

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 20
3	公的住宅・セーフティネット住宅ほか	P 47
4	住宅市場の動向	P 63
5	住生活に対するニーズ	P 72
6	都の住宅政策の変遷	P 81

令和8年4月24日更新

1 人口・世帯数の動向（1）

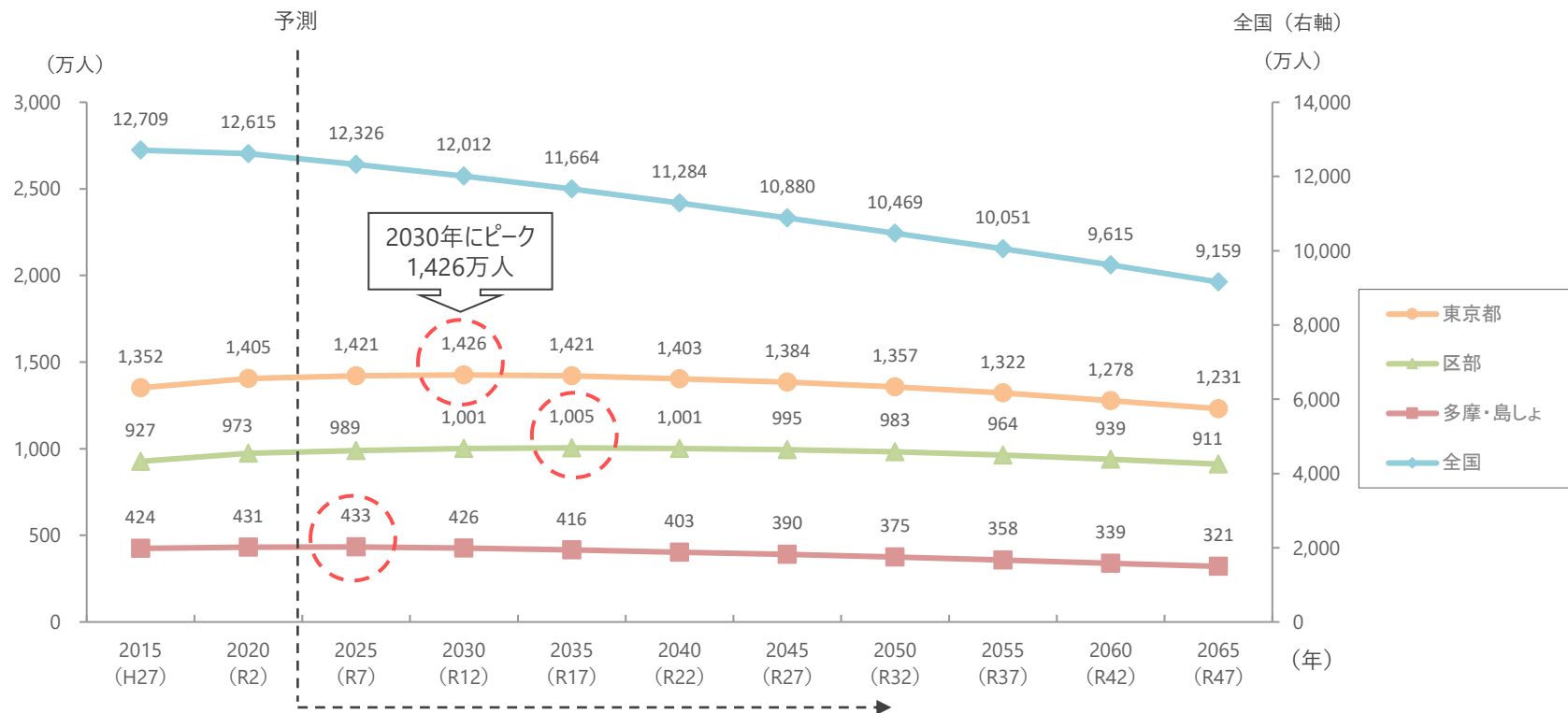
- 1 - 1 人口の推移（全国、都、区部、多摩、島しょ）
- 1 - 2 年齢階級別人口の推移
- 1 - 3 人口のピラミッドの推移
- 1 - 4 人口増減数の推移
- 1 - 5 在留外国人割合の実績と推計
- 1 - 6 世帯数の推移（家族類型別）
- 1 - 7 高齢者世帯類型の推移
- 1 - 8 高齢者の「すまい」の現状
- 1 - 9 要介護度別認定者数の推移
- 1 - 10 世帯年収の状況

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 夫婦と子供世帯の数
- 1 - 17 共働きの状況

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（令和12）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（令和7）年と区部に比べて10年早い。



