参考資料４

東京の住宅事情

＜目次＞

１	人口・世帯数の動向	P　1
２	住宅ストックの状況	P 21
３	公的住宅・セーフティネット住宅ほか	P 75
４	住宅市場の動向	P 100
５	住生活に対するニーズ	P 109
６	都の住宅政策の変遷	P 118

令和８年11月18日更新

1 人口･世帯数の動向（１）

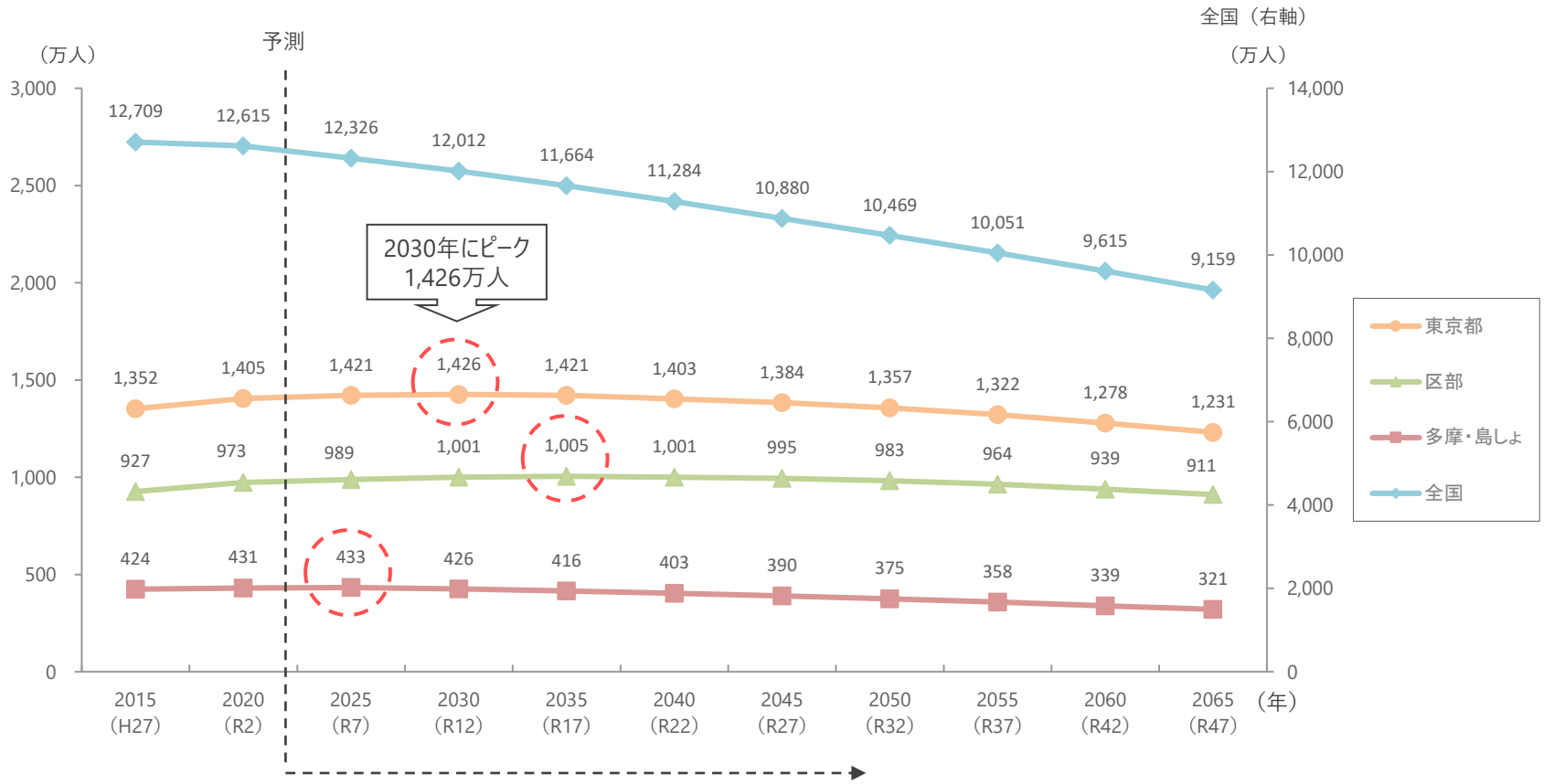
１－１　人口の推移（全国、都、区部、多摩、島しょ）
１－２　年齢階級別人口の推移
１－３　人口のピラミッドの推移
１－４　人口増減数の推移
１－５　外国人人口の推移
１－６　世帯数の推移（家族類型別）
１－７　高齢者世帯類型の推移
１－８　高齢者の「すまい」の現状
１－９　要介護度別認定者数の推移
１－10　世帯年収の状況

1 人口･世帯数の動向（２）

１－11　外国人人口の年齢別構成
１－12　国籍別在住外国人割合
１－13　区市町村別国籍別外国人人口
１－14　公営の借家における外国人のいる世帯の推移
１－15　種別ごとの外国人居住状況
１－16　夫婦と子供世帯数の推移
１－17　共働きの状況
１－18　世帯主65歳以上の世帯総数の推移

1－1　人口の推移（全国、都、区部、多摩・島しょ）

◇ 東京都の総人口は、2030（R12）年にピーク（1,426万人）を迎え、その後は減少が続く。
◇ 多摩・島しょ部のピークは2025（R７）年と区部に比べて10年早い。

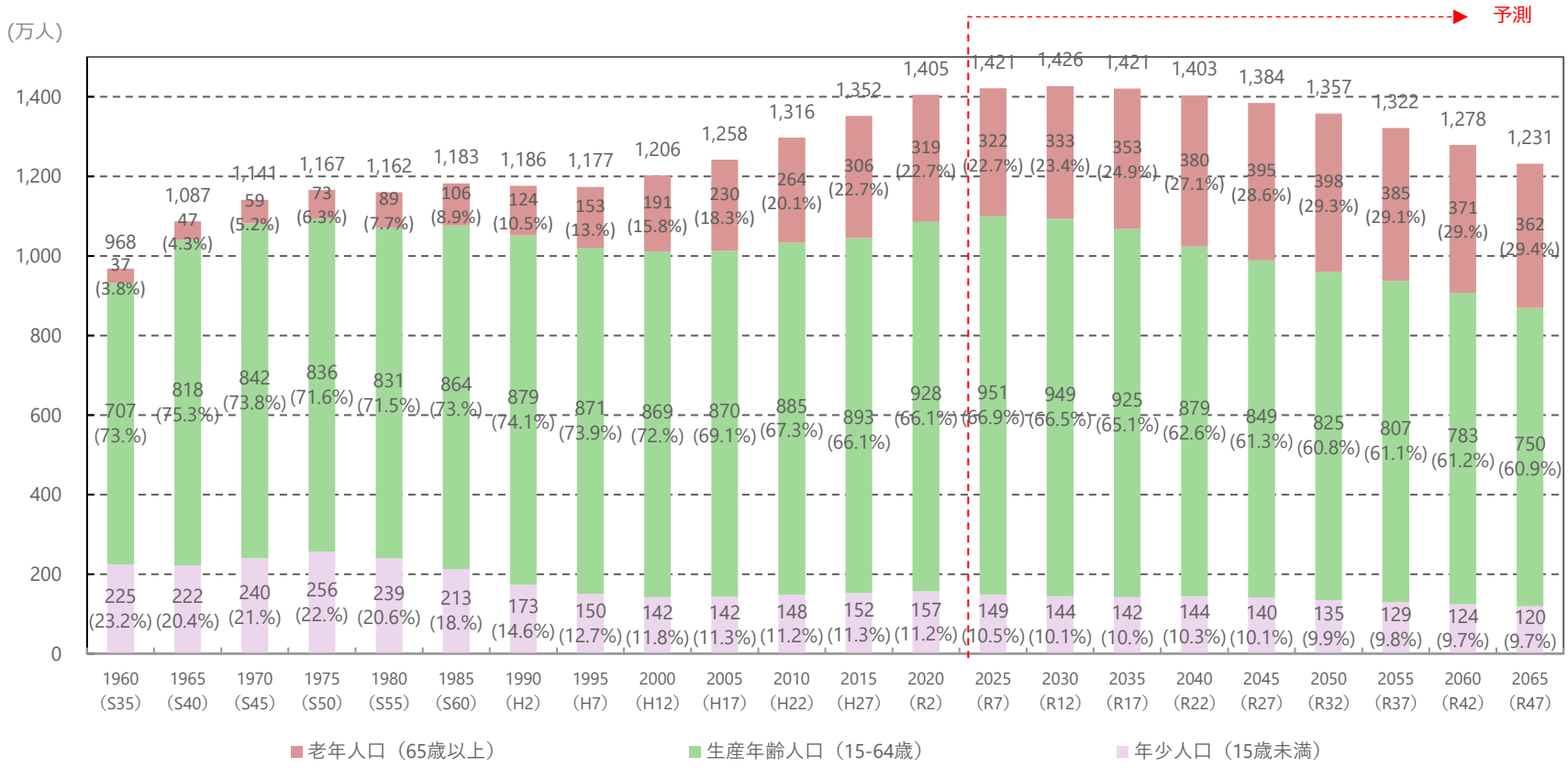


（資料）2020年以前の数値は全国・東京都ともに「国勢調査」／総務省
2025年以降の全国の数値は「日本の将来推計人口（令和５年推計）」／国立社会保障・人口問題研究所 による。
2025年～2065年の東京都の数値は「2050東京戦略 附属資料 東京の将来人口 （令和７年３月）」／東京都政策企画局 による。

1－2　年齢階級別人口の推移

◇ 老年人口の割合は、2020（R２）年の22.7%から2030（R12）年には23.4%、2050（R32）年には29.3%に上昇する見込みである。

◇ 生産年齢人口の割合は、2020（R２）年の66.1%から2030（R12）年には66.5%へ上昇するものの、2050（R32）年には60.8%に低下する見込みである。



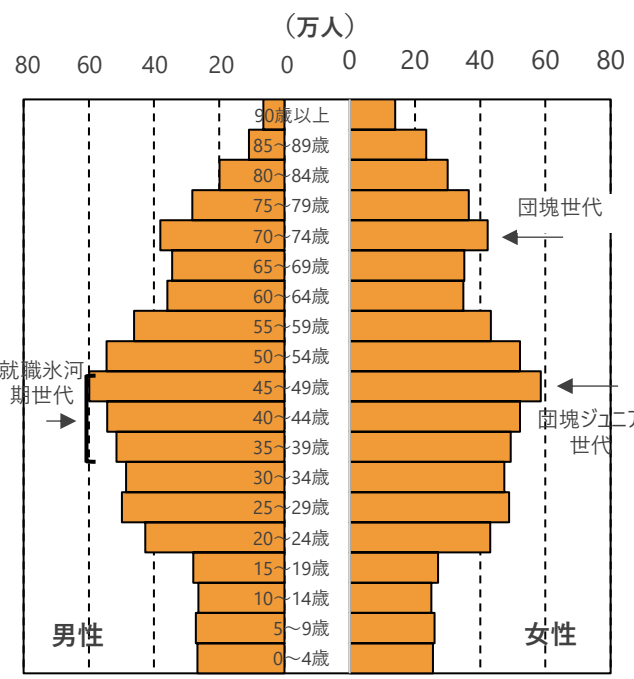
（資料）「2050東京戦略 附属資料 東京の将来人口 （令和７年３月）」／東京都政策企画局

1－3　人口のピラミッドの推移

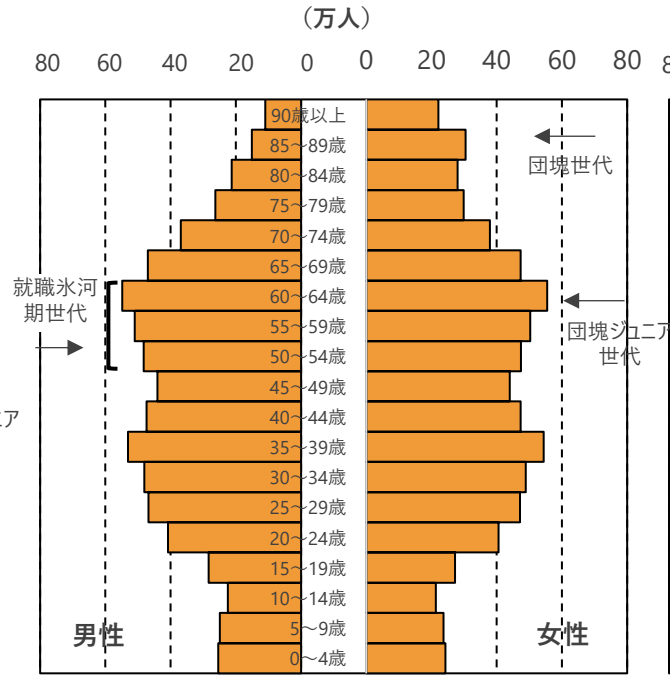
◇ 団塊世代（※1）と団塊ジュニア世代（※2）が高齢化していくとともに、年少人口及び生産年齢人口の割合が低く、65歳以上の老年人口の割合が高い「つぼ型」に変化していく。

（※1）団塊世代：1947～1949（昭和22～24）年生まれの人口の多い年齢層のことをいう
（※2）団塊ジュニア世代：1971～1974（昭和46～49）年生まれの人口の多い年齢層のことをいう

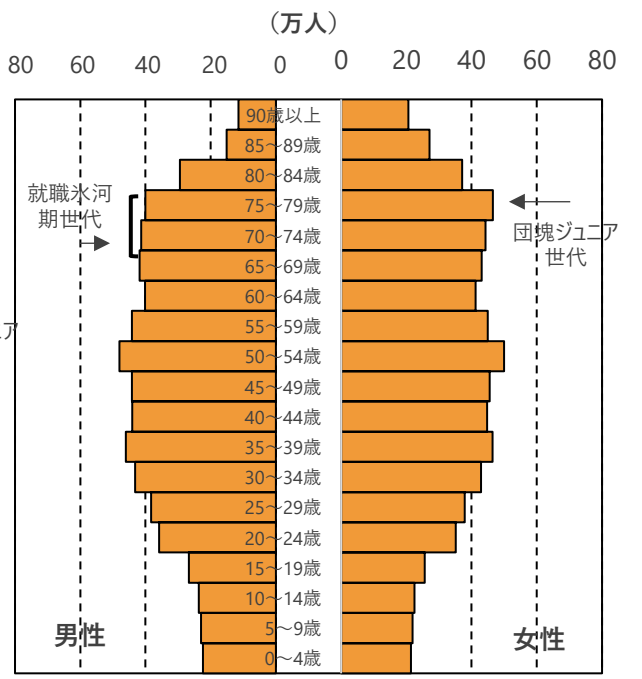
2020（R2）年



2035（R17）年（推計）



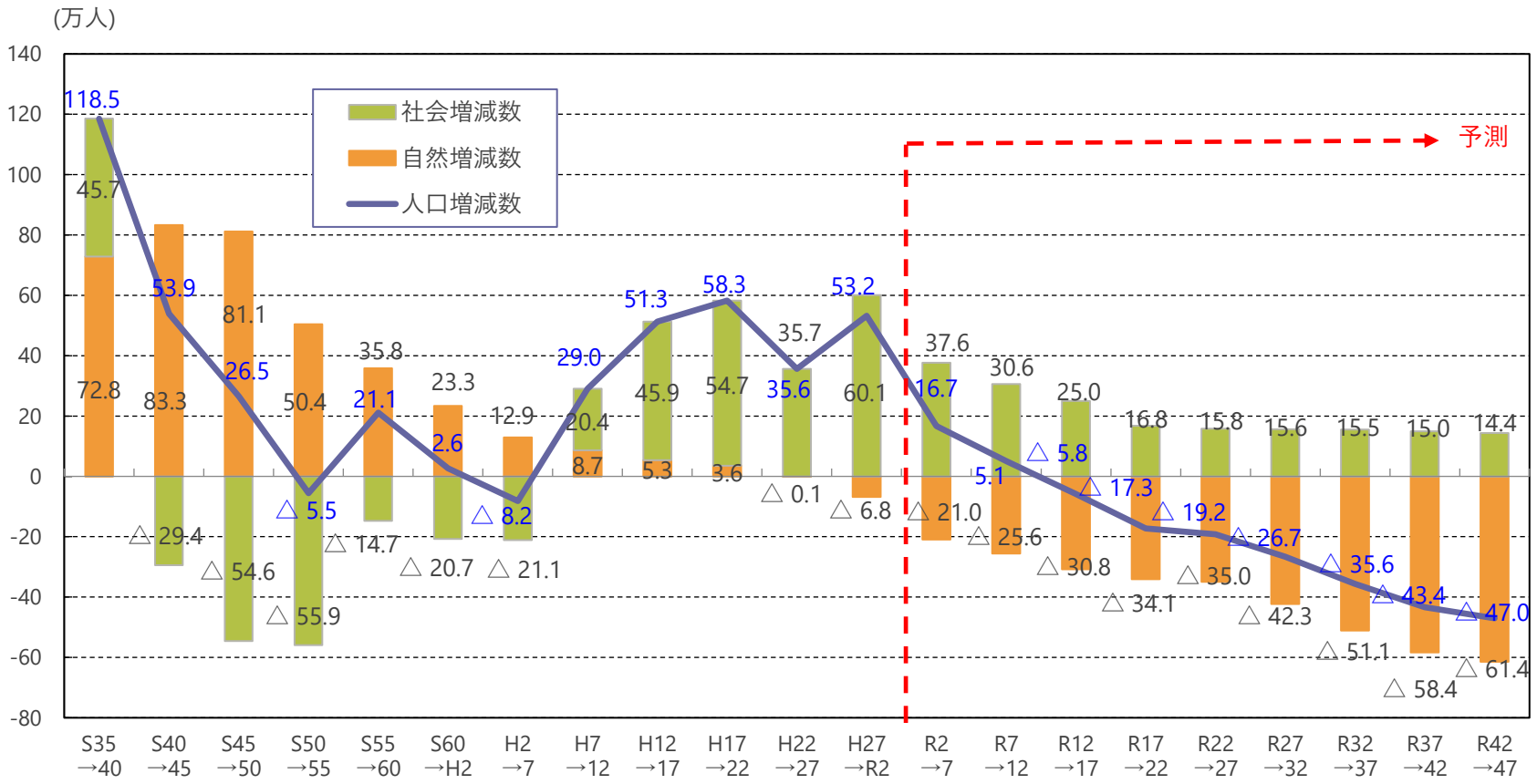
2050（R32）年（推計）



（資料）「国勢調査」／総務省、「2050東京戦略 附属資料 東京の将来人口 （令和７年３月）」／東京都政策企画局
（注）「85～89歳」、「90歳以上」の男女構成比は、「85歳以上」の男女構成比と同一として、住宅政策本部において算出

1－4　人口増減数の推移

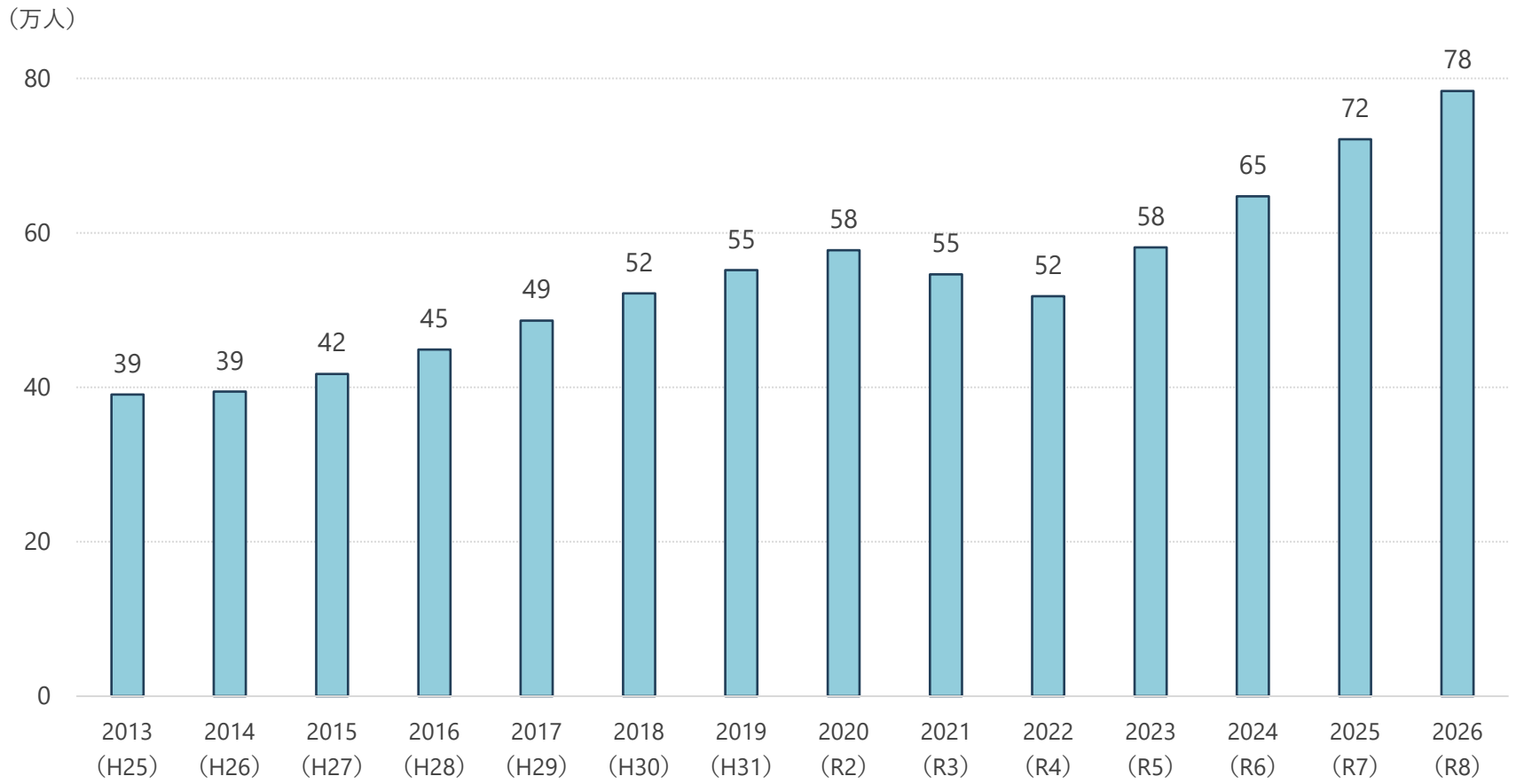
◇ 今後は、自然減が一層拡大していく一方で、社会増は2035（R17）年以降、ほぼ横ばいの予測となっており、東京の人口は減少を続ける見込み。



（資料）H27→R2までは「国勢調査」／総務省、「人口動態統計」／厚生労働省、「東京都世帯数の予測（平成31年3月発行）」／東京都総務局 を基に作成
R2→R7以降は「2050東京戦略 附属資料 東京の将来人口 （令和７年３月）」／東京都政策企画局 を基に作成

1－5　外国人人口の推移

◇ 東京の外国人人口は約78万人（2026（R８）年１月１日）であり、2022（R４）年度以降増加傾向

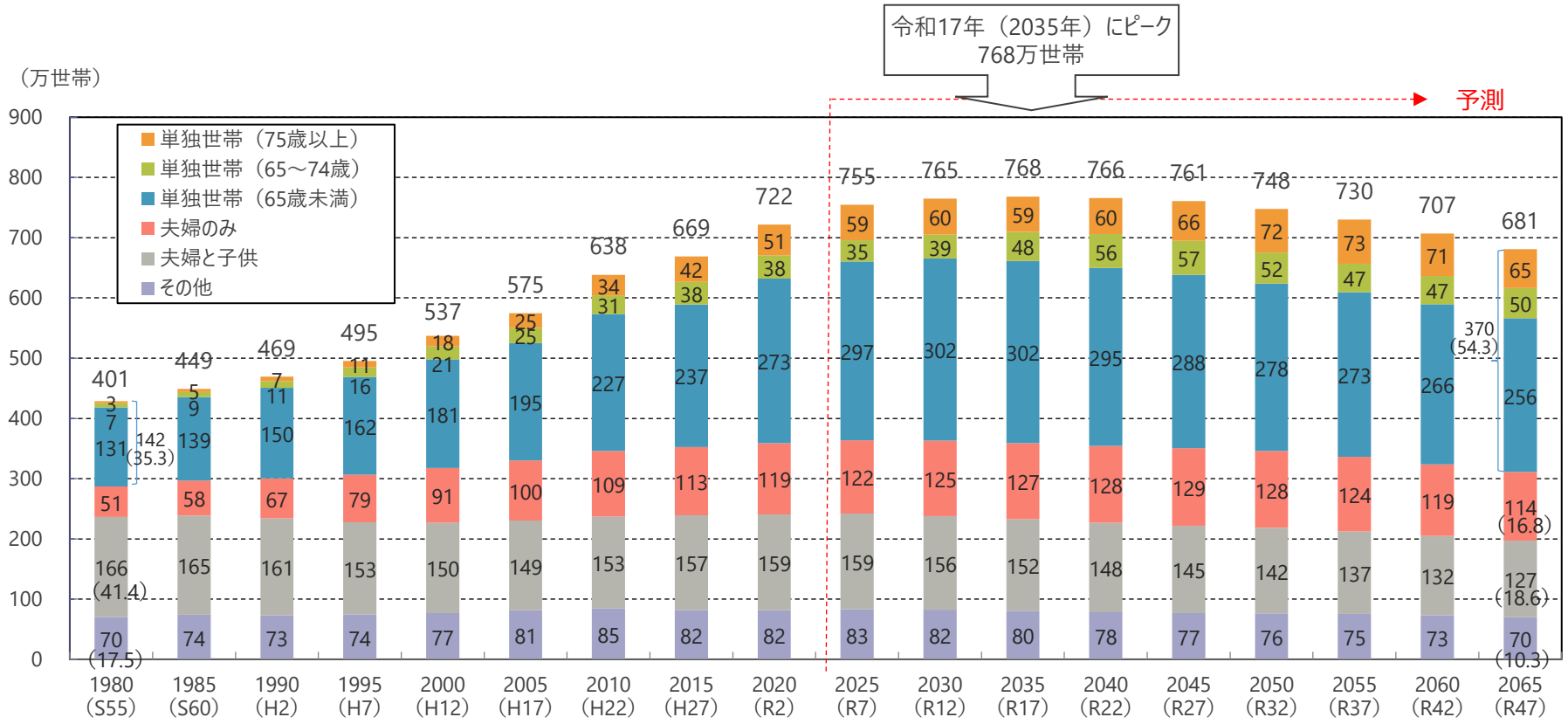


（資料）「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」／東京都総務局

1－6　世帯数の推移（家族類型別）

◇ 単独世帯の増加を背景に2035（R17）年まで増加し、その後減少する。

◇ 世帯別に見ると、単独世帯の割合が増加し、特に高齢単身者の割合が増加する。



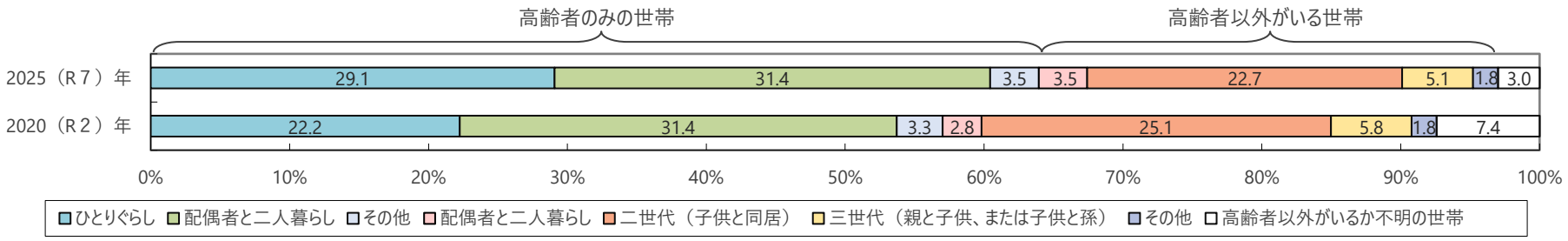
（資料）R22までは「国勢調査」／総務省、「東京都世帯数の予測（平成31年3月発行）」／東京都総務局 を基に作成
R27以降は東京都政策企画局による予測値

（備考）1. H2までは世帯の家族類型旧分類区分で記載。H22までの家族類型不詳世帯はその他に含む。
単独世帯の年齢不詳世帯は65歳未満世帯に含む。
2. 単位未満の四捨五入等により、内訳の合計が総数と一致しない場合がある。

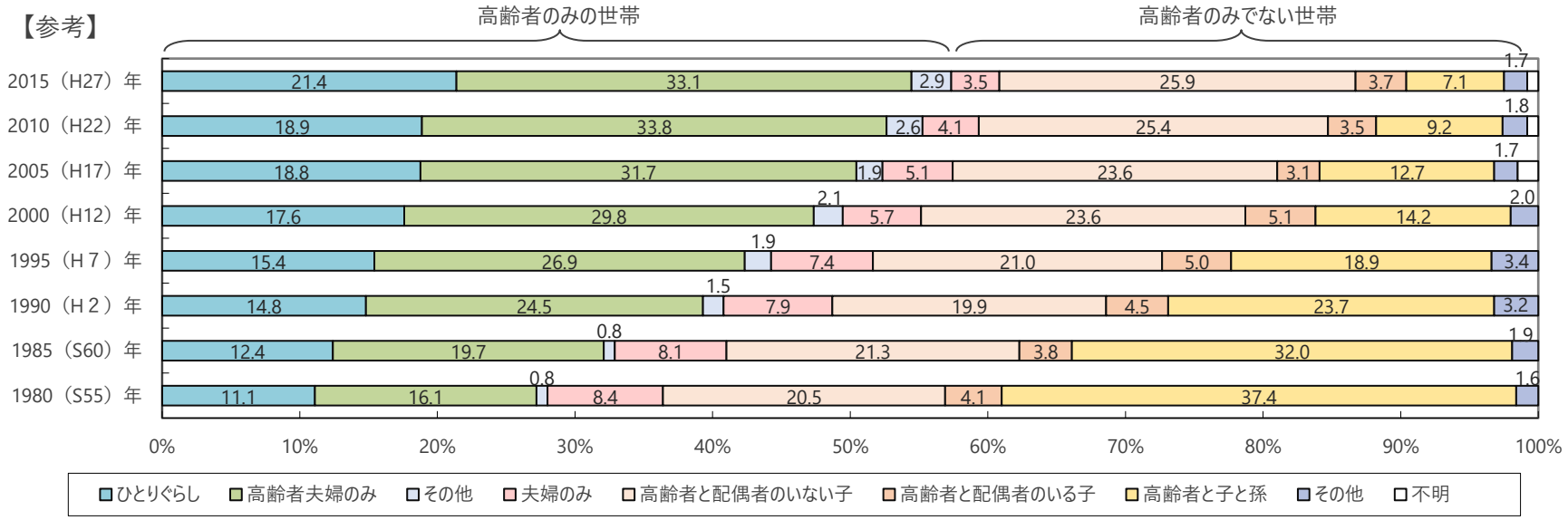
1－7　高齢者世帯類型の割合の推移

◇ 65歳以上の高齢者を含む世帯のうち、高齢者のみの世帯（ひとりぐらし、配偶者と二人暮らし、その他）の割合は、2025（R７）年に64.0%となっており、６割を超えている。

高齢者を含む世帯類型の推移（東京都）



【参考】

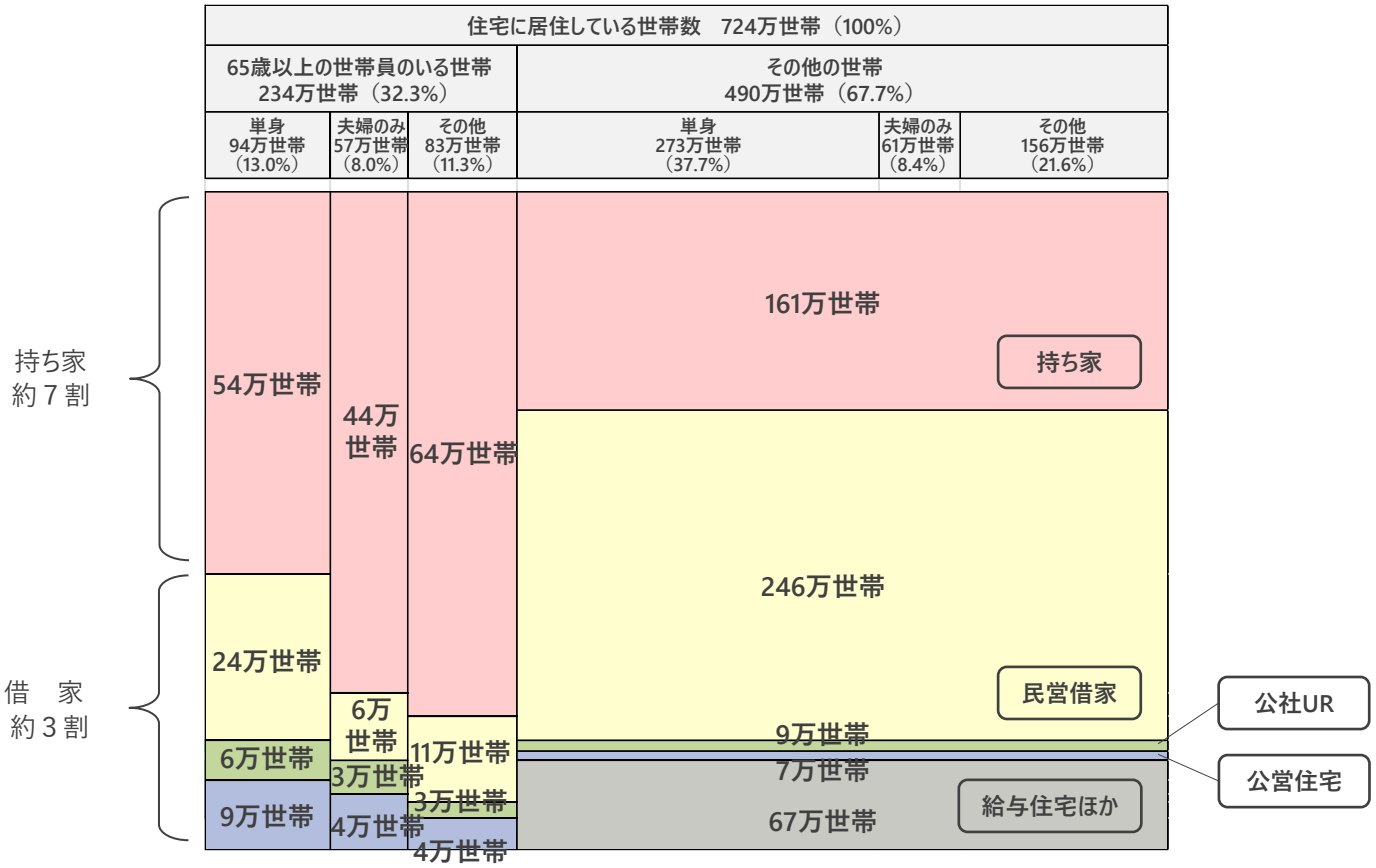


※１　高齢者は、65 歳以上の世帯員（本人を含む。）を指す。
※２　令和２年度調査では、世帯員の調査方法を変更したため、これまでの世帯類型の分類から変えている。

（資料）東京都福祉保健基礎調査「高齢者の生活実態」／東京都福祉局

1－8　高齢者の「すまい」の現状

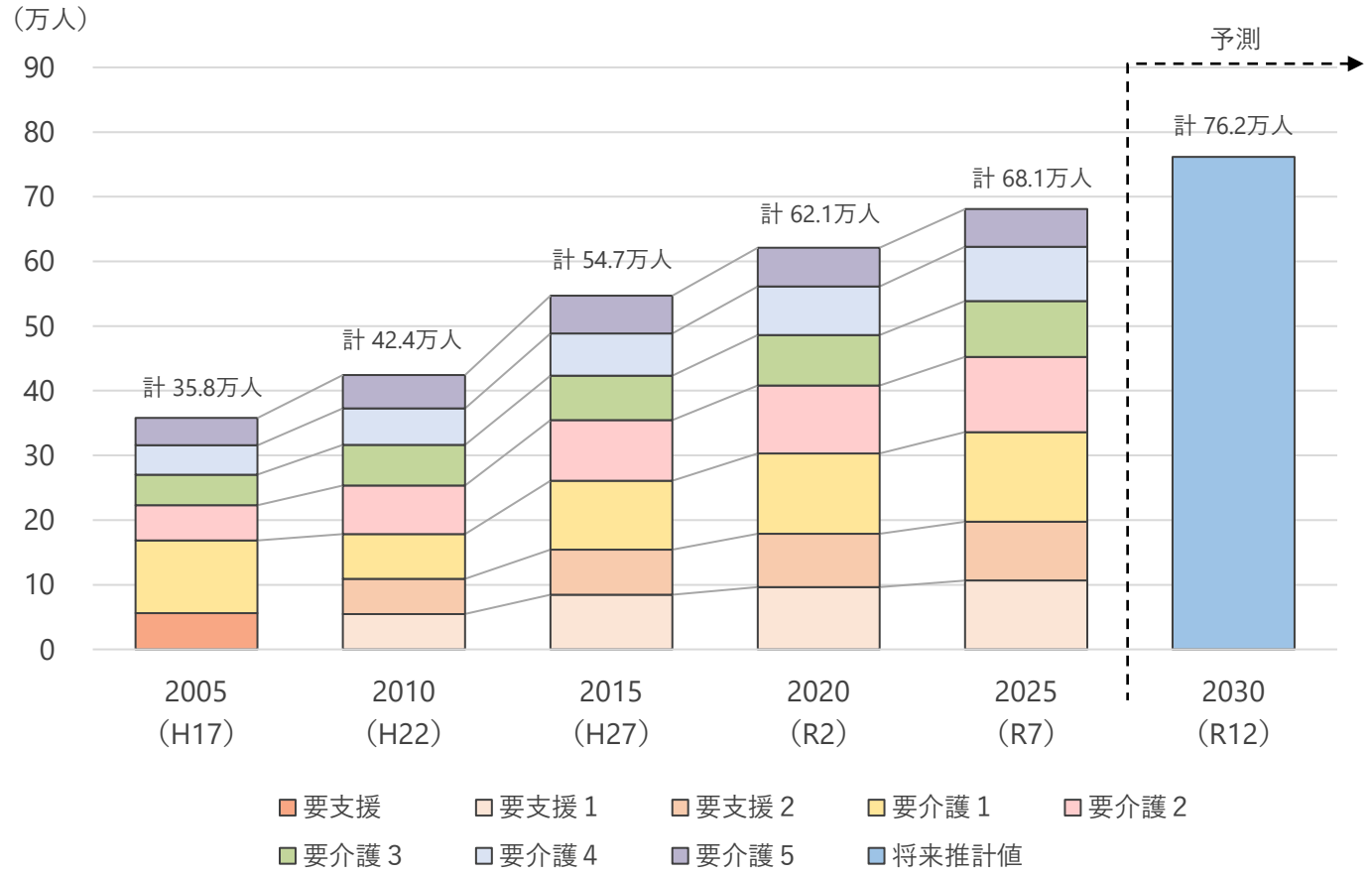
◇ 65歳以上の世帯員を含む世帯（約234万世帯（32.3%））についてみると、持ち家は約7割、借家は約3割となっており、その他の世帯約490万世帯（67.7%）に比べ持ち家の比率が高い。



（資料）令和５年住宅・土地統計調査／総務省 を基に作成

1－9　要介護度別認定者数の推移

◇ 2000（H12）年の介護保険制度開始以来、要介護認定者数は増加している。

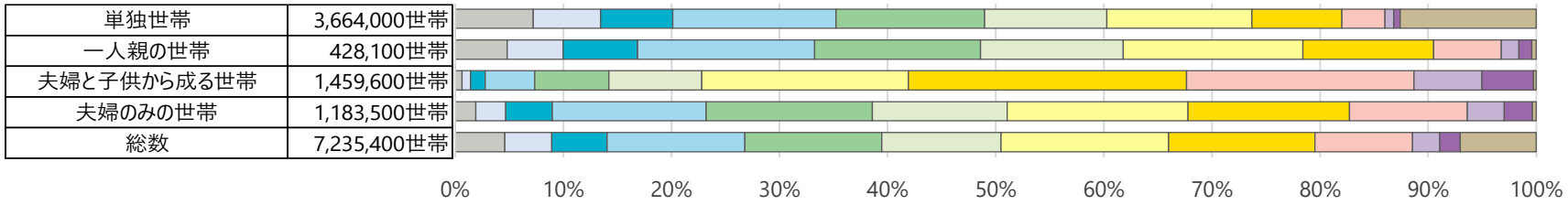


（資料）「介護保険事業状況報告（月報）」／厚生労働省、高齢者保健福祉計画R6～R8／東京都福祉局
（注）実績値は各年4月末。予測値の最新版では内訳を行っていないため合計値を参照。

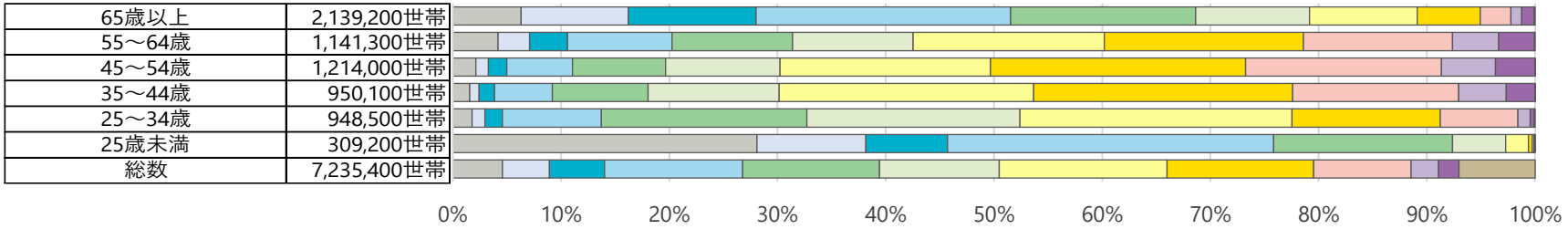
1－10　世帯年収の状況

◇　家族類型別では、単独世帯や一人親世帯で、年収が低い世帯の割合が高い。
◇　家計主年齢階層別では、25歳未満、65歳以上の世帯で、年収が低い世帯の割合が高い。
◇　住宅の所有関係別では、借家（公営、UR･公社）の世帯で、年収が低い世帯の割合が高い。

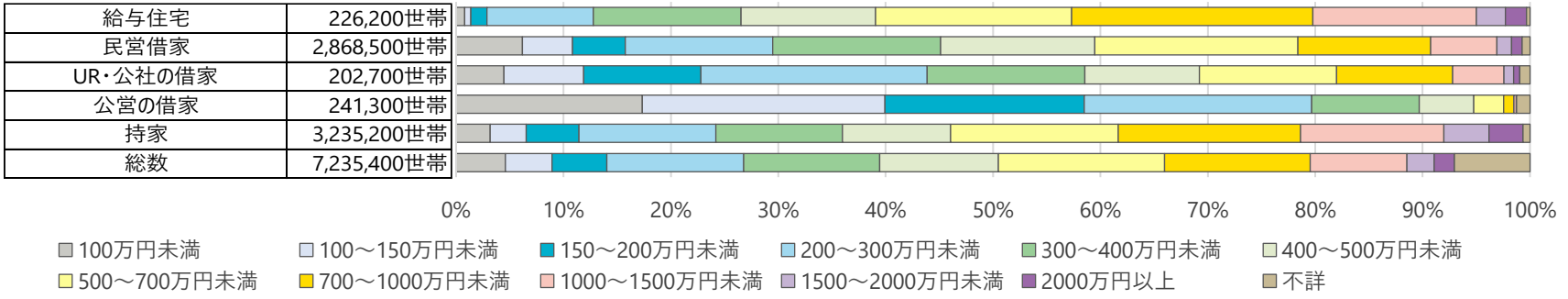
家族類型別の世帯年収（東京都）



家計主年齢階層別の世帯年収（東京都）



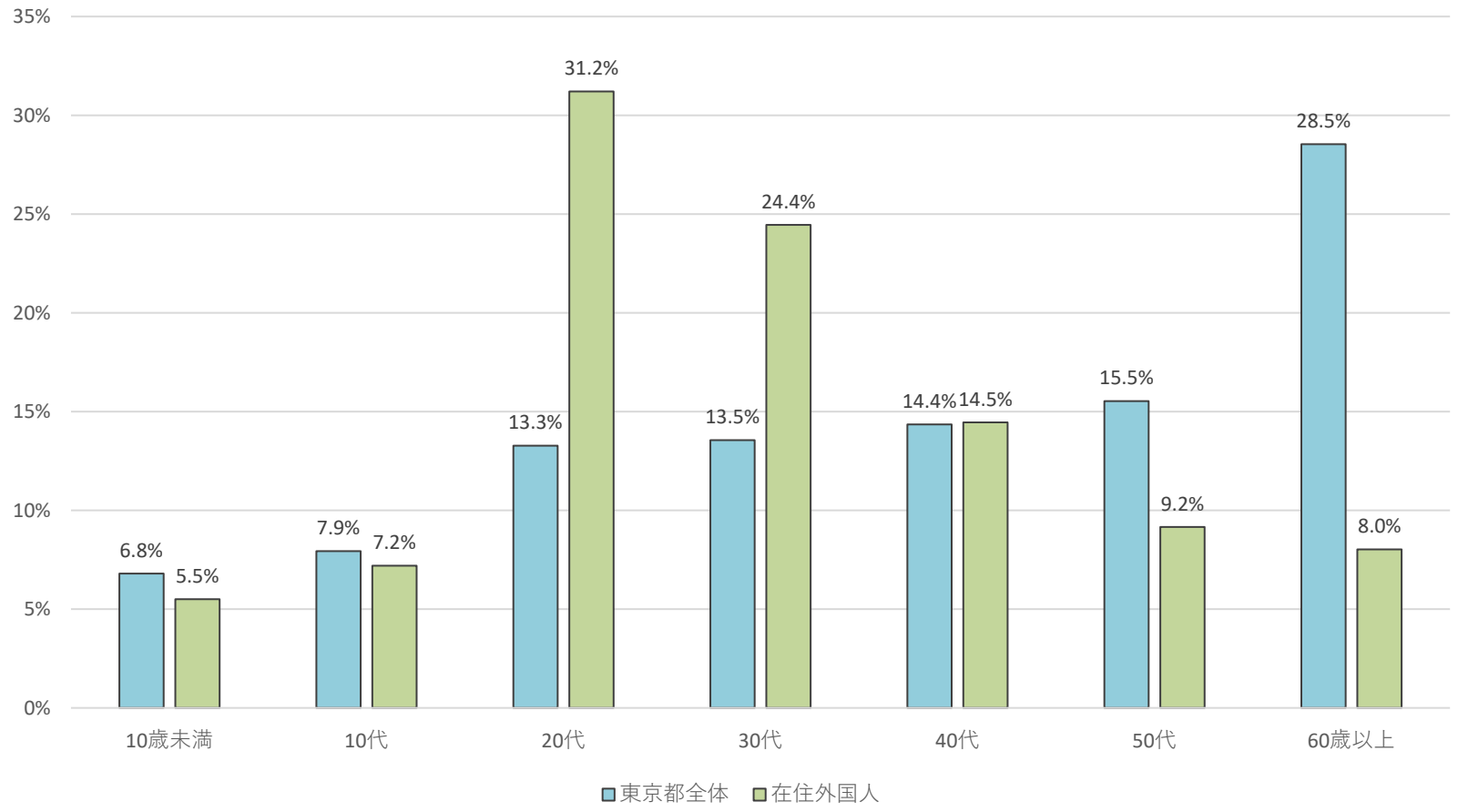
住宅の所有関係別の世帯年収（東京都）



（資料）令和５年住宅･土地統計調査／総務省

1－11　外国人人口の年齢別構成

◇　都内在住外国人の約50%以上が20代・30代の若年層

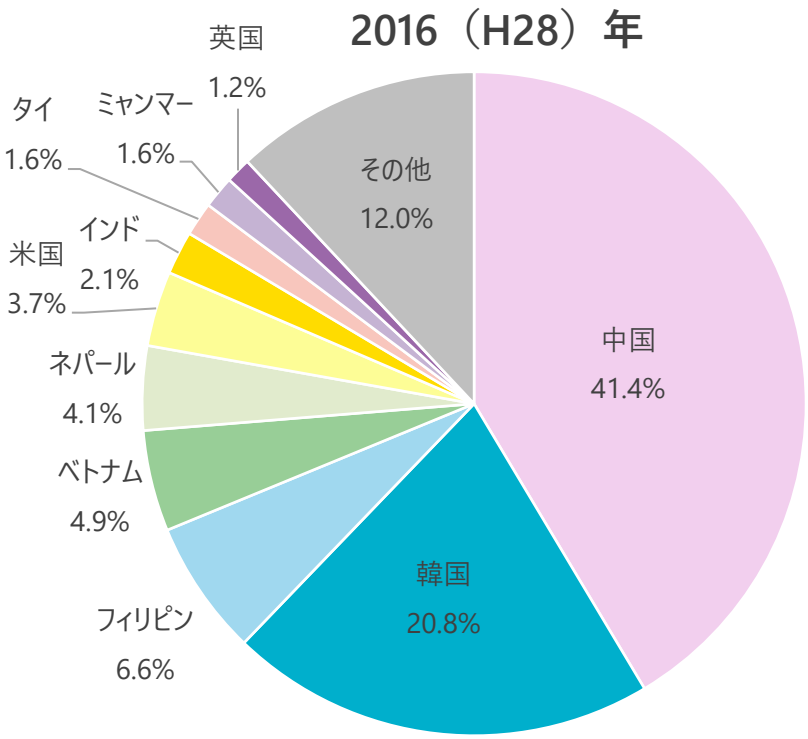


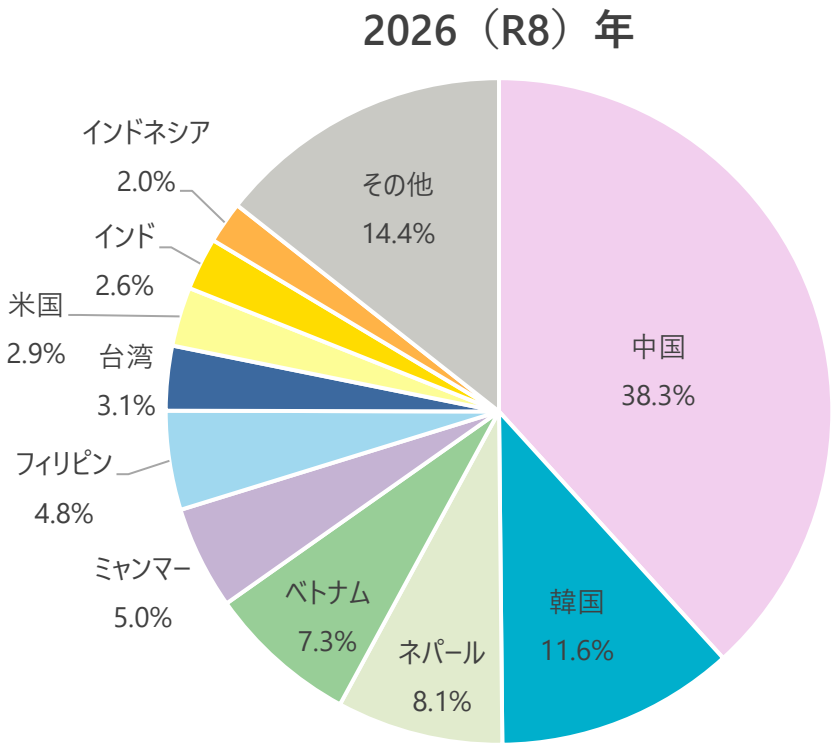
※2026（R8）年１月１日現在

（資料）「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」／東京都総務局 を基に作成

1－12　国籍別在住外国人割合

◇　近年はネパール、ベトナム、ミャンマー国籍の割合が増加し、多国籍化が進展





（資料）「外国人人口」／東京都総務局 を基に作成

（注）　2016年の統計数字は、中国は台湾を、韓国は朝鮮を含む。

1－13　区市町村別国籍別外国人人口

◇　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。

	国籍	第１位		第２位		第３位	
1	中国	江東区	20,585　人	足立区	20,100　人	新宿区	19,778　人
2	韓国	新宿区	9,071　人	足立区	6,786　人	練馬区	4,482　人
3	ネパール	新宿区	5,592　人	大田区	4,912　人	板橋区	4,609　人
4	ベトナム	江戸川区	4,734　人	足立区	4,604　人	大田区	3,256　人
5	ミャンマー	豊島区	5,504　人	北区	3,540　人	新宿区	3,411　人
6	フィリピン	足立区	4,001　人	江戸川区	3,476　人	大田区	3,103　人
7	台湾	新宿区	1,982　人	豊島区	1,333　人	世田谷区	1,292　人
8	米国	港区	2,798　人	世田谷区	2,563　人	渋谷区	1,453　人
9	インド	江戸川区	8,248　人	江東区	4,239　人	台東区	804　人
10	インドネシア	江戸川区	1,401　人	足立区	1,148　人	大田区	962　人

※2026（R8）年１月１日現在

（資料）「外国人人口」／東京都総務局 を基に作成

1－14　公営の借家における外国人のいる世帯の推移

◇　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は、増加傾向

	世帯数 (A)	うち外国人のいる世帯数 (B)	割合 (B/A)
令和７年国勢調査	239,473	14,725	6.1%
令和２年国勢調査	250,594	11,937	4.8%
平成27年国勢調査	264,698	10,888	4.1%

