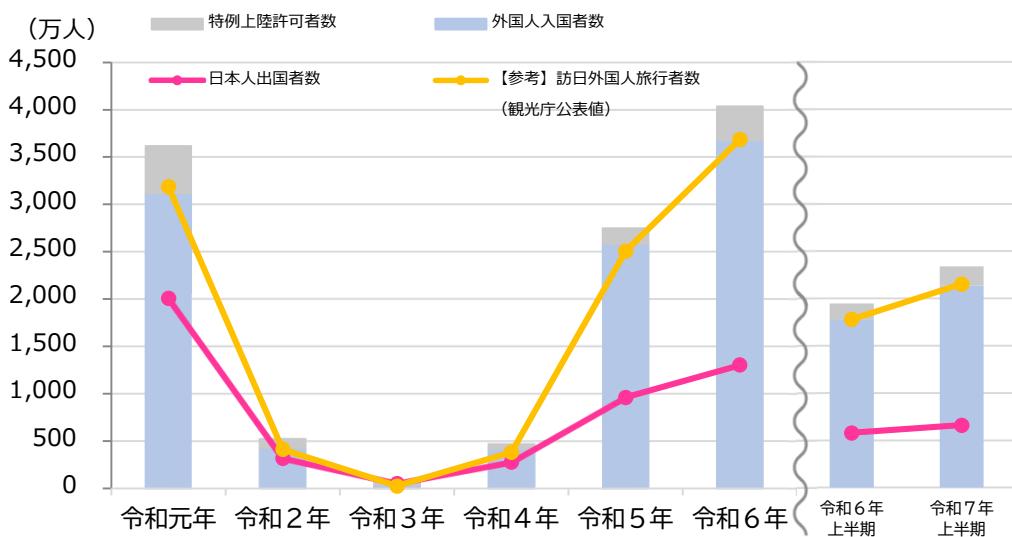


外国人を取り巻く現状等について

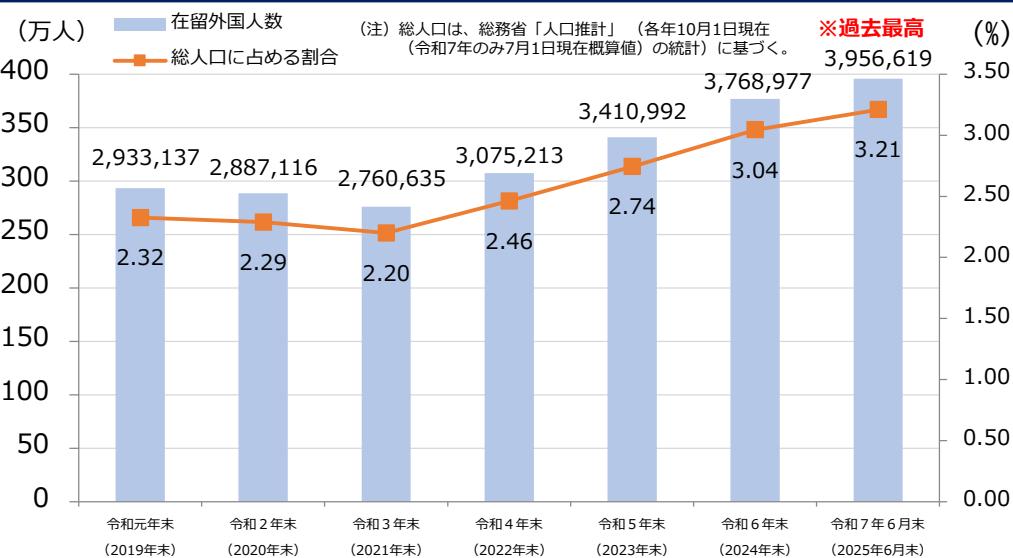
1 出入国在留管理行政の現状等	P. 1
2 刑法犯検挙に占める来日外国人犯罪の割合	P. 5
3 国民健康保険における外国人被保険者データ	P. 6
4 外国人患者の未収金の状況	P. 7
5 世帯主が日本国籍を有さない世帯に属する被保護人員数等	P. 8
6 児童手当の外国人支給児童数の把握について	P. 10
7 小・中・高等学校に在籍する外国人児童生徒数等	P. 11
8 訪日外国人旅行者数の推移等	P. 14
9 民泊事業に係る外国人の宿泊者数等	P. 16
10 外国人による土地等取得について	P. 18

出入国在留管理行政の現状と取組（参考）

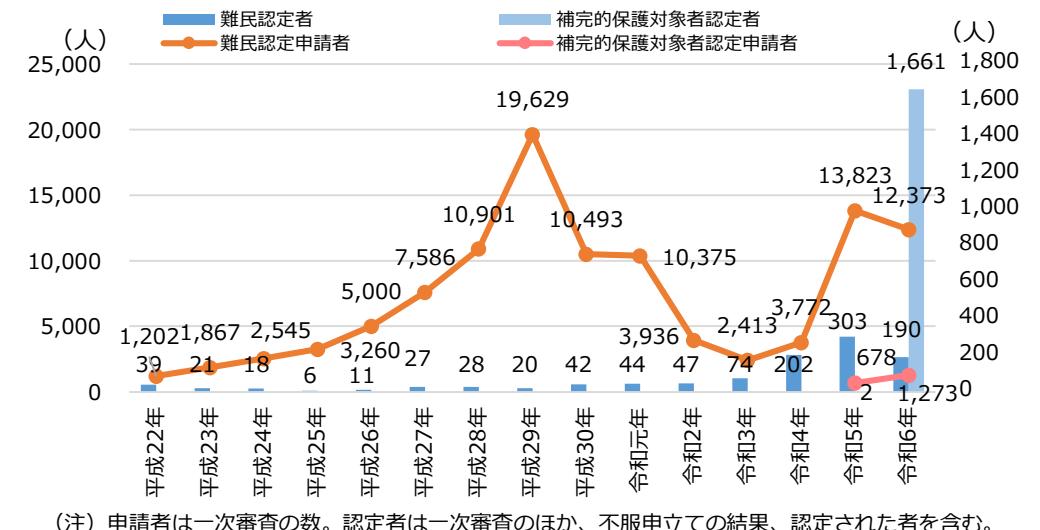
1 外国人入国者数及び日本人出国者数の推移



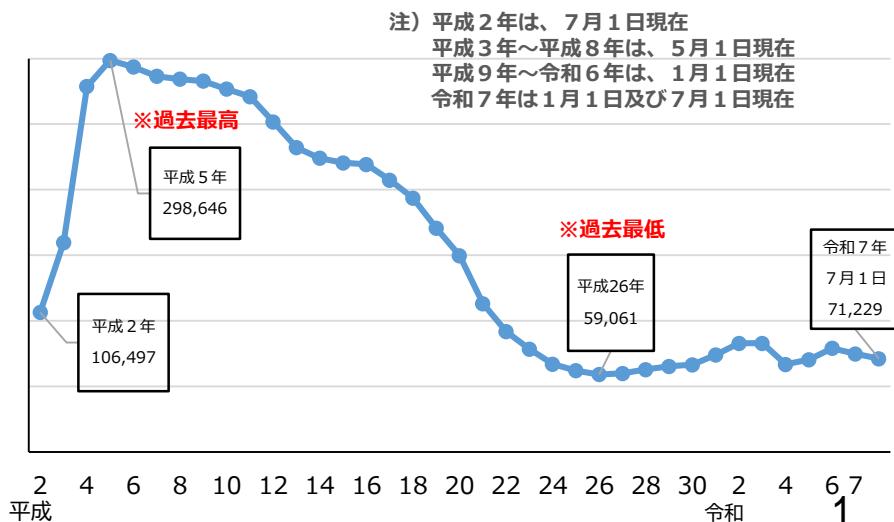
2 在留外国人数の推移



3 難民認定者数等の推移

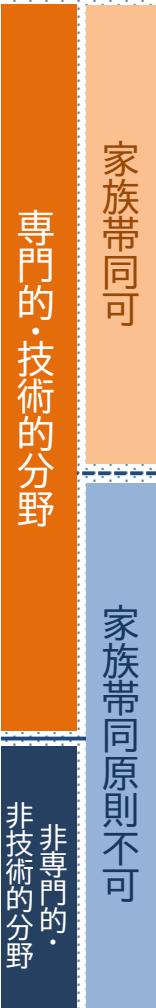


4 不法残留者数の推移



就労目的で在留が認められる主な在留資格の技能水準等について

在留者数は令和7年6月末時点



特定技能2号: 3,073人
・受入れ見込数の設定なし

高度専門職(1号・2号): 31,644人
・令和4年末までに4万人の受入れ目標が設定されていた。

技術・人文知識・国際業務: 458,109人

技能: 50,947人

経営・管理: 44,760人

介護: 13,949人
など

いずれも受入れ見込数の設定なし

特定技能1号: 333,123人
・受入れ見込数の設定あり(令和6年4月から
5年間の受入れ見込数は計82万人)

