



## 環境は大きく変化 不動産事業者と外国人居住者、 この10年の取り組み

中川 寛子

株式会社 東京情報堂代表

なかがわ・ひろこ／各種媒体での記事執筆のほか、テレビ番組出演や住宅関係の著書も多数。

40年以上住宅関係の取材・執筆を行い、実際の足で集める情報は多岐にわたる。

『空き家再生でみんなが稼げる地元をつくる「がもよんモデル」の秘密』(和田欣也共著 学芸出版社、2021年) など空き家関係の著書も多い。

10年前、不動産会社の外国人居住者に対する取り組みについてまとめた※。その時から住宅事情も外国人居住者事情も、賃貸業界の仕組みにも大きな変化があった。ここではまず、その変化について解説し状況を共有した上で、日本各地の実務者の方々の声から現状と問題点、今後の展望についてまとめていこう。

※ 2017年に発行された

『寛容社会 多文化共生のために〈住〉ができること』(LIFULL HOME'S 総研)に寄せたレポート「不動産会社の取り組み」はこちらから閲覧できる

<https://www.homes.co.jp/souken/report/201704/>

### 住宅事情の地域差が拡大、

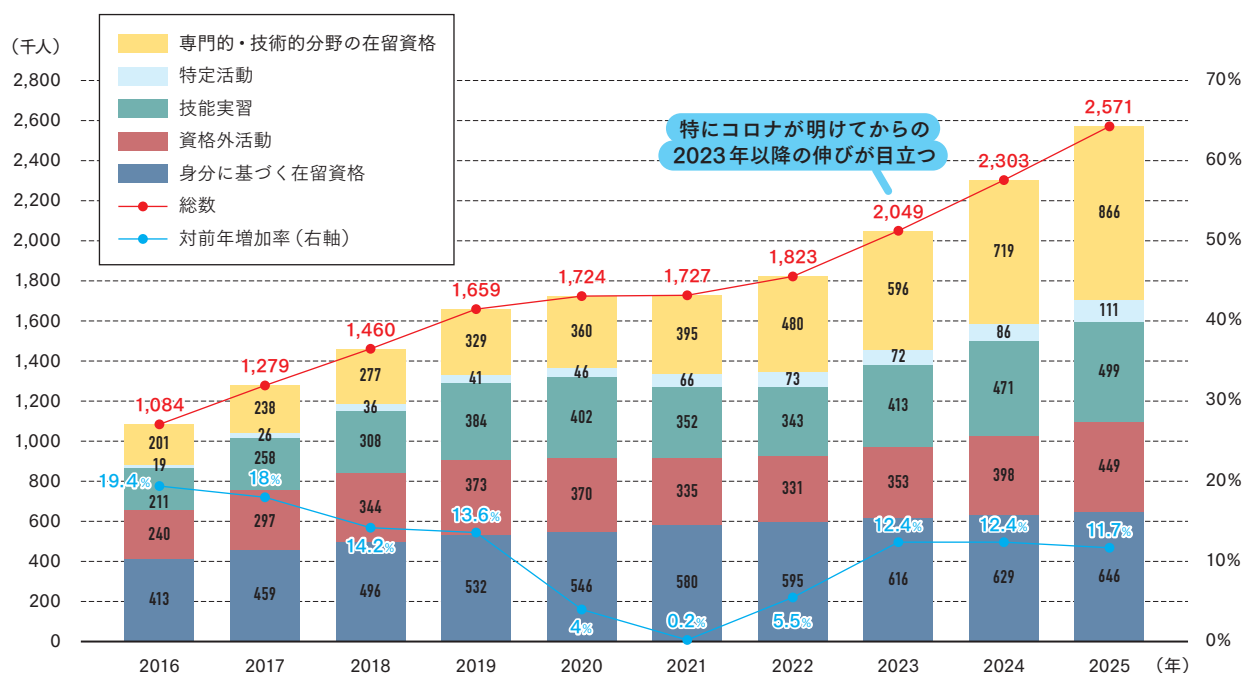
### 外国人労働者の多国籍化が進展した10年

最初に住宅事情について。2015年は空き家元年と言われた年で前回のレポートをまとめた頃には世の中全体に空き家という共通課題が意識されていた。だが、2026年時点で首都圏中心部の賃貸住宅市場には空き家はほぼない。それどころか、賃貸住宅は足りていない。事情については以降で語られるのでそれを参考にしていきたい。

一方で地方では空き家はさらに増えた。この違いが外国人居住への対応にも表れるようになった。都市部と地方の住宅事情の変化が

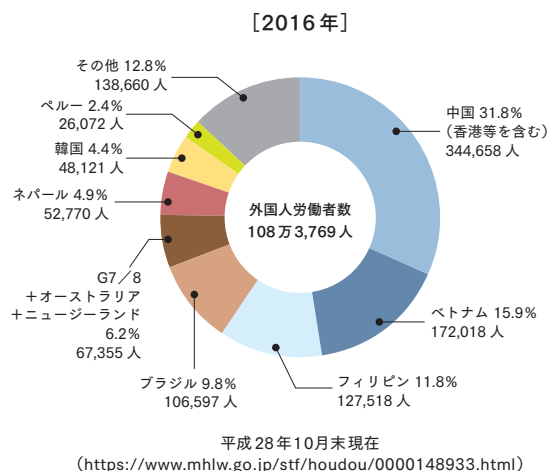
#### [数字で見る在留外国人労働者数の変化]

2016年～2025年 在留資格別外国人労働者数の推移

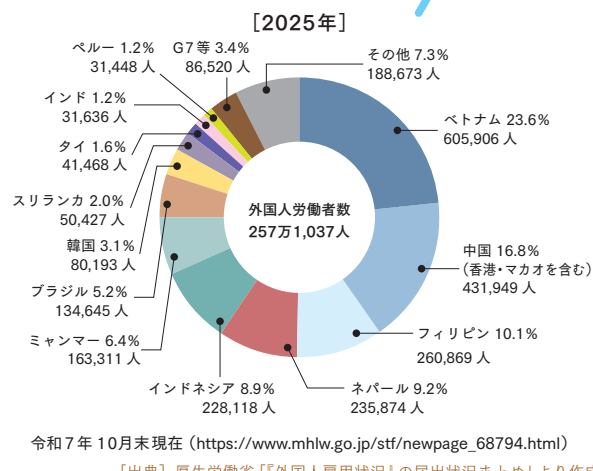


[出典] 厚生労働省『外国人雇用状況』の届出状況まとめに基づく集計(各年10月末現在の統計)より作成(一部抜粋) [https://www.mhlw.go.jp/stf/newpage\\_68794.html](https://www.mhlw.go.jp/stf/newpage_68794.html)

## 2016 年／2025 年国籍別外国人労働者の割合の比較



## 10 年前より多国籍化が進み、主となる人たちも変わっていることが分かる



外国人対応にも影響を及ぼしているのだ。

次に外国人労働者について。厚生労働省の統計によると外国人労働者はこの10年で90万人強から257万人に増加した。3倍近い伸びで、しかも多国籍化が進んでいる。仕事内容も変化している。

最後に外国人が賃貸住宅を借りる際の障壁になっていた連帯保証人はこの10年で求められなくなる例も出てきた。保証会社がその役割を担ってくれるようになったからで、その点では多少は借りやすくなったともいえる。

特にデータは出していないが、日本の人口が減少、人手不足が常態化、経済が低迷、世界から見て日本は安い国と評価されるようになったことなども変化として挙げておこう。

## #01

### 外国人入居に積極的な会社が固定、

### 首都圏では住宅事情も影響して二極化進展

#### 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会

この10年の変化と現状について、まずは前回も冒頭で話を伺った公益財団法人日本賃貸住宅管理協会(以下日管協)で2000年から「外国人入居促進研究会」(現国際交流研究会)の活動を推進してきた株式会社イチイ代表取締役の荻野政男さんに聞いた。

荻野さんは10年どころか、それ以上長く外国人居住の現場を見て来た。状況は変わった部分と変わらない部分があるという。都内でも外国人対応に積極的な会社は一定数ある一方、対応に慎重な会社も依然として多い。

「30年前からその構図は大きく変わっていません。ただ、受け入れてきた会社は経験を積み、ノウハウも蓄積しています。その結果、対応できる会社とそうでない会社の差は以前より広がっているように感じます。一番の課題はやはり言語です。外国人の方が母国語対応を求めているというより、管理会社側が契約内容や生活ルール、クレーム対応などで十分なコミュニケーションが取れるか不安を感じています。本来であれば、言葉だけでなく生活習慣や文化まで理解したスタッフが対応できるのが理想ですが、小規模事業者がそこまでの体制を整え

ることは容易ではありません。日本の賃貸ルールや生活習慣を入居前に丁寧に伝えることで防げるトラブルは少なくありません。大切なのは特別扱いではなく、相互理解です」

また、住宅事情の変化も近年、首都圏で外国人対応に積極的になりにくい理由のひとつという。

「ここ数年、首都圏の賃貸住宅の入居率は非常に高く、ほぼ満室の状態が続いています。新築供給も少なく、中古物件も取り合いになっています。都心だけでなく郊外でも家賃は上昇傾向にあり、日本人だけで入居が決まる物件も少なくありません。そのため、外国人対応に新たなコストや手間をかける動機が生まれにくい面があります」

それに対して東京都にも約90万戸の空き家があるという声もあるが、空き家を一括りに考えるべきではないと荻野さん。

「市場で流通している賃貸住宅と商品化されていない空き家は別に考える必要があります。空き家の多くはそのまま貸せる状態ではありません。特に戸建ては改修費がかかる一方、立地によっては家賃を高く設定しにくく、駅から遠い物件も少なくありません。活用するにはさまざまな課題があります。空き家対策は戸数ではなく、改修や居住支援を通じて市場で活用できる住宅へ転換する仕組みづくりが重要です」

一方、地方では外国人入居が進む物件もあれば空室が続く物件もあり、地域によって状況は異なる。

「大手事業者では外国人入居が進み、社員寮などとして利用されている事例もあります。一方個人オーナーの中には入居後のコミュニケーションや生活ルールへの対応に不安を感じ、慎重になる方も少なくありません。ニーズがあっても物件が市場に出てこないという課題もあります」

住宅事情に加え、事業者の規模やオーナーの考え方などによって外国人居住を巡る現状はまだまだ模様というわけだが、日管協としては外国人居住の定着、推進に向けて着実に歩を進めている。そのひとつが2025年の「多角的視点で学ぶ防災マニュアル 高齢入居者＆外国人入居対応編」の発刊だ。

「一般賃貸居住者向け防災マニュアルを高齢者と外国人向けに発展させました。外国人居住者に関する災害時のデータや実務情報は少なく、作成には苦労しました。しかし、日本で暮らす外国人の皆さんにも災害から命を守る知識を伝えることは重要です。私たち管理会



2025年に作成された『多角的視点で学ぶ防災マニュアル 高齢入居者 & 外国人入居対応編』

社にとって一番大切なのは入居者の命を守ることです。その結果として建物や地域、オーナーの資産も守られます。防災は安心して住み続けられる住環境をつくるための重要な管理業務です」

この背景には賃貸管理業の役割の変化がある。建物管理だけでなく、地域とのつながりや入居者の孤立防止も重要な役割となってきているのである。

「生活面の支援は管理会社の仕事ではないと考えられてきました。しかし、単身世帯が増え、賃貸居住者は地域との接点が少なく、孤立しやすい状況にあります。防災訓練への参加を呼びかけ、地域や福祉につなぐ橋渡し役は日頃から入居者と接点を持つ管理会社だからこそ果たせる役割だと思います」

外国人居住者も高齢者と同様に地域では見えない存在だったが、それを見る存在にしていこうには意味がある。

また、近年『秩序ある共生』という言葉聞くが、荻野さんはそれは一方的な同調ではないという。「互いの違いを認め合い、文化や価値観を地域の魅力として生かすことも大切です。私は以前から『異文化共生』という言葉大切にしています。外国人を特別視するのではなく、地域で共に暮らす住民として迎える視点が大切です」

外国人居住者は今後増えていくことが見込まれる。「重要なのは受け入れるかどうかではなく、安心して暮らせる環境をどう整えていくかだ」と荻野さん。建物を管理するだけでなく、人と地域をつなぐことも、これからの賃貸管理会社に求められる役割であり、その重要性は今後さらに高まっていくことになる。不動産に関連する事業者の役割は日本のこれからに対して大きなものなのである。

## #02

### 世界的に見て日本は選ばれる国

#### これからの課題は排他性

##### 株式会社グローバルトラストネットワークス



代表取締役社長の後藤裕幸さん。同社は2026年7月に20周年を迎えた

次に10年前にも取材をお願いした、2006年創業の日本初の外国人専門の保証会社・株式会社グローバルトラストネットワークス（以下GTN）の代表取締役社長の後藤裕幸さんにお伺いしよう。

創業時点で賃貸仲介、生活サポートなどの事業も行っていたが、現在では外国人専門の人材紹介事業、携帯電話サービス、クレジットカードその他の事業を幅広く手掛け、国内外に20以上の拠点を展開している。起業後3カ月は1件の契約しか取れなかったというが、4期目以降は順調に業績を伸ばしてきた。そのうちでもこの10年ではコロナ禍以降の外国人労働者数の伸びが印象的だという。

「コロナ禍が明けた途端に入国者数が倍増、一時的なものではなくその後も高い水準が当たり前になりました。その要因としてはコロナ禍でそれまで働いていた高齢者が休職、コロナ後も復帰をしなかったことが挙げられます。もともと足りないと言われていた人手を埋めていた高齢者が一気に戦線離脱。しかし、景気は悪くなく、人手が必要であり、そこを補っているのが外国人労働者です。以前は工場などに勤務、家と会社の往復で目に付かなかったものが、介護、宿泊なども含め幅広い業務に従事するようになり、外国人の増加が目に見えるようになった。地方で働く人も増え、それが時として不安の声につながるようになったのかもしれない」

現時点で日本では外国人労働者無しには回らない産業、事業がすでに少なからずある。県によっては農業従事者の3割ほどが外国人になっており、半分以上が外国人のコンビニエンスストアやファストフード店もある。

「20年前には外国人を入れたらサービスが悪くなるとか、居酒屋に外国人がいると奇異の目で見られたものですが、今の都市部ではすでに当たり前。ただ、地方では受け入れ環境に大きな差が見られます」

数が増えたことに加え、日本に来る外国人の意識も変化していると後藤さん。かつては「稼ぐため」が日本に来る大きな理由だったが、今はそれ以外の理由が上位に来るという。

「日本はいまやかつてほどの経済大国ではなく、稼ぐためだけならアメリカやオーストラリア、韓国に行ったほうが良い。それでも日本に来ている人たちは便利で安心、安全で清潔であることを評価、生活しやすいバランスの良さがあり、一定の収入が得られる。だから日本を選んでいきます。行きやすさで言えばUAEでしょうが、給料は安く、日本円にして10万円ほど。稼ごうならアメリカでしょうが、大学に行こうとすると1年で1000万円以上必要ですし、稼いでも物価が高く、雇用が不安定な面も。それに比べると日本は人を大切にする。それが選ばれている理由です」

このところ、日本が貧乏になったと卑下する論調が多いが、それはある程度は事実としてもそれ以上に外国人に、外国人労働者に選ばれる要素が多数あるというのである。

後藤さんの説明でそうか！と思ったのは日本の政治的な安定、自由が評価されているという点。確かに政治を批判してもそれだけで逮捕、投獄されることはなく、いきなり法律が変わって財産が奪われるようなことはない。極端な主張をする人たちもいるにはいるが、テロに走るほど極端な活動はない。そう考えると日本に行こう、日本で働こうという人が増えているのはよく分かる。

「外国人労働者対策でも日本の状況は悪くはありません。今、スペインはとても景気が良いのですが、その理由のひとつに移民を積極的に受け入れていることが挙げられます。しかも、最近、スペインでは一定の要件を満たす不法滞在者に就労資格を認め、正規の労働者、納税者として受け入れる政策が進められています。一方、このところ経

済が低迷、極右の台頭しているドイツではメルケル首相の時代に移民を大量に受け入れていましたが、受け入れた難民・移民の就労や社会統合が十分に進まないことが課題として指摘されてきました。日本の場合は基本的には公的な許可がないと入国できず、就労を前提とした在留制度があります。その仕組みの中で働いている限りは必ず税金や保険、年金を払うことになっています。経済に、財政に寄与する人たちが来ているわけで、それを一方的に排斥するのはおかしい話ではないでしょうか」

