

現状と今後の方向性について

【 外国人 】

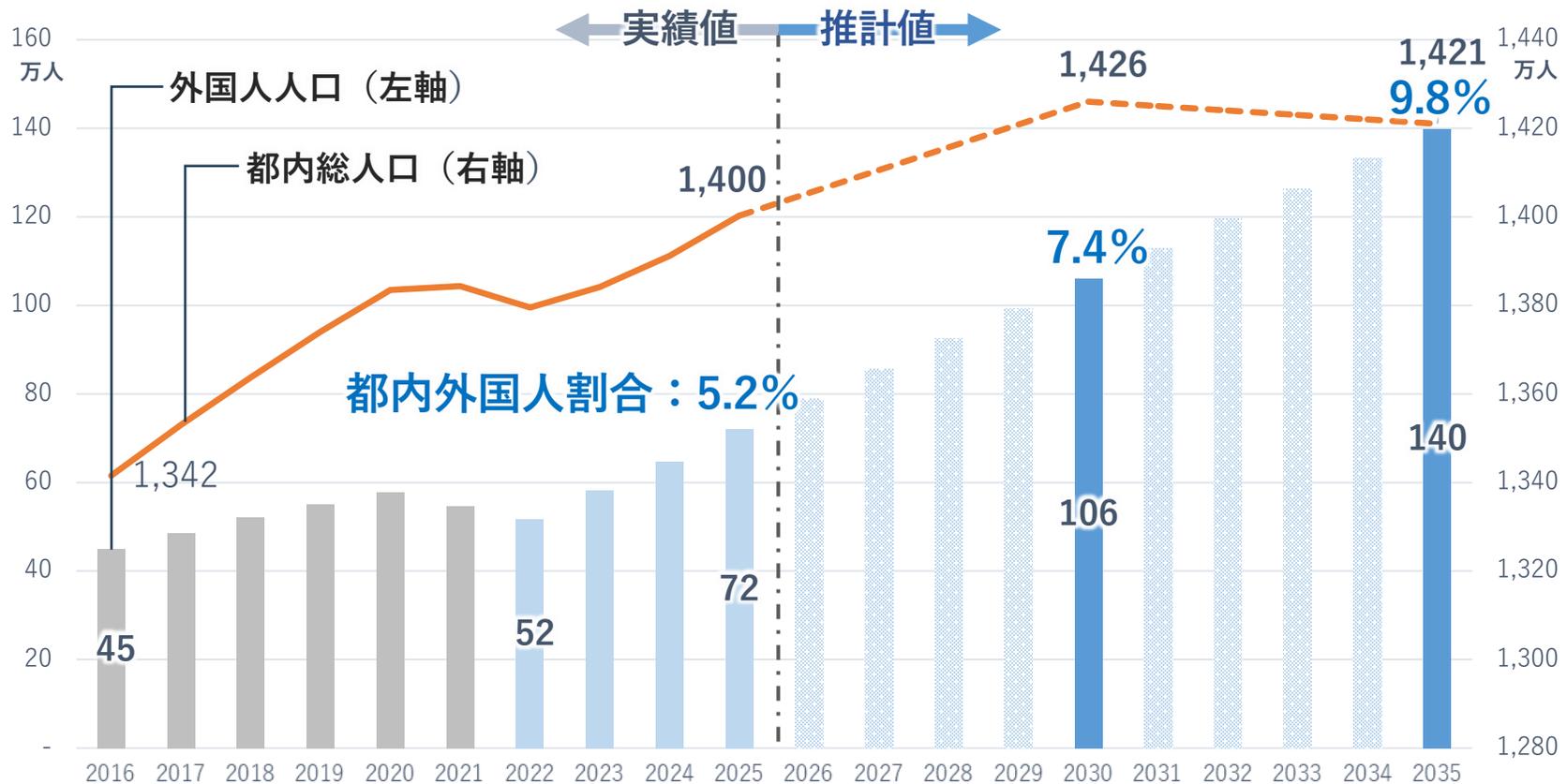
(11月20日本審において都が提示した論点)

- ◇ 外国人居住者が増加する中で、外国人との秩序ある共生社会の実現のため、住宅政策としてはどのような対応が必要とされるか。

現状【外国人】

- ◇ 東京の外国人人口は約72万人で、都内人口の約5.2%を占める（2025年1月1日時点）
- ◇ 都内在留外国人は2022年度以降増加傾向。人口・割合ともに3年連続で過去最多を更新
- ◇ 2022年度以降の増加ペースが継続した場合、2035年にその割合は約1割に到達

