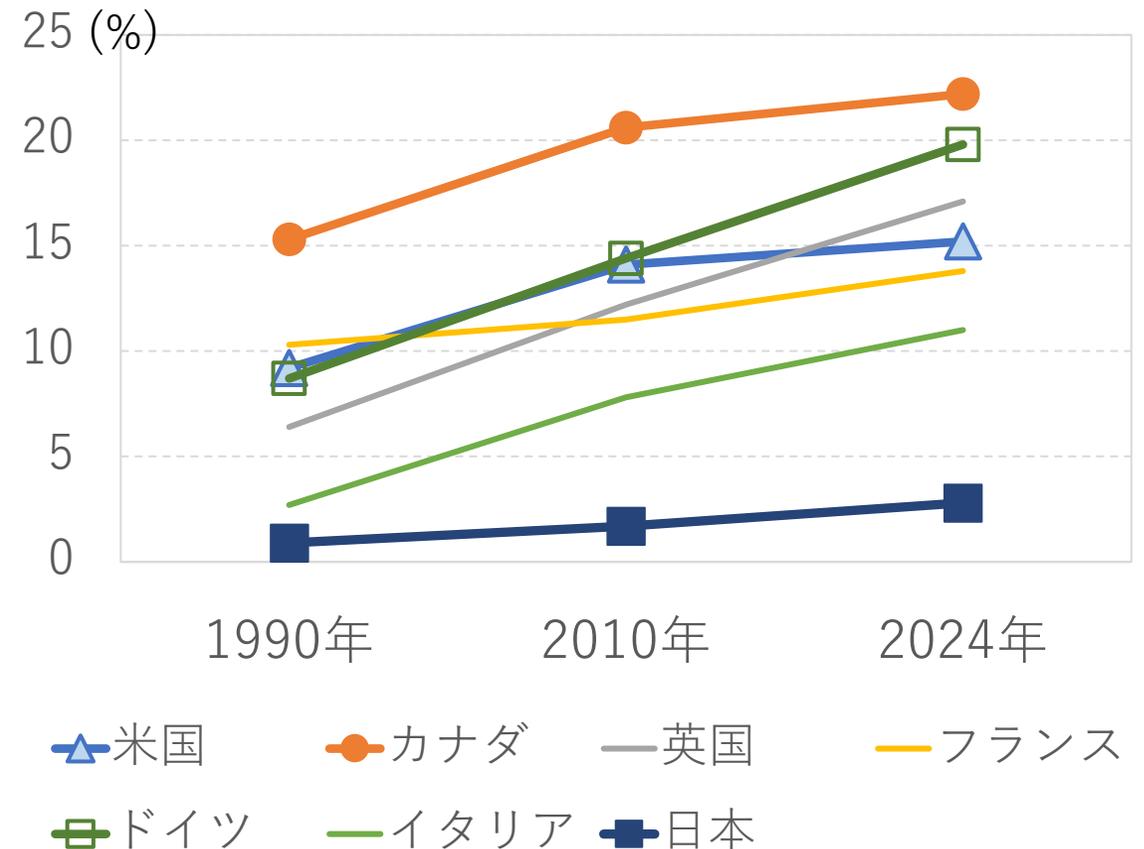
明海大学 原野啓

日本住宅総合センター 菅澤武尊

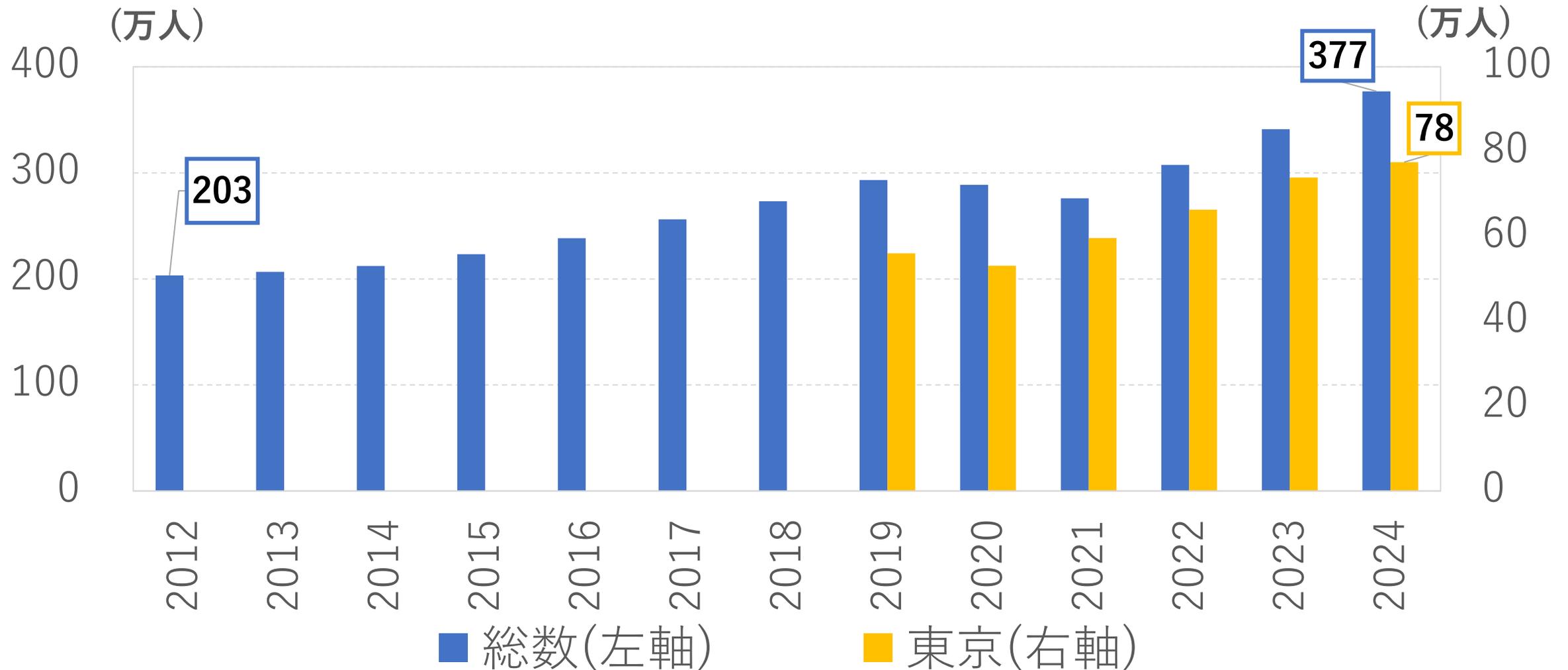
世界の人口動態（移民の状況）

	国際移住者のシェア(%)		
	1990年	2010年	2024年
米国	9.2	14.1	15.2
カナダ	15.3	20.6	22.2
英国	6.4	12.2	17.1
フランス	10.3	11.5	13.8
ドイツ	8.7	14.4	19.8
イタリア	2.7	7.8	11.0
日本	0.9	1.7	2.8