技能実習: 449,432人(令和9年4月廃止)
・受入れ見込数の設定なし
↓
育成就労: 令和9年4月施行
・受入れ見込数の設定あり

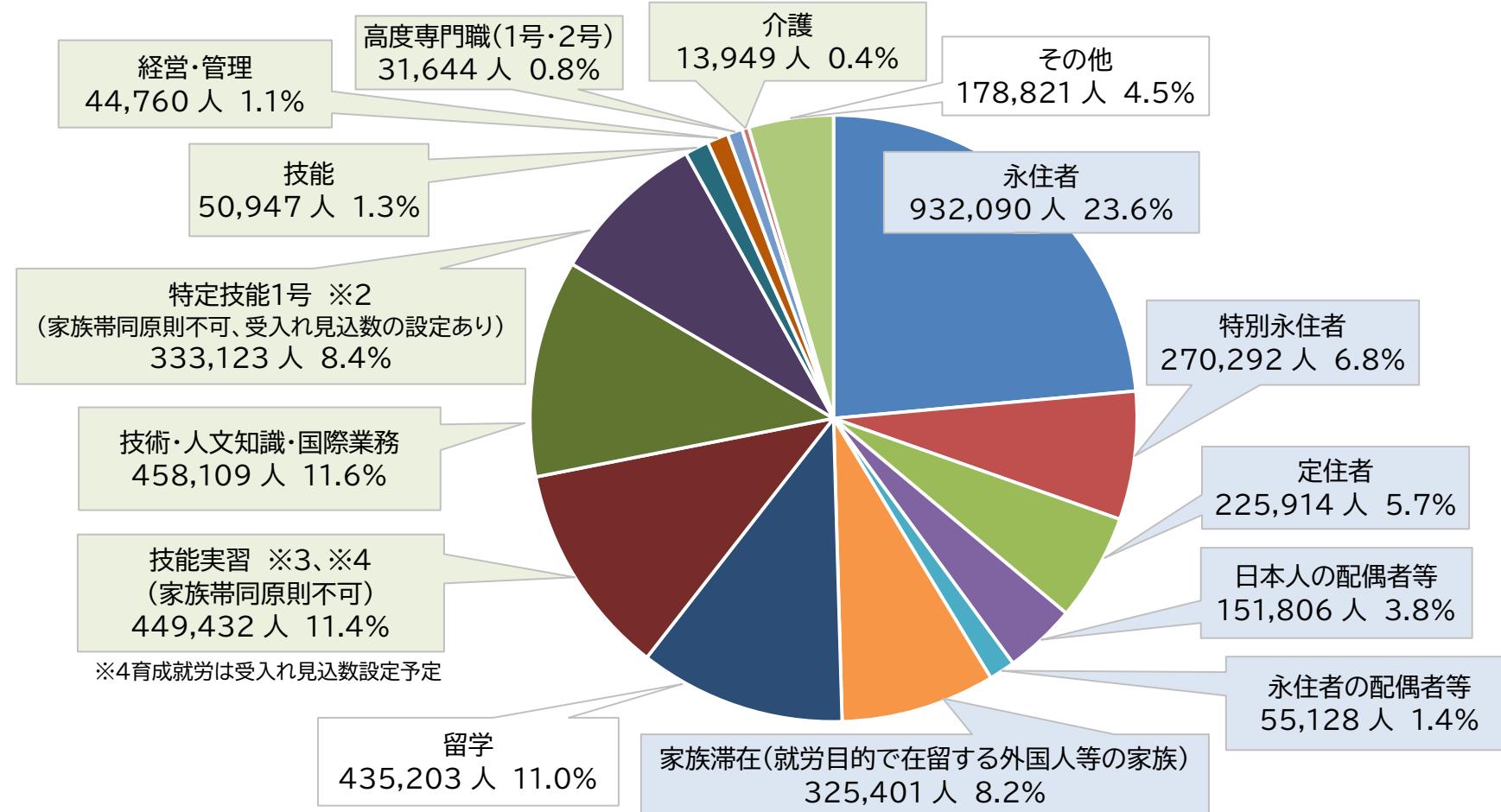
在留外国人の在留資格別内訳

在留外国人数(総数) 395万6,619人(令和7年6月末)

就労目的の在留資格の合計(特定活動は除く)
1,440,870人(36.4%)※1

※1その他には、「教授」、「芸術」等の就労目的の在留資格(58,906人)を含む。

「永住者」「家族滞在」「特別永住者」「定住者」「日本人の配偶者等」「永住者の配偶者等」の合計
1,960,631人(49.6%)



※2、※3 更新または在留できる期間に
上限がある在留資格(特定活動は除く)

- ・ 特定技能1号:通算で5年まで
- ・ 技能実習:1号、2号、3号合計で最大5年

在留外国人の在留資格別の変化(直近10年間の対比)

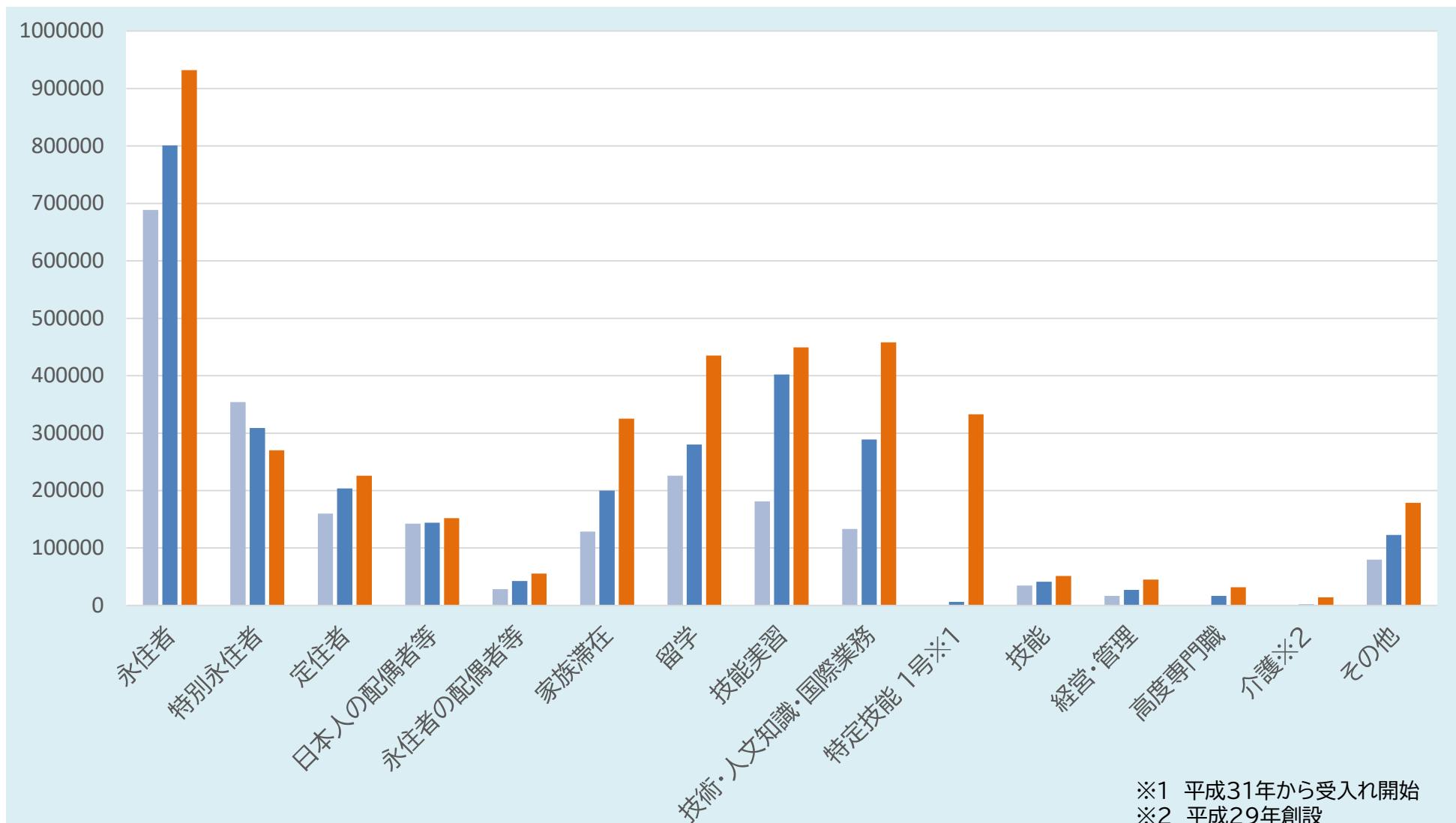
平成27年6月末
217万2,892人



令和2年6月末
288万5,904人

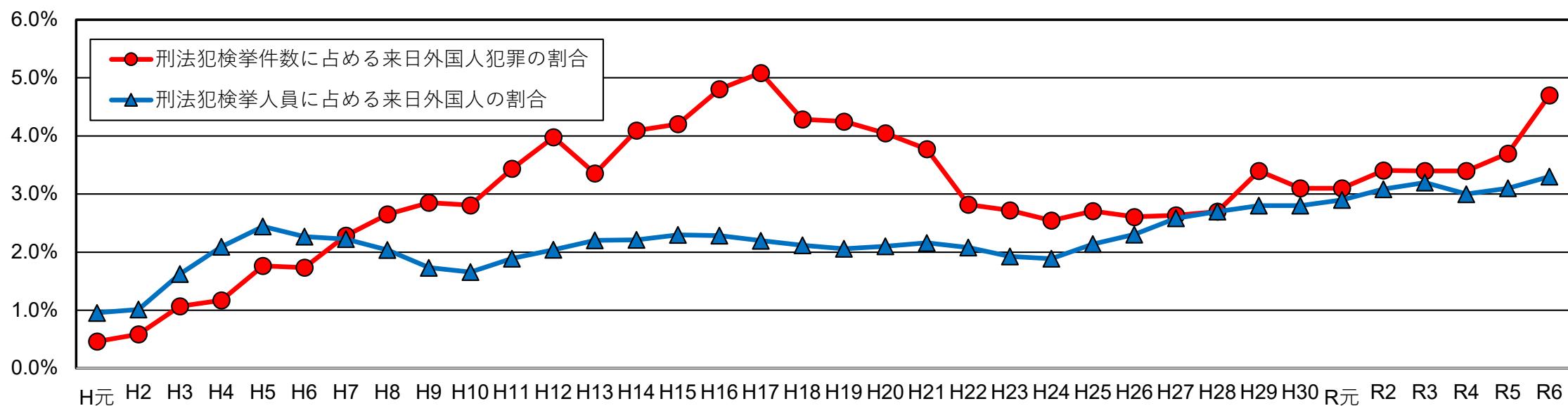


令和7年6月末
395万6,619人



刑法犯検挙に占める来日外国人犯罪の割合の推移

○刑法犯検挙件数・人員（日本人等の検挙を含む。）に占める来日外国人犯罪の割合は、令和2年からほぼ横ばいで推移していたが、令和5年から2年連続で増加。



注) 「来日外国人」とは、我が国に存在する外国人のうち、いわゆる定着居住者（永住者、永住者の配偶者等及び特別永住者）、在日米軍関係者及び在留資格不明者を除いた外国人をいう。

国民健康保険における外国人被保険者データ

○国民健康保険における外国人被保険者数は、令和5年度時点で97万人で、全体の4.0%を占めている。

○年齢別に見た場合、外国人被保険者数は20～39歳が50.6万人と多く、日本人被保険者に比べ若年層が多い。

① 外国人被保険者数の推移

年度	被保険者数 【万人】 【対前年度比】	外国人被保険者数 【万人】 【対前年度比】	占める割合 [%]
平成26	3,303【97.2%】	91【103.6%】	2.8
27	3,182【96.4%】	95【104.2%】	3.0
28	3,013【94.7%】	99【103.8%】	3.3
29	2,945【97.7%】	99【100.5%】	3.4
30	2,824【95.9%】	102【102.4%】	3.6
令和元	2,711【96.0%】	99【97.5%】	3.7
2	2,648【97.7%】	91【92.2%】	3.4
3	2,597【98.1%】	83【90.4%】	3.2
4	2,508【96.5%】	92【110.8%】	3.6
5	2,378【94.8%】	97【105.4%】	4.0

被保険者数(～平成28年度)：国保事業年報より(各年度末現在)

被保険者数(平成29年度～)：国保実態調査より(同年9月末現在)

外国人被保険者数：国保課調べ(各年度末翌日現在)

