

現状と今後の方向性について

【 外国人 】

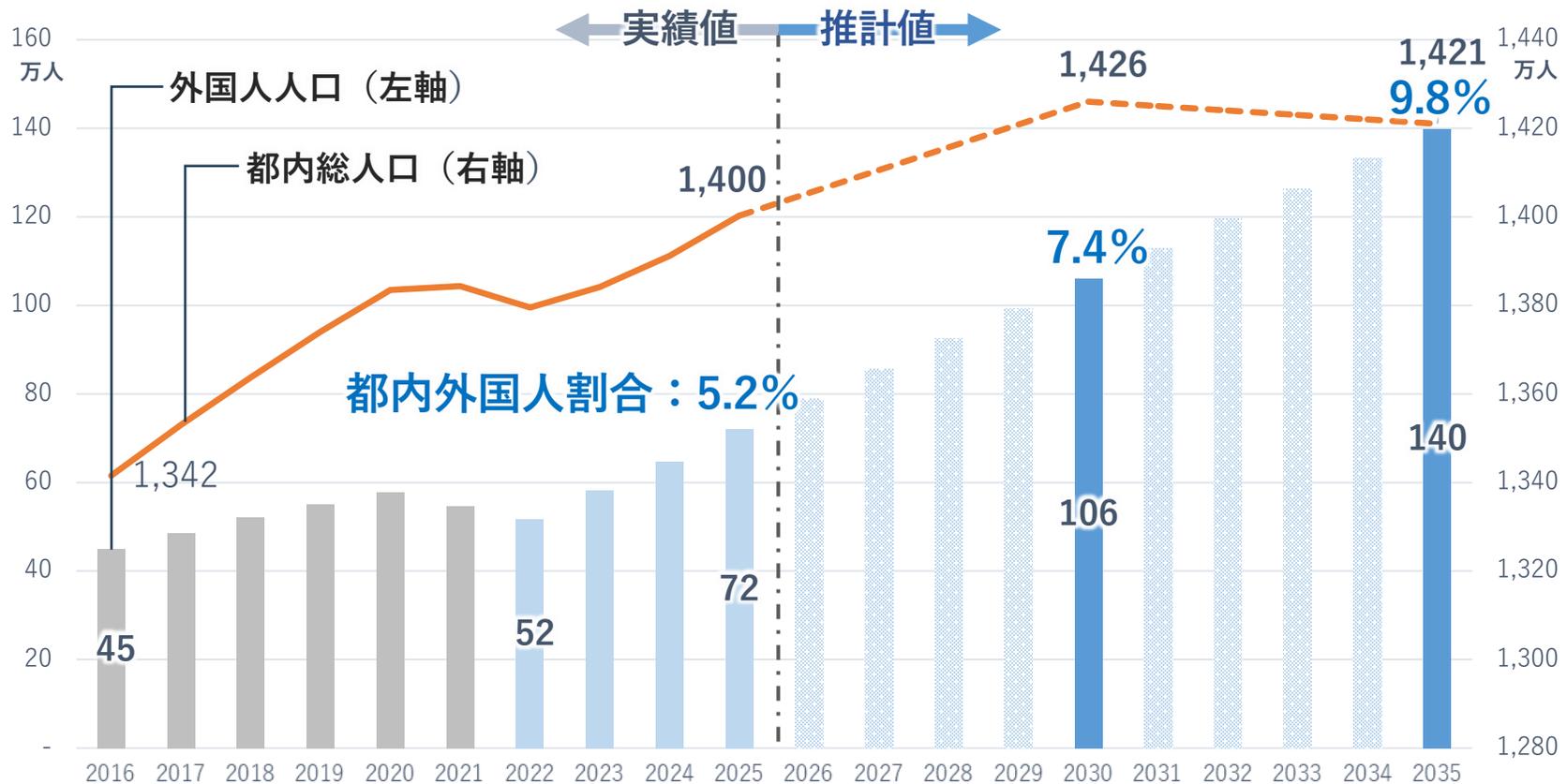
(11月20日本審において都が提示した論点)