国際移住者の人口シェア推移（G7）

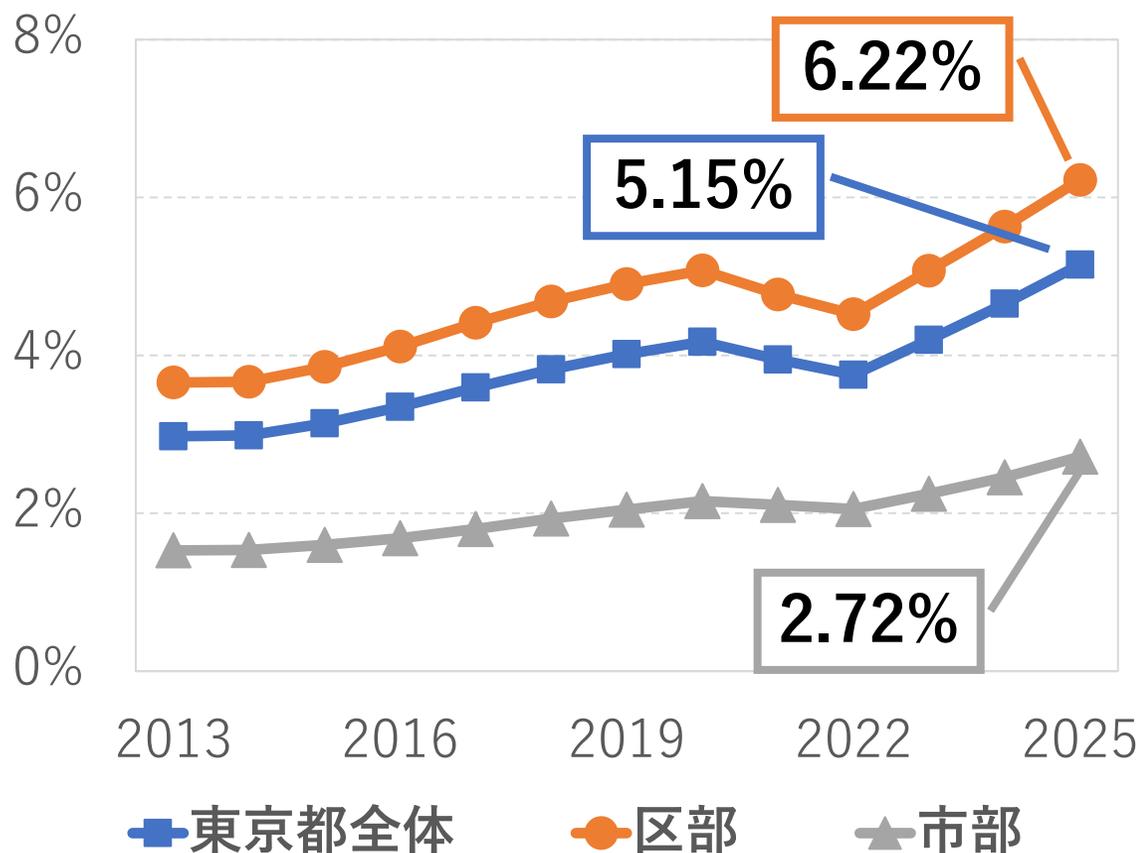


日本の在留外国人の推移（全国・東京）



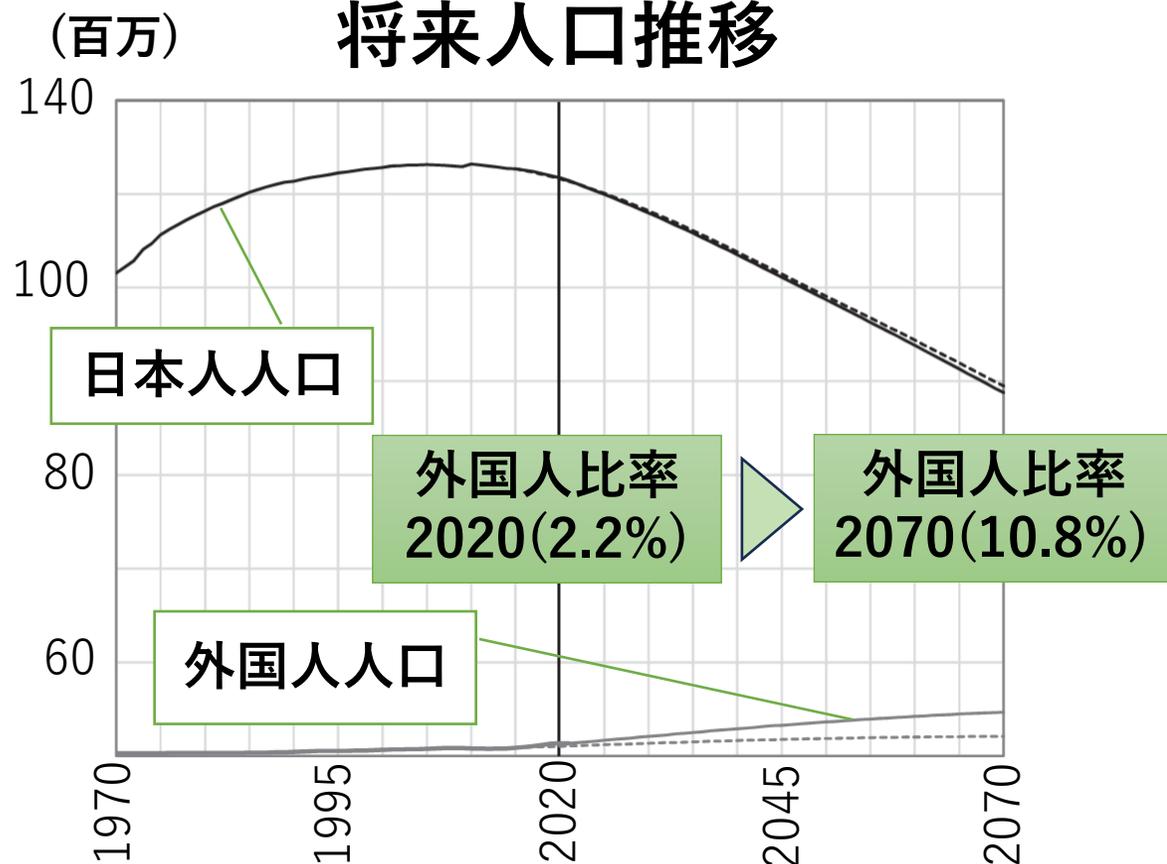
外国人住民割合の推移

東京都（現状）



出典：東京都の統計：住民基本台帳による東京都の世帯と人口

将来人口推移



出典：国立社会保障・人口問題研究所
『令和5年 日本の将来推計人口』 4

外国人と住宅問題の関係は？

■ 価格高騰に関すること

- 投機的な住宅需要
- 国内外の富裕層 & 国内の潜在需要とのギャップ

■ 外国人労働者に関する問題点

- 平成18年(2006) 外国人労働者問題関係省庁連絡会議
地域、教育、労働、社会保障
住宅 → **トラブル不安から入居制限**
- 法務省(2017)「外国人住民調査報告書」
 - ・ 日本社会における差別・偏見の有無
→ **入居を断られた 約40%**

賃貸住宅確保が重要な争点

■ 日本における関連する研究状況

- 日本の賃貸住宅市場に関して、外国人の扱いを定量的に分析した研究は皆無（2019年当初）
- 2019年より、住宅総合センターと共同で外国人の住宅問題に関する調査研究を開始

【研究成果】

“A field experiment on discrimination against foreigners in the rental housing market in Japan examining the 23 wards of Tokyo”

Journal of the Japanese and International Economies 69 (2023) .

目次

- 0. 研究のポイント
- 1. はじめに
- 2. 実験の方法
- 3. 推計モデル・データ
- 4.1 推計結果 1
- 4.2 推計結果 2 – コロナ(Covid19)の影響 –
- 5. 考察・まとめ

0. 研究のポイント

■ 実験の実施内容

- 賃貸住宅市場における外国人に対する差別的行為を観察する調査を実施
(2019年12月～2020年2月)
- 不動産業者(481：無作為抽出)に、入居の問い合わせメールを送付(日本人&外国人)
- 返信の有無 & その内容が肯定的か否かを検証

■ 調査結果

- 外国人の名前を利用した問い合わせは、日本人と比べて、肯定的な回答を得る確率が約13%低下
- コロナ禍では、外国人が日本人よりも不利な扱いをされる可能性が上昇

1.はじめに

はじめに

■日本における外国人人口

□1995年：114万人(0.9%)

→2025年：396万人(3.21%)

□ICRRA (出入国管理及び難民認定法 改定 2019)

→外国人の住宅需要は今後も増加

■しかし…

□法務省(2017)

- 外国人対象アンケート
- 民族性を理由に住宅を探す際に拒否されたことあり (約4割)