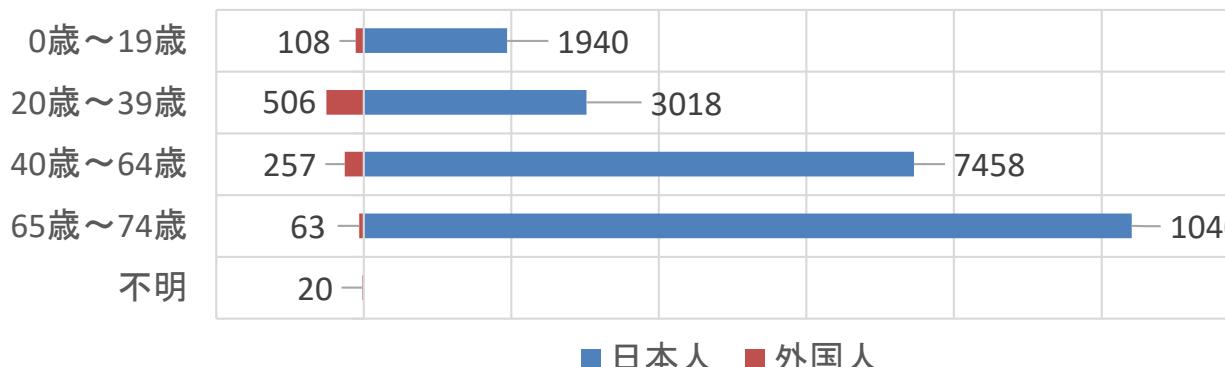
③ 国内の診療実績

○総医療費、高額療養費支給額に占める外国人の割合は、それぞれ1.39%、1.21%であり、全国的な傾向としては、外国人被保険者に対する国内の診療実績は、必ずしも被保険者に占める外国人の割合に比して大きいとは言えない。

【R5.3～R6.2診療分(全体)】

項目	医科・DPC・調剤レセプトの合計		
	うち、外国人		割合
	実績	割合	
レセプト件数	36,005万件	6,233,726件	1.73%
総医療費	89,268億円	1,240億円	1.39%
高額療養費該当件数	9,365,972件	97,302件	1.04%
高額療養費支給額	9,803億円	118億円	1.21%

② 年齢階層別被保険者数(日本人・外国人)(千人)



日本人被保険者数:国保実態調査(令和5年9月末現在)をもとに算出した数値

外国人被保険者数:国保課調べ(令和6年4月1日現在)

④ 外国人の保険料収納率

○ 外国人の保険料の収納状況について実態把握ができていなかつたところ、独自に把握を行っている自治体に対し聞き取りを実施。集計を行った約150自治体における外国人の収納率は63%であった(※)。

なお、同じ約150自治体の日本人も含めた全体の収納率は93%、全国の日本人も含めた全体の収納率は94%となっている。

(※) 外国人の収納率は「外国人世帯主の世帯に係る収納金額／外国人世帯主の世帯に係る総賦課額」の数値。時点は令和6年12月末時点が基本であるが、自治体により異なる場合がある。

外国人患者の未収金の状況

外国人患者の未収金の状況（各年9月実績）【月ベース】

	(A)令和5年9月	(B)令和6年9月	(B)－(A)
未収金額(※1)	2億4,465万円	2億3,291万円	▲1,174万円
未収金発生患者割合(※2)	1.5%	1.2%	▲0.3%

うち在留外国人患者

	(A)令和5年9月	(B)令和6年9月	(B)－(A)
未収金額(※1)	1億7,712万5,770円	1億7,155万4,751円	▲557万1,019円
未収金発生患者割合(※2)	1.5%	1.2%	▲0.3%

うち訪日外国人患者

(*)訪日外国人患者には医療渡航患者を含む

	(A)令和5年9月	(B)令和6年9月	(B)－(A)
未収金額(※1)	6,752万3,077円	6,135万4,786円	▲616万8,291円
未収金発生患者割合(※2)	2.1%	1.6%	▲0.5%

(注)「医療機関における外国人患者の受入に係る実態調査」に回答した病院に関するデータであり、全ての医療機関に関するデータではないことや、年度ごとに回答医療機関数が異なる点(令和5年度調査:5,184病院→令和6年度調査:5,487病院)等について留意が必要。

(※1)未収金が発生した病院の未収金総額

(※2)未収金発生患者数／延べ患者数

(参考) 年間の未収金総額 【年間ベース】

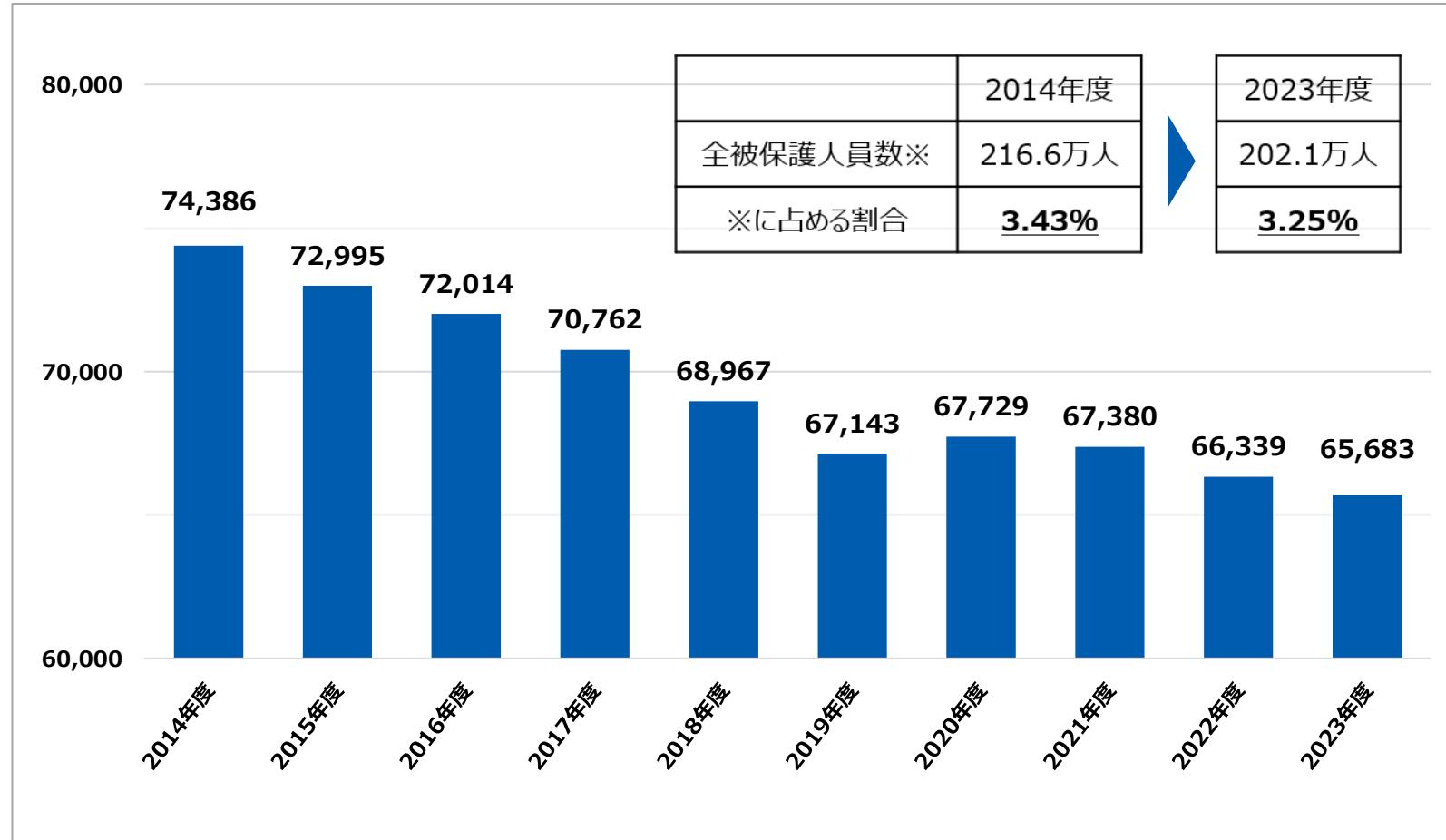
	令和5年度(※3)
未収金総額(日本人による未収金を含む)	881億4,250万円
上記のうち、外国人患者によるおおよその(※4)未収金額 (未収金総額に占める割合)	13億2,835万円 (1.5%)

(※3)「令和6年度医療機関における外国人患者の受入に係る実態調査」において、令和6年9月1日～30日に外国人患者の受入実績があると回答した2,890病院の前会計年度実績

(※4)病院にかかる事務負担等に配慮し、年間の未収金額については、おおよその金額として、調査を実施している。

世帯主が日本国籍を有さない世帯に属する被保護人員数

(人)



出典：被保護者調査（月次調査） ※ 各年度 1か月平均値

(注)

- 「世帯主が日本国籍を有さない世帯に属する被保護人員数」には、例えば、外国人の配偶者や子としての日本人が含まれる場合が考えられるが、その人数は把握していない。
- 一方で、世帯主が日本人である世帯において、例えば外国人の配偶者や子がいる場合が考えられるが、その人数は把握していない。

世帯主が日本国籍を有さない世帯数及びその世帯に属する人員等の推移

	被保護実世帯数 ※ 1	被保護実人員数 ※ 1	保護率 ※ 2	(再掲)		在留外国人員数 B ※ 4	A/B
				世帯	人		
	世帯	人	%	世帯	人	人	%
2014年度 (月平均)	1,612,340	2,165,895	1.70	46,899	74,386	2,121,831	3.51
2015年度 (月平均)	1,629,743	2,163,685	1.70	46,891	72,995	2,232,189	3.27
2016年度 (月平均)	1,637,045	2,145,438	1.69	47,058	72,014	2,382,822	3.02
2017年度 (月平均)	1,640,854	2,124,631	1.68	47,011	70,762	2,561,848	2.76
2018年度 (月平均)	1,637,422	2,096,838	1.66	46,608	68,967	2,731,093	2.53
2019年度 (月平均)	1,635,724	2,073,117	1.64	46,123	67,143	2,933,137	2.29
2020年度 (月平均)	1,636,959	2,052,114	1.63	46,968	67,729	2,887,116	2.35
2021年度 (月平均)	1,641,512	2,038,557	1.62	47,381	67,380	2,760,635	2.44
2022年度 (月平均)	1,643,463	2,024,586	1.62	47,294	66,339	3,075,213	2.16
2023年度 (月平均)	1,650,478	2,020,576	1.62	47,317	65,683	3,410,992	1.93

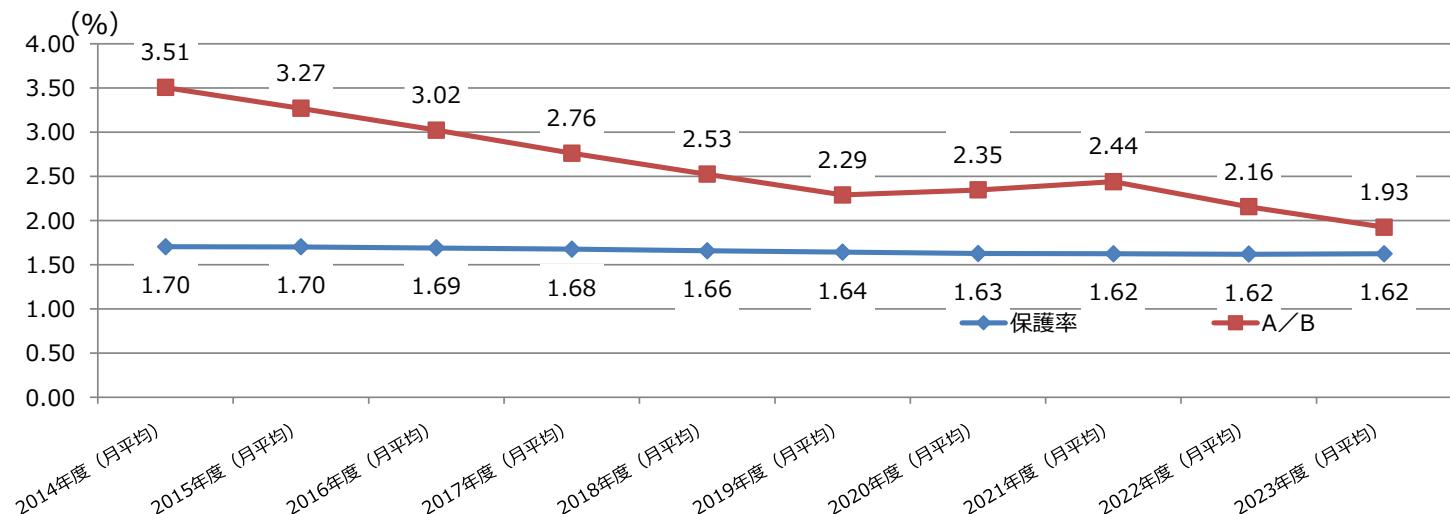
資料：被保護者調査 月次調査（厚生労働省）（各年度の月平均）、在留外国人統計（旧登録外国人統計）（法務省）

