



都区部における外国人を含む世帯の増加

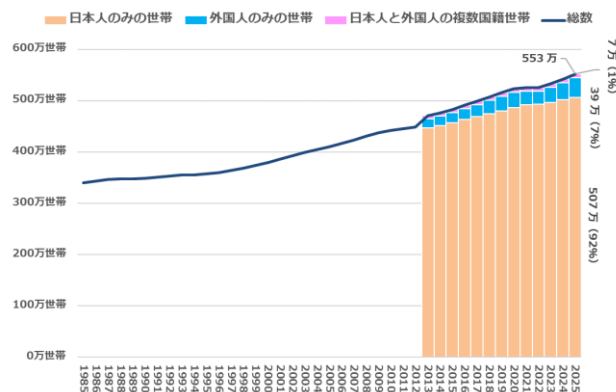
大和不動産鑑定株式会社
主席研究員 竹内 一雅

- ・東京都都区部では、2024 年の人口増加の 7 割強を外国人が占めたが、世帯数についても、2024 年の世帯総数の増加の 52%が外国人を含む世帯が占めた。
- ・区別に 2023～24 年の世帯総数の増加に占める外国人を含む世帯の比率をみると、豊島区で 99%、新宿区で 83%と、この 2 区では世帯数の増加の大部分を、外国人を含む世帯が占めていた。
- ・外国人を含む世帯の増加は、現在の都区部賃貸住宅市況の活況に影響していると思われる。現状では外国人の居住状況に関する統計的な把握は難しいため、今後の充実が望まれる。

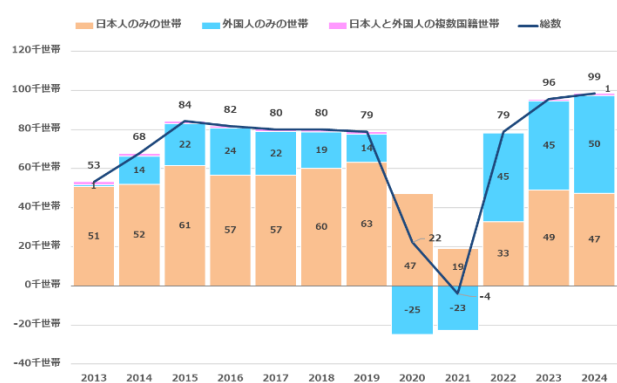
1. 東京都都区部の世帯数推移（日本人世帯、外国人を含む世帯）

- 都区部の世帯数は、2021 年にコロナ禍の影響で減少した以外は増加が続いている（図表 1、2）。
- 東京都都区部の 2024 年の 1 年間の人口増加の 7 割強が外国人によるものだったが¹、世帯数についても、2024 年の都区部世帯増加数に占める、外国人を含む世帯増加数（外国人のみの世帯と、日本人と外国人の複数国籍世帯の合計）の比率は 52%だった。
- なお、2025 年初時点の世帯総数 553 万世帯のうち、日本人のみの世帯が 507 万世帯（世帯総数の 92%）、外国人のみの世帯が 39 万世帯（同 7%）、日本人と外国人の世帯が 7 万世帯（同 1%）だった。

図表 1：都区部 世帯数の推移



図表 2：都区部 世帯数増減数



（出所）東京都「住民基本台帳による東京都の世帯と人口（町丁別・年齢別）」（以下、図表 8 まで同じ）、（注）図表 1 は各年 1 月 1 日時点。

（注）2012 年 7 月に改正住民基本台帳法が施行され、外国人住民も住民基本台帳法の適用対象になったため、年次統計では 2013 年初より、日本人のみの世帯、外国人のみの世帯、日本人と外国人の複数国籍世帯に分けて開示されることになった。なお、2012 年までの総数には、日本人のみの世帯と、一部、日本人と外国人の複数国籍世帯が含まれると考えられるため、2012 年までの総世帯数と完全に一致する世帯区分はない