□定量的な調査研究はない

- **通信調査(correspondence study)** により、外国人に対する入居差別について研究

■先行研究：Correspondence Study

□労働市場

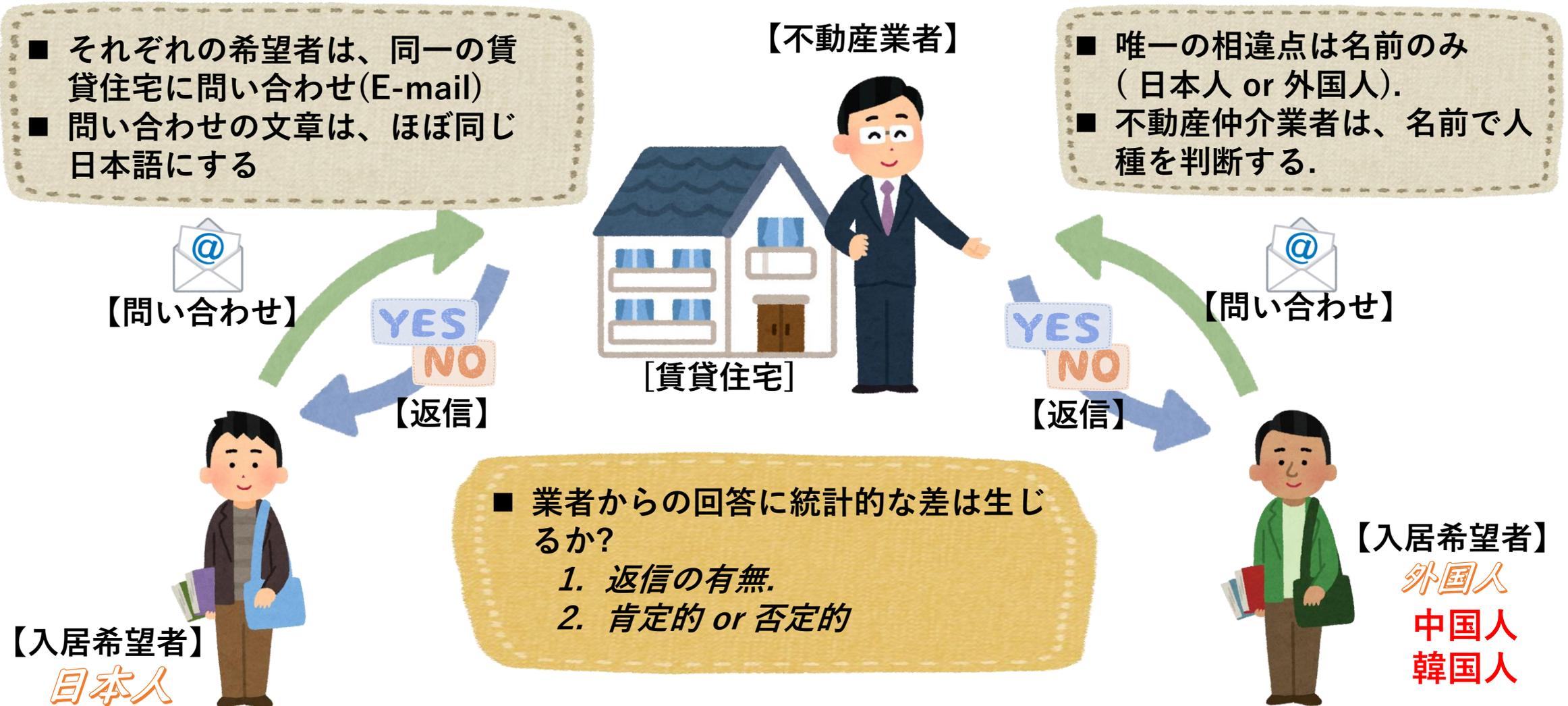
- 労働市場における差別の有無を検証する手法
- 欧米において、人種・性別・年齢が就職に及ぼす影響大きい
- **履歴書を送付**し、それに対する返信をチェック

□住宅市場

- 賃貸住宅市場における人種差別について分析
- 人種・年齢といった違いが差別を受けるか否かを検証
- **内見の申込等(≡履歴書)を利用**

2.実験の方法

Correspondence Studyの概要



実験デザイン（≡実験の構造）

■通信調査(Correspondence Study)

- 不動産業者による対応が、日本人or外国人によってどのように異なるかを分析
- **各不動産業者:同一賃貸住宅への入居希望問い合わせが2件届く**
 - 1件は日本人、もう1件は外国人
 - メールに書かれた名前から入居希望者の民族・人種を認識

■不動産業者と賃貸住宅の抽出

- 不動産検索サイト（LIFULL HOME'S）を利用
- 東京都内の不動産業者481社を抽出（メールアドレスが分かる業者）
- 各業者につき1物件の賃貸住宅を抽出

■実験の時期

- 2019年12月4日～2020年2月20日に実施

■入居希望者(=調査協力者)

- 東京23区への移住を検討する個人
- 日本人(47) 中国人(13) 韓国人(7)

■入居希望メールのランダム送信

- 送付順序：「日本人」or「外国人」
- 外国人の国籍：「中国人」or「韓国人」
- 送付文書：「文面A」or「文面B」

【参考】 問い合わせの文面 (e-mail)

文面A

件名：入居希望問い合わせ
ご担当者様

お世話になります。〇〇(苗字)と申します。
御社HPで、賃貸物件(URL)を拝見し、関心
を持っております。

まだ入居は可能でしょうか。可能でしたら、
内見などできればと存じます。

よろしく願いいたします。

〇〇(氏名)

文面B

件名：募集中物件について
ご担当者様

初めてメールを差し上げます、〇〇(苗字)
です。賃貸物件を探していたところ、御社
のHPにあった賃貸物件に関心を持ち、御連
絡しました。(URL)

空き情報、内見の可否について、お答えい
ただけますでしょうか。

よろしく願いいたします。

〇〇(氏名)