※ 1：被保護実世帯数及び被保護実人員数は世帯主が日本国籍である世帯を含めたもの。

※ 2：保護率は、総務省「国勢調査」もしくは総務省「人口推計（各年10月1日現在）」の総人口に対する被保護実人員の割合（速報値は「人口推計（概算値）」）。

※ 3：Aは世帯主が日本の国籍を有さない世帯に属する人員であり、例えば、外国人の妻として日本人が含まれている場合等がある。

※ 4：Bは生活保護の支給対象となる在留資格（永住者、定住者、日本人の配偶者等、永住者の配偶者等）を有する者以外の者も含む、在留外国人の総数。



児童手当の外国人支給児童数の把握について

○児童手当については自治体からの年に一度の事業報告により実態を把握している。

◎児童手当等 支給対象児童数

(人)

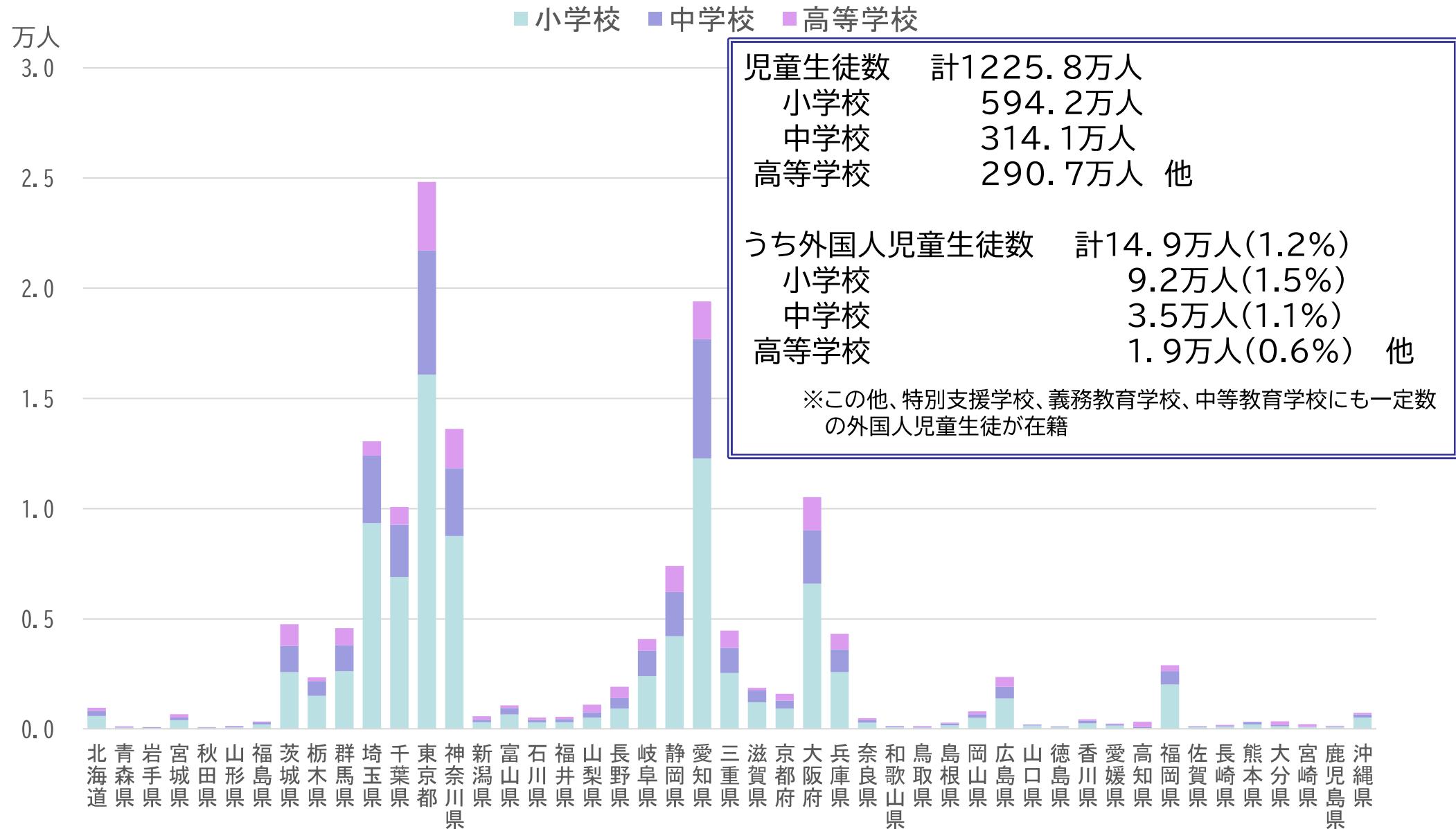
	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
支給対象児童数	16,373,429	16,114,845	15,872,314	14,733,413	14,279,290
うち外国人	269,554	277,957	278,833	288,924	300,630
(割合)	1.6%	1.7%	1.8%	2.0%	2.1%

※ 児童手当は、1981年の「難民の地位に関する条約」の加入に当たり、他の国内関係法と同様に国籍要件を撤廃したものであり、現行法においても国籍要件は設けられていない。

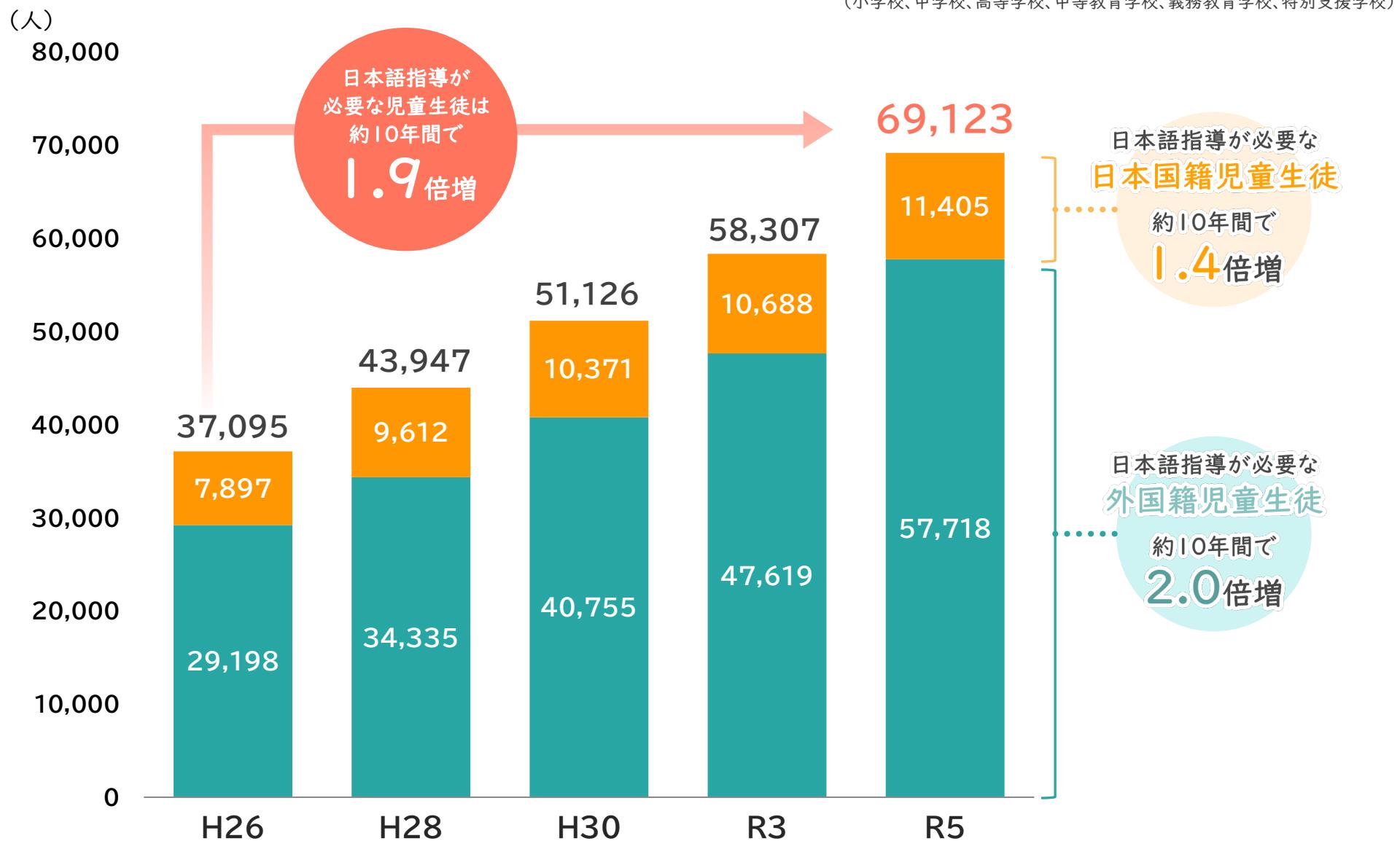
このため、外国籍の方であっても、

- ① 日本国内に住所を有する
- ② 居住する自治体の窓口にて児童手当の受給申請をしていただく
- ③ 自治体において申請者が児童を監護し、生計を維持していることを確認するの要件及び必要な手続きを日本人と同様に満たす方は支給対象としている