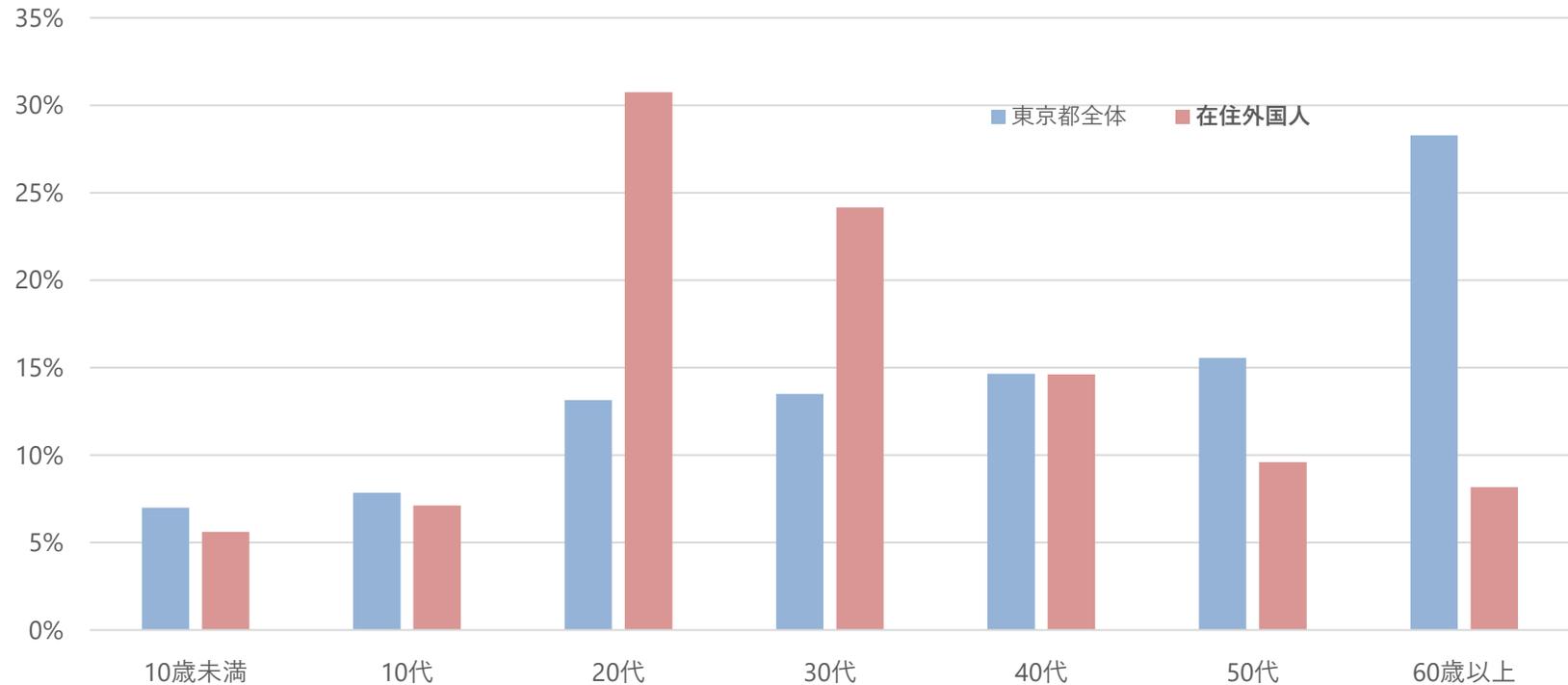
都内在留外国人割合の実績と推計（2022年度以降の外国人人口の増加ペースが継続したと仮定）



（資料）東京都生活文化局「令和7（2025）年度 第1回多文化共生推進委員会」
東京都政策企画局「2050東京戦略 附属資料 東京の将来人口」、東京都総務局「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」、
国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（令和5年推計）」を基に作成