（資料）国勢調査／総務局

1－15　種別ごとの外国人居住状況

◇ 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。

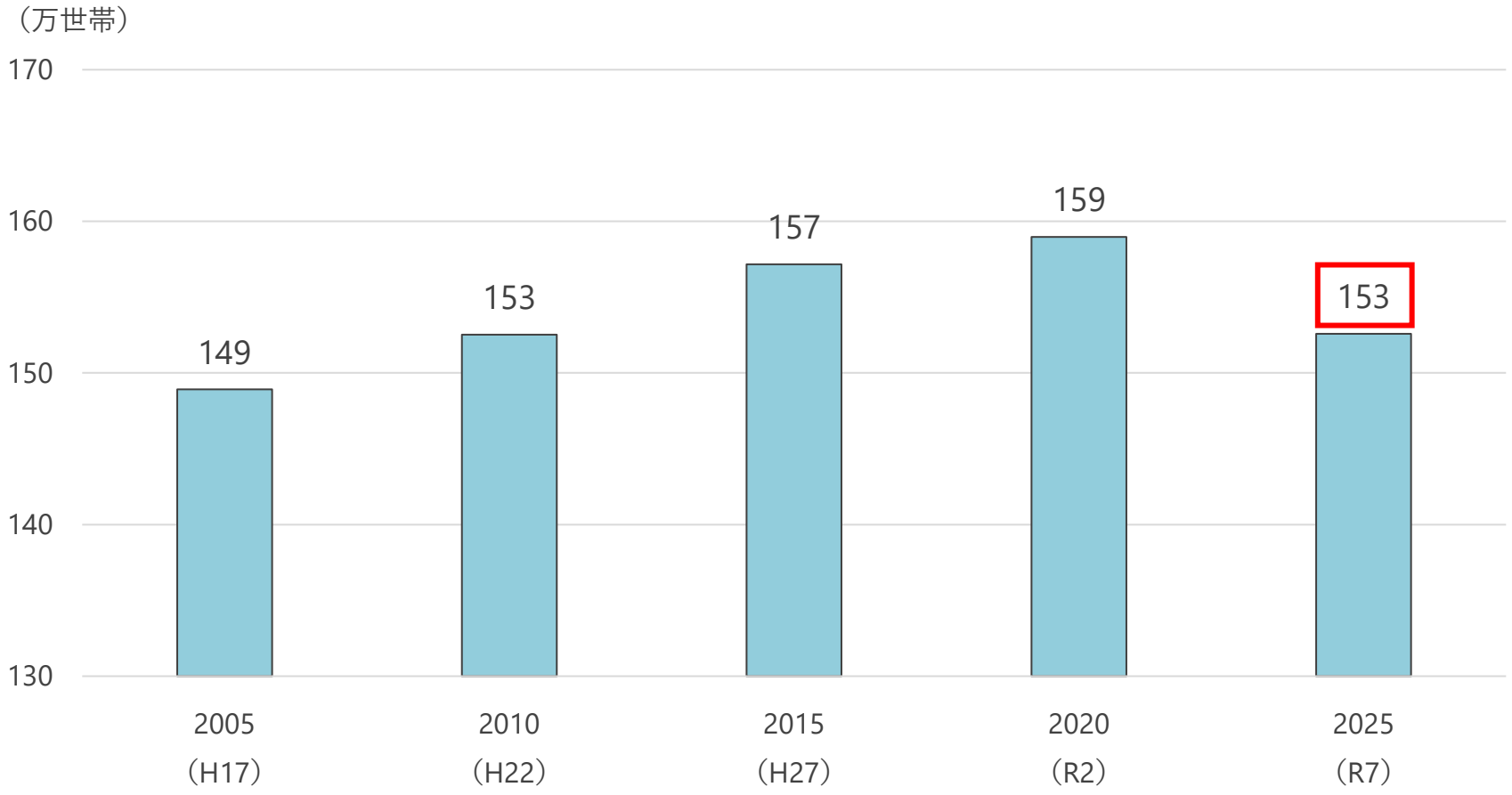
◇ 一方、「種別ごとの外国人の居住割合」で見ると、「都市再生機構・公社の借家」の割合が、「民間の借家」の割合を逆転し、若干上回る状況

種別	総世帯 (A)	(構成比)	外国人のいる世帯 (B)	(構成比)	種別ごとの外国人の居住割合(B/A)
持ち家	3,367,950	44%	117,138	24%	3%
民営の借家	3,310,582	44%	**262,448**	**53%**	8%
公営の借家	239,473	3%	14,725	3%	6%
都市再生機構・公社の借家	208,704	3%	25,606	5%	**12%**
給与住宅	255,942	3%	19,662	4%	8%
間借り	112,110	1%	44,684	9%	40%
住宅以外に住む一般世帯	82,466	1%	8,000	2%	10%
総数	**7,577,227**		**492,263**		**6%**

（資料）令和７年国勢調査／総務局 より作成

1－16　夫婦と子供世帯数の推移

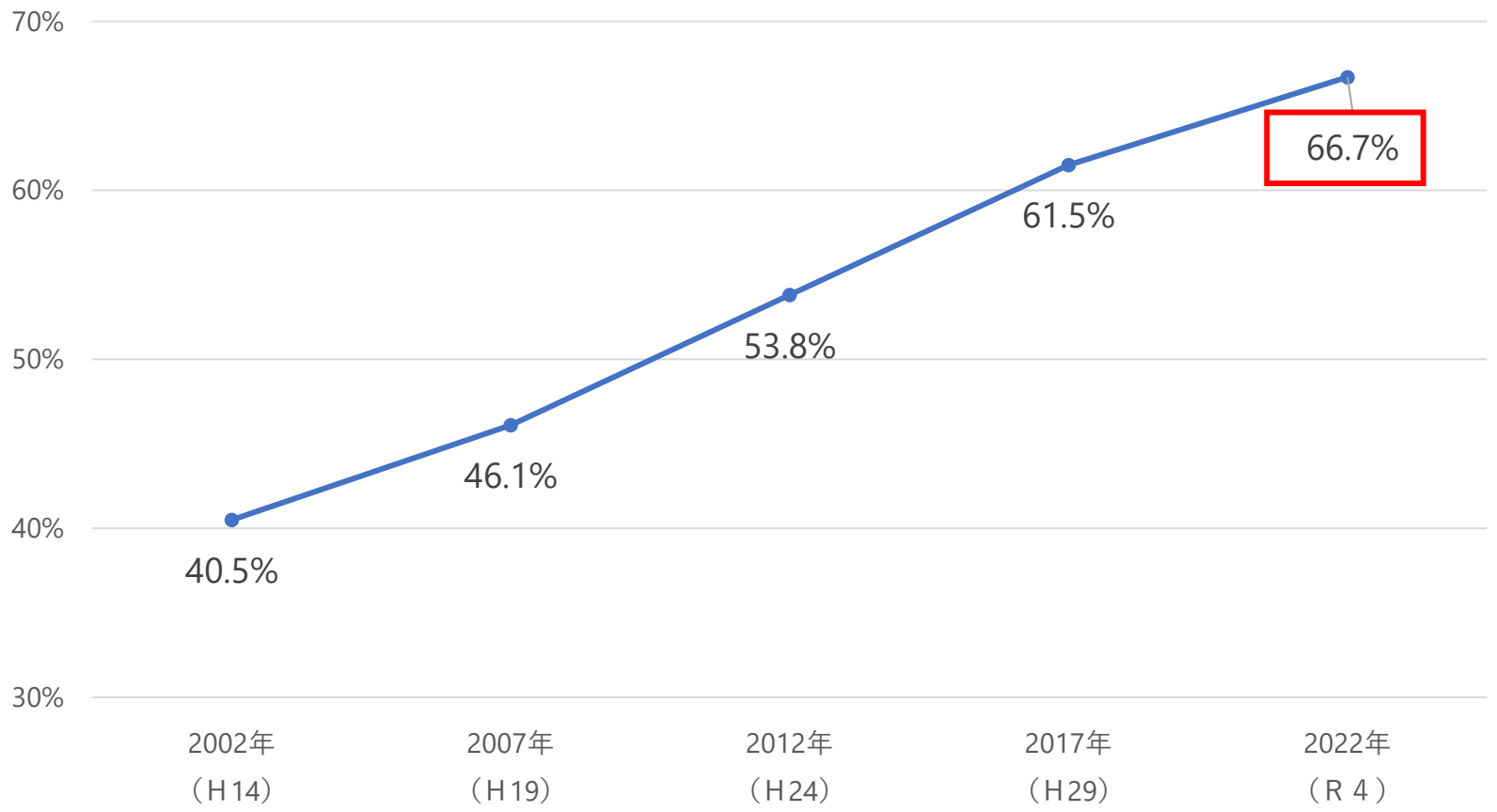
◇　都内の夫婦と子供世帯数は153万世帯



（資料）「国勢調査」／総務省統計局を基に作成

1－17　共働きの状況

◇ 小学生までの子供を養育する両親世帯における共働き世帯の割合は増加しており、2022（R４）年には66.7%となっている。

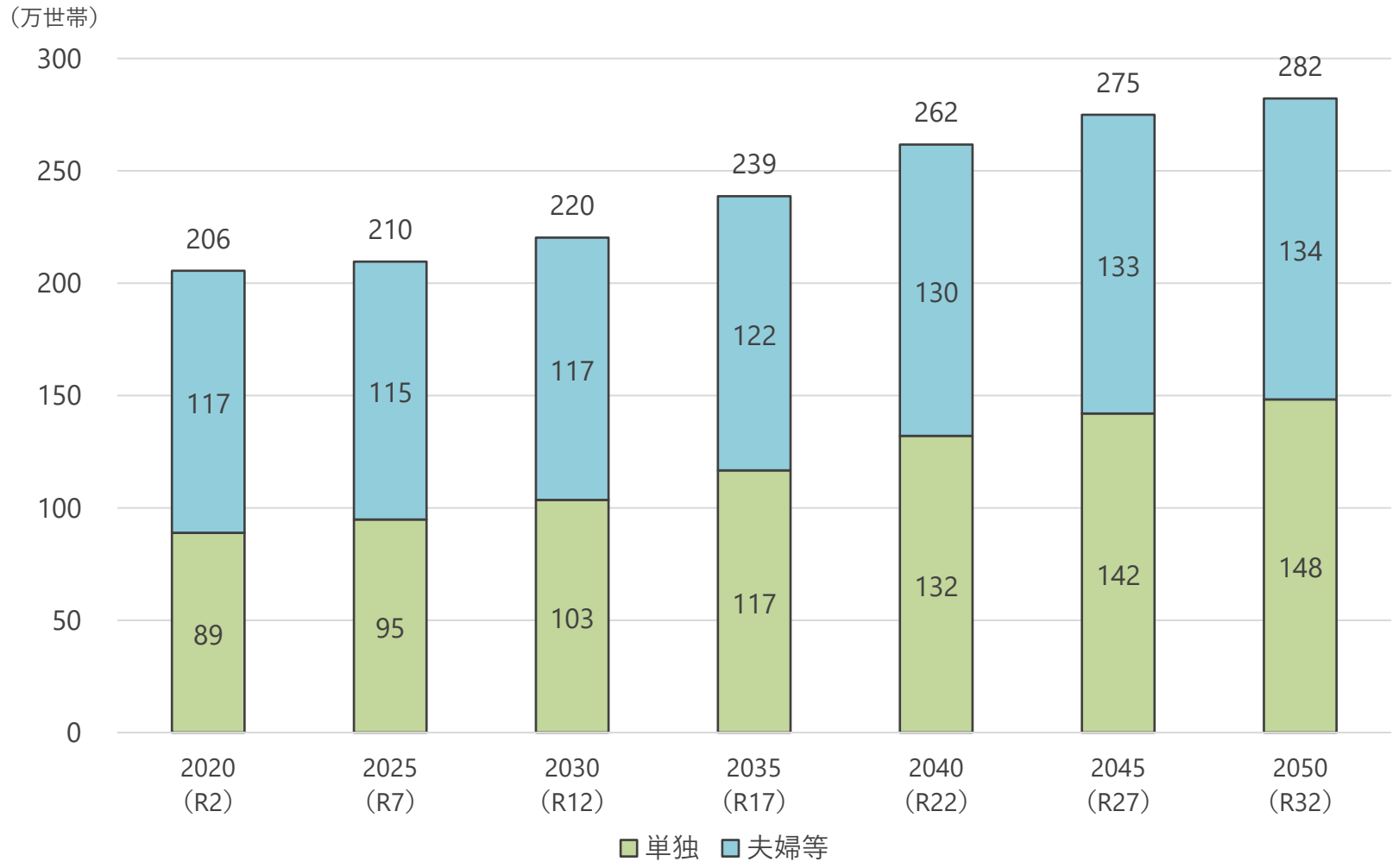


（資料）「令和４年度「東京の子供と家庭」」／福祉局

（注）東京都内に居住する小学生までの子供を養育する両親世帯を対象とした調査結果
共働き世帯の割合は、調査に回答した両親世帯全体（無回答を含む）に占める割合を示す。

1－18　世帯主65歳以上の世帯総数の推移

◇　高齢者世帯は2050（R32）年まで増加が続き、特に高齢単身世帯の増加が顕著



（資料）日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）―令和２（2020）～32（2050）年―／国立社会保障・人口問題研究所 より作成

2 住宅ストックの状況（１）

２－１　住宅ストック数と世帯数の推移
２－２　建て方別住宅ストック構成比の推移
２－３　建て方、構造、所有関係別の住宅ストック構成比
２－４　所有関係別住宅ストック構成比の推移
２－５　家計主年齢階層別持ち家率の推移
２－６　住宅ストックの平均床面積の推移
２－７　住宅の築後経過年数
２－８　住宅の建築時期別ストック数
２－９　滅失住宅の平均築後年数の推移
２－10　住宅の耐震化の状況
２－11　空き家数・空き家率の推移、空き家の種類別内訳
２－12　空き家数・空き家率の推移（全国との比較）
２－13　空き家の種類別内訳（全国との比較）
２－14　空き家の種類別の腐朽・破損の状況
２－15　空き家の類型ごとの状況

2 住宅ストックの状況（２）

２－16　「空き家予備軍」の状況（高齢者世帯の住まいの状況）
２－17　分譲マンション新規着工戸数・着工累計戸数
２－18　着工から40年以上のマンション戸数の推移
２－19　マンション管理の現状（管理状況届出制度）
２－20　区市町村別の長期不在等の空き家数の状況
２－21　区市町村別の長期不在等の空き家率の状況
２－22　区市町村別の壊れた空き家数の状況
２－23　区市町村別の壊れた空き家率の状況
２－24　区市町村別の空き家予備軍の状況
２－25　区市町村別の空き家予備軍率の状況
２－26　区市町村別の市場流通用の空き家数の状況（総数）
２－27　区市町村別の市場流通用の空き家数の状況（戸建）
２－28　区市町村別の市場流通用の空き家数の状況（マンション）
２－29　区市町村別の長期不在等の空き家数の状況（戸建）
２－30　区市町村別の長期不在等の空き家数の状況（マンション）

2 住宅ストックの状況（３）

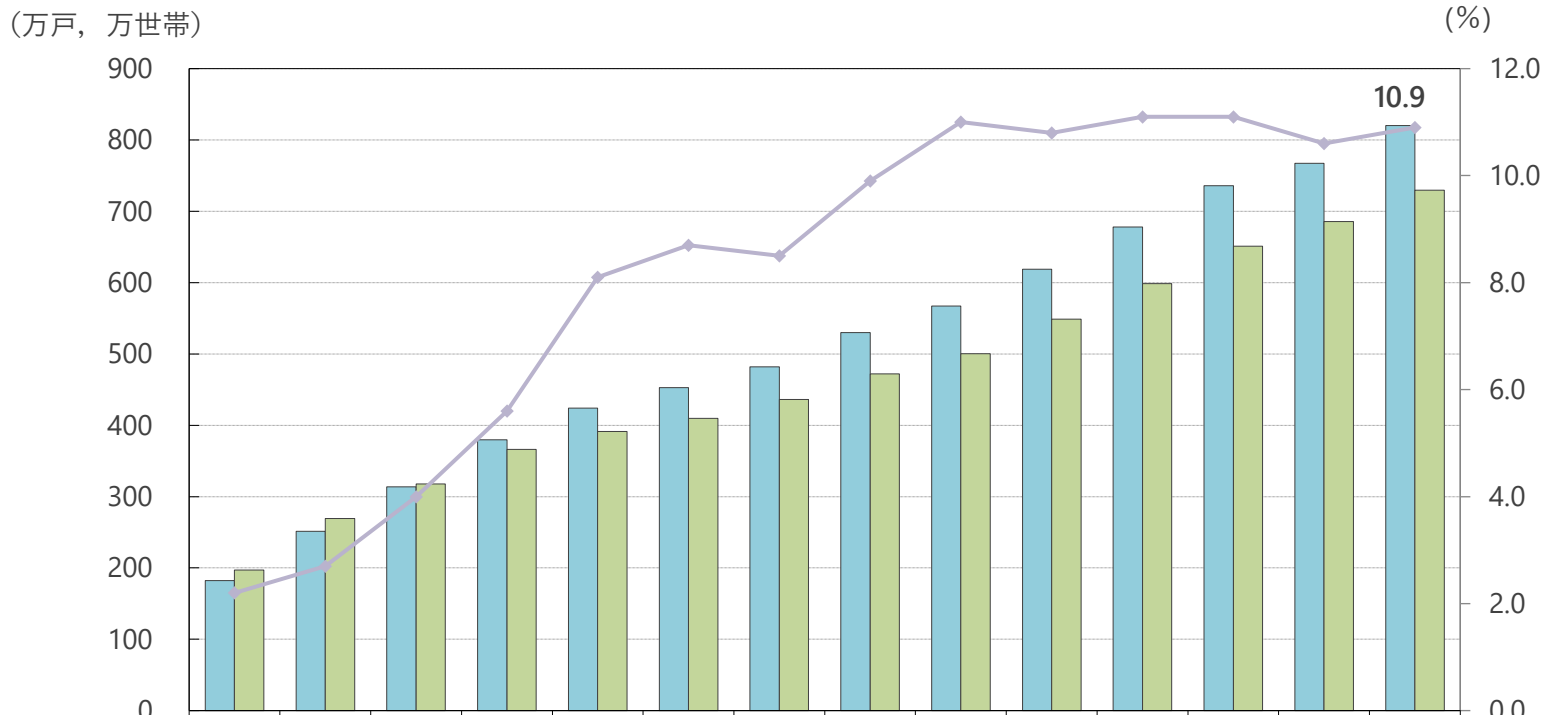
２－31　区市町村別の空き家予備軍の状況（戸建）
２－32　区市町村別の空き家予備軍の状況（マンション）
２－33　都内の分譲マンションの戸数（区市町村別）
２－34　都条例に基づく管理状況届出制度
２－35　分譲マンションの賃貸化・空室率
２－36　区分所有者の入れ替わり状況
２－37　区分所有者の属性
２－38　都内のマンション建替えの現状
２－39　建替えが実現できたマンションの事例
２－40　高経年マンションの容積率及び敷地面積
２－41　マンションの建替え検討状況等
２－42　日常の管理運営の困りごと
２－43　都内の分譲マンションの戸数（区市町村別・建築年代別）
２－44　都内の分譲マンションの戸数（区市町村別・階数別）
２－45　都内の分譲マンションの戸数（区市町村別・規模別）

2 住宅ストックの状況（４）

２－46　タワーマンションの竣工棟数の推移
２－47　タワーマンションの空室率・居住者の入れ替わり状況
２－48　タワーマンションの修繕積立金の徴収状況・積立方式
２－49　タワーマンションの修繕積立金の月額平均
２－50　タワーマンションの長期修繕計画の状況

2－1　住宅ストック数と世帯数の推移

◇ 住宅・土地統計調査によると、2023（R５）年において住宅ストック数（約820万戸）は、総世帯数（約730万世帯）に対し　1.12倍となっている。



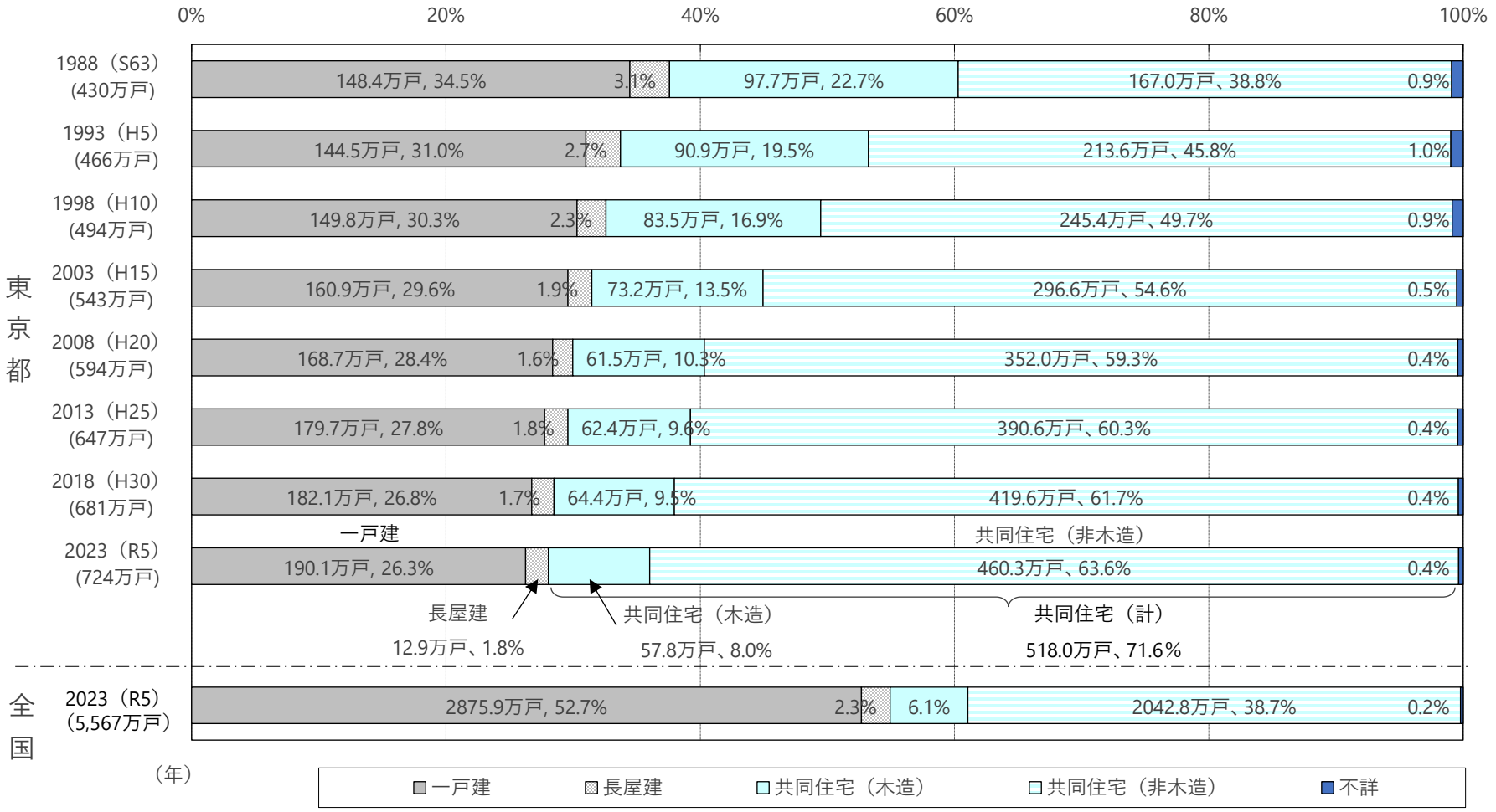
	1958（S33）	1963（S38）	1968（S43）	1973（S48）	1978（S53）	1983（S58）	1988（S63）	1993（H5）	1998（H10）	2003（H15）	2008（H20）	2013（H25）	2018（H30）	2023（R5）
住宅数（万戸）	182.4	251.4	313.9	379.6	423.9	452.8	481.8	530.0	567.0	618.6	678.1	735.9	767.2	820.1
世帯数（万世帯）	196.9	269.2	317.9	366.4	391.5	409.5	436.0	472.0	500.5	548.7	598.5	651.0	685.6	729.5
空き家率（%）	2.2	2.7	4.0	5.6	8.1	8.7	8.5	9.9	11.0	10.8	11.1	11.1	10.6	10.9

※世帯数は、住宅以外の建物に居住している世帯を含む

（資料）住宅・土地統計調査／総務省

2－2　建て方別住宅ストック構成比の推移

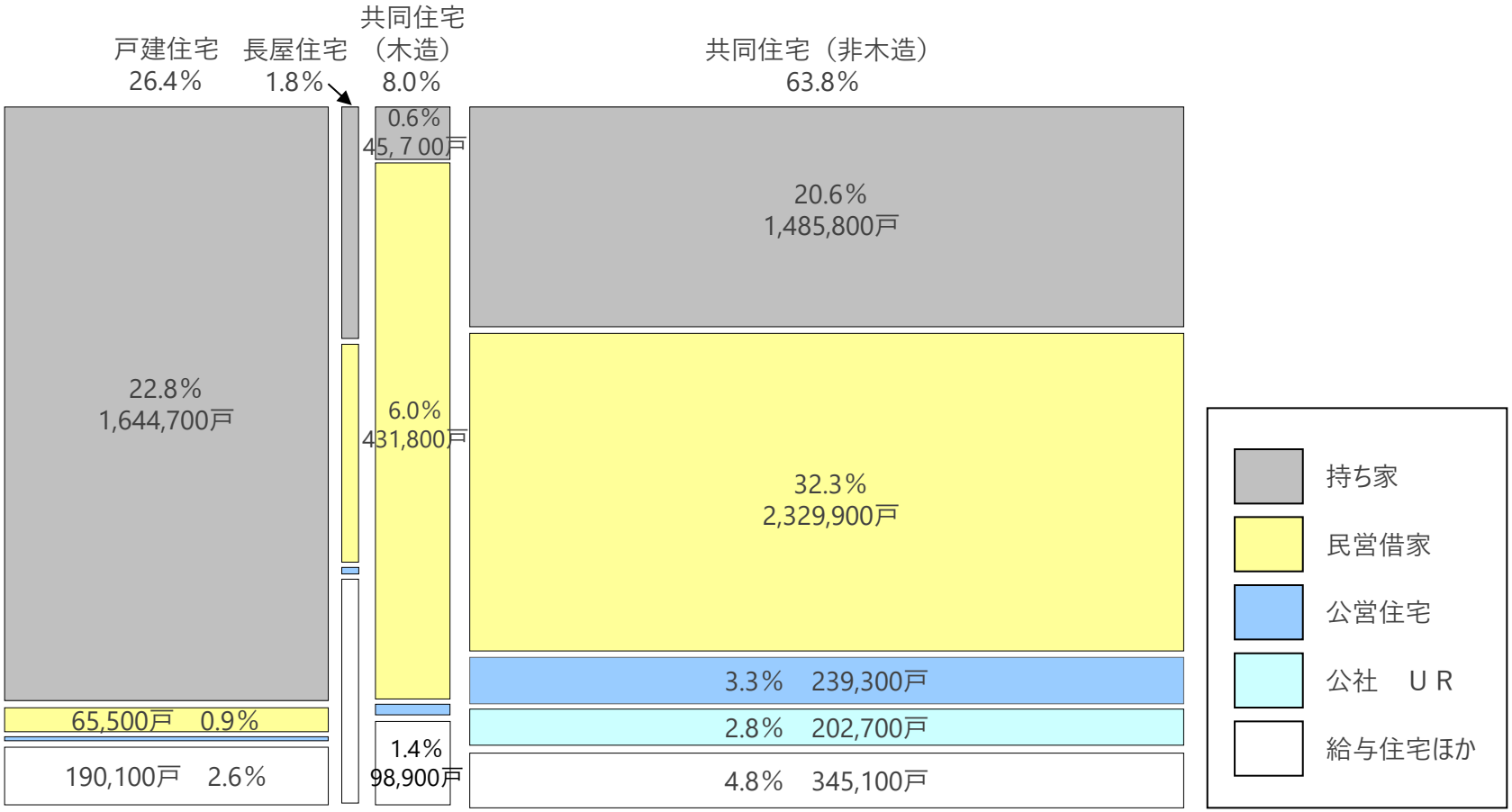
◇ 東京都における共同住宅（非木造）の割合は増加しており、2023（R５）年では63.6%となっている。



（資料）住宅・土地統計調査／総務省

2－3　建て方、構造、所有関係別の住宅ストック構成比

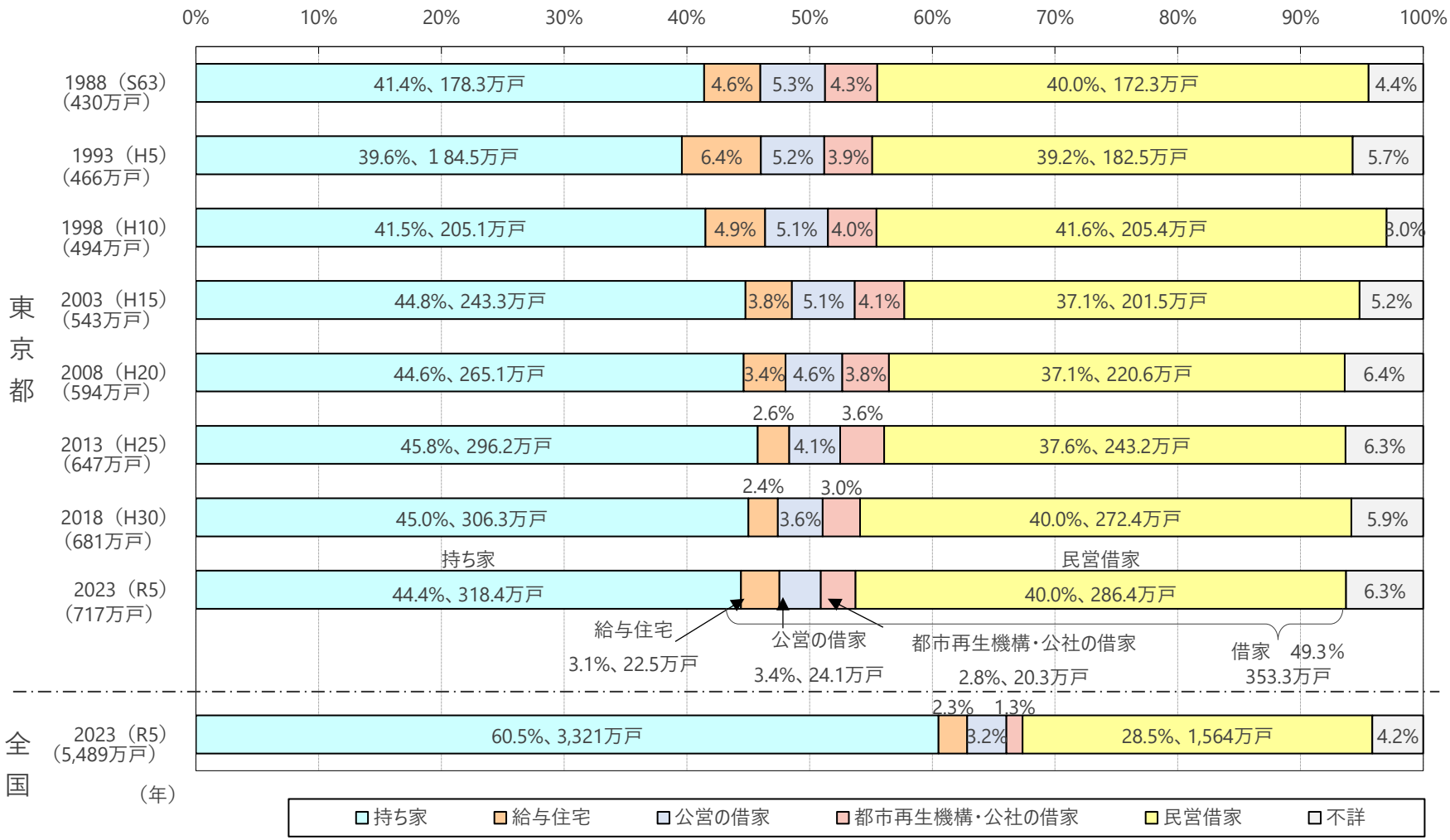
◇ 東京都における住宅ストックは、共同住宅（非木造）の民営借家、戸建住宅の持ち家、共同住宅（非木造）の持ち家の順に多い。



（資料）住宅・土地統計調査／総務省
（備考）空き家、所有関係不詳等を除く戸数

2－4　所有関係別住宅ストック構成比の推移

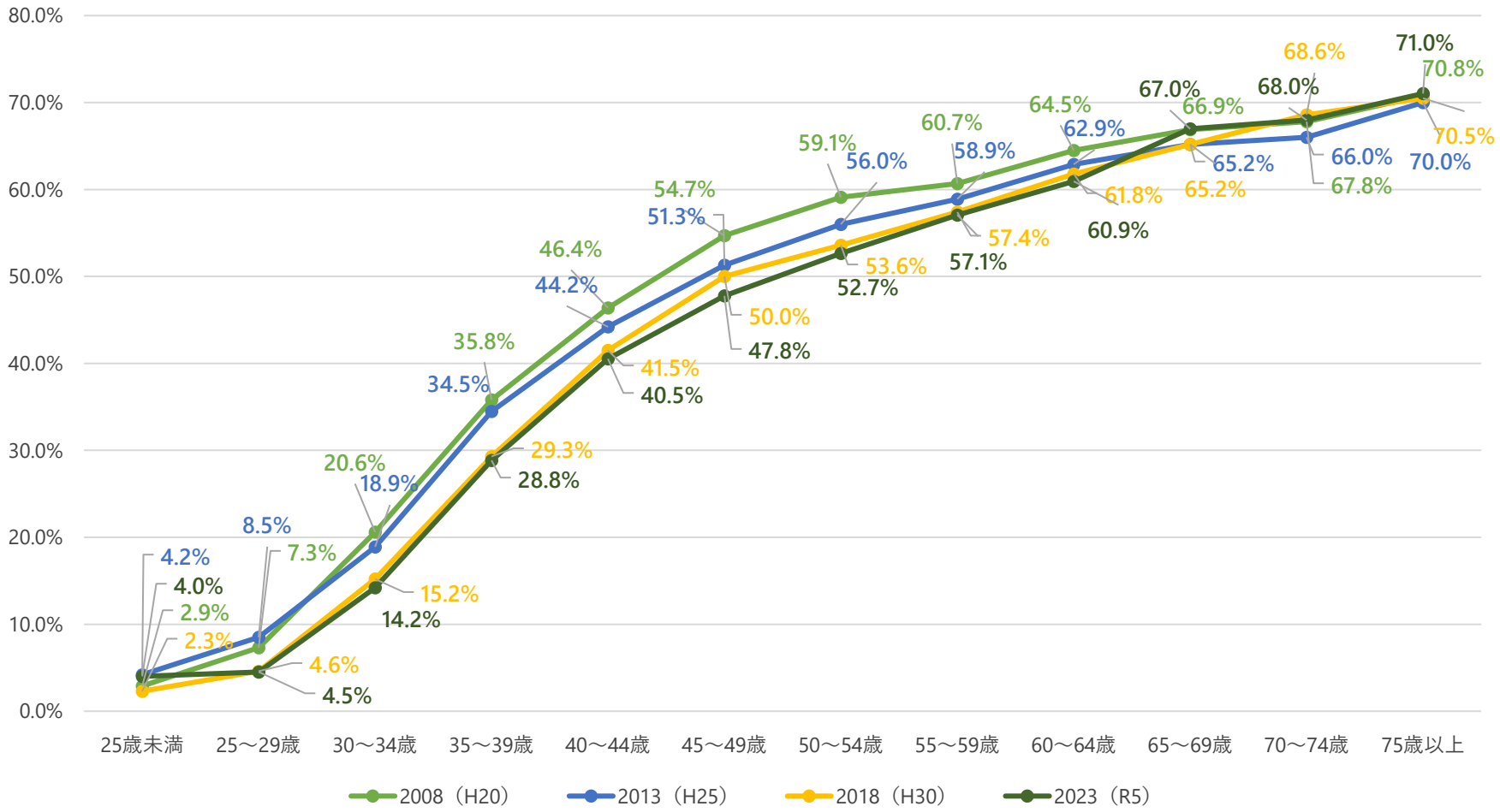
◇ 東京都における持ち家率は、2003（H15）年以降、ほぼ横ばいで推移している。



（資料）住宅・土地統計調査／総務省

2－5　家計主年齢階層別持ち家率の推移

◇ 2008（H20）年から2023（R５）年の15年間で、25~64歳の持ち家率が低下傾向にあり、65歳以上の持ち家率はほぼ同率である。



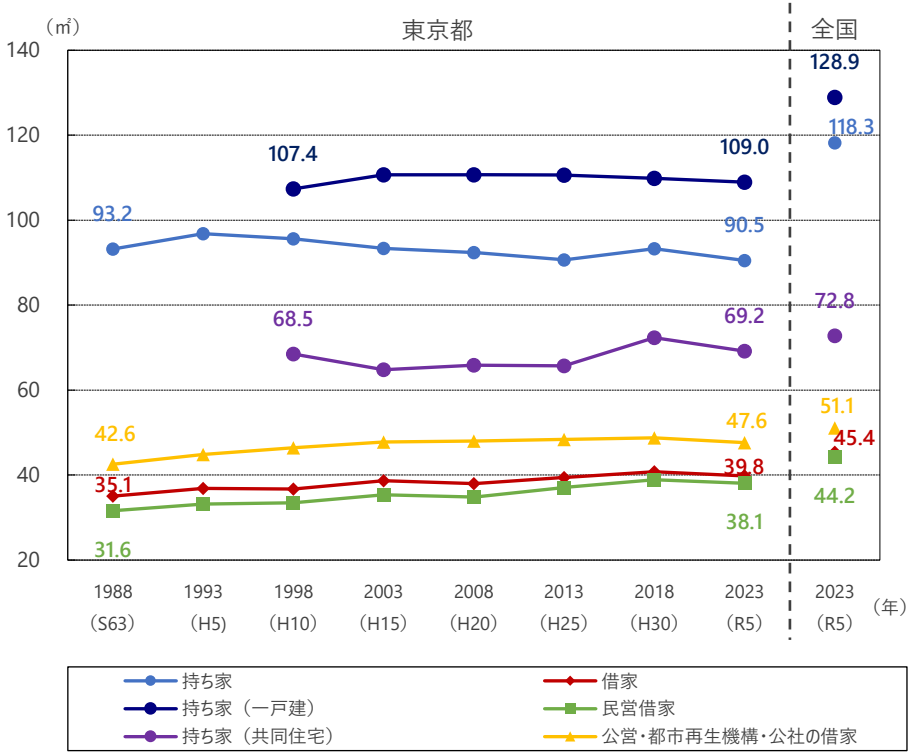
（資料）住宅・土地統計調査／総務省

2－6　住宅ストックの平均床面積の推移

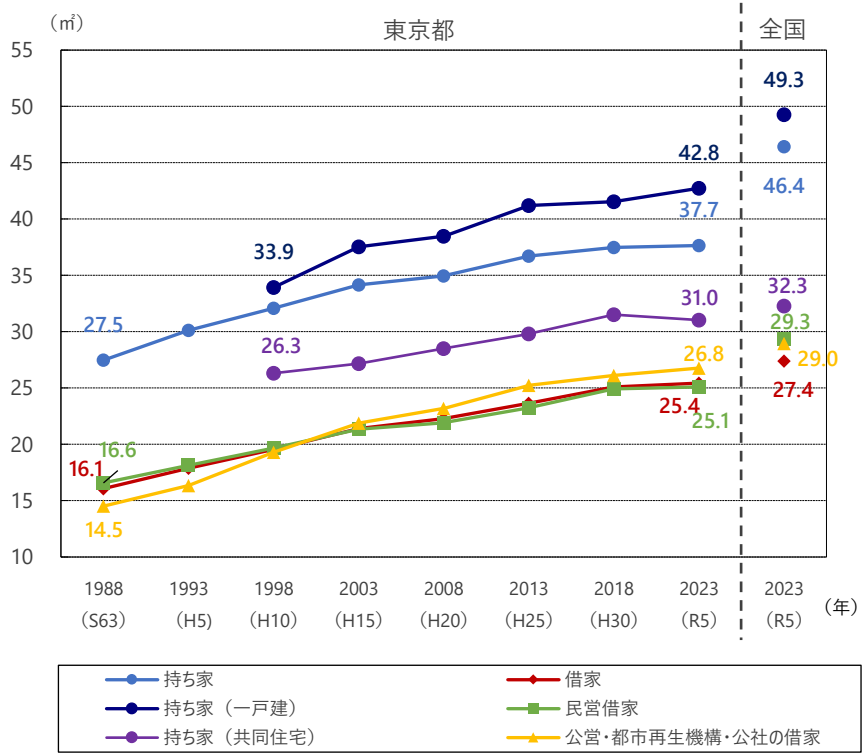
◇ 東京都における一住宅当たりの平均床面積を所有関係別に見ると、持ち家（90.5㎡）と借家（39.8㎡）では大きな差がある。また、持ち家の建て方別に見ると、一戸建（109.0㎡）と共同住宅（69.2㎡）では大きな差がある。

◇ 東京都における一人当たり平均床面積は年々増加している。

所有関係別及び建て方別住宅ストックの
平均床面積の推移（全国、都）



所有関係別及び建て方別住宅ストックの
一人当たり平均床面積の推移（全国、都）

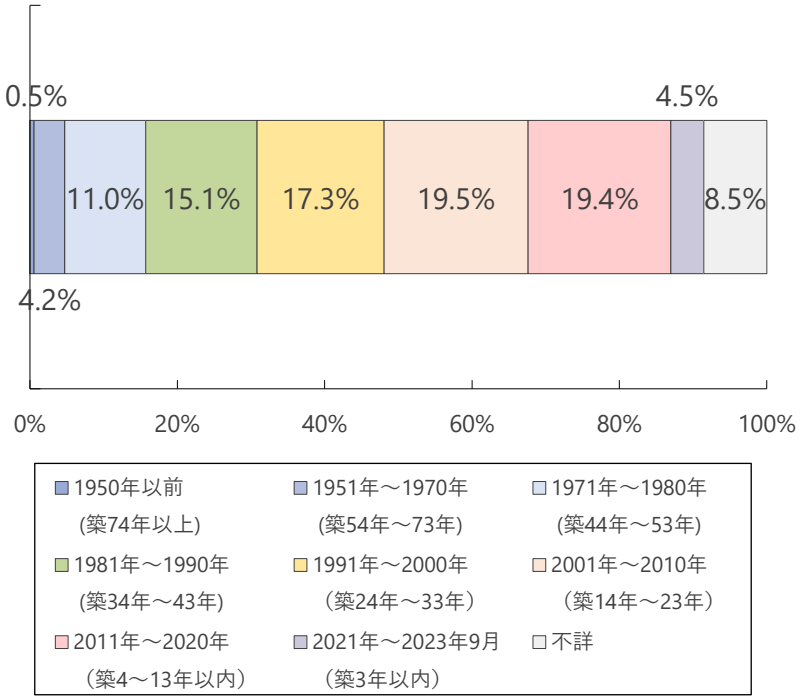


（資料）住宅・土地統計調査／総務省

2－7　住宅の築後経過年数

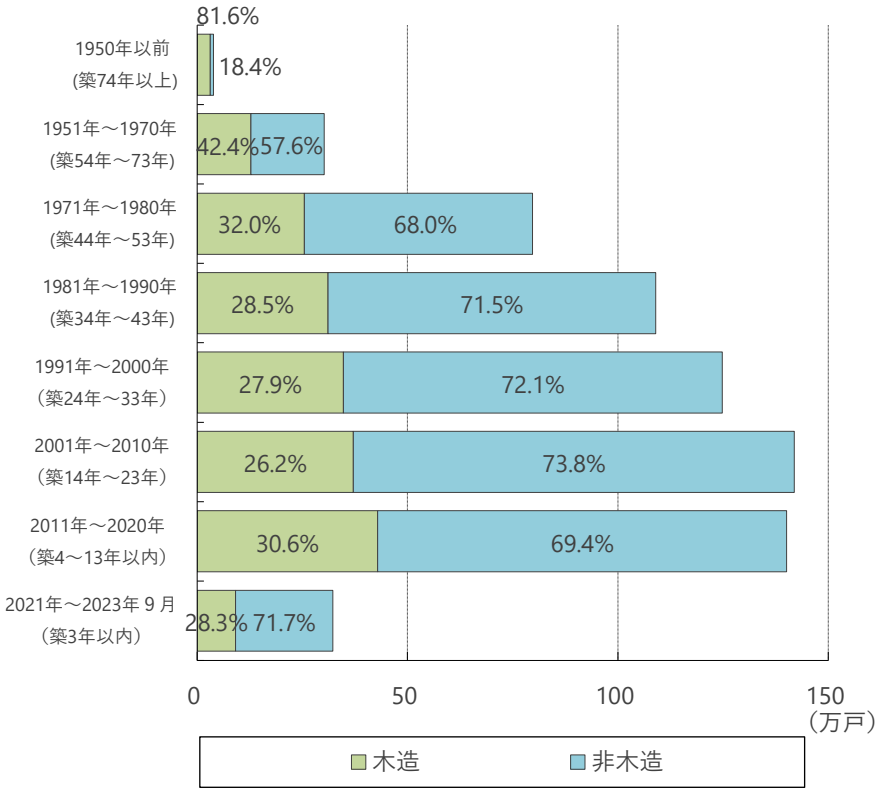
◇ 東京都における築44年以上を経過した住宅ストック（新耐震基準導入以前（1980（S55）年以前）に建築された住宅）は全体の約16%である。

住宅の築後経過年数別ストック構成比（東京都）



※築年数は令和５年調査

住宅の建築の時期・構造別ストック構成比（東京都）



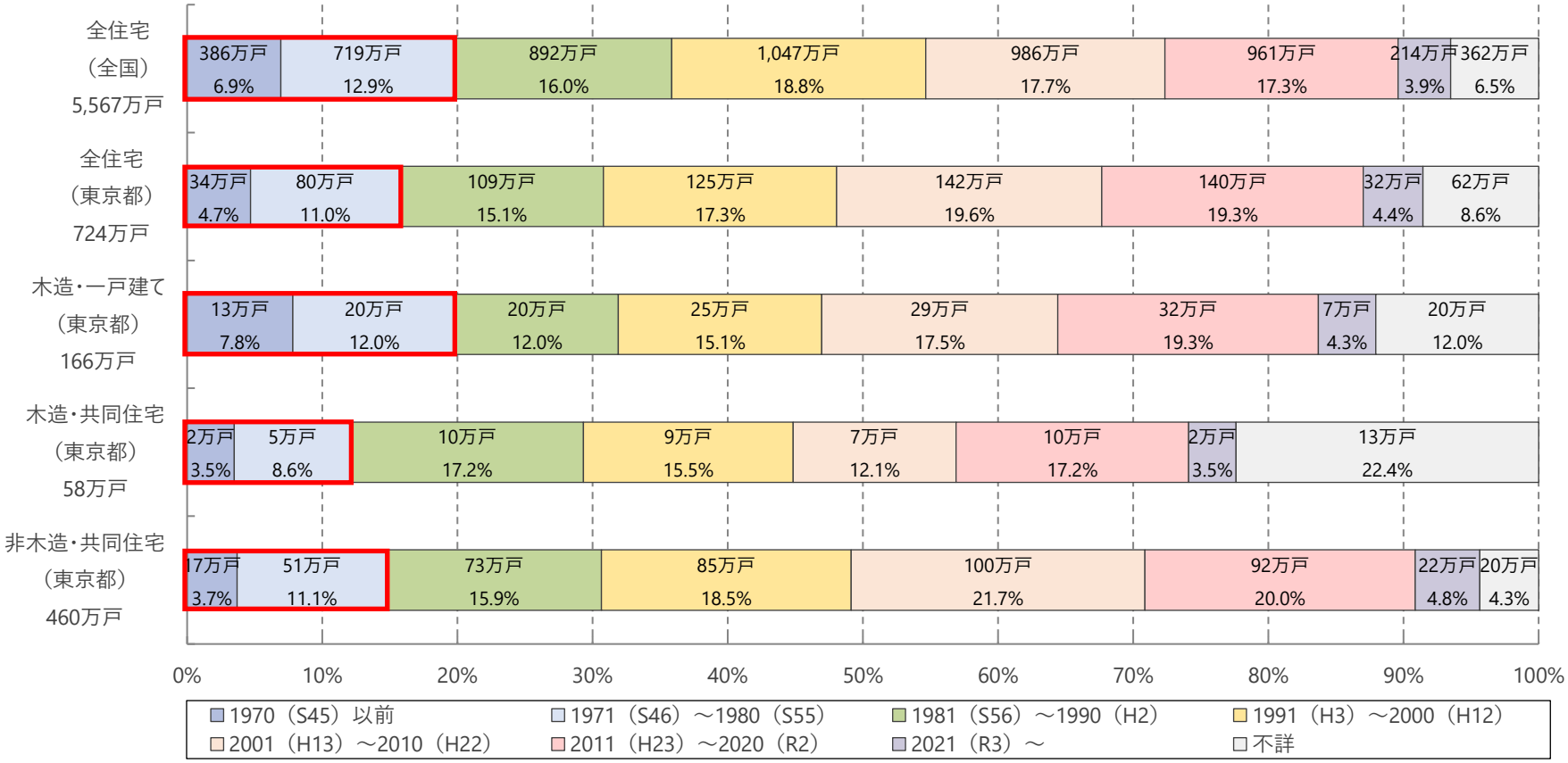
※築年数は令和５年調査、不詳は除く

（資料）令和５年住宅・土地統計調査／総務省

2－8　住宅の建築時期別ストック数

◇ 全国の全住宅ストックの約20%、東京都の全住宅ストックの約16%が新耐震基準導入以前に建築されている。

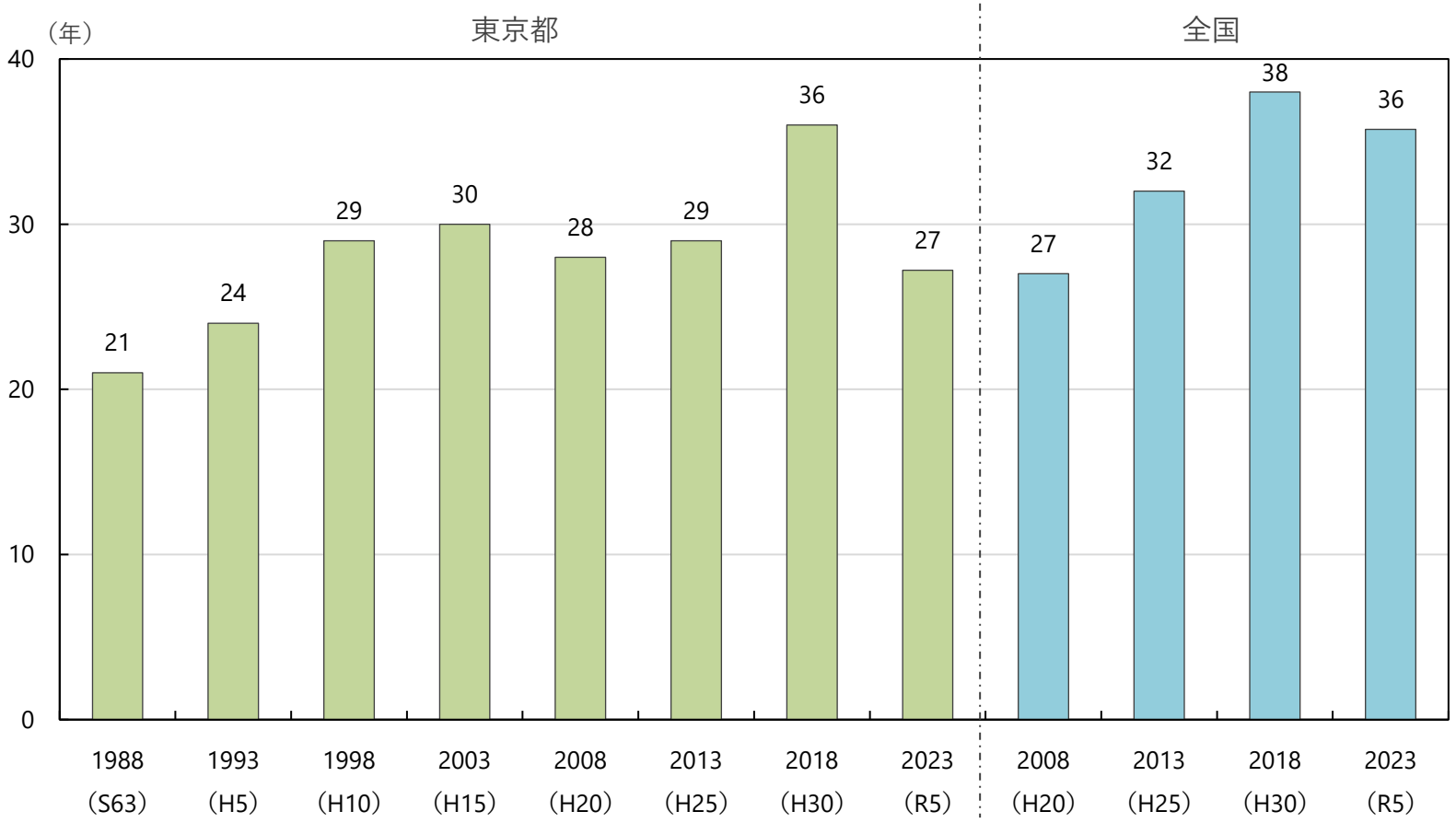
◇ 都の木造戸建住宅の約20%が新耐震基準導入以前に建築されている。



（資料）令和５年住宅・土地統計調査／総務省

2－9　滅失住宅の平均築後年数の推移

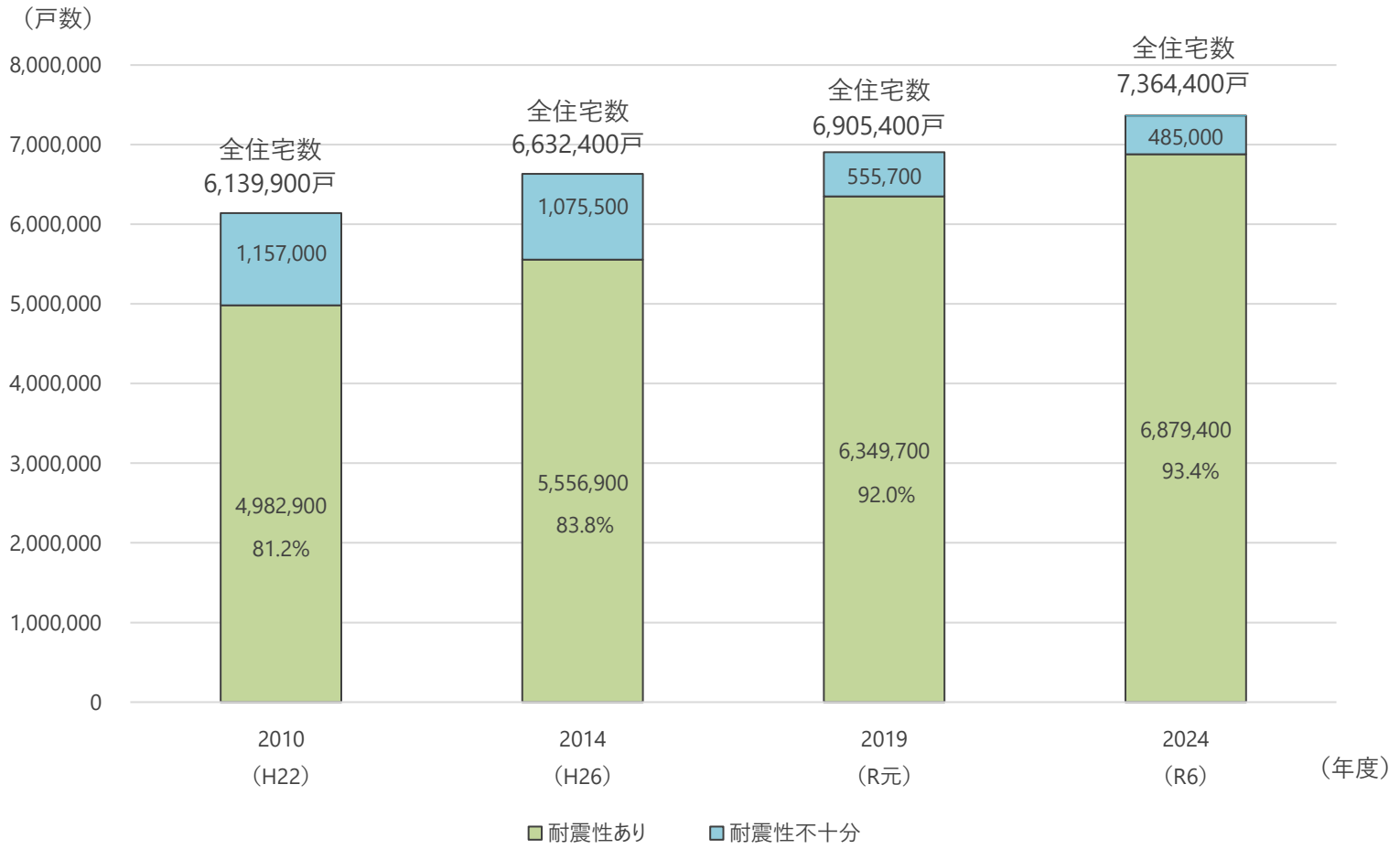
◇ 東京都における滅失住宅の平均築後年数の推移をみると、1998（H10）年以降は30年程度で推移しており、全国平均と比べて短くなっている。