小・中・高等学校に在籍する外国人児童生徒数（令和6年度）



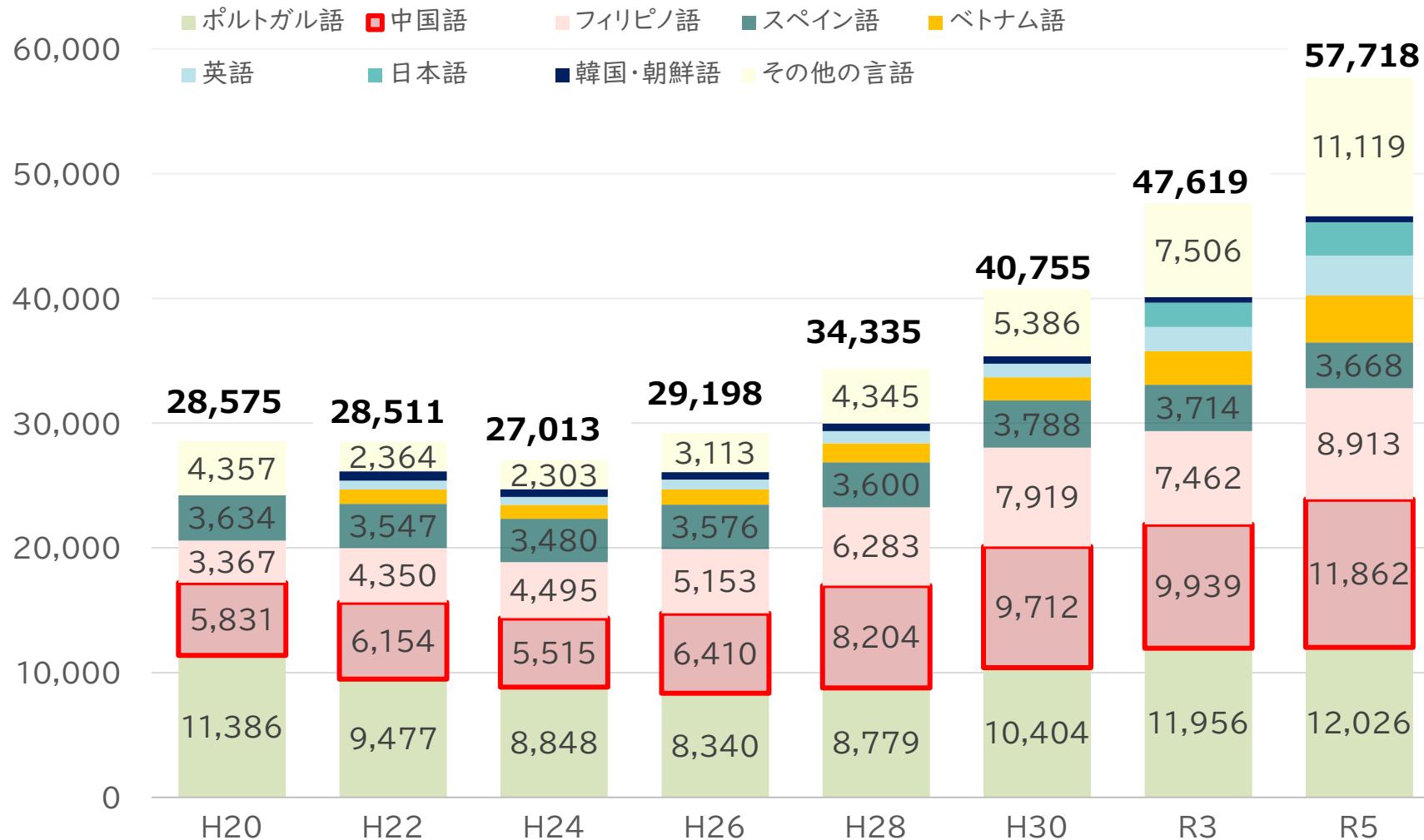
公立学校における日本語指導が必要な児童生徒数の推移



(出典)文部科学省「日本語指導が必要な児童生徒の受入状況等に関する調査」

日本語指導が必要な外国籍の児童生徒の言語別在籍状況

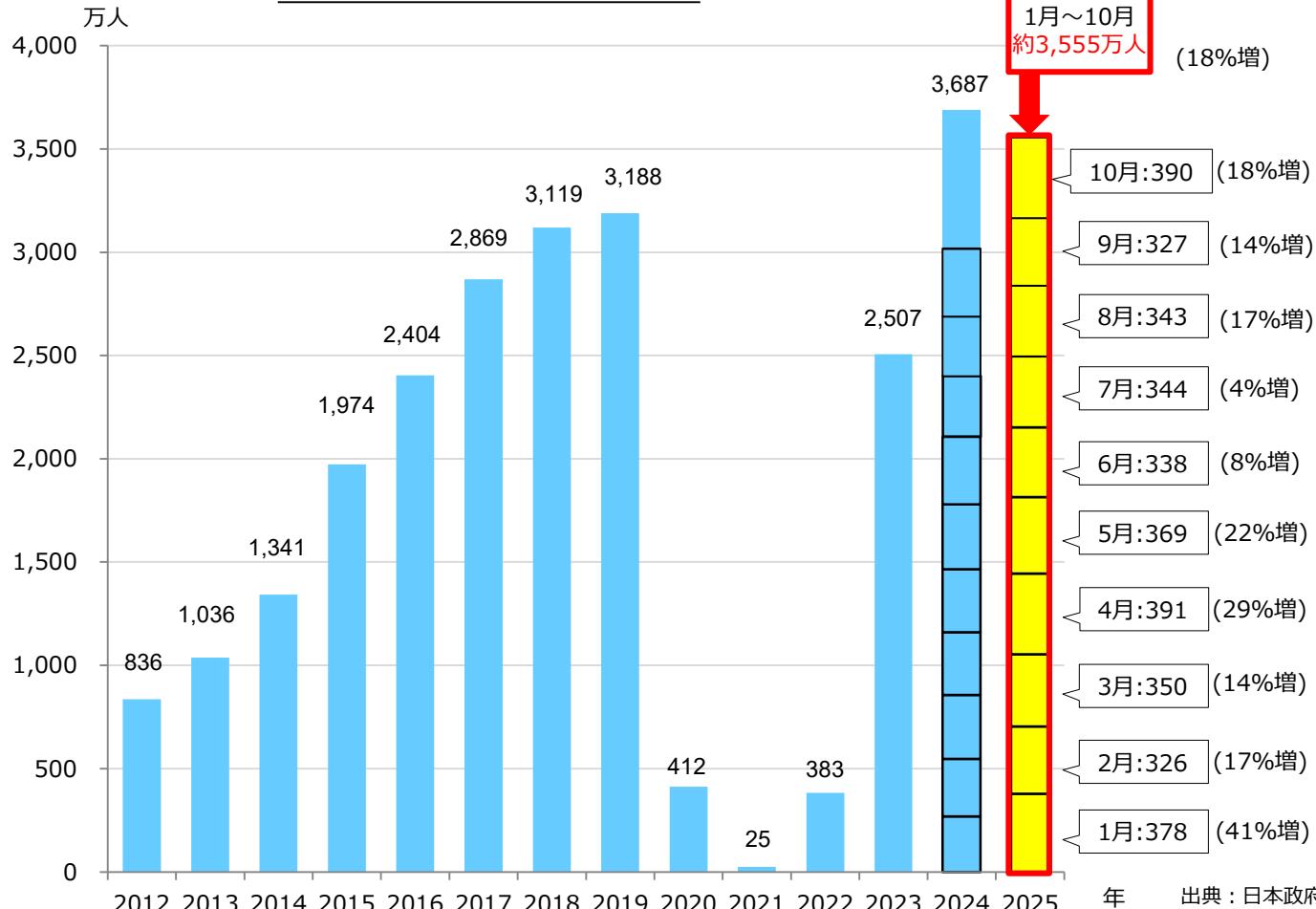
(小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、義務教育学校、特別支援学校)



インバウンドの状況(旅行者数)

- 2024年の訪日外国人旅行者数は約3,700万人となり、過去最高
- 2025年も成長軌道にあり、1月～10月の総数は約3,555万人となり、過去最速で3,500万人を突破

訪日外国人旅行者数の推移



国・地域別訪日者数上位

	2025年10月 (2024年同月比)
①韓国	87万人 (18%増)
②中国	72万人 (23%増)
③台湾	60万人 (24%増)
④米国	34万人 (21%増)
⑤香港	20万人 (1%減)

出典：日本政府観光局（JNTO）

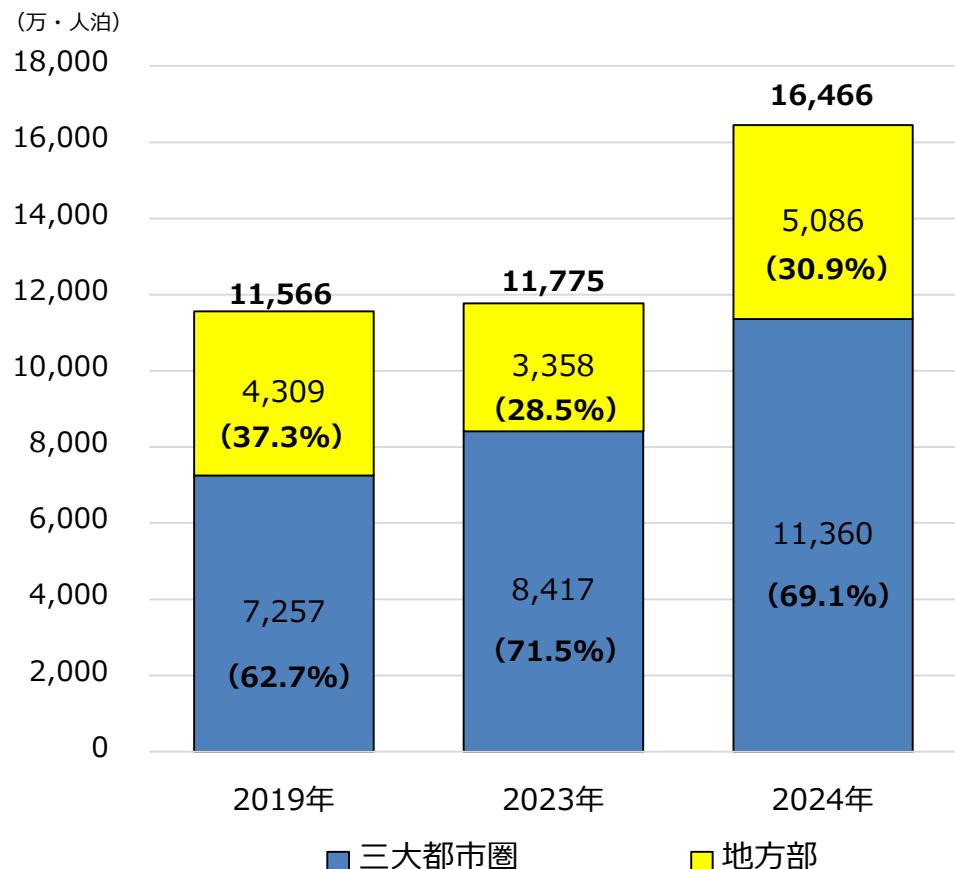
※ 2024年以前は確定値、2025年1～8月の値は暫定値、2025年9～10月の値は推計値