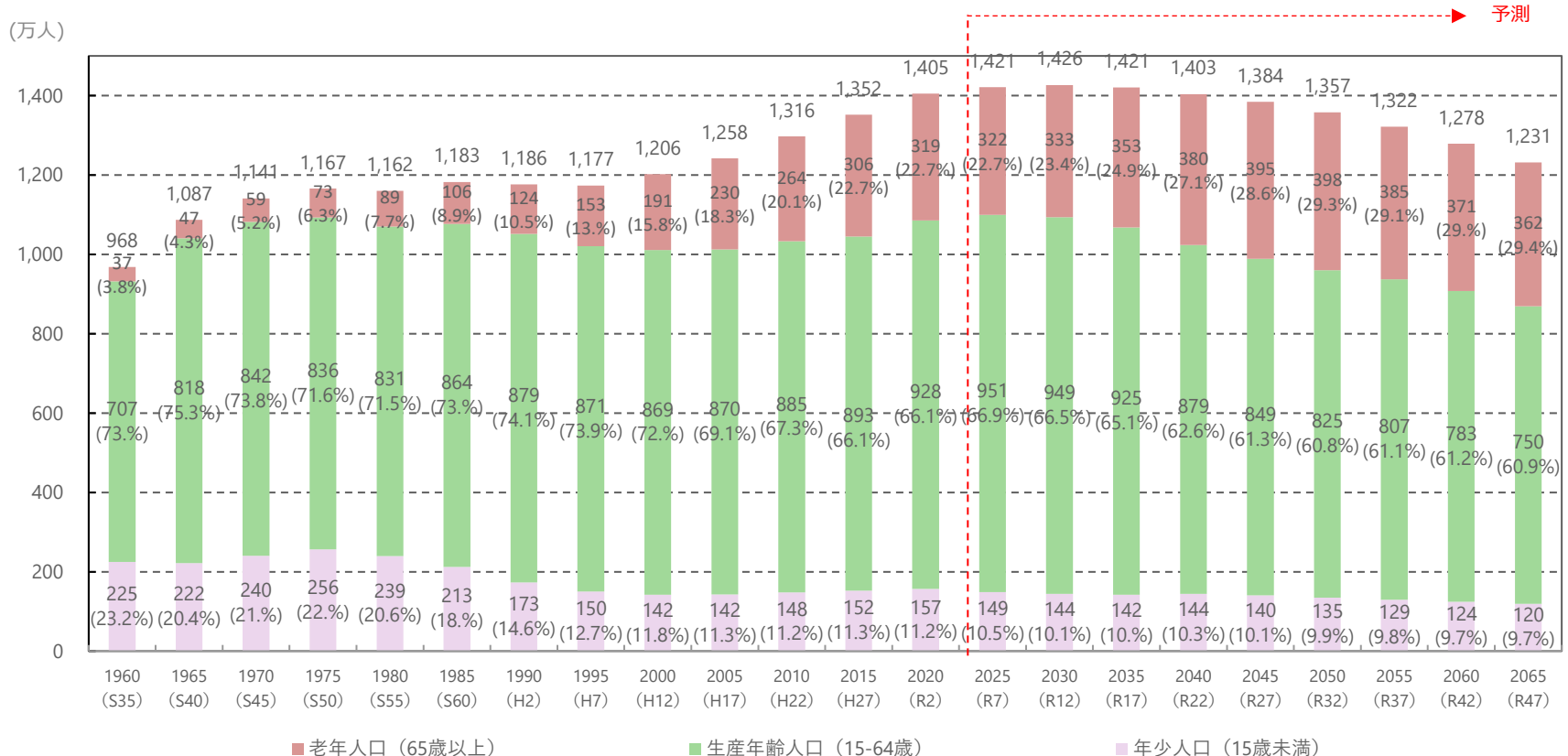
（資料）2020年以前の数値は全国・東京都ともに「国勢調査」／総務省

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（令和2）年の22.7%から2030（令和12）年には23.4%、2050（令和32）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（令和2）年の66.1%から2030（令和12）年には66.5%へ上昇するものの、2050（令和32）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

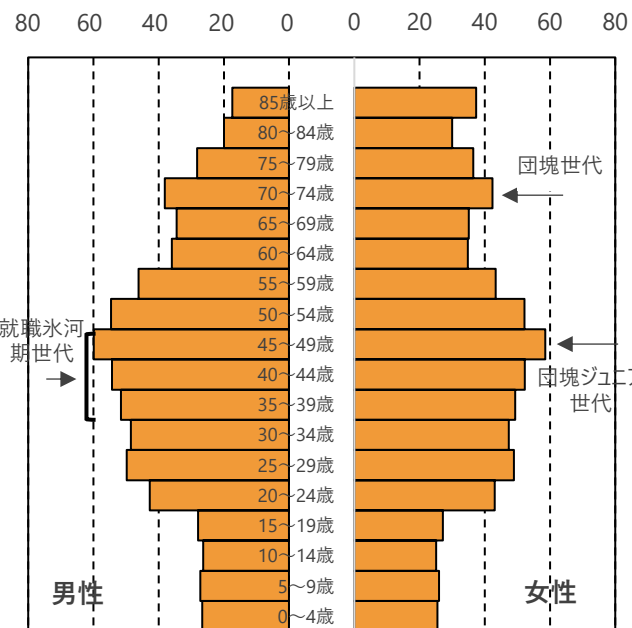
◇ 団塊世代（※1）と団塊ジュニア世代（※2）が高齢化していくとともに、年少人口及び生産年齢人口の割合が低く、65歳以上の老年人口の割合が高い「つぼ型」に変化していく。

（※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

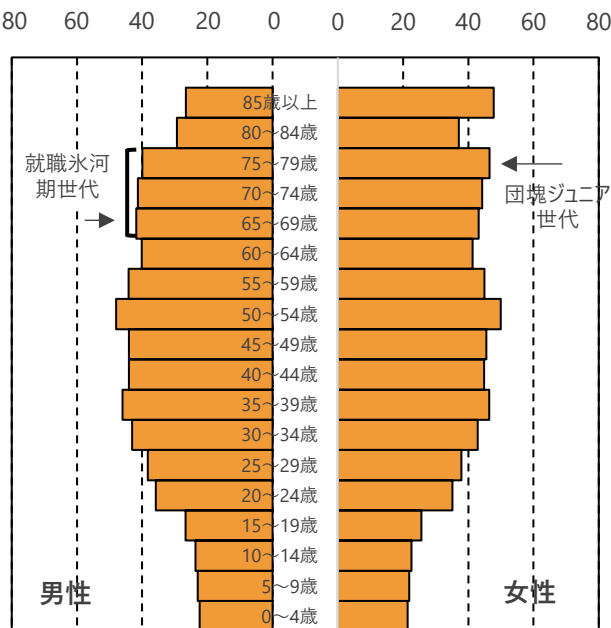
2020（R2）年

(万人)