- ◇ 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

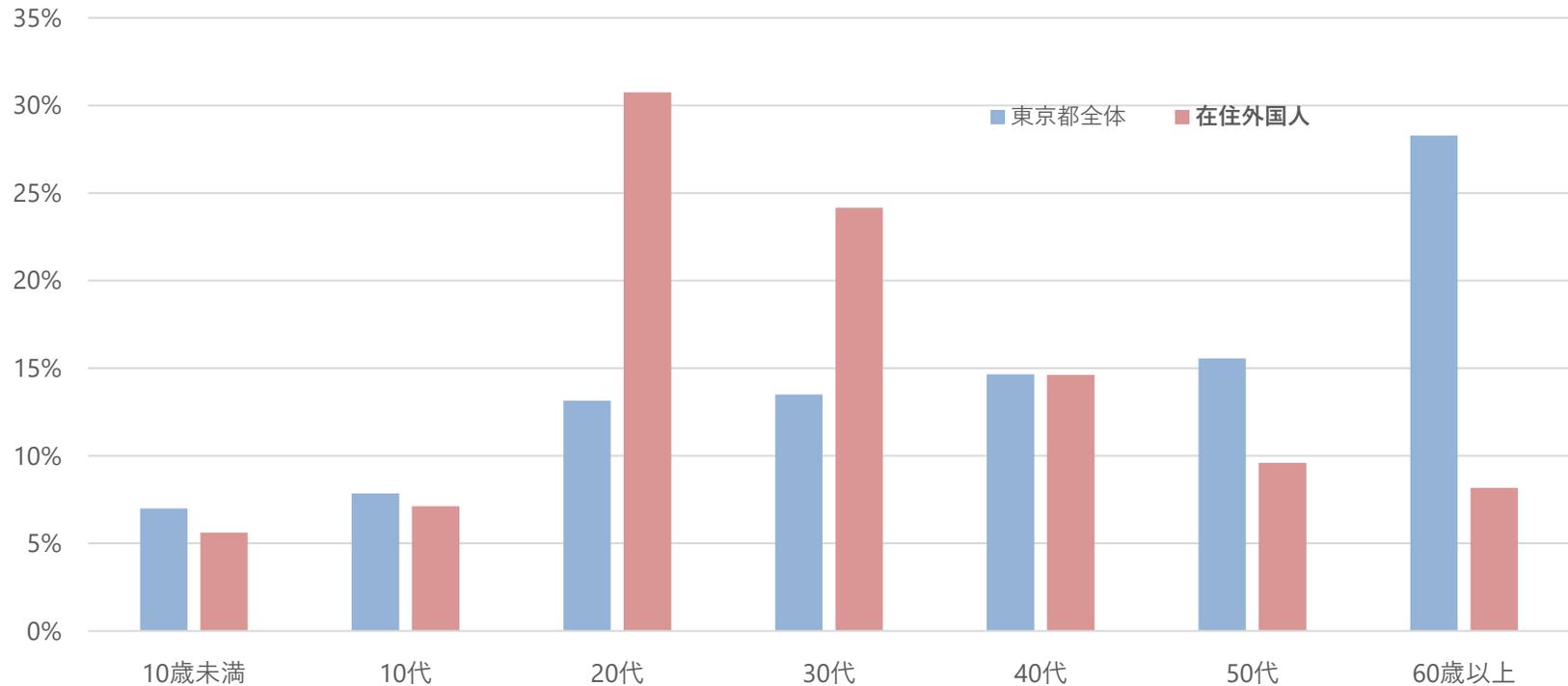
都内在留外国人割合の実績と推計（2022年度以降の外国人人口の増加ペースが継続したと仮定）