インバウンドの状況（延べ宿泊者数）

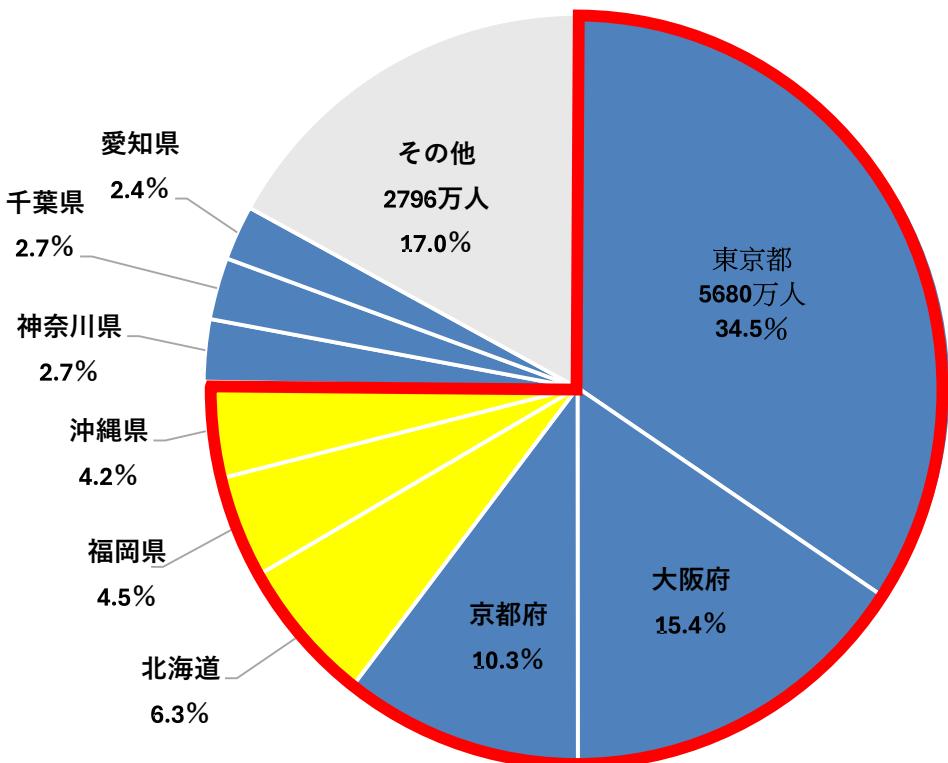
宿泊先の三大都市圏への偏在傾向

- インバウンドの宿泊先の約7割は三大都市圏に集中。
 - また、東京都・大阪府・京都府・北海道・福岡県・沖縄県の上位6都道府県に約75%が集中。
- ⇒ 2024年における三大都市圏等への偏在傾向は、2023年より改善しているものの、コロナ前よりも強まっており、引き続き、**地方誘客の取組が重要**。

外国人延べ宿泊者数の比較



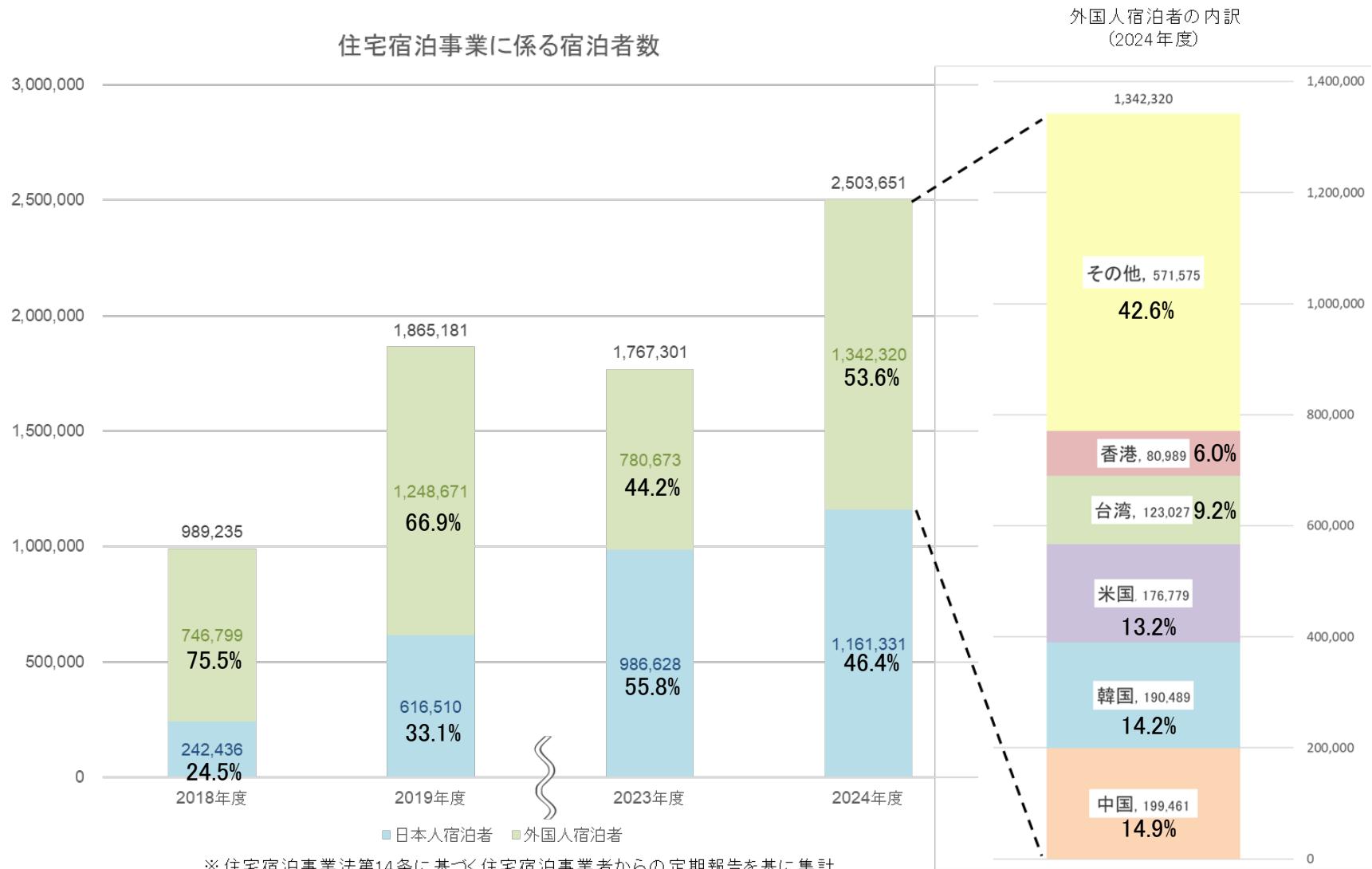
外国人延べ宿泊者数 都道府県別割合 (2024年)



※三大都市圏：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

出典：宿泊旅行統計調査（2024年 確定値）

- 住宅宿泊事業における外国人の宿泊者の内訳は以下のとおり。



特区民泊の実績（令和7年9月30日時点）

首都圏

＜東京都大田区＞

平成27年10月20日 区域計画認定

認定：369施設 843居室 301事業者（うち個人 112人）

＜千葉市＞

平成29年12月15日 区域計画認定

認定：1施設 1居室 1事業者（うち個人 1人）

＜新潟市＞

平成29年5月22日 区域計画認定

認定：3施設 3居室 3事業者（うち個人 2人）

＜北九州市＞

平成28年10月4日 区域計画認定

認定：3施設 5居室 3事業者（うち個人 2人）

関西圏

＜大阪府＞

平成27年12月15日 区域計画認定

認定：42施設 69居室 42事業者（うち個人 10人）

＜大阪市＞

平成28年4月13日 区域計画認定

認定：7,068施設 19,288居室 3,914事業者（うち個人1,427人）

＜八尾市＞

（平成28年4月1日 大阪府において事業者受付開始）

認定：5施設 6居室 5事業者（うち個人 3人）

＜寝屋川市＞

（平成28年4月1日 大阪府において事業者受付開始）

認定：1施設 1居室 1事業者（うち個人 1人）

合計

認定：7,492施設 20,216居室 4,270事業者（うち個人 1,558人）

類型1 既存ルールの周知・厳格な運用が求められる事案

事案	概要
無許可 森林開発 ** 北海道 俱知安町 **	<ul style="list-style-type: none"> ○2023年7月、町民からの通報で俱知安町が無届伐採を認識。 以後、道と連携して行政指導。 ※土地を取得した事業者は国内法人だが、土地の一部はその後外国人に売却。 ○2024年10月に事業者から報告された開発面積（1ha以下） より実際の面積が大きい（約3.9ha）ことが2025年6月に判明したため、道が工事中止勧告、復旧計画の作成指示。 ※その後、指示により一部を植栽。全ての工事は停止中。 ○地方議会でも質疑あり。 例）北海道議会 2025年6月27日 予算特別委員会第2分科会 「...今般、俱知安町翼地区において<u>違法な開発行為が判明し、豊かな森林は伐採され</u>、俱知安町や地域住民は、開発業者に対して強い不安と不信感を募らせている状況です。...今回の事例において、明らかに3ヘクタール超の開発をしているにもかかわらず、<u>都市計画法上、必要な許可申請がなかったこと</u>について、行政側が申請の必要のない1ヘクタール未満とするよう指南したとの指摘がありますが、こうした事実はあったのか否かについて伺います。...」
	<p>⇒ 森林法等の周知・厳格な運用で対応</p>



出典：俱知安町HPより引用

類型1 既存ルールの周知・厳格な運用が求められる事案

事案	概要
マンション 家賃 引き上げ ** 東京都 板橋区 **	<p>○家賃引き上げについて、以下の事案が報じられた。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都内マンションで、新たにオーナーとなった外国人が住人に家賃の引き上げを通知 ・点検を理由にエレベーターが停止。一部居住者は退去 ・その後、住人に対して値上げ撤回の通知 <p>○地方議会でも質疑あり 例) 2025年9月30日 東京都議会 「...近年、外国人による不動産取得等の問題で都民の不安を招くような事態も発生しています。板橋区では、<u>賃貸住宅のオーナーが外国人へ替わったことを契機に、住民に対して急激かつ法外な家賃の値上げを要求し、応じなければ立ち退きを迫るといった事例が発生しました。</u>...」</p> <p>⇒ 借地借家法等の周知で対応</p> <p>※借地借家法上、建物の借賃の増額について当事者間の協議が調わない場合、増額を正当とする裁判が確定するまでは、賃借人が相当と考える額（通常は従前の借賃）を支払えば足りる</p>

類型2 外国人による不動産保有や投機的取引の実態把握が求められる事案

ケース	概要
マンション 価格高騰	<ul style="list-style-type: none">○2023年の東京23区における新築マンション販売平均価格が初の1億円超え。 (2024年も2年連続で1億円超え)○中古マンションについても、東京23区では70m²あたり1億円を超える状況。○価格高騰の一因として、外国人による短期売買が影響しているのではないかと懸念する報道が相次ぐ。○国会でも質疑あり 例) 2024年3月27日 衆・国土交通委員会 「一部の都市部では、かなり住宅が急激に上昇しています。...これは住宅というか、新築マンションの平均価格が上がっている。これは、資材が高騰しているとか、よくそういう説明がなされるんですけども、結構一部に集中していて、...これはあくまで私の推測、私だけじゃないんですけども、<u>巷間</u>言われているのは、<u>これは結構、一部の外国人、外国資本とかあるいは外国人が、場合によっては投資、あるいは実需、実際に住もうと思って買っている</u>、その結果ではないかというふうに言われています...」 <p>⇒ 外国人による不動産保有の実態を把握するとともに、短期売買の実態も調査</p>