しかも日本に働きに来ている人は若い人が多い。若いうちは医療や介護などといった公的サービスの利用は比較的小さい傾向にある。その意味では税金は払ってくれるが、それほど多くの税金は使わないと想定される人たちともいえる。

もちろん、こうした仕組みから外れた不法残留者と言われる人たちがいないわけではないが、2026年1月1日現在の不法残留者は在留外国人数の約2%（法務省。2026年1月1日現在）でここ数年減少傾向にある。ここを強調し過ぎては全体を見誤ることになるのではなからうか。

「外国人の不法滞在よりも私が問題だと思うのはデジタル赤字のように税収や経済効果がアメリカにもたらされていること、モノの見方がどんどんドメスティックになっていることです。外国人を受け入れることへの抵抗感が強い地域では若者や女性の流出も多い傾向があります。地域の多様性を受け入れる環境づくりが重要であり、未来を見据えた考え方ができているかを意識したいところです」

後藤さんの指摘を聞いて20代の若者、女性の流出の多い自治体のワースト10を並べ、それと外国人労働者の少ない自治体を並べてみた。確かに若者、女性の流出の多いワースト10自治体のうち、7自治体では外国人労働者も少なかった。そこには経済の低迷、人口減少が影響しているという言い方もあろうが、要因はそれだけだろうか。検討する余地はあるように思われる。



多国籍のスタッフが働く GTN のオフィス

## #03

### 管理の内製化で顔の見える関係を構築、

### 多言語対応で多くの外国人が居住

ビレッジハウス・マネジメント株式会社

10年前と現在の違いのひとつに地方での外国人労働者の増加があ

る。そこで次に主に地方で多くの外国人居住者を受け入れているビレッジハウス・マネジメント株式会社の話を聞いてみよう。

同社が管理する物件の中心となっているのは厚生労働省所管の独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構（以下雇用支援機構）から2017年にフォートレス・インベストメント・グループ・ジャパンが取得した雇用促進住宅。公的主体が運営する住宅が民間に移行し、アフオーダブル住宅として提供されたのである。それ以外にもURから追加で取得、現在は全国47都道府県で1064物件（2960棟、10万8409戸）、平均築年数51年という物件を保全管理・運営している。

売却前の雇用支援機構が入居者募集を中止していたこともあり、当時の入居率は33.6%と低迷していたが、現在は約84.1%まで上昇し、約9万世帯以上が入居している。その中でも増えているのが外国人である。

「2022年には新規契約者の約2割が個人契約の外国人でしたが、2026年3月には34%ほどに。技能実習生として来日する時点では雇用する法人との契約で入居しますが、3年間働いて特定技能に移行したあとでも、個人として住み続ける人が増えています」と同社代表取締役社長兼CEOの岩元龍彦さん。

外国人労働者向けの社宅需要にもきめ細かく対応していることを考えると、今後も外国人入居者数の増加が見込まれる。となると文化の違いによるトラブルを気にする人もいよう。

そもそも、アフオーダブル住宅という時点で滞納などを心配する人もいだろうが、同社ではそうしたトラブルには先回りして対応していると聞く。その理由のひとつに管理体制などの内製化がある。

「従前は管理人業務を全国5社の管理会社に外注していましたが、自社で運用したほうがコストを下げられる上にガバナンスも利きます。そこで現在は全国568人の住宅担当者（管理人）が物件を巡回管理。平均年齢69歳のシニア社員が入居者と顔が見える関係を築いています」。

洋の東西を問わず、顔の見える関係がトラブル防止に効力があるのは周知の通り。その上、管理会社に外注すると依頼が伝言ゲームになることを考えると、自社の社員として擁することの意義は大きい。

外国人に対しても3年前にインターナショナルサポートチームを設置、現在では日本語のほか、英語、ベトナム語、ポルトガル語、ネパール語、インドネシア語、ミャンマー語の7カ国語で対応している。新規問い合わせから申込、契約、入居後、解約時のサポートを手厚く行っており、さらにブラジル人入居者の多いエリアにはブラジル出身の住宅担当者を配置するなどしている。

物件内の掲示、看板はもちろん、契約時の電子申込マニュアル、入居マナーを紹介する動画の多言語化に加え、特に外国人には分かりにくいゴミ出しのマナーや地域の防災事情を啓発するイベントなどを開催している。

「ゴミ出しは自治体によってルールが異なり内容も複雑で日本人でも分かりにくく、外国人にはなおさら。入居時の説明、掲示だけではなく徹底できない。そこで例えばベトナム人入居者の多い物件ではベトナム料理のフードトラックを呼んでランチを提供し、あわせてゴミ出しルールを解説。食事で出たゴミを分別する体験型イベントを通じて、楽しみながらルールへの理解を深めてもらい、誰もが地域社会の一員として安心して暮らせる環境づくりに取り組んでいます」



ビレッジハウスでは外国人居住者と地元の人の交流を意識したイベントやゴミ出しを学んでもらうイベントなどを開催している

日本の不動産会社はここ何十年も分業化と、それによるコストカットを推進。管理、問い合わせなどを外注してきたが、どうやら、同社の動きはいささか異なる。

といっても全部を内製化しているわけではなく、消防の法定点検などは外部の有資格者に依頼する。人手、コストをかけるべきところとそうでないところを切り分け、かけるべきところに人手をかけているからトラブルを抱えずに済む、そう考えると分かりやすいのではなかろうか。

もうひとつ、面白いのは内製化と同時にテクノロジーの活用も進んでいること。これまでは月間5000件の問い合わせを12人のオペレーターで対応していたが、2026年1月からはAIによる自動応答を導入。内見のスケジュール調整まで行えるようになり、外国語対応も可。12人で担っていた仕事が3人でできるようになり、さらに24時間対応になった。

といってもその人員を減らすのではなく、これまで外注していた小修繕工事を自前で速やかに行うなどでサービス向上を考えているとか。しかも「こうしたAI化はそれまで自分たちで情報を一元管理していたからできることでもある」と岩元さん。今後、もっと幅広い分野でAIが使えるようになって考えると、外国人対応に限らず、社内にノウハウを蓄積してきた意味は大きい。

また、受け入れ側が体制を整え、トラブルを防ぎに行っているという岩元さんの言葉にも感銘を受けた。

「子どもの頃、ロサンゼルスにいたのですが、多文化で本当にいろいろな国の人たちがいました。そこでは新たに来た人たちを受け入れる姿勢があり、私も小中学生の間、英語を学ぶ時間がありました。最近では日本の小学校でも外国人問題があるようですが、受け入れる側が動かなければ何も変わりません」

文化が違えば何がトラブルの種になるかは分からない。理由を説明せずにトラブルを起こすのではなく、理解を求め、防ぎに行く。そのほうが互いに平和に暮らせるのではなかろうか。



日本語だけでなくベトナム語でも作成された注意喚起シール。住んでいる人の層に配慮して、多言語で用意されている



## #04

### TSMC 工場稼働で外国人が爆増した

#### 熊本で起こっていること

##### 一般社団法人全国古家再生推進協議会

日本各地に外国人が急増している地域が点在しているが、そのうちでも働く人が増えているという意味で筆頭に挙げられるのは熊本県だろう。2021年に台湾の半導体メーカー・台湾積体電路製造股份有限公司（以下TSMC）が熊本県菊陽町に新工場建設を正式に表明、2024年には第一工場が稼働。現在は第二工場の建設が進められている。

熊本県で空き家を投資家とともに再生、賃貸として活用するビジネスを展開している全国古家再生推進協議会（以下全古協）の川口多恵さんはこの間で工場が建設される菊陽町はもちろん周辺の土地価格も急増したという。

「工場稼働前から工場が建設される菊陽町だけでなく、隣接する大津町にはソニーや東京エレクトロンなど関係する日本企業の人たちが移り住み、人気地域に。もともとショッピングモールなどもあって人気のある地域でしたが、住宅地の坪単価がかつては15万円ほどだったものが今では20万円は優に超えました。最近ではさらに北の菊池市にもどんどん新築賃貸住宅が建設され、築古のアパート、マンションが苦戦していますが、まだまだ新築が続いています」

当初は日本の関係者や工事業業者などと単身者が多かったが、徐々に関連する事業者も含め、多様な外国人が働くようになってきた。

「1年半ほど前に再建築不可の旗竿地を改修、そこにはTSMCに派遣されている清掃業の女性4人が住んでいます。ミャンマーとその他2カ国くらいの人たちです」

工場建設と聞くと工場関係者を想像するが、実際にはその生活を支えるためには多様な職種が必要になる。近隣では以前、病院で働く外国人女性のための寮の工事を行った。

そうした動きに合わせて地域の人たちの意識も変わってきた。

「少し前に菊池市で物件を購入して民泊を検討したところ、『外国人には来て欲しくない』と言われて断念しました。最近はその意識が薄れてきたのか、前述の4人が住んでいるところでは誰も何も言いません。特にここ1～2年で街中に外国人が増え、慣れてきたからでしょう」

見慣れないうちは不安に思ったとしても、それが日常になれば不安に思うことも無くなるということだろう。ちなみに今のところ、近隣トラブルは聞いたことがないそうで、入居者に対する苦情もない。

「退去後に油が天井まで飛び散っていたという話がありますが、その

程度。技能修習で日本に来ている人は日本語も上手ですし、間に会社が入っているので心配することはないのではないと思っています」

## #05

### 技能実習の家探し、外国人労働者への住宅供給、

#### 2つの現場から

##### 株式会社リボーンアート

日本で働く外国人は在留資格によっていくつか分類される。そのうち人口が多く、増加が著しいのが112pのグラフのうちの専門的・技術的分野の在留資格、技能実習という2種類。このうち、技能実習は技能実習開始前6カ月以内に、1カ月以上かつ160時間以上の課程を経て来日、日本の習慣などに慣れるため入国後は約1カ月の研修を行ってから企業などに配属される。前項の川口さんが「日本語も上手」と評していたのは一定期間の勉強後に来日しているからである。

技能実習の在留期間は、1号・2号・3号を通算して最長5年である。技能実習2号を良好に修了した者は、要件を満たせば特定技能1号へ在留資格を変更できるが、特定技能1号の在留期間は通算5年が上限であり、更新上限がないのは特定技能2号である。この在留資格は前出グラフの専門的・技術的分野の在留資格に含まれている。

つまり、今、日本で増えている外国人労働者は基本的には公的な研修、認定を受けて日本に滞在している人たちで、不法に入国した人たちではない。そのあたりを踏まえた上で株式会社リボーンアートの高橋成信さん、智大さん父子の話を聞いていただきたい。

成信さんは福島県北部、宮城県南部、智大さんは栃木県宇都宮市を中心に空き家の再生を手掛けているが、智大さんの前職は技能実習を受け入れる非営利の組合に勤務、外国人労働者の入居先探しに奔走していた。

つまり、家探しをする側、住宅を供給する側のどちらをも経験しているわけである。

「都内の組合に勤務、一都三県で部屋探しをしていましたが、今の福島、栃木も含めて大家さんも不動産会社も外国人の入居を嫌がるケースが大半。不動産会社は管理が面倒、クレームを受けたくないと言い、組合がちゃんと指導、監理していると事情を説明しても聞く耳持たず。民泊で夜中に騒ぐ外国人は聞きますが、働きに来て住んでいる人は地域に嫌われたくないし、入国前、入国後に研修を受けており、常識のない日本人に比べればゴミの分別もきちんとする。それでも断られ続けました」と智大さん。

世の中では不法就労、不法滞在が多いかのように言われているが、それも外国人本人が悪いというより仕組みが問題と指摘する。

「外国人労働者は研修などの費用を借金して来日、それを働いて返済します。正規のルートだと日本円で20〜30万円ですが、場合によっては120万円などと多額に及び、これで家賃、生活費を払って仕送りしていたら3年間働いても返済はできません。また、現地の学校では職種はえり好みすると言われることもあって希望と違う、過酷な職場に当たってしまうケースもあります。来日後の生活も千差万別で、国の基準として寝室の面積は1人あたり4.5㎡以上を確保することが

求められています。このため、部屋の広さによっては複数人が同室となる場合もあり、20歳そこそこで知らない同僚と一部屋に住まざるを得ないことも。家賃の要不要も勤務次第。そうした待遇に耐えかねて逃げ出す人がいるのは確かですが、すべてを本人のせいにするのは酷です」(智大さん)

そうした経験を経て現在は地元で父と空き家再生を行っているわけだが、主に一戸建てを手掛けており、外国人入居率は4割と高い。

「ベトナムなど東南アジアの人たちが多く、住宅に対する期待値が日本より低いのか、フルリフォームしてあると知るととても喜んでくれますし、虫が出た、隙間風があるなどで文句を言ってきたり、サッシ交換を要求することなく大家にとっては良い店子さん。若い技能実習生、特定技能の人たちは運転免許がない方がほとんど。できれば街中で供給できるようにしたいのですが、街中の一戸建ては価格が高く、購入できません」(成信さん)

2人が付き合っている大家さんは投資家が多く、しかも空き家を活用することに社会的意義を感じている人が中心。そのためもあって事情を説明すると理解してくれるという。

「技能実習、特定技能の仕組みと事情、国によって違う生活習慣を説明、なにかあったら私たちがサポートしますという問題なく貸していただけます。逆にこれからは組合に営業、入居者を想定した改修を行うことも考えています。そうなれば長期で借りて頂け、賃貸経営としても安定します」(成信さん)

インドネシアを中心にイスラム圏では水栓のあるお祈り用の部屋があると喜ばれる、日本人は和室2間があると1室をリビングにしたがるが、多くの場合は個室2室がベター、中国人居住に向けてはあらかじめキッチンの油污れ対策をしておくなど、国によってニーズは異なる。そうしたことも踏まえて空き家を改修し、投資家と一緒に外国人向けに提供していきたいとお二人。

「栃木県でも地域によってはアパートで空室が出ると1年以上空いてしまうことがあるなど問題は深刻です。でも、借りたい人はいますし、私たちはその人手を必要としています。であれば、それに合わせてハード、ソフトの両面を整備し、理解を深めるようにしていけば良いのだと思います」(智大さん)

聞く耳持たずは誰にとっても得にはならなさそうである。

## #06

### 地方、都市部の2人の大家さんの

#### 成功事例に学ぶ

##### 株式会社 全国賃貸住宅新聞社

外国人を受け入れたがらない大家さんがいる一方で積極的に受け入れる大家さんもいる。全国賃貸住宅新聞社で「地主と家主」の編集長を務める永井ゆかりさんに地方と首都圏、2人の大家さんの話を聞いた。

北関東の群馬県、栃木県で100戸を超す賃貸アパートを経営するAさんの場合、入居者の約半数は外国人。きっかけはコロナ前に購入したアパートの入居者に外国人がいたこと。

「都市部と地方では空室の数がまったく違います。ましてや築古ともなると入居者確保には苦勞します。それなら外国人を積極的に受け入れようと考えたそうです」と永井さん。

国籍は多岐にわたり、ベトナム、ペルー、バングラデシュなど。以前は中国人もいたそうだが、現在はほとんどいない。

大量の油を流してしまい、配管が詰まって逆流、漏水などといったトラブルはないわけではないものの、何度も注意をすれば徐々に改善はする。それ以上にAさんが日本人との違いとして認識しているのは住宅に多くを求めているという点。

「日本人は原状回復後の入居時に完璧を求めたがりですが、外国人は大家さんがDIYで直していても文句を言うでもなく、ゴキブリが出てでも自分で対処する。それに滞納もほとんどないのだとか。外国人向けの保証会社を入れ、かつ自身で家賃を取りに行くようにしているからでしょう」

また、入居に関しては仲介会社を入れておらず、その国の人たちのネットワークを介して決まり、夜逃げ後の残置物のある部屋でも問題なく決まる。

管理会社も入れておらず、自主管理でAさんが自分で掃除などをしているが、時々は入居者が手伝ってくれることも。それを機に一緒にご飯を食べる機会などもあり、Aさんは交流を楽しんでいる。

「Aさんは若い頃、バックパッカーで世界をいろいろ回る経験をしてきた人。外国人入居者に先入観がなく、フラットに接することができるのはその経験があるからでしょう」

もう一人の大家さんは23区内の、でも、駅から遠い古いアパートを経営してきたBさん。外国人を入れ始めたのはやはり空室対策だったが、都内でもあり、家賃はそれほど安くはない。そのため、入居者は欧米系の人たちが中心で、滞納はなく、さほど大きなトラブルが起きたこともなかったとか。