（資料）令和５年住宅・土地統計調査／総務省 に基づき、国土交通省と同様の計算方法により東京都住宅政策本部が作成

2－10　住宅の耐震化の状況

◇ 2024（R６）年度末における、耐震性がある住宅の割合は、約93.4%である。



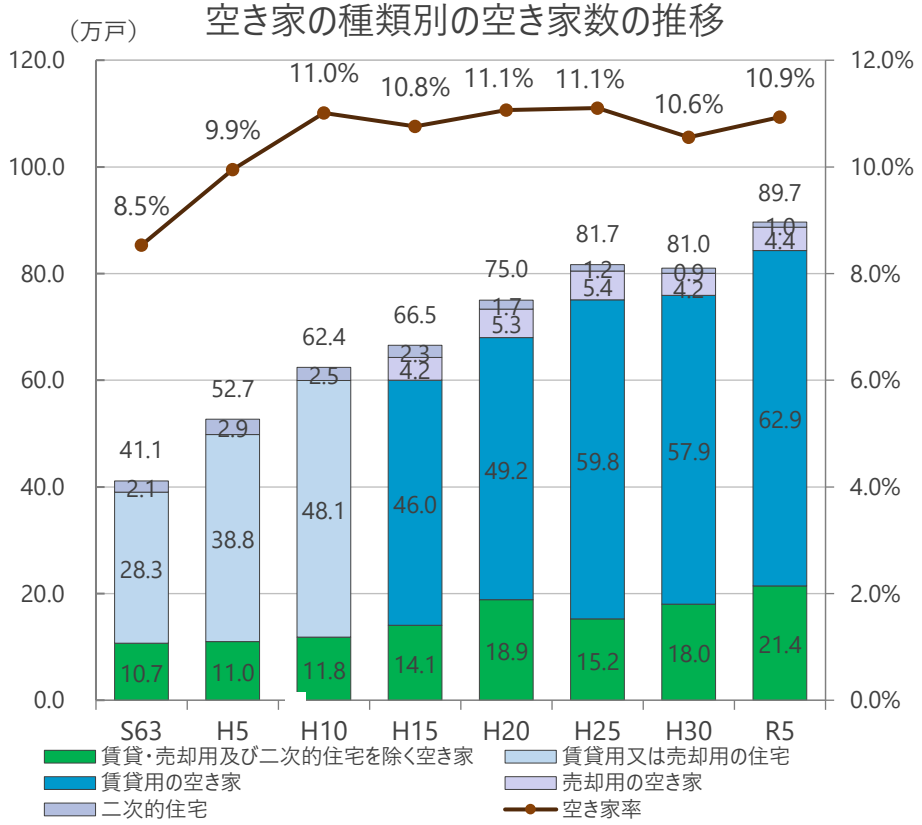
（資料）東京都耐震改修促進計画（令和８年３月改定）／東京都都市整備局

（注）数字は各年度末のもの

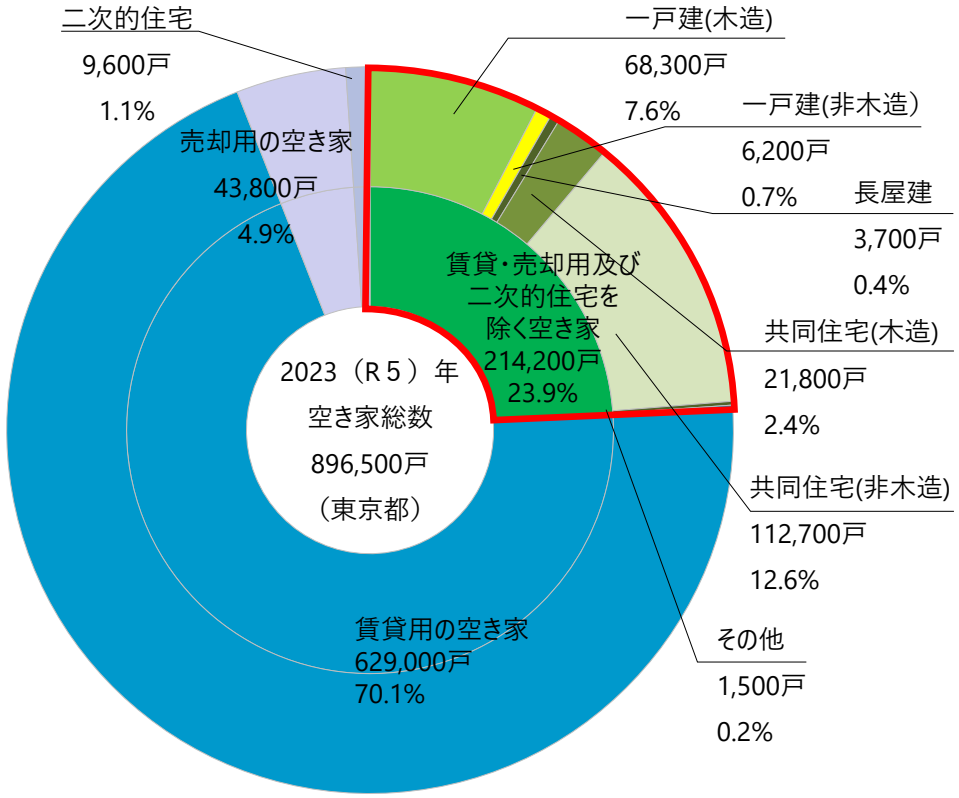
2－11　空き家数・空き家率の推移、空き家の種類別内訳

◇ 空き家の総数はこの35年で2.2倍（41.1万戸→89.7万戸）に増加
◇ 空き家の種類別の内訳では、「賃貸又は売却用の住宅」が35年で2.4倍に増加
◇ 「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」のうち、「共同住宅（非木造）」が一番多く、次いで「一戸建（木造）」が多い。

空き家の種類別の空き家数の推移



空き家の種類別内訳



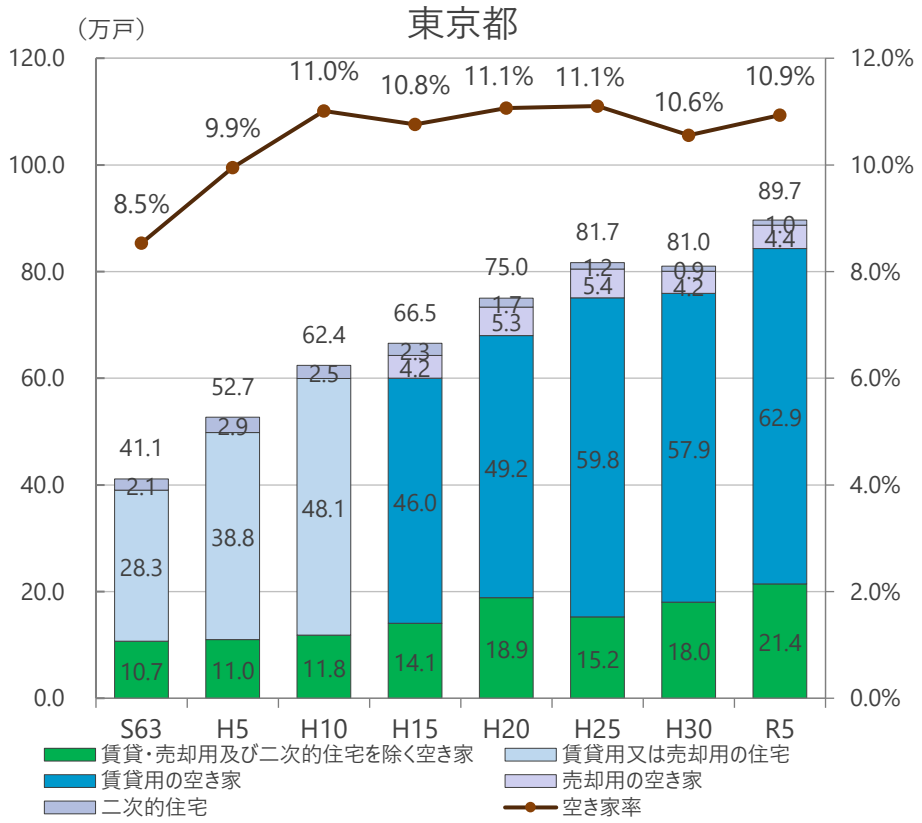
（注）令和５年から「その他の住宅」は、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」に、「賃貸用の住宅」は「賃貸用の空き家」、「売却用の住宅」は「売却用の空き家」に名称を変更

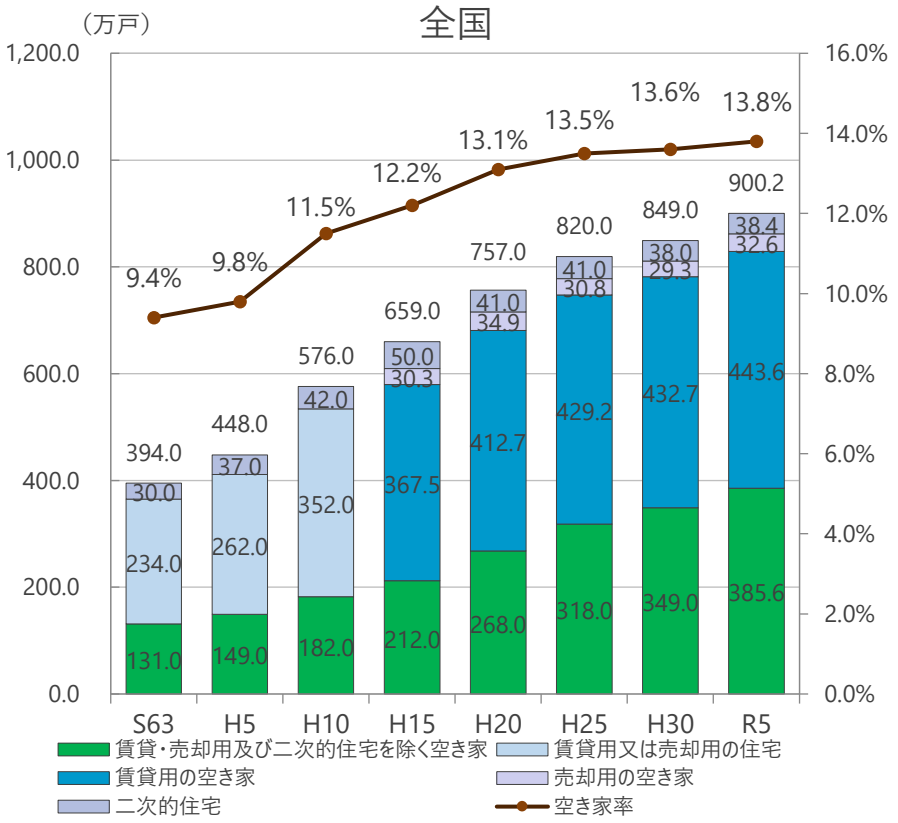
（資料）令和５年住宅・土地統計調査／総務省

2－12　空き家数・空き家率の推移（全国との比較）

◇ 都の空き家総数は2018（H30）年に減少したが、2023（R５）年に増加しており、経年的に見ると全国と同じく増加傾向にある。

◇ 都の空き家率は1998（H10）年以降概ね横ばいで推移している一方、全国の空き家率は増加を続けている。



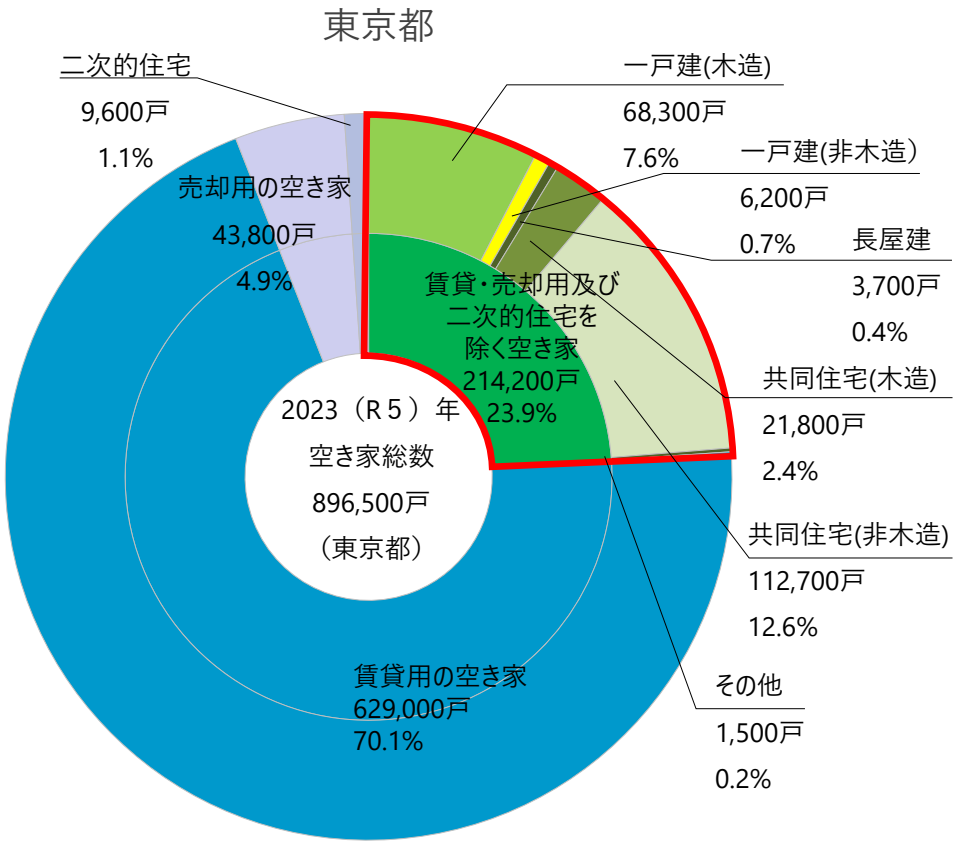


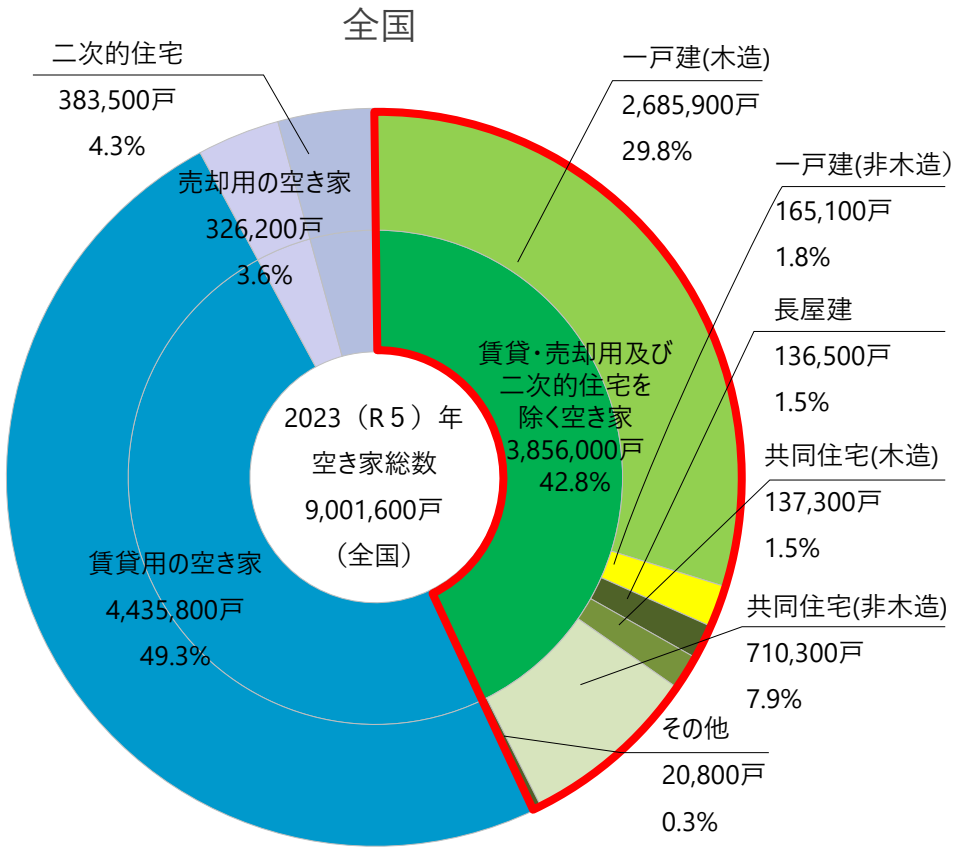
（注）令和５年から「その他の住宅」は、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」に、「賃貸用の住宅」は「賃貸用の空き家」、「売却用の住宅」は「売却用の空き家」に名称を変更

（資料）令和５年住宅・土地統計調査／総務省

2－13　空き家の種類別内訳（全国との比較）

◇ 都は全国と比較して、賃貸用の住宅の割合が高く、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家の割合が低い。また、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家のうち、都は一戸建（木造）の割合が低く、共同住宅（非木造）の割合が高い。





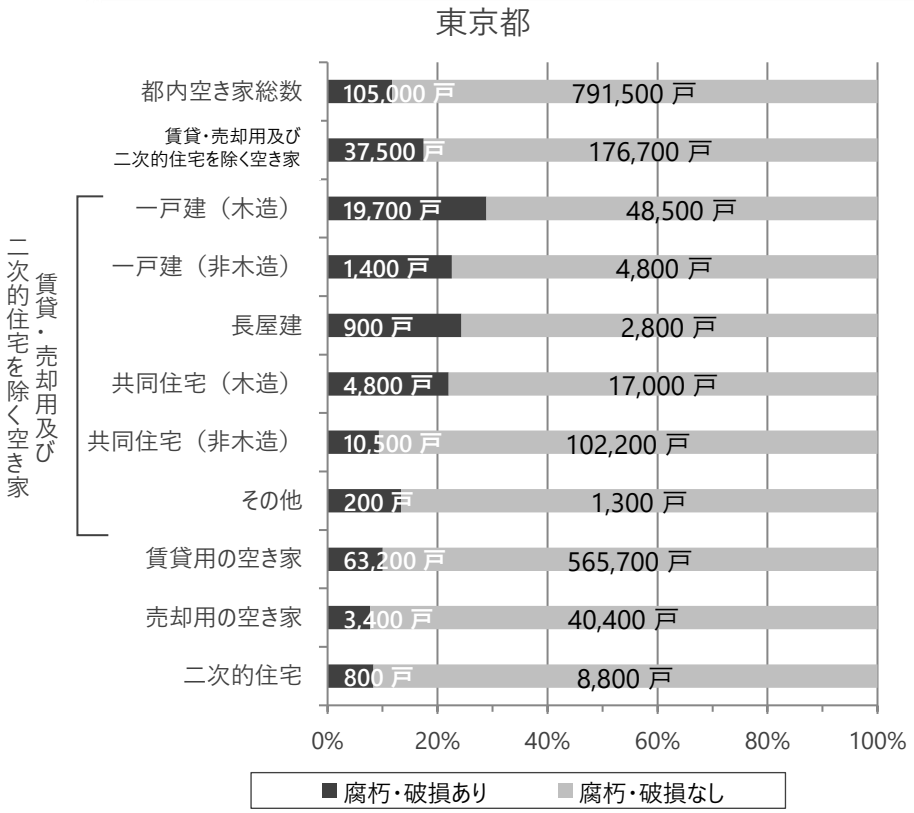
（注）令和５年から「その他の住宅」は、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」に、「賃貸用の住宅」は「賃貸用の空き家」、「売却用の住宅」は「売却用の空き家」に名称を変更

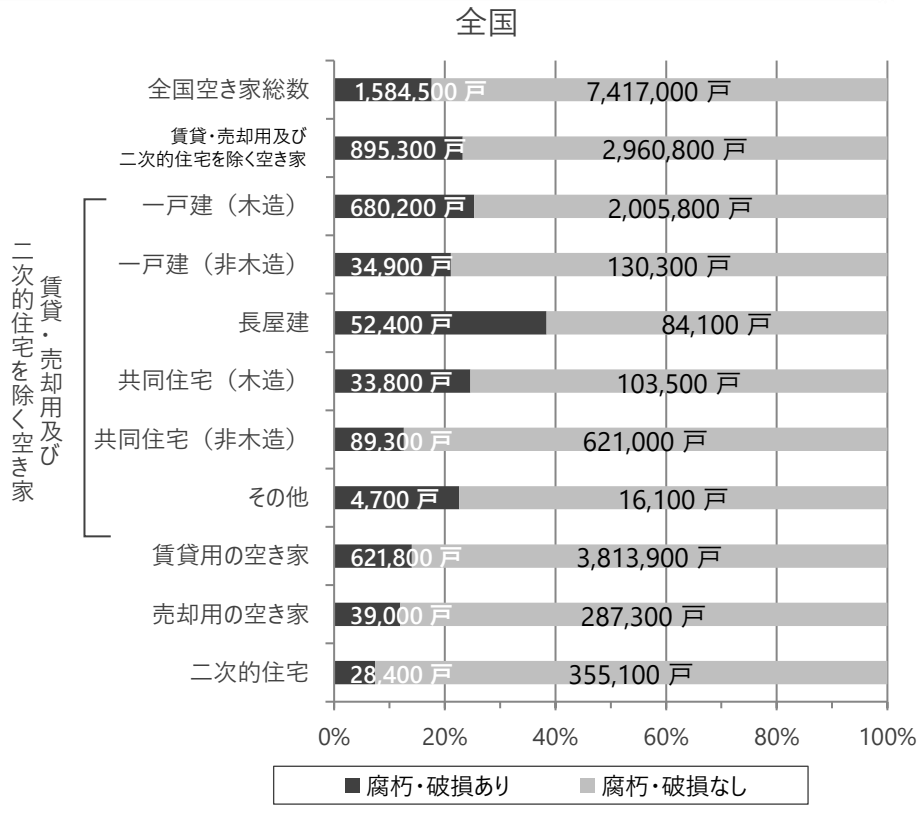
（資料）令和５年住宅・土地統計調査／総務省

2－14　空き家の種類別の腐朽・破損の状況

◇ 東京都の空き家において、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家の腐朽・破損ありの割合が相対的に高い（約17.5%）が、全国の割合（約23.2%）と比較すると低い。

◇ 東京都の賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家では、一戸建（木造）、長屋建、共同住宅（木造）で有の割合が概ね25%と高い。これらは、全国で同様の傾向がみられる。





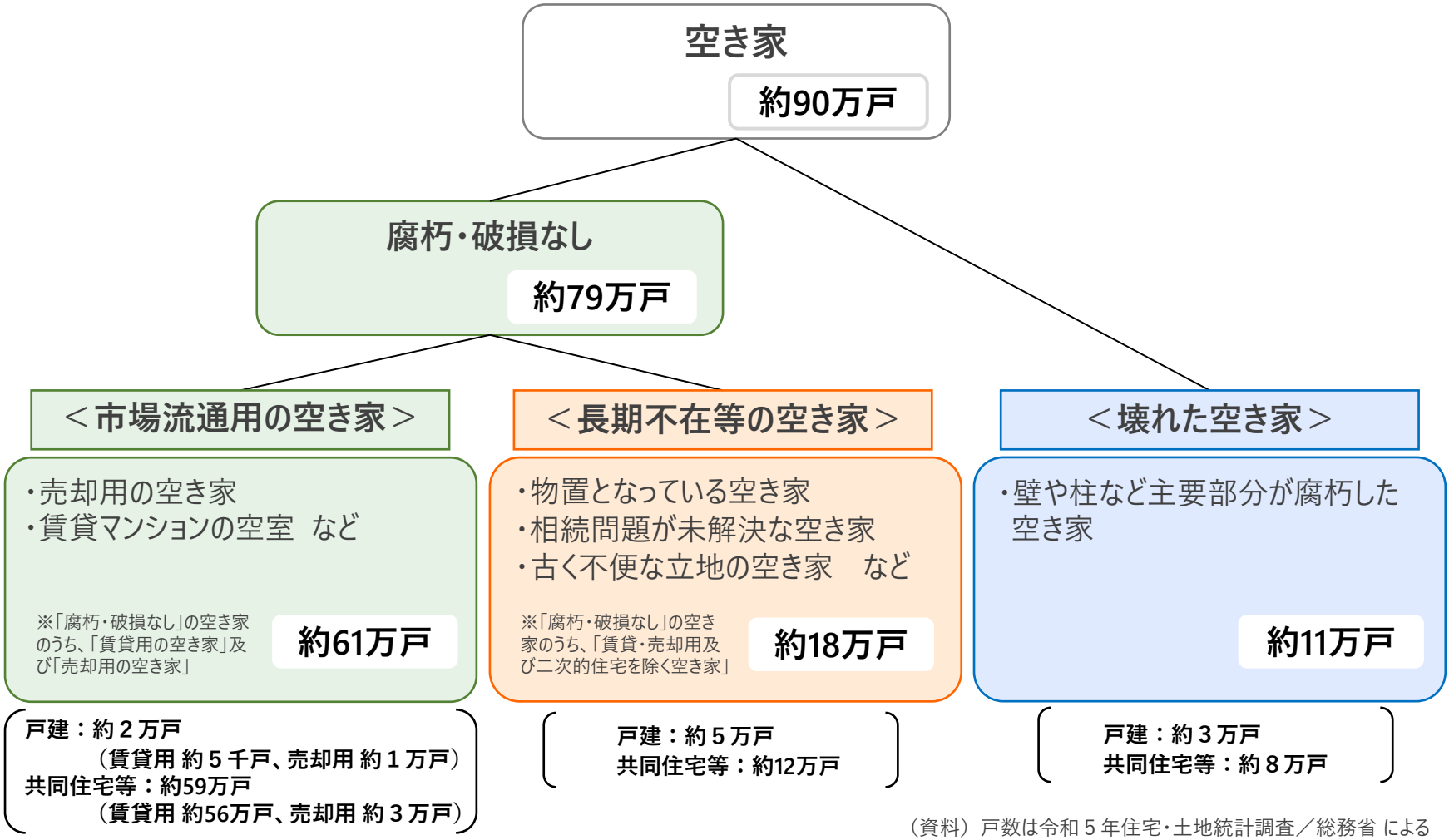
（注）令和５年から「その他の住宅」は、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」に、「賃貸用の住宅」は「賃貸用の空き家」、「売却用の住宅」は「売却用の空き家」に名称を変更

（資料）令和５年住宅・土地統計調査／総務省

2－15　空き家の類型ごとの状況

◇　都内の空き家は約90万戸

◇　そのうち、市場流通用の空き家は約61万戸、長期不在等の空き家は約18万戸



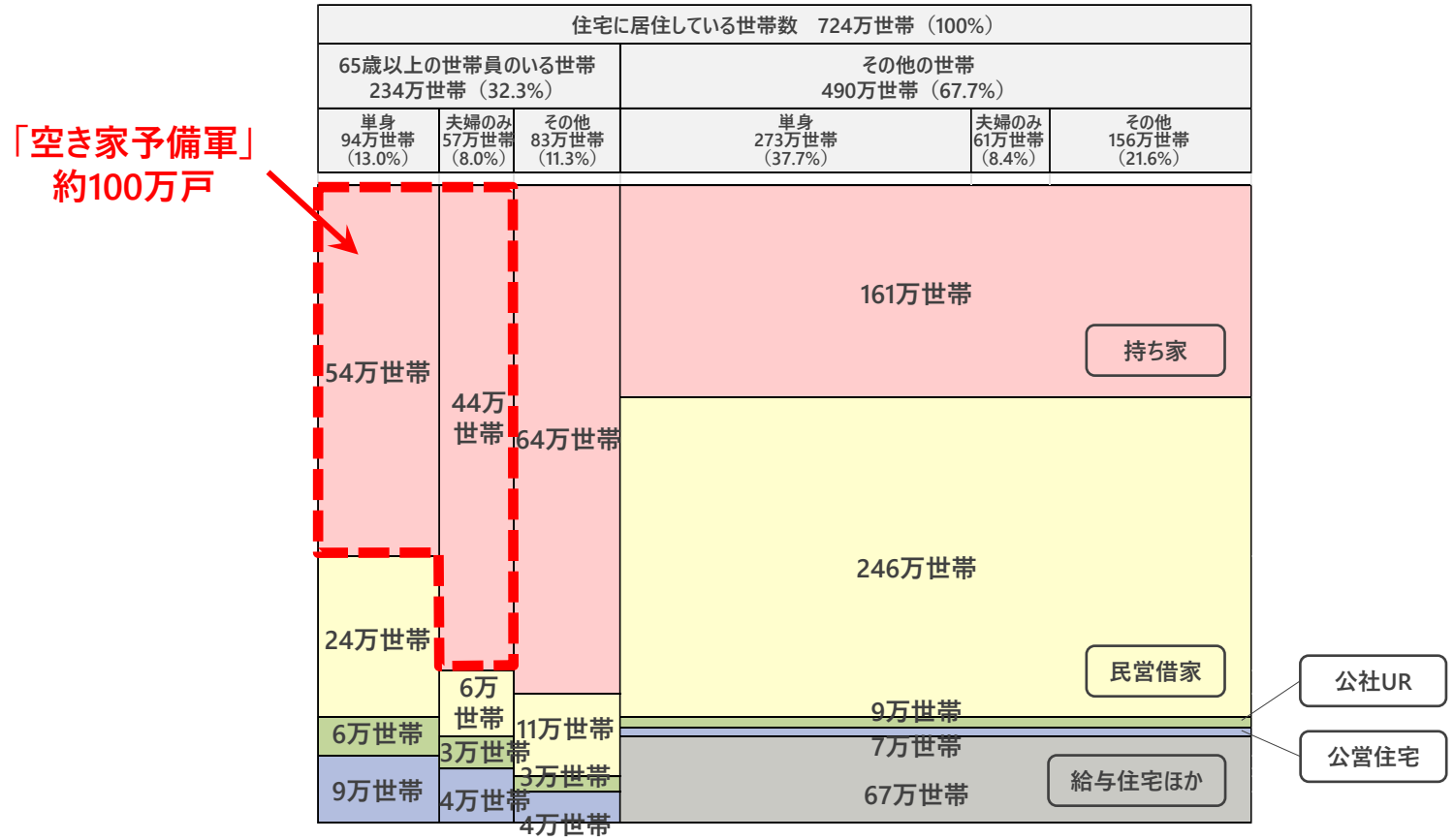
（資料）戸数は令和５年住宅・土地統計調査／総務省 による

2－16 「空き家予備軍」の状況（高齢者世帯の住まいの状況）

◇ 65歳以上の世帯員のいる世帯の住まいの状況は、持ち家は約７割、借家は約３割

◇ このうち、65歳以上の世帯員がいる単身又は夫婦のみ世帯の持ち家（約100万戸）は、将来空き家になるおそれがある「空き家予備軍」

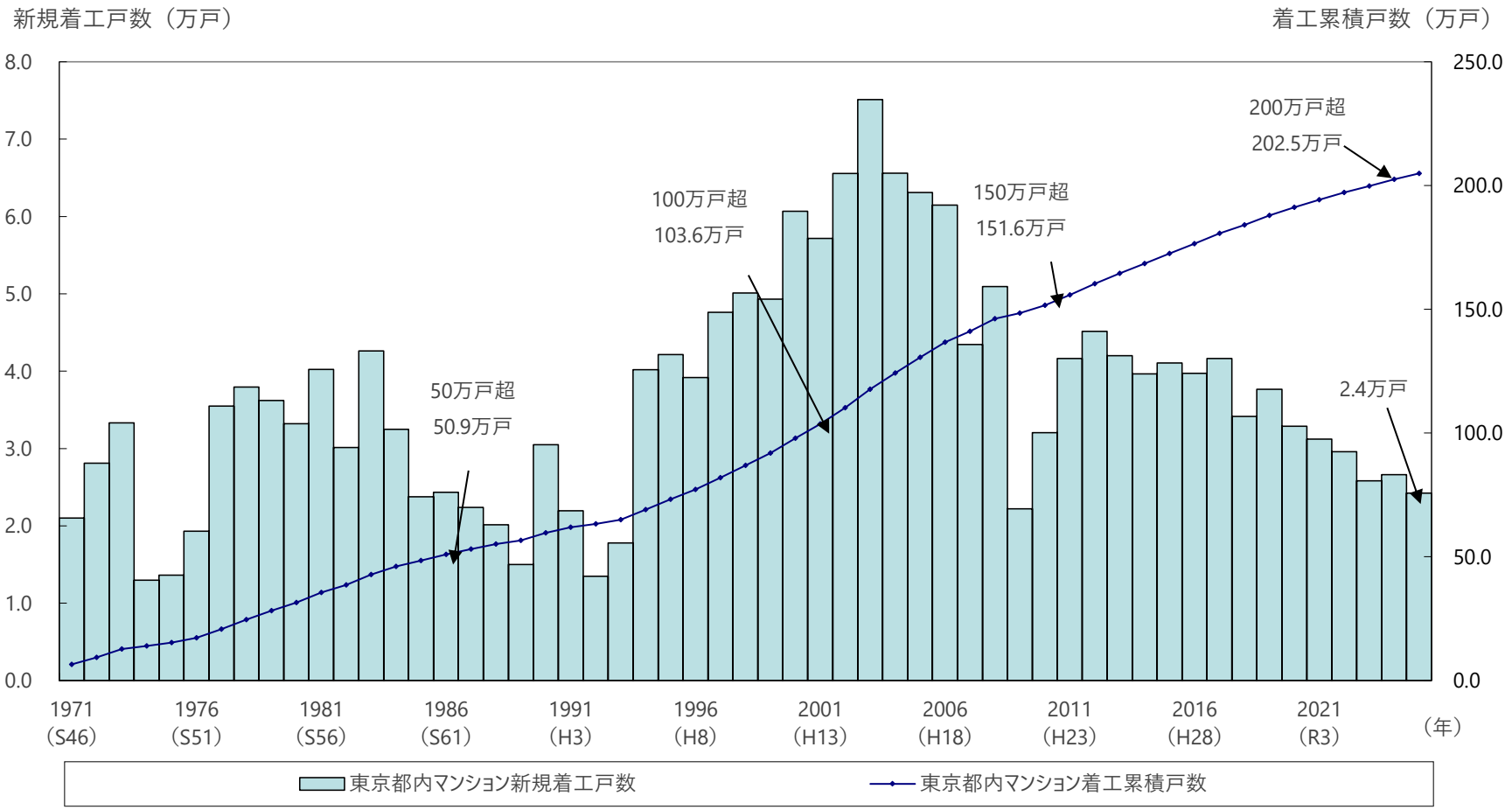
高齢者世帯の住まいの状況（持ち家・借家）



（資料）令和５年住宅・土地統計調査／総務省 を基に作成

2－17　分譲マンション新規着工戸数・着工累計戸数

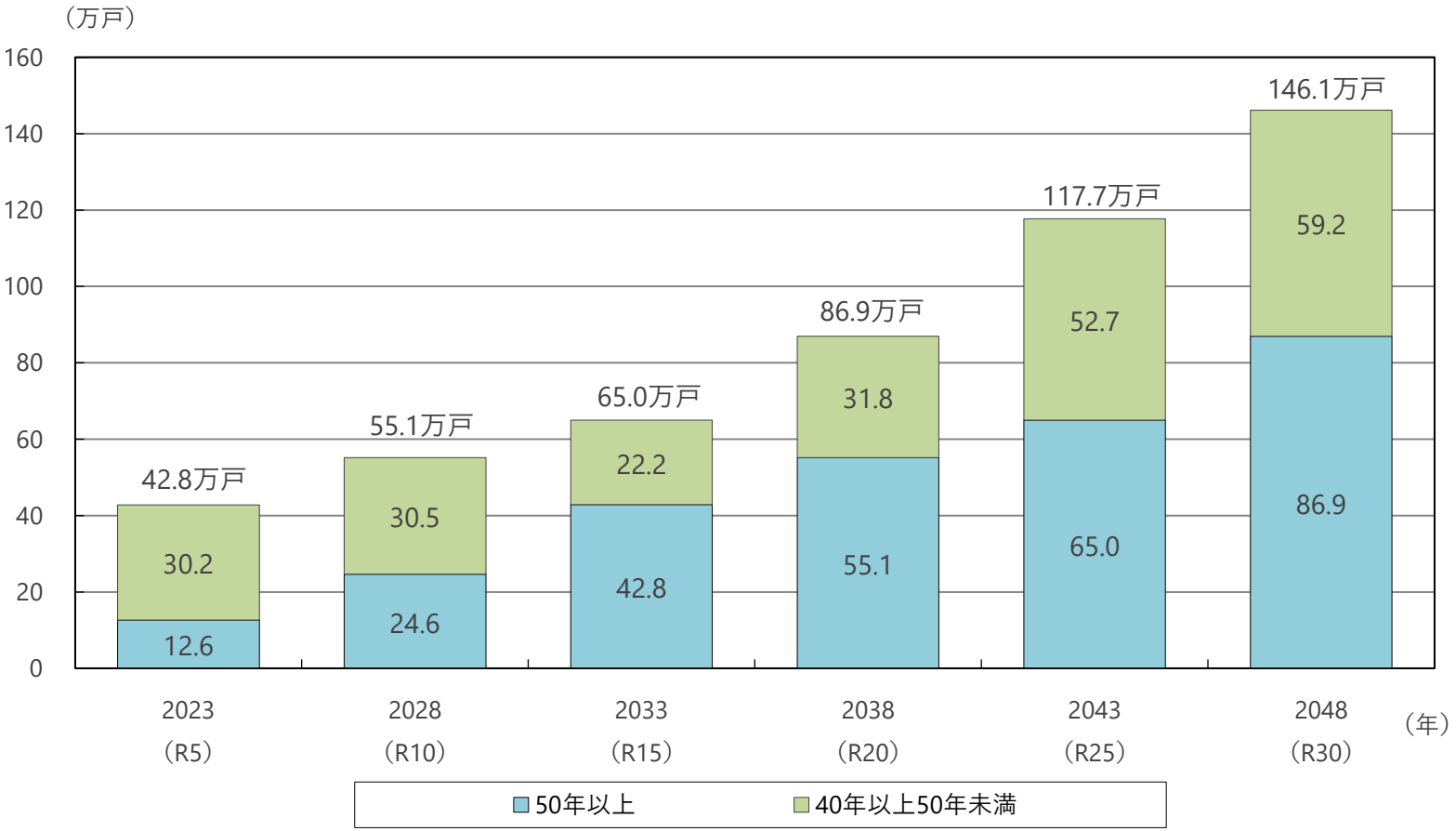
◇ 2025（R７）年の都内分譲マンションの新規着工戸数は約2.4万戸であり、着工累積戸数は約204.9万戸である。



（資料）住宅・土地統計調査／総務省、住宅着工統計／東京都住宅政策本部 を基に作成
（備考）1970（S45）年以前のストック集計は「平成10年住宅・土地統計調査」による。以降は、「住宅着工統計」による着工戸数を加算

2－18　着工から40年以上のマンション戸数の推移

◇ 築40年以上経過したマンションの戸数は、建替えが進まなければ、2048（R30）年には2023（R５）年の約3.41倍 に達する見込み



（資料）住宅・土地統計調査／総務省、住宅着工統計／東京都住宅政策本部 を基に作成
（備考）1970（S45）年以前のストック集計は「平成10年住宅・土地統計調査」による。以降は、「住宅着工統計」による着工戸数を加算

2－19　マンション管理の現状（管理状況届出制度）

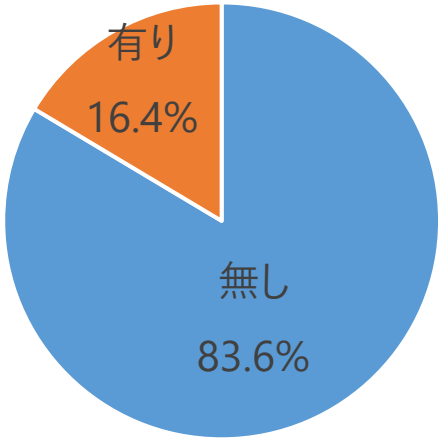
◇ 都は、マンション管理条例に基づき、管理組合がマンションの管理状況を届け出る「管理状況届出制度※」を2020（R２）年４月１日から開始

◇ 2026（R８）年３月末では、要届出マンションの約96.5%から届出がなされており、このうち約16.4%において管理不全の兆候が見られた

※　1983（S58）年以前に建築された６戸以上のマンションの管理状況届出を義務化
要届出７項目のうち、１つでも無しの場合、管理不全の兆候あり

●届出数　10,810件（届出率：約96.5%）

【管理不全の兆候の有無】

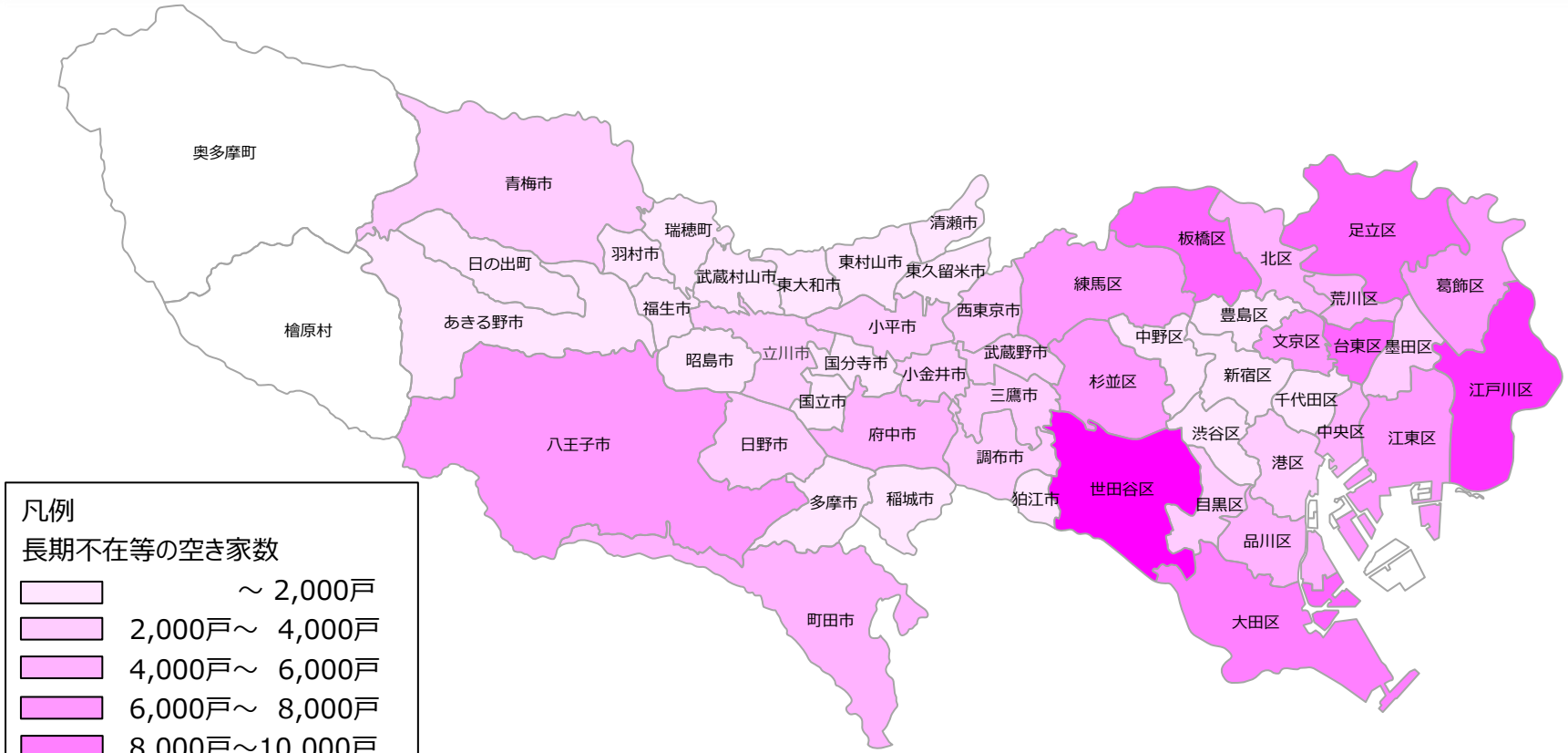


主な届出項目

管理組合の有無	なし：4.8%
管理規約の有無	なし：4.7%
修繕積立金の有無	なし：5.4%
修繕の計画的な実施の有無	**なし：10.3%**

2－20　区市町村別の長期不在等の空き家数の状況

◇　区市町村別の長期不在等の空き家数の状況は以下のとおり。



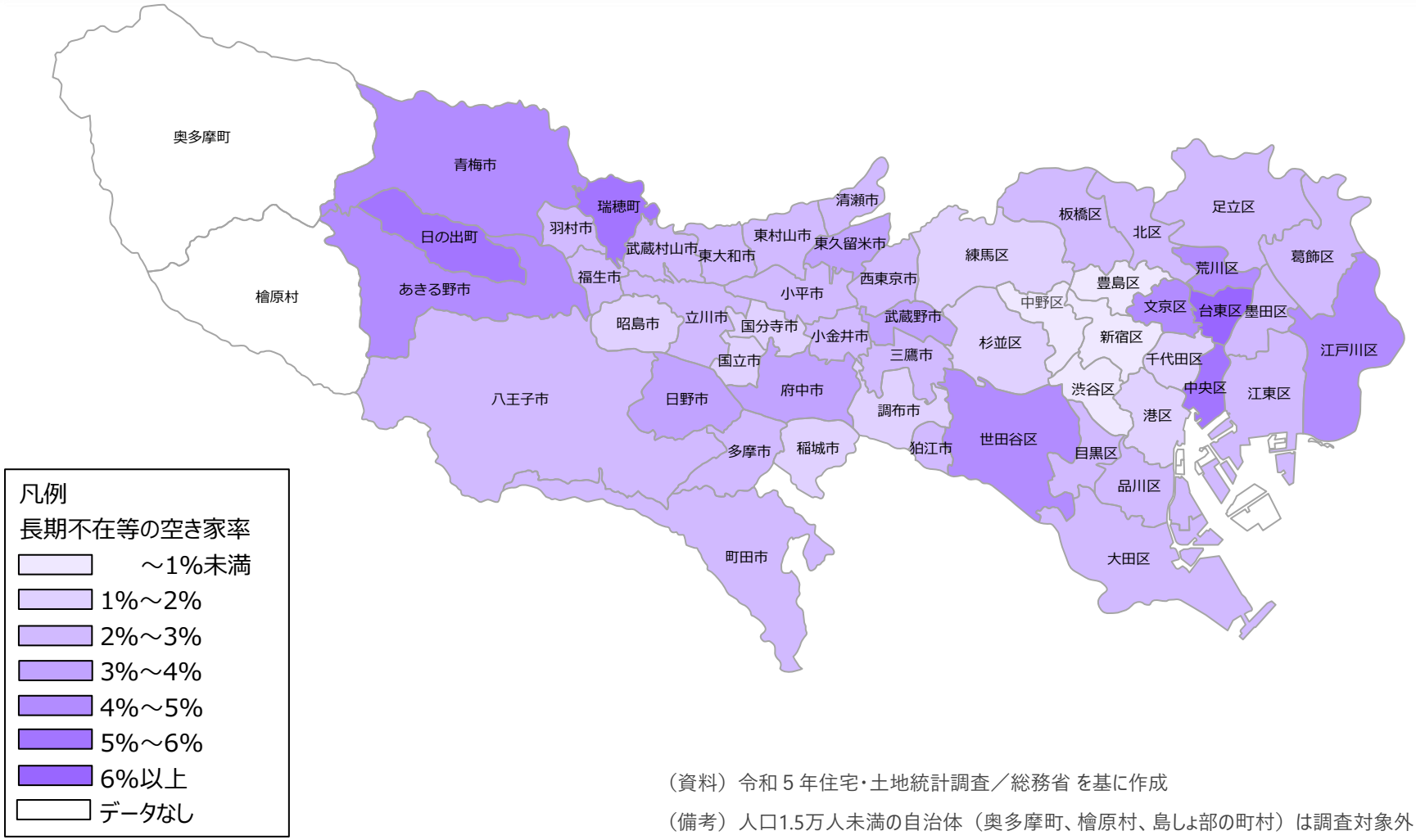
凡例
長期不在等の空き家数
～ 2,000戸
2,000戸～ 4,000戸
4,000戸～ 6,000戸
6,000戸～ 8,000戸
8,000戸～10,000戸
10,000戸～12,000戸
12,000戸～14,000戸
14,000戸～16,000戸
16,000戸～
データなし