類型3 地域住民の理解と地域との共生が必要な事案

ケース	概要
外国人住宅建設のための農地転用 ** 北海道 倶知安町 **	<ul style="list-style-type: none"> ○2025年7月、外国人向け住宅の建設を目的とした農地転用許可申請が町農業委員会へ提出。 ○地元周辺住民の不安の声を踏まえ、町農業委員会では反対意見もあったが、（一社）北海道農業会議の答申を踏まえ、許可相当の議決。道は10月、農地法の許可基準に適合すると判断し転用許可。 ○今後、町が中心となり地元町内会と事業者による協議体が設置される予定。 ○地方議会でも質疑あり 例) 2025年6月17日 倶知安町議会 <u>「...1,200人規模の、主に冬期間就労する外国人向けの宿舎建設計画は、周辺関係住民の不安解消に向け協議を重ねていると聞いております。...宿舎完成後に懸念されている様々な環境変化、これはいい方向のものもきっとあるのでしょうけれども、やはり残念ながら、悪化への解決に向けた町としてのサポート体制などのお考えがあれば、ぜひお聞かせください。...景観条例によって大きく制限の網はかけたとはいえ、施設で就労予定されるスタッフの数及び宿舎に関する報告などの義務は一切ないのは、実情となっています。...不動産というのは...登記簿謄本を見ないと所有者は分からないです。いつそれが所有権移転になったのか。...誰がどう所有者が変わっても、それは分かりません。これは、やはり物すごく不安だと思います」</u> <p>⇒ 地域住民の理解を得た上で、地域との共生を進めることが必要</p>

類型4 安全保障の観点から、外国人の土地取得に懸念が示された事案

事案	概要
自衛隊施設 周辺の土地 ** 北海道 苫小牧市 **	<ul style="list-style-type: none"> ○航空自衛隊施設周辺（新千歳空港から500m）の土地（原野）を 外国人経営者が2014年に購入 ○地方議会でも質疑あり。 例) 2022年10月6日 北海道議会総務委員会 「まず、昨年3月24日の総務委員会で、本道における防衛施設等周辺の森 林の土地で外国企業または外国人により取得されている状況を伺ったとこ ろ、令和元年12月末時点で35件、約218ヘクタールであり、<u>航空自衛隊千 歳基地</u>や新千歳空港に隣接する苫小牧市内の山林を...取得する事例が発生 した2014年12月当時、この頃から問題になったと承知していますが、そ の当時と比較して件数で約4倍、面積で3倍強増加していることが明らか にされました」 <p>⇒ 安全保障に関連する施設周辺における大規模な土地取得に懸念が示された事案</p>

調査概要

- 近年のマンションの取引実態を把握するため、法務省から入手した不動産登記の情報※を元に、三大都市圏及び地方四市の新築マンションにおける①短期売買（購入後1年以内の売買）の状況、②国外に住所がある者による取得の状況について分析。
- その際、価格帯別の傾向も把握できるよう、民間の価格データも活用し、③都心6区の新築マンションにおける価格帯別の短期売買、取得の状況についても併せて分析。

<イメージ>

①短期売買の状況			
所在	家屋番号	保存登記日	移転登記日
東京都中央区 勝どきXXX	東京都中央区 勝どきXXX 101	2023年3月XX日	2023年6月XX日
東京都中央区 勝どきXXX	東京都中央区 勝どきXXX 102	2023年3月XX日	-
東京都中央区 勝どきXXX	東京都中央区 勝どきXXX 103	2023年3月XX日	2024年1月XX日
東京都中央区 勝どきXXX	東京都中央区 勝どきXXX 104	2023年3月XX日	2025年6月XX日

所有権保存登記日と所有権移転登記日の間隔が1年
(365日)以内の短期売買の状況を分析。

②国外に住所がある者による取得の状況			
所在	家屋番号	所有者住所	所有者氏名
東京都中央区 勝どきXXX	東京都中央区 勝どきXXX 101	東京都中央区 勝どきXX	○○ ○○
東京都中央区 勝どきXXX	東京都中央区 勝どきXXX 102	中華人民共和国 上海市XXX	△△ △△
東京都中央区 勝どきXXX	東京都中央区 勝どきXXX 103	東京都渋谷区 渋谷XXX	□□ □□
東京都中央区 勝どきXXX	東京都中央区 勝どきXXX 104	アメリカ合衆国 ハワイ州XXX	◇◇ ◇◇

所有者住所欄に記載された住所が、国内の住所か、国名を含む国外の住所かを整理し、国外に住所がある者による取得の状況を分析。

③価格帯別の短期売買・国外に住所がある者による取得の状況

【不動産登記】

家屋番号	所有者住所	所有者氏名	保存登記日	移転登記日
東京都中央区 勝どきXXX 101	東京都中央区 勝どきXX	○○ ○○	2023年3月XX日	2023年6月XX日
東京都中央区 勝どきXXX 102	中華人民共和国 上海市XXX	△△ △△	2023年3月XX日	-
東京都中央区 勝どきXXX 103	東京都渋谷区 渋谷XXX	□□ □□	2023年3月XX日	2024年1月XX日
東京都中央区 勝どきXXX 104	アメリカ合衆国 ハワイ州XXX	◇◇ ◇◇	2023年3月XX日	2025年6月XX日

【民間データ】

物件住所	新築分譲マンション価格
東京都中央区 勝どきXXX 101	○○○○万円
東京都中央区 勝どきXXX 102	△△△△万円
東京都中央区 勝どきXXX 103	□□□□万円
東京都中央区 勝どきXXX 104	◇◇◇◇万円



不動産登記情報と民間の価格データを組み合わせ、価格帯別に短期売買や取得の状況を分析。

○短期売買割合が比較的高い都府県

保存登記期間	2024年1~6月	2023年	2018~2022年での最大値
東京都	8.5%	5.2%	7.3% (2021)
神奈川県	5.1%	2.8%	3.7% (2020)
大阪府	6.2%	3.8%	5.3% (2021)
兵庫県	7.1%	3.4%	4.1% (2022)

(参考)

愛知県	1.7%	1.0%	3.0% (2021)
-----	------	------	----------------

○年によって短期売買割合にばらつき

(※その年にどのようなマンションが供給されたか等が影響)

<中央区>

5.1%(2023年)→12.7%(2024年1-6月)

<台東区>

9.0%(2023年)→1.5%(2024年1-6月)

○中心部に行くほど短期売買割合が高くなる傾向

保存登記期間	2024年1~6月	2023年	2018~2022年での最大値
東京圏	6.3%	3.7%	5.0% (2021)
東京都	8.5%	5.2%	7.3% (2021)
23区	9.3%	5.7%	8.0% (2021)
都心6区	12.2%	7.1%	4.6% (2021)

(※)都心6区:千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、渋谷区

○大規模マンションで短期売買が増加、割合も高い

保存登記期間	2024年1~6月	2023年	2018年
大規模	9.9%	4.1%	1.3%
	575件	181件	68件
それ以外	3.3%	2.4%	4.5%
	117件	138件	364件

(※)東京23区における専有面積40m²以上の物件で分析

(※)大規模マンションは1棟あたりの保存登記数(登記原因が売買であるもの)が100件以上のもの

国外からの新築マンション取得の状況

○国外からの取得割合が比較的高い都府県

	2025年 1~6月	2024年	2018~2023年 での最大値
東京都	3.0%	1.5%	1.8% (2018)
大阪府	2.6%	3.9%	2.7% (2023)
京都府	2.3%	3.1%	1.3% (2023)
(参考)			
愛知県	0.4%	0.6%	0.4% (2018)

○中心部に行くほど国外からの取得割合が高い傾向

	2025年 1~6月	2024年	2018~2023年 での最大値
東京圏	1.9%	1.0%	1.2% (2018)
東京都	3.0%	1.5%	1.8% (2018)
23区	3.5%	1.6%	2.0% (2018)
都心6区	7.5%	3.2%	5.3% (2018)

(※)都心6区:千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、渋谷区

○年によって国外からの取得割合にばらつき

(※その年にどのようなマンションが供給されたか等が影響)

〈新宿区〉

1.7%(2024年)→14.6%(2025年1-6月)

〈豊島区〉

4.7%(2024年)→0.5%(2025年1-6月)

分譲マンションの投機的短期転売問題にかかる取組みについて

一般社団法人 不動産協会

一般社団法人不動産協会(東京都千代田区霞が関 3-2-5、理事長:吉田淳一)は、分譲マンションの投機的短期転売問題に關し、あらためて現状認識・基本姿勢を明らかにするとともに、以下に掲げる対策について、会員各社において順次取組みを開始することとなりましたことをお知らせいたします。

ポイント

- 分譲マンションの「投機目的」の短期転売については決して好ましいことではなく、これができる限り抑制するために何らかの対策が必要と認識
- 所有権がマンション事業者の手を離れる引渡し以降の取組みには限界があることを踏まえ、従来の取組みに加えて、さらなる実効性のある対策を追求した結果、
①登録・購入戸数の上限制限②契約・登記等名義の厳格化③引渡しまでの売却活動禁止を基軸とした対策を、会員各社の判断のもと、順次展開する予定

<マンション価格上昇および短期転売にかかる状況認識>

現在も続くマンションの価格上昇は、土地代や建築費などの「原価の高騰」に加え、近年の供給戸数の大幅な減少に対して、若年層・子育て世代を中心として住宅購入意欲が依然根強いことによる、「実需を基軸とした非常にタイトなマーケットの需給バランス」が大きな要因となっており、投機的な取引の影響はごく限定的と捉えております。

私どもは、契約後のお客様を取り巻く状況の変化により、短期間で売却を余儀なくされる場合もある一方で、「投機目的」の購入・短期転売については決して好ましいことではないと考えており、これをできる限り抑制するために 何らかの対策が必要と認識しております。

<投機的転売抑制のための取組み方針>

まず、憲法に「財産権の保障」が定められていますが、そもそも自由経済において、私的財産の処分に関する権利に制限をかけるというのは、慎重に考えなくてはいけない問題です。

また、例えば転売禁止の特約については、引渡しをして、お客様に所有権が移った後では、契約義務違反を把握できたとしても、「契約を解除して引渡しをしない」という履行を担保できる手段は既に事業者ではなく、最悪の場合、民事訴訟に訴えるしかないなど、引渡し後に及ぶ対策にお

いて事業者にできることには限界があると考えます。

従来から、会員各社の判断のもとに、物件の特性に応じて、戸数制限などの対策を講じて参りましたが、今年度に入ってから、引渡しまでの何ができるのかを追求し、さらなる方策がないのか、検討を行って参りました。

<対策の具体的内容>

検討の結果、会員各社の判断のもと、「一般公募による販売物件」を対象に、従来以上に「購入目的の確認」を徹底することはもちろん、以下の 3 つの施策を基軸として取組みを展開していくとの結論に至りました。

①登録・購入戸数の上限制限

・「1物件あたりの購入戸数を制限」し、かつ「1回の販売期(次)における登録可能住戸数も同様に制限」する(制限戸数は1戸の場合だけでなく、物件特性に応じて複数住戸の上限設定となる場合もある)