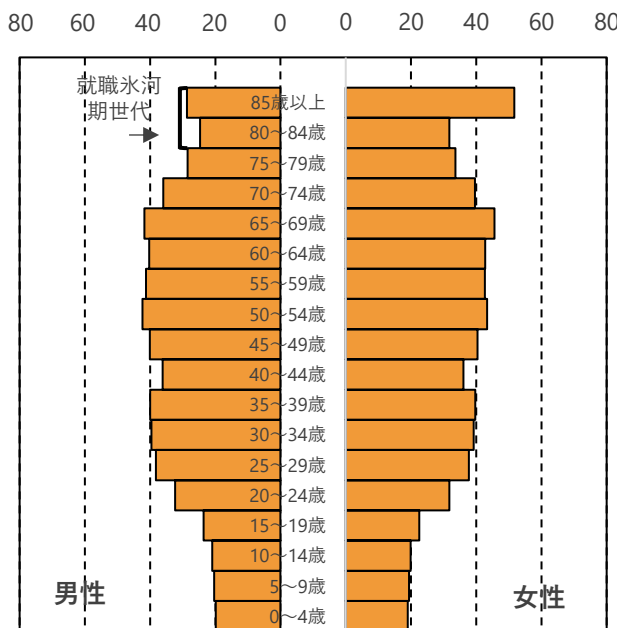
2050（R32）年

(万人)



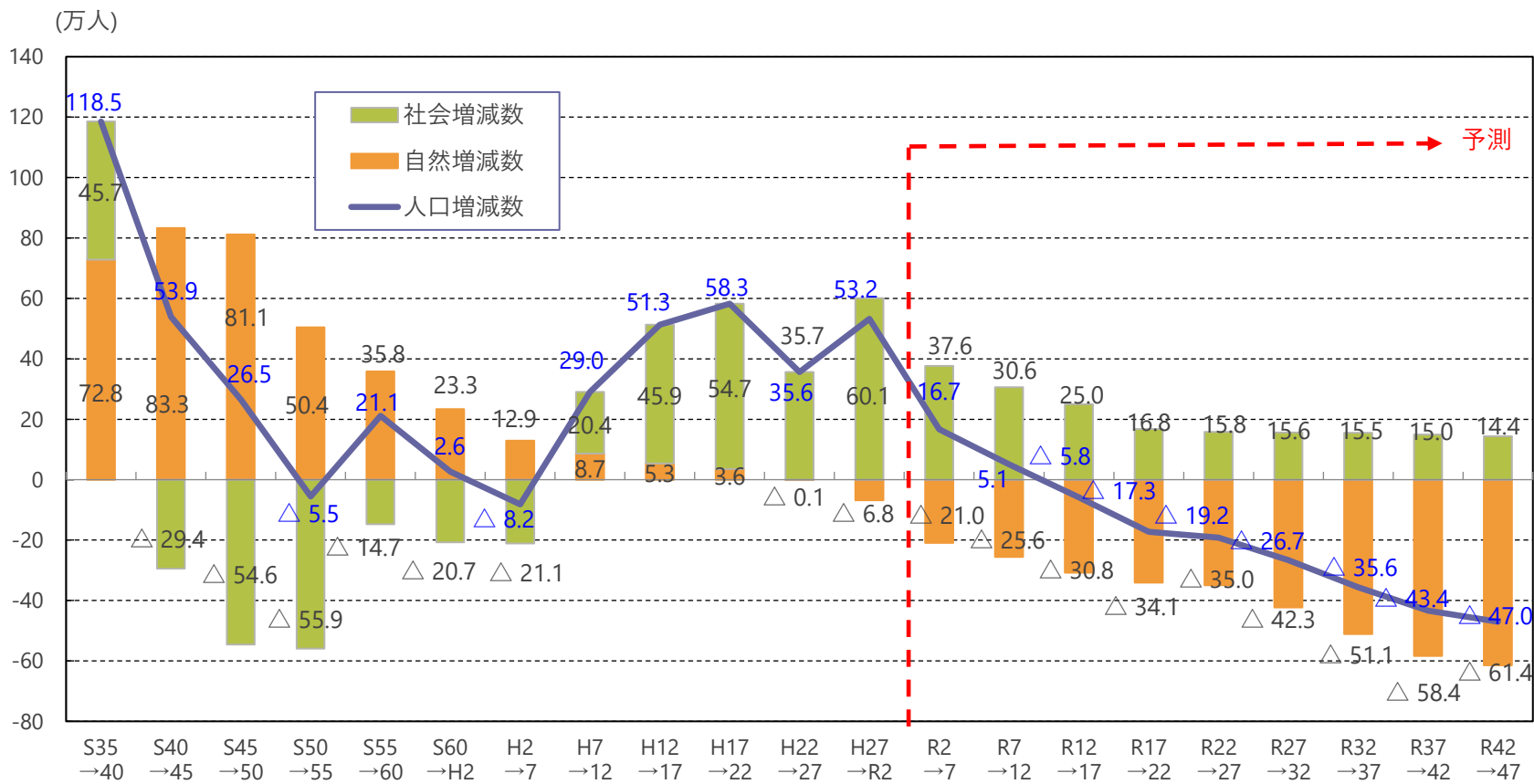
2065（R47）年

(万人)