2. 日本人のみの世帯数・外国人のみの世帯数（区別）

- 都区部に居住する、日本人のみの世帯と外国人のみの世帯の世帯数、それぞれの世帯総数に占める比率、それぞれの世帯増減数を示したのが図表 3～6 である。
- 都区部のうちで、最も日本人のみの世帯数が多く、日本人のみの世帯比率が高いのが世田谷区（48 万

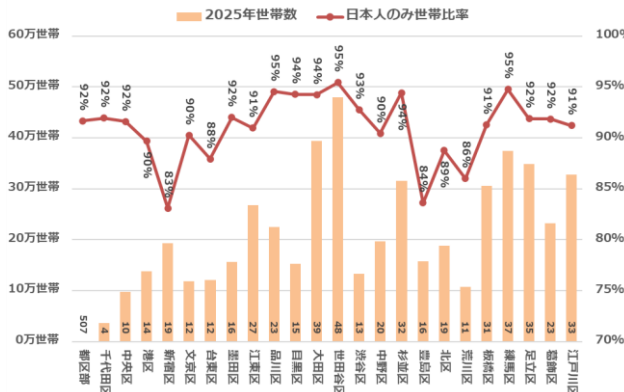
¹ 「都区部における外国人人口の増加」（大和不動産鑑定、2025.7）を参照のこと



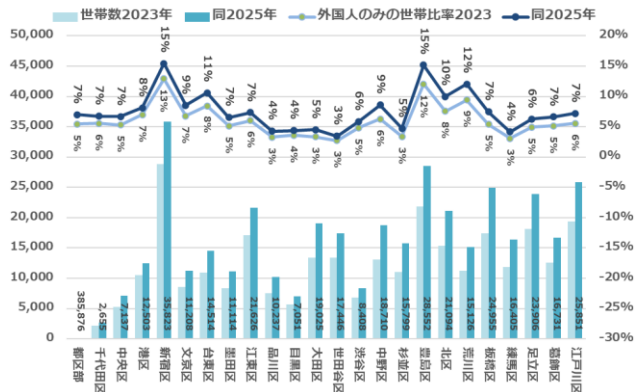
世帯、95%) だった。一方、外国人のみの世帯数が最も多く、世帯総数に占める比率が高いのが新宿区 (3.6 万世帯、世帯総数の 15%) で、外国人のみの世帯比率は豊島区も 15% だった。

- 単年では外国人世帯の増減幅が大きいいため、2023～24 年の 2 年間の、日本人世帯・外国人を含む世帯の増減数および増減数構成比を示したのが図表 7～8 である。2 年間に都区部では 19 万世帯の増加で、日本人のみの世帯が増加の 49.6%、外国人を含む世帯が 50.4% を占めている。
- 2023～24 年の 2 年間における、外国人を含む世帯の、世帯増加総数に占める比率が高いのが豊島区の 99%、次いで新宿区の 83% だった。なお豊島区では 2024 年に日本人のみの世帯は減少している。