（資料）令和５年住宅･土地統計調査／総務省 を基に作成

（備考）人口1.5万人未満の自治体（奥多摩町、檜原村、島しょ部の町村）は調査対象外

2－21　区市町村別の長期不在等の空き家率の状況

◇　区市町村別の長期不在等の空き家率の状況は以下のとおり。

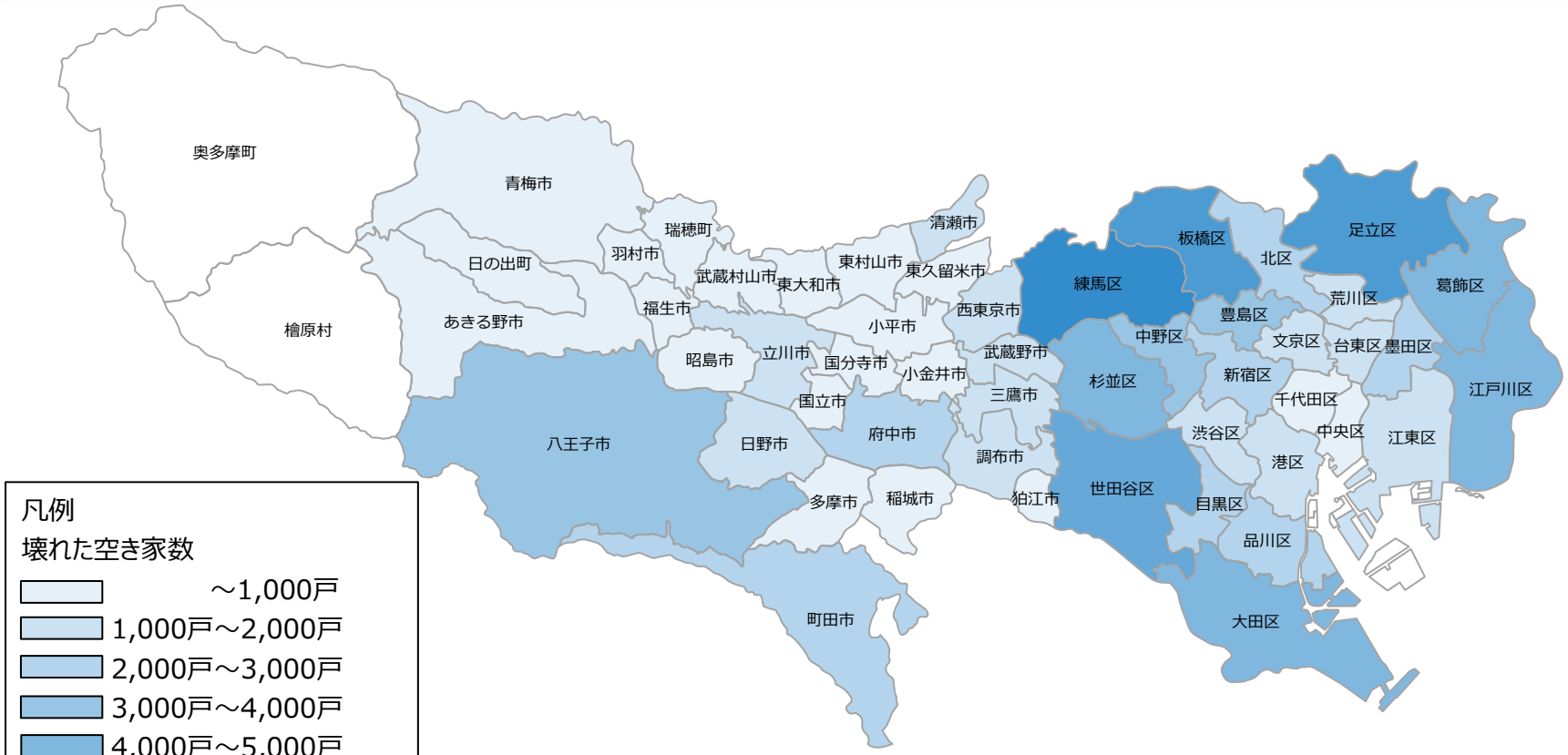


（資料）令和５年住宅･土地統計調査／総務省 を基に作成

（備考）人口1.5万人未満の自治体（奥多摩町、檜原村、島しょ部の町村）は調査対象外

2－22　区市町村別の壊れた空き家数の状況

◇　区市町村別の壊れた空き家数の状況は以下のとおり。

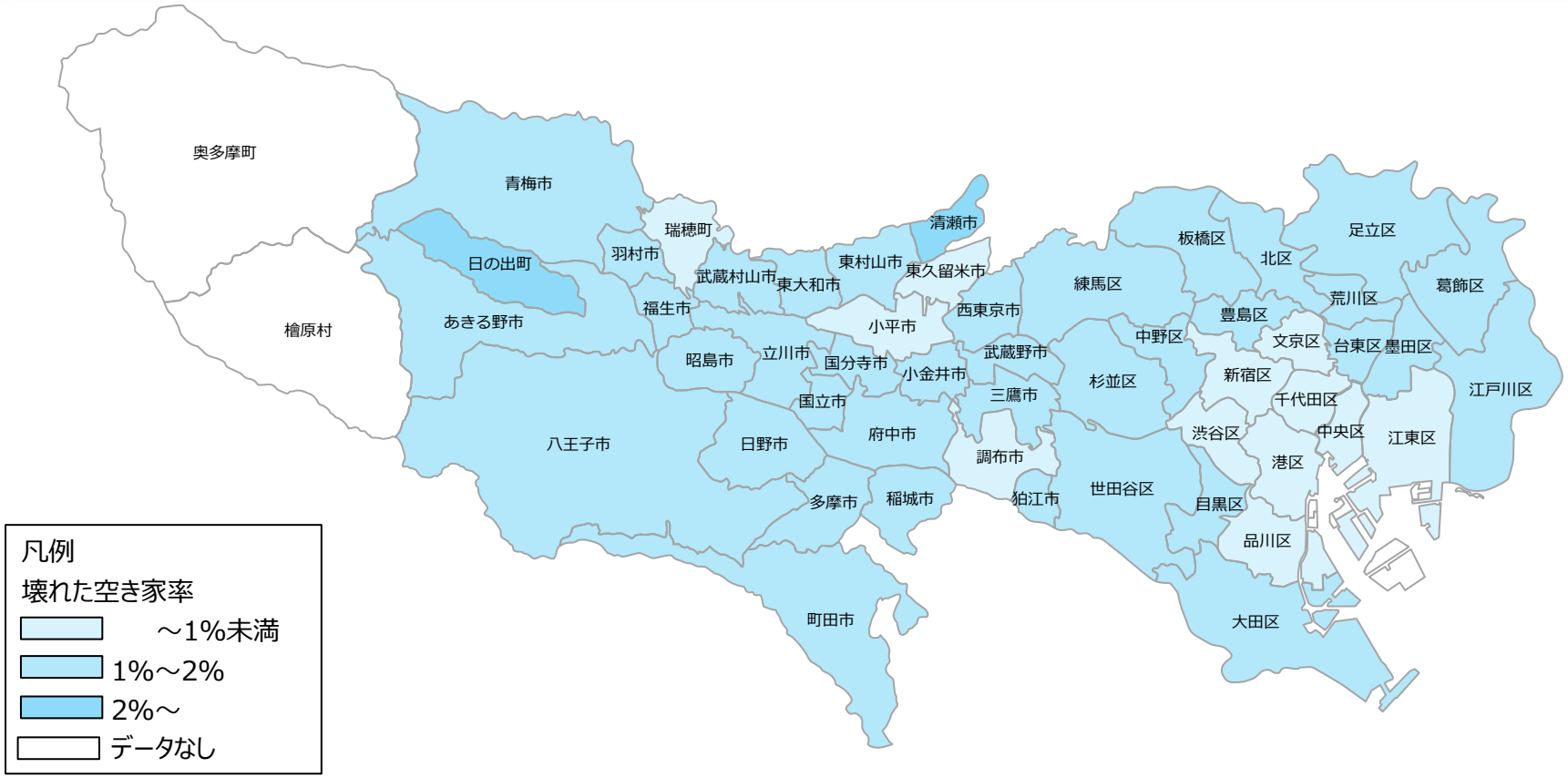


（資料）令和５年住宅･土地統計調査／総務省 を基に作成

（備考）人口1.5万人未満の自治体（奥多摩町、檜原村、島しょ部の町村）は調査対象外

2－23　区市町村別の壊れた空き家率の状況

◇　区市町村別の壊れた空き家率の状況は以下のとおり。

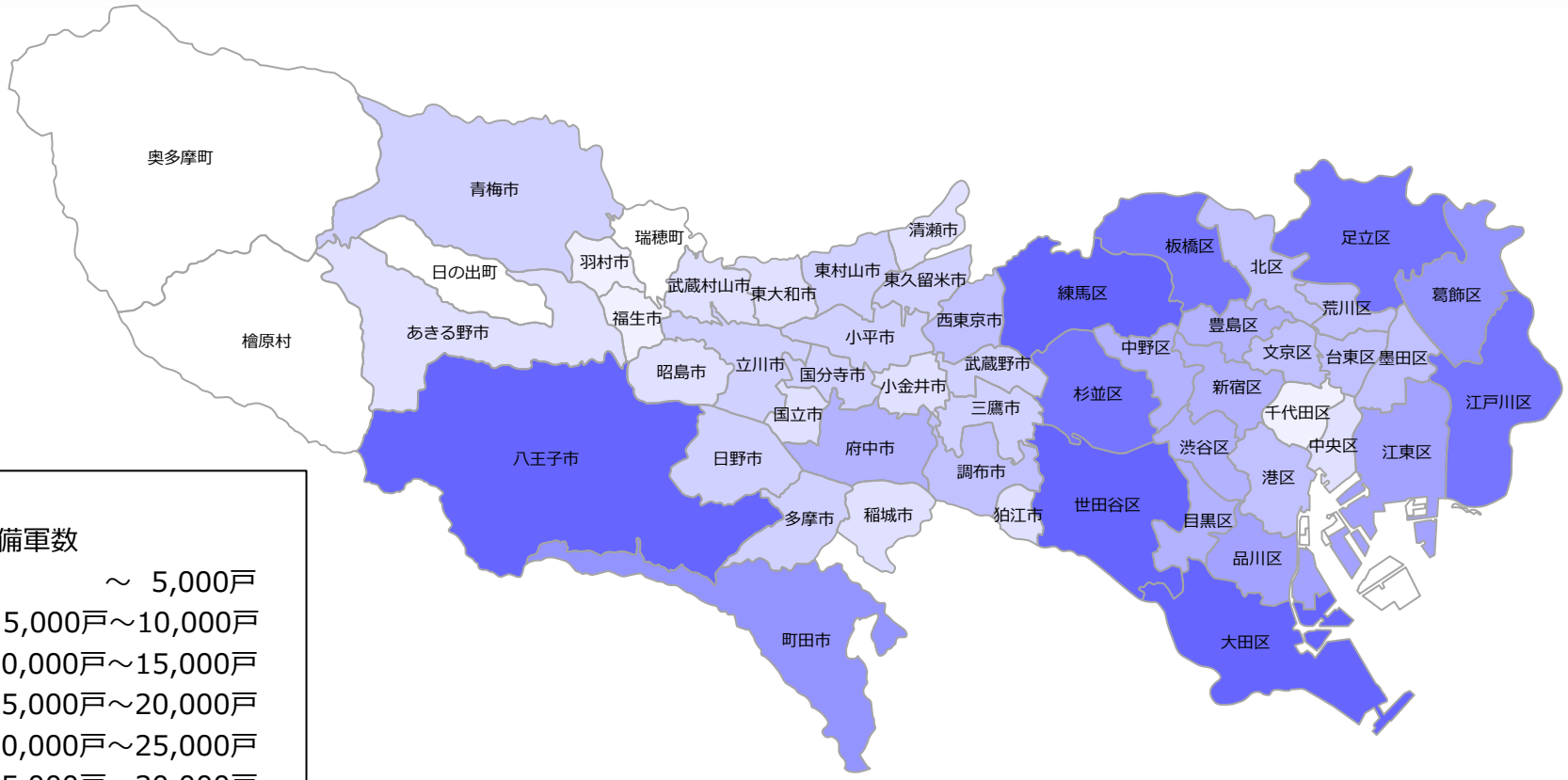


（資料）令和５年住宅・土地統計調査／総務省 を基に作成

（備考）人口1.5万人未満の自治体（奥多摩町、檜原村、島しょ部の町村）は調査対象外

2－24　区市町村別の空き家予備軍の状況

◇　区市町村別の空き家予備軍の状況は以下のとおり。



凡例
空き家予備軍数

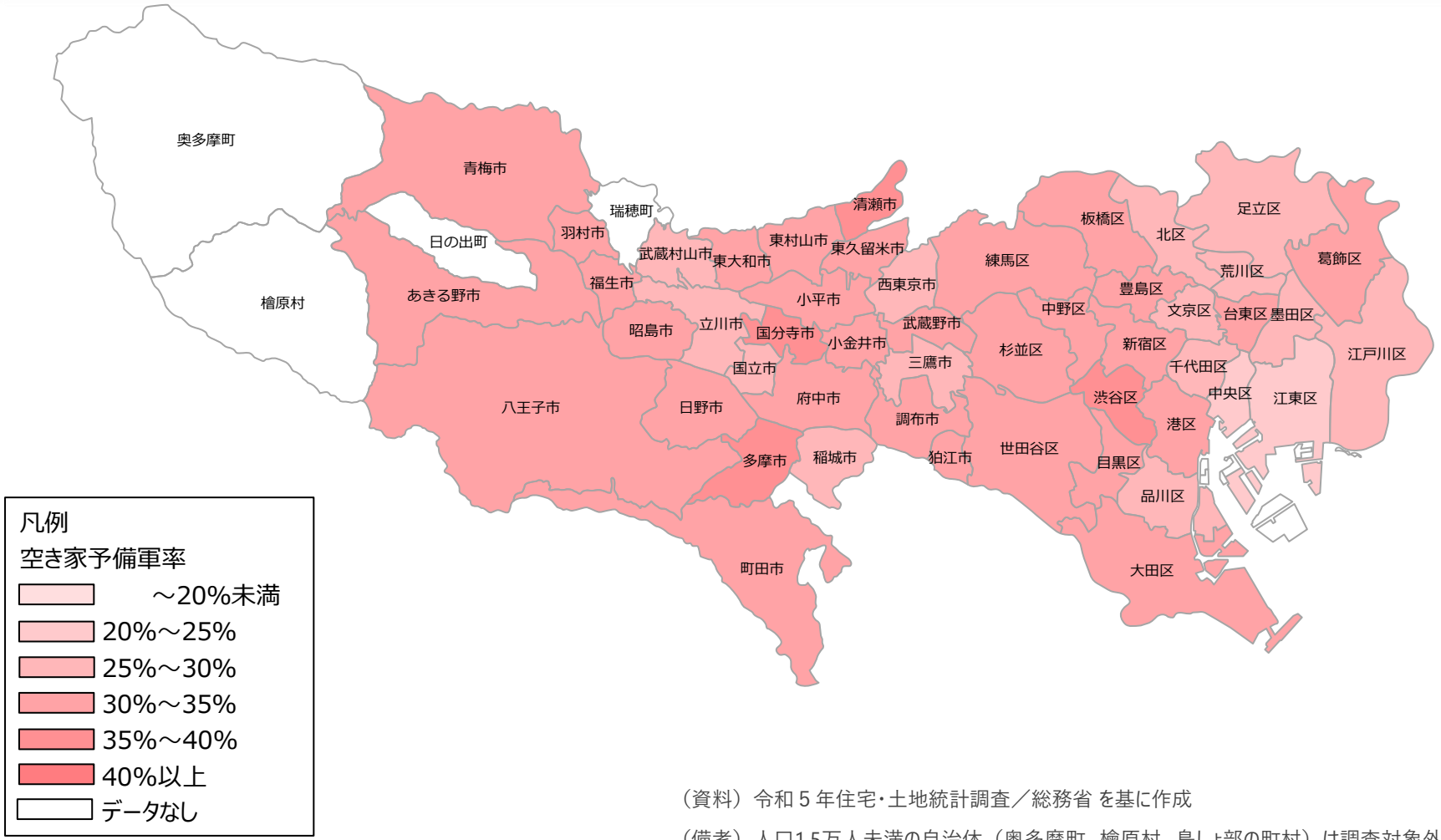
	～　5,000戸
	5,000戸～10,000戸
	10,000戸～15,000戸
	15,000戸～20,000戸
	20,000戸～25,000戸
	25,000戸～30,000戸
	30,000戸～35,000戸
	35,000戸～40,000戸
	40,000戸～45,000戸
	45,000戸～
	データなし

（資料）令和５年住宅・土地統計調査／総務省 を基に作成

（備考）人口1.5万人未満の自治体（奥多摩町、檜原村、島しょ部の町村）は調査対象外

2－25　区市町村別の空き家予備軍率の状況

◇　区市町村別の空き家予備軍率（持ち家総数に対する空き家予備軍）の状況は以下のとおり。

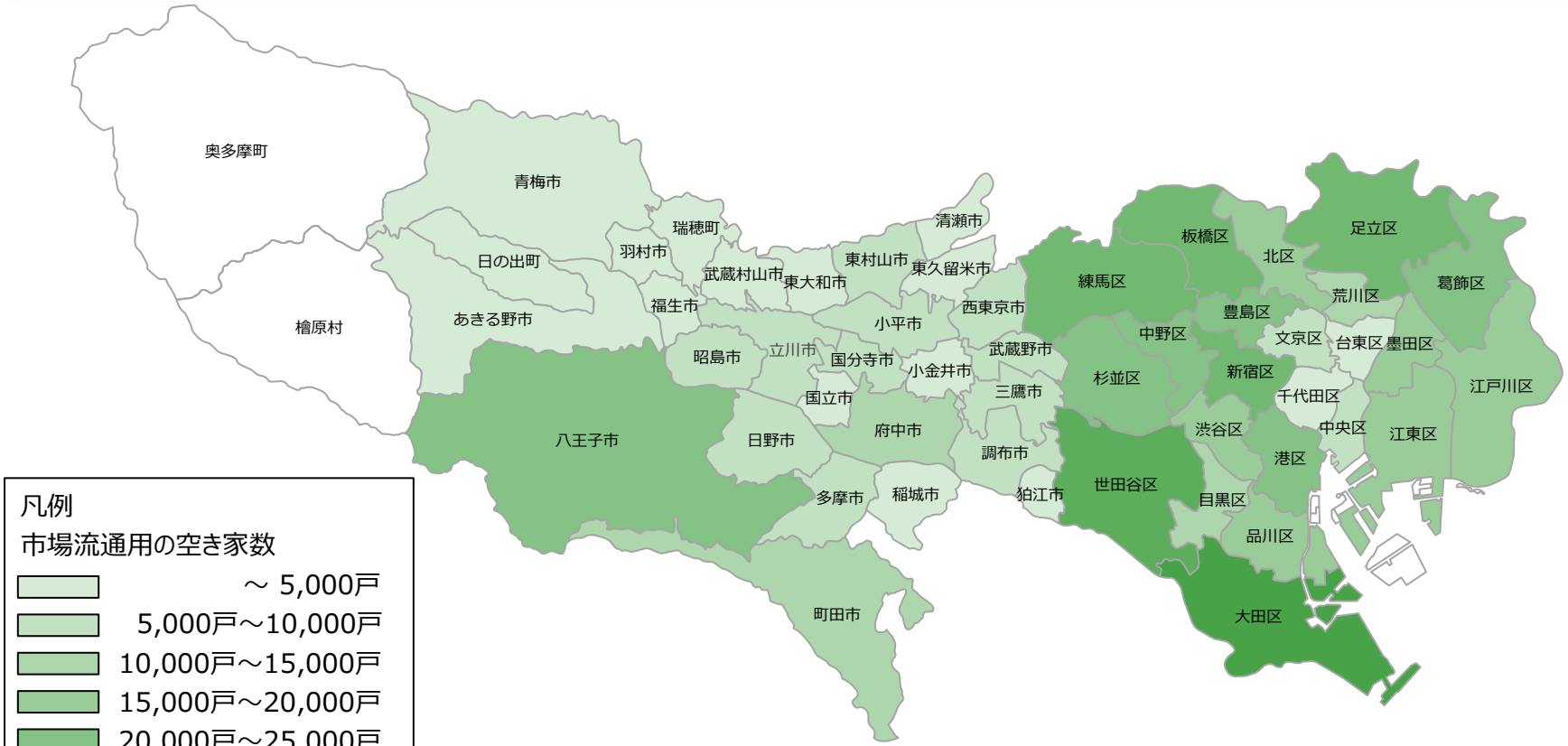


（資料）令和５年住宅・土地統計調査／総務省 を基に作成

（備考）人口1.5万人未満の自治体（奥多摩町、檜原村、島しょ部の町村）は調査対象外

2－26　区市町村別の市場流通用の空き家数の状況（総数）

◇　区市町村別の市場流通用の空き家数の状況（総数）は以下のとおり。



凡例
市場流通用の空き家数

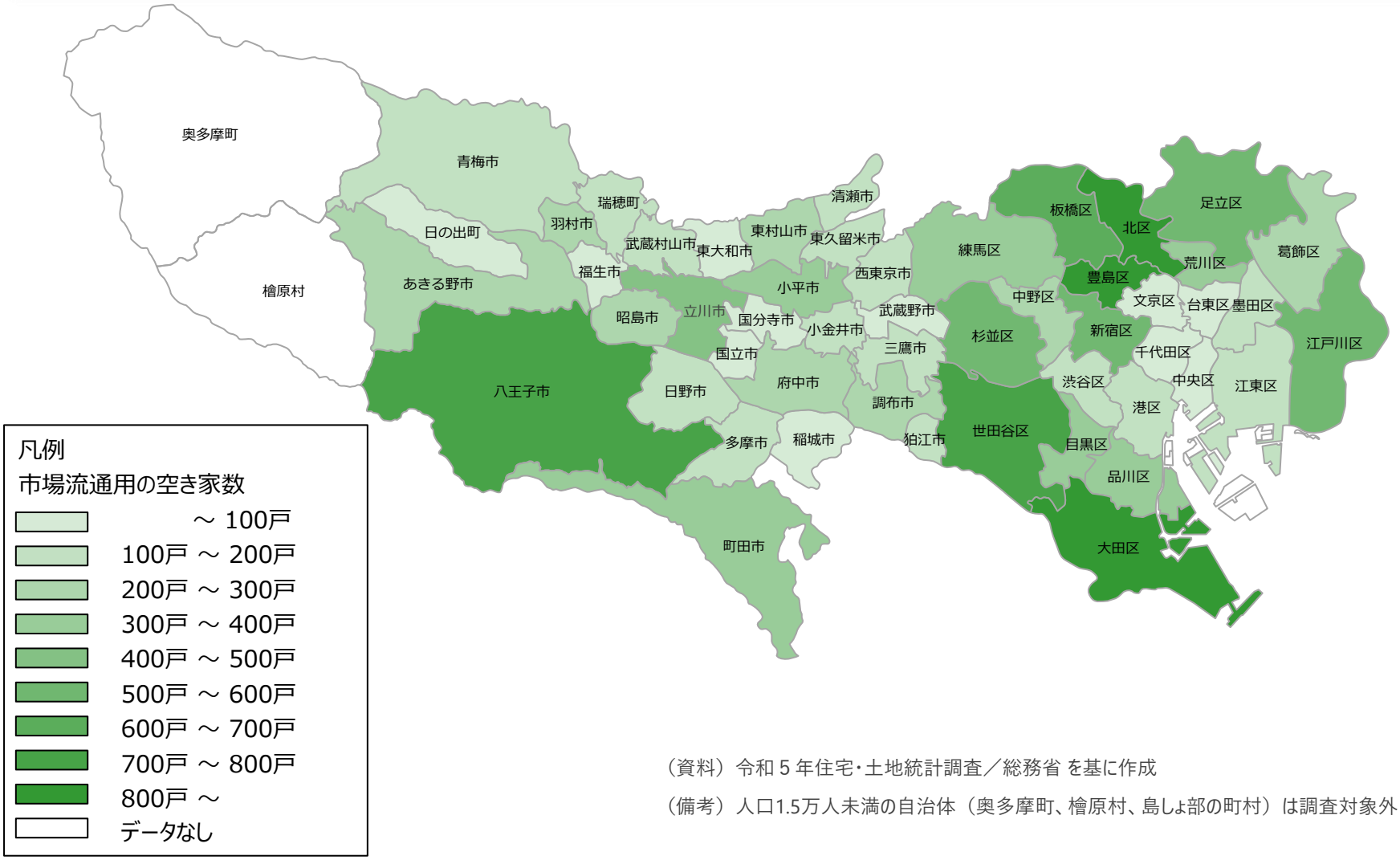
	～ 5,000戸
	5,000戸～10,000戸
	10,000戸～15,000戸
	15,000戸～20,000戸
	20,000戸～25,000戸
	25,000戸～30,000戸
	30,000戸～35,000戸
	35,000戸～40,000戸
	40,000戸～
	データなし

（資料）令和５年住宅･土地統計調査／総務省 を基に作成

（備考）人口1.5万人未満の自治体（奥多摩町、檜原村、島しょ部の町村）は調査対象外

2－27　区市町村別の市場流通用の空き家数の状況（戸建）

◇　区市町村別の市場流通用の空き家数の状況（戸建）は以下のとおり。

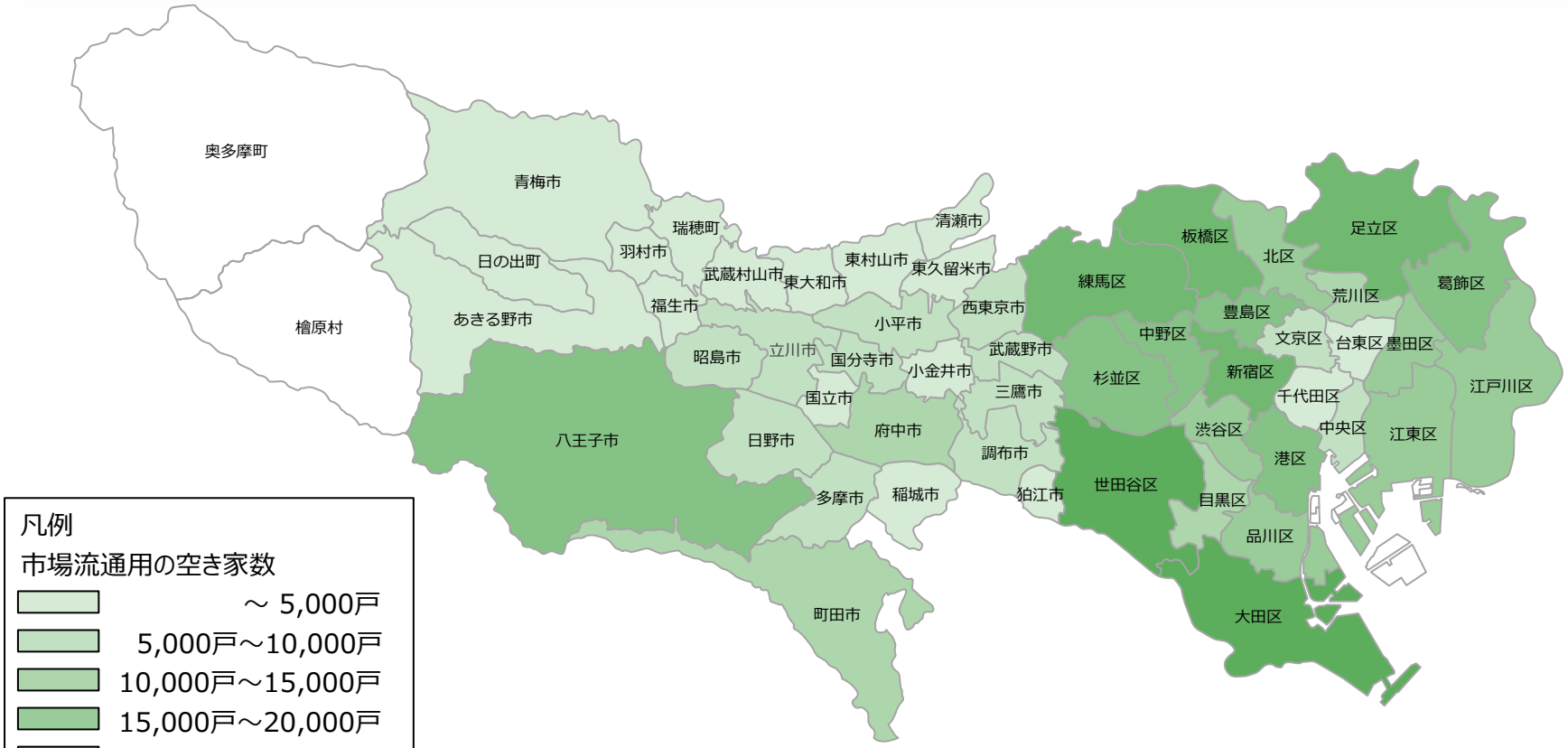


（資料）令和５年住宅･土地統計調査／総務省 を基に作成

（備考）人口1.5万人未満の自治体（奥多摩町、檜原村、島しょ部の町村）は調査対象外

2－28　区市町村別の市場流通用の空き家数の状況（マンション）

◇　区市町村別の市場流通用の空き家数の状況（マンション）は以下のとおり。

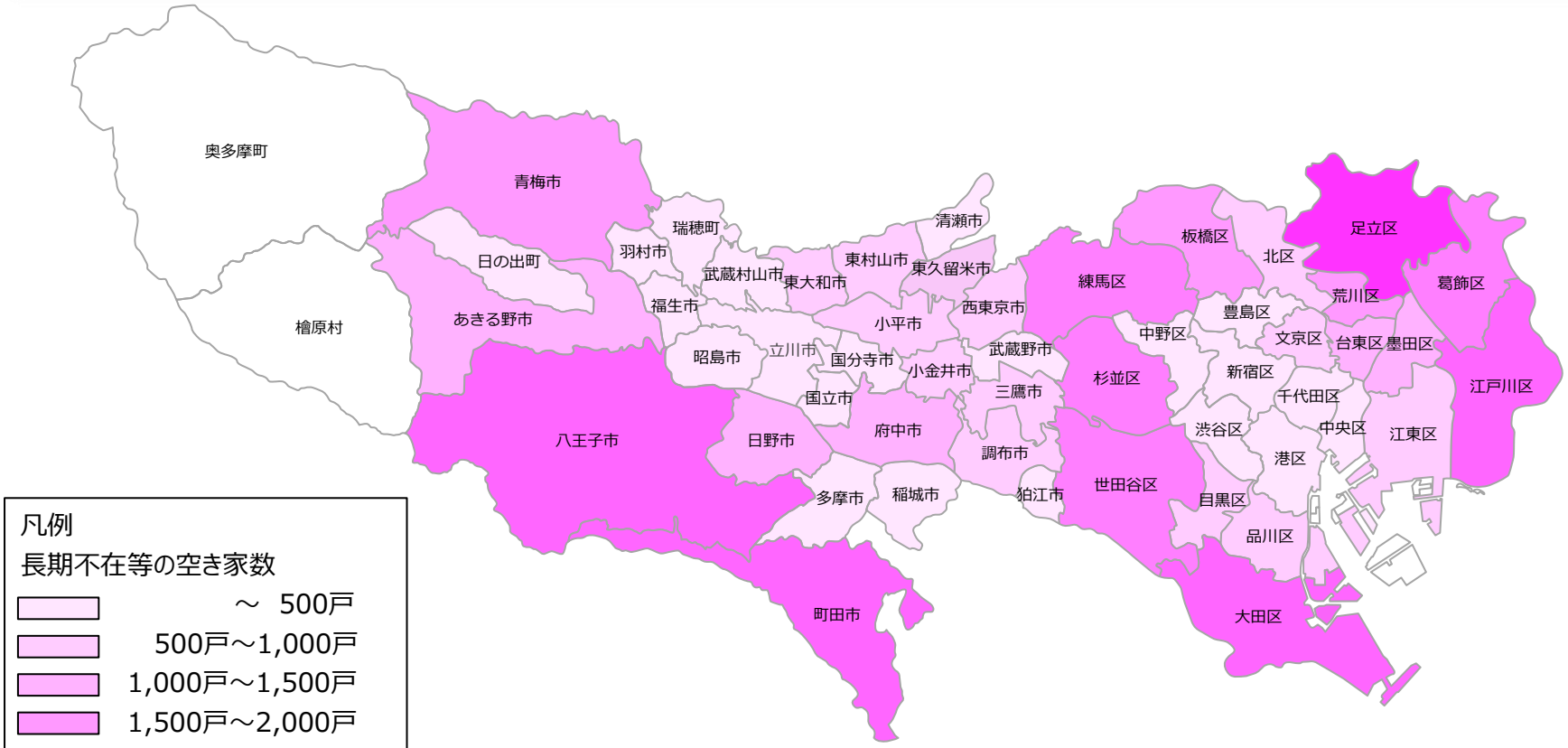


（資料）令和５年住宅・土地統計調査／総務省 を基に作成

（備考）人口1.5万人未満の自治体（奥多摩町、檜原村、島しょ部の町村）は調査対象外

2－29　区市町村別の長期不在等の空き家数の状況（戸建）

◇　区市町村別の長期不在等の空き家数の状況（戸建）は以下のとおり。



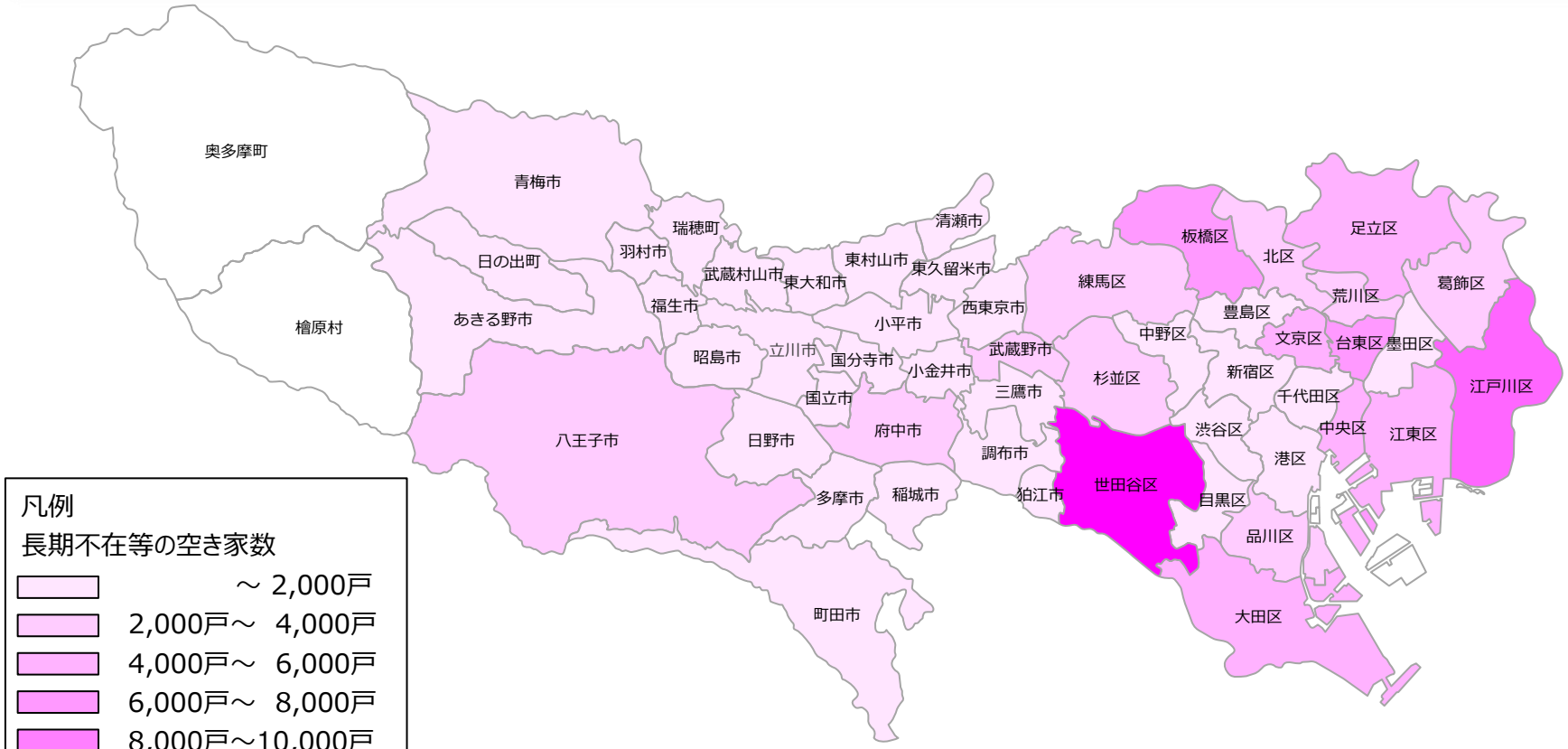
凡例
長期不在等の空き家数
～　500戸
500戸～1,000戸
1,000戸～1,500戸
1,500戸～2,000戸
2,000戸～2,500戸
2,500戸～3,000戸
3,000戸～3,500戸
3,500戸～
データなし

（資料）令和５年住宅・土地統計調査／総務省 を基に作成

（備考）人口1.5万人未満の自治体（奥多摩町、檜原村、島しょ部の町村）は調査対象外

2－30　区市町村別の長期不在等の空き家数の状況（マンション）

◇　区市町村別の長期不在等の空き家数の状況（マンション）は以下のとおり。



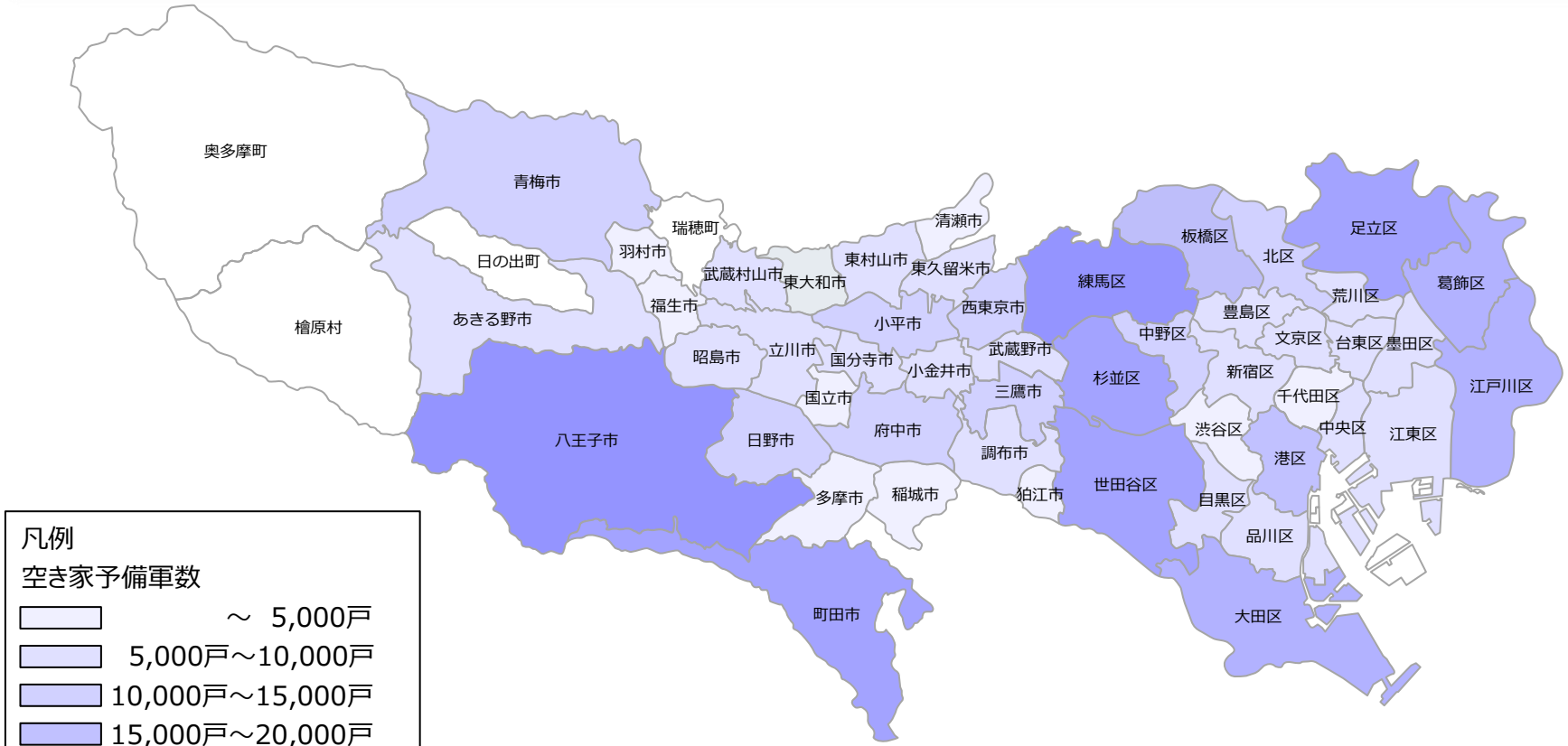
凡例
長期不在等の空き家数
～ 2,000戸
2,000戸～ 4,000戸
4,000戸～ 6,000戸
6,000戸～ 8,000戸
8,000戸～10,000戸
10,000戸～12,000戸
12,000戸～14,000戸
14,000戸～16,000戸
16,000戸～
データなし

（資料）令和５年住宅･土地統計調査／総務省 を基に作成

（備考）人口1.5万人未満の自治体（奥多摩町、檜原村、島しょ部の町村）は調査対象外

2－31　区市町村別の空き家予備軍の状況（戸建）

◇　区市町村別の空き家予備軍の状況（戸建）は以下のとおり。

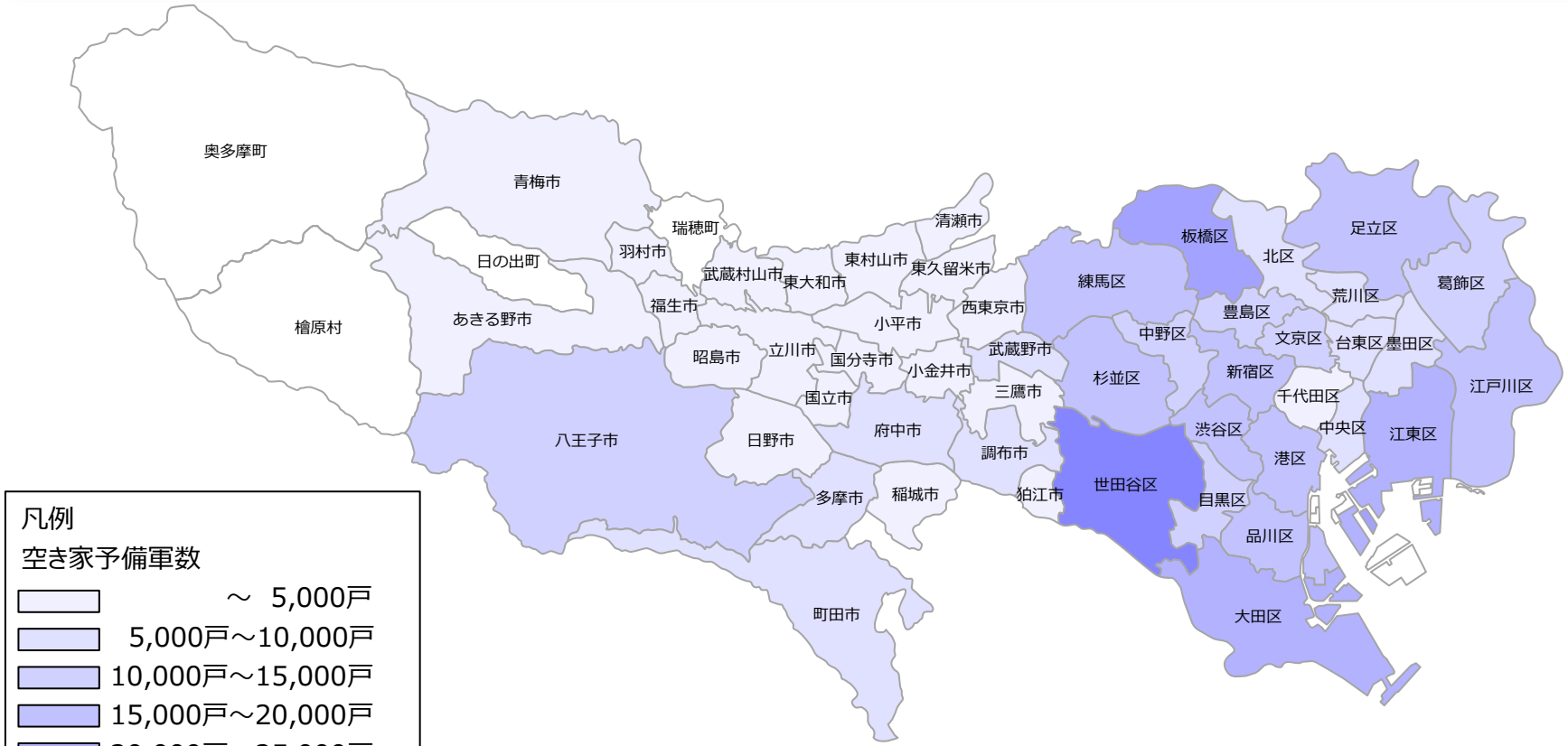


（資料）令和５年住宅･土地統計調査／総務省 を基に作成

（備考）人口1.5万人未満の自治体（奥多摩町、檜原村、島しょ部の町村）は調査対象外

2－32　区市町村別の空き家予備軍の状況（マンション）

◇　区市町村別の空き家予備軍の状況（マンション）は以下のとおり。



凡例
空き家予備軍数
- ～ 5,000戸
- 5,000戸～10,000戸
- 10,000戸～15,000戸
- 15,000戸～20,000戸
- 20,000戸～25,000戸
- 25,000戸～30,000戸
- 30,000戸～35,000戸
- 35,000戸～40,000戸
- データなし

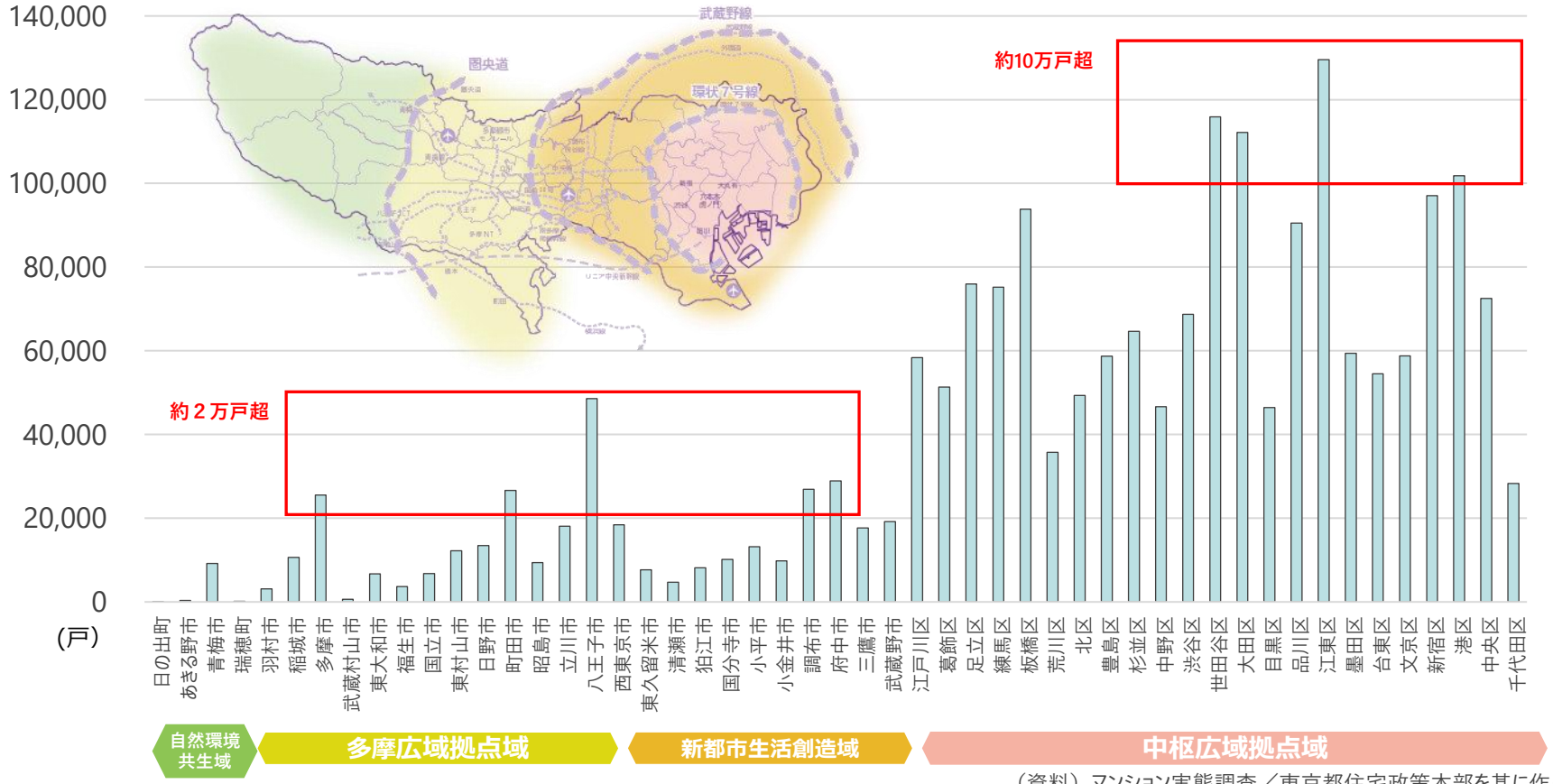
（資料）令和５年住宅・土地統計調査／総務省 を基に作成

（備考）人口1.5万人未満の自治体（奥多摩町、檜原村、島しょ部の町村）は調査対象外

2－33　都内の分譲マンションの戸数（区市町村別）

◇ 分譲マンションの戸数は、23区では、都心に近く大規模な都市開発が続く港・江東、区域面積の広い大田・世田谷が多い。

◇ 多摩地域では、多摩ニュータウンを擁する八王子、町田、多摩、駅前開発の進んだ府中、調布が多い。



（資料）マンション実態調査／東京都住宅政策本部を基に作成

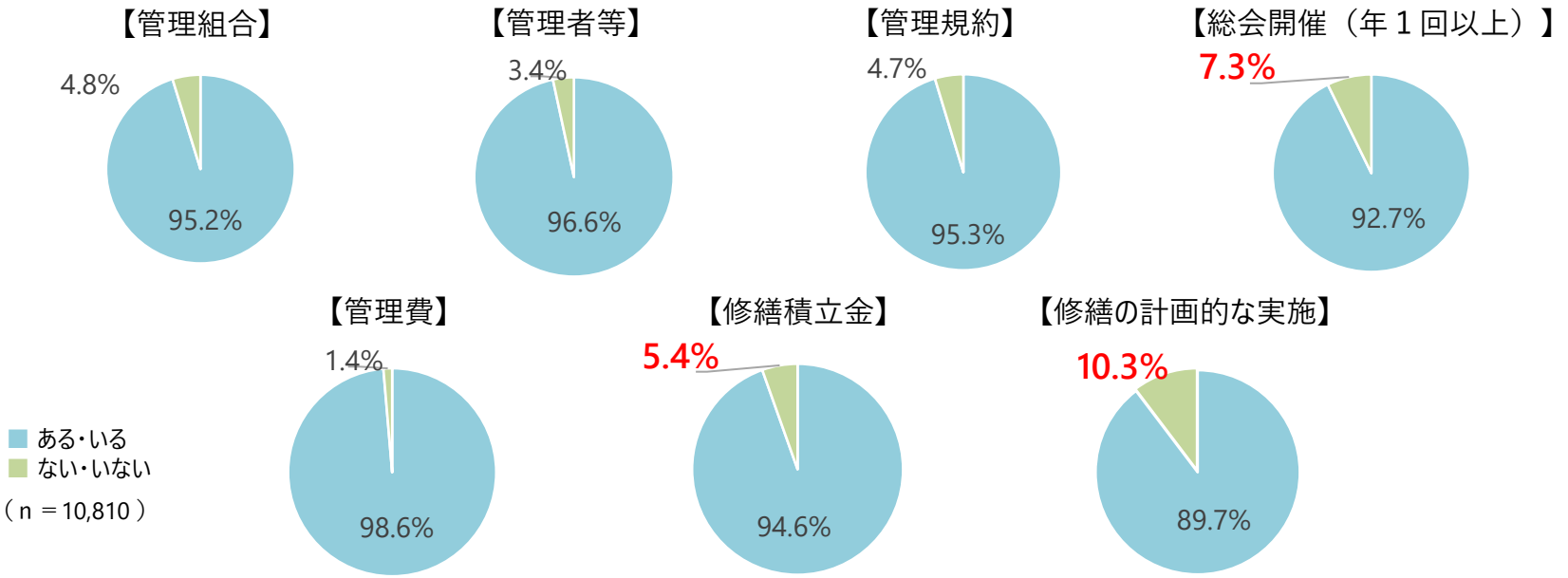
2－34　都条例に基づく管理状況届出制度

◇ 都は、マンション管理条例に基づき、管理組合がマンションの管理状況を届け出る「管理状況届出制度」※を令和２年４月から開始　※昭和58年以前に建築された６戸以上のマンションの届出義務化

◇ 令和８年３月末現在、届出対象11,200件に対し届出済は10,810件、 届出率約96.5%

◇ 下記の７項目のうち、いずれかが「ない」又は「いない」となっている状況を管理不全の兆候ありと定義

◇ 管理不全の兆候のあるマンションは1,776棟あり、届出済マンション10,810棟の約16.4%



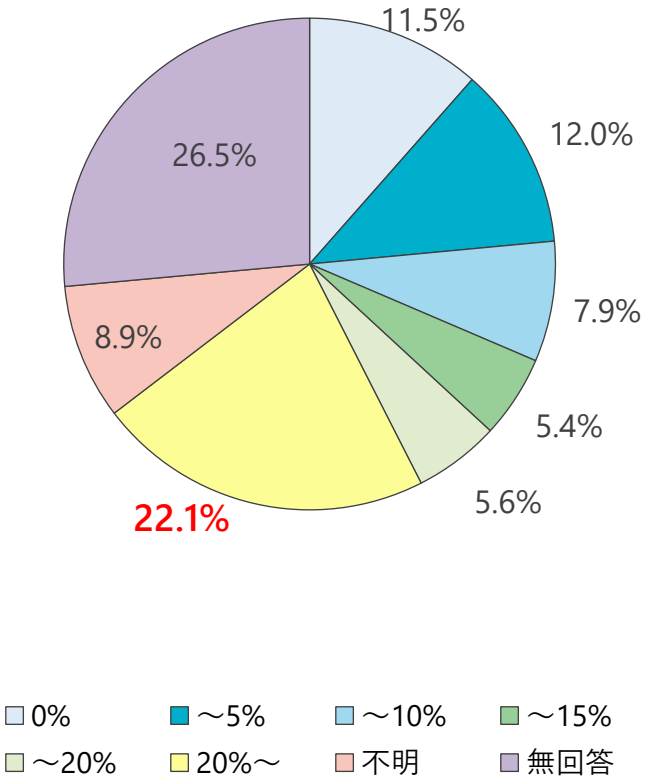
（資料）管理状況届出制度 集計データ（令和８年３月末時点）

2－35　分譲マンションの賃貸化・空室率

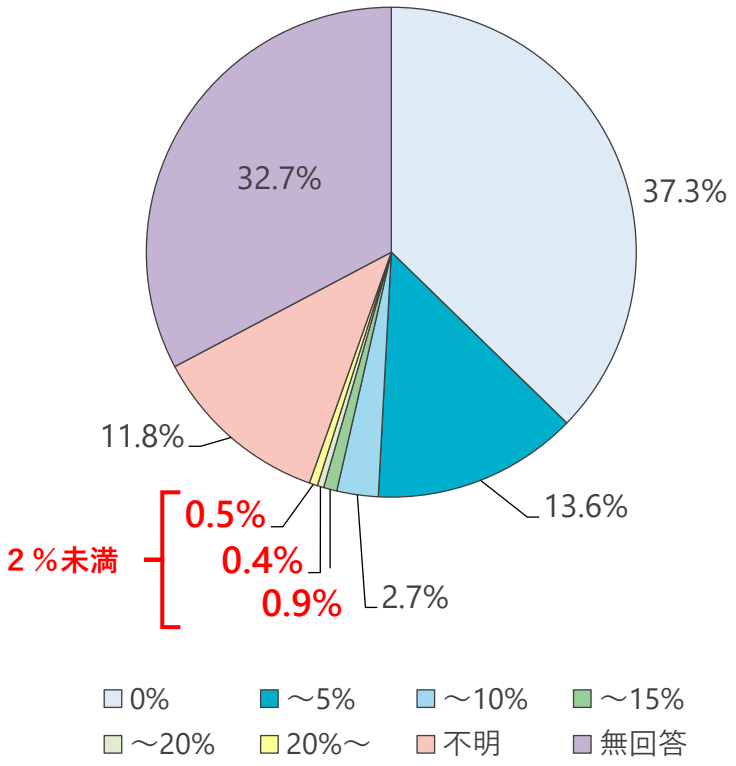
◇　賃貸化率20%を超えると回答のあった管理組合は約20%

◇　空室率10%を超えると回答のあった管理組合は２%未満

【賃貸化率】



【空室率】



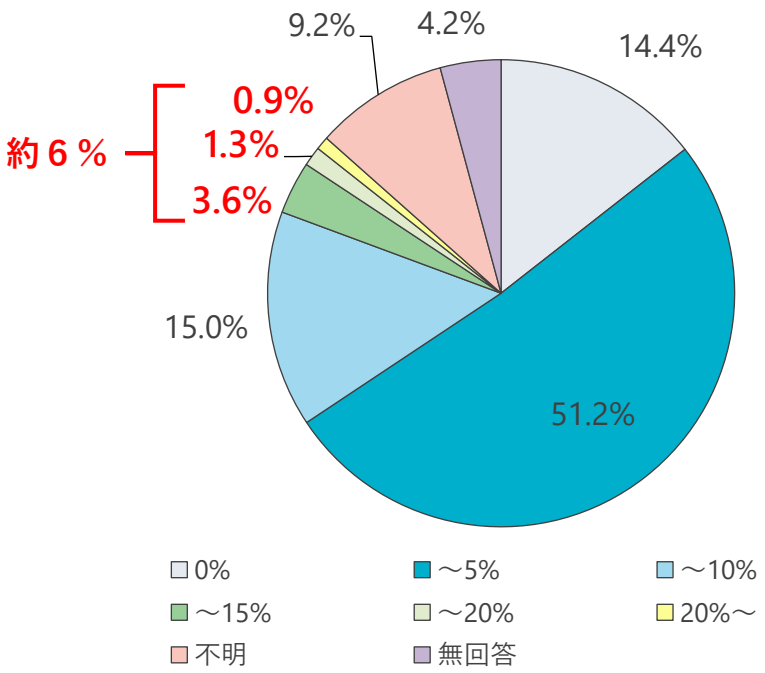
n =3,296

マンション実態調査アンケート結果（分譲マンション）

2－36　区分所有者の入れ替わり状況

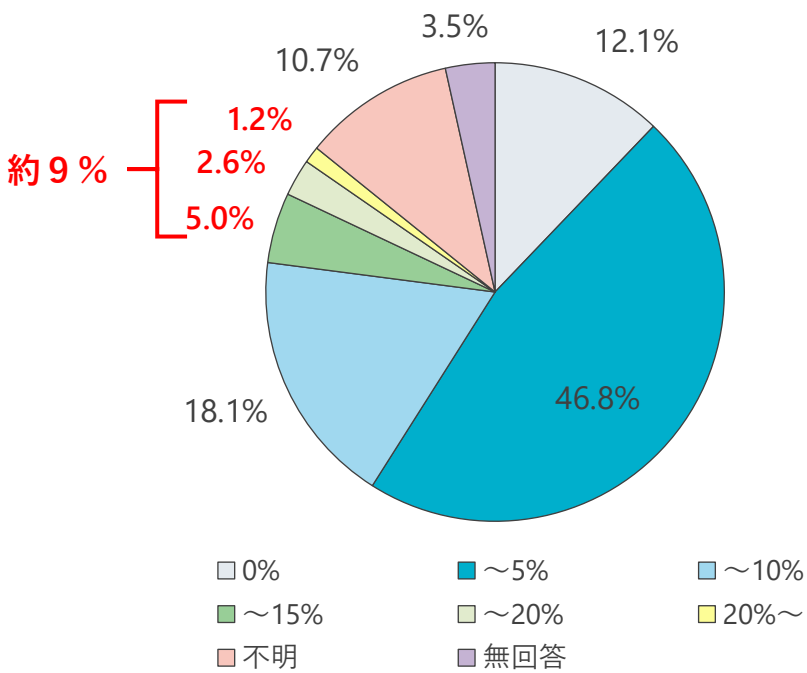
◇　１年以内に区分所有者の入れ替わりが、10%を超えると回答のあった管理組合は約６％