◇ 都内在住外国人の約50%以上が20代・30代の若年層

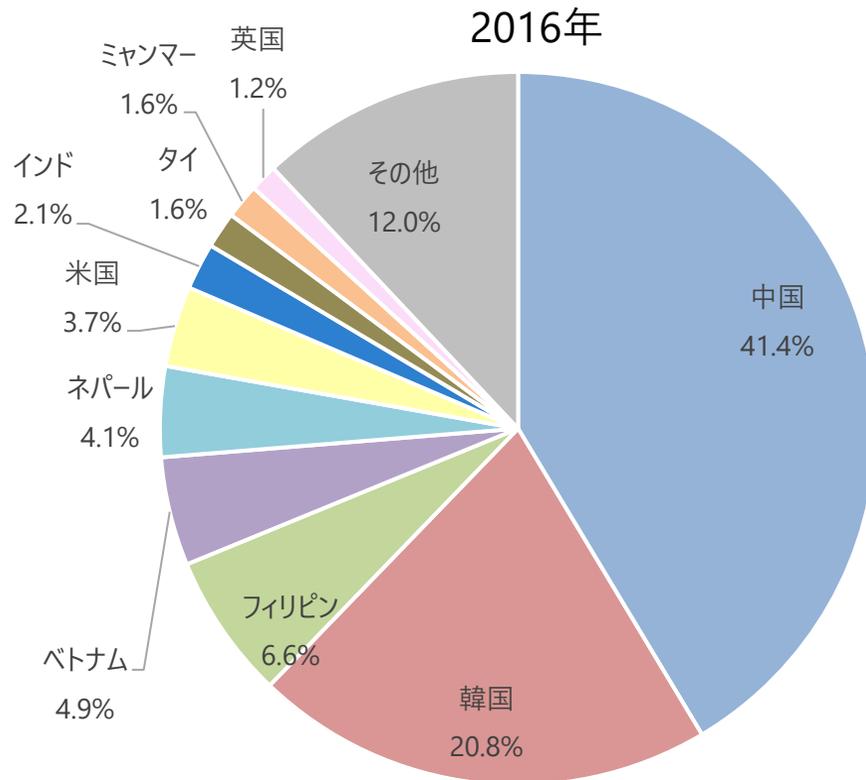
都人口・都内外国人人口の年齢別構成
(2025年1月1日現在)



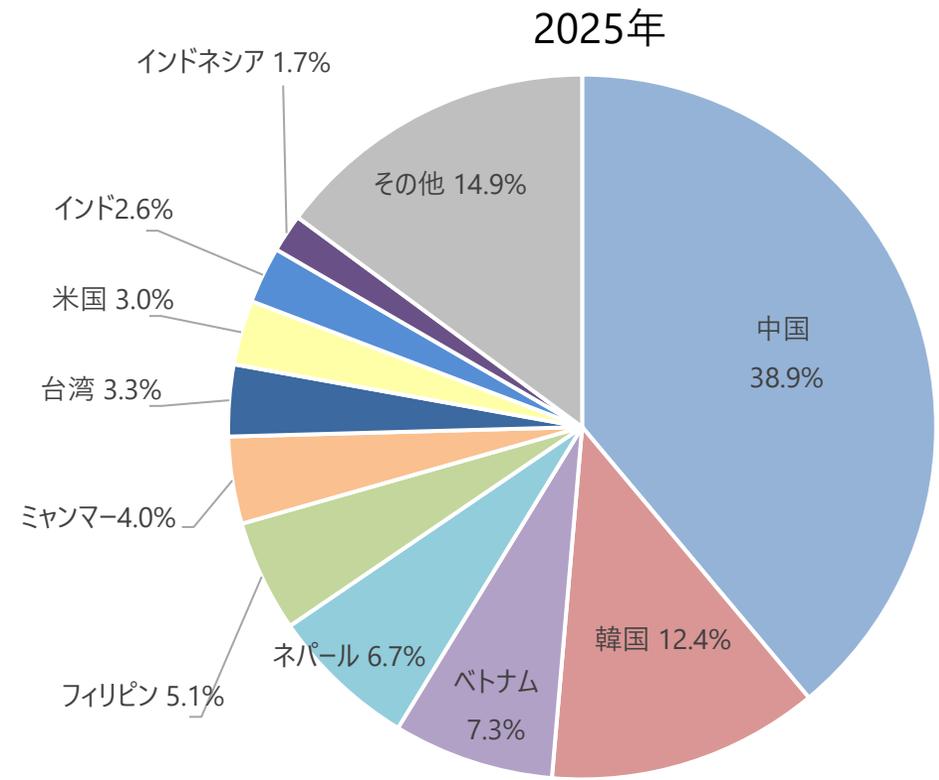
(資料) 東京都生活文化局「東京都多文化共生推進指針 改定版(2025年6月)」
東京都総務局「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」を基に作成

◇ 近年はベトナム、ネパール、ミャンマー国籍の割合が増加し、多国籍化が進展

国籍別在住外国人の割合（東京都）



注) 2016の統計数字は中国は台湾を、韓国は朝鮮を含む。



(資料) 東京都生活文化局「東京都多文化共生推進指針 改定版(2025年6月)」
東京都総務局「外国人人口」を基に作成

現状【外国人】

- ◇ 中国籍は江東区で最も多く、韓国籍は新宿区で最も多い。
- ◇ ベトナム国籍及びフィリピン国籍は江戸川区や足立区に多く在住。
- ◇ 区市町村によって在住外国人の状況は異なっている。