1-4 人口増減数の推移

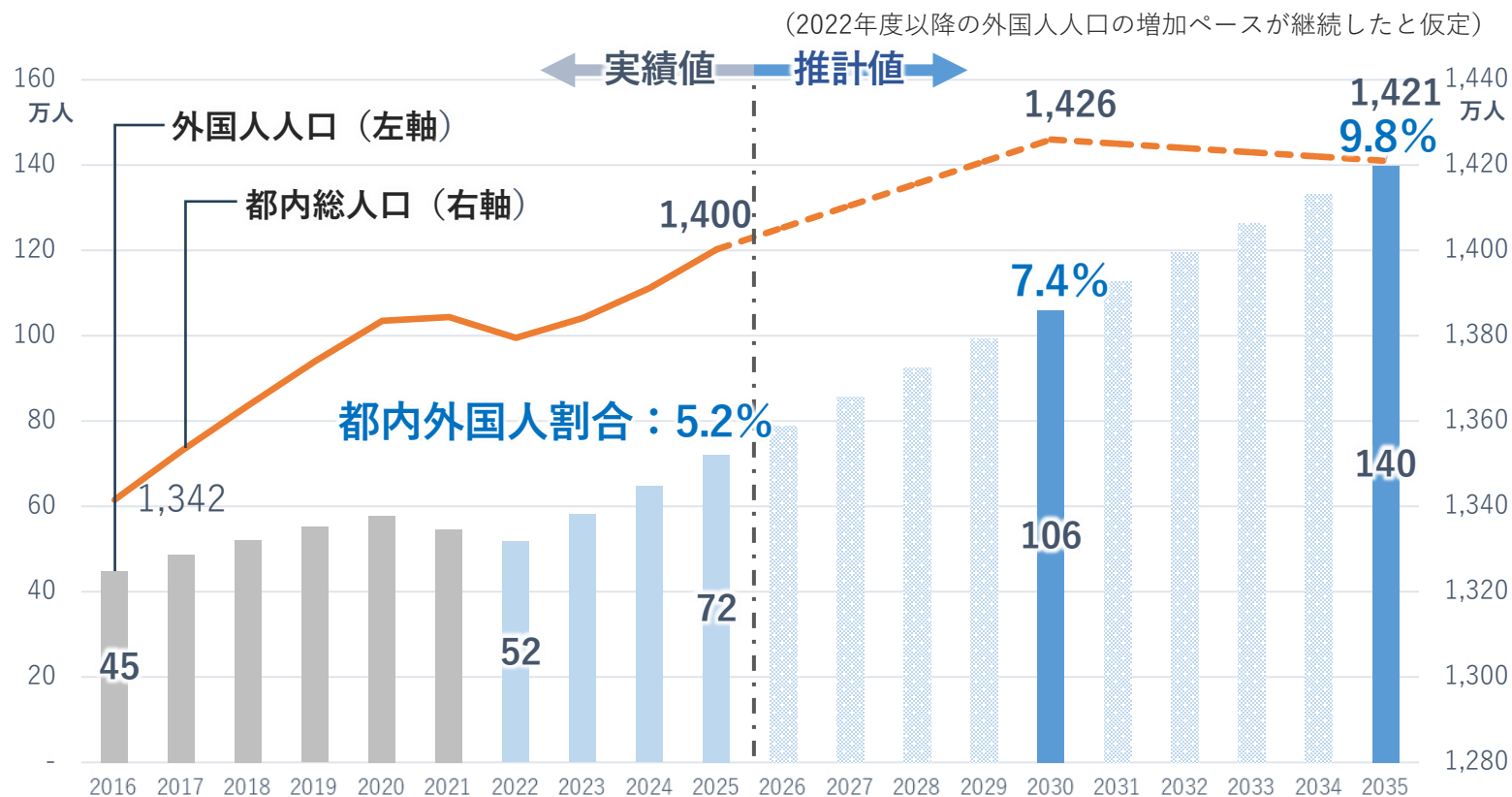
◇ 今後は、自然減が一層拡大していく一方で、社会増は令和17年以降、ほぼ横ばいの予測となっており、東京の人口は減少を続ける見込み。



(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 在留外国人割合の実績と推計

- ◇ 東京の外国人人口は約72万人で、都内人口の約5.2%を占める（2025年1月1日）。
- ◇ 都内在留外国人は2022年度以降増加傾向。人口・割合ともに3年連続で過去最多を更新
- ◇ 2022年度以降の増加ペースが継続した場合、2035年にその割合は約1割に到達