【区分所有者の入れ替わり状況】



n =2,522

【居住者の入れ替わり状況】



n =2,297

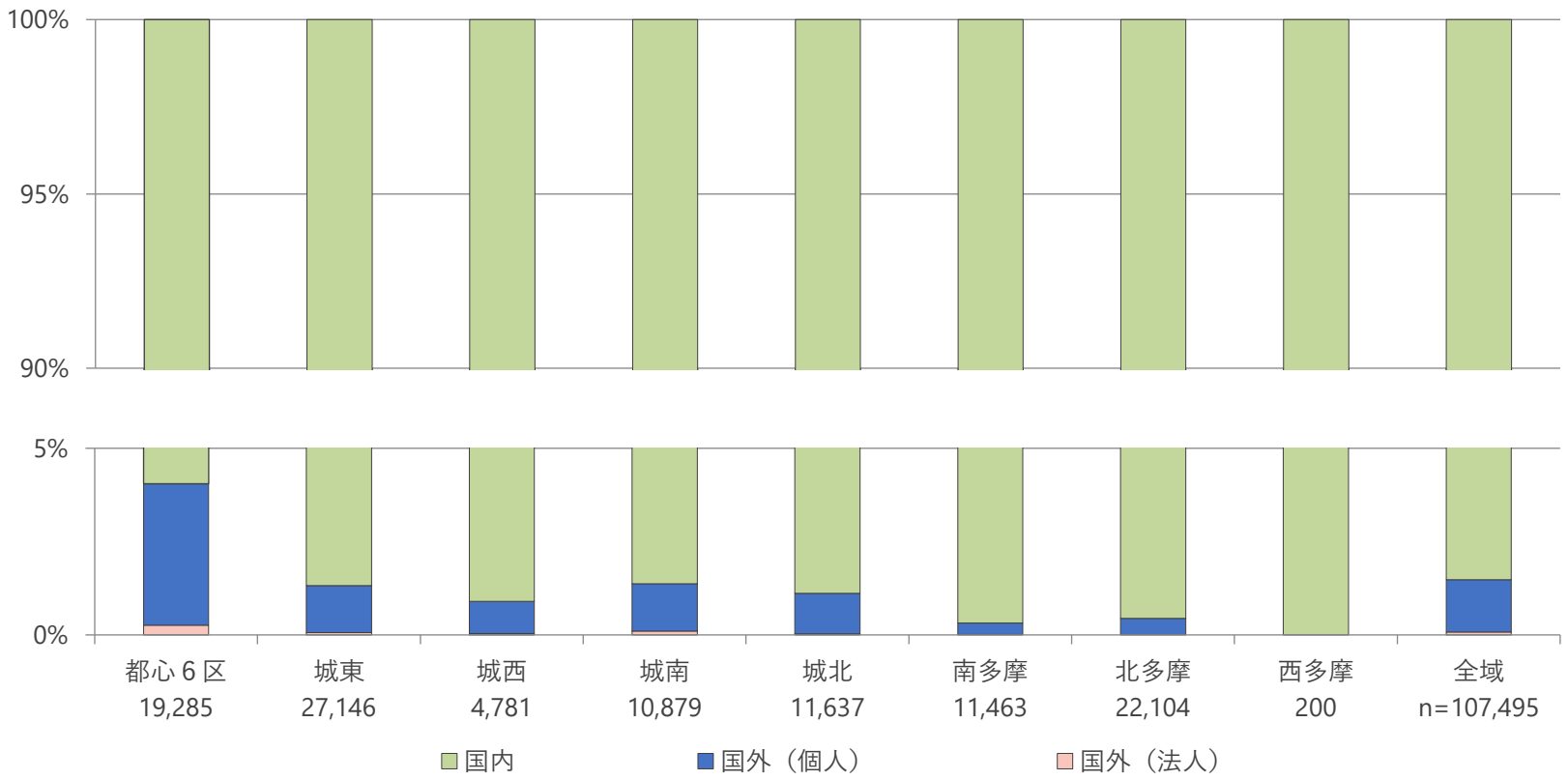
マンション実態調査アンケート結果（分譲マンション）

2－37　区分所有者の属性

◇ 大規模マンションや、区分所有者の入れ替わりが10%を超えるマンションなど300棟（約10万戸）を抽出し、その登記データにより区分所有者の居住地を調査

◇ 国外所有者の割合は、都心６区が約４%と最も高く、その他区部、多摩部と低くなる傾向

エリア別の区分所有者の属性（国内・外）



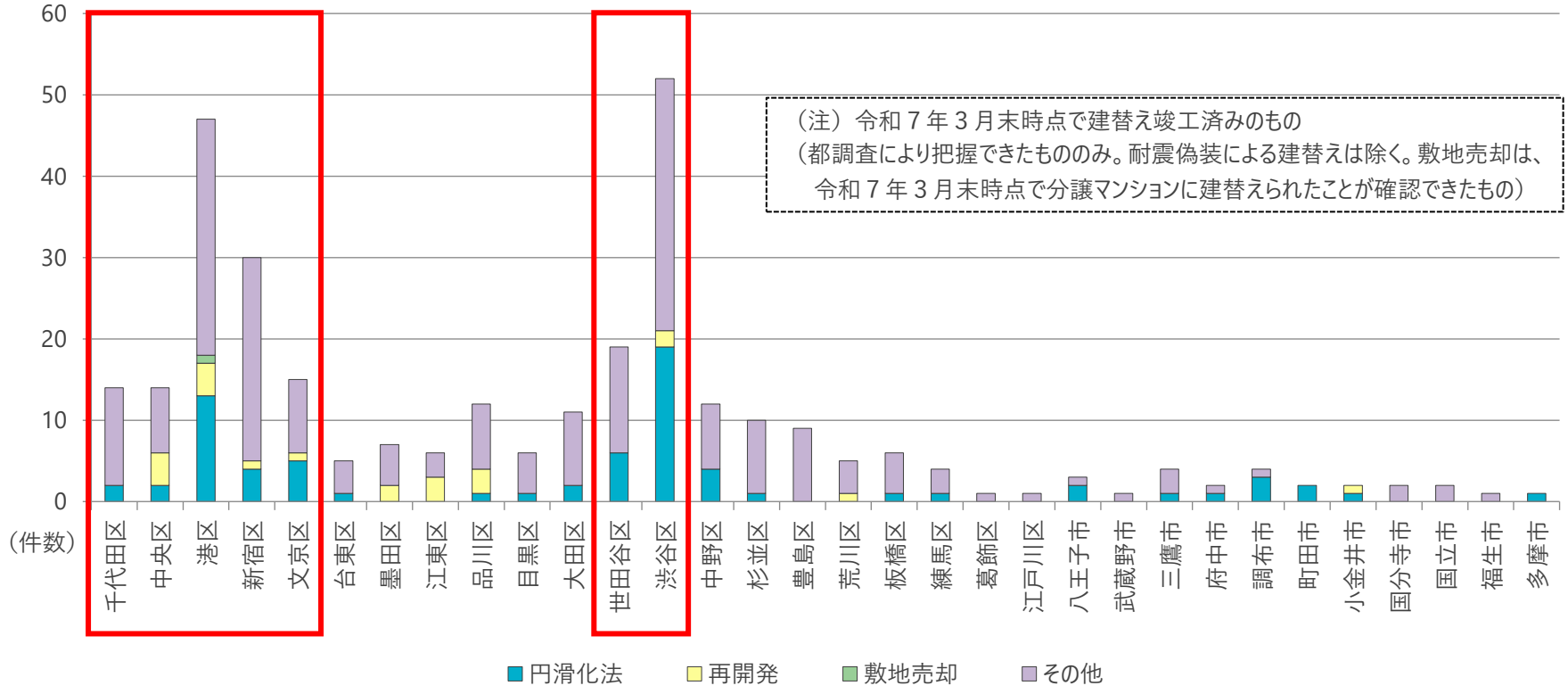
マンション実態調査アンケート結果（分譲マンション）

2－38　都内のマンション建替えの現状

◇ 令和６年度末までの建替え等の件数は、310件（円滑化法74件、再開発22件、敷地売却１件、その他213件）

◇ 都心に近いエリア（都心６区＋世田谷区）に集中しており、周辺区、市部と都心から離れるほど少なくなる傾向

【都内のマンション建替え　区市別件数】



マンション実態調査アンケート結果（分譲マンション）

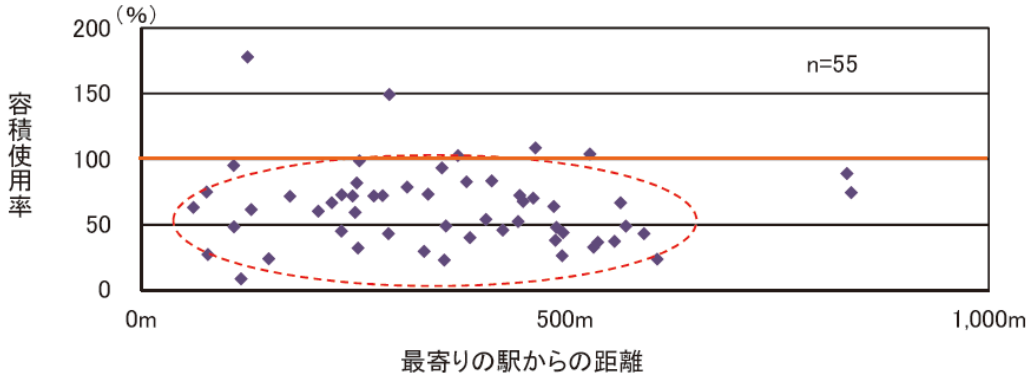
2－39　建替えが実現できたマンションの事例

◇ 令和元年３月末までに建替えが実現できたマンションのうち、従前の数値が把握できる物件55件において、駅から500m圏内で容積使用率が低いものが多い。

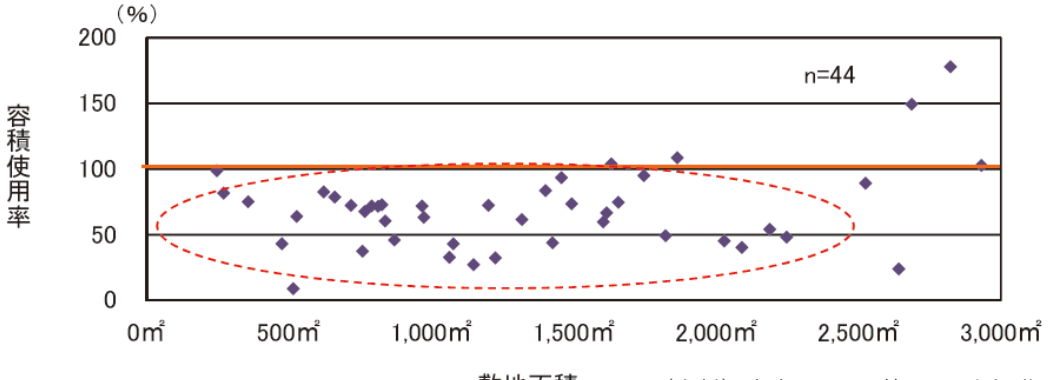
◇ また、敷地面積が把握できる物件44件について、敷地面積500～2,000㎡で容積使用率が低いものが多い。

（注）容積使用率：指定容積率に対して、マンションが使用している容積率の割合

（駅からの距離と容積使用率）



（敷地面積と容積使用率）

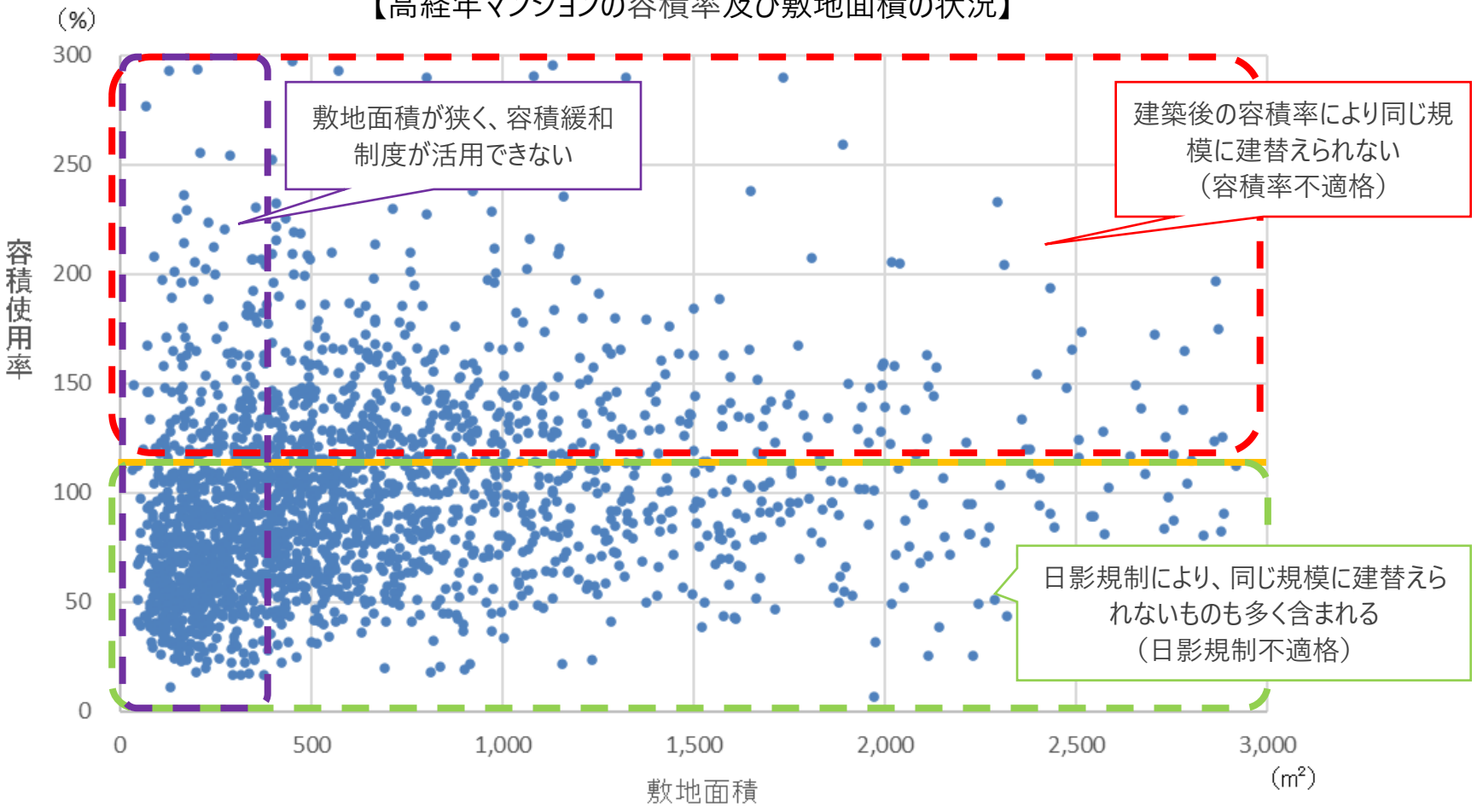


（資料）東京マンション管理・再生促進計画（令和４年３月）／東京都

2－40　高経年マンションの容積率及び敷地面積

◇ 建替えを検討すべき時期を迎えている高経年マンションは、敷地が狭いものや容積率に余裕がないものなど、建替えを実施するには条件の厳しいものが多い。

【高経年マンションの容積率及び敷地面積の状況】



（注）調査対象は、旧々耐震基準（1971年以前）のマンション（団地型を除く）約2,200棟

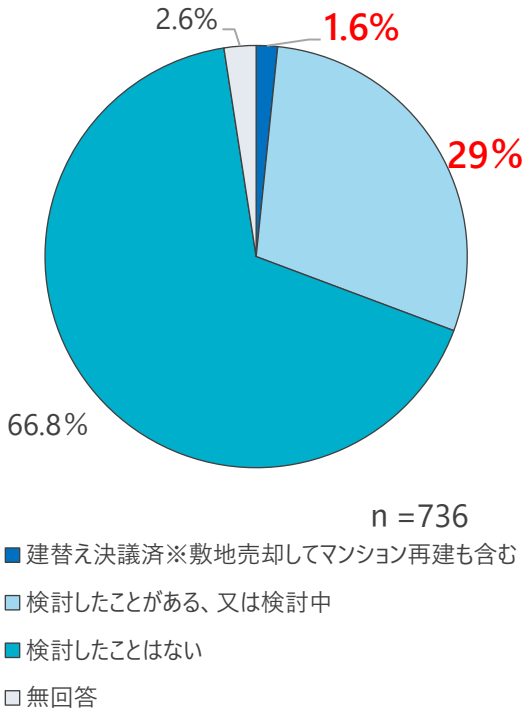
（資料）東京マンション管理・再生促進計画（令和４年３月）／東京都

2－41　マンションの建替え検討状況等

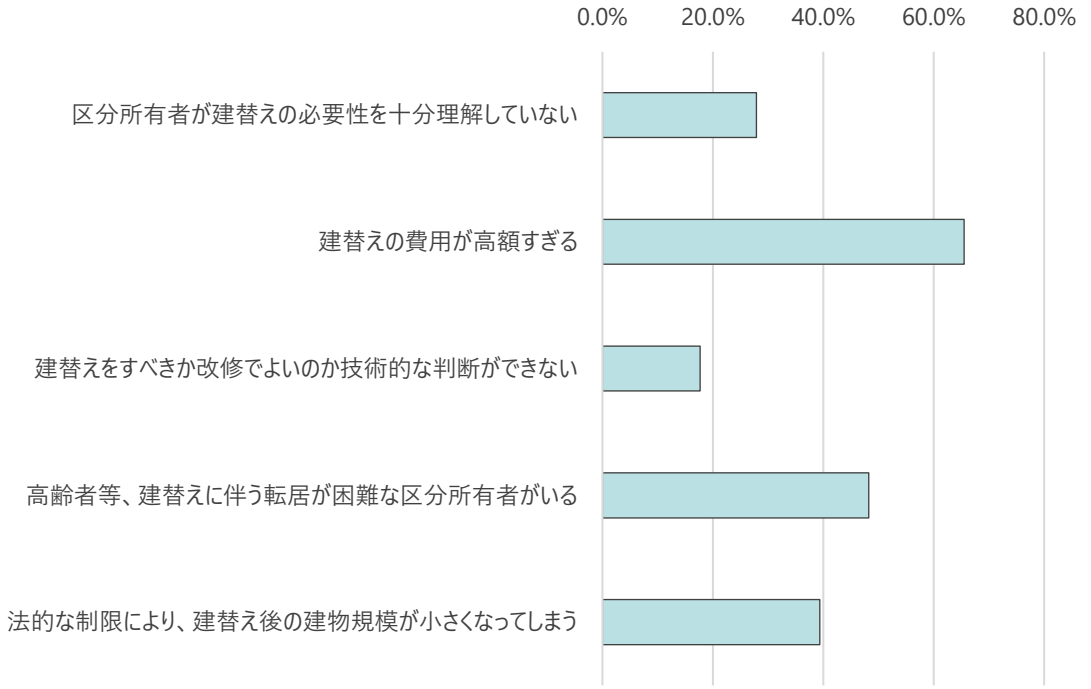
◇ 建替え等決議済、検討中・検討したことがあると回答した管理組合は、約30%

◇ 建替え等を検討する上での課題は、建替えへの意識、費用、高齢者の対応、技術的判断、法的制限などの管理と建築の両面の課題

建替え等検討状況（昭和58年以前築）



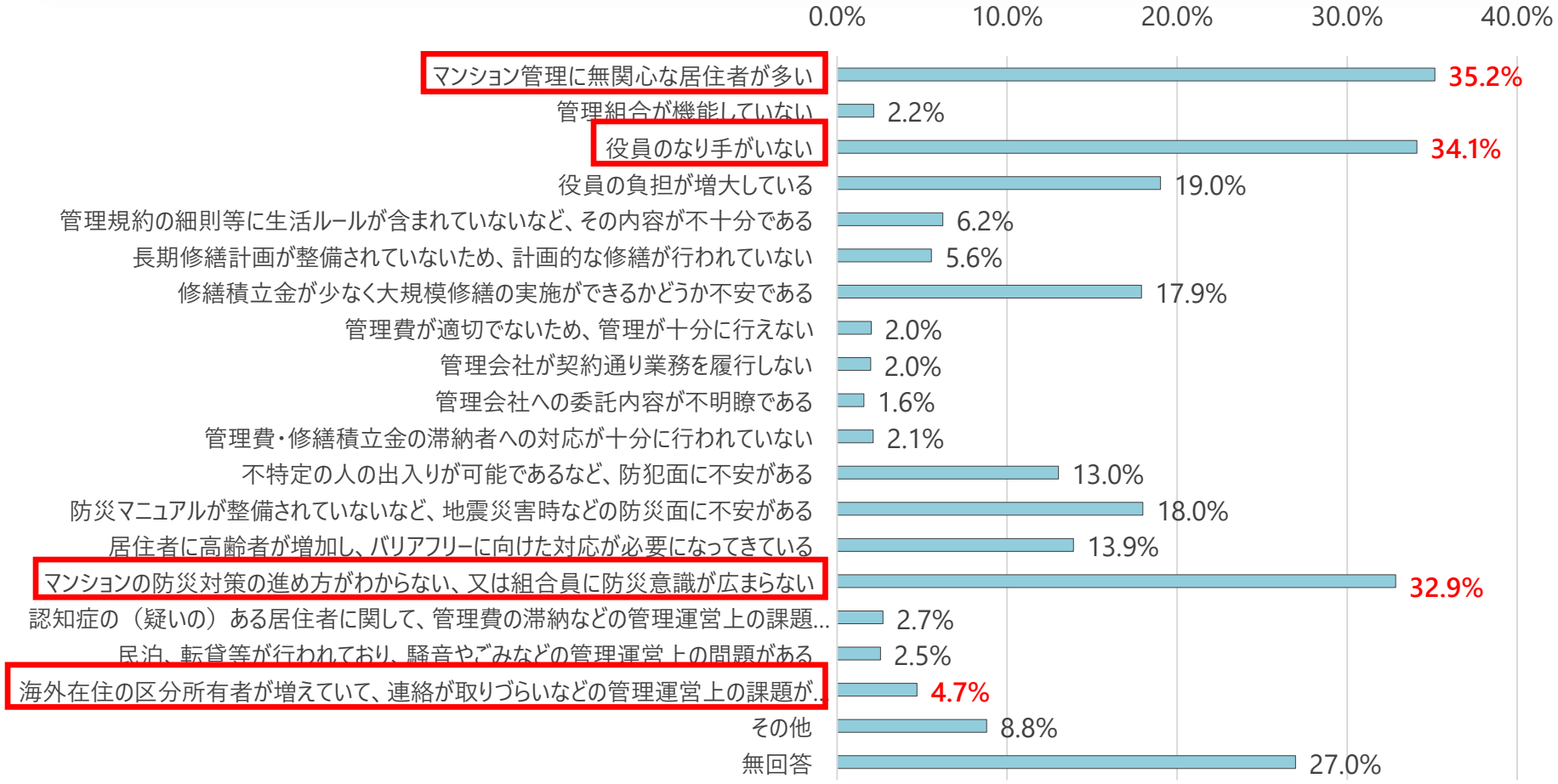
建替え等を検討する上での課題（昭和58年以前、主な項目）



マンション実態調査アンケート結果（分譲マンション）

2－42　日常の管理運営の困りごと

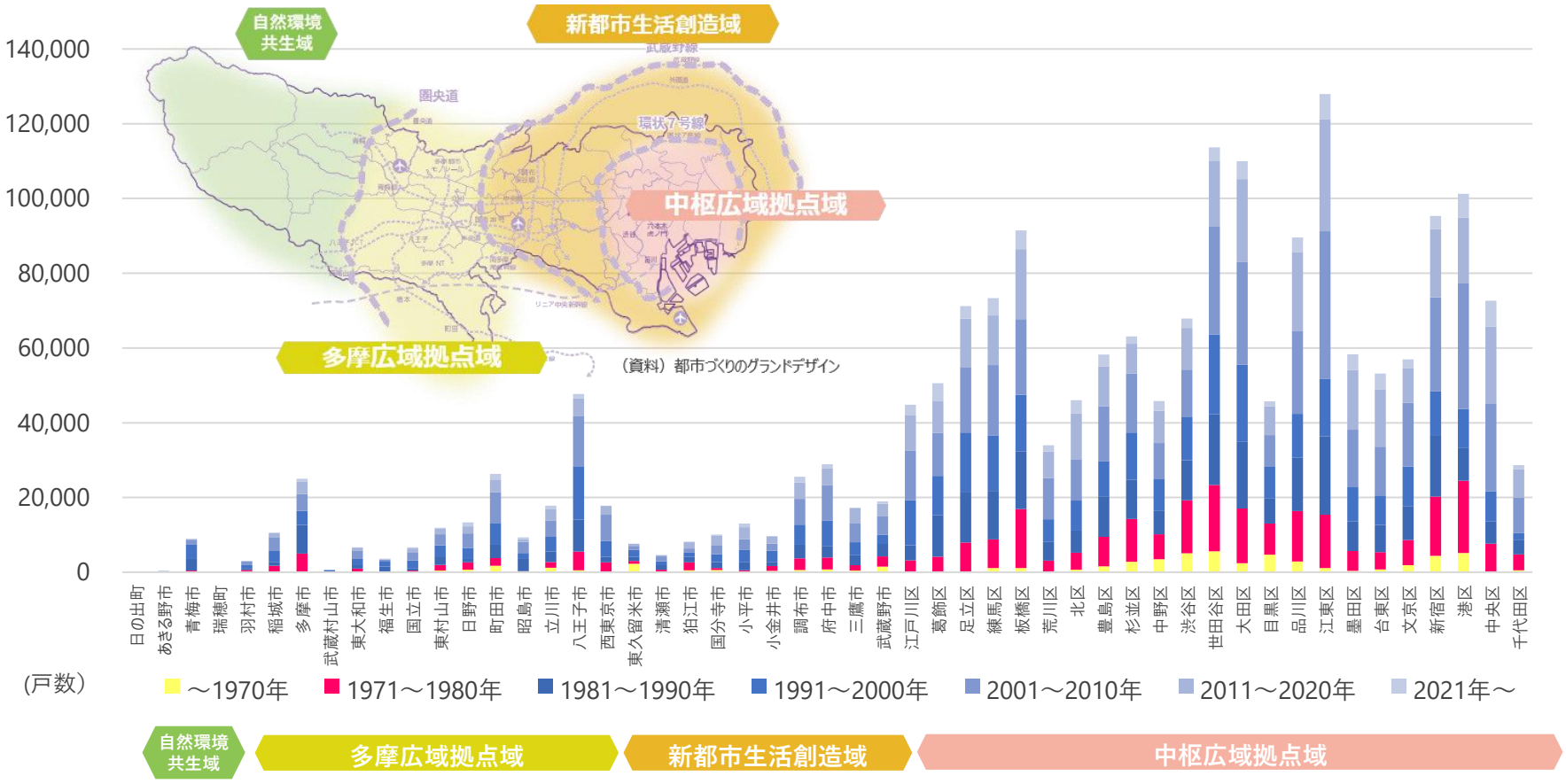
◇ マンション管理への無関心、役員のなり手不足、防災対策の進め方がわからない の回答が多い。
◇ 「海外在住の区分所有者が増えていて、連絡が取りづらいなどの管理運営上の課題がある」との回答も約５％存在



マンション実態調査アンケート結果（分譲マンション）

2－43　都内の分譲マンションの戸数（区市町村別・建築年代別）

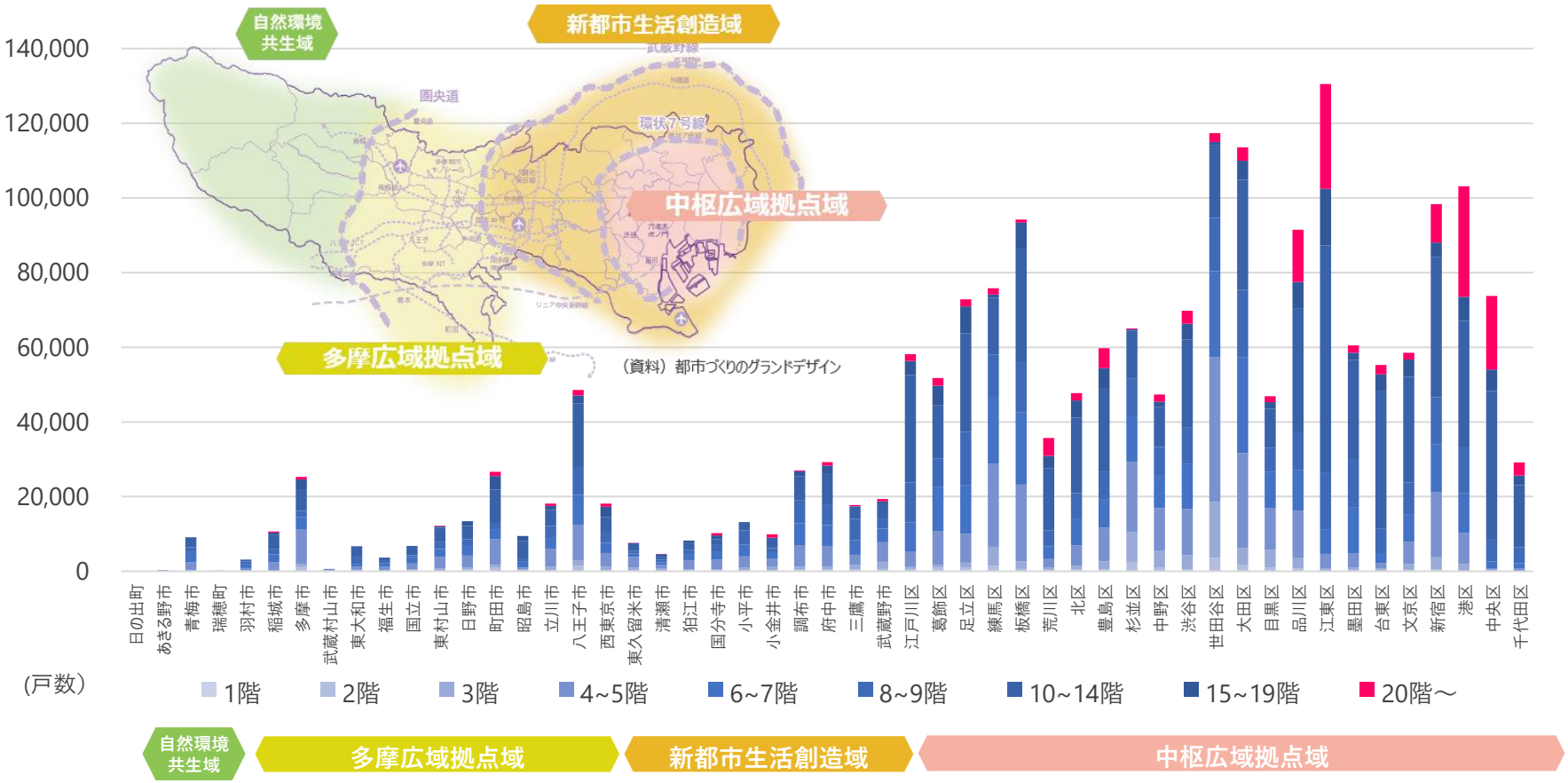
◇　23区では、高経年マンションは港区、世田谷区、新宿区が多い。



（資料）マンション実態調査を基に作成

2－44　都内の分譲マンションの戸数（区市町村別・階数別）

◇　23区では、20階以上の超高層は港区・江東区が多い。
◇　多摩地域では、20階以上の超高層は八王子市が多い。

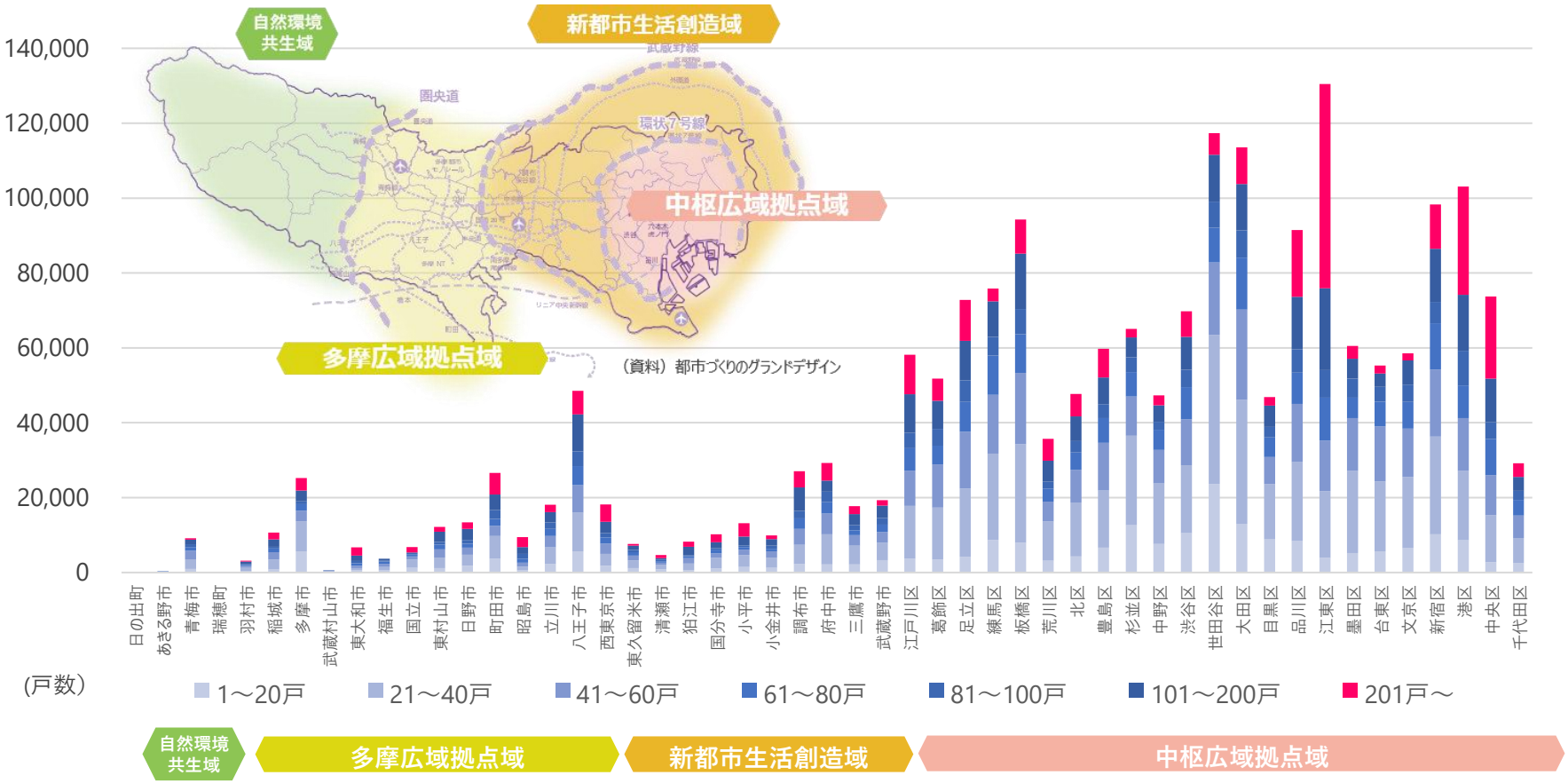


（資料）マンション実態調査を基に作成

2－45　都内の分譲マンションの戸数（区市町村別・規模別）

◇ 23区では、200戸以上の大規模なものは港区・江東区が多い。20戸以下の小規模なものは世田谷区が多い。

◇ 多摩地域では、200戸以上の大規模なものは八王子市が多い。

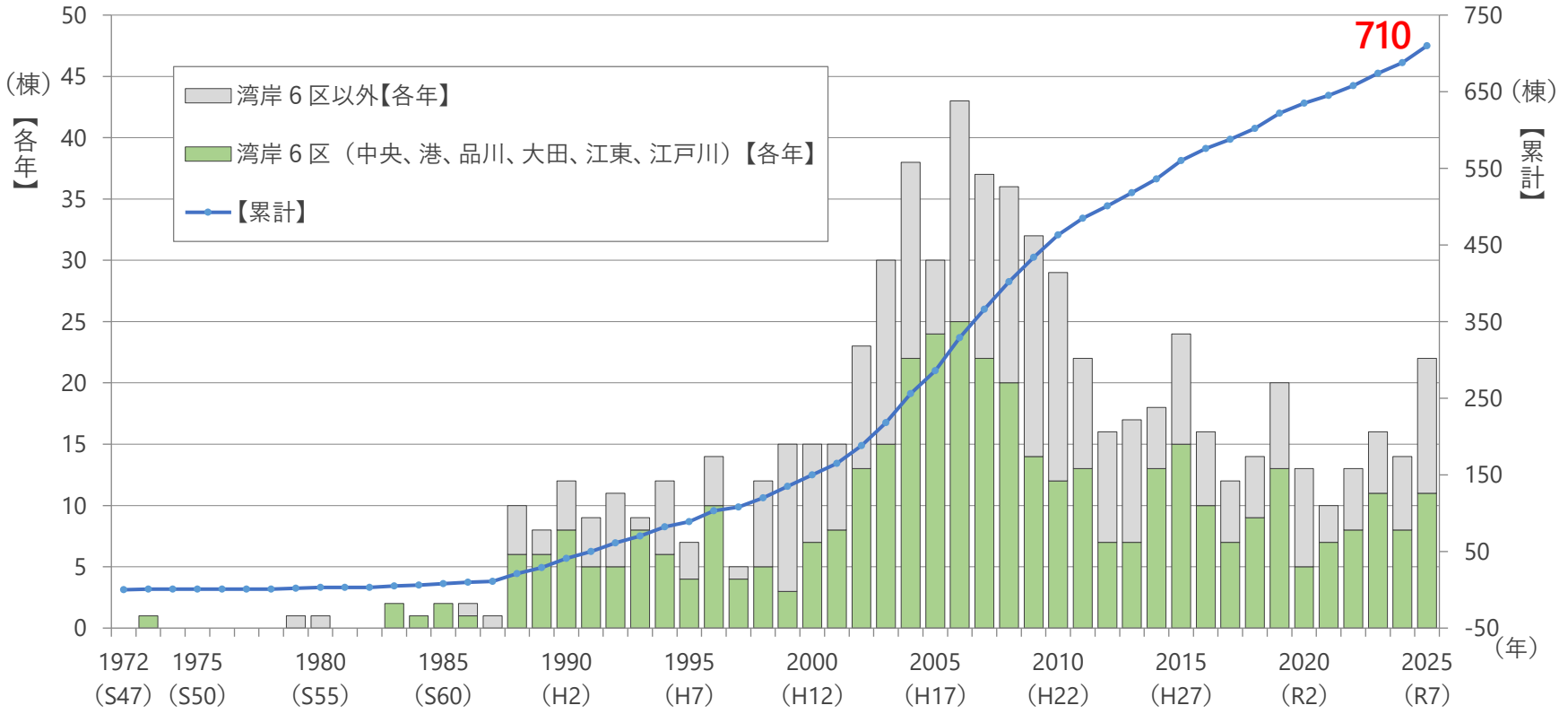


（資料）マンション実態調査を基に作成

2－46　タワーマンションの竣工棟数の推移

◇ 都内のタワーマンションは、平成期以降、累計棟数が増加し、2025（R7）年末時点で710棟となっている。

◇ 平成10年代後半から平成20年代前半にかけて各年の竣工棟数が多く、湾岸６区を中心に竣工が進んでいる。



（備考）１　昭和47（1972）年から令和７（2025）年までに建築確認済みの棟数を算出
２　住宅の用途を含む高さ60m超の建築物（賃貸マンションを含む。）

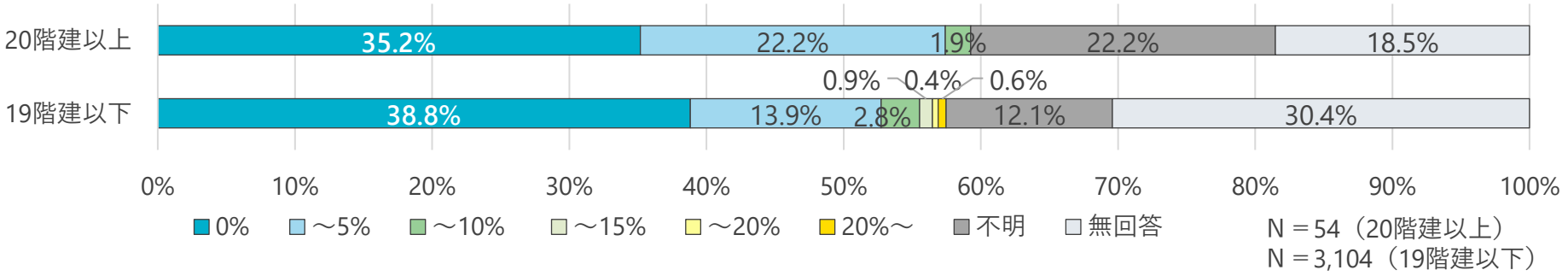
（資料）建築統計年報2026年版／東京都を基に作成

2－47　マンションの空室率・居住者の入れ替わり状況

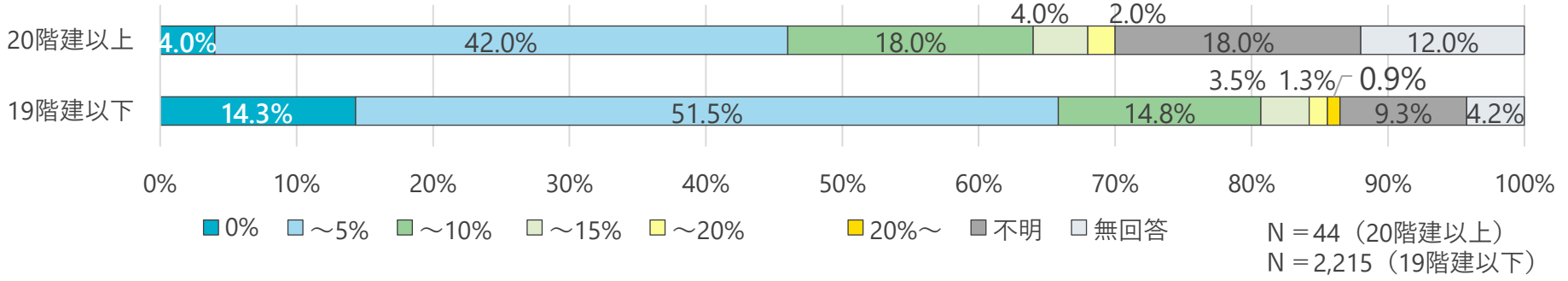
◇　空室率10%を超えると回答のあった管理組合は、20階建以上は「なし」、 19階建以下は２%未満となっている。

◇　１年以内に区分所有者の入れ替わりが10%を超えると回答のあった管理組合は、20階建以上は約６%、19階建以下は約5.7%となっている。

【空室率】



【過去１年間における居住者の入れ替わり状況】



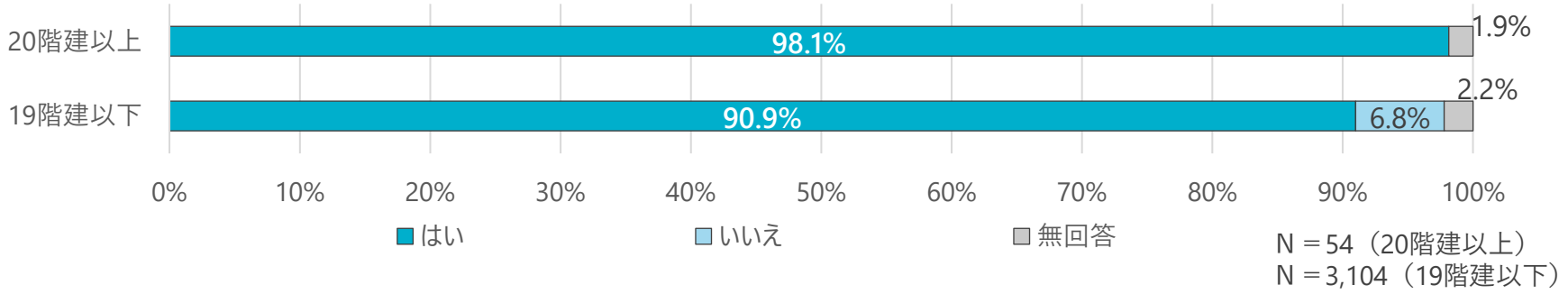
（資料）マンション実態調査

2－48　マンションの修繕積立金の徴収状況・積立方式

◇ 修繕積立金は、20階建以上は約98%、19階建以下は約91%が徴収されている。

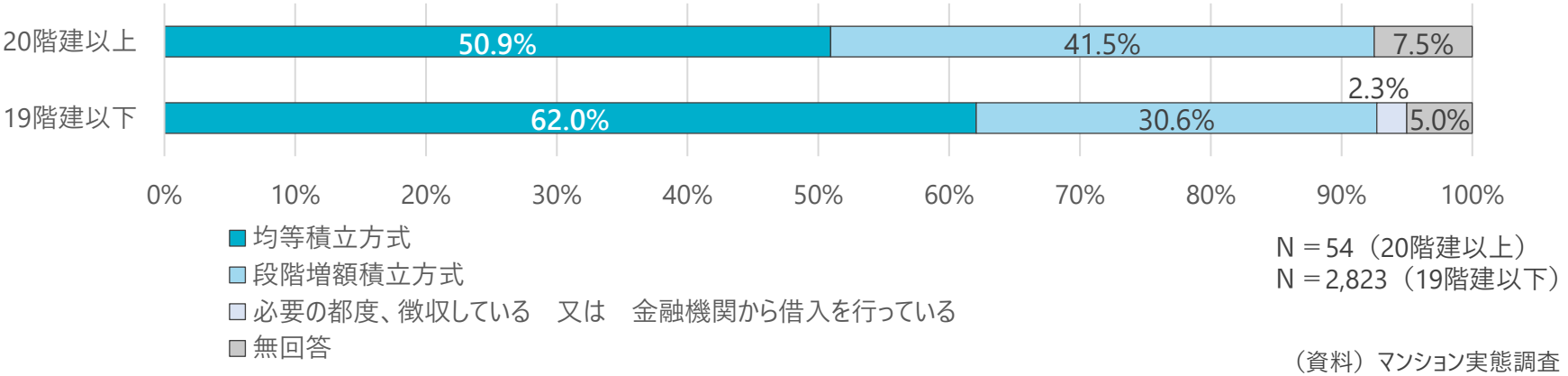
◇ 修繕積立金の積立方式は、20階建以上は均等積立方式が約51%、段階増額積立方式が約42%、19階建以下は均等積立方式が約62%、段階増額積立方式が約31%となっている。

【修繕積立金の徴収状況】



N＝54（20階建以上）
N＝3,104（19階建以下）

【修繕積立金の積立方式】



N＝54（20階建以上）
N＝2,823（19階建以下）

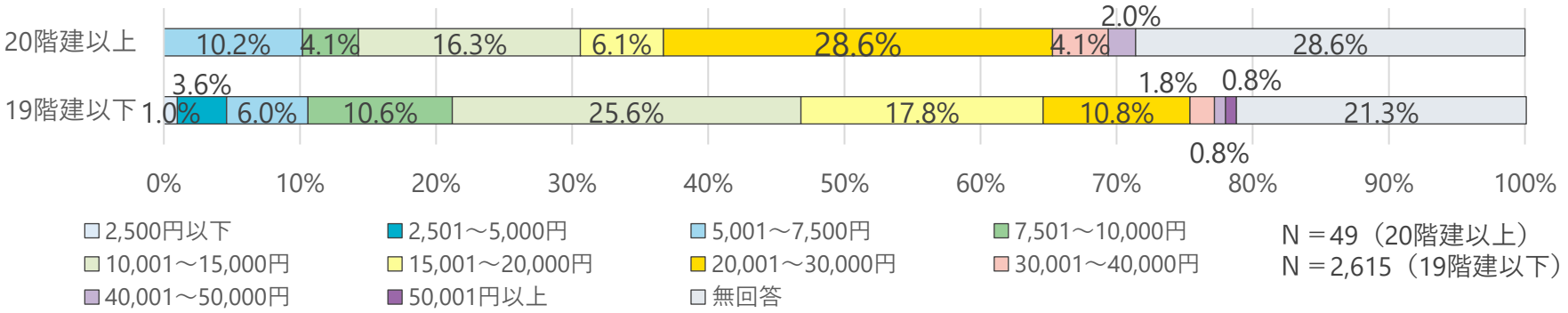
（資料）マンション実態調査

2－49　マンションの修繕積立金の月額平均

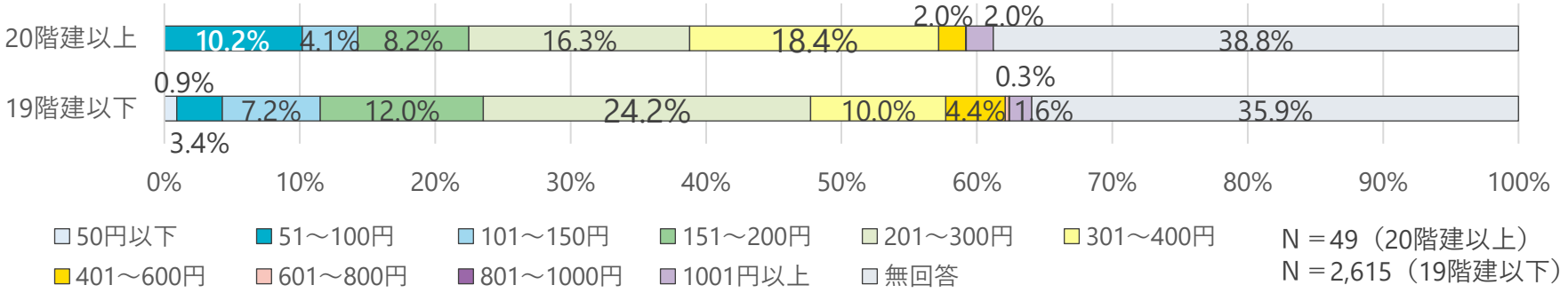
◇ 修繕積立金の住戸平均額は、20階建以上は20,001円～30,000円が約29%と最も多く、19階建以下は10,001円～15,000円が約26%と最も多い。

◇ 専有面積１㎡当たりの修繕積立金の平均額は、20階建以上は301～400円が約18%と最も多く、19階建以下は201円～300円が約24%と最も多い。

【修繕積立金の住戸平均額】



【専有面積１㎡当たりの修繕積立金の平均額（㎡・月額）】

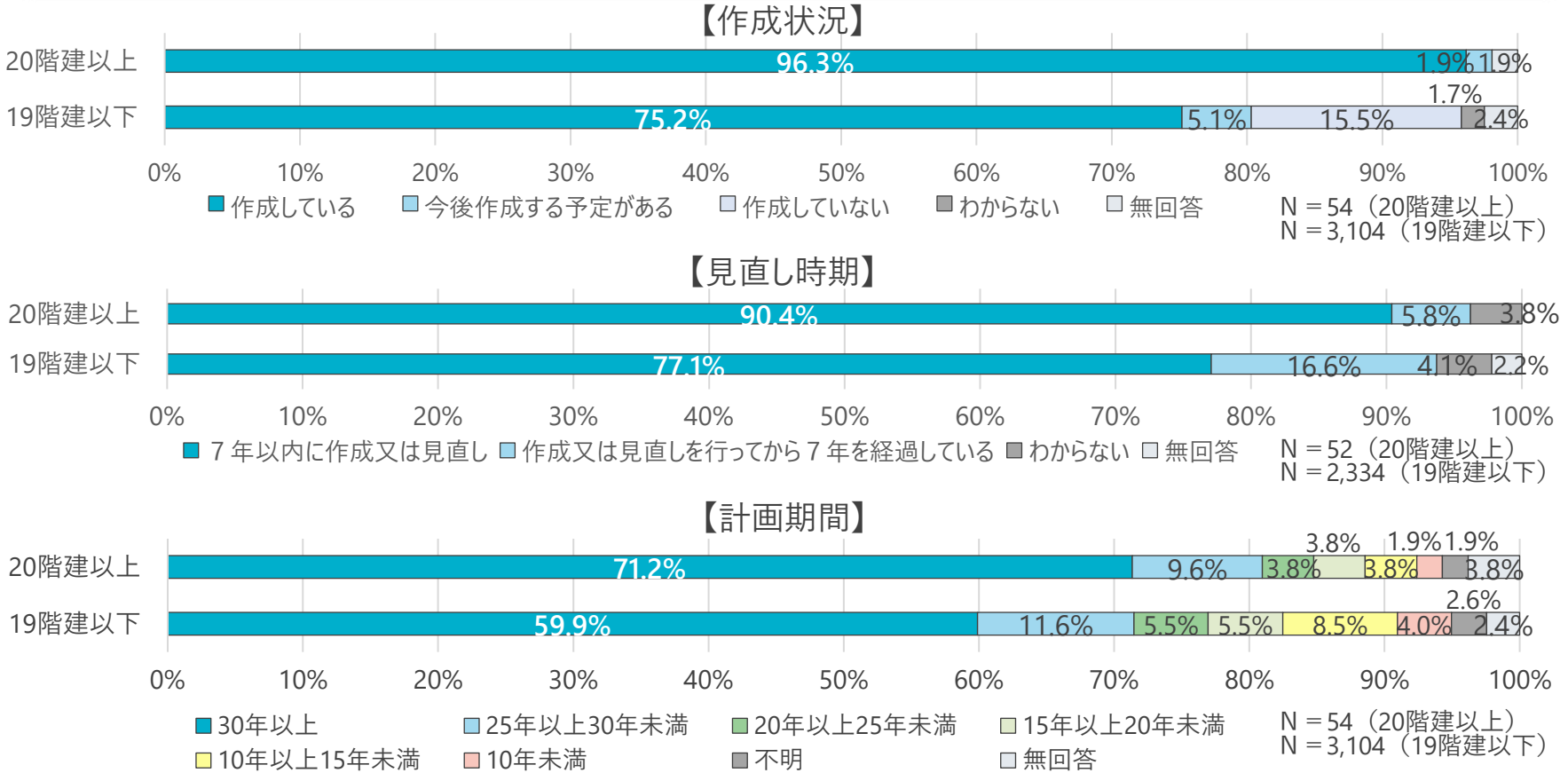


（資料）マンション実態調査

2－50　マンションの長期修繕計画の状況

◇ 20階建以上では、長期修繕計画の作成、７年以内の見直し、計画期間30年以上の割合が、いずれも19階建以下を上回っている。

◇ 特に、20階建以上では長期修繕計画の作成割合が約96%、７年以内の見直し割合が約90%、計画期間30年以上の割合が約71%となっている。



（資料）マンション実態調査

3　公的住宅･セーフティネット住宅ほか（１）

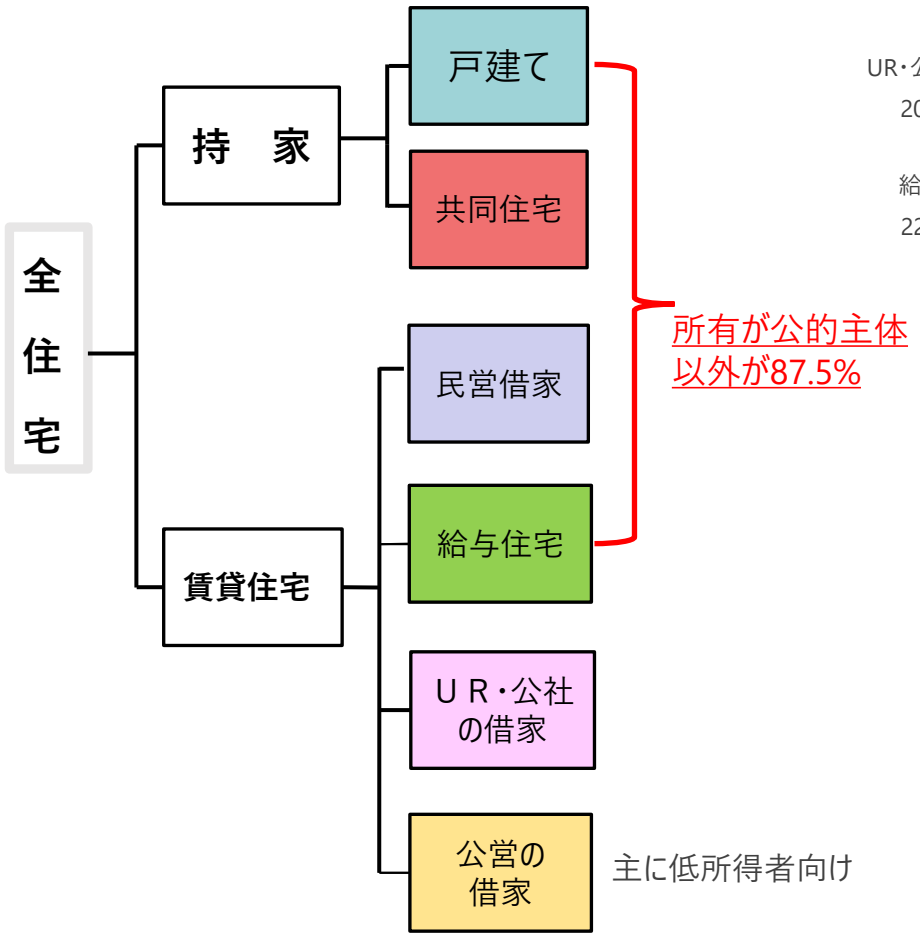
３－１　住宅の所有関係別住宅数･割合
３－２　公的住宅の管理戸数及び高齢化の状況
３－３　都営住宅の管理戸数分布
３－４　都営住宅居住者の高齢化推移
３－５　都営住宅の過去の応募倍率と応募状況
３－６　都営住宅等の建設年度別ストックの状況
３－７　公社一般賃貸住宅の建設年度別ストックの状況
３－８　公的住宅の耐震化の状況
３－９　高齢者の世帯の状況（居住形態、要介護、要支援認定率）
３－10　高齢者の住まいの状況（１住宅あたりの延床面積）
３－11　高齢者の住替え意向
３－12　住宅確保要配慮者の入居に対する状況