東京都内区市町村別国籍別外国人人口（上位3位）（2025年1月1日現在）

	国籍	第1位		第2位		第3位	
1	中国	江東区	19,953 人	新宿区	18,623 人	足立区	18,421 人
2	韓国	新宿区	9,089 人	足立区	6,796 人	江東区	4,499 人
3	ベトナム	江戸川区	4,124 人	足立区	4,042 人	大田区	2,960 人
4	ネパール	新宿区	4,384 人	大田区	4,087 人	豊島区	3,589 人
5	フィリピン	足立区	3,990 人	江戸川区	3,360 人	大田区	3,015 人
6	ミャンマー	豊島区	4,587 人	新宿区	2,919 人	北区	2,815 人
7	台湾	新宿区	1,949 人	豊島区	1,306 人	世田谷区	1,272 人
8	米国	港区	2,698 人	世田谷区	2,363 人	渋谷区	1,404 人
9	インド	江戸川区	7,484 人	江東区	4,076 人	台東区	799 人
10	インドネシア	江戸川区	1,017 人	足立区	881 人	大田区	789 人

（資料）東京都生活文化局「東京都多文化共生推進指針 改定版（2025年6月）」
東京都総務局「外国人人口」を基に作成

◇ 公営住宅における外国人のいる世帯は、増加傾向

公営の借家（都営住宅、区市営住宅等）における外国人のいる世帯

	世帯数	うち外国人のいる世帯数	
		世帯数	割合
令和 2 年国勢調査	250,594	11,937	4.8%
平成 2 7 年国勢調査	264,698	10,888	4.1%
平成 2 2 年国勢調査	275,872	9,689	3.5%

現状【外国人】

- ◇ 総世帯での居住状況でみると、持ち家と民営借家がほとんどだが、外国人の世帯でみると「民営の借家」が50%強と一番多い。
- ◇ 一方、「種別ごとの外国人の居住割合」で見ると、「都市再生機構・公社の借家」の割合が、「民間の借家」の割合を逆転し、若干上回る状況

東京都における居住種別世帯の割合

種別	総世帯 (A)		外国人のいる世帯 (B)		種別ごとの外国人の居住割合(B/A)
		(構成比)		(構成比)	
持ち家	3,295,617	46%	92,808	27%	3%
民営の借家	2,983,764	41%	177,108	52%	6%
公営の借家	250,594	3%	11,937	4%	5%
都市再生機構・公社の借家	210,327	3%	18,978	6%	9%
給与住宅	265,261	4%	10,995	3%	4%
間借り	139,114	2%	24,676	7%	18%
住宅以外に住む一般世帯	71,973	1%	4,017	1%	6%
総数	7,216,650		340,519		5%

(資料) 「令和2年国勢調査 人口等基本集計」より作成

◇ 国においては、有識者会議を経て、令和8年1月目途に、基本的な考え方・取組の方向性を提示

外国人との秩序ある共生社会の実現に向けた検討方針

資料4

○ 当面の主な検討事項

基本的な考え方や取組の方向性を検討するに際し、留意すべき視点

○ スケジュール

令和7年11月27日

第1回「外国人との秩序ある共生社会の実現のための有識者会議」開催

令和8年1月上旬目途

第2回「外国人との秩序ある共生社会の実現のための有識者会議」開催

令和8年1月目途

第2回「外国人の受入れ・秩序ある共生社会実現に関する関係閣僚会議」開催

「外国人材の受入れ・共生のための総合的対応策」において、基本的な考え方・取組の方向性を提示

(参考)令和7年11月4日外国人の受入れ・秩序ある共生社会実現に関する関係閣僚会議における高市総理発言(抜粋)

関係閣僚におかれましては、外国人との秩序ある共生社会の実現に向けて、**第一に、既存のルールの遵守・各種制度の適正化に向けた取組、第二に、土地取得等のルールの在り方を含む国土の適切な利用及び管理に向けた取組を進めてください。**

詳細はお手元の資料のとおりでございますが、各閣僚にやっただく仕事はたくさんございます。

今般、新たに設置した外国人との秩序ある共生社会推進担当大臣におかれましては、関係閣僚と連携し、実情等を踏まえ、不断に取組の強化を進めてください。

各閣僚におかれましては、実施可能な施策は順次実施をしていただき、**来年1月を目途に当会議で改訂予定の「総合的対応策」において、基本的な考え方、取組の方向性をお示しできるよう、スピード感を持って検討を進めていただきますようお願いいたします。**