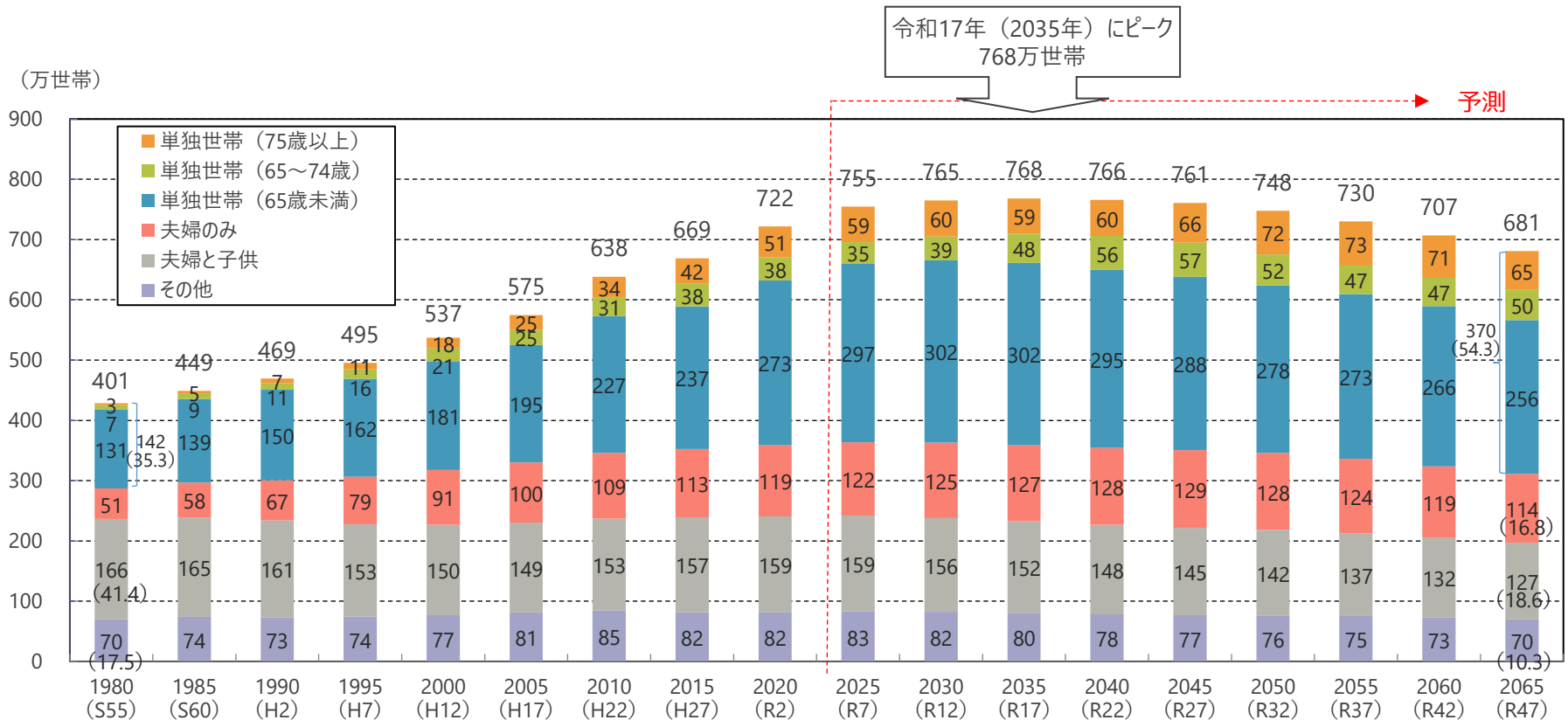


(資料) 「令和7(2025)年度 第1回多文化共生推進委員会」/東京都生活文化局

「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、「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」/東京都総務局、「日本の地域別将来推計人口 (令和5年推計)」/国立社会保障・人口問題研究所を基に作成

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（令和17）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。

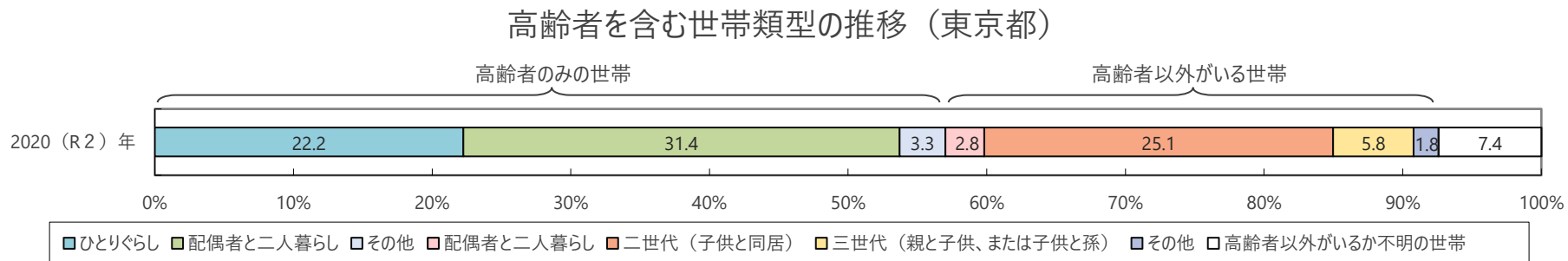


（資料） R22までは「国勢調査」／総務省、「東京都世帯数の予測（平成31年3月発行）」／東京都総務局を基に作成
R27以降は東京都政策企画局による予測値

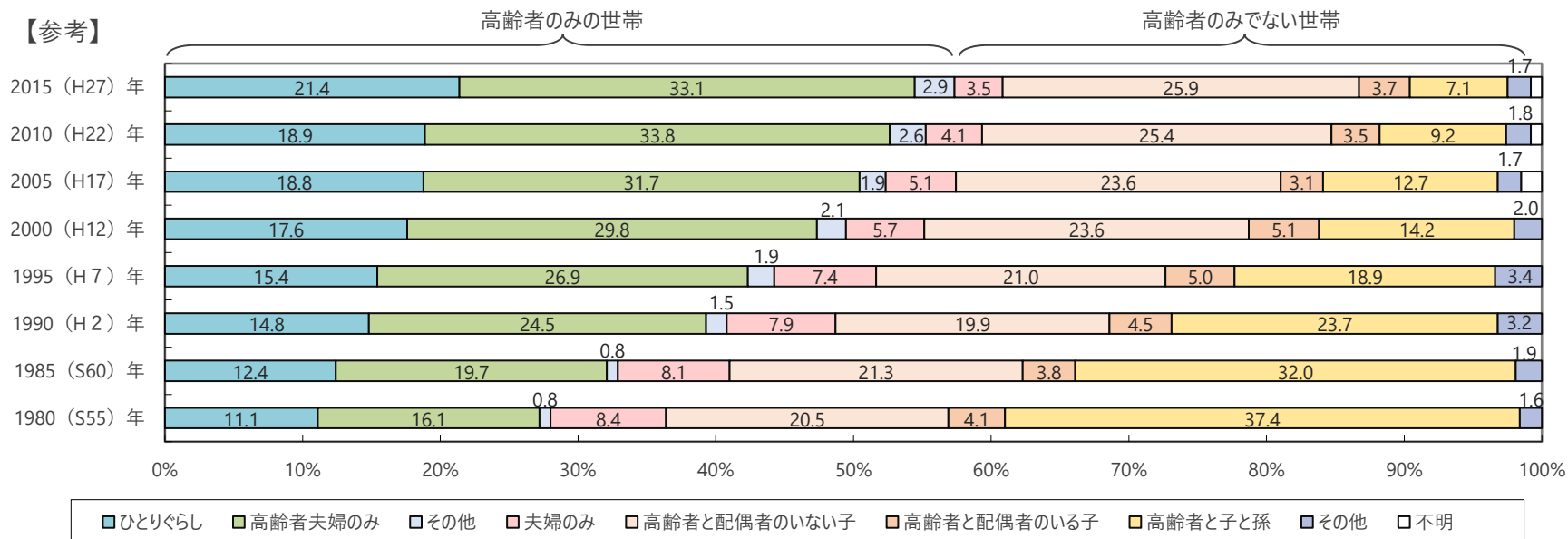
- （備考） 1. H2までは世帯の家族類型旧分類区分で記載。H2までの家族類型不詳世帯はその他に含む。
単独世帯の年齢不詳世帯は65歳未満世帯に含む。
2. 単位未満の四捨五入等により、内訳の合計が総数と一致しない場合がある。