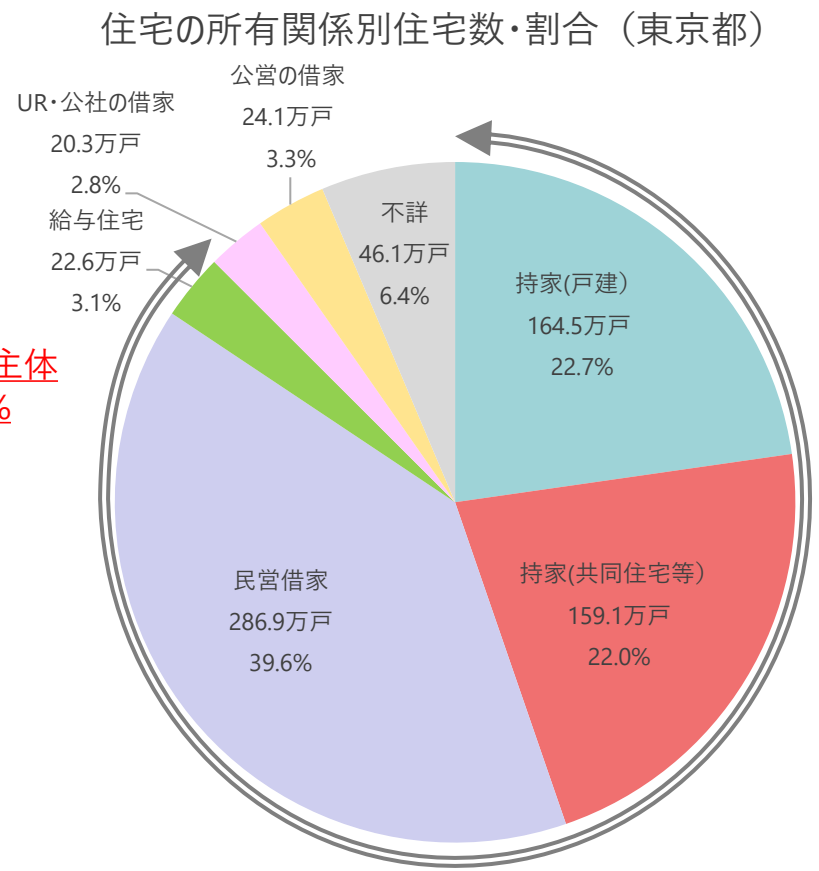
3　公的住宅･セーフティネット住宅ほか（２）

3－13　高齢者の入居に対する状況
3－14　セーフティネット住宅の区市町村別戸数分布
3－15　サービス付き高齢者向け住宅等の区市町村別戸数分布
3－16　都施行型都民住宅のストック
3－17　都営住宅ストックの状況（建設年代別に見た団地と建物）
3－18　都営住宅世帯員の年齢分布
3－19　住宅確保要配慮者の住まいの状況
3－20　高齢者単独世帯数と全世帯に占める割合の推移
3－21　高齢者の会話頻度、抑うつ傾向
3－22　高齢者の住替え意向等
3－23　高齢者が住まいに求めること

3－1　住宅の所有関係別住宅数・割合

◇ 都内の住宅は、持家及び民間賃貸住宅で、約９割を占めている。





（資料）令和５年住宅・土地統計調査（総務省）

3－2　公的住宅の管理戸数及び高齢化の状況

◇　都内には、約51万戸の公的住宅ストックがある。

◇　都営住宅の居住者の名義人が65歳以上である世帯の割合は、約７割である。

※　公的住宅とは、都営住宅等、都民住宅、区市町村住宅、高優賃、公社一般賃貸住宅、都市機構賃貸住宅のこと

○ 公的住宅の管理戸数　（2026（R8）年３月末現在）

（戸）

	都営住宅等	都民住宅		区市町村住宅		高優賃		公社一般賃貸住宅	都市機構賃貸住宅	【計】
		都施行	その他	公営	その他	都施行	区市施行			
総数	246,968	3,874	118	22,238	6,393	27	818	70,878	158,607	512,514

（資料）東京都住宅政策本部

（備考）・都営住宅等には、改良住宅、再開発住宅、コミュニティ住宅、更新住宅、従前居住者用住宅を含む。

・区市町村住宅の公営は公営住宅、借上公営住宅の戸数で、その他は特定公共賃貸住宅、特定優良賃貸住宅、改良住宅、区市町村単独住宅等の戸数。

・一部の区の都市機構賃貸住宅には、区施行の高優賃が含まれるため、区分ごとの合計が計と一致しない。

○ 公的住宅における名義人等の年齢区分別世帯の割合

名義人・世帯主の年齢区分	都営住宅（名義人）2026（R８）年３月末現在	公社一般賃貸住宅（名義人）2026（R８）年３月末現在	都市機構賃貸住宅（全国・世帯主）2025（R７）年
～　64歳	31.8%	52.8%	50.1%
65歳　～	68.2%	47.2%	49.9%

（資料）都営住宅 － 東京都住宅政策本部、公社住宅 － 東京都住宅供給公社、都市機構賃貸住宅 － 都市再生機構

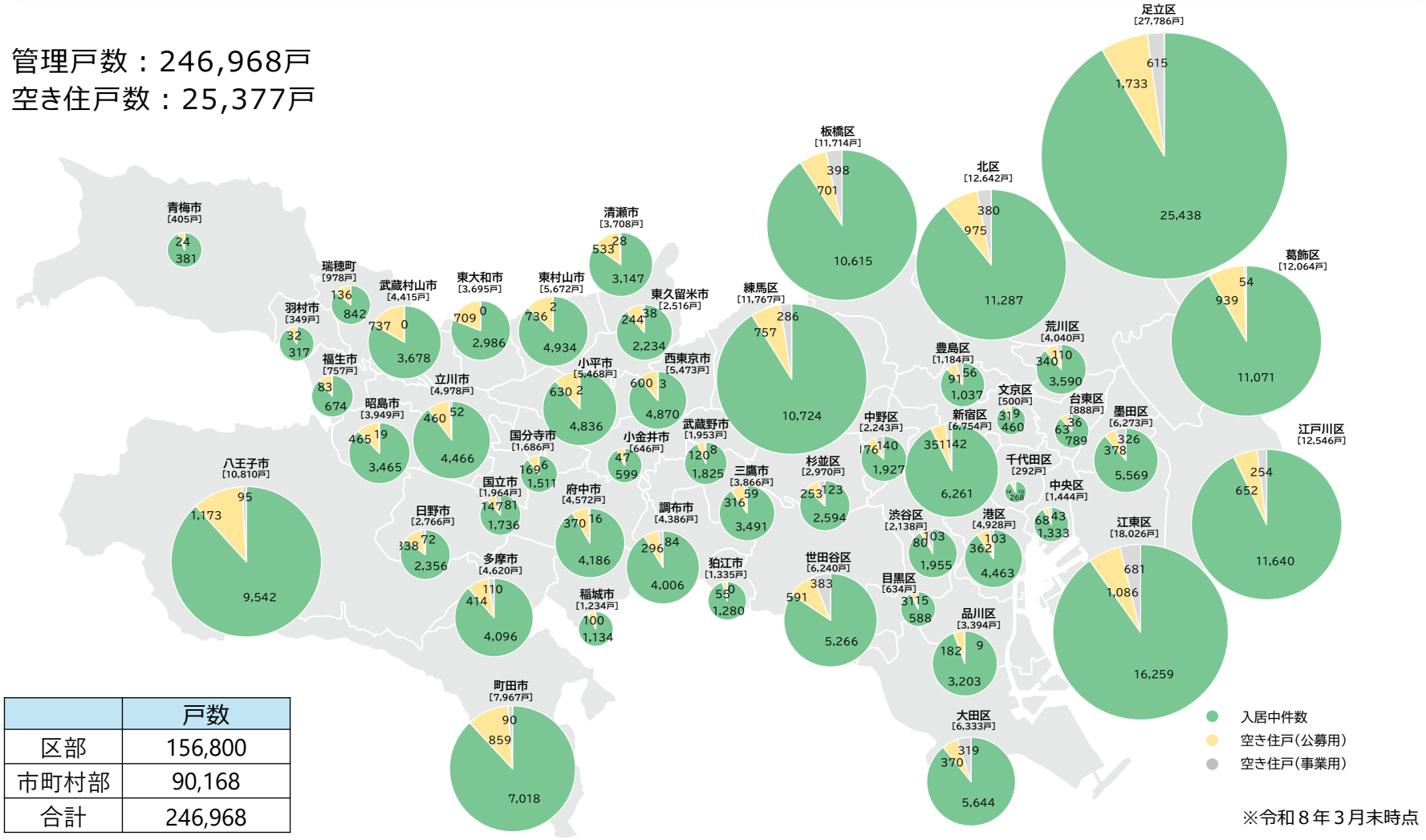
（備考）・名義人とは世帯の代表者で、同居者は含まれない。

・都営住宅 －改良住宅等を除く。

3－3　都営住宅の管理戸数分布

◇ 都営住宅約25万戸の約63%が区部に立地（団地数　約1,500団地）

管理戸数：246,968戸
空き住戸数：25,377戸

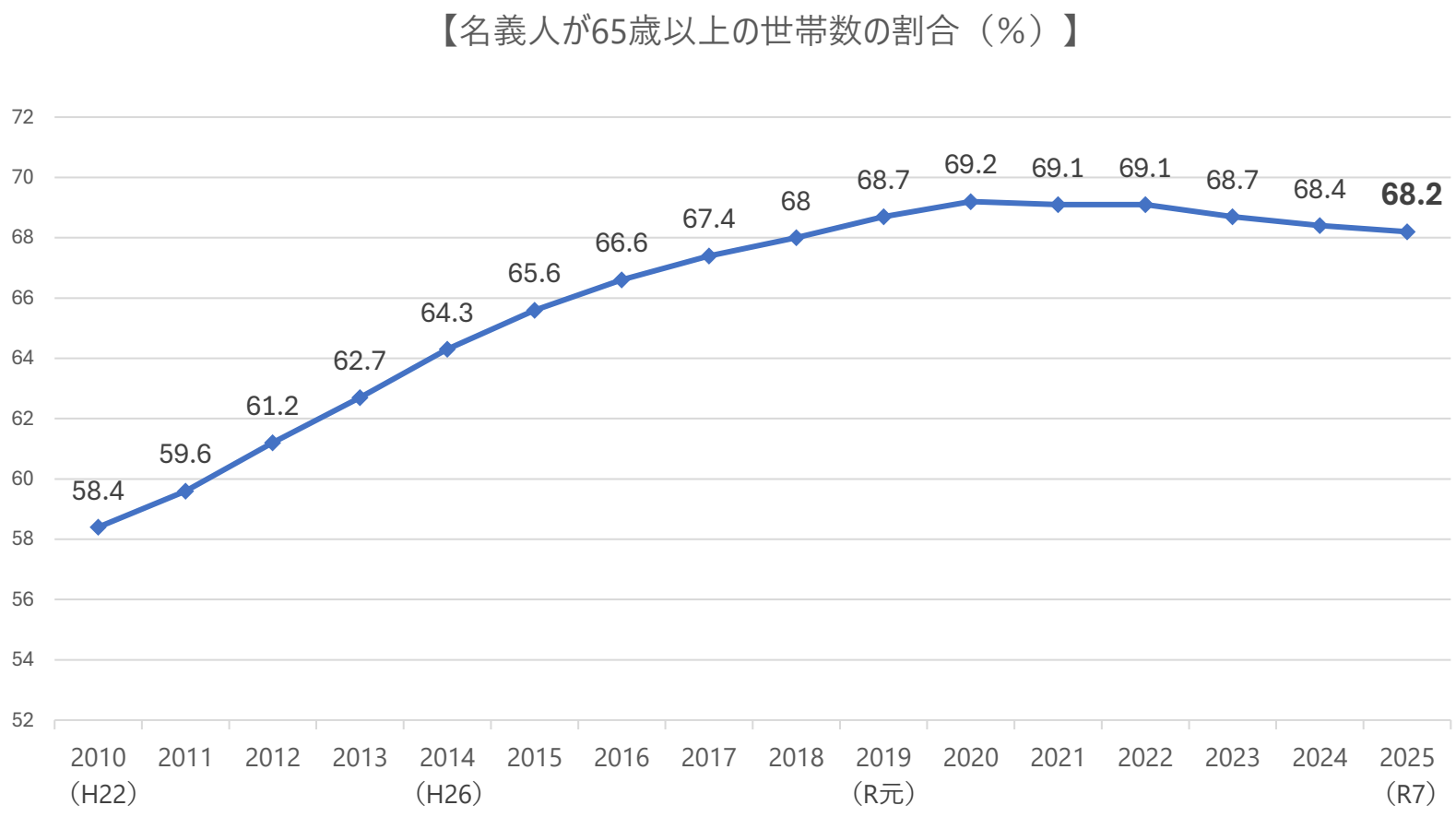


※令和８年３月末時点

	戸数
区部	156,800
市町村部	90,168
合計	246,968

3－4　都営住宅居住者の高齢化推移

◇　都営住宅の居住者の名義人が65歳以上である世帯の割合は、68.2%

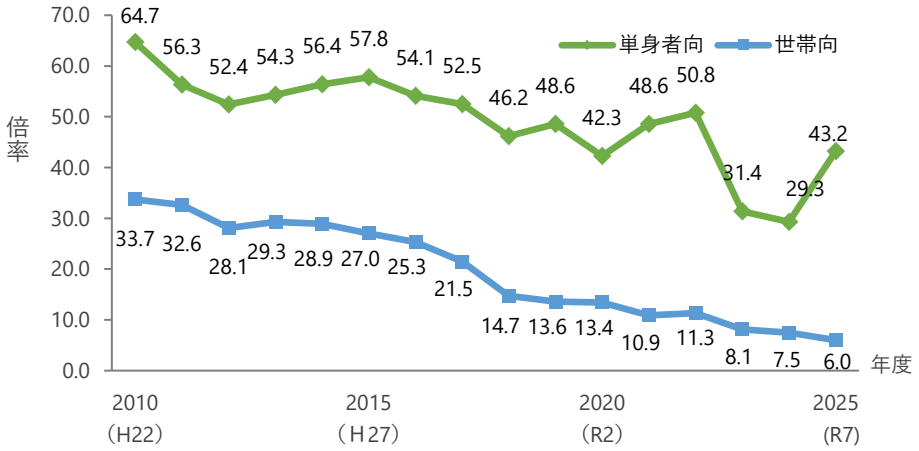


（資料）東京都住宅政策本部

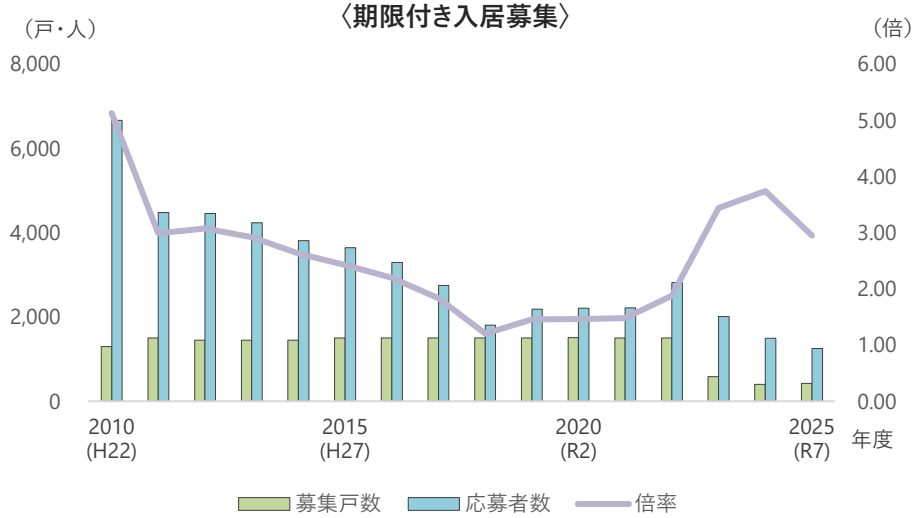
3－5　都営住宅の過去の応募倍率と応募状況

◇ 全体の応募倍率が１倍を超えていても、立地条件等により応募割れする住戸もある。
◇ 世帯向の募集では区部で約15%、多摩部で約49%の住戸で応募割れ。
◇ 期限付き入居の募集では区部で約24%、多摩部で約64%の住戸で応募割れ。

【応募状況の推移】　〈一般募集（期限なし）〉



〈期限付き入居募集〉



（注）若年ファミリー向は、2018年度から若年夫婦・子育て世帯向に改称
多子世帯向は若年夫婦・子育て世帯向に統合

【令和７年度の応募状況】

◎世帯向募集

	募集戸数	応募割れ戸数	応募割れ戸数割合
区部	5,286	800	15.1%
多摩部	3,822	1,878	49.1%
合計	9,108	2,678	29.4%

◎期限付き入居募集（若年夫婦・子育て世帯向）

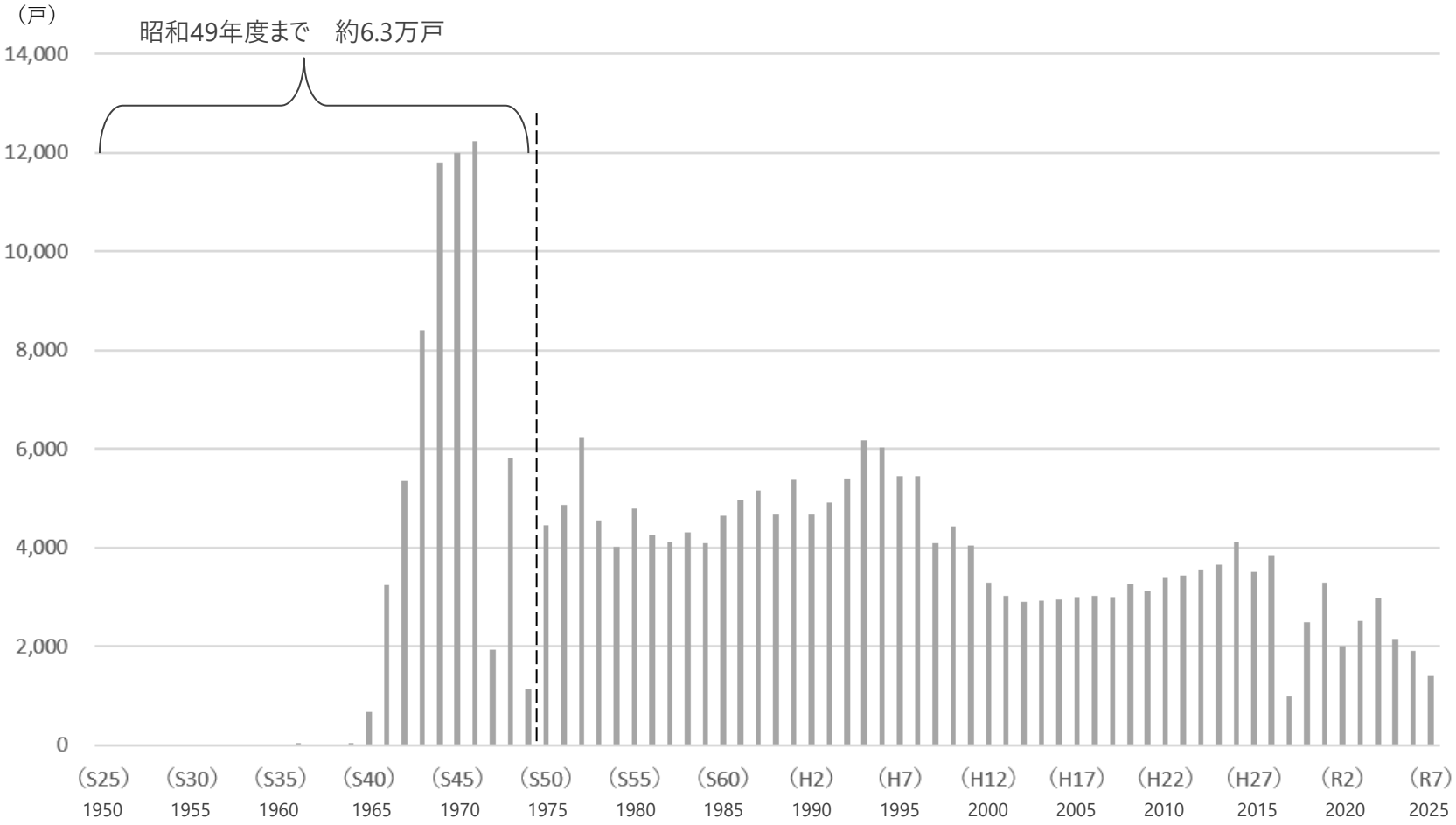
	募集戸数	応募割れ戸数	応募割れ戸数割合
区部	272	64	23.5%
多摩部	151	97	64.2%
合計	423	161	38.1%

（注）応募割れ戸数：５戸募集して応募が４件あった場合、５戸と計算

（資料）東京都住宅政策本部

3－6　都営住宅等の建設年度別ストックの状況

◇ 都営住宅等ストック約25万戸のうち約6.3万戸は、昭和40年代以前に建設されており、順次、改修、建替えを進めている。

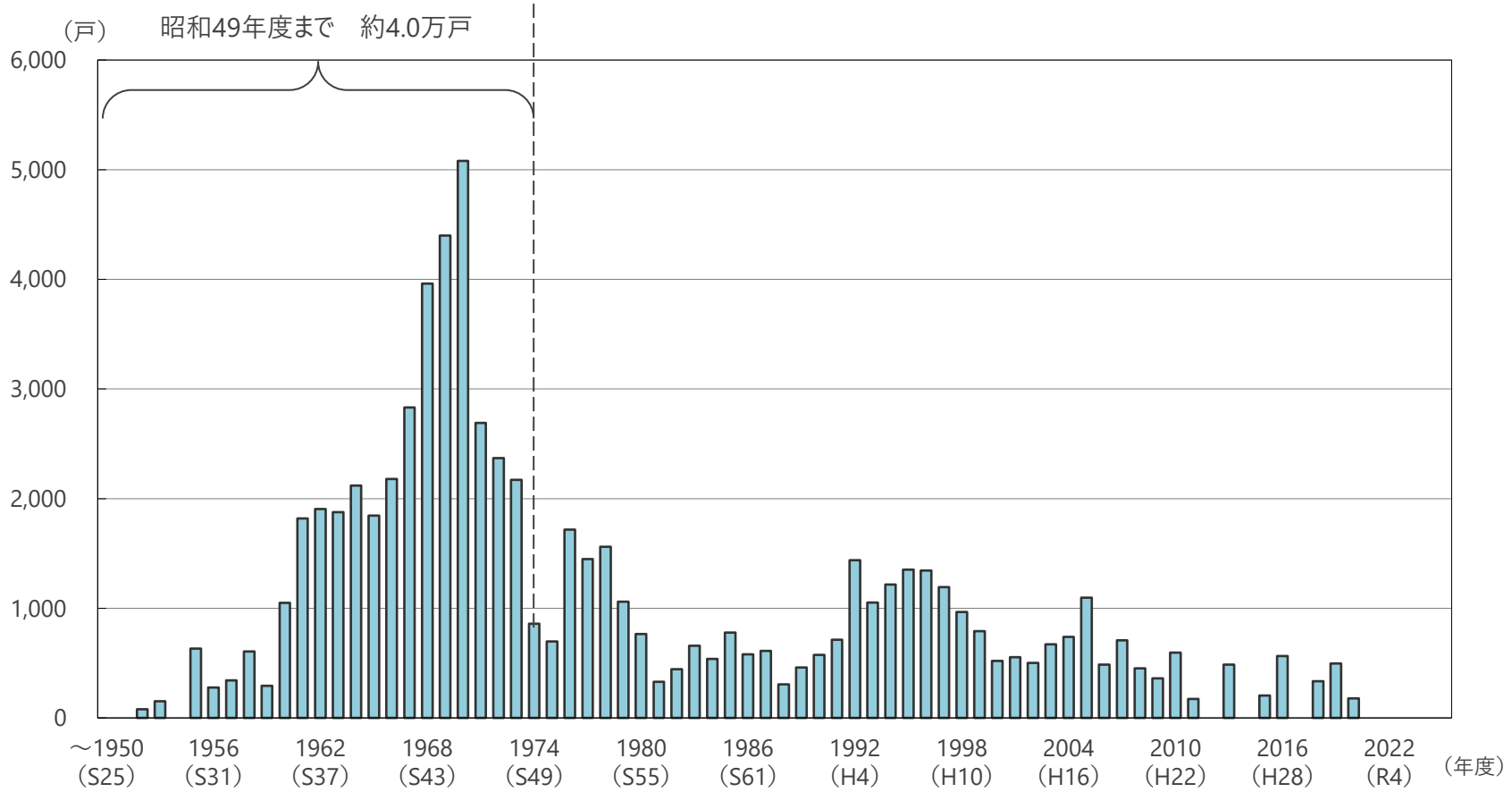


（資料）東京都住宅政策本部（2026（R8）年３月31日現在）

（備考）2013（H25）年度までは建設年度別の管理戸数、2014（H26）年度以降は建設戸数

3－7　公社一般賃貸住宅の建設年度別ストックの状況

◇ 公社一般賃貸住宅のストック約7.1万戸のうち約4.0万戸は、昭和40年代以前に建設されており、順次、改修、建替えを進めている。



（資料）東京都住宅供給公社（2026（R8）年３月末）

3－8　公的住宅の耐震化の状況

◇「都営住宅耐震化整備プログラム（令和２年度改定）」に基づき、耐震化が必要な都営住宅について、建替え、撤去、耐震改修を進め、おおむね目標を達成

○都営住宅の耐震化の状況

年度	2020年度末（令和２）	2021年度末（令和３）	2022年度末（令和４）	2023年度末（令和５）	2024年度末（令和６）	2025年度末（令和７）
耐震化率	96.6%	97.5%	98.0%	98.5%	99.1%	99.5%

※2020（R2）年12月に都営住宅耐震化整備プログラムを改定し、2025（R7）年度末までに100％とすることを目標としている。

（資料）東京都住宅政策本部

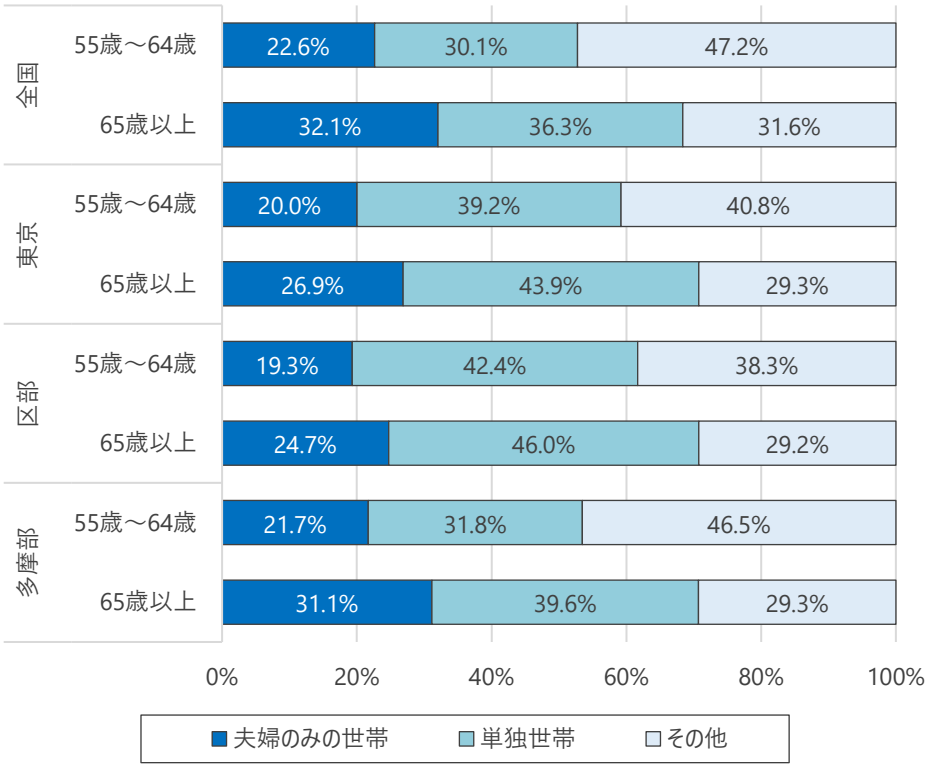
○公社住宅は、2020（R2）年度に耐震化率100％を達成

3－9　高齢者の世帯の状況（居住形態、要介護、要支援認定率）

◇ 地域別の特徴をみると、東京、特に区部においては、単独で暮らす高齢者が多いことが特徴

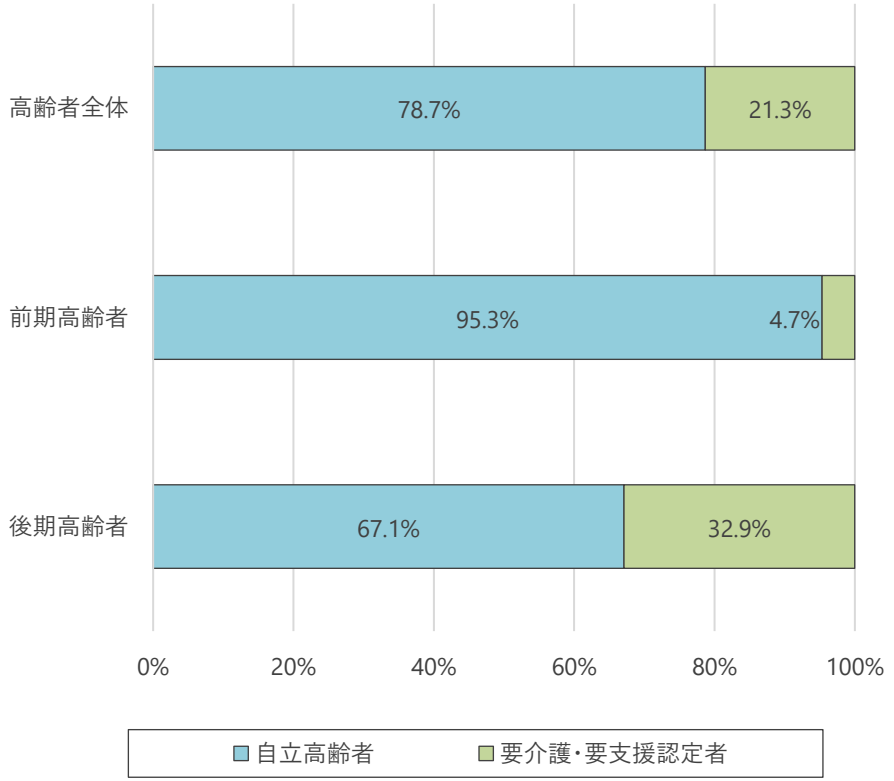
◇ 高齢者の約８割は要介護（要支援）認定を受けていない元気で自立した高齢者である。

高齢者の居住形態　地域別・年齢別家族類型の内訳



（資料）令和５年住宅・土地統計調査／総務省 を基に作成

東京都の要介護・要支援認定率



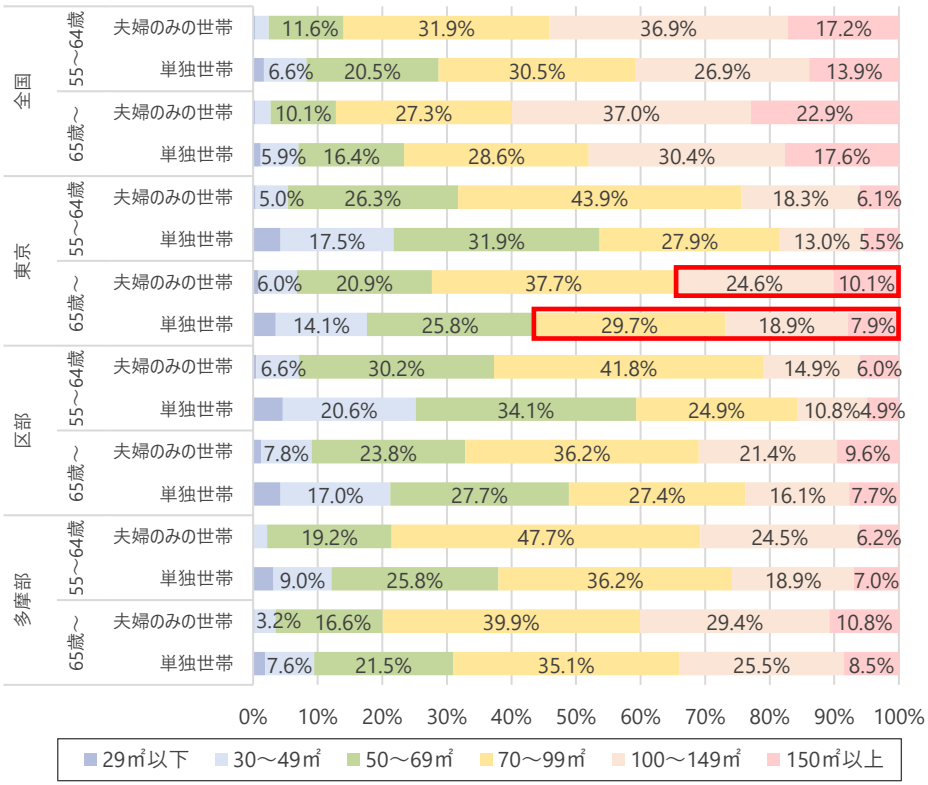
（資料）「介護保険事業状況報告（月報）（2025年７月）」／厚生労働省

3－10　高齢者の住まいの状況（１住宅当たりの延床面積）

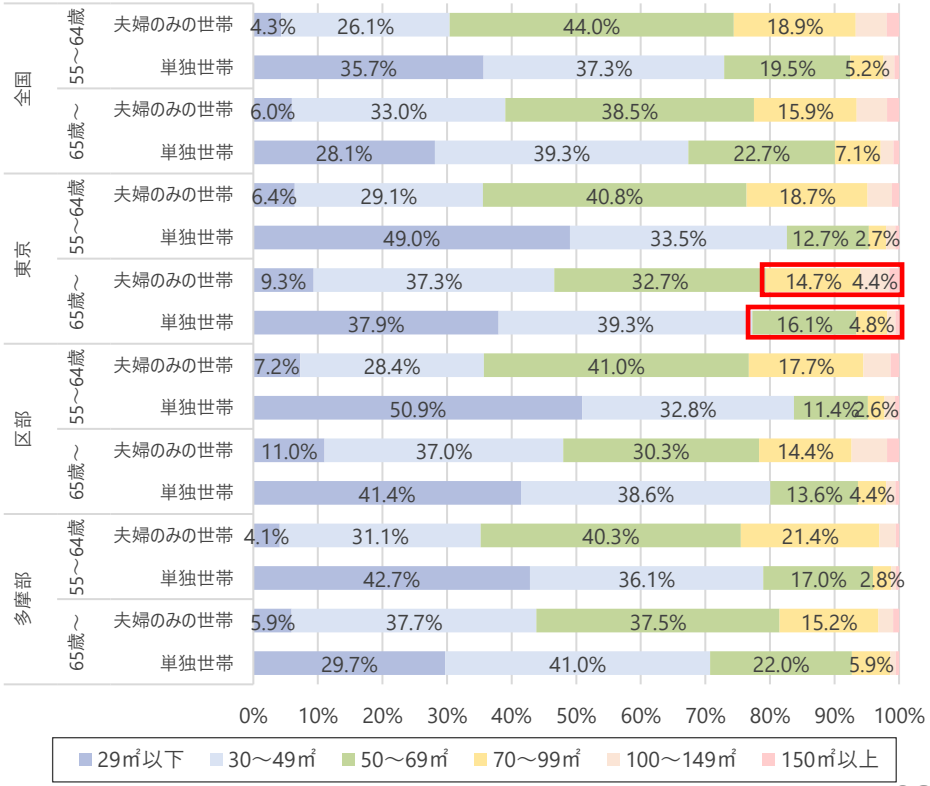
◇ 持ち家については、65歳以上の夫婦のみ世帯の約35%が100㎡以上の住宅に居住しており、単独世帯の約55%の世帯が70㎡以上の住宅に居住

◇ 賃貸住宅の１住宅当たりの延床面積は、全体的に見て持ち家に比べて狭いが、65歳以上の夫婦のみ世帯の約20%が70㎡以上の住宅に居住しており、単独世帯の約20%の世帯が50㎡以上の住宅に居住

持ち家の１住宅当たり延床面積



賃貸住宅の１住宅当たり延床面積



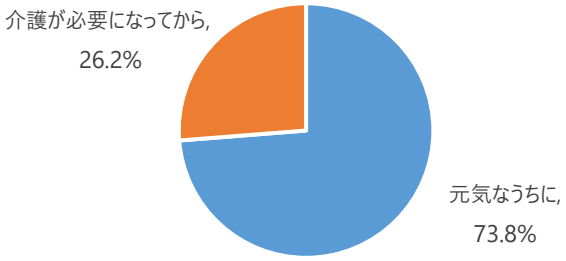
（資料）令和５年住宅・土地統計調査／総務省 を基に作成

3－11　高齢者の住替え意向

◇ 元気なうちに住替えをしたいと考える高齢者は７割以上いるが、実際に住替えを行った高齢者は１割以下

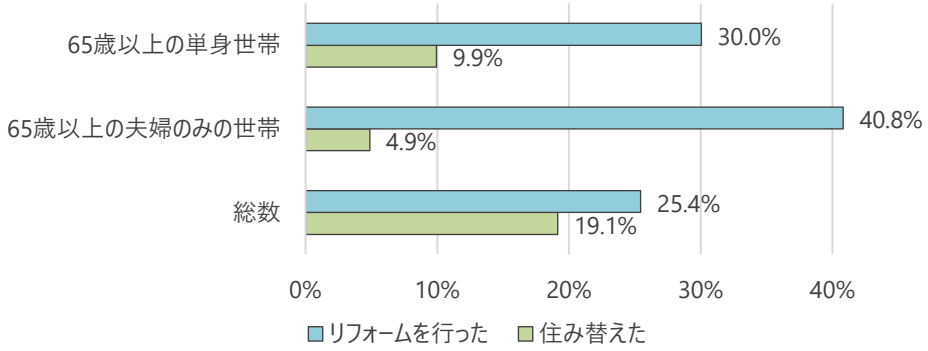
◇ 全国的にみると、55歳～64歳の世帯も65歳以上の世帯も、近年賃貸住宅に住み替えた割合が増加している。

高齢者の住替えの時期



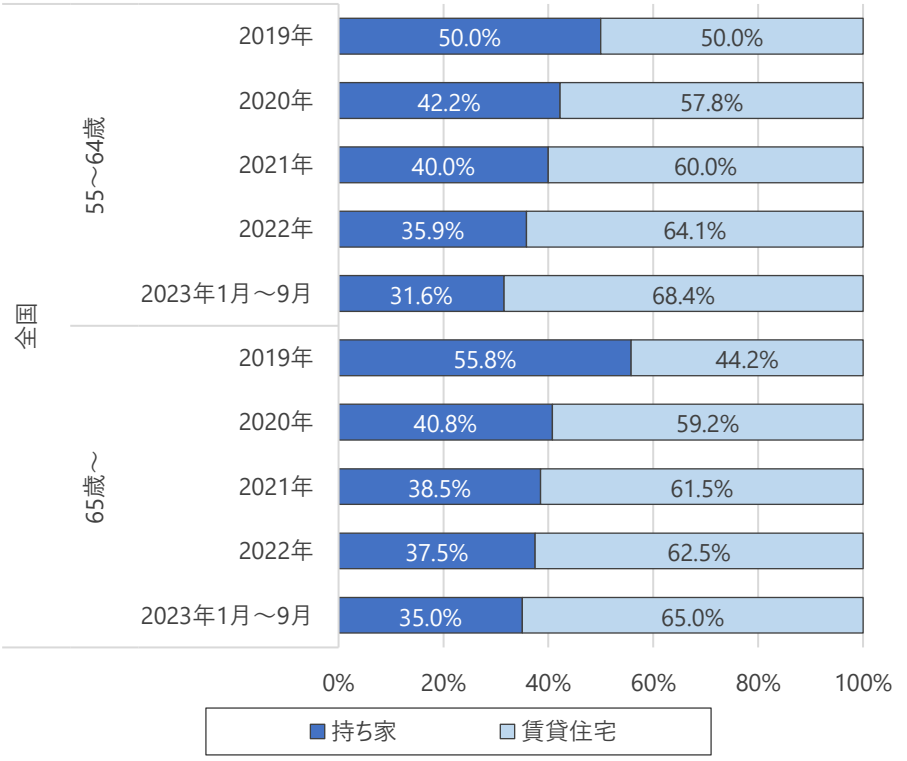
（資料）「高齢消費者の住まいに関する意識調査結果」（2022年8月調査）／（公社）全国有料老人ホーム協会・（一社）高齢者住宅協会 を基に作成

最近の住替え・改善（リフォーム）の状況



（資料）令和５年住生活総合調査／国土交通省 を基に作成

住替え先の所有形態



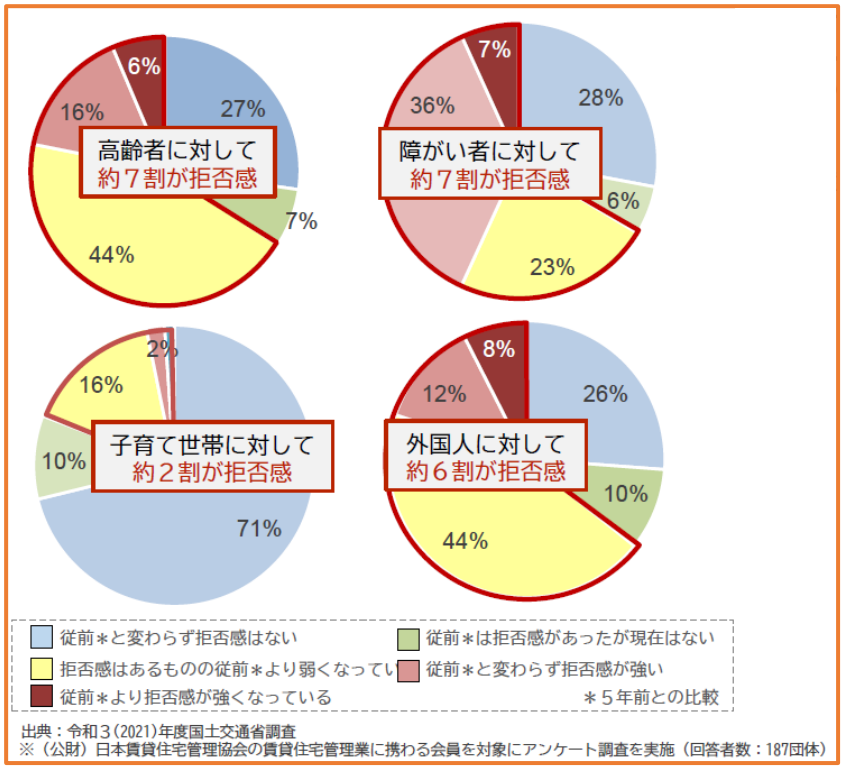
（資料）令和５年住宅・土地統計調査／総務省 を基に作成

3－12　住宅確保要配慮者の入居に対する状況

◇ 住宅確保要配慮者の入居に対して、賃貸人の一定割合は拒否感を有している。

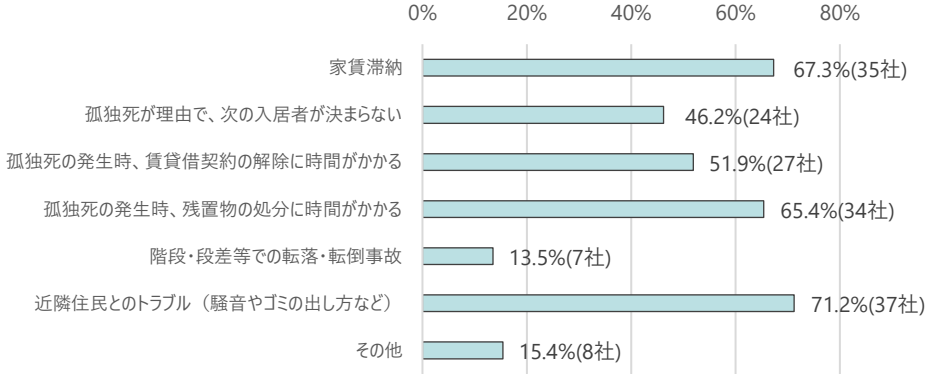
◇ 住宅確保要配慮者が入居した物件において発生した困ったことの上位は、「近隣住民とのトラブル」、「家賃滞納」、「孤独死後の残置物の処分」

住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人（大家等）の意識



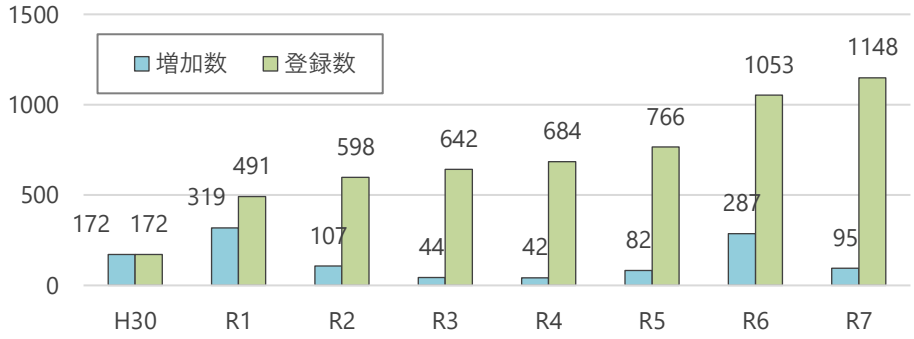
（資料）第59回社会資本整備審議会住宅宅地分科会（2024年12月16日）会議資料／国土交通省　抜粋

住宅確保要配慮者が入居した物件において発生した困ったこと



（資料）東京都住宅政策本部

東京ささエール住宅（専用住宅）の登録戸数



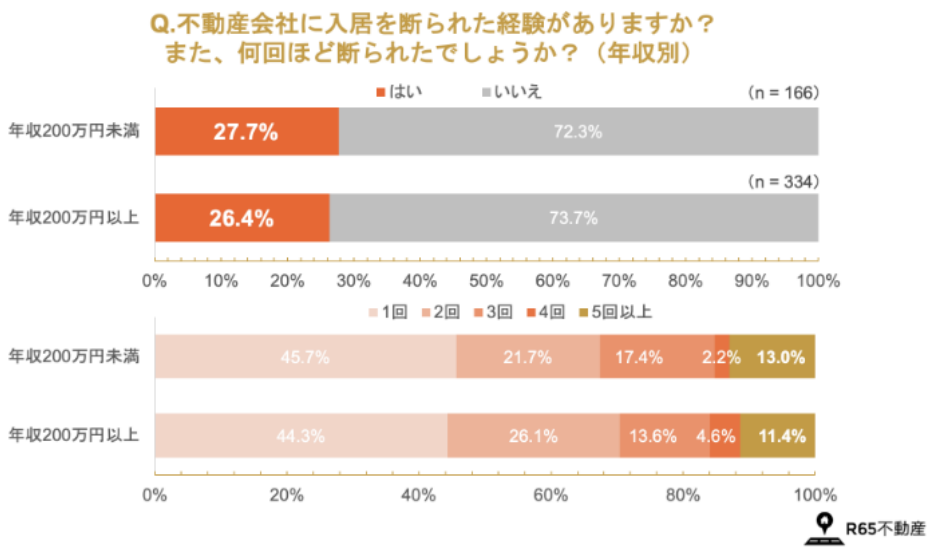
（資料）東京都住宅政策本部

3－13　高齢者の入居に対する状況

◇ 高齢者の４人に１人以上が、「年齢を理由とした賃貸住宅への入居拒否」を経験。「年収200万円未満」の人は27.7%、「年収200万円以上」の人が26.4%とほとんど差がなかった。

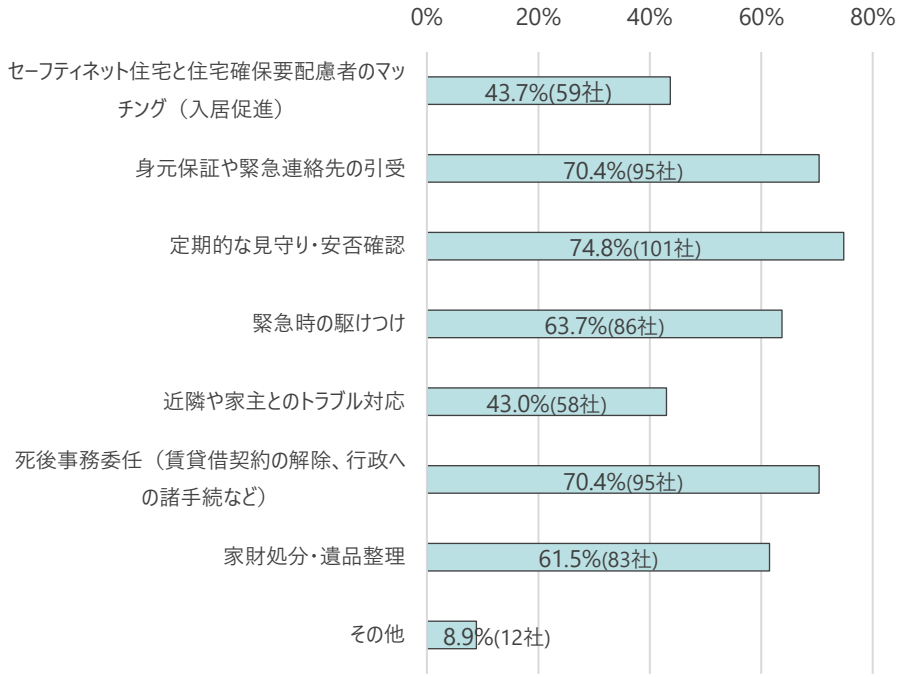
◇ 高齢者を含む住宅確保要配慮者の入居に際して大家が求める居住支援策として、７割以上の賃貸人が「定期的な見守り・安否確認」を挙げており、貸主からも、高齢者の入居に際して見守り機能の強化の取組が求められている。