3.推計モデル・データ

推計モデル

$$R_i = \alpha_J + \alpha_F F_i + \beta E_i + u_i$$

■ R_i : ダミー変数

- 不動産業者が入居希望者*i*に返信した場合に1、それ以外は0
- 問い合わせ者*i*が不動産業者から肯定的な回答を受けた場合に1、それ以外は0

■ F_i : ダミー変数

- 問い合わせが外国人なら1、それ以外は0

■ E_i : 他の説明変数のベクトル

- 日本人が外国人より先に問い合わせを送った場合に1となるダミー変数
- 日本人がテキストAを使用した場合に1となるダミー変数

■ u_i : 誤差項

■ $\alpha_J, \alpha_F, \beta$: パラメータ

【期待される返信の確率】

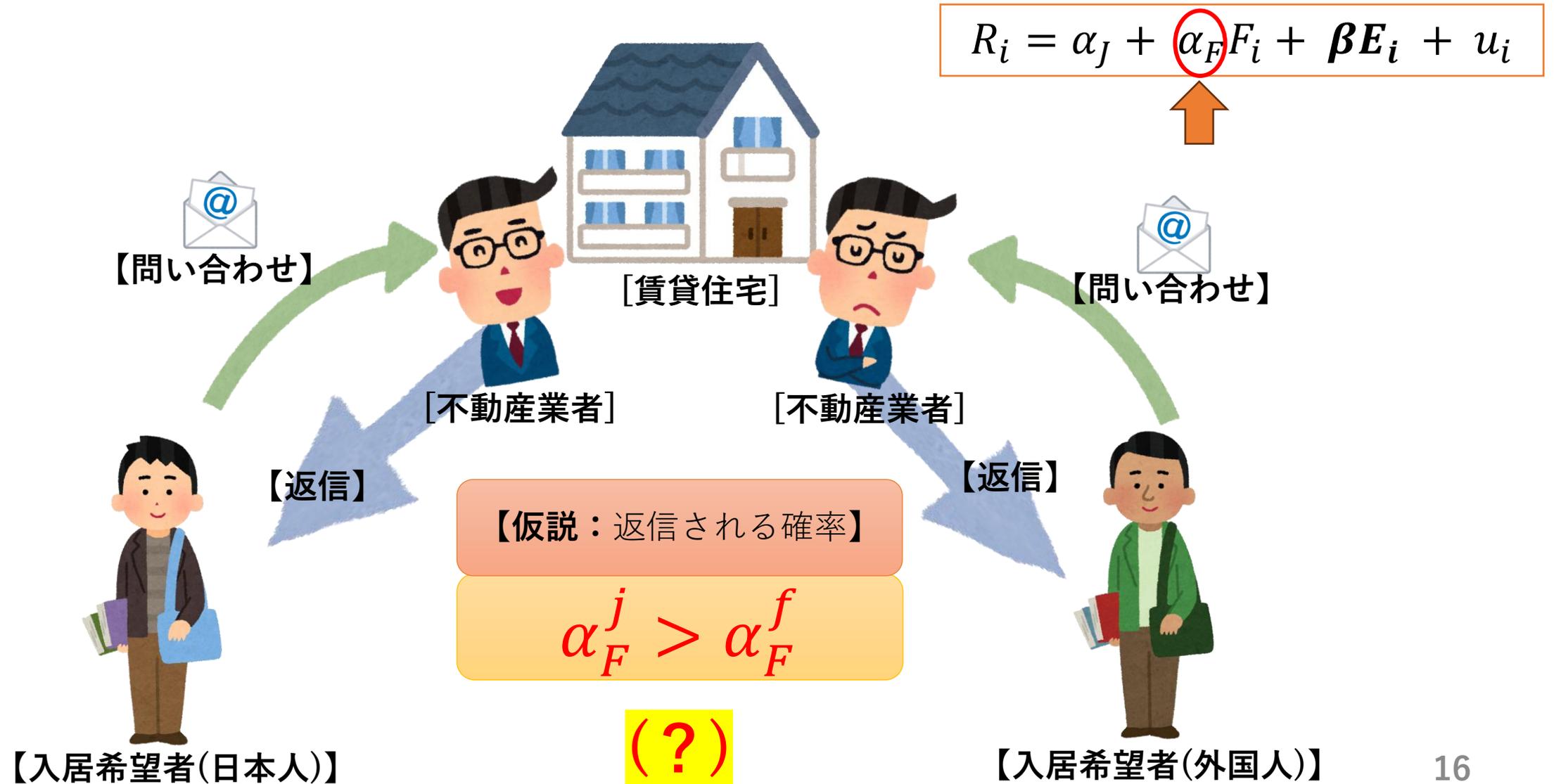


表 1. 記述統計

		N	Mean	Sd
日本人	<i>返信アリ</i>	481	<u><i>0.67</i></u>	0.47
	<i>肯定的な返信</i>	473	<u><i>0.49</i></u>	0.50
外国人	<i>返信アリ</i>	481	<u><i>0.59</i></u>	0.49
	<i>肯定的な返信</i>	473	<u><i>0.36</i></u>	0.48
全体	返信アリ	962	0.63	0.48
	肯定的な返信	946	0.43	0.49
	賃料(千円)	960	81.55	28.32
	専有面積(m ²)	962	24.07	6.31
	業者が所在する地域における外国人割合	950	0.049	0.045
	賃貸住宅がある地域における外国人割合	950	0.036	0.033
	2件の問い合わせのタイムラグ(h:m:s)	481	23:15:09	8:39:17

4.1 推計結果 1

- 返信の有無
- 肯定的な返信の有無 1
- 肯定的な返信の有無 2

表3. 推計結果：返信の有無

	(1)	(2)	(3)	(4)
外国人ダミー	-0.077***	-0.077***	-0.076***	-0.076***
中国人ダミー				
韓国人ダミー				
サンプル数	962	962	962	962

	(5)	(6)	(7)	(8)
外国人ダミー	-0.076***	-0.082***	-0.073***	
中国人ダミー				-0.072**
韓国人ダミー				-0.117**
サンプル数	960	950	950	962

■被説明変数 (R_i)

□不動産業者からの返信の有無

■外国人ダミー (F_i)

□モデル (1) から (7)

- ・ 1%水準で負で有意