「リーマン・ショック、コロナ禍で急に入居者が減ったこと、建物が古かったこともあり、その後物件を建て替え。現在も外国人世帯は入居しているのですが、いずれも外国人専門の管理会社に依頼。そうしたことがトラブル知らずにつながっていると思われそうです」

もうひとつ、Bさんの妻が英会話の先生だったことも寄与している。彼女が細かいやりとりに対応できたため、何かあってもトラブルには発展せずに済んだのかもしれない。

どちらのケースも外国人居住者だからと構えずに接することができる人たちが大きく、ご両人ともに交流を楽しんでいる。大家さんの姿勢が外国人居住推進には肝になっているわけだ。

もうひとつ、外国人居住を後押ししたのは空室対策が必要という状況だが、現状、それが必要なのは都市部以外。

「地方、郊外は家賃も上がっていないし、物件は古くともおり、空室対策は何らかの形で必要。そのためには受け入れてきた、成功してきた大家さんの知見が共有されることが大事ではないかと思っています。最近では大家さんの集まる会などが増えており、そこでは共有されていますが、まだまだスポットでしか共有されていません。それを広げていくことがメディアにも求められることではないかと思います」

残念ながら一般のメディアではトラブルのほうが話題になりやすく、成功例はあまり聞かない。そのあたりに外国人居住にブレーキをかける要因があるのかもしれない。

## #07

### 他業界から見えていない不動産業、

### 意識や法、仕組みを変える必要も多々

#### 株式会社 KACHIAL (カチアル)



株式会社 KACHIAL Mooovin事業部部長 藤大貴さん

最後に2023年にスタートした外国人向け賃貸物件マッチングプラットフォーム「Mooovin (ムービン)」をご紹介します。これまで日本には外国籍の人向けに作られた貸主が直接物件を掲載するポータルサイトはなかった。そのため、外国人は一般のポータルサイトを利用、借りたいと思う物件が探せても最終的には断られることが多かった。

Mooovinを立ち上げた株式会社KACHIAL社内でも、外国人向けに仲介業務を行う際に不満の声があったという。

「弊社は賃貸管理事業のほかには外国籍の方をサポートする課があり、そこではしばしば『気に入った物件があっても内見すらできない』といった声を聞いていました。」

また、弊社の社長は長らく介護業界にいたこともあり、介護の現場で働く外国籍人材の住居ニーズについて熟知していました。

今後、そうした人材がより必要とされることを考えると外国籍の方々が借りられる物件情報を集めたサイトは必要と考え、新規事業を立ち上げました」とMooovin事業部部長の藤大貴さん。

同サイトは海外からでもオンライン上で物件探しができ、そのまま申し込み、契約完了、毎月の家賃支払いまでがワンストップでできる。対面で会うのは鍵の受け渡しだけ。電気キー導入の物件の場合、対面で会わないまま入居まで行くこともあり得る。

現在掲載されている物件は約10万件。事業開始以来、大東建託リーシング(株)、(株)レオパレス21などの大手から小規模の管理会社まで約70社と提携してきており、日本人と同じ物件が同じ条件で借りられるようになっている。

掲載にあたっては物件ごとに外国籍の方の入居が可能か管理会社が判断し、直接掲載している。そのため、これらの会社が扱っている物件がすべて掲載されているわけではない。

これについてはKACHIALも自社で管理している8000戸全部を掲載しているわけではなく、所有者によって考え方はいろいろだ。

「当初は外国人を【積極的に】受け入れていくプラットフォームを考えていたのですが、不動産はオーナーにとって大事な資産。10年、20年、30年と保有、運用していく財産で、しないで済む修繕はしたくない、トラブルもできるだけ避けたいなど考えるのは当然。そこで外国人入居に躊躇する人も出るわけで今では【正しく】受け入れていきましょ

うという姿勢で掲載会社開拓にあたっています」

事業を始めてみていつか気づいたことがある。ひとつは入居希望の物件所在地は47都道府県に広がっており、地方の、どうしてここに？というような場所にもニーズがあること。どんな地域でも工場、サービス業、介護などの仕事があればそこに住宅は必要なのだ。

企業等で外国人労働者の部屋探しに当たっている日本人担当者の不動産リテラシーの低さ、家賃をコストにしか思っていない思考にも気づいた。都内で2人居住、予算3万円などといった条件もいまだに出てくるのだ。

予算と相場が大きく乖離しているのはもちろん、そこで暮らす人にとってどうかという視点がまったくないのが問題と藤さん。

「そのような形の居住は外国人材関連の法令的にも、居住環境的にも、不動産所有者にとっても良いようには思えません。コストだと思うとできるだけ下げたいという発想になるのかもしれませんが、それが多文化共生につながるでしょうか。中には自社では契約したくないという企業、外国人個人で契約させるのに契約内容には口を挟む企業などもあり、最近はそのような担当者、企業に昨今の不動産事情を伝えるなどの啓蒙活動も行っています」

これは企業に限らず、大学でも同じ。留学生を増やそうというのであれば近隣の不動産事業者と相談。住む場所の有無も確認すべきだろうが、大学がやるのは合格書を出すところまで。大学として地元の不動産事情は何も知らない、自らリサーチすることもないという状況が散見されるという。当然、地元の不動産事業者も外国人留学生が増えることを知らず、それで誰が大変な思いをするかである。

同じことは海外の、日本に人を送り出す立場の人たちにも言えるという。

「4月末に台湾の最大手留学エージェントに話を聞いたのですが、最近、社会人の短期留学が流行っているそうで実際、私たちもよくリクエストをいただきます。ですが、日本の賃貸市場には3カ月、半年といった短期賃貸は数が少ないのが実情です。たとえていえば蛇口は開けっぱなしでがらがん水を流しているのにそれを受けとめるべきバケツを見ていないという状況。顧客のことを考えたら滞在場所を決めてからの留学プログラムではないかと思うのですがオーバーフローしています」

短期留学と同じ問題としてはワーキングホリデーもある。これも1年未満の滞在となり、借りられる物件は限られている。定借で借りようとしてもそもそも定借物件がない地域はざらにある。

どの業界からも不動産が見えていない、あって当たり前とされているようだが、実際には当然だが、そんなことはない。このあたりの途絶状態をどう変えていくかは外国人居住のこれからに大きく関与しようである。

また、実際のやりとりを重ねたことでさまざまな不具合にも気づいた。

「海外在住の人の審査は可能なのに契約は書面でとなるケースなども散見されます。契約書も日本語オンリー。保険業界では多言語化が進んでいると聞きますが、不動産業界はまだまだ。また、外国人が相手となる心理的、物理的に大きな負担となるにも関わらず、成約後にしか報酬を得られない仕組みでは取り組む気になれない事業者も。今後、AIの導入が本格的になれば外国人とのやりとりなどでかなり容易になる部分もあると思うものの、それ以上に業界全体で意識、法を変えないと進まないところもあるのではないのでしょうか」

ただ、こうした不都合がある分、それを変える、変えられる可能性がある分、外国人にとっては不動産は面白く見えるようで優秀な人材を確保できているともいう。物事は見る方向で見え方が違うわけである。

## 【取材を終えて】

### 解像度は上がった10年、

### それを踏まえて新たな取り組みを

10年前と同じテーマで現場取材した。つくづく思ったのはテーマに対する解像度の変化。自分自身も含めて10年前はまだまだ見えていなかったなと深く思った。

一方で取り組んできた人たちとそうでない人たちの間にギャップが広がっていたことも良く見えて来た。経営資源、人的に余裕があり、長期的な視野で取り組める事業者と零細、個人事業者、そのうちでも大家さんのように一人で経営に取り組む場合に差が出るのは致し方ないところもある。

加えて外国人居住の問題はその存在を必要とする人たちとそうでない人たちの明らかな断絶によっても差が広がっているようにも思えた。農業や介護、飲食その他、外国人の力を必要とする生産や活動の現場と消費の現場には距離がある。同様に働く人を労働力という人ではない存在として見る人と隣人として考える気持ちの間の隔たりたるや。

そう考えると外国人居住の問題は外国人そのものだけというよりも、国内のさまざまな分断の結果のひとつともいえる。それを今後、どうしていくか。

理想としては荻野さんが提唱する「異文化共生」という言葉が正しいのだろうが、そのために不動産にできることはまだまだあると思った。

今回、AIや翻訳ツールの活用について話を聞いたが、いずれも端緒についたところ。それらが言葉の壁に穴を開けてくれる可能性があり、大手の取り組みは重なることで広く取り入れられるようになろう。大家さん方の知見、契約時の不具合なども同様。そのために伝える側としてもできることをしたい。

（取材期間：2026年5月～6月）

## 外国籍と住まいの選択

## ——移民二世の挑戦

龔 軼群(キョウ イグン)

株式会社 LIFULL「FRIENDLY DOOR」責任者

上海生まれ。5歳の時から日本に在住。2010年株式会社ネクスト(現・株式会社LIFULL)入社。

営業や企画、国際事業部などを経て、2019年からは、国籍や年齢、性別など様々なバックグラウンドを持つ人々と不動産会社をつなぐ

支援サービス「FRIENDLY DOOR」の事業責任者に。一般社団法人 Cultural Diversity 推進協会 代表理事/Founder、

一般社団法人 Welcome Japan 理事。共著に『住む権利とマイノリティ 住まいの不平等を考える』(青弓社)ほか。

1 外国籍として生きる、  
わたしの物語

1991年の冬、JR 川口駅前。

開業間もない「そごう川口(現:ららテラス川口)」の時計台から流れてくる「イツ・ア・スモールワールド」の音色と踊り出す世界各国の人形たち。来日したばかりの5歳の私には、街の音もことばもまだ雑音でしかなかったが、その光景だけは、私の小さな心を躍らせた。

1991年の在留外国人数は121万人。川口で通っていた保育園も小学校も、外国籍の子どもは私ひとりだけ。当時、電車の中で両親が上海語で話していると、周囲から物珍しく見られた記憶は今でも鮮明に残っている。



からくり時計が有名だったそごう川口店は2021年に閉店(2019年頃撮影)

## —— 従姉妹の部屋探しと就職活動

「ごめんなさいね、外国人は対応していないんです」

2009年の夏、留学生の従姉妹が大学の寮から出て一人暮らしをしたいと言うので、物件探しに付き添ったのだけど、行く先々の不動産

会社から返ってくる断り文句。UR 団地にしか住んだことがなかった私には、まったく想像もしていなかった現実。日本語能力検定1級を取得して来日しただけあって状況は理解できているのか、不安げに「お姉ちゃん、大丈夫?」と聞いてくる従姉妹に、発狂しそうな胸の内を押し殺して「うん、大丈夫」とだけ返事をした。

その頃の私は、新卒の就職活動のさなかにいた。志望していた総合商社にはすべて落ち、さらに就職エージェントからは、中国籍であることを理由に紹介できる企業がないと言われたばかりだった。世の中はなぜこんなに不条理なんだ。重なる追い討ちに、憤りを感じずにはいられなかった。

## —— LIFULL との出会い

「君に合いそうな会社だよ」

諦めずに就職活動を続けていたなか、新卒向けにベンチャー企業を紹介するスタートアップのセミナーで紹介されたのが、株式会社ネクスト(現・株式会社LIFULL)だった。不動産業界の「不」を解消する—その一文だけが目に入り、直近の憤りを重ねるかのように導かれるがままに、私はネクストの門を叩くことになった。

「外国人の入居差別を無くしたいんです」

多くの人の場合、就職活動は好きなことや馴染みがあるものから業界や職種を選んでいくけれども、私の場合は違った。世直し、それが私が働く理由だった。一次面接でも二次面接でも、人事の人々は私の話をまっすぐ受け止めてくれ、家探しや就職活動の不当な扱いから、日本社会をつくっている「大人たち」への不信感を募らせていた私にとって、それは思いがけない経験だった。否定されず、ありのままの自分の言葉を聞いてもらえることに心が救われた。

「私と従姉妹が味わった入居差別は、決して特別な出来事ではないはず」

それを確かめたくて資料を探したが、根拠となる十分な情報は、どこにも見当たらなかった。探しても情報がないなら、自分の足で情報を取りに行くしかない。私は実家のある川口駅前の不動産会社を一軒ずつ訪ね、なぜ外国人の入居を断るのか、その理由を聞いて回った。

返ってきたのは「大家さんが過去にトラブルを経験している」「ゴミ出しなどのルールを守れない人がある」「言葉の壁があって説明や対応が難しい」といった、現場の切実な声だった。事情は理解できたけれども、理解できることと納得できることは違う。「外国人がみなそうとは限らない。私の従姉妹は日本語能力試験1級だって持っているし、ルールだってちゃんと守れる」。そんな言葉が何度も喉から出そうだったが、グッと飲み込んだ。目の前の相手を言い負かすことではなく、こうしたひとくくりの見方や仕組みそのものを変えたい。最終面接を前に、私は入社後に実現したいことを事業案としてまとめた。

2008年頃、政府は留学生30万人計画を打ち出していた。これから増える外国人の住まい探しを支える仕組みは社会に必要であり、確実にビジネスチャンスになると私は考えていた。最終面接は、当時ネクスト社長（現LIFULL会長）の井上との1対1。事業案を話し終えると、井上はこう言った。

「外国人の入居差別を解決したいなら、不動産会社に入ってやればいいのでは」

予想外の返し。けれども、私には、すでに自分なりの答えがあった。

「不動産会社に入って解決できるのは、目の前の人だけです。それでは意味がありません。私は、もっと多くの人を救いたい。そのために、全国の不動産会社ネットワークを持ち、業界全体に働きかけられるこのネクストで、解決の仕組みをつくりたいのです」

面接の終わり、私たちは握手を交わした。そして、私の就職活動は幕を閉じた。

## 2 外国籍と住まいの現状

法務省の統計によれば、2025（令和7）年末の在留外国人数は412万5,395人（前年末比35万6,418人、9.5%増）となり、過去最高を更新するとともに、初めて400万人を超えた。増加傾向はいまなお続いている。

国籍・地域別にみると、前年末比の増加数が多い順に、ネパール（＋6万7,949人）、インドネシア（＋6万6,245人）、中国（＋5万7,142人）、ミャンマー（＋4万7,993人）、ベトナム（＋4万6,739人）となっており、南アジア・東南アジアを中心に増加が目立つ<sup>[1]</sup>。その多くは、日本経済を支える労働力や留学生として来日しており、中には紛争や災害、迫害などを背景に、故郷を離れざるを得なかった難民背景の人々も含まれる。国境を越えて移動し、日本で暮らしを築く人々が増えるほど、生活の土台となる住まいの需要は高まっていく。だからこそ、住環境においても、多様な文化、生活習慣、宗教的背景を包摂できる社会のあり方が、これまで以上に問われてくる。

### —— 居住形態

では、住環境として、今日本にいる外国人はどのような住居で暮らしているのだろうか。令和2年国勢調査（2020年）によれば、日本人を含む全世帯と外国人世帯のみで居住形態の割合を比較すると、全世帯の「持ち家」に住む割合は60%、「民営の借家」は29%を占める。

外国人のみの世帯に絞ると、住宅以外に住む一般世帯も母数に含めた場合に「持ち家」に住む割合は16%、「民営の借家」は46%。また、他世帯が住んでいる住宅の一部を借りて住む「間借り」や学校等の寮などに居住する「住宅以外に住む一般世帯」、社宅等の「給与住宅」など、住宅の契約主体とならない居住形態の割合が全体の31%を占めており、約3人に1人が本人による住宅契約をしていない状況が特徴的だといえる<sup>[2]</sup>。

その背景には、2015（平成27）年頃から急増した技能実習や特定技能の在留資格を持つ人々の影響が大きいのではないかと考えられる。厚生労働省の調査によれば、2015年の技能実習の在留資格を持つ外国人労働者数は16.8万人であったが、2019年の制度改正による受け入れ拡大、新設された「特定技能」への移行が可能になったことも相まって、2025年には技能実習と特定技能の在留資格を持つ人々の合計が61万人にまで増加した<sup>[3]</sup>。技能実習や特定技能1号の在留資格の場合、雇用企業等の受け入れ機関が住居提供を行う義務があり、法人で借り上げた社宅にルームシェアの形態で居住しているケースが多い。そのため、「給与住宅」「間借り」の割合が上がったと推察される。

### —— 住まい探しの現状と課題

日本で暮らす外国人の中には、自分で家探しを行う人もいれば、技能実習や特定技能など、在留資格の制限により提供された住居に住まう人もいる。7割近くは自ら住まい探しが必要な人たちであるが、実際にはどのように物件を探しているのだろうか。