（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

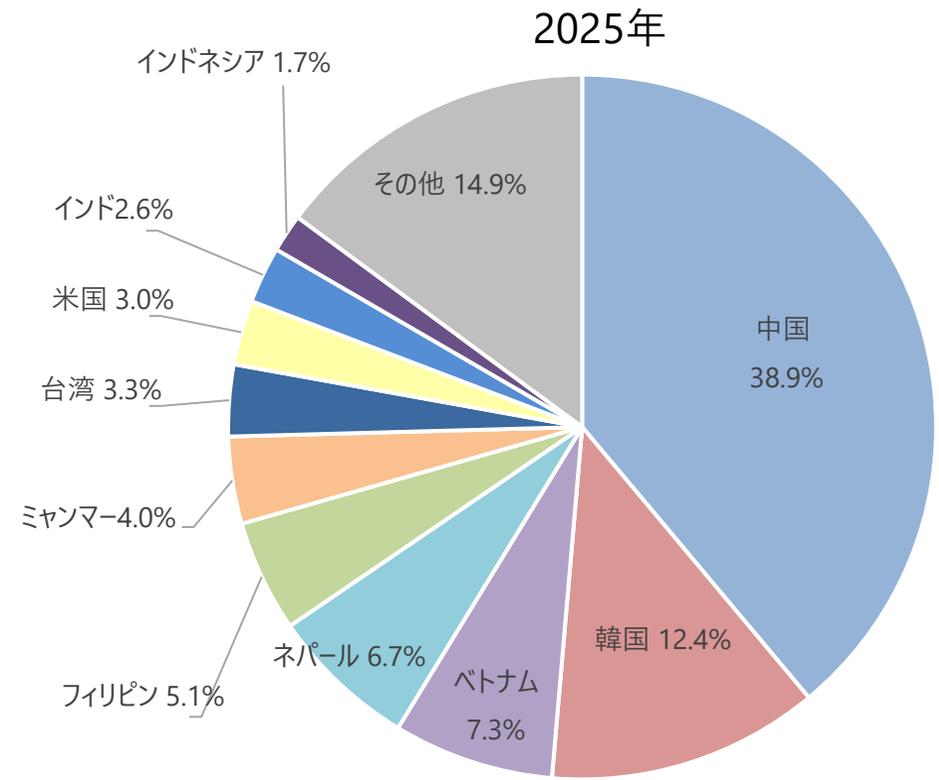
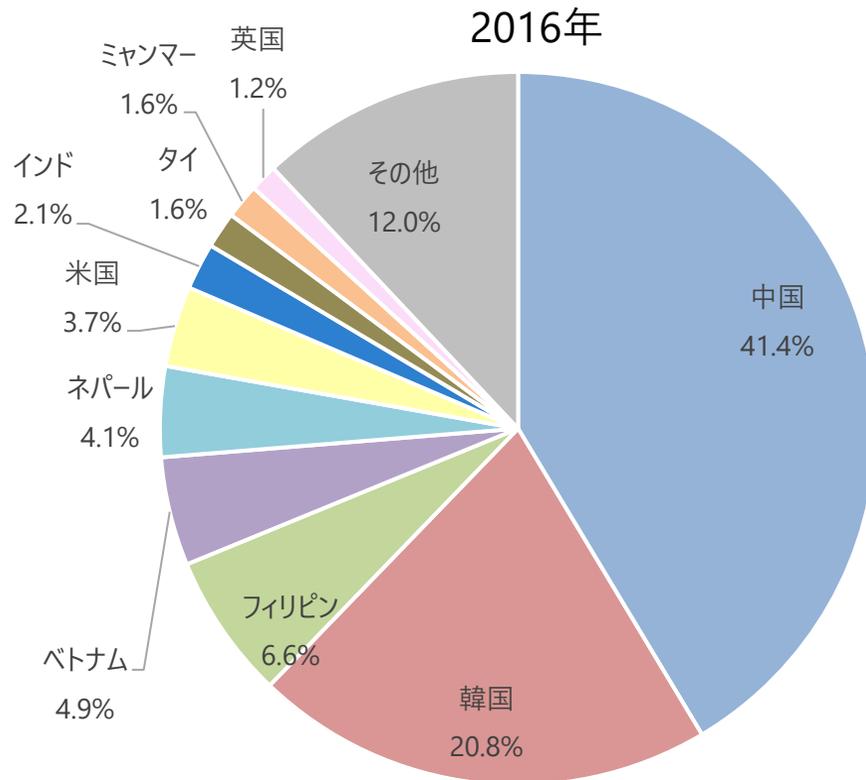
都人口・都内外国人人口の年齢別構成
(2025年1月1日現在)



(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

- ◇ 国は、外国人政策の基本方針である「外国人の受入れ・秩序ある共生のための総合的対応策」を決定
- ◇ 公営住宅等における国籍等の把握や不動産登記における国籍の把握などの方針が示された。