図表3：日本人のみの世帯数と、世帯総数に占める比率（区別、2025 年初）

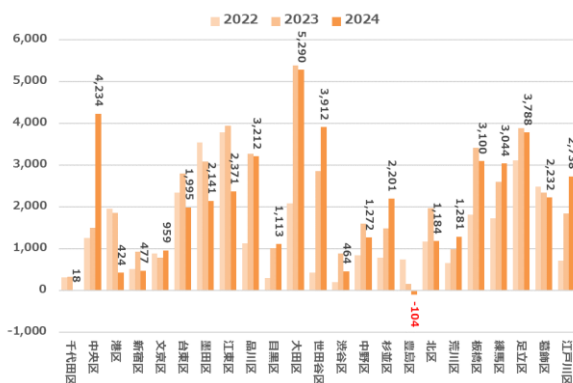


図表4：外国人のみの世帯数と、世帯総数に占める比率（区別、2023 年初、2025 年初）

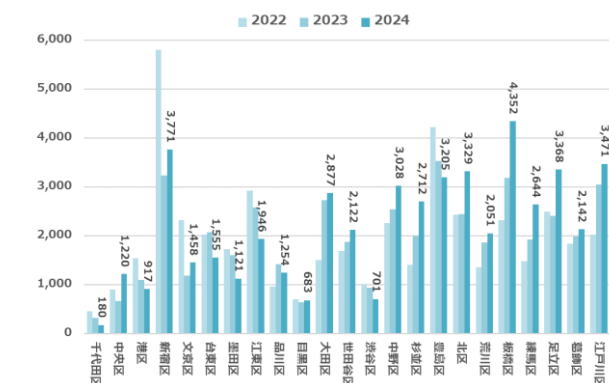


(注) 日本人(または外国人)のみの世帯数/各区の世帯総数、図表 3～4 は各年初値

図表5：日本人のみの世帯の増減数（区別）

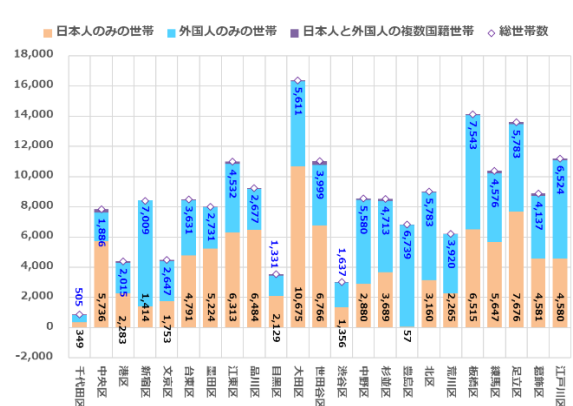


図表6：外国人のみの世帯の増減数（区別）

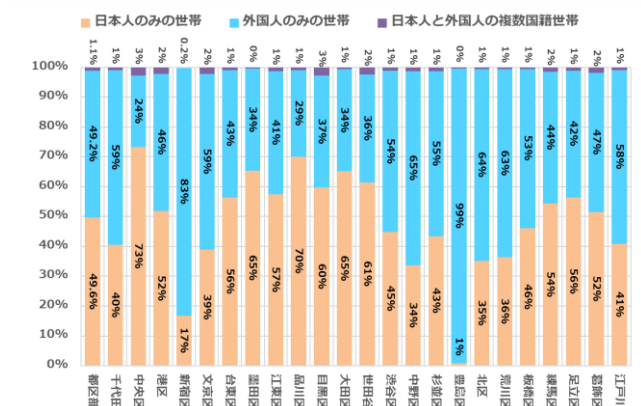


(注) 年間の増減数(当該年初～翌年初までの増減数)

図表7：日本人世帯・外国人世帯別 世帯数増減数（区別、2023 年初～2025 年初）



図表8：日本人世帯・外国人世帯別 世帯増減数構成比（区別、2023 年初～2025 年初）



(注) 2023 年初～2025 年初までの 2 年間の増減数

3. 外国人のいる世帯の家族類型、住宅の所有関係（都区部）

- 2020 年の国勢調査によると、都区部の外国人のいる世帯のうち、単独世帯は 53%、夫婦のみの世帯は 15%を占める。外国人のみの世帯では、72%が単独世帯だった（図表 9）。
- 外国人のいる世帯の所有関係をみると、持ち家は全体の 27%で、民営借家・間借りが 60%を占める（図表 10）。外国人のみの世帯では、持ち家は 20%、民営借家・間借りが 67%を占めた。一方、外国人と日本人の世帯では持ち家が 47%であった。