2025年1月にLIFULLが実施した外国籍入居希望者の住まい探しの実態調査（図1）では、住まい探し的手段として「不動産ポータルサイトで検索」「不動産会社の店舗に訪問」がそれぞれ4割以上となっており、上位4位までは日本における一般的な住まい探しと大差ないことがわかった。一方、「友人や知り合いに不動産会社を紹介してもらった」が2割程度、「在日外国人向けの情報・コミュニティサイトで物件検索」も15%程度の人々が回答しており、大手不動産ポータルサイトが多言語対応されていない点や外国語対応が可能な不動産会社が都心等の一部に限られる現状を考慮すると、来日間もなく日本語が不自由な人や英語話者等は、同国の在日コミュニティ内での紹介や在日外国人向けに特化した不動産情報サイトを利用して探していると考察できる。

### —— 賃貸

外国籍にとって、賃貸物件を探すことは決して容易ではない。2009年頃、私が従姉妹との部屋探しで受けた門前払いはだいぶ減っているように感じているが、まだ一定割合は残っているようだ。

同調査で「住まい探して困難だった事はあるか」という設問に対して「日本人の保証人を求められた」「候補となる物件が少なかった」という回答が4割以上であった（図2）。連帯保証人の必要性については、家賃債務保証会社の利用が一般的になりつつあるなかでも、家賃債務保証会社から緊急連絡先として日本人もしくは日本在住で日本語に堪能な外国人を求められるケースも少なくない。そのほか、「手続きが難しかった」26.0%、「その他」19.7%、「来店・内見を断られた」18.1%、「不動産会社に不平等な扱いを受けた」16.5%の順に多

図1：住まい探しの手段

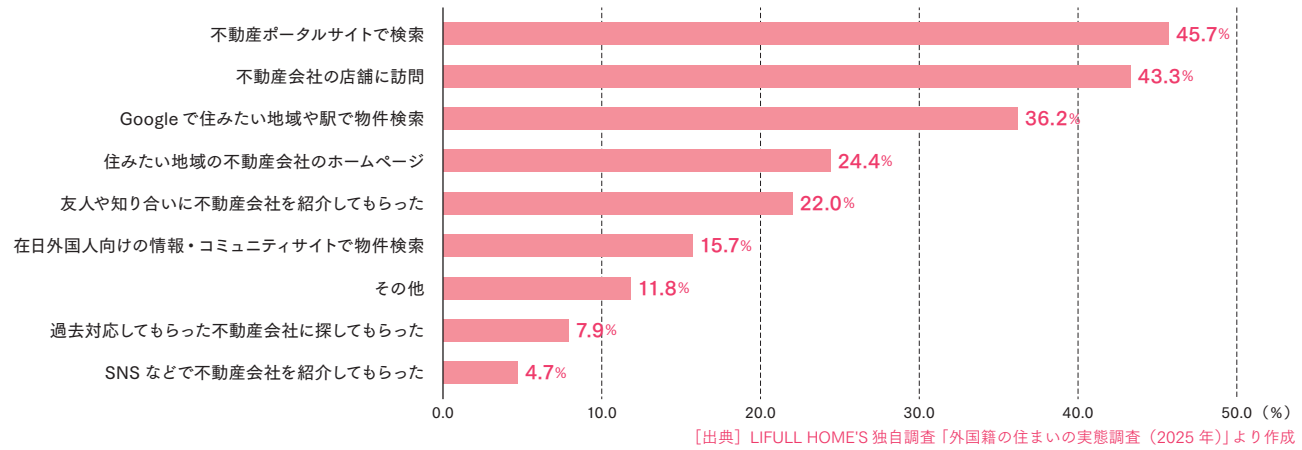


図2：（賃貸）住まい探しで困難だったこと

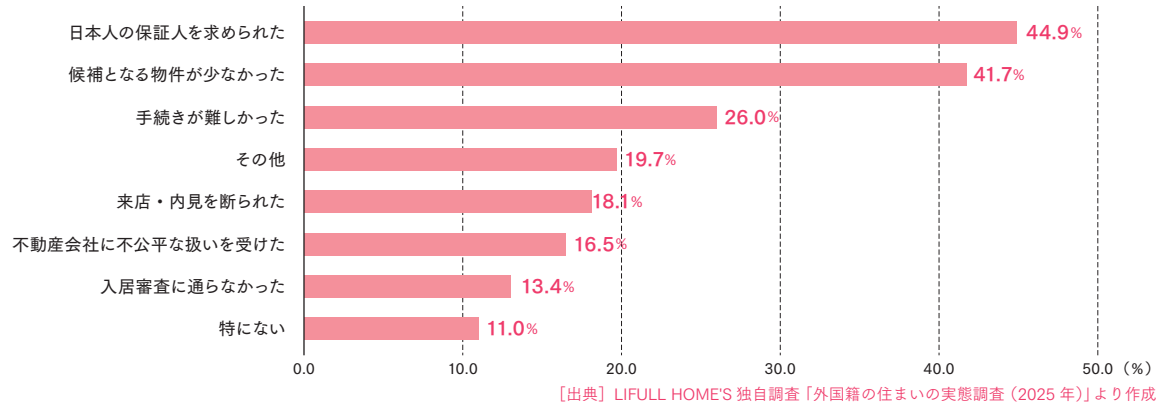
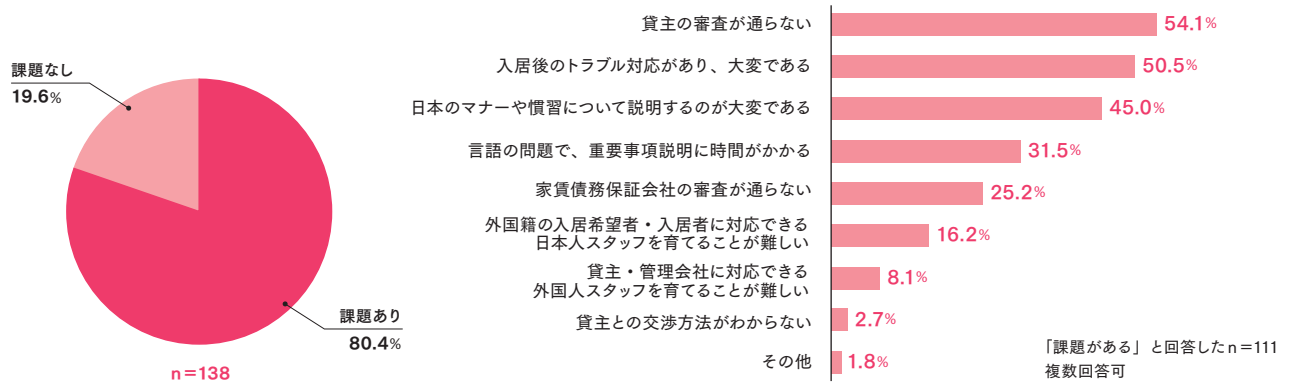
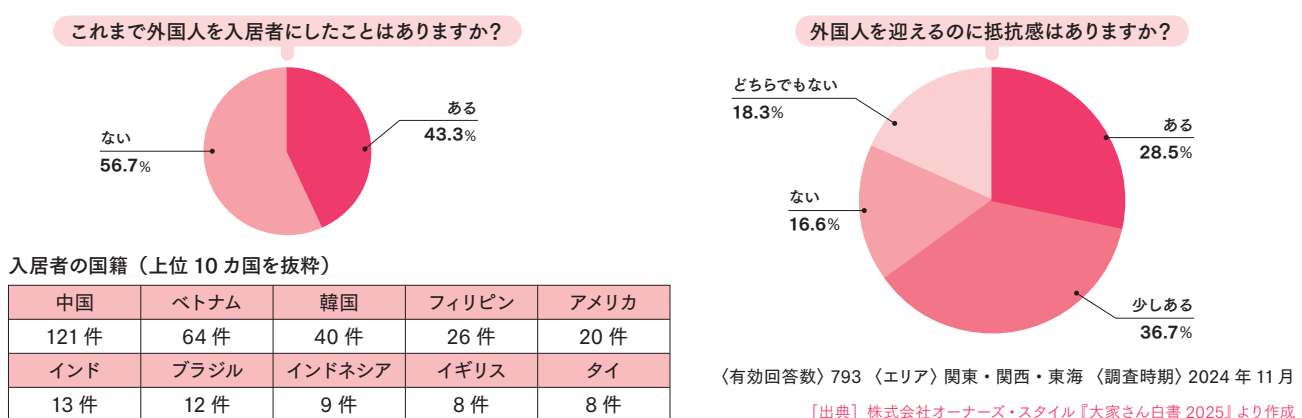


図3：外国籍の入居受け入れにおける課題



【出典】LIFULL HOME'S「外国籍フレンドリーな不動産店舗の実態調査」（2024 年 1 月 17 日）より作成

図4：不動産オーナーの外国人入居受け入れ状況



く、その他の自由記述では「すべての手続きが日本語」「英語対応されていない」「初期費用が高い」「家賃以外の費用が多い」といった回答が多々あり、言語の壁や差別的な対応、費用面での課題感が高いことがうかがえる。

一方で、物件提供者側である不動産会社やオーナー側の現状や課題感はどうだろうか。2024年1月にLIFULLが実施した外国籍フレンドリー（外国籍の受け入れ・接客に対応する）な不動産店舗への実態調査<sup>[4]</sup>では、約8割が外国籍の受け入れに課題があると回答（図3）。課題の具体としては「貸主の審査が通らない」54.1%、「入居後のトラブル対応があり、大変である」50.5%、「日本のマナーや習慣について説明するのが大変である」45.0%の順に多く、生活習慣の違い等による入居後のトラブル対応や言語の壁もあり、結果的にオーナー交渉が難しいという連鎖が生じているように考察できる。

不動産会社側にとってオーナー交渉が難しいという課題が大きいなか、実際のオーナーの現状はどうだろうか。株式会社オーナーズ・スタイルが創刊した『大家さん白書2025』の調査では、外国人入居受け入れの経験があると回答した割合が4割、入居者の国籍の多い順に「中国」「ベトナム」「韓国」「フィリピン」「アメリカ」とつづき、東アジア・東南アジアが中心である。また、外国人入居者への抵抗感があるかという質問に対しては「ある」「少しある」と回答した割合が65.2%となり、抵抗感はあるけれども受け入れているオーナーがいることもわかる（図4）。

では、そもそもオーナーの抵抗感はどこから来ているのか。それは1992年に施行された借地借家法の第28条「賃貸人（貸主・大家）は、正当事由がなければ、賃借人（入居者）に退去を求めることができない」という入居者保護の条項にある。外国籍の入居者によるゴミ出しや騒音等の問題、近隣住民とのトラブルが起きたとしても、それを正当事由として完全に退去を求めることができるとは限らない。そのリスクをオーナーは懸念しているのである。

このオーナーのリスク軽減に対して、政府機関も民間も、積極的に外国人入居受け入れへの様々なサービスや情報提供を行っている。国土交通省（以下、国交省）では、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会（以下、日管協）と連携して『《大家さん、不動産事業者のための》外国人の受入れガイド』を提供しており、オーナーを支える不動産会社向けに実務対応に関する内容にとどまらず、14カ国語にて、契約時に役立つ各種チェックシートや入居申込書、重要事項説明書等の見本などの支援ツールも公開している。さらには、家賃滞納リスクに対して「外国人の言語対応サポートを行っている登録家賃債務保証業者一覧」も可視化し、情報提供している。日管協は、「WELCOME賃貸」のサイトにて、日本の賃貸契約や生活マナーを説明した「外国人住まい方ガイド」のYouTube動画を14カ国語で掲載し、外国人入居希望者への説明負担を軽減できるコンテンツ提供を行う。民間では、外国人向けの多言語コールセンターや入居中のトラブル対応・24時間駆けつけサービス、外国人に特化した家賃債務保証サービスなど、様々な企業がサービス展開を始めている。

しかし、このようにリスク軽減のための様々なツールやサービスが多く提供されているにもかかわらず、国交省が補助事業で行う外国人入居受け入れのセミナーや居住支援セミナー等で「リスク対応の方法がわからない」という不動産会社の声が依然として多く存在する。その

根本的な要因には、そもそもオーナーや不動産会社がリスク軽減を思考する前段階で、既に対応を避けている、もしくは対応する時間をかけないと判断しているのではないかと考えられる。

コロナ明け以降、深刻な人口減少と慢性的な人手不足に伴い外国人労働者は増加の一途をたどり、地方では受け入れ可能な民間賃貸を探すのに苦労しているという自治体からの声も届いている。一方で、全国の空き家は年々増え続け900万戸に上り、そのうちの約半数が賃貸住宅である。減り続ける日本人と増え続ける外国人。賃貸需要の変化に適応していくことが、オーナーにとっても不動産会社にとっても、今後の事業存続の生命線であることは言うまでもないだろう。

## —— 持ち家

令和2年国勢調査では外国人世帯の持ち家率は16%とあるが、実態はどのようになっているのだろうか。

LIFULLでは、2026年5月に独自で日本での住宅購入を検討した外国籍・帰化者300人を対象に住宅購入の実態調査を行った（図5）。住宅購入を検討した人のうち、「永住者」が39.0%、「定住者（5年もしくは1年）」が24.0%、「家族滞在」11.0%、高度人材といわれる「技術・人文知識・国際業務」が10.7%と、安定した在留資格を持っている人々が約85%を占める。

住宅購入のきっかけについて問うと、「家賃を支払うのがもったいないと感じたから」が5割以上と最も多く、次に「住宅ローンが組める在留資格が取れたから」が42.7%、「資産形成をしたいから」30.7%、「結婚や同棲のため」29.0%という結果となった（図6）。外国籍特有の回答としては、住宅ローンの契約条件として永住権等の安定した在留資格を求める金融機関が多く、それらの在留資格を取得した後に購入検討を始める人が多いことがわかった。

また、購入意向のある人々に今後の日本の居住予定について聞いたところ、「5年以上住む予定」という回答が約5割、そのうち「20年以上」と回答した人が21.7%となり、約半数が日本に長く住む前提で購入を検討していることがわかる（図7）。一方で、入居予定5年未満も46.1%となっており、この層の検討のきっかけを具体的にみると「家賃を支払うのがもったいないと感じたから」「住宅ローンが組める在留資格が取れたから」という回答が多い。入居予定5年以上の層も上位2つの回答割合が高かったが、「資産形成をしたいから」「結婚や同棲のため」の回答も高い傾向にあり、日本でのライフステージの変化や資産形成の意識が住宅購入の後押しをしていると考察することができる。

住宅購入を検討した人の傾向として、すでに長く日本に定住している人々が多く、日本での生活に慣れていると想定されるが、実際に住宅購入において不便や困った経験はあったのだろうか。

図8の通りであるが、約8割が困った経験があると回答。住まい探しと住宅ローン契約のそれぞれの過程で課題があることがわかった。住まいを探す段階では「購入までの流れがわからなかった」と回答した人が半数以上、「希望に合う物件が少なかった」「契約の手続き、説明がむずかしかった」がそれぞれ3割程度。「日本語が不自由なので、手続きが大変だった」が2割程度と言語面のハードルも一定割合はあるが、購入の手続き、契約書の理解が難しいという課題感が大きい。売