「外国人の受入れ・秩序ある共生のための総合的対応策」（令和8年（2026年）1月23日）の主な内容

- 既存のルールへの遵守、各種制度の適正化に向けた取組
 - ・ **公営住宅・UR賃貸住宅等への新規入居者の国籍等の把握、追加的な対応の検討** 等
- 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
 - ・ 土地所有等情報の透明性向上
 - **不動産登記、森林法をはじめ、土地関連制度において国籍を把握**
 - **既に所有されている不動産（ストック）の所有者の国籍把握を検討**（簡易的な試算を検討）
 - 土地所有等情報の更なる透明性向上に向け、**法人の実質的支配者の把握強化の検討**
 - ・ 土地所有等情報の公開性確保
 - **不動産ベース・レジストリを整備し、行政機関等や国民が適切にアクセスできる仕組みの構築を検討**
 - ・ マンションの取引実態の把握
 - 大都市部の新築マンションを対象に、**短期売買や国外からの取得に関する実態調査を実施**
 - 不動産登記の国籍把握を踏まえ、**国内居住者を含む外国人によるマンション取得実態を把握**
 - ・ 外国人の土地取得等のルールの在り方等
 - **外国人によるマンション取得の実態が明らかになれば、諸外国の取組も参考に、必要な対応策を検討**

- 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。
 - ✓ 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。

現状・課題認識

- 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注目されているが、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。
- 国籍や文化的背景が多様化しているだけでなく、年齢、世帯構成、日本との関係などかなり複雑になってきており、単に日本人と外国人というように、1対1の関係での検討だけでは収まらなくなっている。
- 国の「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」の取りまとめが早々に発表されると思うので、その流れも汲んでほしい。
- 高齢者が、リスクが高いことを理由に入居を拒まれる一方で、外国人は、専門の仲介業者もいて家賃保証会社の審査が通りやすいなど、高齢者よりも外国人を入居させるオーナーが多くなっている状況。

現状・課題認識（続き）

- 一く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住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。
- 漠然と「外国人」としてまとめてしまうのは意味がなく、もう少しスペックアップして、どのような外国人、又は外国人に絡むこの課題、というように対応を考えないと、乱暴な議論になってしまうのではないか。
- 「増加する外国人居住者・所有者に対応するため自治会や管理組合などに生じている負担」は、人によって捉え方が異なると思っており、「負担」のイメージによって議論が変わってしまう。もう少し整理が必要。
- 外国人の問題は、外国人との共生だけでなく、外国人で日本にいない方の財産所有の問題についても考える必要があるのではないか。
- 十把一絡げに「外国人」というのではなく、精緻な政策を立案しようとするのであれば、もっとスペックアップして、何の課題についてどう解くべきかをちゃんと明記して問いかけてもらった方が良い。
- 資産、投機対象として住宅に関心を持っている外国人と、東京に住みたいということで賃借人などの形で暮らしている外国人は、ほぼ重ならないので、分けて議論すべき。
- 外国人が多い公営住宅で、言葉、文化や習慣の違いを理解してもらうことを自治会に代わって担う方がいないことが問題。そういった取組をやっているNPO等の関わりがなくなると元の状態に戻ってしまうことも課題。

対応の考え方

- 外国人との共生というと、言葉、文化、習慣の違いによるトラブルや生活ルールが分からないことを不安視するが、多くは民賃に住んでいるので、その入口で日本の生活習慣などを教えることの徹底が解決の糸口になる。
- 外国人をどうするかの前に、地域で望むべきソーシャルミックスの度合い、ダイバーシティやエクイティなどの倫理観を、東京の居住空間でどう実現していくかという、上のレベルの方向性を出した上で対応すべき。

マンションにおける対応等

- 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。
- 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。
- 20世帯程度のワンルームマンションでは、自主管理で外国人所有者が6～7割というものが多く、修繕積立金不足により修繕ができない実態がある。
- 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、国内管理人の選任の義務化を促進するような政策も必要ではないか。
- 法改正による新制度である国内管理人制度が円滑に利用されるために、誰を選ぶかの相談や、国内管理人に適切に動いていただくための対応が必要ではないか。

マンションにおける対応等（続き）

- 自治会や管理組合に外国人が関わる仕掛けは大事だが、従来型の運営形態だけでなく、住環境を支える団体としてどうあるべきか、より多くの人に関わりやすい運営形態を考えていく必要。
- 外国人だけでなく高齢者も増加する中で、管理業者は、建物を管理するだけでなく、人の管理や地域とのつながりなど、管理のあり方の見直しを意識しなくてはいけないのではないか。
- 外国人の多くの方は、母国で災害にあった経験のない方も多いので、管理者がきちんと説明しておく必要があるのではないか。