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、40年間で2倍以上となり、半数を超えている。



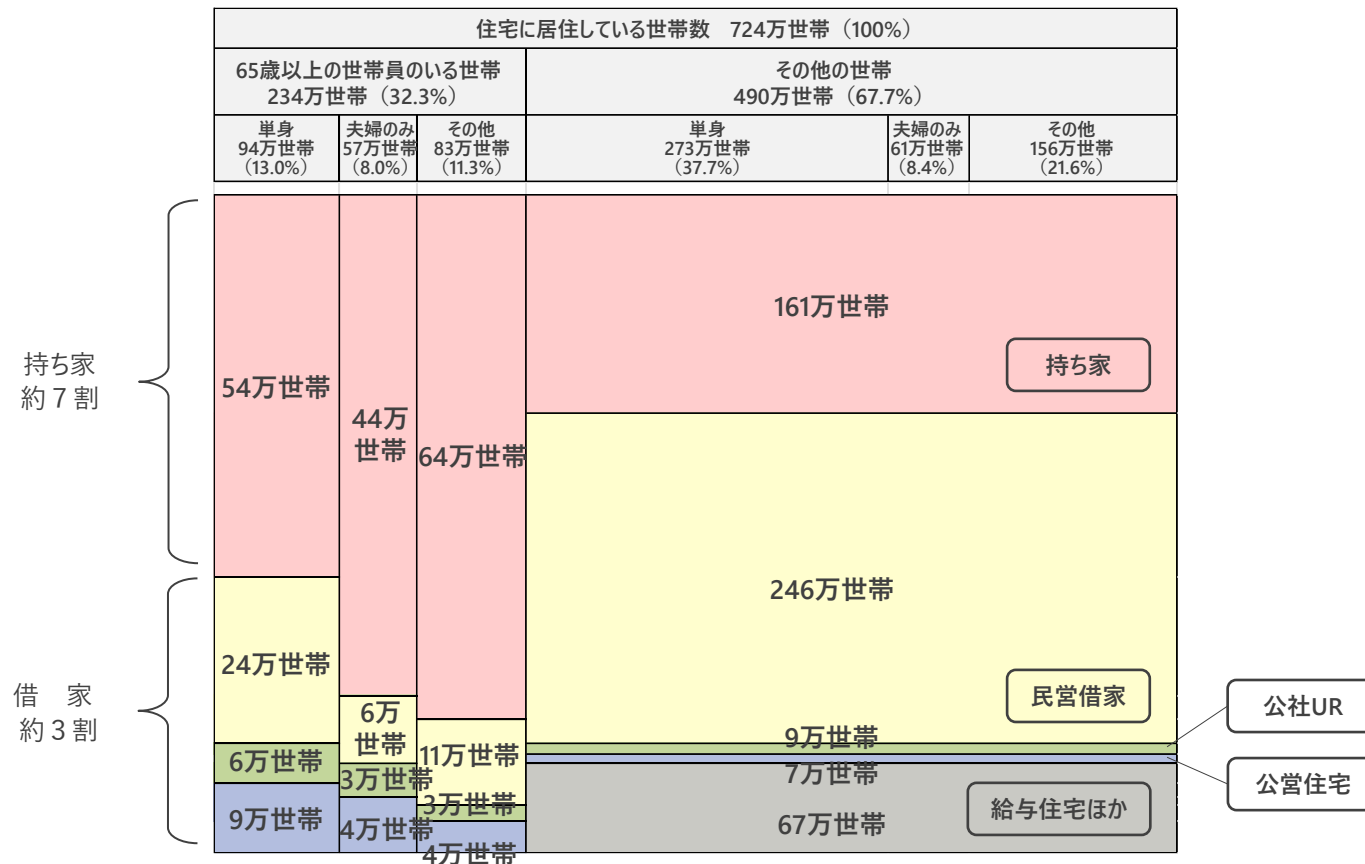
【参考】



※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。

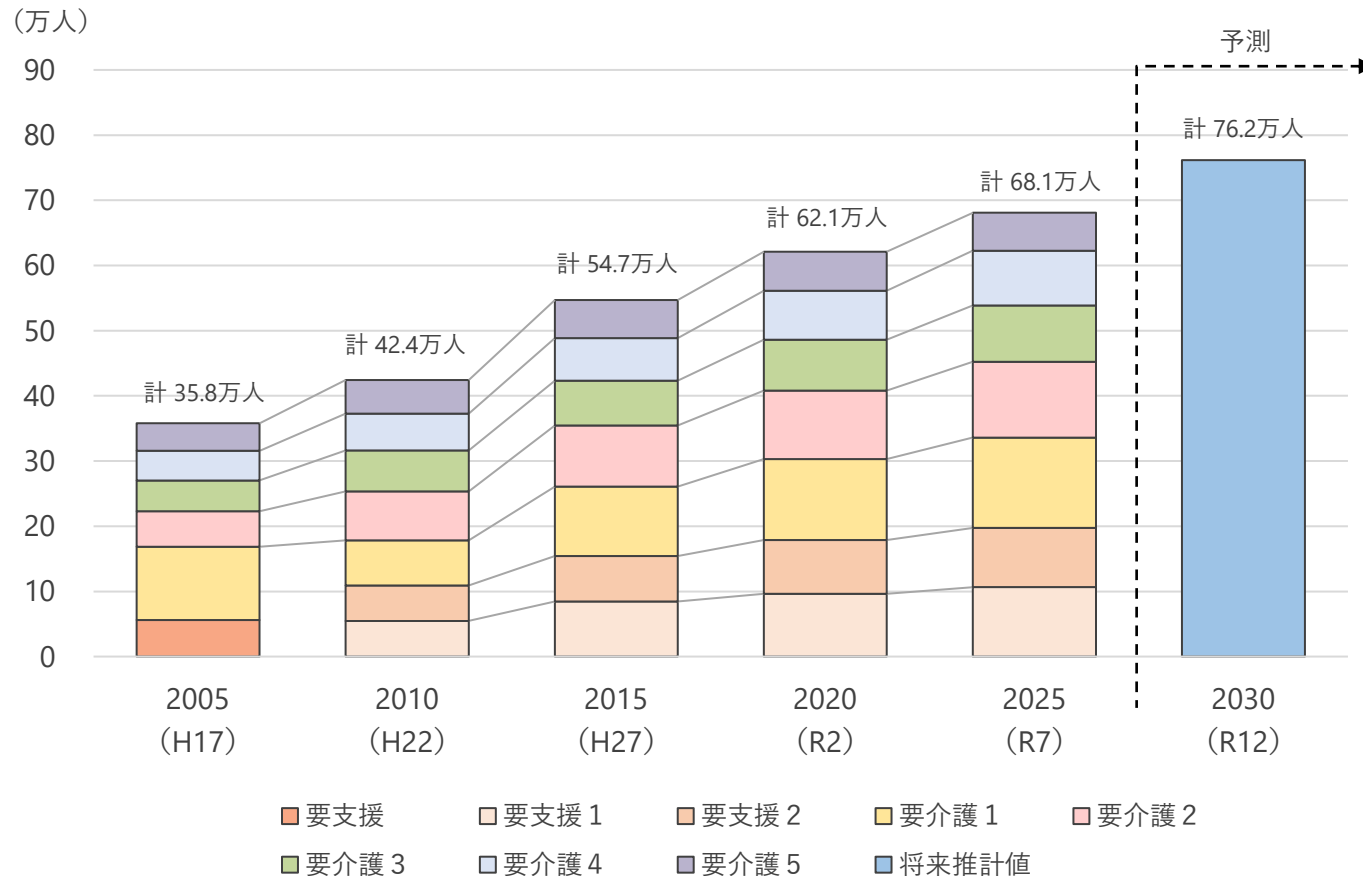
1-8 高齢者の「すまい」の現状