図5：住宅購入を検討した在留資格

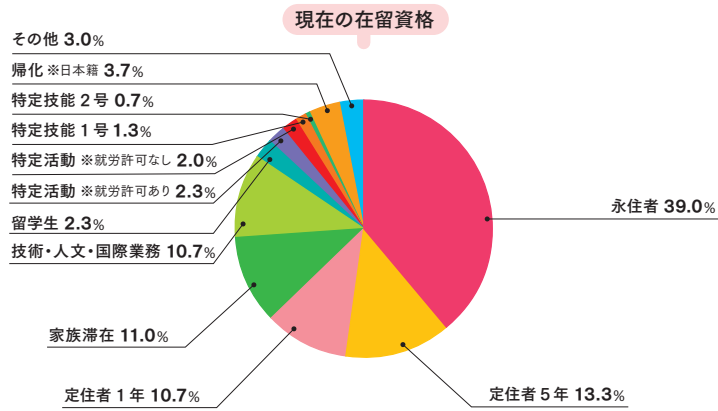


図6：住宅購入を検討したきっかけ

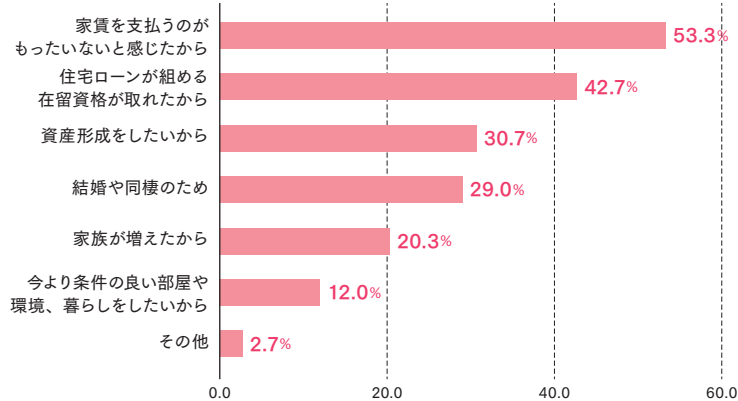


図7：今後、日本にどれくらい住む予定か

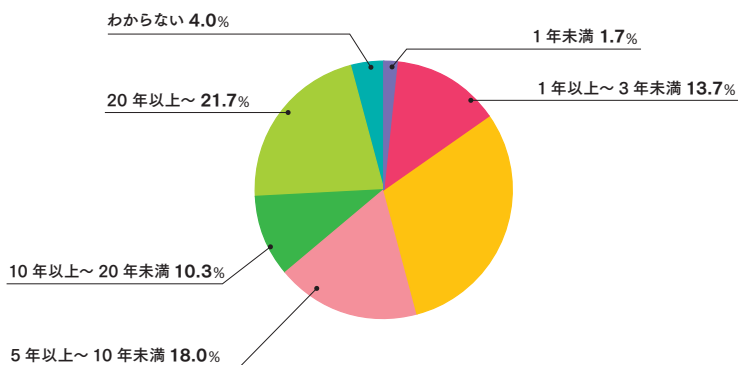
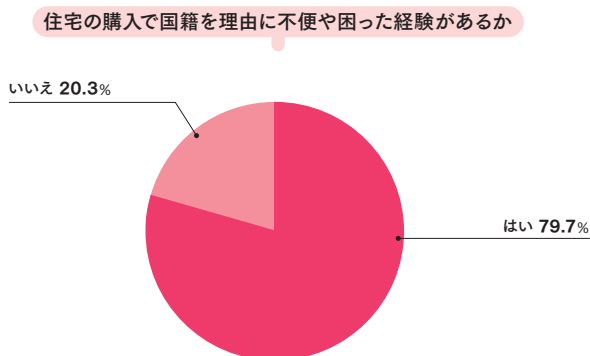


図8：住宅購入での不便や困難の有無



買契約や重要事項説明などの不動産用語は日本人にとっても難しく、外国籍にはなおさらだ(図9)。

住宅ローンの契約においては「国籍や在留資格を理由に、住宅ローンが利用できる銀行や金融機関が限られていた」という回答が約6割を占め、多くの外国籍の人が住宅ローンの選択肢の少なさに課題を感じている。また、「住宅ローンの審査が通らなかった」「住宅ローン金利などの条件が良くなかった」がそれぞれ3割、「団体信用生命保険に加入できなかった」が2割となっており、審査落ちや条件の妥協を経験している人も少なくない(図10)。

近年、メディアの報道では、外国人投資家が日本の不動産を多く買い漁っており、不動産価格の高騰を引き起こしているのではないかという問題提起を見かけるが、国交省の調査によれば、海外居住者で東京23区の新築マンションを取得した割合は3.5%、大阪市では4.7%であり、価格高騰に大きく影響を与えているとはいえない数字である<sup>[5]</sup>。一部の偏った報道により、外国籍の不動産購入に関して様々な意見が繰り広げられているが、今回の調査から言えることは、日本で住宅購入を検討する外国籍の多くは、日本で働き長く定住したいと考える実需層であり、在留資格等の制約により住宅購入のハードル自体も高いのが実態であることだ。

では、日本で住宅を購入したい外国籍にとって、どんなサービスや対応があったら良いのだろうか。この質問に対して、「多言語・やさしいにほんごで物件を探せる・購入の手続きができる」ことを希望する人が54.0%と半数以上となり、「永住権がなくても住宅ローンが組める銀行・金融機関が増えてほしい」は約4割、「外国人向けに提供されている情報があったら良い」「国籍や在留資格に関係なく、平等に対応してくれる」がそれぞれ約3割という結果となった(図11)。

前述の課題にもあるように「購入の流れがわからなかった」と回答した人のほとんどが、初めての住宅購入であるだろう。初めてだからこそ、人生で大きな買い物だからこそ、しっかりと情報を収集し、判断したいと思う心理は国籍にかかわらず、誰でも同じ。そして、選べる住まいの選択肢を広げたいというニーズも誰もが同じように持っている。

2027年4月より、外国人材の受け入れ新制度である「育成就労制度」が施行される。これは従来の技能実習制度を廃止し、日本における労働力不足を補うための「人材確保」を目的としており、特定技能へのキャリアパス、つまり日本での安定した就労や定住が描かれている。現在、外国籍の居住形態は賃貸が依然として多いが、日本での定住が長

図9：(購入)住まい探しで困ったこと

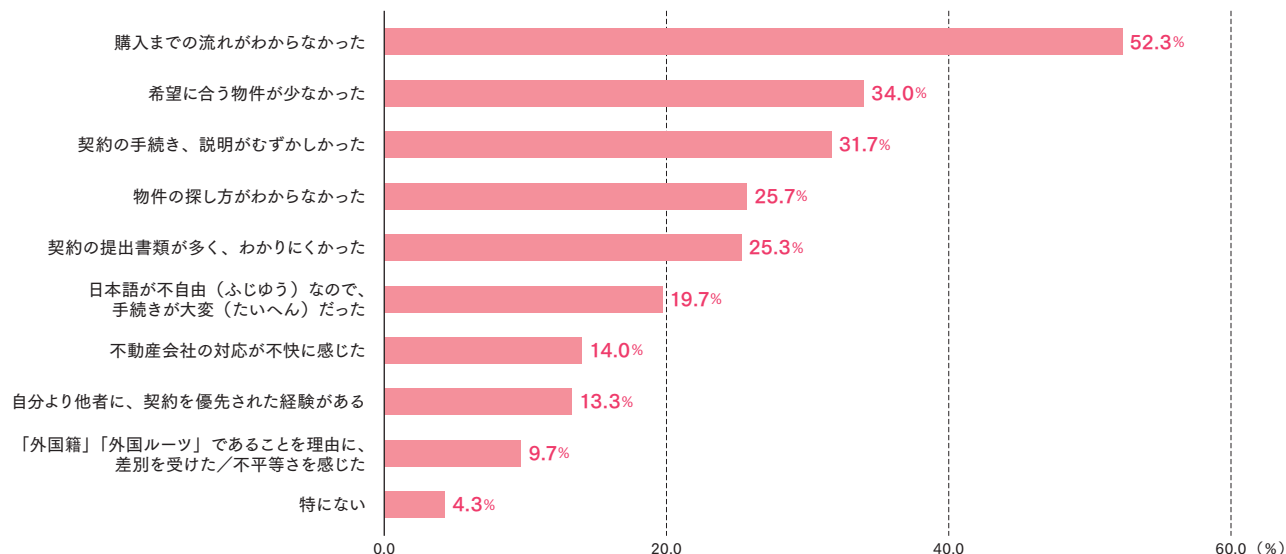


図10：住宅ローン契約で困ったこと

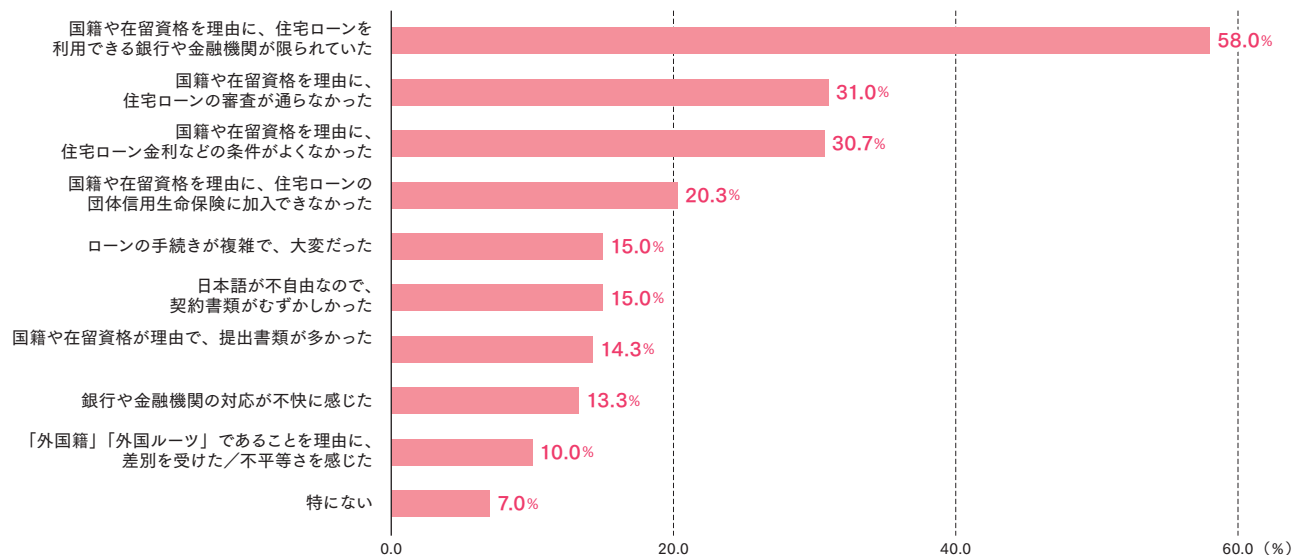
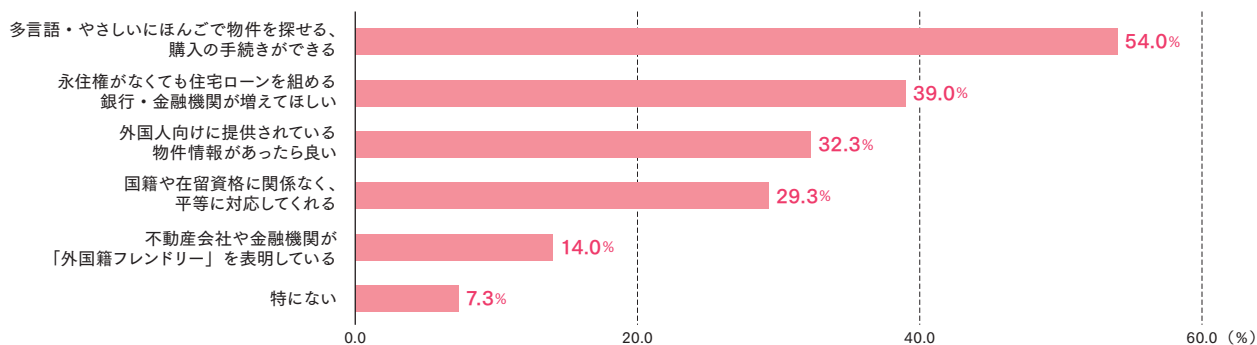


図11：住宅購入でどんなサービスや配慮が良いか



[出典] LIFULL HOME'S 独自調査「外国籍の住宅購入調査(2026年)」より作成

くなり、安定した在留資格にシフトする人々が増えればおのずと、住宅購入層は増えてくるだろう。

海外投資家向けではなく、今後増えてくる国内の外国籍の実需を新たなビジネスチャンスとして捉え、不動産会社やデベロッパーなどはAIを活用しながら契約手続きなど家の購入方法について、やさしいにほんごや多言語など誰でもわかりやすく理解しやすい説明・サービスの

構築が重要となるだろう。また、金融機関は住宅ローンに関して、就労ビザや定住者ビザでのローン利用や条件緩和ができると購入層増加につながることは想像に難くない。

令和7年国勢調査(2025年)の人口速報集計によれば、全国の人口は2020年から309万7,000千人減少(2.5%減)した<sup>[6]</sup>。昨今の人口減少と少子高齢化の加速、増え続ける外国籍。日本の人口動態

が著しく、多様に変化しているなかで、人々に提供されるサービスも変化が求められているタイミングに来ている。

### 3 FRIENDLY DOOR ——住まいの格差解消への歩み

入社してから想いを実現するまでには9年もの歳月がかかったが、家を借りづらい人（住宅弱者）とその人たちの住まい探しに親身になってくれる不動産会社をつなぐサービス「FRIENDLY DOOR」を2019年11月にローンチできた。新規ビジネスコンテストでの提案は外国籍に特化したものであったが、居住支援を行うNPOとの出会いもあり、住まいの選択肢が限られている人は外国籍だけではなく、困窮層や高齢者、LGBTQのカップルなども同じ状況にあると知った。ぶつかる課題が同じなら、より多くの人たちの解決につながるサービスにしよう、そう決めてスタートした。

「FRIENDLY DOOR」は、不動産会社店舗がその取り組みに賛同し、“住宅弱者に対して親身になって対応すること”と“フレンドリーを謳うこと”を自らの意思で選択することで参画店舗として掲載するものである。リリース当初は全国約500店舗だった参画店舗は、2026年6月時点で7000店舗を超えている。ユーザーは外国籍、LGBTQ、高齢者、生活保護利用者など、自身のバックグラウンドに応じてエリアや路線からフレンドリーな不動産会社を検索し、問い合わせることができる。

私がサービスを考案するときに、住宅弱者が入居可能な「物件探し」ではなく、「不動産会社探し」から始めるようにしたことには3つの理由がある。

1つ目は、物件ごとに受け入れ可否を細かく入力してもらう仕組みでは不動産会社の負担が大きく、十分な情報が集まりにくいと考えたからだ。店舗単位でフレンドリー項目を登録する形なら、手間が大きくならず、参画のハードルを下げられる。

2つ目に、住宅弱者の住まい探しでは、入居可能な物件数だけでなく、大家と交渉してくれる不動産会社に出会えるかどうか極めて重要である。物件の希望条件を妥協したとしても、親身に伴走してくれる担当がいれば、結果として安心した住み替えができるはずと考えている。

3つ目は、従姉妹との部屋探しの原体験から、複数の不動産会社を回っても実際に対応してくれるのは一部に限られていたため、最初から対応可能な会社だけが分かれば、時間も心の傷も減らせると考えたからだ。

ビジネスモデルは、ユーザーの問い合わせに応じて不動産会社へ課金する仕組みで、分かりやすいユーザー・インターフェースやウェブアクセシビリティにも配慮している。結果として、問い合わせ率はLIFULL HOME'Sより2倍以上と高く、利用ユーザーもこの6年半で10倍以上に増加した。近年のSDGsやDEI推進の流れも追い風となって参画店舗数も順調に増え続けた。

検索カテゴリーは当初、「外国籍」「LGBTQ」「高齢者」「生活保護利用者」の4つから始まった。これは、私自身が当事者である、あるいは当事者を支援する人とのつながりがある領域から始めたいという私のポリシーから。その後、「シングルマザー・ファザー」「被災者」「障害者」「家族に頼れない若者」「フリーランス」が追加され、現在は9カテゴリーに広がった。その背景には、FRIENDLY DOORに関わるメンバー一人ひとりの原体験と強い思いがあり、それが現在に至るまで事業拡大の大きな推進力になっている。

#### —— 少しずつ広がるサービス

事業が立ち上がってから6年半。不動産会社検索からスタートしたFRIENDLY DOORのサービスは、当事者や支援者のリアルな声にひとつひとつ寄り添いながら、サービスを多角的に広げてきた。

#### 多言語化：

- ・英語、中国語、ベトナム語、韓国語、ポルトガル語の5カ国語に対応可能な不動産会社検索

#### 物件検索：

- ・外国籍やLGBTQなどの住宅弱者フレンドリー（入居相談が可能）な物件検索、累計70万物件以上
- ・住み替え初心者向けのFRIENDLY DOOR独自の物件詳細を新設
- ・国土交通省と連携した住宅確保要配慮者の入居を拒まない「セーフティネット住宅」検索

#### カスタマーサポート：

- ・LINE等を通じた、住まい探しの個別相談ができる「FRIENDLY DOOR サポートデスク」の開設

#### 啓蒙活動：

- ・LIFULL HOME'S PRESSでの住宅弱者を取り巻く動向や事例の情報発信

「FRIENDLY DOOR」トップページは2025年4月にリニューアルし、不動産会社検索、物件検索、個別サポートや支援情報もある住宅弱者向けの不動産情報サービスに生まれ変わった（写真1）。今後は物件検索に主軸を置きながら、賃貸に限らず、変化するニーズに合わせて外国籍やLGBTQの物件購入領域まで、事業範囲を拡大していく予定である。