年齢を理由とした賃貸住宅への入居拒否の有無



（資料）「高齢者の住宅難民問題に関する実態調査」／ R65不動産

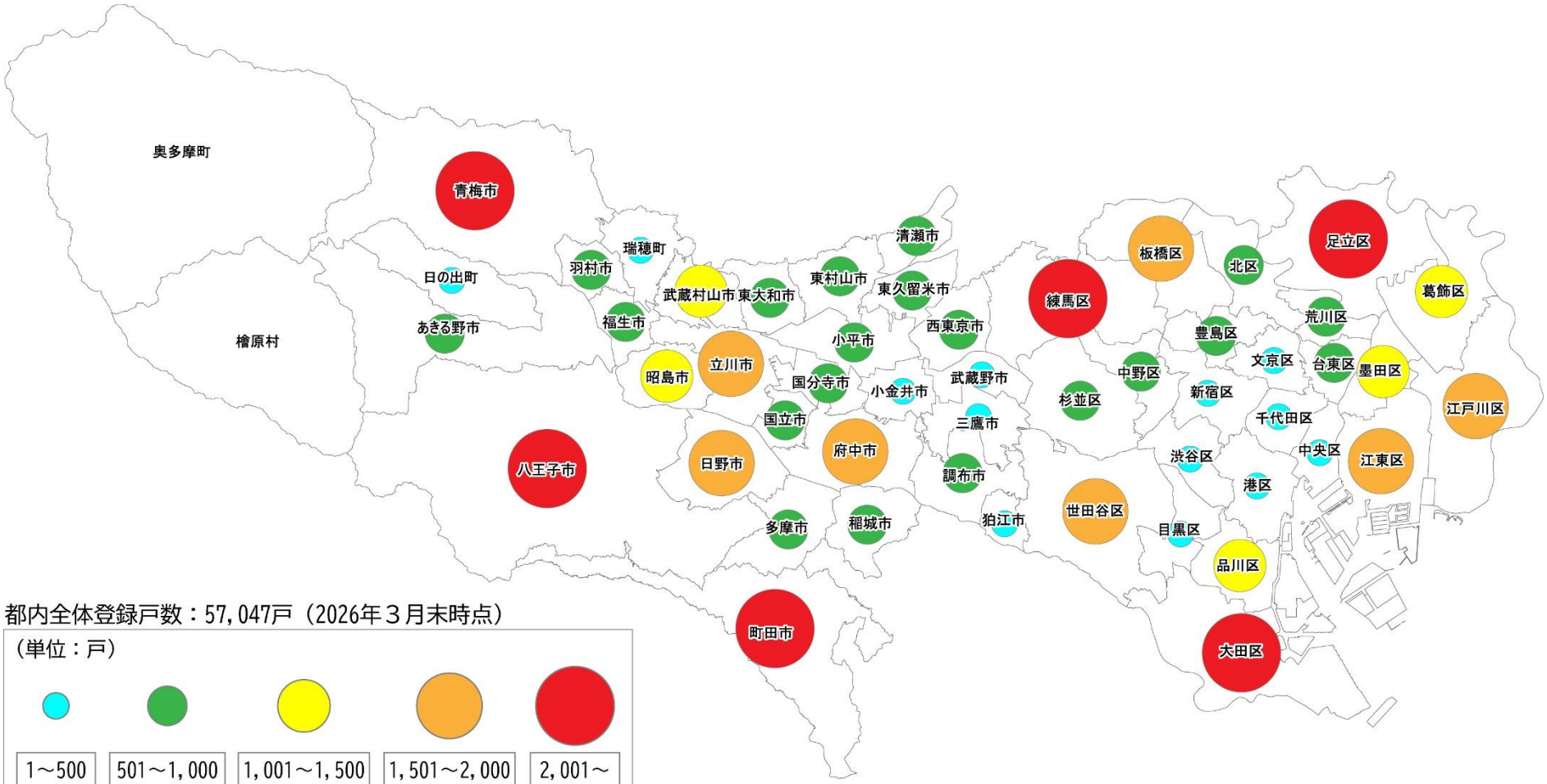
高齢者等の受け入れのために必要と思われる支援策



（資料）東京都住宅政策本部

3－14　セーフティネット住宅の区市町村別戸数分布

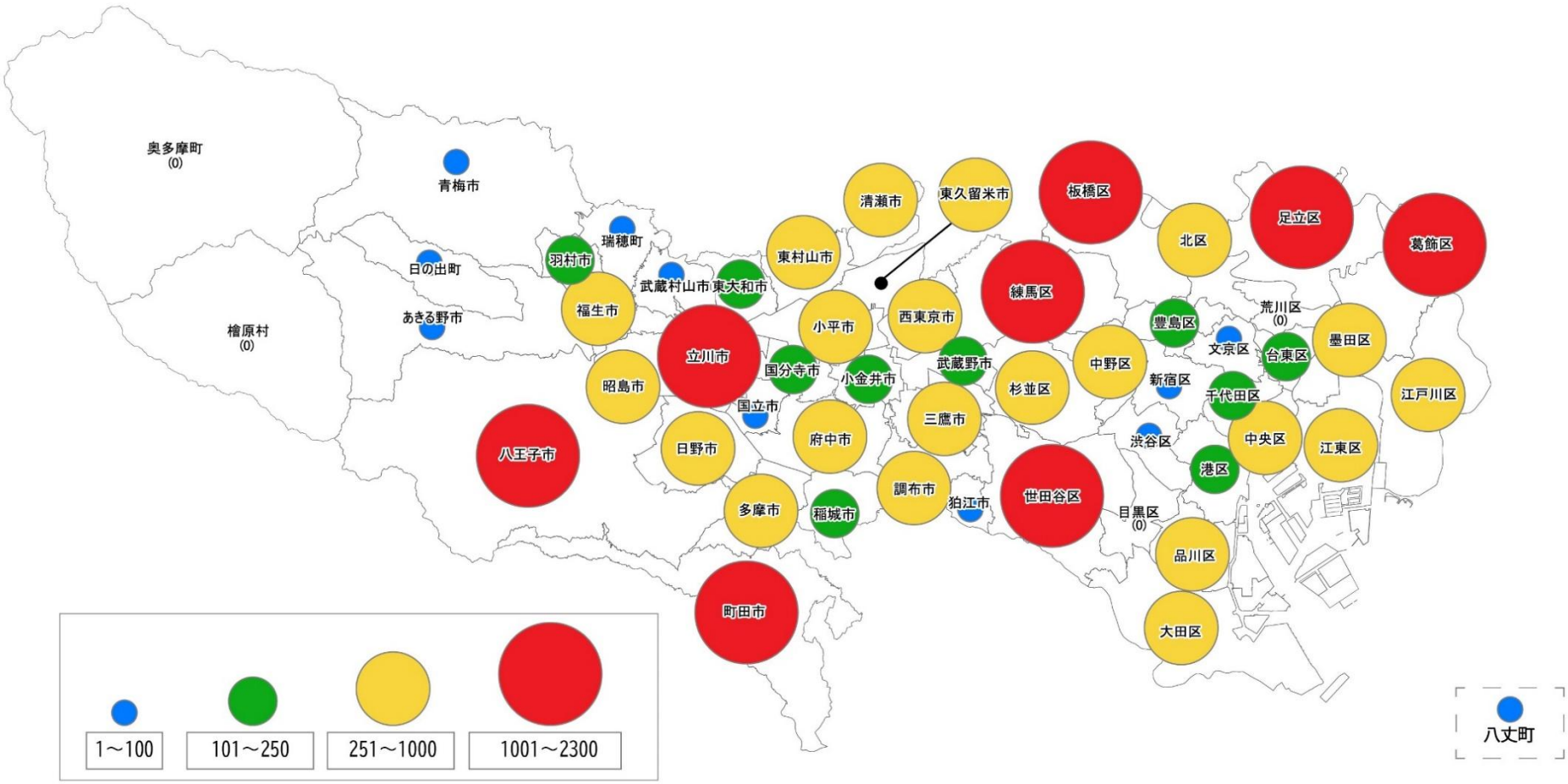
◇　区市町村により登録戸数に差がみられる。



（資料）セーフティネット住宅情報提供システムより東京都住宅政策本部調べ

3－15　サービス付き高齢者向け住宅等の区市町村別戸数分布

◇　区部周辺部、多摩地域で比較的多く登録されている。

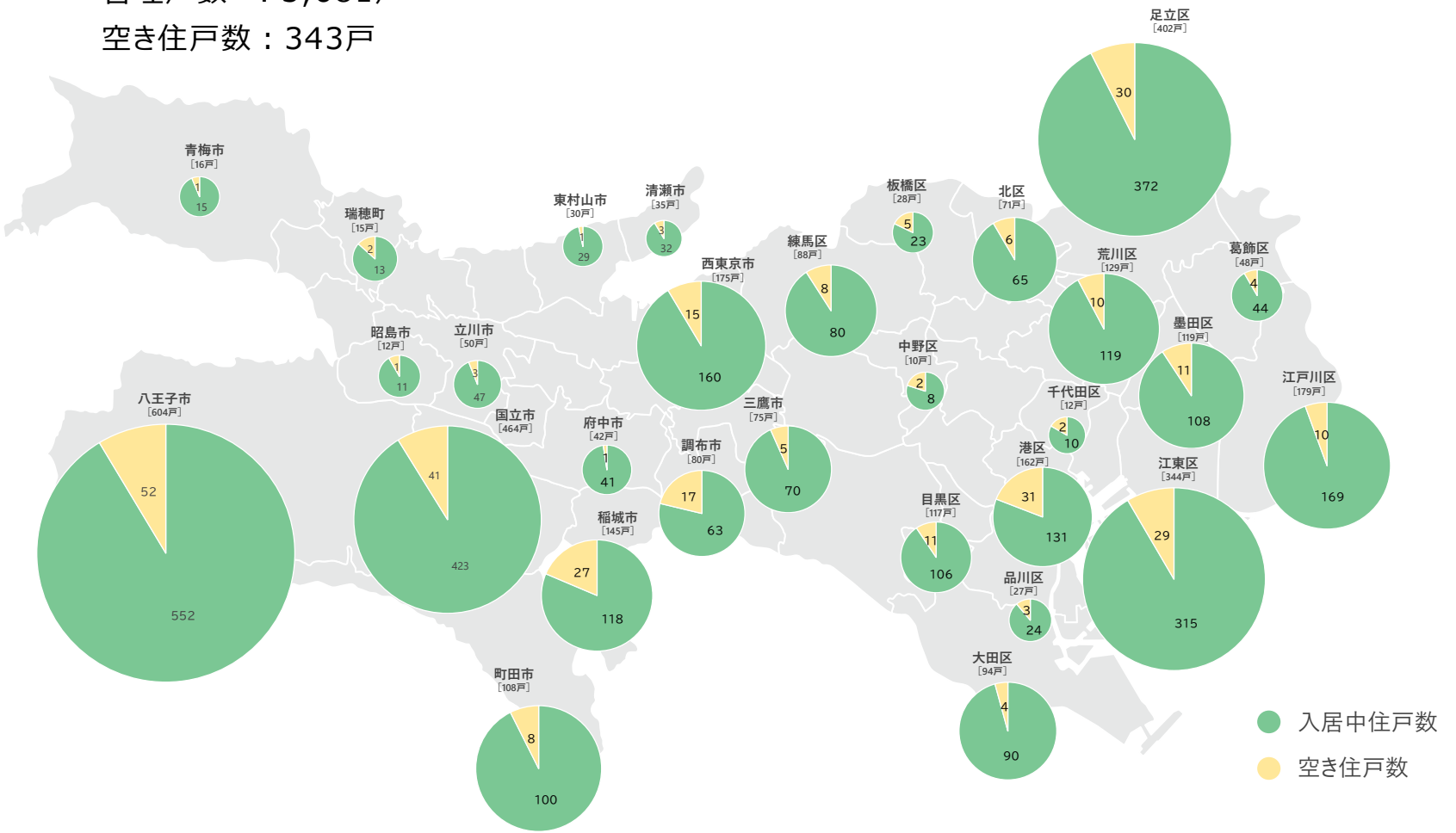


（資料）東京都住宅政策本部調べ（令和８年３月末時点）

3－16　都施行型都民住宅のストック

◇　都施行型都民住宅のストックは以下のとおり。

管理戸数　：3,681戸
空き住戸数：343戸

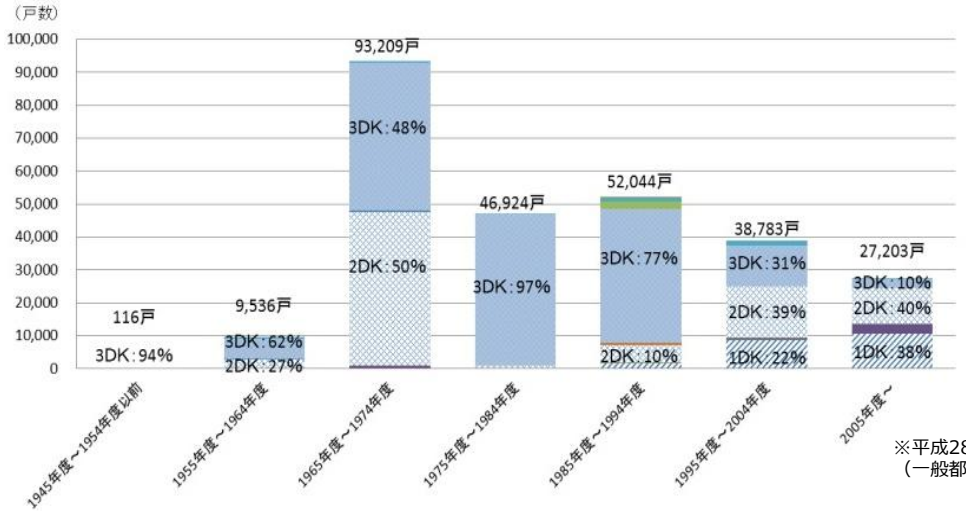


※令和７年度末時点

3－17　都営住宅ストックの状況（建設年代別に見た団地と建物）

◇ 専用面積は、昭和40年代以前は30㎡台、50年代前半は50㎡台、50年代後半以降は60㎡台が最も多く、年代とともに広くなっている。

◇ 昭和40年代住棟の間取りは２DKと３DKが多く、昭和50年代住棟は３DKが多く、どちらもファミリー世帯向けとなっている。



※平成28年12月末時点
（一般都営住宅、改良住宅・再開発住宅等及び閉鎖住宅を含む）

○建設年代別専用面積

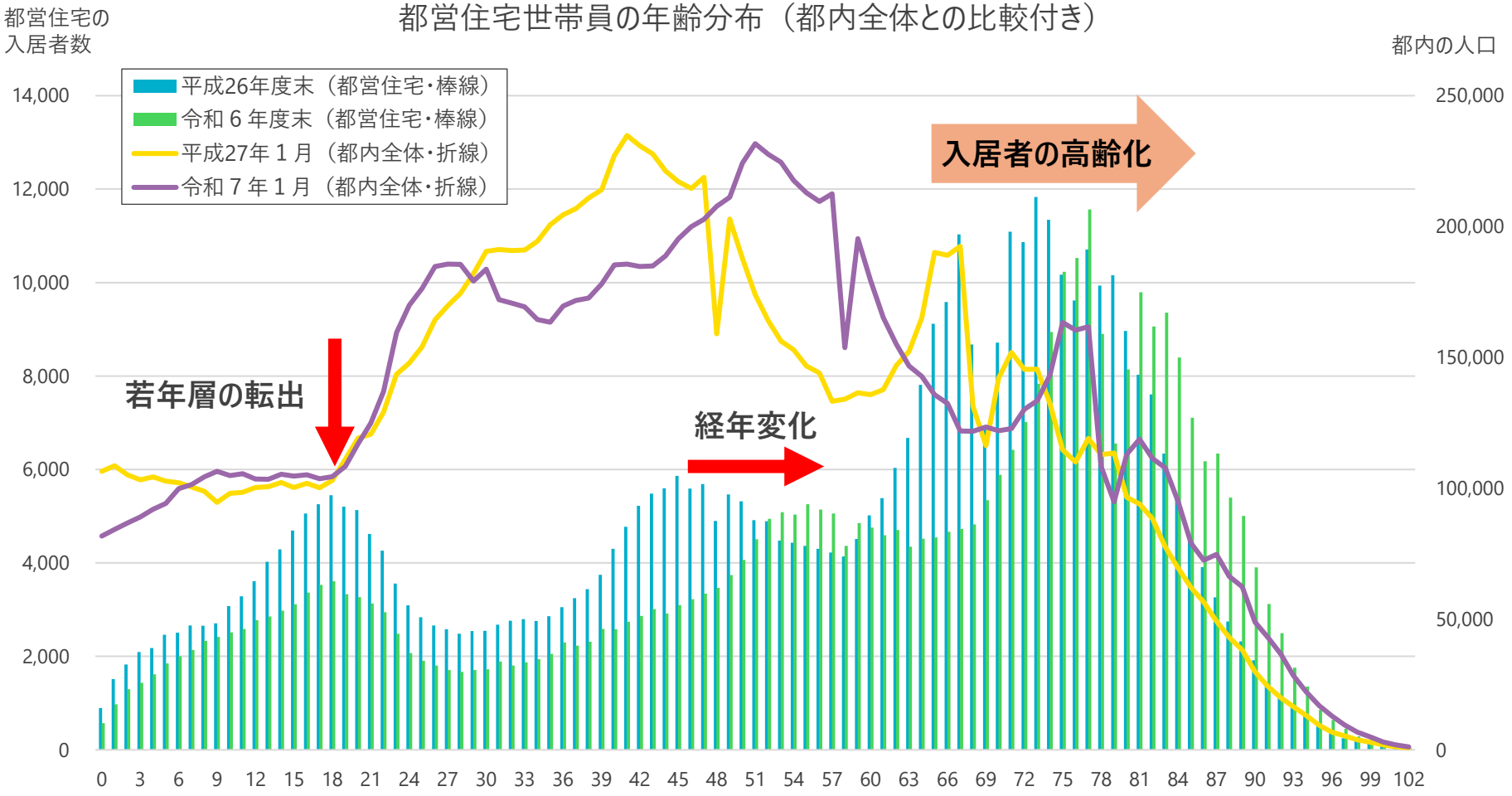
※令和７年３月末時点

	～30㎡	～40㎡	～50㎡	～60㎡	～70㎡	70㎡超
昭和40年代以前	46戸	**48,525戸**	14,170戸	3,537戸	174戸	
昭和50年代前半		71戸	3,795戸	**23,021戸**	2,573戸	57戸
昭和50年代後半			82戸	5,533戸	**11,196戸**	120戸
昭和60年代以降		32,260戸	23,062戸	32,850戸	**41,460戸**	9,584戸
計	46戸	80,856戸	41,109戸	64,941戸	55,403戸	9,761戸

3－18　都営住宅世帯員の年齢分布

◇ 都内全体、都営住宅ともに高齢化が進展

◇ 都営住宅は若年単身が入居対象でないため、若い世代が少ない一方、高齢者が多い。



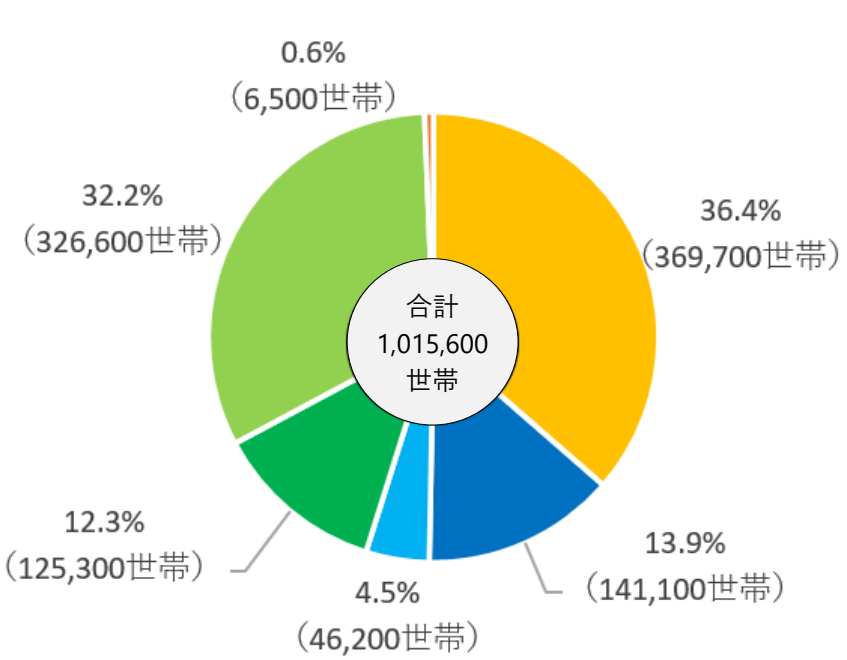
（資料）住民基本台帳／総務省

3－19　住宅確保要配慮者の住まいの状況

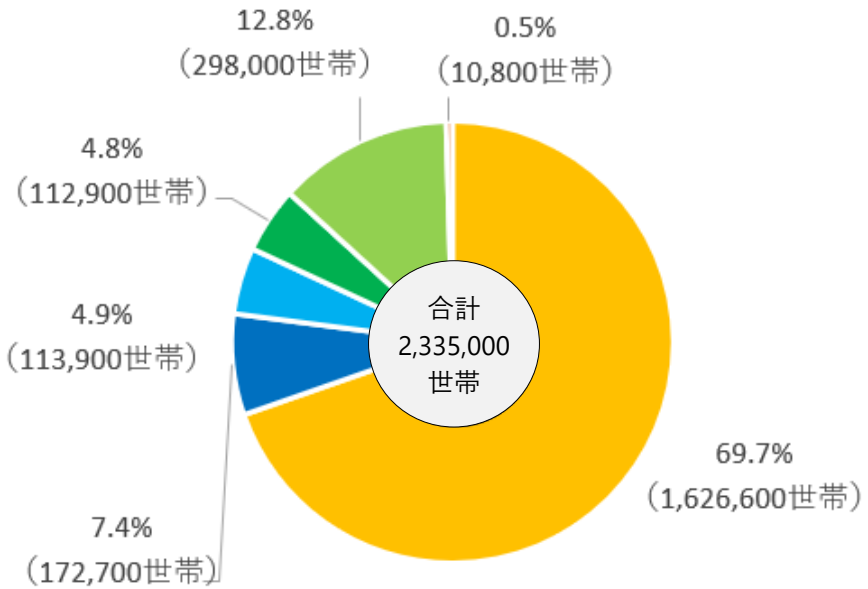
◇ 世帯年収200万円未満の世帯のうち、民営借家に居住している割合は５割弱となっている。

◇ 65歳以上の世帯員のいる世帯約234万世帯のうち、民間住宅に居住している割合は９割弱で持ち家率は約７割となっている。

東京における住宅の所有関係割合
（世帯の年間収入200万円未満）



65歳以上の世帯員のいる世帯の住宅の所有関係割合



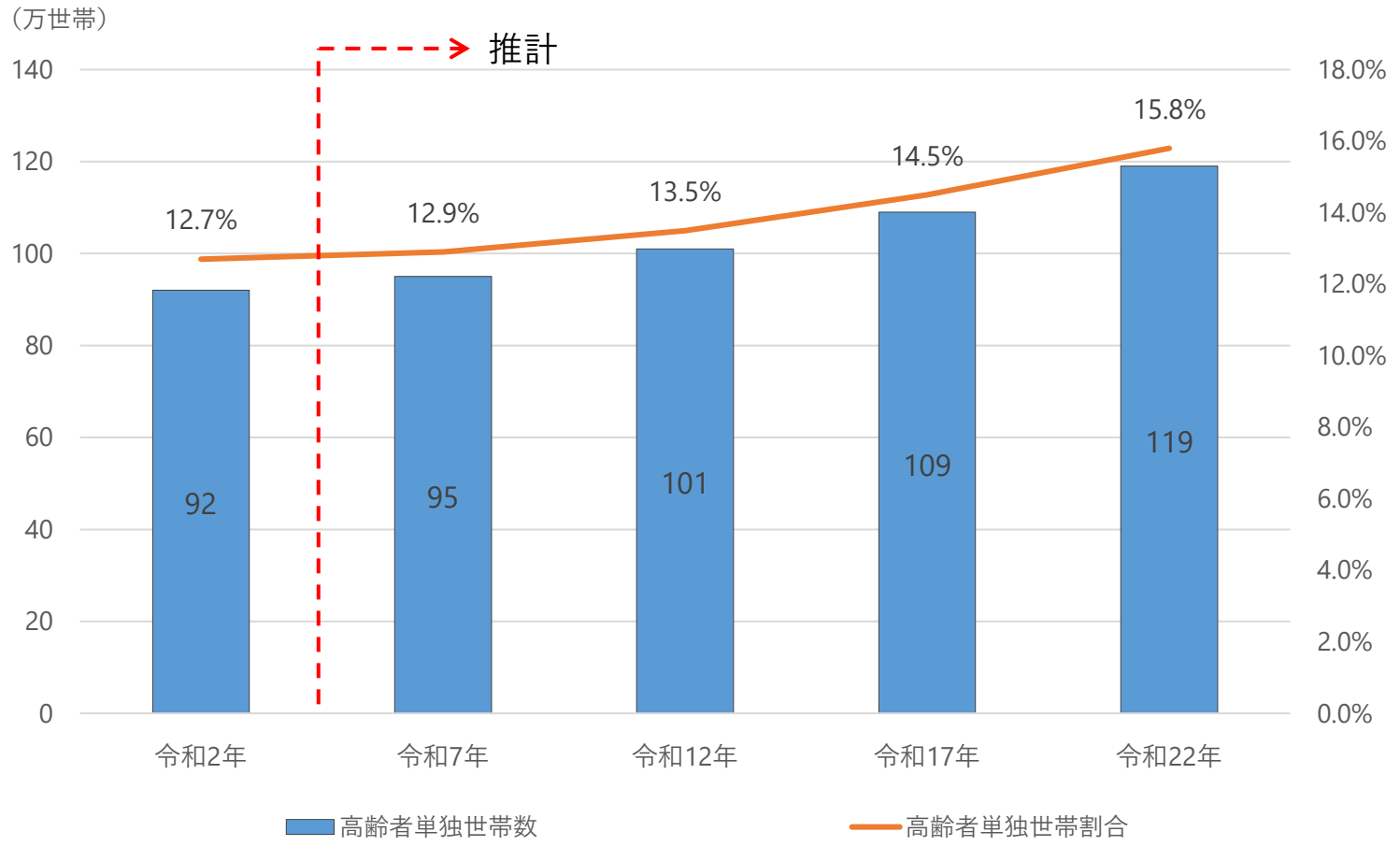
（資料）令和５年住宅・土地統計調査／総務省 を基に作成

※第41－１表を使用

※合計世帯数は「1_持ち家」の総数と「2_借家」の和。割合の算定もこの数値を基に算出

3－20　高齢者単独世帯数と全世帯に占める割合の推移

◇　東京では、今後単身高齢世帯が大幅に増加する見込みとなっている。



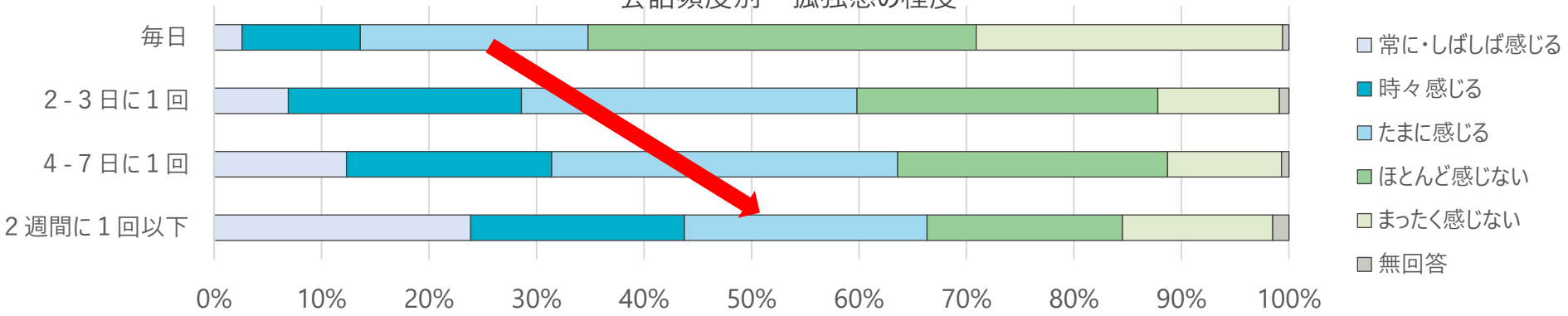
（資料）「高齢者の居住安定確保プラン（令和６年３月）」／東京都 から作成

3－21　高齢者の会話頻度、抑うつ傾向

◇ 単身高齢者は他世代に比べ会話の頻度が低い傾向にあり、会話頻度が低い者は孤独を感じやすい傾向にある。

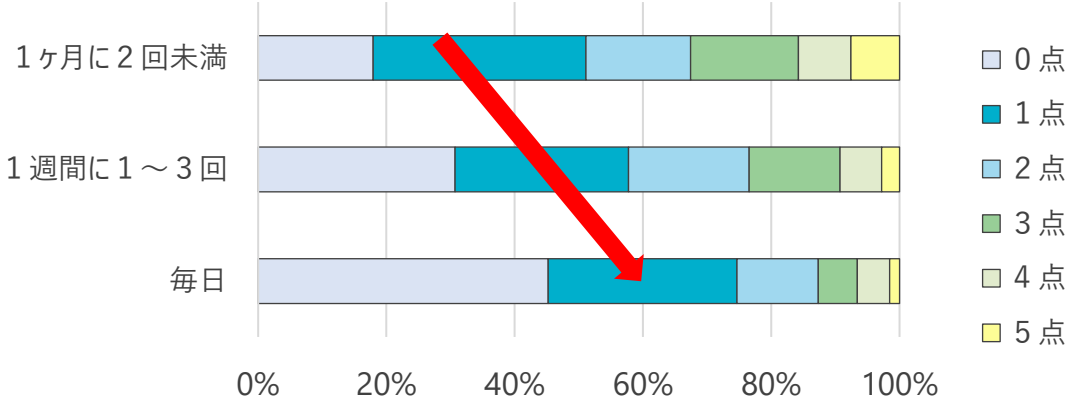
◇ 会話の頻度が高いほど抑うつ程度が低くなる傾向が見られる。

会話頻度別　孤独感の程度



（資料）「生活と支え合いに関する調査」（2022）／国立社会保障・人口問題研究所

会話頻度別　抑うつ尺度



※ 抑うつ尺度は、以下の問に対する答えを点数化したものである。

抑うつ尺度の点数化

(1)自分の生活に満足していますか	はい＝0点	いいえ＝1点
(2)退屈と感じることが、よくありますか	はい＝1点	いいえ＝0点
(3)自分が無力と感じることがよくありますか	はい＝1点	いいえ＝0点
(4)外に出て新しい物事をするより、家の中にいるほうが好きですか	はい＝1点	いいえ＝0点
(5)自分の現在の状態は、まったく価値のないものと感じますか	はい＝1点	いいえ＝0点

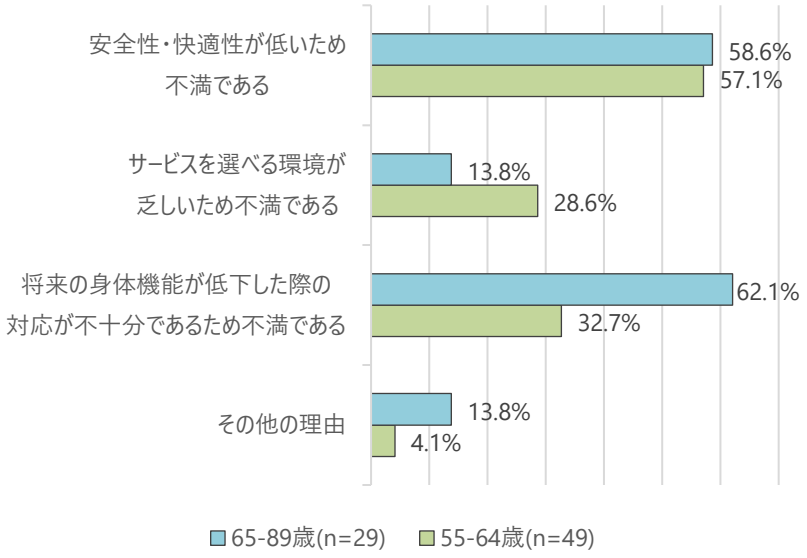
（資料）「一人暮らし高齢者に関する意識調査」（2014）／内閣府

3－22　高齢者の住替え意向等

◇ 高齢者の住宅への不満として、「将来の身体機能が低下した際の対応が不十分」や「安全性・快適性が低い」の項目が高くなっている。

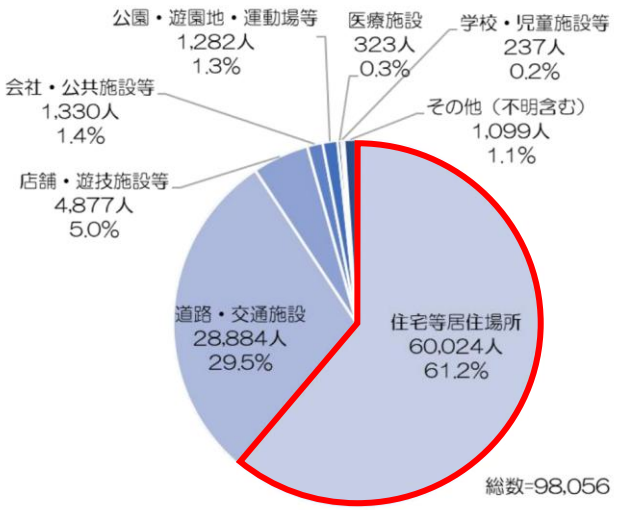
◇ 高齢者の事故の６割以上が住戸内で発生している。

住宅への不満理由



（資料）東京都住宅政策本部調べ（令和７年）

救急搬送された高齢者の事故発生場所別の構成割合



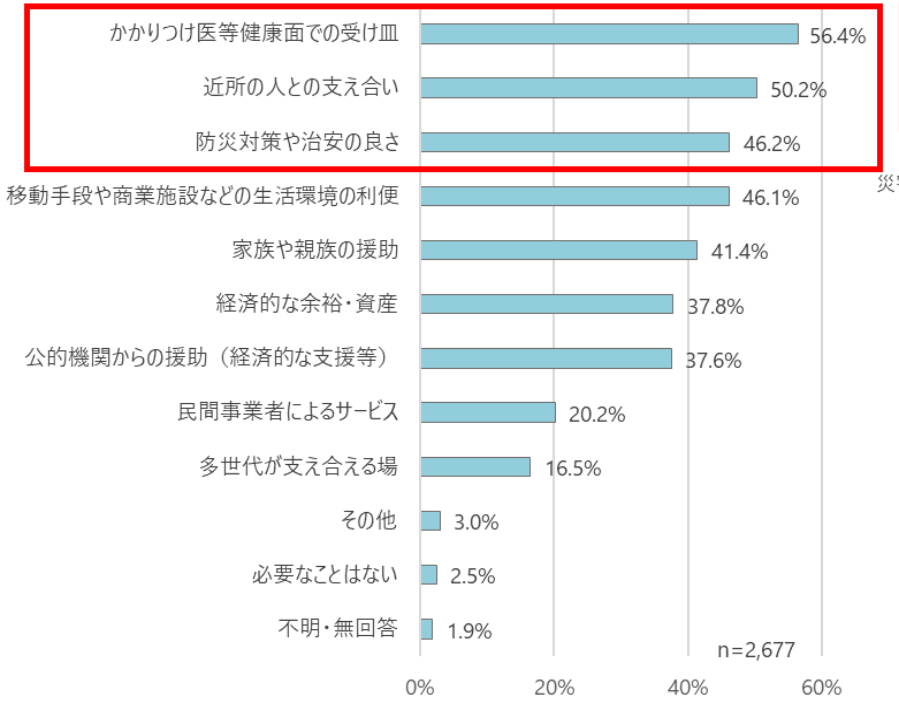
（資料）「救急搬送データからみる日常生活の事故」（令和６年）／東京消防庁

3－23　高齢者が住まいに求めること

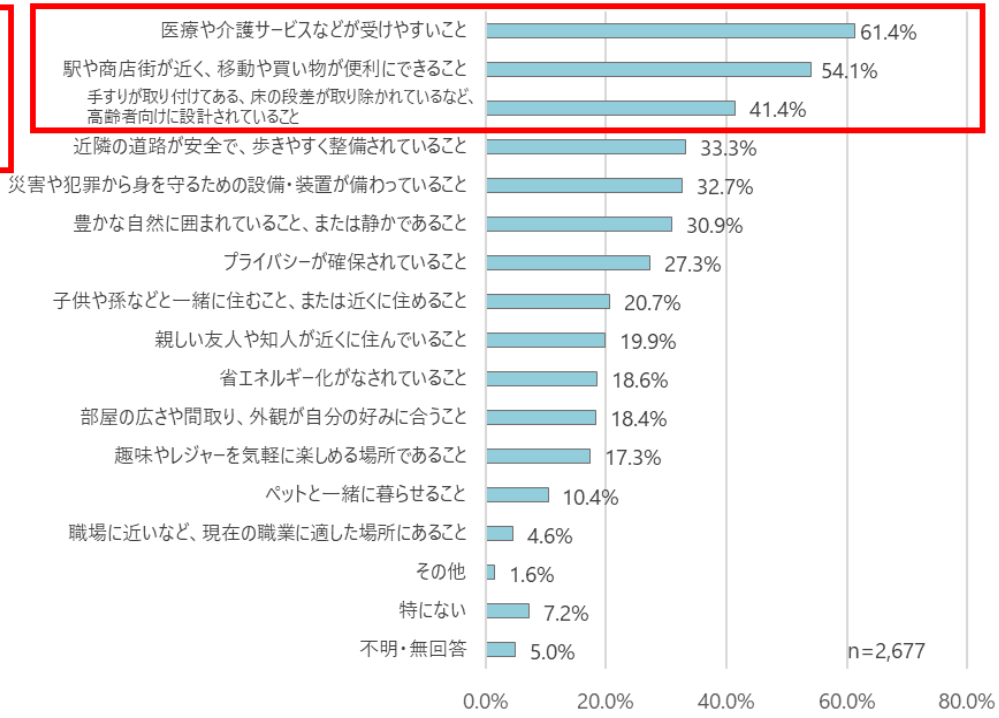
◇ 高齢者が現在の住まいの地域に安心して住み続けるために必要なこととして、「かかりつけ医等健康面での受け皿」（56.4%）、「近所の人との支え合い」（50.2%）が高い割合を示している。

◇ 高齢者が住まいや地域の環境について重視することとしては、「医療や介護サービスなどが受けやすいこと」（61.4%）、「駅や商店街が近く、移動や買い物が便利であること」（54.1%）が高い割合を示している。

現在の住まいの地域に安心して住み続けるために必要なこと



住まいや地域の環境について重視すること



（資料）「令和５年度 高齢者の住宅と生活環境に関する調査結果」／内閣府

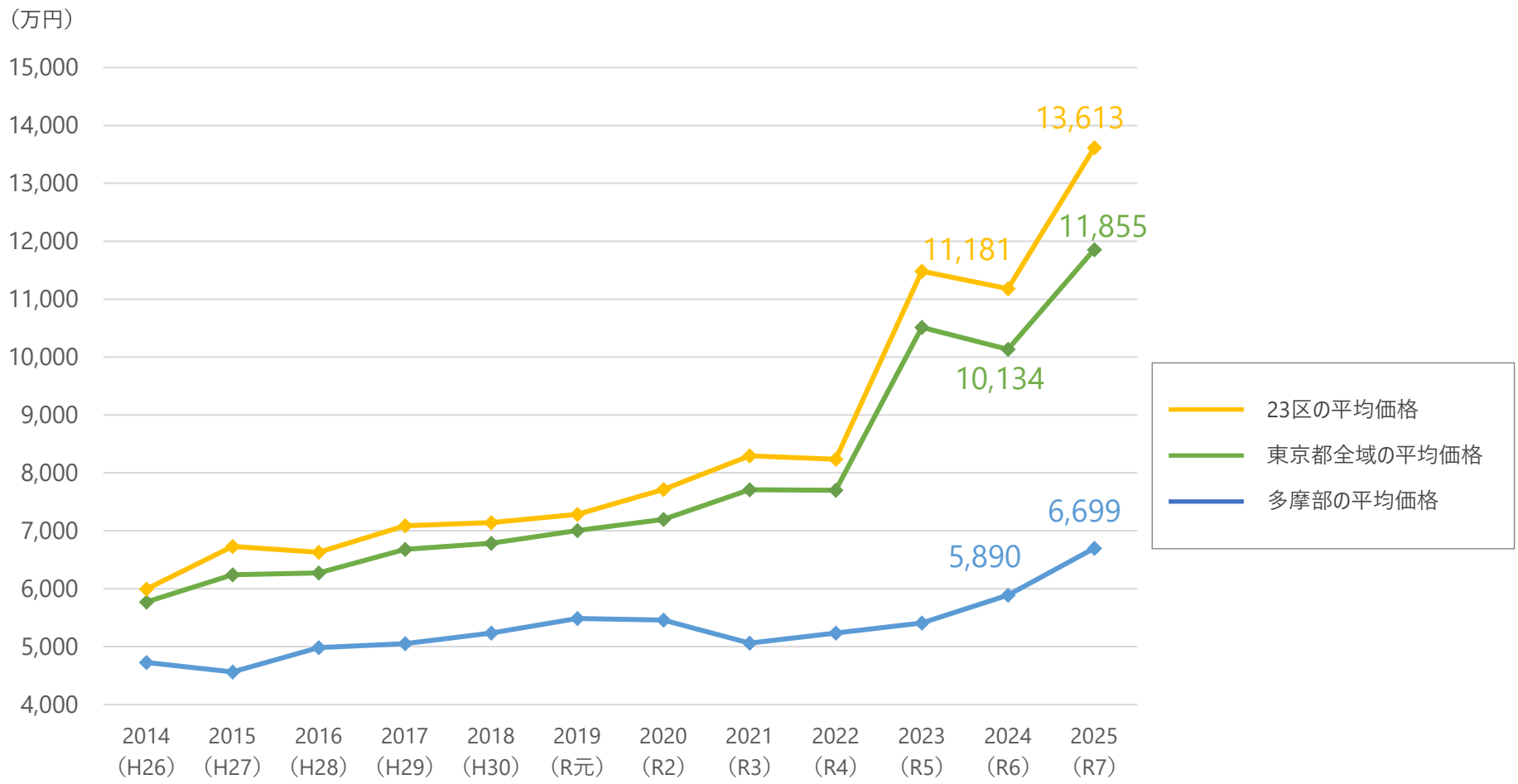
４　住宅市場の動向

４－１　地域別新築マンション価格の推移
４－２　建築費の推移
４－３　新設住宅着工戸数の推移及び利用関係別新設住宅着工戸数の推移
４－４　新築分譲マンションの販売戸数
４－５　地域別中古マンション価格の推移
４－６　既存住宅市場の成約件数の推移
４－７　居住借家の平均家賃の推移
４－８　住宅ローン金利の推移

4－1　地域別新築マンション価格の推移

◇ この10年間で都内新築マンション価格は上昇

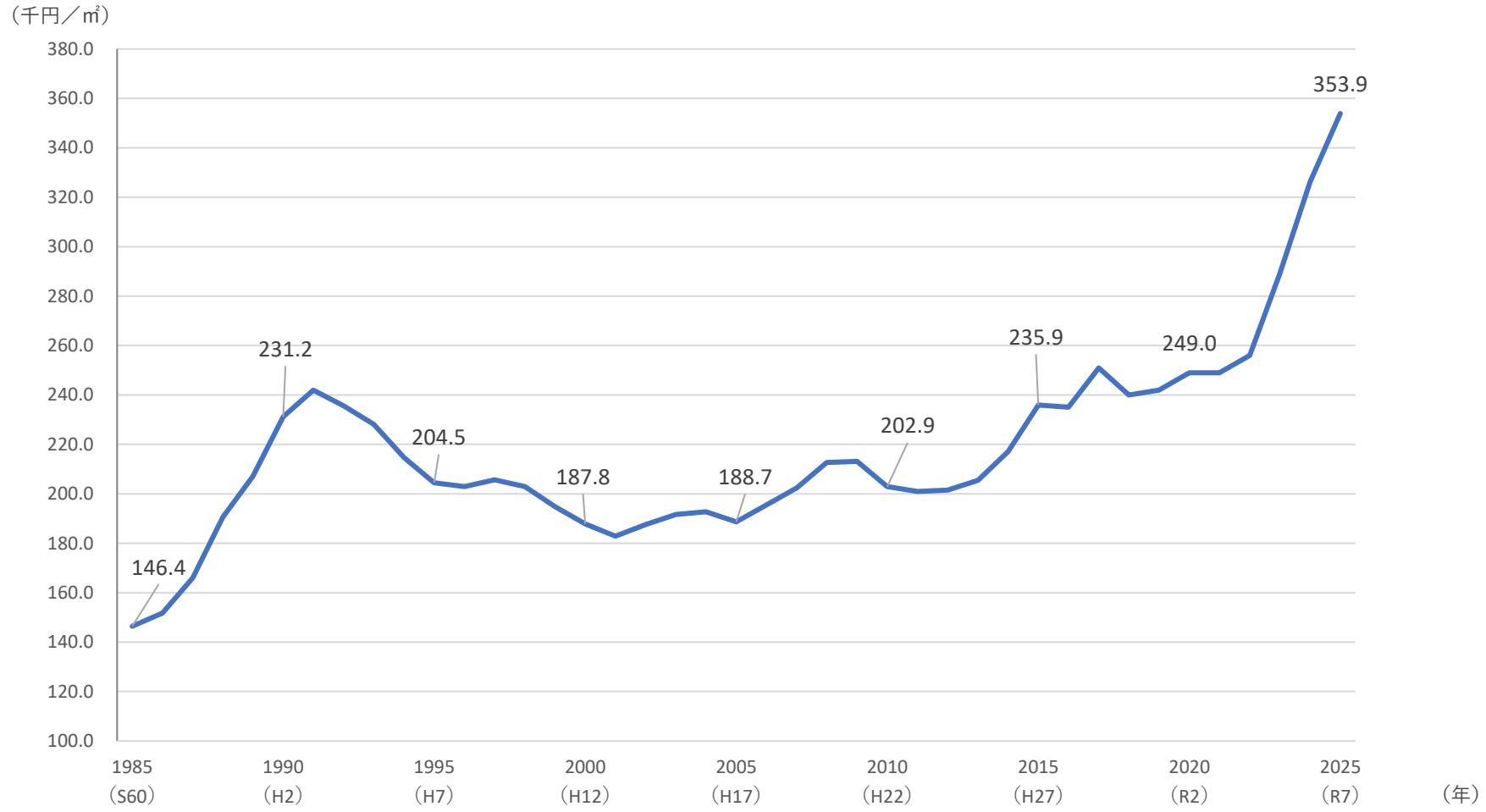
◇ 区部では近年の価格上昇が顕著である一方、多摩部の上昇率は緩やか



出典：不動産経済研究所公表データより作成

4－2　建築費の推移

◇ 建築費は1991（H３）年をピークに下落が続いていたが、近年上昇傾向にあり、2025（R７）年には、35万円／㎡を超えている。



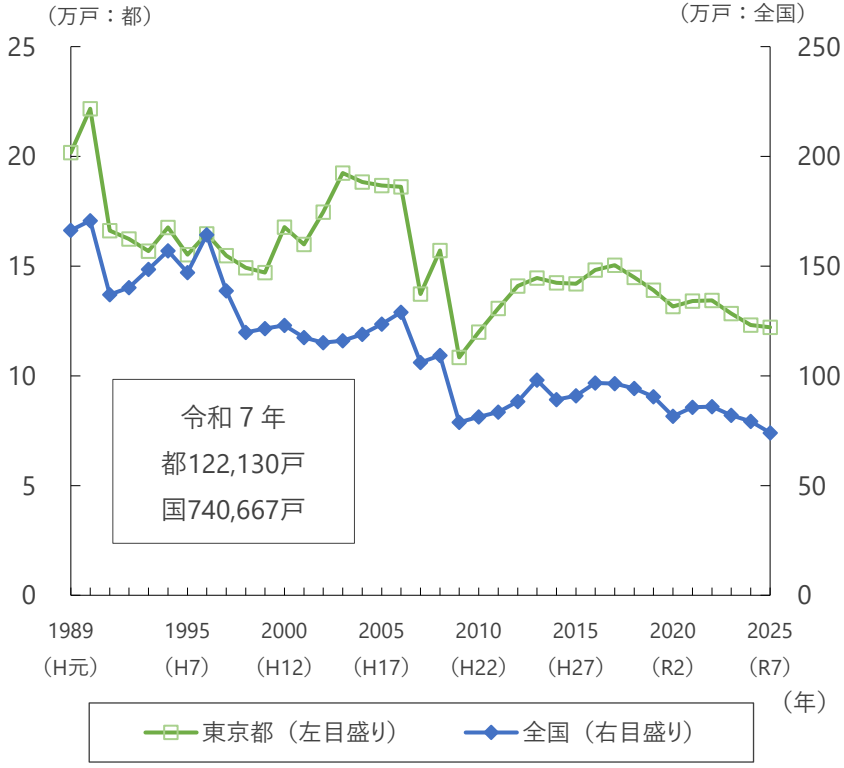
（資料）建築統計年報／国土交通省

4－3　新設住宅着工戸数の推移及び利用関係別新設住宅着工戸数の推移

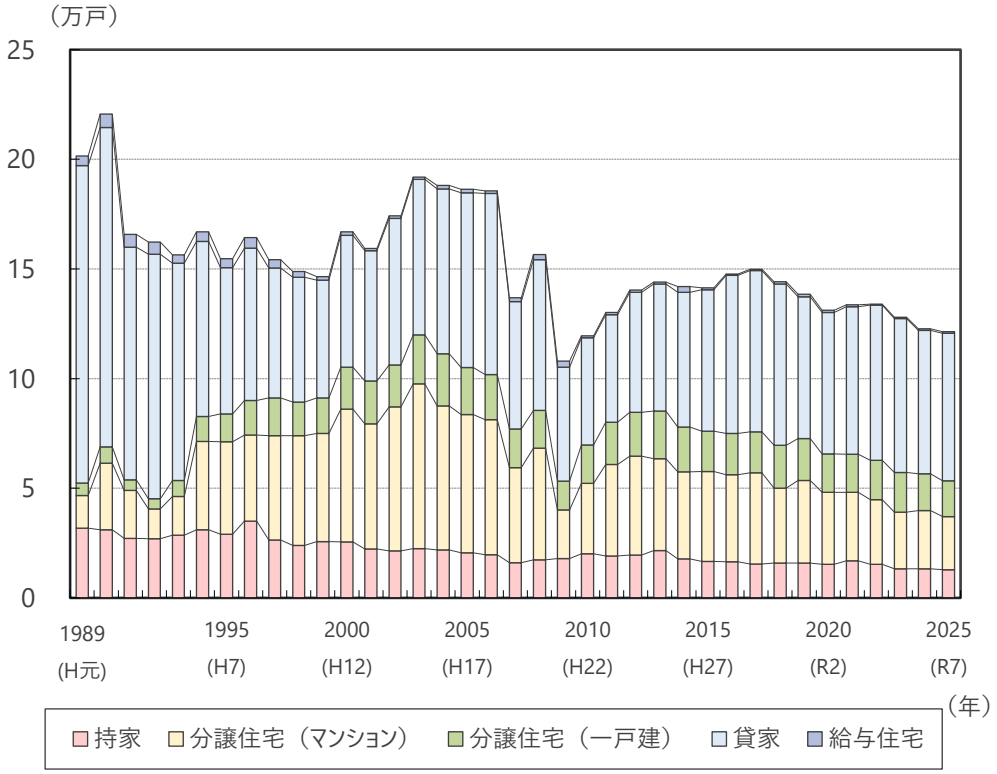
◇ 2025（R７）年の新設住宅着工戸数は、122,130戸となり、対前年比0.8%の減少となった。

◇ 2009（H21）年に新設住宅着工戸数は落ち込み、その後、2017（H29）年まで増加傾向にあったが、近年では減少傾向になっている。

新設住宅着工戸数の推移



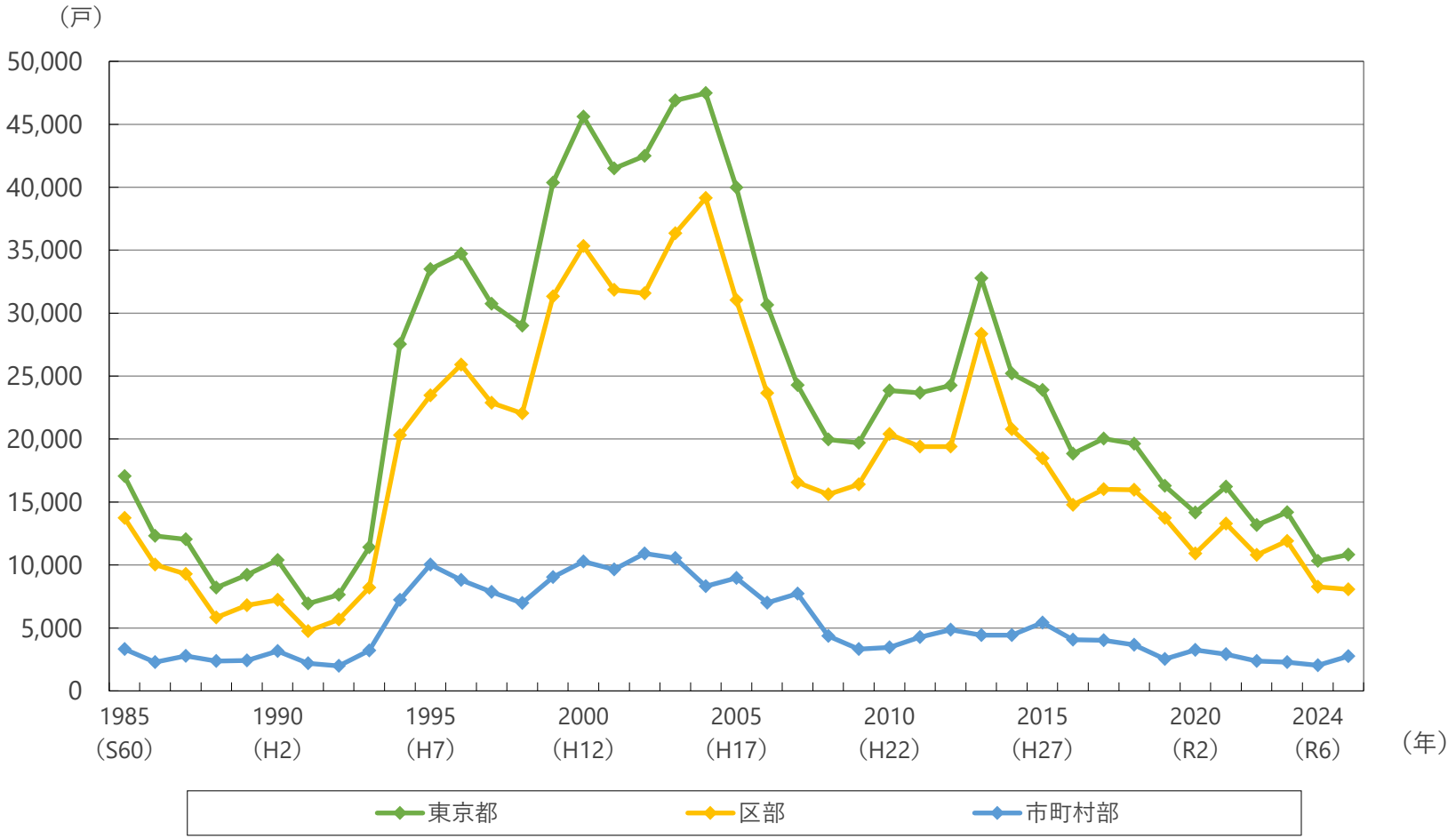
利用関係別新設住宅着工戸数の推移



（資料）建築統計年報／東京都都市整備局、住宅着工統計／東京都住宅政策本部

4－4　新築分譲マンションの販売戸数

◇　マンションの販売戸数は減少傾向

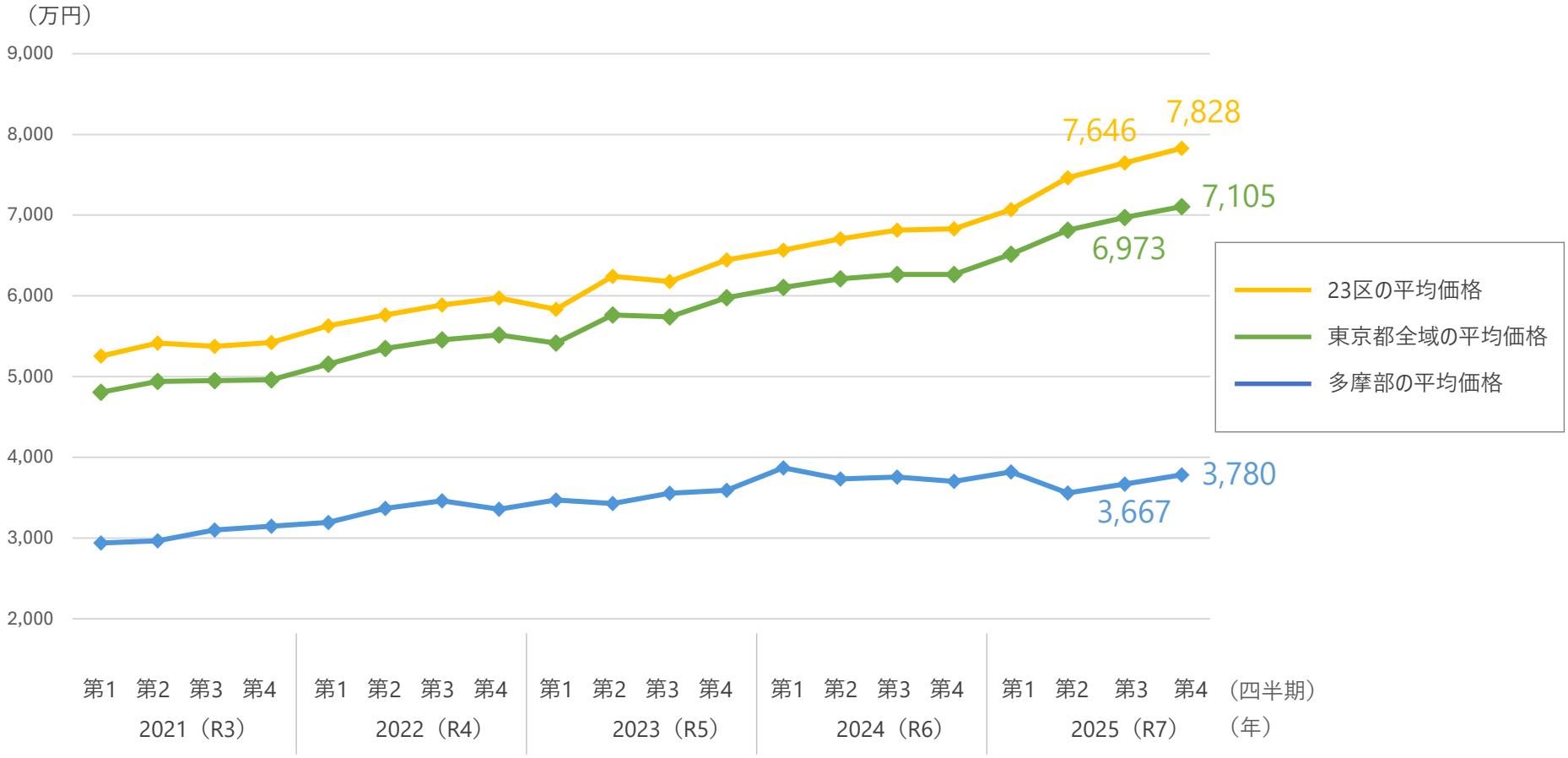


（資料）全国マンション市場動向／（株）不動産経済研究所 を基に作成

4－5　地域別中古マンション価格の推移

◇ 中古マンション価格も近年は上昇傾向にあるが、従来から地域による価格差が大きい

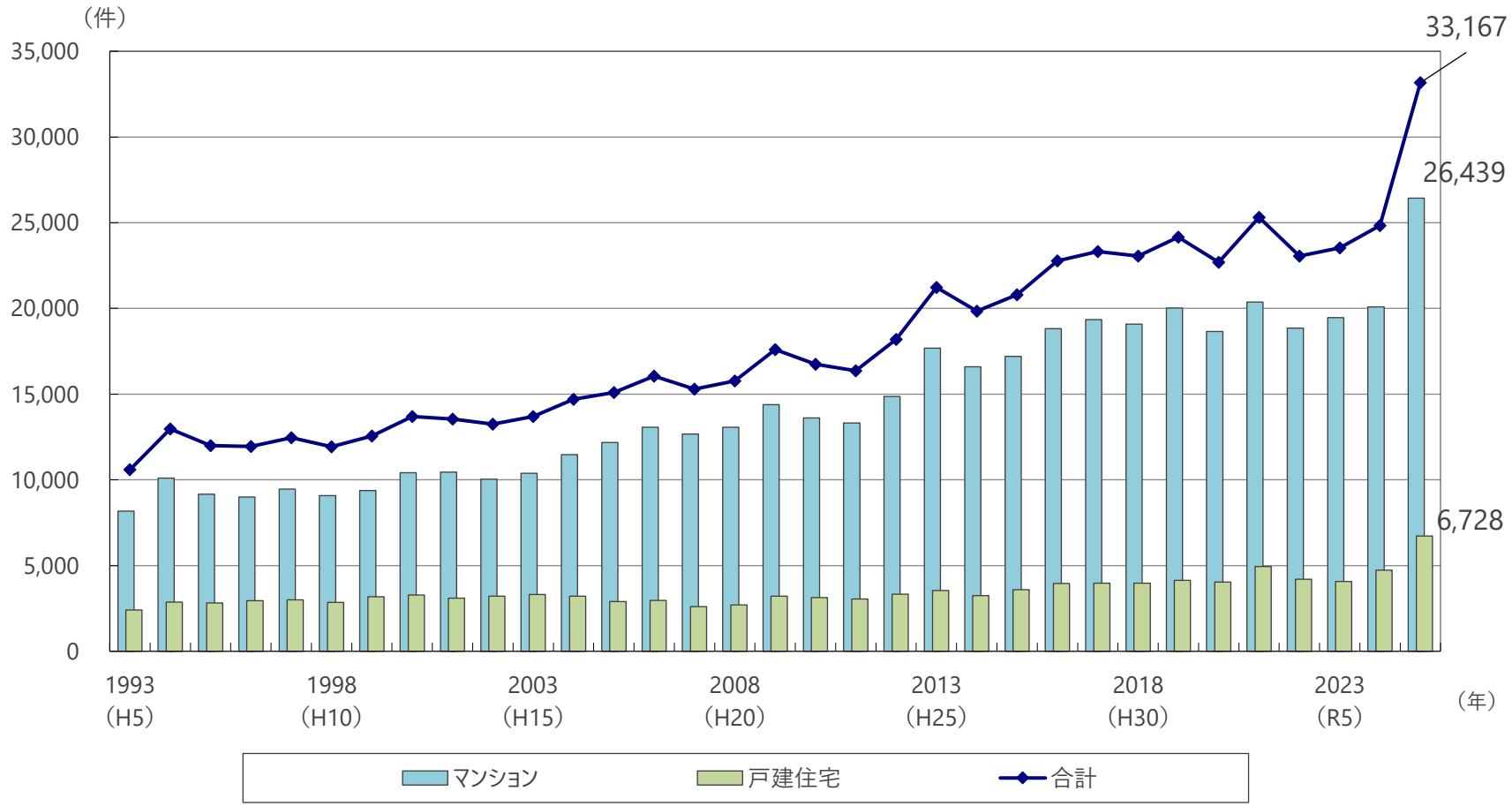
◇ 近年の都内全域の平均価格上昇は区部での上昇が要因。多摩部では大きな上昇は見られない。