- ・ -7.3% ~ -8.2%

□推計結果は仮説と一致

その他の説明変数

- ・ 業者が所在する地域における外国人割合 / ・ 賃貸住宅がある地域における外国人割合
- ・ 業者が所在する23区 / ・ 賃貸住宅が所在する23区
- ・ 送付文書ダミー / ・ 問い合わせ順序ダミー / ・ 切片

表4：推計結果：肯定的な返信の有無①

	(1)	(2)	(3)	(4)
外国人ダミー	-0.127***	-0.127***	-0.126***	-0.126***
中国人ダミー				
韓国人ダミー				
サンプル数	946	946	946	946

	(5)	(6)	(7)	(8)
外国人ダミー	-0.129***	-0.130***	-0.125***	
中国人ダミー				-0.118***
韓国人ダミー				-0.159***
サンプル数	944	934	936	946

■ 被説明変数 (R_i)

□ 不動産業者からの肯定的な返信

■ 外国人ダミー (F_i)

□ モデル (1) から (7)

- ・ 1%水準で負で有意
- ・ -12.5% ~ -13%

□ 推計結果は先行研究と整合的

- ✓ 少数派と多数派の人口比率に近いほど、差別は深刻化する
- ✓ 東京における外国人比率 (約5%)

出典：東京都の統計 (令和8年)

その他の説明変数

- ・ 前述の表3と同様

ロバストチェック

■前頁の被説明変数(表4)

回答が否定的な場合 & 不動産業者からの回答がない場合 → いずれも0

■表4の結果

入居希望者が入居審査プロセスの次の段階に進める確率を示す

■以下の分析：解答内容の違いを観察

日本人・外国人双方に返信した不動産業者のサンプルに限定

■利用サンプルの特徴

□不動産業者は回答している → 業者による差別的意図は除外されると想定

□回答された内容の相違 → オーナーの意思・信念を反映すると想定

表6. 推計結果：肯定的返信の有無②

	(1)	(2)	(3)	(4)
外国人ダミー	-0.131***	-0.131***	-0.131***	-0.131***
中国人ダミー				
韓国人ダミー				
サンプル数	472	472	472	472

	(5)	(6)	(7)	(8)
外国人ダミー	-0.136***	-0.126***	-0.132***	
中国人ダミー				-0.141***
韓国人ダミー				-0.122***
サンプル数	470	470	466	472

■ 被説明変数 (R_i)

□ サンプル数は限定

→ 236 業者が J&F の双方に返信

□ 業者から肯定的な返信なら 1

■ 外国人ダミー (F_i)