写真1：「FRIENDLY DOOR」トップページ <https://actionforall.homes.co.jp/friendlydoor>

## 4 さいごに

「最終的に何を目指していますか？」取材等で話をするといつも決まって聞かれる質問。特段決まった回答があるわけではないが、私が描きたい理想の社会とは、人を何かで括らない社会。私はいつも名刺を差し出すと、“龔軼群”という日本にはない名前で外国籍と括られる。付け加えられるかのように「日本語お上手ですね」と言われるが、「日本育ちなので」と答えると「では、ほぼ日本人ですね」と返ってくる。

外国籍＝日本語が不自由、生活習慣がまったく違う、ではない。私の両親はもう日本に40年近く住んでいるが、毎日の食卓には納豆と梅干しが並ぶ。ゴミの分別を間違えると、毎回父に怒られる。

昨今、メディアやSNS等で日本に生きる外国籍への目線が厳しいものになっているなかで、世間一般的に認知されている“外国人”はどれだけいるのだろうか。

住宅の問題に取り組むなかで「文化が違うから、生活習慣が違うから、トラブルが多いから」と外国籍の入居を拒む声は、数十年経っても依然変わらず存在し続けている。もちろん来日間もない場合には、日本の生活習慣を知らないで理解が必要になるが、人間は環境動物なので、長くなればなるほど、居住地域の人々の暮らしに馴染んでくる。

法務省の調査によれば、在留外国人の日本での「通算在住年数」は「3年以上10年未満」の層が最も多く35～45%を占める<sup>[7]</sup>。2030年には外国人労働者数が現在の2倍近くに拡大するというシンクタンクの予測も出ているなかで<sup>[8]</sup>、住宅に限らず消費市場において、消費者として見過ごせなくなるのは確実であろう。そうなったときに、“外国人”という一括りで切ってしまうやう、多様性を包摂できる寛容な社会であることを心から願いたい。

---

### [参考文献・データ]

- [1] 出入国在留管理庁. “令和7年末現在における在留外国人数について”. 2026年3月.
- [2] 総務省統計局. “令和2年国勢調査 人口等基本集計 ——人口、世帯、住居に関する結果及び外国人、高齢者世帯、母子・父子世帯、親子の同居等に関する結果”. 2021年11月.
- [3] 厚生労働省. “「外国人雇用状況」の届出状況まとめ”. 2025年10月.
- [4] 株式会社LIFULL. “LIFULL HOME'S 外国籍フレンドリーな不動産店舗の実態調査”. 2024年1月.
- [5] 国土交通省. “不動産登記情報を活用した新築マンションの取引の調査結果を公表 ～三大都市圏及び地方四市の短期売買や国外居住者による取得状況～”. 2025年11月.
- [6] 総務省統計局. “令和7年国勢調査 人口速報集計結果の要約”. 2026年5月.
- [7] 出入国在留管理庁. “令和7年度 在留外国人に対する基礎調査 報告書”. 2026年1月.
- [8] 大和総研 経済調査部. “日本は国際的な人材獲得競争で勝てるのか——外国人労働者の増加継続を見込むも経済下振れと円安がリスク要因”. 2026年4月.

# 03<sup>③</sup>

## Feature Report & Contribution

# Open the Door, Slowly

## —— 国際労働移動から考える、寛容社会の経済学※

清水千弘

一橋大学ソーシャル・データサイエンス研究科 教授  
ブリティッシュコロンビア大学経済学部 客員教授

しみず・ちひろ／東京工業大学大学院理工学研究科博士後期課程中退、東京大学博士（環境学）。

リクルート住宅総合研究所 主任研究員およびリクルートAI研究所フェロー、

麗澤大学教授、日本大学教授、東京大学特任教授を経て現在に至る。

※本論考は、JSPS 科研費基盤研究（S）（課題番号 24H00012）の助成を受けた研究成果の一部である。

## 序 —— 二つの問いから

鎖国は、日本に何をもたらしたのか。明治維新の開国は、日本に何をもたらしたのか。

本論考の出発点は、この二つの素朴で根本的な問いである。これらは単なる歴史的興味の対象にとどまらず、現代日本の制度設計を考えるうえでも本質的な意味を持つ。1639年に確立された徳川幕府の鎖国体制は、1854年のペリー来航までの約200年にわたって、対外人流・資金流・知識流を意図的に制限する制度であった。その累積的帰結として、日本は19世紀後半に欧米列強と対等な近代国家として再構築されるまでに、半世紀以上の歳月を要した。明治期の急速な近代化は、日本人の制度設計能力の高さを示す証である。しかしそれは同時に、200年にわたる「閉ざす」選択が積み上げた機会費用の重さを示す歴史的事実でもある。

現代の日本は、二つの構造的事実と直面している。第一に、世界最先端の人口高齢化である。総務省統計局の人口推計によれば、2024年10月時点で65歳以上の人口は3624万人、総人口に占める割合は29.3%に達した。国立社会保障・人口問題研究所の将来人口推計では、2040年に高齢化率は34.8%、生産年齢人口（15～64歳）は2023年の7420万人から6213万人へと、約1200万人（16%）減少する見通しである。出生数は2023年に72.7万人と戦後最低を記録し、合計特殊出生率は1.20まで低下した。

第二に、先進諸国の中で最も低い在留外国人比率である。出入国在留管理庁の在留外国人統計によれば、2025年末の在留外国人は約412万人、総人口に占める比率は約3.4%に過ぎない。OECDのInternational Migration Outlook 2024に基づく主要国比較では、カナダ23.0%、豪州30.7%、ドイツ19.0%、英国14.4%、米国14.3%、フランス13.1%と、日本は突出して低い水準にある。ただし、ここ10年の変化は決して小さくない。日本に住む外国人は2015年末の約223万人から2025年末の約412万人へと、10年で実に85%増加した。東京都内に限れば41万人から67万人へと、約26万人（63%）の

増加である。

放置すれば、日本は歴史的な「閉ざす」均衡に漂流する可能性が高い。慎重な制度設計を講じれば、社会統合政策の補完的拡充による「開く」均衡への段階的移行も可能である。本論考の目的は、移民受入の是非や拡大の賛否を論じることではない。すでに約412万人の在留外国人が日本社会に存在しており、その人口学的・経済学的な影響は厳然たる事実である。最終的な政策決定は、国民の意思に委ねられるべきものである。本論考が目指すのは、その意思決定の質を高めるための分析的枠組みを、国際労働移動の経済理論と統計的事実から提示することにある。

## 1 移民の経済学

移民の経済学を用いて社会制度をデザインするにあたっては、いくつかの重要な概念を理解しておく必要がある。本節では、それらの概念を順に解説することから始めたい。

経済学から社会制度をデザインする際にまず重要になる概念が、「厚生ウェッジ（welfare wedge）」である。厚生ウェッジとは、「経済学的に最適と考えられる社会的選択」と「現実の市場で観察される選択」との間に生じる、構造的な乖離のことを指す。ウェッジ（wedge）とは英語で楔（くさび）・ずれを意味し、本来一致するはずの二つの値の間に楔のように差し込まれた差分を表現する経済学の用語である。本稿の文脈に即して言えば、「社会全体の便益を最大化する移民量」と「現状の移民量」との乖離の大きさ、これが移民をめぐる厚生ウェッジに他ならない。

なぜ、そのようなずれが生じるのか。経済学では、社会の意思決定を二つの状況に切り分けて分析する伝統がある。第一は「社会計画者（social planner）」と呼ばれる賢明な意思決定者を仮想する状況である。社会計画者は、すべての外部効果（他者への影響）を考慮するこ

とができ、社会全体の便益——これを経済学では「厚生(welfare、ウェルフェア)」と呼ぶ——を最大化する選択をする。これは理想化された参照点である。第二は「分権的均衡(decentralized equilibrium)」と呼ばれる状況である。個々の市場参加者——企業、家計、個人——が、それぞれ自分の利益だけを考えて意思決定を行い、その総和として均衡が形成される。これは現実の市場結果に近い。

両者の間には、しばしば乖離が生じる。なぜなら、個々の意思決定者は「自分の選択が他者にもたらす影響(外部効果)」を内部化しないからである。たとえば、ある移民が来日するという個人の選択は、彼ら自身の賃金や生活の判断によって決まる。だが、その移民流入が日本の都市集積を進め、他の労働者の生産性を底上げするという「正の外部効果」は、本人の意思決定には含まれない。同様に、その移民が将来の社会保障の支え手となるという世代間の便益も、本人の現在の意思決定には反映されない。これらの外部効果は、社会計画者から見れば社会的便益の構成要素だが、分権的均衡では考慮されない。

この「考慮されない外部効果の総和」が、厚生ウェッジの正体である。値が正であれば現状は社会的最適より移民が少なすぎる(過少移民)、ゼロに近ければ最適、負であれば過剰移民を意味する。本稿の理論的基盤となる筆者の理論論文(清水 2026, mimeo)は、日本が大きく正の厚生ウェッジを抱えていること、すなわち過少移民レジームに位置することを示している。

厚生ウェッジは単一の集約された数値ではない。本稿の方法論的貢献は、この乖離を七つの構造的要因に分解した点にある。すなわち、「現状と最適のずれ」がどの要因によって、どれだけ生まれているのかを、構造的に「見える化」する分析である。以下、その七つの要因を順に説明しよう。

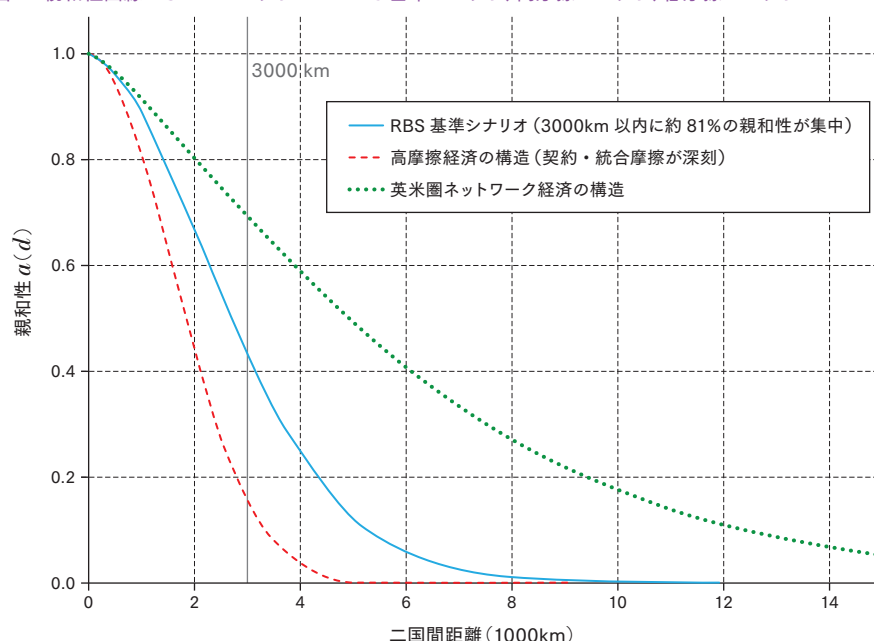
**第一の要因は、集積効果(agglomeration effect)である。**都市経済学の基礎的命題として、都市が大きくなるほど、そこで働く人々の一人当たり生産性が上がる。多様な人材・知識・資本が一か所に集まることで、個別企業の生産性を超える「集合的な生産性」が生ま

れる。シリコンバレーのIT産業集積、東京の金融集積、秋葉原の電気街などを想像していただきたい。Combes and Gobillon (2015)のサーベイによれば、都市規模(対数値)が2倍になると、一人当たり生産性が3~8%程度上昇するというのが、近年の実証研究の標準的な推計値である。移民流入は、都市集積を促進する経路の一つとなる。これが、個々の移民の意思決定では内部化されない正の外部効果として、厚生ウェッジに正の寄与をもたらすのである。日本では人口集中地区における労働生産性が地方部の約1.5倍に達するが(経済産業省「地域経済産業活性化対策調査」2023年)、移民流入の規模はまだ集積効果の限界利得を十分活用するには至っていない。

**第二の要因は、親和性ネットワーク効果(affinity network effect)である。**国境を越える人や資金の流れは、二国間の物理的距離だけではなく、文化的・歴史的・言語的な近しさ——経済学ではこれを「親和性(affinity)」と呼ぶ——に強く左右されることが知られている。この概念は、筆者らがBadarinza, Ramadorai, and Shimizu (2022, Journal of Financial Economics)において、国際商業用不動産投資データから実証的に明らかにした「重力構造」の知見に基づくものである。世界平均的には、二国間の親和性の約81%が距離3000Km以内の国々の間に集中している。日常感覚で言えば、「友達の友達が住んでいる国」「言語が通じやすい国」「歴史的に深い交流がある国」へは移住・投資のハードルが低い、という事実である。

親和性の高い国同士では、既に在留している外国人(ディアスポラ)の存在そのものが、新たな移住者の費用を低減させるという動学的な効果が働く。日本に在留する中国人約93万人、ベトナム人約68万人、韓国・朝鮮籍約43万人、フィリピン人約36万人、ネパール人約30万人——これらはいずれも距離3000Km以内のアジア諸国の出身であり、日本の親和性ネットワークがアジアに強く偏っている事実を裏付けている(図1)。ここで重要なのは、現時点では交流の蓄積が薄いものの本来的に親和性の高い経路——日越(ベトナム)、日尼(インドネシア)、日緬(ミャンマー)といった回廊——にこそ、社会的便益の改善

図1：親和性曲線の3つのシナリオ —— BRS 基準シナリオ、高摩擦シナリオ、低摩擦シナリオ



余地が最も大きく残されている、という点である。

**第三の要因は、容量制約 (capacity constraint) である。**学校、病院、住宅、行政サービスといった社会インフラの吸収能力には、当然のことながら上限が存在する。これを超えた規模で移民が流入すれば、サービスの質が低下し、社会的緊張が生まれざるをえない。ドイツの2015年難民危機後の混乱は、容量制約が一時的に発火した典型的事例である。110万人規模の急速な流入に対して住宅・教育・医療の容量が追いつかず、結果として反移民政党AfDの台頭——2024年州議会選挙でテューリンゲン州32.8%、ザクセン州30.6%の得票——という政治的反動を招いた。

ただし容量制約の発火を左右するのは、移民人口の絶対量よりもむしろ、その空間的集中度である。すなわち、全国平均の移民比率としては問題のない水準であっても、特定の地域に集中することで局所的に発火する可能性がある。日本では現時点で全国レベルの容量制約は発火していないが、埼玉県川口市・蕨市、新宿区大久保、群馬県大泉町といった特定地域においては、局所的な兆候が観察されつつある。この事実を、本稿の後段で論じる「政策投資の地方傾斜」の経済学的根拠の一つを形成している。

**第四の要因は、世代間補完性 (intergenerational complementarity) である。**これは「世代重複構造 (Overlapping Generations、略してOLG)」と呼ばれる経済モデルの枠組みから導かれる概念である。世代重複構造とは、現役世代と引退世代という二つの世代が同時に存在する社会を扱うモデルで、Diamond (1965) 以来の経済学の標準的枠組みである。日本の社会保障——賦課方式の公的年金、現役世代の保険料が引退世代の給付を支える構造——は、まさにこの世代重複構造の典型例である。

世代重複構造の下では、現役世代の労働は単に自身の所得を生み出すだけではない。税・社会保険料を通じて引退世代の生活を支え、また将来の自分自身の老後をも支える。したがって、現役世代の人口規模が薄くなれば、引退世代の生活水準は構造的に低下せざるをえない。日本のように高齢化が深刻な経済においては、移民が現役世代の層を厚くすることで、世代間の便益が大きく改善される構造にある。これが世代間補完性であり、その大きさは高齢化の深刻度に応じて拡大する。日本の世代間補完性が、ドイツやカナダと比較しても突出して大きい理由は、高齢化率 (2024年に29.3%) が世界最高水準にあることに起因する。なお、厚生労働省によれば、2024年度予算ベースの社会保障給付費は約140兆円、内訳は年金約60兆円、医療約44兆円、介護約13兆円である。これら財政基盤の持続可能性は、世代間補完性の問題と直結している。

**第五の要因は、社会統合効果である。**ここで「社会統合政策」という用語を定義しておきたい。本稿で「社会統合政策」と呼ぶのは、日本語教育、生活相談、雇用支援、永住権ルートの整備、第二世代への教育支援、地域コミュニティとの橋渡しなど、外国人居住者が日本社会の中で就労・生活・地域参加を円滑に行えるようにするための、一連の政策の総体を指す。これは「日本人と同じように考え、振る舞え」と求める文化的均質化を強いる政策とは明確に異なる。経済学では伝統的に別の用語が用いられることもあるが、本稿では一貫して、就労・生活・地域参加という意味での経済的な社会統合 (social integration) を促す政策を「社会統合政策」と呼ぶこととする。