（資料）不動産情報ライブラリ／国土交通省 より作成

4－6　既存住宅市場の成約件数の推移

◇ 既存住宅の成約件数は、全体では増加傾向となっている（マンションは増加傾向、戸建住宅は横ばい）。

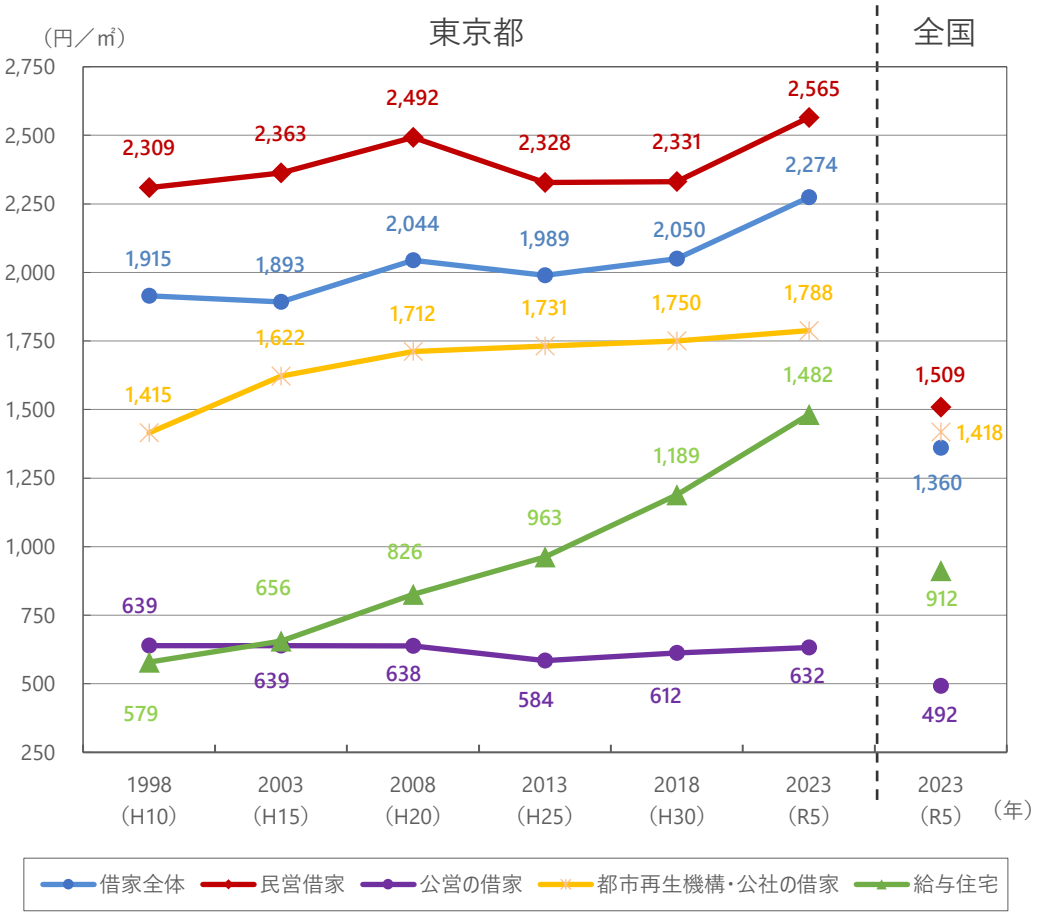


（資料）（公財）東日本不動産流通機構

4－7　居住借家の平均家賃の推移

◇ 居住借家の１か月当たりの延べ面積１㎡当たり平均家賃は、2013（H25）年まで概ね横ばいで推移していたが、近年では上昇傾向にある。

居住借家の１か月当たりの延べ面積１㎡当たり平均家賃の推移



2023（R5）年 戸当たり平均家賃

（円）

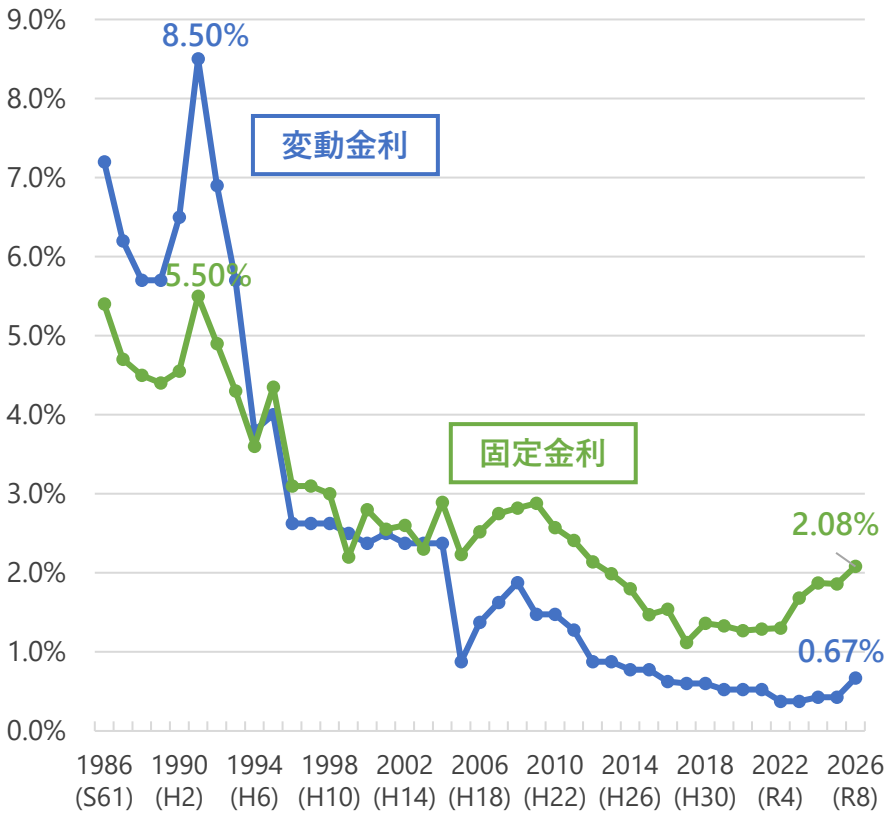
	東京都	全国
借家全体	88,266	60,630
民営借家	94,802	65,496
公営の借家	28,722	25,234
都市再生機構・公社の借家	89,986	71,842
給与住宅	66,940	42,312

（資料）住宅・土地統計調査／総務省

4－8　住宅ローン金利の推移

◇ 住宅ローンとして利用されているのは、2024（R６）年度末で変動金利が約７割

住宅ローン金利の推移

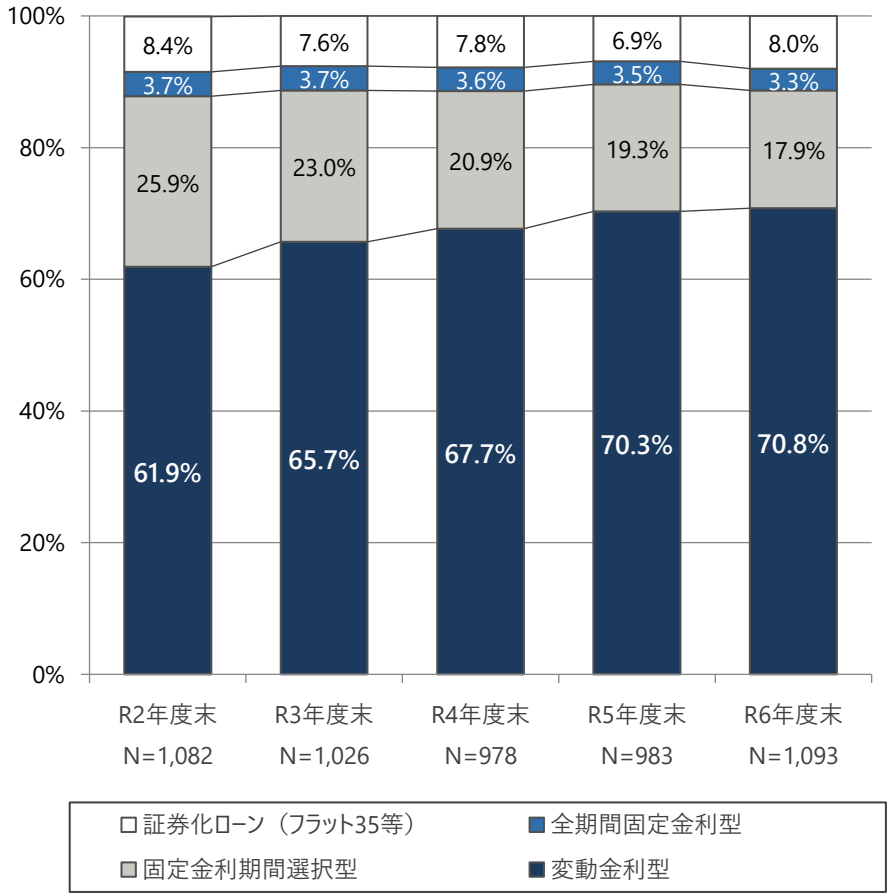


固定金利：フラット35金利
変動金利：大手銀行の代表的な金利（35年）

※ 各年１月時点の金利

（資料）ダイヤモンド不動産経済研究所調査　※ 令和８年７月１日公開時点

貸出残高における金利タイプ別割合の推移



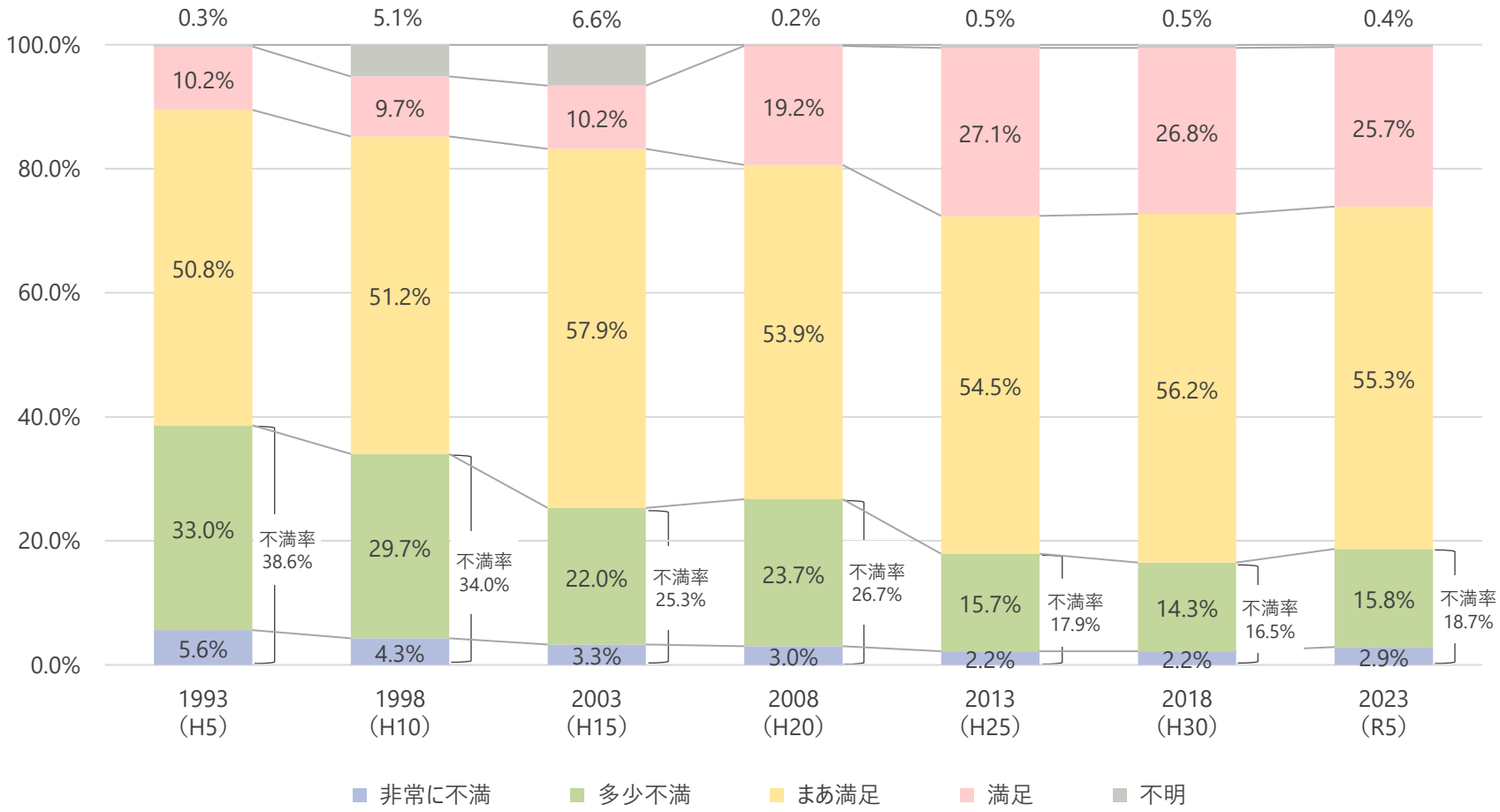
（資料）令和７年度民間住宅ローンの実態に関する調査結果報告書（令和８年３月）／国土交通省

5　住生活に対するニーズ

5－1　住宅及び居住環境に対する総合的な評価
5－2　住宅に対する評価及び居住環境に対する評価
5－3　世帯類型別の住宅に対する考え方及び居住環境に対する考え方
5－4　持家・借家別の住宅及び居住環境に対する総合的な評価
5－5　持家・借家別の住宅に対する評価
5－6　住宅の個別要素に対する不満率
5－7　居住環境の個別要素に対する不満率
5－8　住宅・居住環境の各要素の重要度

5－1　住宅及び居住環境に対する総合的な評価

◇ 住宅及び居住環境に対する総合的な評価に関して、不満率は減少してきたが、 令和５年は平成30年より「不満率」が増加（2.2ポイント）



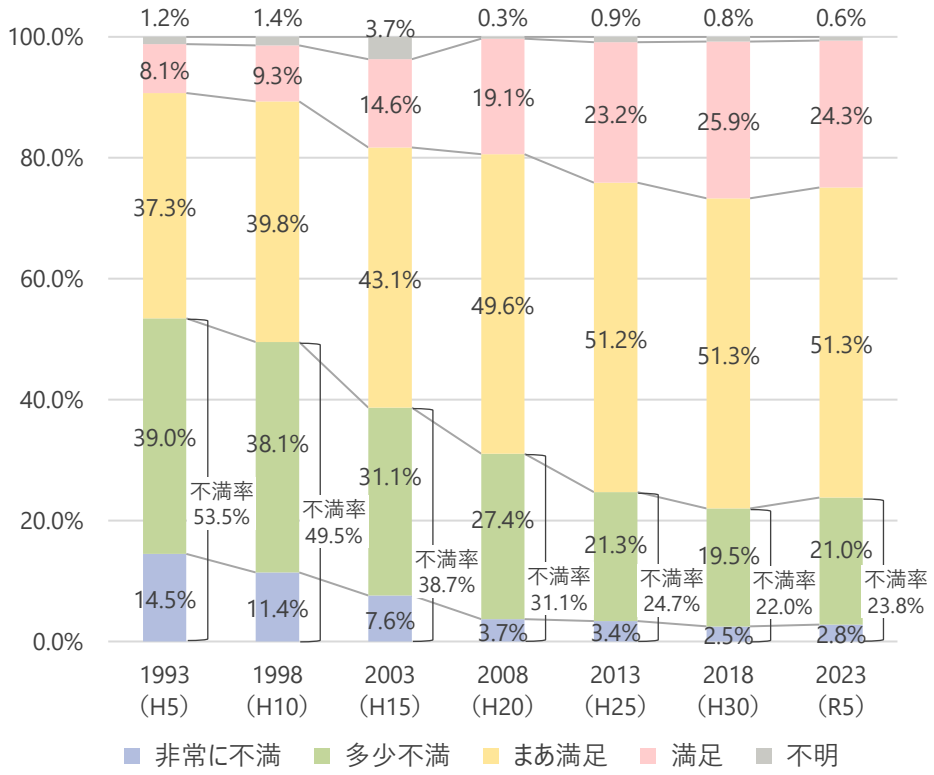
（資料）令和５年住生活総合調査／国土交通省

5－2　住宅に対する評価及び居住環境に対する評価

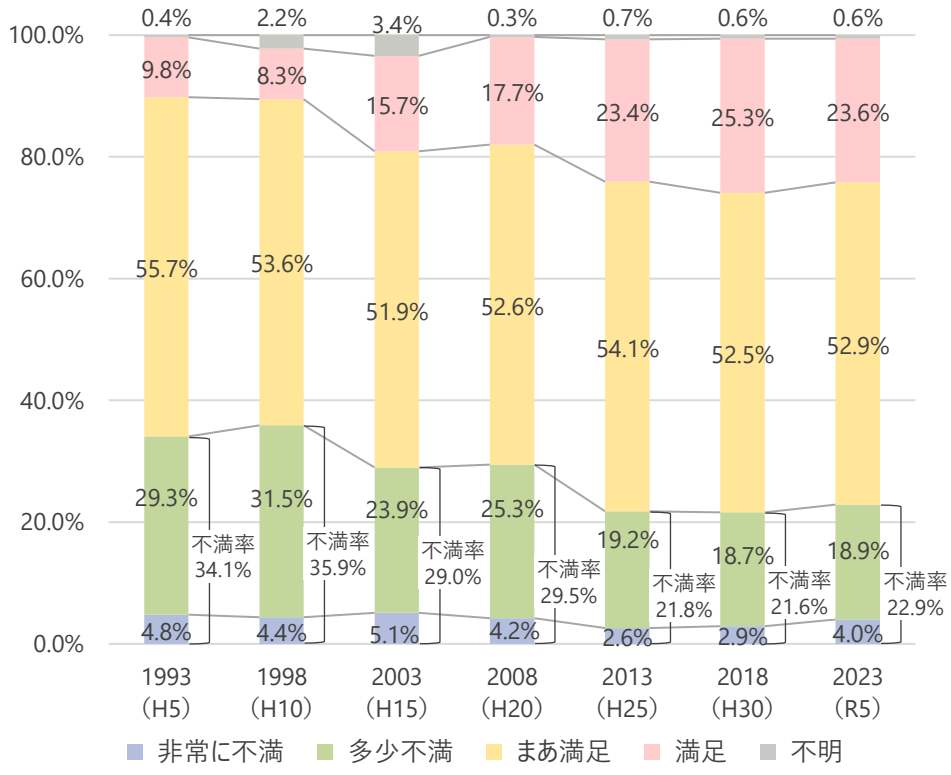
◇ 住宅に対する評価に関して、不満率は減少してきたが、令和５年は平成30年より「不満率」が増加（1.8ポイント）

◇ 居住環境に対する不満率は増減を繰り返しながら減少傾向である。

住宅に対する評価（東京都）



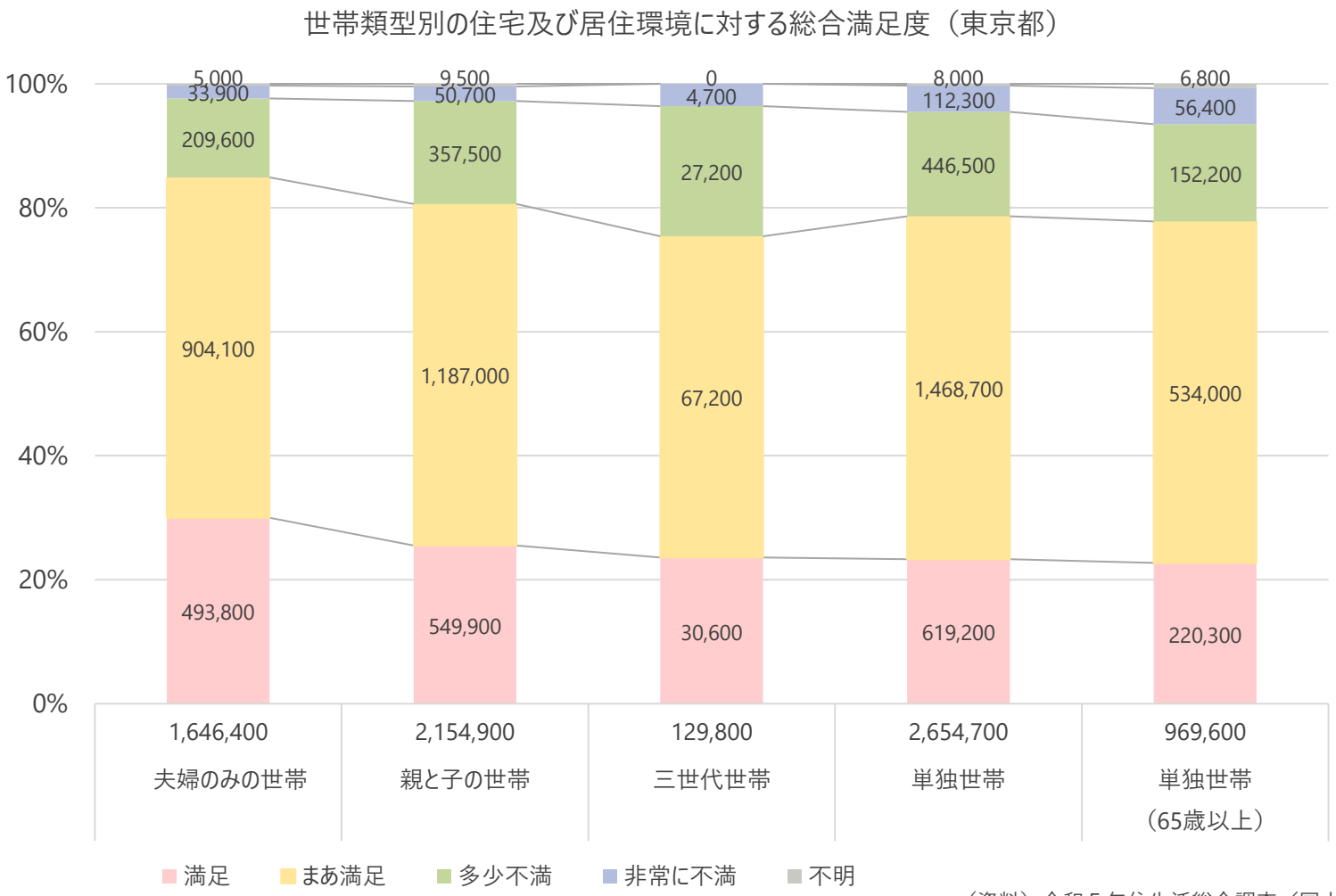
居住環境に対する評価（東京都）



（資料）令和５年住生活総合調査／国土交通省

5－3　世帯類型別の住宅に対する考え方及び居住環境に対する考え方

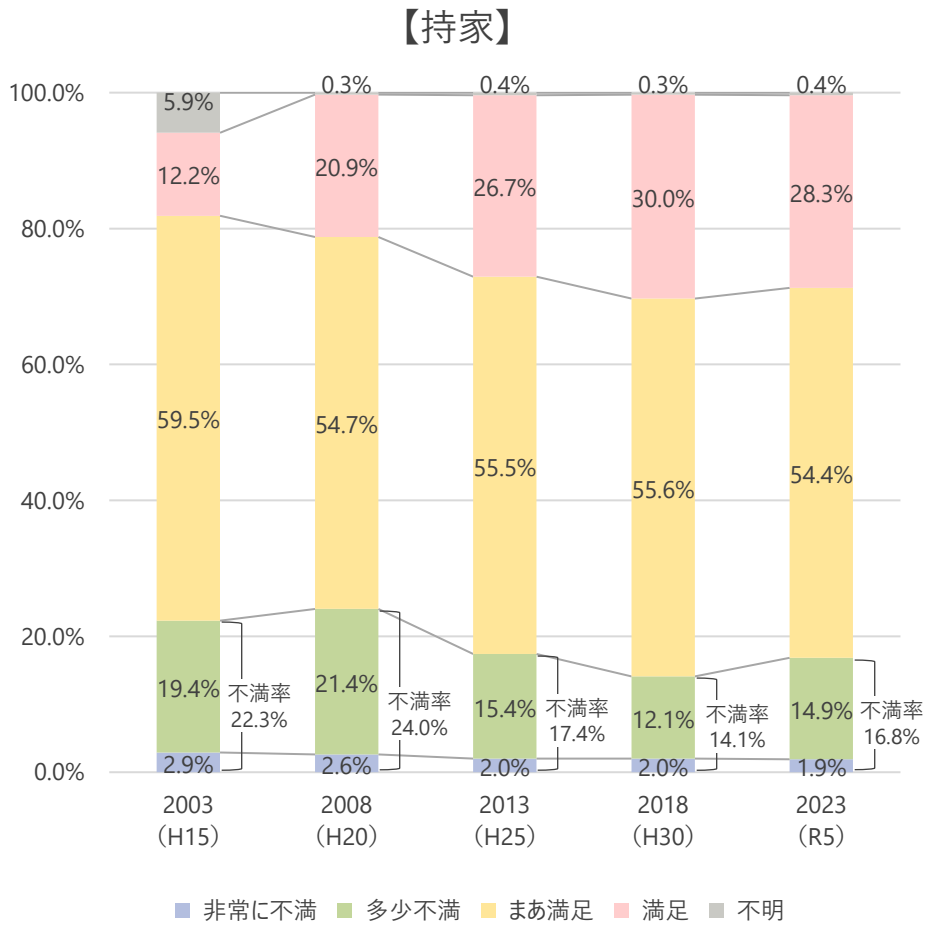
◇　世帯類型の違いによる満足度の差はあまりみられない。

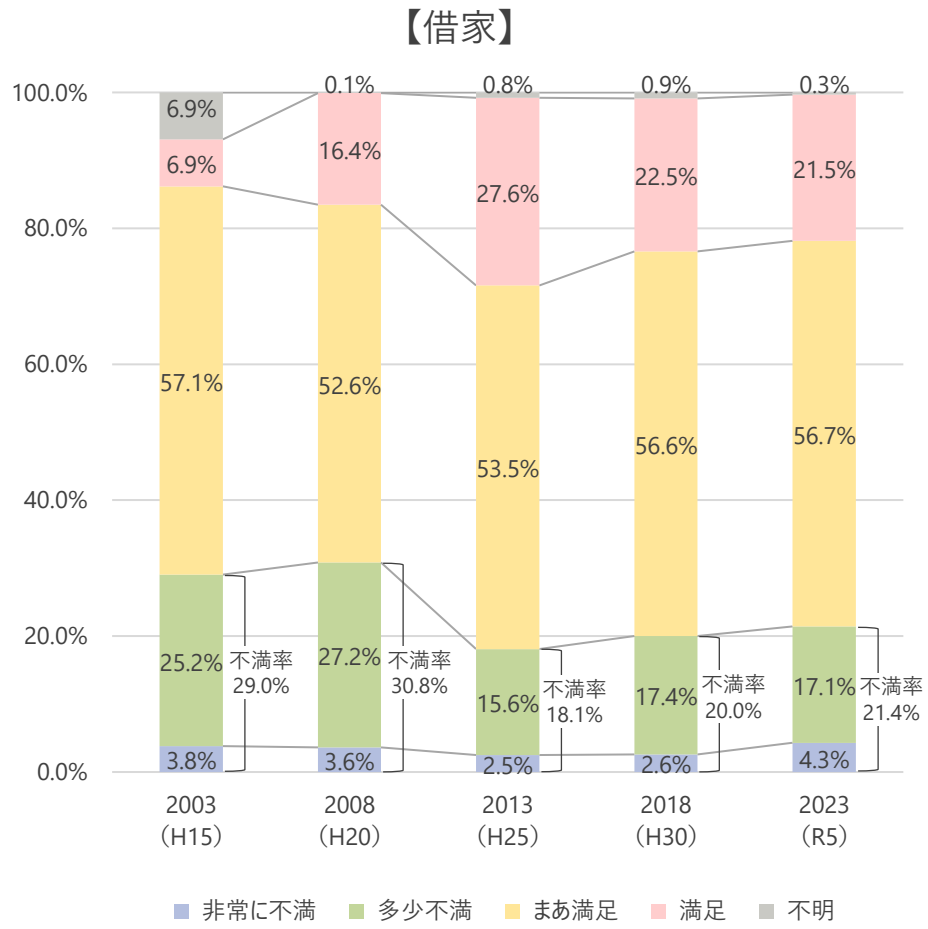


（資料）令和５年住生活総合調査／国土交通省

5－4　持家・借家別の住宅及び居住環境に対する総合的な評価

◇ 住宅及び居住環境に対する不満率を比較すると、常に借家が持家を上回る割合で推移している。

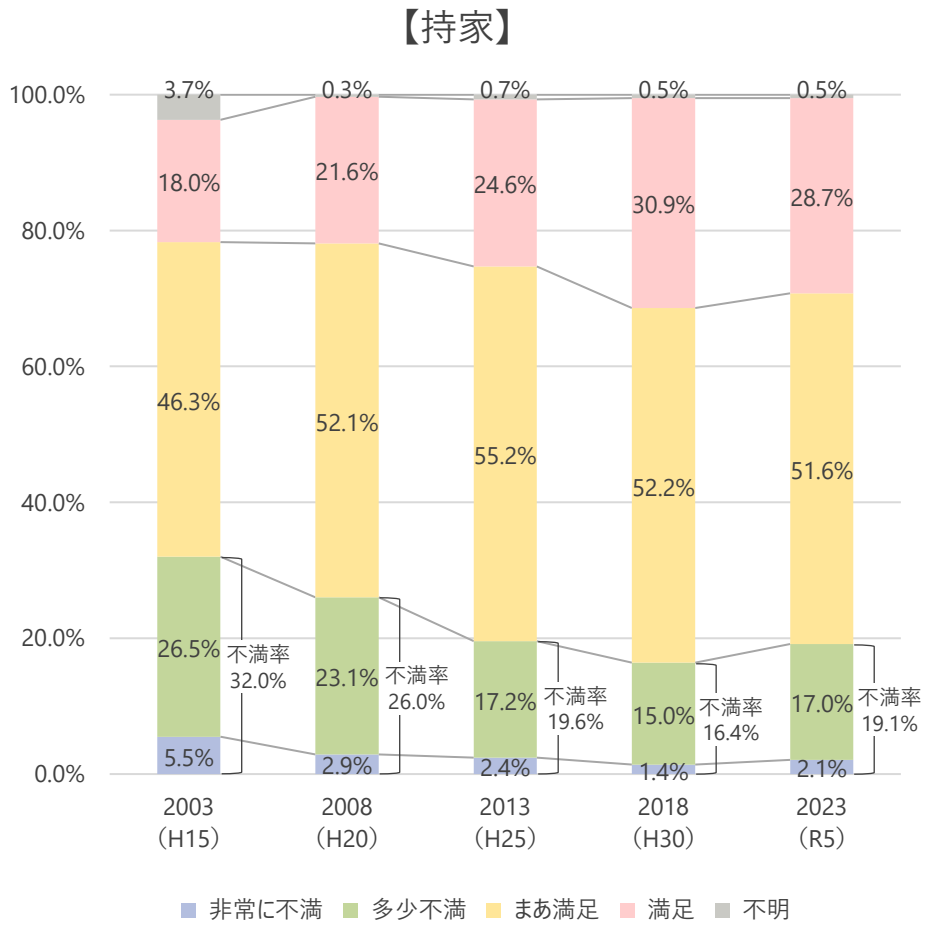


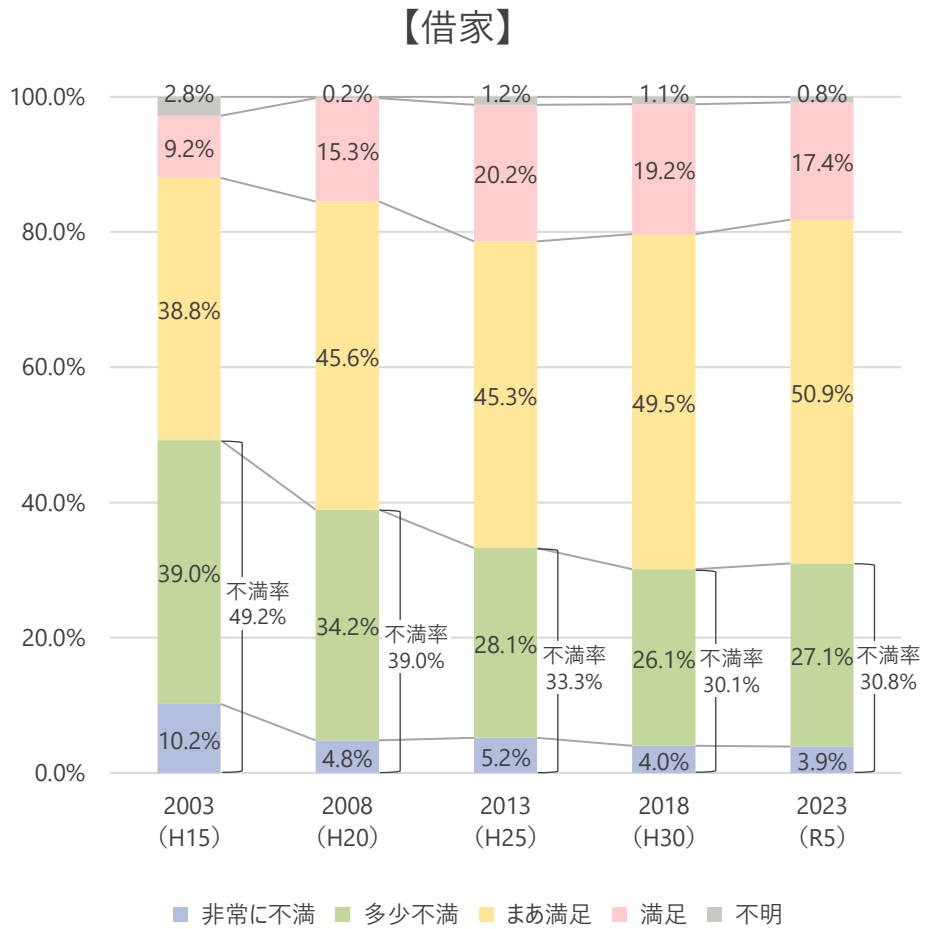


（資料）令和５年住生活総合調査／国土交通省

5－5　持家・借家別の住宅に対する評価

◇　住宅に対する不満率を比較すると常に借家が持家を上回る割合で推移している。

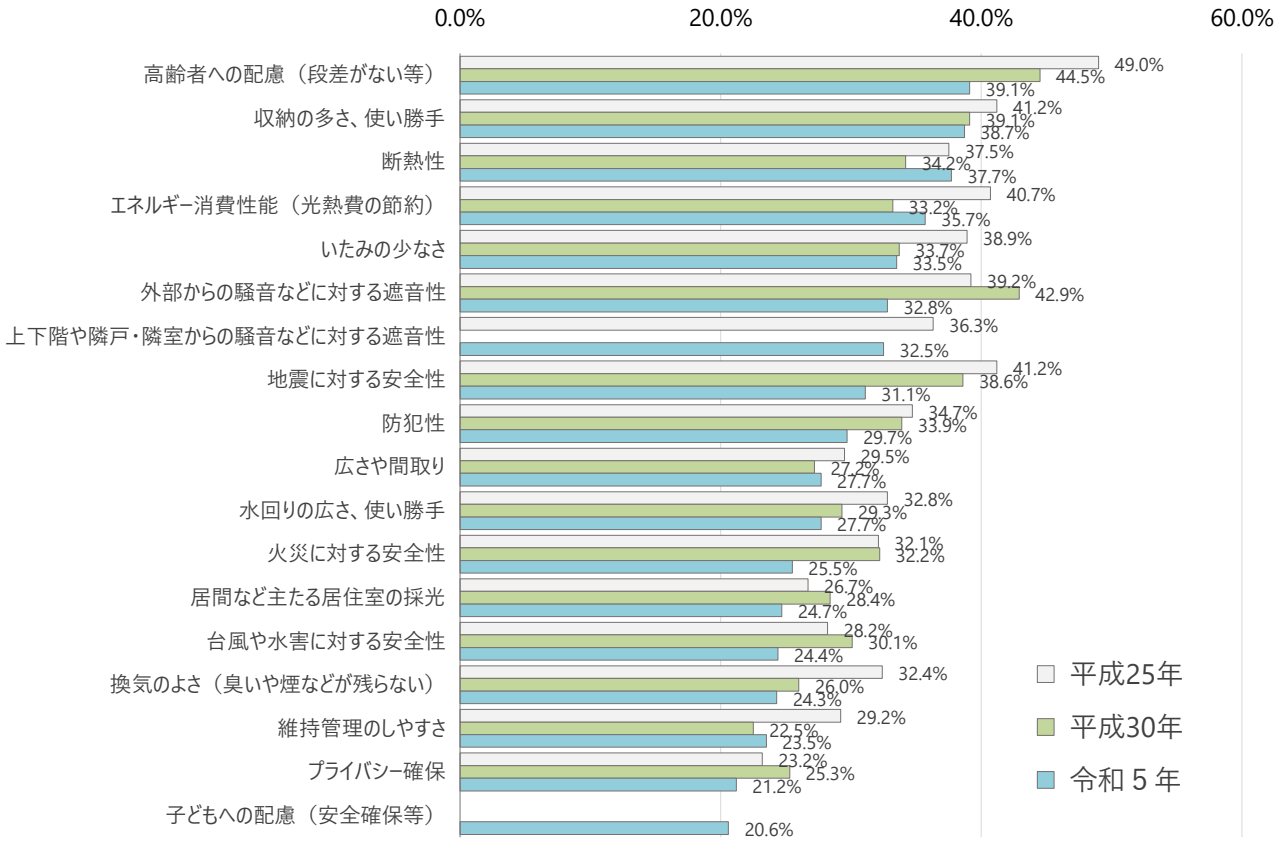




（資料）令和５年住生活総合調査／国土交通省

5－6　住宅の個別要素に対する不満率

◇ 2018（H30）年と2023（R５）年の差をみると、おおむね不満率は減少しているが、「断熱性」（+3.5ポイント）、「エネルギー消費性能（光熱費の節約）」（+2.5ポイント）、「維持管理のしやすさ」（+1.0ポイント）、「広さや間取り」（+0.5ポイント）は増加している。

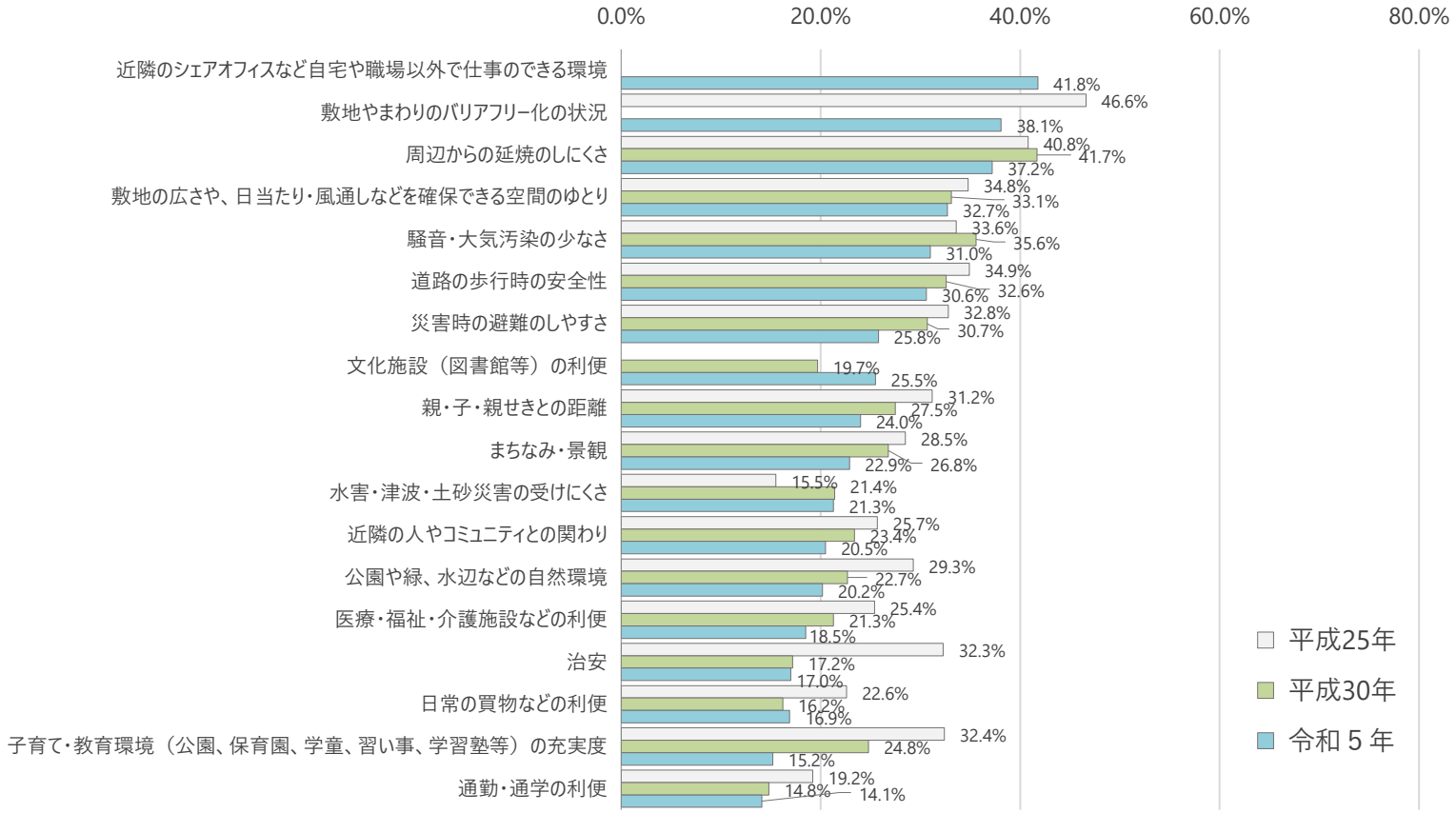


注　「上下階や隣戸・隣室からの騒音などに対する遮音性」は、平成30年調査では項目から除外されていた。
注　「子どもへの配慮（安全確保等）」は、令和５年調査の新設項目

（資料）令和５年住生活総合調査／国土交通省

5－7　居住環境の個別要素に対する不満率

◇ 2018（H30）年と2023（R５）年の差をみると、おおむね不満率は減少しているが、「文化施設（図書館等）の利便」（+5.8ポイント）、「日常の買物などの利便」（+0.7ポイント）は増加している。

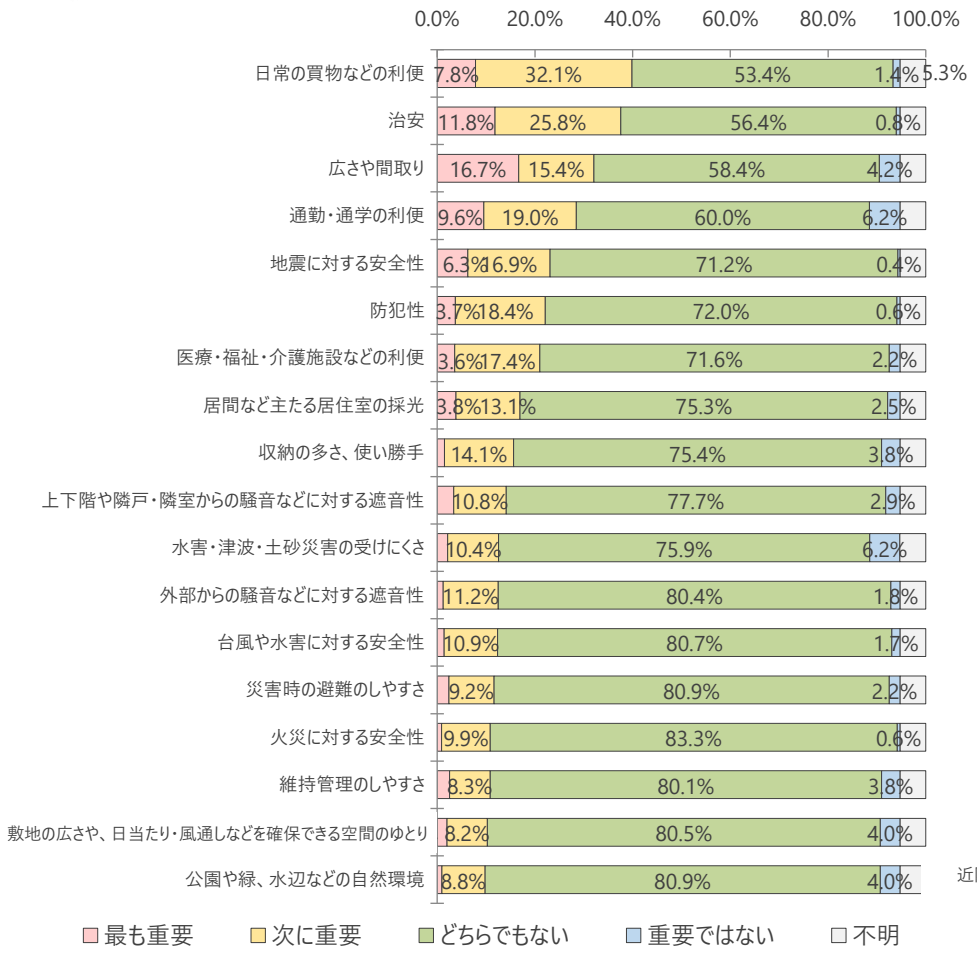


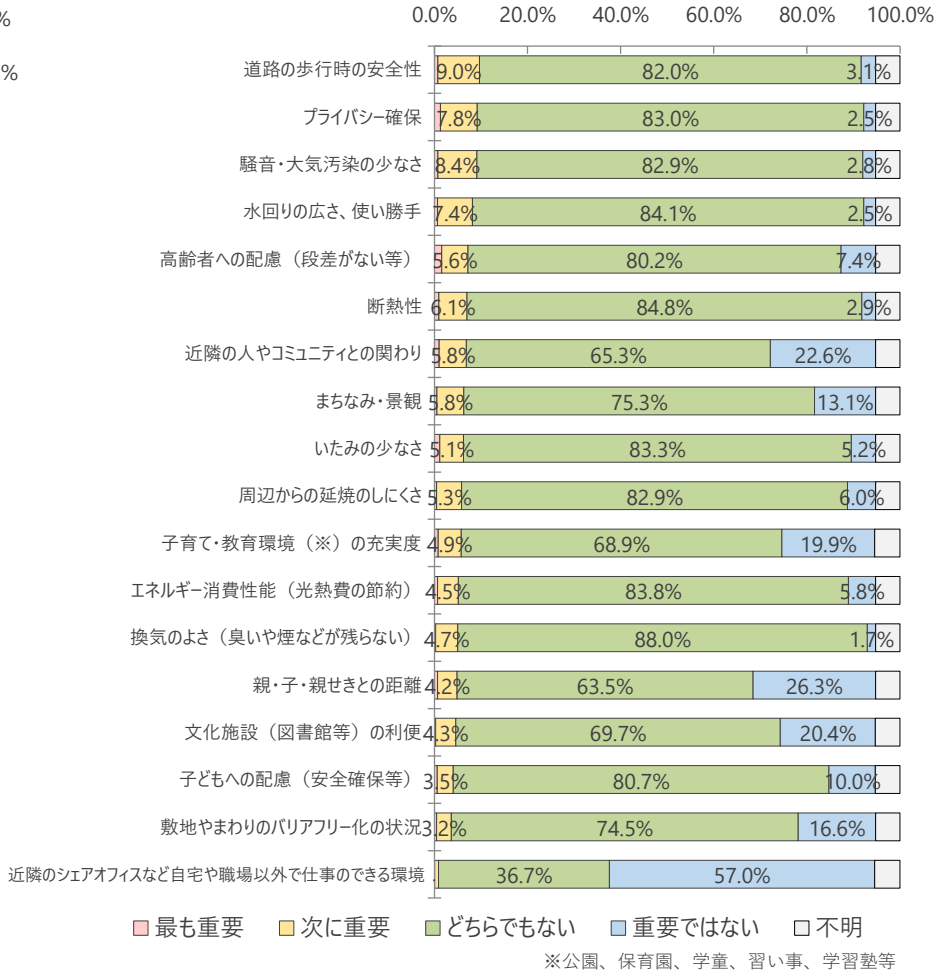
注　「敷地やまわりのバリアフリー化の状況」は、平成30年調査では項目から除外されていた。
注　「近隣のシェアオフィスなど自宅や職場以外で仕事のできる環境」は、令和５年調査の新設項目

（資料）令和５年住生活総合調査／国土交通省

5－8　住宅・居住環境の各要素の重要度

◇ 住宅・居住環境における個別要素別の重要度において、重要と評価された上位３要素は、「日常の買物などの利便」、「治安」、「広さや間取り」である。（「最も重要」又は「次に重要」を選択した世帯の割合）





※公園、保育園、学童、習い事、学習塾等

注　「最も重要」（１つ）、「次に重要」（４つまで）、「重要ではない」（４つまで）を選択する方式での調査結果

（資料）令和５年住生活総合調査／国土交通省

6　都の住宅政策の変遷

6－1　　住宅政策の変遷

6－1　住宅政策の変遷

◇　社会の変化に応じて、戸数の確保→質の向上→ストック重視と政策転換しながら時代の要請に対応

◇　都は、全国に先駆けて住宅マスタープランを策定し、住宅政策を総合的かつ計画的に推進

1950(S25)　1975(S50)　2000(H12)　2025(R7)

◆ 国の住宅政策

＜社会の変化＞

高度経済成長　オイルショック　バブル景気　リーマンショック　コロナショック

人口増・世帯増　大都市への集中　人口減・世帯増 高齢者・単身世帯増

・戦災・引揚者等による約420万戸の住宅不足　・阪神淡路大震災　・東日本大震災

＜住宅政策の課題と対応の方向性＞

住宅難の解消 → 量の確保から質の向上へ → 市場機能・ストック重視へ 豊かな住生活の実現

・全国の住宅総数が世帯総数を上回る（1968）
・全都道府県で住宅総数が世帯総数を上回る（1973）
・最低居住水準未満世帯が１割を下回る（1988）
・全国の世帯の約半分が誘導居住水準を達成（2003）

公営住宅法(1951(S27))
日本住宅公団法(1955(S31))
住宅金融公庫法(1950(S26))

1966(S41) 住宅建設五箇年計画 → 2006(H18) 住生活基本計画

住宅建設計画法(1966(S41))　住生活基本法(2006(H18))

◆ 都の住宅政策・住宅マスタープラン（MP）

東京都住宅建設五箇年計画　東京都住宅マスタープラン

1966(S41)　1991(H3) ※全国に先駆け策定

★住宅基本条例(1992(H4))　★住宅基本条例全面改正 (2006(H18))

公的住宅の新規建設中心　市場機能・既存ストック活用