□ モデル (1) から (7)

・ 1%水準で負で有意

・ -12.6% ~ -13.6%

□ 分析結果に大きな相違なし

◆ 人種の違いは確率に影響

◆ オーナーは外国人への差別行動がある

◆ ただし、外国人への賃貸リスクを踏まえた

合理的な差別？

非合理的な差別？

} この点は不明…

その他の説明変数

・ 前述の表3と同様

4.2 推計結果 2

－ コロナ(Covid19)の影響 －

コロナ(Covid19)の状況整理

■ 調査期間：2019/12/4から2020/2/20

→Covid-19：2019/12/8を起点に中国武漢から世界的に拡大

■ 調査への影響

→不動産業者や所有者が外国人の入居希望者に示す反応は、コロナ(Covid19)の影響を受けた可能性あり

■ 分析上の工夫

→サンプルをコロナ(Covid19)発生前後で区分し、外国人対応の変化について検討

■ 「コロナ(Covid19) 発生後」の定義

→日本で最初のコロナ(Covid19)感染者が報告された日付 **【2020年1月15日】以降**とする



表 9. コロナ(Covid19)の影響

	返信の有無 (全サンプル)			肯定的返信の有無 (全サンプル)			肯定的返信の有無 サブサンプル：J & F双方返信		
	(1) C19_前	(2) C19_後	(3) 交差項	(4) C19_前	(5) C19_後	(6) 交差項	(7) C19_前	(8) C19_後	(9) 交差項
外国人 ダミー	-0.0443	-0.108***	-0.0445	-0.0961***	-0.157***	-0.096***	-.101***	-0.166***	-0.101**
C19 発生後			-0.0326			0.0314			0.152**
外人D × C19発生後			-0.0643			-0.0608			-0.0646
サンプル数	486	476	962	478	468	946	256	216	472

■ コロナ(Covid19)発生の前後における外国人ダミー(F_i)の係数を比較

□ 被説明変数 [返信の有無] : Covid19発生前, Covid19発生後

□ 被説明変数 [肯定的返信の有無] : Covid19の発生前, Covid19発生後

→ ただし、C19発生前 < C19発生後

■ この相違は何故生じたのか？

5. 考察・まとめ

考察：推計結果の相違

【返信がある確率】

■コロナ発生までは、**日本人と外国人との間に相違はない**

1. コロナ発生以降

→**不動産業者は外国人との取引におけるリスク認識を高めた**可能性あり

2. 対面取引はリスク増大

→**不動産業者の対応は合理的差別**

【肯定的な返信がある確率】

■コロナ発生の有無にかかわらず、**外国人は日本人と比べて不利**

1. コロナ発生とは無関係

→**外国人を拒否する家主が存在**することを示唆

2. 対面接触ほぼ無し(≒リスク小)

→**家主の対応は非合理的な差別**

結論

1. 東京23区の賃貸住宅市場

外国人が日本人に比べて不利な立場に置かれる傾向が認められる

2. コロナ(Covid19)の流行

- 不動産業者が外国人と対面で接触することに影響を与える
- 家主による非合理的な差別を増加させる

3. 外国人が差別を受ける確率

- 日本の数値は比較的低い値
- 人口に占める外国人の割合が低いことに起因している可能性あり

4. 残された課題

- 性別や民族間の差異を十分に制御できていない点
- 特にアジア系と非アジア系の人種の相違について検証が重要

5. 差別的行為の存在

日本で外国人労働者を受け入れる上での障壁になる

続編を執筆中…

- 管理責任は外国人申請者に対する差別的行動に与える影響を市場における実験的証拠 — 東京都賃貸住宅
- 東京大学 不動産イノベーション研究センター
- Working Paper, No30, Aug 2025
- https://www.crei.e-u-tokyo.ac.jp/activities/publication_type/creiwp/

■ 概要

- 同様の実験手法を用いて、**不動産業者の管理サービスの有無**が、事業者の外国人対応におよぼす影響を分析

■ メインの結果

- 管理費の低い物件では、外国人申請者が管理会社から**肯定的な返信を受け取る確率が約17.8%低下**
- 不動産業者は、**将来の管理負担に関する費用対効果に基づいて行動**

■ その含意

- 仲介事業者は、独自の決定によって外国人対応を決定している
- 入居者のタイプによって管理費用や仲介費用を柔軟に設定できるようにすることが重要ではないか