経済学では、第一世代から定着世代への遷移を通じて、移民労働の生産性が自国民の水準に漸近していく動学的効果を、社会統合効果と呼ぶ。社会統合政策への投資は、この遷移の速度を引き上げるための、構造的な制度投資として位置付けられる。日本の社会統合政策投資の水準は、文化庁の日本語教育予算約30億円 (2024年度) に象徴されるように、ドイツのIntegrationskurs (統合コース) 約1300億円、カナダのSettlement Services 約2200億円と比較して桁違いに小さい。OECDの移民統合政策指標 (MIPEX) では、日本は56カ国中35位前後に位置する。本稿の理論モデルからは、社会統合政策投資の限界利得が、日本において他のいかなる先進国よりも大きいことが示唆される。

**第六の要因は、戦略的代替効果 (strategic substitution effect) である。**国際移民は、世界の主要受入国——米国、英国、豪州、カナダ、欧州諸国、日本など——の間で「移民を獲得し合う」競争関係にある。ある国が受入の窓を狭めれば、その国に向かう予定だった移民や留学生の一部は、別の国へと流れることになる。これは水道のバルブ調整に近い「玉突き効果」であり、経済学ではこれを「戦略的代替効果」と呼ぶ。

2024年現在、競合受入国は同時に厳格化を進めている。米国はH-1B高度技能ビザの申請料引き上げ、英国はBrexit後の留学生ディペンデント制限、豪州は大学別の留学生数上限、カナダのオンタリオ州は非居住者外国人不動産取得への25%課税といった措置が次々と打ち出された。本稿の理論モデルは、競合受入国の政策行動が、自国への移民フローを通じて社会的便益にもたらす影響を、定量的に評価する。世界全体が同時に受入の窓を狭めている時期に、日本が窓を開けたままに保てば、能動的に獲得しなくとも高度人材を吸収しうる「構造的代替配当」が自動的に生じる。これが第六の要因の核心的な含意である。

**第七の要因は、空間配分効果である。**一国の中でも、中心都市と地方では、移民の社会的便益への寄与が異なる。地方の人口減少・高齢化が深刻であるほど、また地方のインフラ容量に余裕があるほど、地方への移民配分は限界的な便益が大きい。日本の場合、空き家ストック849万戸という欧州にはない構造的容量 (総務省「住宅・土地統計調査」2023年) があり、空間配分効果が大きく作用する余地がある。秋田・徳島・高知・山梨など、空き家率が20%を超える県では、移民を吸収する物理的容量が大きい一方、その産業基盤 (医療・介護・農業・水産業) が高齢化により崩壊しつつある。空間配分効果は、こうした「人口減少が深刻で、かつ容量に余裕がある」地方に移民を傾斜配分することの経済的便益を捉える概念である。

以上の七つの要因をすべて加味した分解が、本稿の中核となる「七つの厚生ウェッジ分解」である。日本の厚生ウェッジが正に大きいということは、これら七つの構造的要因の総和として、社会全体の便益から見て移民が過少水準にあることを意味する。

図2は、これら七つのウェッジ (うち中核となる五つ——集積、ネットワーク、容量、世代間、社会統合——を可視化に用いる) を、日本型・ドイツ型・カナダ型の三つの代表的国家プロファイルでパラメータを設定し比較したものである。日本型では世代間ウェッジが三国中最大 (モデル計算で1.15)、一方で社会統合ウェッジが三国中最小 (2.07) という構造が浮かび上がる。これは日本が「移民を最も必要としてい

る経済」であると同時に、「社会統合政策投資の余地が最も大きい経済」であることを定量的に示している。

ここまでは静学的な分析である。次に、動学の視点を導入しよう。経済の長期的な状態を表す概念として「定常状態 (steady state)」、特に「安定均衡 (stable equilibrium)」と「不安定鞍点 (unstable saddle point)」がある。山と谷の地形を想像していただきたい。安定均衡とは谷底のような状態である。一度ここに落ち着けば、多少の揺らぎがあっても元に戻る。不安定鞍点とは峠のような状態である。微妙にバランスを取っているが、わずかな政策介入で右に転ぶか左に転ぶかが決まる「分水嶺」である。

本稿の理論モデルは、高齢化率と移民ストックの組み合わせによって、各国の長期均衡を三つに分類する。第一は「**低移民安定均衡**」——谷底のような状態で、移民流入も人口構造も低水準で固定される。第二は「**不安定鞍点**」——高齢化率が中程度の領域に位置する峠で、政策介入の有無が長期軌道を左右する。第三は「**高移民安定均衡**」——別の谷底で、移民流入が一定水準で安定し、人口構造を支える。

シミュレーションが示すのは、日本が現在「低移民安定均衡」(低位の谷底)に位置していること、自然な市場メカニズムに任せると、日本はこの谷底から脱出できないこと、谷底から脱出するには意図的な政策介入が必要となること、である。これが本稿の動学的診断の核である。

最後に、政策レジームの分類について述べておきたい。各国の現状と理論的最適の関係は、上述した厚生ウェッジの符号と大きさから三つに分類される。「過少移民レジーム」は厚生ウェッジが正で、現状が最適より少ない状態である。日本・韓国・南欧諸国が典型例として該当する。「均衡最適」は厚生ウェッジがほぼゼロの状態。「過剰移民レジーム」は厚生ウェッジが負で、現状が最適より多い状態であり、2015年難民危機直後のドイツ・スウェーデンが一時的に該当した可能性がある。

このレジーム分類は、「移民は多いほど良い」「少ないほど良い」という一律な判断を否定し、各国の構造的条件に応じて最適水準が変わるという、本稿の中心的な主張の経済学的根拠となる。

以上、本稿の議論を理解するうえで重要となる経済学概念——厚生ウェッジ、社会計画者の解と分権的均衡、七つの構造的要因(集積、親和性、容量、世代間、社会統合、戦略的代替、空間配分)、動学的均衡(安定均衡と不安定鞍点)、政策レジーム——を一通り整理した。次節では、これらの概念を用いて、日本の現在地を診断的に評価する。

## 2 現在地 ——日本はどこにいるのか

筆者は10年前の論考(清水 2017)において、経済モデルから一つの結論を提示した。すなわち、2010年時点の経済力を維持するために必要な移民受入数は、年間約130万人、2040年までに累計約4000万人にのぼる、というシミュレーション結果である。これは政策実装の現実性を捨象した極端な数値であるが、「移民が解決すべき問題の規模」を直視させる試算であった。

それから10年。日本は実際にどのように動いたのか。在留外国人は10年で約150万人増加した。しかし、これは前述のシミュレーションが示す必要規模(年間約130万人)の、ほぼ1年分にすぎない。一方で、日本の人口減少と高齢化のペースは加速しており、2024年の自然減は80万人を超えた。これは中規模の県(徳島県の全人口約70万人)が毎年丸ごと消失する規模である。

経済モデルからの診断は明確である。日本は現在、長期動学の中で「低移民安定均衡」、すなわち低位の谷底に位置している。前節で導入した「山と谷の地形」のイメージで言えば、日本は10年前から谷底に座り続けており、10年が経過しても自力ではほとんど動いていない。在留外国人は少しずつ増加しているが、その増加ペースは人口減少のスピードには到底追いついていない。

谷底から脱出するためには、「峠」、すなわち不安定鞍点を越える必要がある。筆者のシミュレーションでは、高齢化率がおよそ55%に達

図2：3つの代表的国家プロファイル(日本型・ドイツ型・カナダ型)における厚生ウェッジの構造的内訳

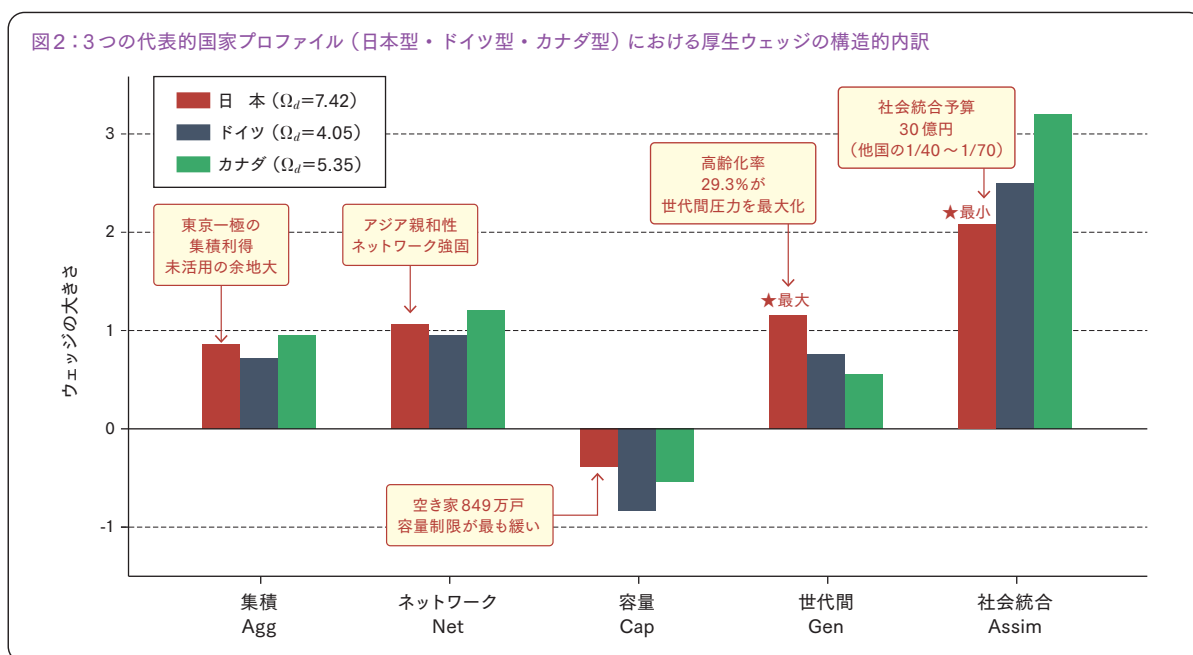
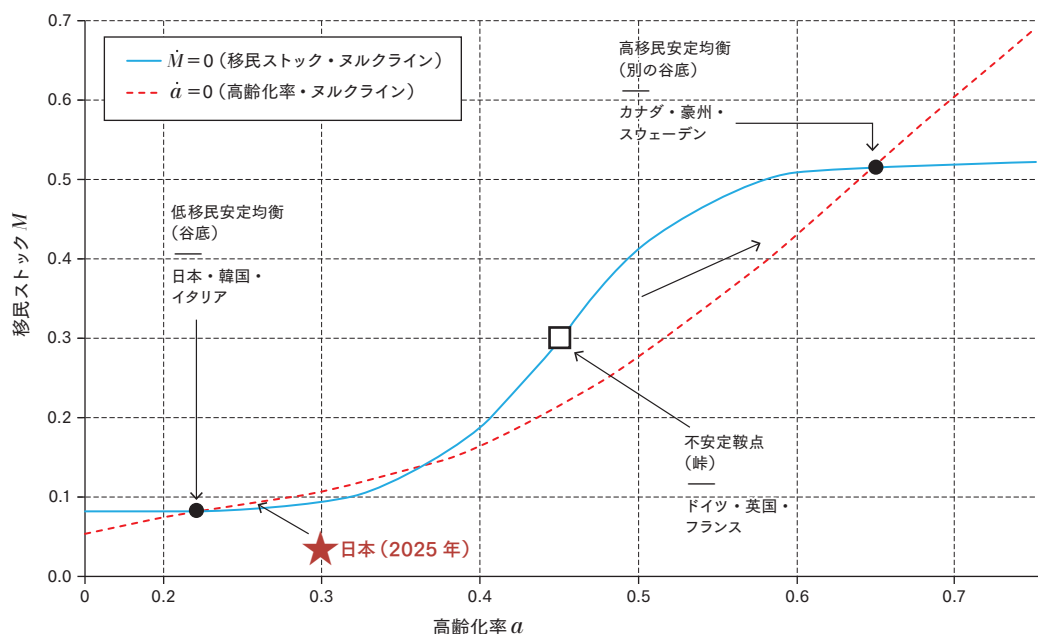


図3：長期移民動学の位相図——3つの定常状態（低移民安定均衡、不安定鞍点、高移民安定均衡）が共存する。日本は左下の近傍に位置する



する地点に、この鞍点が位置している（図3）。日本全国の高齢化率は2024年に約30%だが、地方ではすでに鞍点に接近する事態となっている。秋田県38.6%、高知県36.4%、徳島県36.1%、青森県35.3%。これらの地域は、社会の高齢化と経済の縮小という閉じた円環の中に、すでに踏み込んでいる。

ここで一つ重要な認識を示しておきたい。「市場の自然なメカニズム」に委ねるかぎり、日本は谷底から脱出することができない。なぜなら、個々人や個別企業が自身の利益のみに基づいて判断する場合、谷底にとどまることが当面はもっとも合理的な選択となるからである。社会全体の便益（社会的厚生）から見て最適な水準と、個々人の判断の集計としての現状との間には、構造的な乖離——本論で「厚生ウェッジ」と呼んだもの——が生じている。日本がこの乖離を縮減するためには、社会全体の視点に立った意図的な政策設計が不可欠となる。

### 3 何が変わったか ——経済理論からの整理

2017年から2026年までの10年間に、世界の移民をめぐる構造的環境は大きく変化した。それを経済理論の言葉で整理すれば、次のようになる。

#### [1] 競合受入国の同時厳格化——構造的代替配当の到来

2025年、米国はトランプ政権の復活とともにH-1B高度技能ビザを再び厳格化した。申請料を引き上げ、抽選制度を変更し、就労許可期間を短縮する措置を相次いで導入している。英国はBrexit後、留学生のディペンデント（家族帯同）を制限し、卒業後就労ビザを短縮した。豪州は2024年から大学別の留学生数上限を導入した。カナダのオンタリオ州は非居住者外国人不動産取得への25%課税（NRST）

を維持し、プリティッシュ・コロンビア州も20%課税を継続している。

これらの動きを経済理論で見ると、「戦略的代替効果」と呼ばれる構造が、日本にとって有利に働く局面が到来している。ある国（米国）が窓を狭めると、その国に向かう予定だった移民や留学生の一部は、別の国に流れる。これは水道のバルブ調整に近い玉突き効果である。日本が窓を開けたままであれば、自動的に高度人材を吸収できる「構造的代替配当」が生じる。

ところが、日本もまた2020年代に入って、いくつかの方向で受入の摩擦を高めつつある。重要土地法、経営・管理ビザの厳格化、永住権取り消し要件の強化、技能実習制度の運用厳格化など、それぞれが個別には合理的に見える判断の累積である。しかし、世界が一斉に厳格化に向かう局面において、日本もまた同方向に歩を進めることは、10年後に振り返ったとき「最も得をするはずの時期に、最も損をする選択をした」と評価される可能性が高い。

#### [2] AI時代の到来——量から質へ

2017年の論考では、移民を量的な労働力補完として論じる側面が強かった。「年間130万人の移民」というシミュレーションは、その典型である。しかし、それから10年でAIの進展は加速し、生成AIの登場により、業務時間の30～50%が自動化可能な領域に広がった。McKinsey Global Instituteの2023年推計では、2030年までに先進国労働需要の20～30%が自動化により代替可能とされる。

これは「移民は不要になる」という議論ではない。AIが代替可能な領域（製造、事務、ロジスティクスの一部）と、AIによる代替が困難な領域（対人サービス、現場判断、創造的業務）とが、明確に分かれ始めたという意味である。介護、医療、教育、保育、農業、水産業、地方建設といった分野は、いずれもAIによる代替が難しい領域である。すなわち、「人手不足を量で埋めるための移民」から、「AIと補完的な領域に質的に選別された人材」へと、移民の経済的な位置付けそのものが転換しつつあるのである。

### [3] 住宅市場の二面性 —— お金の流れと人の流れ

東京都心マンションの価格高騰が連日のように報じられる。その背景に「外国人投資家の存在がある」という言説は、半分正しく、半分誤りである。

国土交通省の2024年調査によれば、東京都心の新築マンション取引で、海外住所所有者による短期売買は全体の3%未満、2億円以上の物件では事実上ゼロである。経営・管理在留資格保有者は約4.7万人で、在留外国人全体の1.1%に過ぎない。すなわち、超高額マンションの投機的取引における外国人の関与は限定的である。