②契約・登記等名義の厳格化

・「登録(申込)名義にて契約、引渡し、所有権に関する登記を行うことを徹底」し、登録時確認書・売買契約書・重要事項説明書等に明示する

③引渡しまでの売却活動禁止

・「売買契約締結から引渡しまでの期間において、売却活動を禁止」し、登録時確認書・売買契約書・重要事項説明書等に条項を新設し、記載する

※「対象エリア」「対象物件」「導入開始時期」「制限戸数の設定」をはじめとする運用の詳細については、物件特性や各社の事情等に応じて、今後個社毎に判断を行って参ります。

※ 当協会会員各社は、それぞれ事業内容や事業実施地域を異にするため、特に対策を必要とする状況にないと判断される場合など、上述の対策を実施しない場合もあります。

既に、以下の当協会正副理事長会社8社は、先行的に検討を開始し、それぞれの判断のもとで上記対策の導入を決定しております。(五十音順、カッコ内はマンション事業会社)

住友不動産株式会社

東急不動産ホールディングス株式会社(東急不動産株式会社)

東京建物株式会社

野村不動産株式会社

阪急阪神不動産株式会社

三井不動産株式会社(三井不動産レジデンシャル株式会社)

＜千代田区からの要請内容との関係性＞

なお、今回の私どもの対策は、今年7月18日付で千代田区から当協会に対して要請された内容と「一定期間の転売禁止」「購入戸数の制限」という点で共通しており、かつ、その要請内容を、お客様のニーズや実効性も勘案しながら現実的に修正・発展させたものであるため、大きくは同区の要請趣旨とも合致したものであると考えております。

【問い合わせ先】

＜本リリースに関する問合せ先＞

一般社団法人不動産協会 TEL:03-3581-9421

＜個別事業会社における取組みに関する問合せ先＞

住友不動産株式会社 広報部 TEL:03-3346-1042

東急不動産株式会社 コーポレートコミュニケーション部広報室 TEL:03-6455-0832

東京建物株式会社 コーポレートコミュニケーション部広報室 TEL:03-3274-1984

野村不動産株式会社 コーポレートコミュニケーション部 TEL:03-6381-7244

阪急阪神不動産株式会社 総務部広報グループ TEL:06-6376-4603

三井不動産株式会社 広報部 TEL:03-3246-3155

三菱地所株式会社 広報部 TEL:03-3287-5200

森ビル株式会社 広報室 TEL:03-6406-6606

以上

(令和5年度) 重要施設周辺等における土地・建物の取得状況等について①

概要

- 今般、重要土地等調査法に基づく調査により判明した、重要施設周辺や国境離島等における土地・建物の取得状況(令和5年度分)が取りまとめたため、公表を行うこととする。

令和5年度中における土地・建物の取得状況等

- 内閣府は、不動産登記簿等の公簿等、届出、地図、航空写真、ウェブサイト等の情報により所要の調査を行うとともに、必要に応じて現地・現況調査を実施することにより、土地・建物の利用状況を調査している。
- 令和5年度までに指定された注視区域（399区域）において、同年度中に売買等の契約に基づく所有権の移転や建物の新築の登記がなされたことにより取得されたことが確認された土地・建物の集計結果は以下のとおり（※）。（※）区域によって指定時期が異なるため、調査対象期間は一律ではない。

	筆個数	土地面積
土地・建物の取得総数	16,862 筆個 (土地 10,514 筆、建物 6,348 個)	土地面積 5,034,139 m ²
うち、外国人・外国系法人による取得数	371 筆個 ※総数の <u>2.2 %</u> (土地 174 筆、建物 197 個)	土地面積 38,069 m ² ※同 <u>0.8 %</u>

【参考】

- 令和4年度に指定された注視区域（58区域）において、同年度中に取得されたことが確認された土地・建物は108筆個であった。このうち、外国人・外国系法人による取得はなかった。
- 令和5年度において、法第9条の（重要施設等の機能を阻害するような土地等の利用の中止等を求める）勧告及び命令の実績はない。

(令和5年度) 重要施設周辺等における土地・建物の取得状況等について②

外国人・外国系法人による土地・建物の取得状況の内訳

※ 中国には香港を含む。

○ 該当事例の多い国又は地域

① 中国	203 筆個 (54.7%)	(土地 87 筆、建物 116 個、土地面積 16,275 m ²)
② 韓国	49 筆個 (13.2%)	(土地 22 筆、建物 27 個、土地面積 4,334 m ²)
③ 台湾	46 筆個 (12.4%)	(土地 24 筆、建物 22 個、土地面積 3,176 m ²)
④ ベトナム	15 筆個 (4.0%)	(土地 7 筆、建物 8 個、土地面積 3,434 m ²)
⑤ フィリピン	13 筆個 (3.5%)	(土地 9 筆、建物 4 個、土地面積 1,133 m ²)

○ 該当事例の多い都道府県

① 東京都	171 筆個 (防衛省市ヶ谷庁舎 104 筆個、補給統制本部 39 筆個、練馬駐屯地 20 筆個 ほか)
② 千葉県	38 筆個 (松戸支処 15 筆個、下総航空基地 7 筆個、木更津飛行場・木更津航空補給処・木更津分屯基地 6 筆個 ほか)
③ 福岡県	31 筆個 (福岡駐屯地・自衛隊福岡病院・春日基地 16 筆個、春日基地飛行場地区・板付飛行場・福岡空港 12 筆個、小郡駐屯地 2 個 ほか)
④ 北海道	20 筆個 (札幌駐屯地・藻岩山無人中継所・真駒内駐屯地 10 筆個、俱知安駐屯地 5 筆、丘珠駐屯地 2 筆個 ほか)
⑤ 愛知県	12 筆個 (高蔵寺分屯基地・高座山無線中継所地区 6 筆個、守山駐屯地 5 筆個、豊川駐屯地 1 筆)

○ 該当事例の多い注視区域

① 防衛省市ヶ谷庁舎 (東京都)	104 筆個 (中国 65 筆個、台湾 26 筆個、韓国 5 個 等)
② 補給統制本部 (東京都)	39 筆個 (中国 29 筆個、米国 2 筆個、韓国 2 筆個 等)
③ 練馬駐屯地 (東京都)	20 筆個 (中国 18 筆個、台湾 1 個、ドイツ 1 個)
④ 福岡駐屯地・自衛隊福岡病院・春日基地 (福岡県)	16 筆個 (中国 12 個、米国 2 筆個、韓国 1 個 等)
⑤ 松戸支処 (千葉県)	15 筆個 (フィリピン 6 筆個、台湾 5 筆個、中国 3 筆個 等)

今後の対応

- 今般の公表対象となった事例を含め、注視区域内の重要施設等の機能を阻害する不適切な土地等の利用を防止すべく、継続的に土地等利用状況調査を実施していく。

土地等所有情報に関する各種制度における国籍把握の状況

	手続	手続主体	対象不動産	申請者の国籍把握
不動産登記法	登記申請	不動産を取得した者	すべての不動産	× (※1)
農地法	許可申請	農地を取得しようとする者	農地	○ (※2)
森林法	届出	森林の土地を取得した者	森林の土地	×
国土利用計画法	届出	土地を取得した者	大規模な土地	○
重要土地等調査法	届出	不動産の取引をしようとする者	重要施設周辺の不動産	○
外為法	報告	不動産を取得した非居住者	投資目的等で取得する不動産	○

(※1) 日本で商業登記していない外国会社が不動産登記する場合は「法人識別事項」として設立準拠法を把握

(※2) 申請者が法人の場合は、取締役、主要株主等の国籍まで把握

(参考) 外国人による取得状況等

所管省庁	①国籍の把握	②外国人による土地取得等の状況 (取得比率等)	補足事項
不動産登記法	法務省	—	国籍情報は不動産登記実務上必要ないため、現状把握していない。
農地法	農林水産省	農地所有者の国籍を把握 取得面積：0.2% ※年間の全国の所有権移転面積に対する外国人等による取得の割合	(①について) 令和5年9月に農地法施行規則を改正し、農地の所有権移転に係る許可申請書の記載事項に取得しようとする者の国籍等を追加。併せて、農業委員会が作成する農地台帳の記録事項に所有者の国籍等を追加。 (②について) 令和4年における農地の所有権移転面積（農地の権利移動・借賃等調査7万6千ha）のうち、外国法人等による農地取得に関する調査（令和4年分）で把握された農地取得面積（154ha）の占める割合。
森林法 (林地)	林野庁	— 取得面積：0.3% ※年間の全国の所有権移転面積に対する外国人等による取得の割合	(①について) 森林の土地の所有者となった旨の届出（森林法第10条の7の2）及び林地台帳（同第191条の4）に国籍の記載はない。 (②について) 令和5年における森林法及び国土利用計画法に基づく届出面積（184,310ha）のうち、外国資本による森林取得に関する調査（令和5年分）で把握された外国資本（居住地が海外にある外国法人又は外国人と思われる者、国内の外資系企業と思われる者）による森林取得面積（490ha）の占める割合。
国土利用計画法	国土交通省	全国の一定規模以上の土地の権利取得者の国籍を把握	(①について) 土国利用計画法第23条に基づき、全国の一定規模以上の土地に関する権利取得者の国籍を事後届出（同法省令第19条の3）により把握 (②について) 届出事項に国籍を追加する省令改正は、令和7年4月1日公布、7月1日に施行
重要土地等調査法	内閣府 (重要土地)	重要土地等調査法の注視区域内の土地所有者等の国籍を把握 取得数：2.2% 取得面積：0.8%	(①について) 重要土地等調査法第6条及び第7条に基づき、注視区域内の土地所有者等の国籍を把握するとともに、同法第13条の規定に基づき、特別注視区域内で一定規模以上の土地・建物を取得しようとする者の国籍を事前届出（同法省令第4条）により把握 (②について) 令和5年度までに指定された注視区域（399区域）内で同年度中に取得された土地・建物について、公簿調査に基づき把握した取得状況（売買等の契約により所有権の移転の登記がなされたものに限る。外国系法人による取得を含む。）
外為法	財務省	本邦にある不動産又はこれに関する権利を取得する非居住者の国籍を把握 約96%	(①について) 外為法第55条の3に基づき、「本邦にある不動産又はこれに関する権利の取得に関する報告書」（外国為替の取引等の報告に関する省令第12条、別紙様式第22）において非居住者の国籍を把握 (②について) 非居住者のうち外国籍者の割合（令和6年度実績） ※本報告書の提出は非居住者が投資目的等で取得した場合に限る

不動産ベース・レジストリ 概要

- 現在、行政手続においては、登記事項証明書を必要としているものが数多く存在し、国民がその取得に係る負担が生じている。それ以外にも、行政機関等においては、様々な業務遂行のために証明書を紙で取得しており、負担が生じている。加えて、行政機関等がデータで提供を受けた場合も、表記揺れ等により、データの利用に一定のハードルが存在する。
- そこで、行政機関等が制度横断で利用できる不動産ベース・レジストリを整備し、その利用を促進することで、国民の利便性の向上や行政運営の改善を図る。
- 令和9年度以降の提供を目指し、有識者会合において、関係省庁とともに、実装上の論点を検討中。