他部局連携

- 外国の方を受け入れている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ることが必要であり、住宅政策だけではなく、総合的な対策が必要ではないか。
- 来日直後の対応、ライフステージが変わっていくことでの対応、高齢期や終末期への対応など、かなり複雑な課題になってきている。また、対応も住宅だけでなく、福祉分野との関係も重要である。

民泊

- 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。入居差別が行われない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。

有識者からのご意見（株式会社アドヴァンスインターナショナル代表取締役、 公益社団法人全日本不動産協会東京都本部世田谷支部副支部長 森山 靖治 様）

- 外国人向け賃貸事業を始めた30年前は、貸主側の外国人に対する抵抗感が強く、借主側にとっても保証人の不在や初期費用の高さが障壁となり借りづらい状況だった。現在は保証会社の普及により改善され、理解のある大家も増えている。
- 日本におけるマナーを繰り返し説明し、外国人スタッフが密にコミュニケーションを取ることでトラブル防止を図っている。傾向として入退去時の礼金制度を理解していない方が多いが、築年数には無関心で退去時には日本人以上に清掃していくケースが多い。
- 不動産を購入する外国人の実態として、投機目的の短期所有が多い印象。その国のネットワークで流通していくケースが多い。仲介業者からすると商売上、相手が外国人でも断りづらく、登記簿による国籍把握だけでは不十分な点があるのではないかと。購入目的や個人、法人などが分からない点が課題。
- 全日本不動産協会東京都本部における取引相談委員会では、外国系の不動産業者に対する外国人からのクレームが増加している。日本の不動産取引ルール（重要事項説明など）を理解していないことによるトラブルやクレームが多い。

住宅分野における「外国人」の論点の整理

○「外国人」に関して、賃貸や購入、居住有無により整理

	居住する (住民票が東京にあり、継続的に居住する人)	居住しない
賃貸	住宅を借りて住む外国人 (課題) ゴミ出し、騒音等	—
購入	住宅を購入して住む外国人 (課題) ゴミ出し、騒音 管理組合 (多言語対応等)	外国人オーナー・投資家 (所有者だが住んでいない)
		(課題) 居住しない所有者が増加すること等に伴う 管理運営上のリスク (管理費・修繕積立金の未納等)
		(課題) 価格への影響 (引き続き、実態把握が必要)
		(課題) 違法民泊や不当な家賃値上げ 等 (日本の商習慣や法令の理解不足)

【東京に居住する外国人との共生】

- 在留資格や国籍、家族構成等が多様化し、課題も異なる中においては、外国人を一括りにせず、実態を丁寧に把握することが重要。
- 外国人の増加や多国籍化が進む中、生活習慣の違いや制度に関する理解不足等が摩擦の主な要因となっていることから、入居前後における丁寧な情報提供や継続的なフォローが必要。
- 外国人との共生を進めていくためには、学校・企業・団体・地域等と連携し、交流や相互理解を促進する取組を進めていくことが重要。
- 外国人との共生は、理念にとどまらず、自治会や管理組合、管理業者などの担い手を含めた体制づくりなど実効性のある取組が不可欠。

【マンション管理の適正化】

- 区分所有者に外国人が増加する中、所有者が国内外のいずれに所在するかを問わず、管理組合と連絡・協力関係が築ける仕組みを整えることが、マンション管理の適正化に向けて重要。
- 非居住者による物件取得には将来的な管理費・修繕積立金の未納等のリスクが指摘されており、管理適正化の観点から一定のルールや制度的な対応のあり方を検討する必要。
- 国内管理人制度については、海外居住の区分所有者との連絡など、管理組合の運営を円滑にする効果が期待される一方、誰を国内管理人とするのが適切かといった点が明確に示されていないなど、今後、制度が効果的に機能するよう対応していく必要。

【外国人の不動産取得による価格への影響】

- 不動産価格の高騰は、外国人による購入が要因の一つと言われているが、国内の個人・法人による資産保有やセカンドハウス目的の取得も増えているのが実態。
- 中長期在留の外国人による実需としての住宅取得が進む可能性がある。そのため、居住を伴わない投資目的の取得への対策にあたっては、外国人、日本人を問わず検討する必要ではないか。

【その他（違法民泊や不当な家賃値上げ等）】

- 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な対応が必要。
- 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おり、何らかの検討が必要ではないか。