だが、これは「日本に住む外国人居住者が住宅市場に影響していない」ということを意味しない。東京都内の外国人居住者は2014年末の約41万人から2024年末の約67万人へと、10年で約26万人増加した。これは東京都の総人口の約4.6%に相当する。中位価格帯マンションや賃貸市場における実需効果は、無視できる規模ではない。

ここに、本論の核心的な区別が生まれる。住宅市場には、二つの異なる現象が同時に作用している。「お金の流れ（資金フロー）」と「人の流れ（人フロー）」である。両者は同じ「親和性」に駆動される構造的な双子だが、社会への影響と必要な政策手段は別物である。

「お金の流れ」—— 非居住者外国人投資家（中国・台湾・シンガポール等の機関投資家・個人投資家）による不動産取得は、超高額帯への投機的影響を生む。これに対しては、各国が既に整備している制度—— 豪州FIRB（全外国人不動産取得を許可制）、加州NRST（非居住者15～25%課税）、シンガポールABSD（外国人60%、永住権30%の付加印紙税）、ニュージーランドOverseas Investment Amendment（2018年、外国人住宅購入を原則禁止）—— を参考に、不動産登記の所有者透明化、非居住者外国人取得への課税、短期転売規制という方向の制度設計が考えられる。日本の重要土地法（2021年）はこの方向の第一歩である。

「人の流れ」—— 居住者外国人（永住者、技能実習生、特定技能、留学生など）による住宅需要は、まったく別の現象である。彼らは住宅を投機の対象としてではなく、生活の拠点として購入・賃借する人々である。これらの居住者を「投資外国人」と同列に扱って規制することは、本論の経済学的視点からは正当化されない。

### [4] 地方の空き家と社会統合の地理的偏り

総務省の2023年「住宅・土地統計調査」によれば、空き家は全国に849万戸、空き家率は13.8%、地方では20%を超える県が複数存在する。これは欧州の人口稠密都市（ベルリン、パリ、ロンドン）にはない、日本固有の構造的特徴である。地方には移民を吸収する物理的容量がある。

だが現状の社会統合政策は、地理的に大きく偏っている。法務省統計によれば、外国人相談窓口の約半数は東京・大阪・愛知の三都市圏に集中している。文化庁の日本語教育予算は約30億円（2024年度）、これはドイツIntegrationskurs（統合コース）の約1300億円、カナダSettlement Servicesの約2200億円と比較して桁違いに小さい。OECDの移民統合政策指標（MIPEX）では、日本は56カ国中35位前後で、特に「教育」「医療アクセス」「政治参加」の項目で先進国最下位群に位置する。

ここに、経済学から導かれる一つの非自明な結論がある。社会統合政策投資の限界効果は、「移民が現在いる場所」（東京）ではなく、「人口減少が深刻な場所」（地方）に集中させた方が、社会全体の便益が大きい。理由は三つある。第一に、地方の人口学的ギャップが大きい（秋田の高齢化率は東京の約1.7倍）。第二に、地方の社会統合インフラがまだ薄いため、限界収益通減の逆が働く。第三に、空き家ストック849万戸という、欧州にはない構造的容量がある。

国際的にも、ドイツの東部地域への難民再分配政策、カナダのProvincial Nominee Program（各州独自の永住権枠）、豪州のRegional Migration Scheme（地方就労を条件とした移民ビザ）など、地方傾斜は先行事例として既に実装されている。日本は、空き家を活用した居住支援、地方核心産業（医療・介護・農業・水産業）への外国人材定着、地方大学への留学生定着プログラムなどを統合する経路を、現実的に選択できる。

## 4 移民と社会統合は同時に動かす —— 補完性という視点

外国人居住者をめぐる議論で支配的な誤解は、「移民を絞り、来た人々の社会統合は強化する」あるいは「移民を増やし、社会統合政策は据え置く」という二者択一的な発想である。経済理論は、この発想を明確に否定する。

筆者のモデルから導かれる「補完性」と呼ばれる関係は、移民量と社会統合政策が、社会全体の便益において相補的な関係にあることを示す。平易に言い換えれば、移民を増やすほど社会統合政策への投資は割に合うようになり、社会統合政策を強化するほど移民受入の限界価値も上昇する。両者は対立する政策手段ではなく、同方向に動かすべき相補的な手段である。

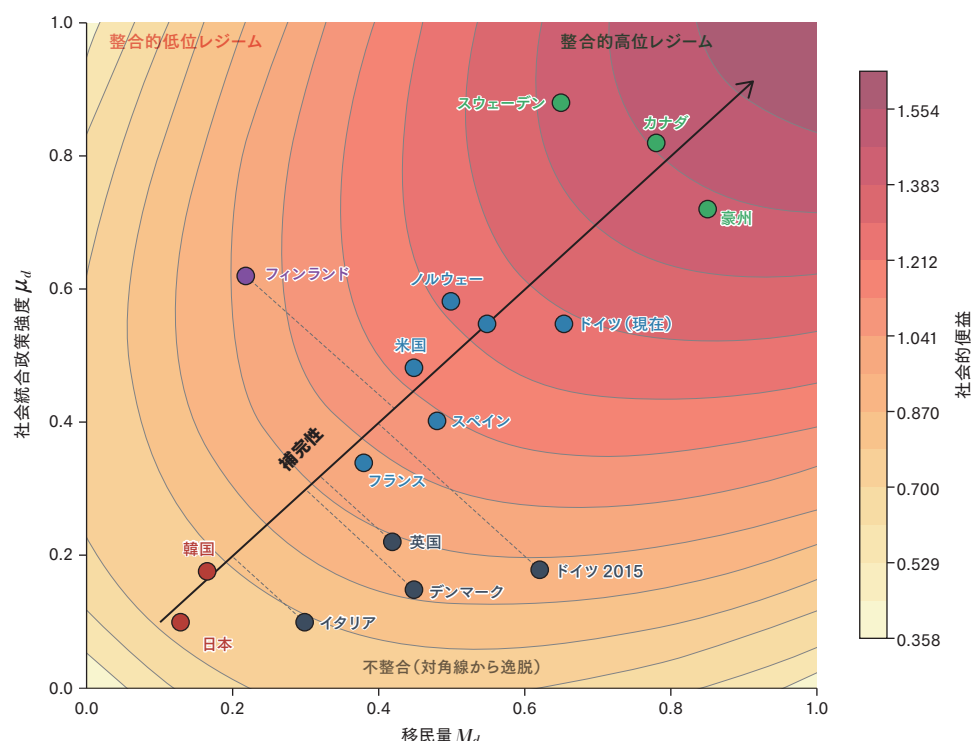
具体例で考えてみよう。

英国は2010年代以降、留学生授業料を急速に引き上げた。一方で、永住ルートや定住支援の整備は後付けかつ断片的なものにとどまった。その結果、大学は中国・インドからの留学生に過度に財政依存することとなり、地政学リスクや為替変動で在籍数が動揺するたびに大学経営の危機が発生する脆弱な構造を生み出した。2024年には複数の英国大学が経営危機を表明している。これは、「移民は絞るが、社会統合は強化しない」という不整合な政策パッケージの典型的な失敗例である。

ドイツのメルケル政権は、2015年に約110万人の難民を受け入れた。しかし、住宅・教育・労働市場統合といった社会統合政策が追いつかず、多くの移民が低賃金・不安定就労に固定される結果となった。住宅・行政サービス・教育の容量超過や社会的緊張が発火し、反移民政党であるAfD（ドイツのための選択）が2024年州議会選挙でテューリンゲン州32.8%、ザクセン州30.6%を得票するという政治的反動を招いた。これは「移民は増やすが、社会統合は据え置く」という、もう一つの不整合な政策パッケージの失敗例である。

これに対してカナダは、年間移民約47万人（2023年）を受け入れる一方で、Settlement Services（統合サービス）に年20億CAD（約

図4：移民政策パッケージの「地図」—— 横軸は移民量、縦軸は社会統合政策の強度、等高線は社会的便益



2200億円)を投資している。Provincial Nominee Program(各州独自の永住権枠)やPost-Graduation Work Permit(留学生から労働市場への円滑な移行を可能とする制度)などの制度的支援が、両輪として有機的に機能している。これが「移民量と社会統合政策を同時に動かす」整合的高位レジームの典型例である。

図4は、各国の移民政策パッケージを「地図」のように描き出したものである。横軸は移民量、縦軸は社会統合政策の強度を表し、等高線は社会全体の便益の高さを示している。等高線が「対角線方向」に最も密になることは、移民量と社会統合政策を同時に動かすことが社会的便益の改善を最大化することを、視覚的に示している。日本・韓国は左下の「整合的低位」、カナダ・豪州は右上の「整合的高位」、英国とドイツ2015年は対角線から外れた「不整合」の失敗例として位置付けられる。

日本の現状を直視しよう。文化庁の日本語教育予算約30億円に対し、カナダSettlement Servicesは約2200億円である。この桁違いの差は、日本がいまだに「整合的低位レジーム」(両方が低水準)に位置していることを示している。ただし、これは単に「カナダに追いつくべきだ」と主張するものではない。経済理論が示しているのは、移民量と社会統合政策を、急進的ではなく、段階的に、しかし同方向に動かしていくべきだ、ということである。これが補完性の含意である。

を論じるものではない。すでに約376万人の在留外国人が日本社会に存在し、その人口学的・経済的な影響は厳然たる事実である。最終的な政策決定は、感情論を含む国民の意思に委ねられるべきものである。本論考が提供しうるのは、その意思決定の質を高めるための分析的枠組みに限られる。

以下に示す三つは、政策提言や推奨ではなく、本論の経済学的分析(現在地の診断、構造的変化の整理、補完性の含意)から自然に導かれる「合理的な方向性」として整理したものである。

## [1] 移民受入と社会統合政策は、同時に動かす方向で考える

経済学的根拠は補完性である。移民量と社会統合政策(日本語教育、永住権ルートの整備、第二世代支援、地方コミュニティとの橋渡し等)について、いずれか片方だけを動かす政策は、社会的便益の観点からは劣る。日本の社会統合政策投資を段階的に拡充することは、補完性が予測する社会的便益改善のための必要条件となる。

## [2] 政策投資の効果は地方でより大きく、地方優先が合理的である

経済学的根拠は周辺地域傾斜の補完性である。社会統合政策投資の限界効果は、東京一極ではなく、人口減少が深刻な地方においてこそ大きい。秋田県の高齢化率は東京都の1.7倍に達しており、地方こそ補完性の効果が最大化される領域である。空き家ストック849万戸を活用した居住支援、地方核心産業への外国人材の定着、地方大学への留学生定着プログラムなどを統合する経路は、社会的便益の観点から合理的な選択である。

# 5 三つの方向性 ——寛容社会のための 合理的な選択

重ねて確認しておきたいが、本論考は移民受入の是非や拡大の賛否

### [3] お金の流れと人の流れの政策は、分離して設計する

経済学的根拠は資本・労働の双対性命題である。国境を越える資金フロー（国際投資）と人フロー（国際労働移動）は、同じ親和性に駆動される構造的な「双子」でありながら、社会への影響と必要な政策手段は別物である。東京都心マンションの超高額帯には資金フロー政策（取得時の透明化、非居住者課税、短期転売規制）、居住者外国人による実需には人フロー政策（住宅供給の拡充、地域分散の誘導、空間配分政策）という二元的な設計が合理的である。永住者・在留資格保有居住者を、投資目的の非居住者外国人と同列の規制対象とすることは、本論の枠組みからは正当化されない。

## 6 ゆっくり扉を開く ——結びにかえて

ここまでの分析を踏まえ、本論考の結論を述べたい。日本は今、二つの誘惑の間に立たされている。

一つは「鎖国の誘惑」である。すなわち、外国人を制限すれば社会の安定が保たれる、という発想である。徳川幕府の鎖国体制は、1639年のバテレン追放令以降、段階的な「合理的判断」の累積として完成した。だが、その結果として、明治期の急速な近代化には半世紀以上の歳月を要することとなった。鎖国200年の歴史的教訓は、個別判断の合理性が累積した場合に生じる長期コストの大きさである。重要土地法、経営・管理ビザの厳格化、永住権取り消し要件の強化、技能実習制度の運用厳格化など、それぞれが個別には合理的に見える判断であったとしても、その累積が長期的に何を生むのかを、冷静に評価する必要がある。

もう一つは「急開の誘惑」である。すなわち、労働力不足を一気に外国人で埋めようとする発想である。ドイツ2015年の経験は、急速な受入が容量超過と政治的反動を招くリスクを、生々しく示している。約110万人規模の流入は短期的には人手不足の解消をもたらしたが、住宅・教育・医療の容量超過と、その後の反移民政党の台頭という政治的反動を生んだ。

経済理論と歴史が示しているのは、いずれも望ましい道ではない、ということである。日本に必要なのは、お金の流れと人の流れを切り分け、移民受入と社会統合政策を同時に、しかし急進せずに、地方から

段階的に拡大していく——そのような「ゆっくりと国際社会に扉を開く」第三の道である。本論考が示してきたのは、この第三の道を、感情論ではなく国際労働移動の経済理論と統計的事実から定式化する試みであった。

筆者は、昨年からブリティッシュコロンビア大学の客員教授としてバンクーバーに滞在している。実は、最初の滞在は2011年から2014年であった。それから約10年が経過したが、その間にもバンクーバーには新しい摩擦が生まれ、新しい規制が追加されてきた。非居住者外国人に対する不動産取得への課税、空き家税、外国人住宅購入の規制、留学生上限の導入など、社会の側からは「規制が増えた」と映る変化が次々と起きている。しかし、そうした制度的調整を経るたびに、社会的な安定性はかえって精練されてきたように見える。完全な解は存在しない。常に新しい摩擦が発生し、社会はそれに応答していく。重要なのは、摩擦を完全になくすことではなく、社会全体を安定的に均衡させながら、なお成長を続けていけるような社会制度を、辛抱強くデザインし続けることである。バンクーバーから日本を眺めると、日本もまた、そうした制度デザインを段階的に積み上げていく段階に入りつつあるように思える。

筆者は2017年に「Open the Door: 日本は誰に扉を開けばいいのか?」と題する論考(清水 2017)を公にした。同論考では、シンガポール国立大学の Kishore Mahbubani 教授の問い——「シンガポールはこれからも生き残ることができるか」——を導入として、多様性が成長の源泉であること、日本もまた誰に、どう扉を開くかを問われる局面にあることを論じた。その結語において、筆者は「日本人は、近未来においてどこに住んでいるのであろうか」と書き、日本人もまた国境を越える側に回る可能性を示唆して筆を置いた。

10年後の現在、その問いはなお有効である。それと並んで、もう一つの問いが浮かび上がる——日本に住む412万人の外国人と、私たちはどのような社会を共に築いていくのか。10年前に問うた「Open the Door」は、10年後の今、「Open the Door, Slowly」という別の問いに姿を変えつつある。

経済学者は、その答えそのものを提示することはできない。しかし、答えを導き出すための分析的な道具立てを提供することはできる。本論考が、感情論ではなく経済理論と統計的事実に基づく、寛容社会への落ち着いた議論の一助となれば幸いである。

ゆっくりと、しかし確実に、扉を開けていくこと。それが、本論考の結論である。

#### [参考文献]

- Badarınza, C., T. Ramadorai, and C. Shimizu (2022). "Gravity, Counterparties, and Foreign Investment," *Journal of Financial Economics* 145(1): 132-152.
- Combes, P.-P., and L. Gobillon (2015). "The Empirics of Agglomeration Economies," in G. Duranton, J. V. Henderson, and W. C. Strange (eds.), *Handbook of Regional and Urban Economics*, Vol. 5A, pp. 247-348. Elsevier.
- Diamond, P. A. (1965). "National Debt in a Neoclassical Growth Model," *American Economic Review* 55(5): 1126-1150.
- Diewert, W. E., K. Nomura, and C. Shimizu (2025). "Technical Progress and the Labor-Saving Bias in U.S. Production, 1970-2022," *Empirical Economics*.
- OECD (2024). *International Migration Outlook 2024*. OECD Publishing, Paris.
- 清水千弘 (2017) 「Open the Door: 日本は誰に扉を開けばいいのか?」LIFULL HOME'S 総研『寛容社会』所収。
- Shimizu, C. (2026, mimeo). "Gravity, Affinity, and Migration: A Welfare Wedge Theory of Cross-Border Labor Flows in Spatial Equilibrium," 一橋大学ソーシャル・データサイエンス研究科。

MEMO

Handwriting practice lines consisting of 30 sets of three horizontal dashed lines.