◇ 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。



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。

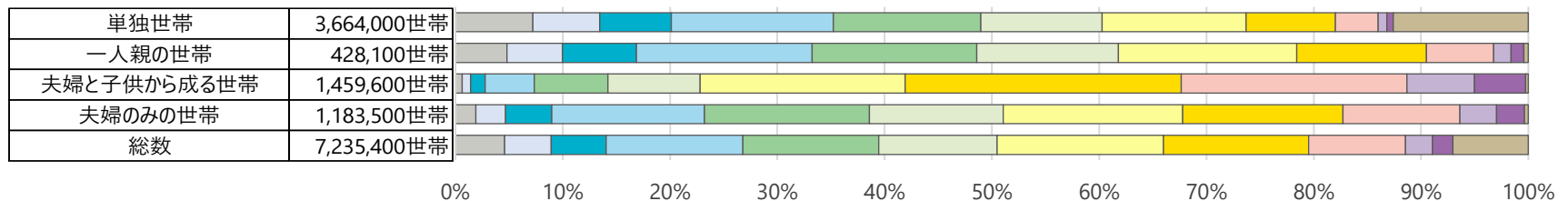


(資料) 「介護保険事業状況報告(月報)」／厚生労働省、高齢者保健福祉計画R6～R8／東京都福祉保健局
 (注) 実績値は各年4月末。予測値の最新版では内訳を行っていないため合計値を参照。