図表9： 外国人のいる世帯の家族類型別一般世帯数、構成比（都区部、2020 年）

		実数						構成比					
		総数	核家族世帯		核家族以外の世帯	非親族を含む世帯	単独世帯	総数	核家族世帯		核家族以外の世帯	非親族を含む世帯	単独世帯
			夫婦のみの世帯						夫婦のみの世帯				
実数	外国人のいる世帯 総数	283,228	115,836	42,168	8,271	8,413	150,685	100%	41%	15%	3%	3%	53%
	外国人のみの世帯	210,005	51,252	17,281	3,809	4,250	150,685	100%	24%	8%	2%	2%	72%
	外国人と日本人がいる世帯	73,112	64,497	24,865	4,460	4,152	-	100%	88%	34%	6%	6%	-
構成比	外国人のいる世帯 総数	100%	100%	100%	100%	100%	100%						
	外国人のみの世帯	74%	44%	41%	46%	51%	100%						
	外国人と日本人がいる世帯	26%	56%	59%	54%	49%	-						

(出所)2020 年国勢調査（図表 10 も同様）、(注)日本人の有無が不詳の世帯があるため総数が区分の合計値に一致しない(図表 10 も同様)

図表 10： 外国人のいる世帯の住宅の所有関係別一般世帯数、構成比（都区部、2020 年）

		総数	住宅に住む一般世帯							住宅以外に住む一般世帯
			持ち家	公営の借家	都市再生機構・公社の借家	民営の借家	給与住宅	間借り		
実数	外国人のいる世帯 総数	283,228	280,392	75,984	8,971	15,797	149,712	9,115	20,813	2,836
	外国人のみの世帯	210,005	207,442	41,275	4,625	12,785	121,651	7,247	19,859	2,563
	外国人と日本人がいる世帯	73,112	72,841	34,674	4,346	3,003	27,999	1,867	952	271
構成比	外国人のいる世帯 総数	100%	99%	27%	3%	6%	53%	3%	7%	1%
	外国人のみの世帯	100%	99%	20%	2%	6%	58%	3%	9%	1%
	外国人と日本人がいる世帯	100%	100%	47%	6%	4%	38%	3%	1%	0%
構成比	外国人のいる世帯 総数	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	外国人のみの世帯	74%	74%	54%	52%	81%	81%	80%	95%	90%
	外国人と日本人がいる世帯	26%	26%	46%	48%	19%	19%	20%	5%	10%

(注)住宅以外の住居としては、寄宿舎や寮、病院などがある

4. 最後に

- 最近、都区部ではマンション賃料の上昇が顕著となっている。住宅需要の堅調さには、外国人人口の増加や外国人を含む世帯の増加が影響している可能性が高いと思われる。
- しかし、外国人を含む世帯の居住状況に関する統計はほとんどなく、最新の家族類型や所有関係等については、2025 年 10 月に行われる国勢調査の結果が公表されるのを待つしかないと思われる²。
- 2028 年には住宅・土地統計調査が実施され、居住者の特性や、住宅の所有関係、広さ、家賃なども調査される。ただし、これまでは、日本人・外国人という世帯区分での調査は行われてこなかった。外国人を含む世帯の調査を新たに実施することには多くの負担と困難があるかと思うが、外国人の人口や外国人を含む世帯の増加が顕著となる中で、その把握のために、ぜひ、次回の住宅・土地統計調査において、外国人を含む世帯の調査を追加していただければと願っている。

² 報道によると、外国人による投資目的でのマンション購入に関しては、国交省が登記情報を活用した初の実態調査を行うという(NHK、2025.5.25)

<お問い合わせ>

リサーチ&マーケティング部

support-RM@daiwakantei.co.jp

- ・ 本資料は情報提供のみを目的としており、特定の商品やサービスの購入、投資、その他の取引を推奨するものではありません。
- ・ 本資料は信頼できると判断した情報源に基づき作成しておりますが、その正確性、完全性、最新性を保証するものではありません。
- ・ 本資料に関する権利は当社に帰属し、無断での複製、転載等は禁じております。
- ・ 本資料に記載されている内容や見解は筆者個人の意見・見解であり、必ずしも当社の公式な見解や方針を代表するものではありません。