令和7年度第2回審議会における委員ご意見の概要

- 転売とか外国人の方の購入者が増えているという報道ばかりが目立っているが、国内の個人、法人も含めて、資産保有目的やセカンドハウスのような購入が非常に多い。
- 一くりに外国人といっても、様々な在留資格、国籍、年齢、家族構成によって集中する地域が異なっており、課題も違っているため、まずは実態把握が大事。
- 都営住宅の外国人居住者に関わる自治会運営の課題への対策を検討すべき。
- マンション所有者が外国人の場合に、何らかの形で管理組合との協力関係が築けるよう検討すべき。
- 新築分譲マンションにおける外国籍購入者の増加に伴う将来的な管理費・修繕積立金未払いの懸念があるため、何らかの規制などを考える必要があるのではないか。
- 区分所有において外国人の割合が増えているなか、今後の管理適正化の推進のためには、国内管理人制度の義務化を促進するような政策も必要ではないか。
- 外国の方を受け入れている大元の職場や学校などとの連携の中で、どのように居住環境を整えていくか、地域との関係性を作っていくかを考えていくことが必要であり、住宅政策だけでは対応ではなく、総合的な対策が必要ではないか。
- 外国人居住者の増加を踏まえ、円滑なコミュニケーション環境の整備を進め、違法民泊などの課題にも適切に対応すべき。
- 民泊問題など、既存の制度では規制できない課題も生じているため、一定のルール作りが必要であり、対策を考えていくべき。

有識者からのご意見（株式会社LIFULL 龔軼群 様）

- 外国人の入居の拒否感は首都圏が他の地域と比較して弱くなってきている傾向
- 大手が運営するサブリース等の物件での受入れが進んでいる一方、地場の小規模管理会社は言語対応の難しさなどから、あまり受け入れていない可能性あり
- 外国人への生活ルール等の周知にあたっては、集住地域のエスニックコミュニティのネットワークを活用し、コミュニティリーダーへ協力を促すことが効果的
- ファミリー層を中心に、中長期の在留資格を持つ外国人が賃貸物件から持ち家に移行する傾向が強くなるのではないかと。そのため、実需に対する物件供給は必要。一方で、在留資格を持たない外国人による投資目的の購入に対しては、物件価格高騰など実需向けの供給に影響する可能性があるため一定の規制が必要かもしれない。
- 公共住宅の数に限界がある中、民間住宅もセーフティネットを担う必要がある。民間市場が外国人や高齢者層をマーケットとして捉え、受入れが広がることで、住宅確保がより困難な生活困窮層や障害者などの住宅確保要配慮者に公共住宅を提供できる可能性が広がるのではないかと。

有識者からのご意見（NPO法人かながわ外国人すまいサポートセンター理事 稲葉 佳子 様）

- 多くの外国人が偏見・差別による入居拒否を経験。分譲マンションの管理組合で外国人への転貸を禁止するケースも存在。入居差別が行われぬよう注意喚起が必要。
- 国交省や不動産業界団体による外国人への民間賃貸住宅入居支援ツールはあるが普及が課題。
- トラブルは、日本人と外国人の常識が違うことが主な原因なので、入居前に契約内容や日本での住まい方のルールを説明することが重要。
- 学校や企業・団体・地域住民などと連携して、互いに交流できる場を少しでも多く設けることが大切。
- 来日者の国籍・出身地域が多様化してきており、よりマイナーな言語への対応が課題。
- 同じ国の人々が一箇所に集住しすぎると彼らのコミュニティの中で生活できるようになり、日本人社会と関わる必要性が少なくなり、多文化共生という観点からは懸念される。
- 公営住宅の自治会は高齢化が進んでいるので、自治会をサポートするNPOなどの組織が必要。
- 日本の制度が「日本人」を前提に設計されているため、コミュニティのあり方や制度そのものの抜本的な見直しが求められる。

- ✓ 地域社会との共生の実現に向けては、**外国人の増加・多国籍化を前提とした住環境の充実**や地域コミュニティ形成などに取り組むべきではないか。
- ✓ 多国籍化する**外国人の住宅所有・居住実態の把握**により、地域における相互不理解によるトラブル等の未然防止に役立てるべきではないか。
- ✓ 増加する外国人居住者・所有者に対応する**自治会や管理組合などに負担**が生じていることを踏まえ、**制度面も含めた検討**が必要ではないか。
- ✓ **既存の制度・慣行と現状との間にギャップ**が生じていることを踏まえ、**必要な対策**を講じるべきではないか