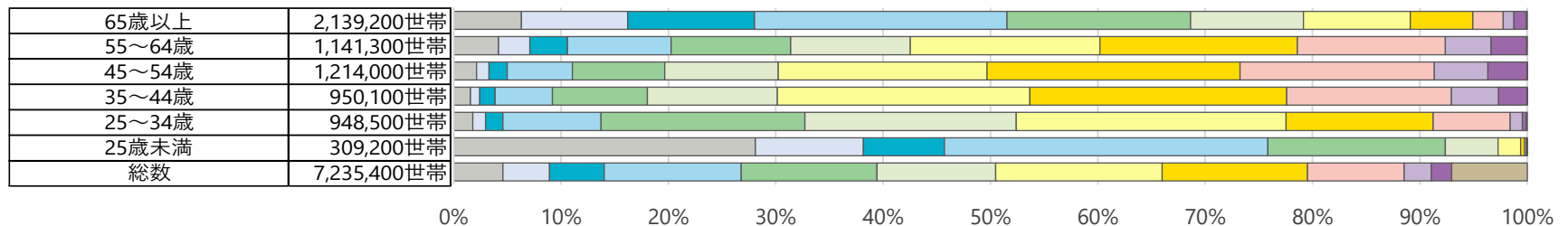
1-10 世帯年収の状況

- ◇ 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。

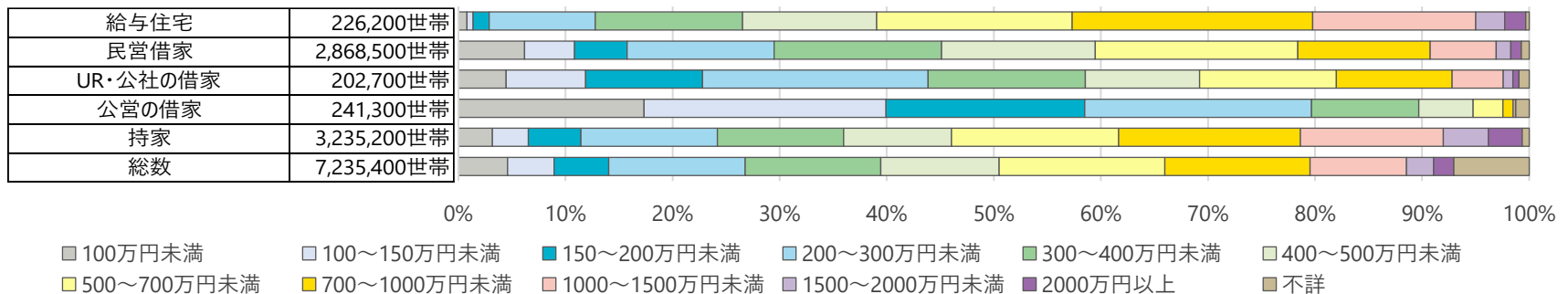
家族類型別の世帯年収（東京都）



家計主年齢階層別の世帯年収（東京都）



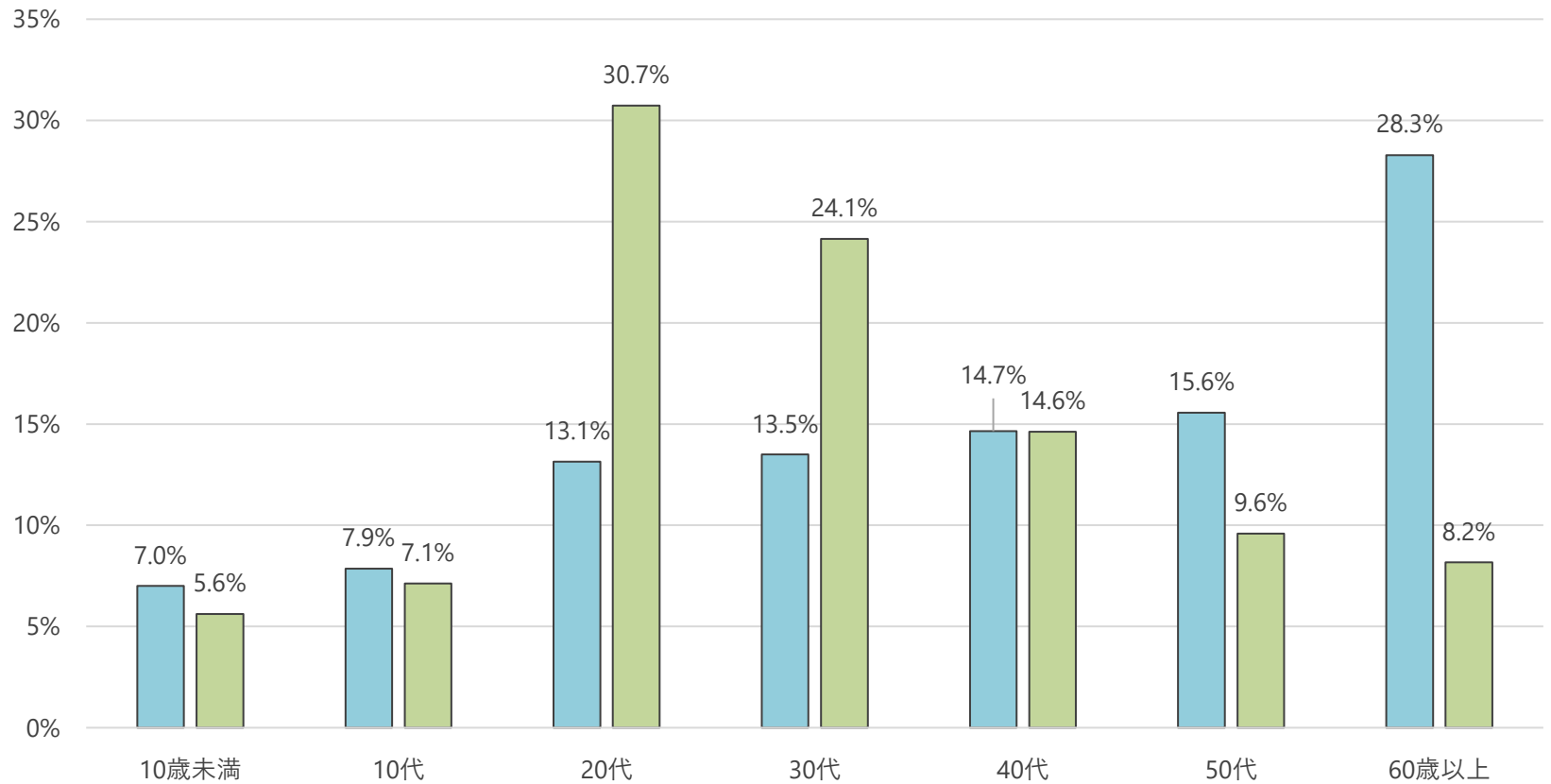
住宅の所有関係別の世帯年収（東京都）



(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



■ 東京都全体

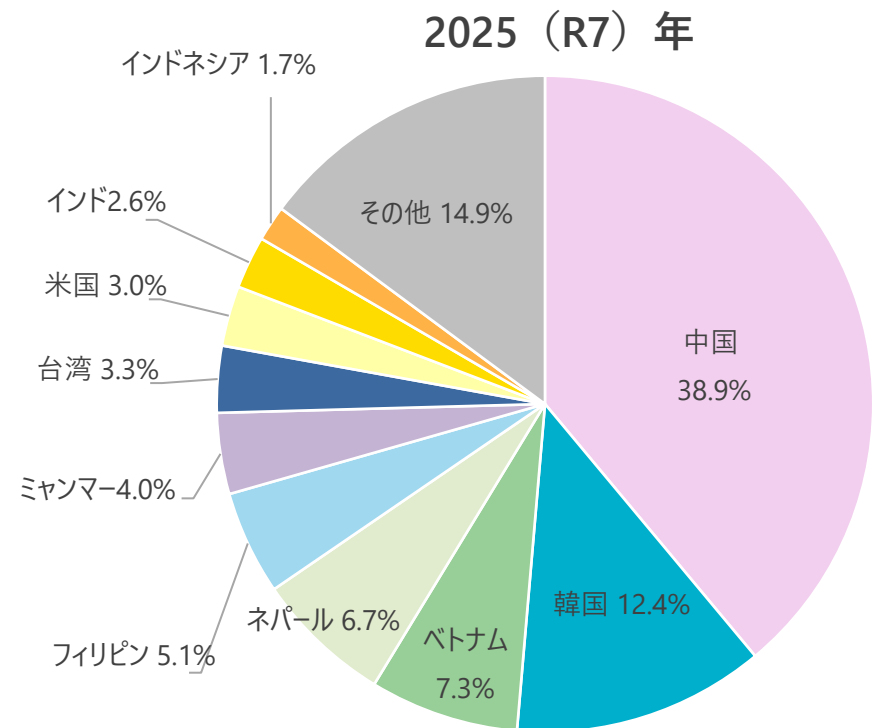
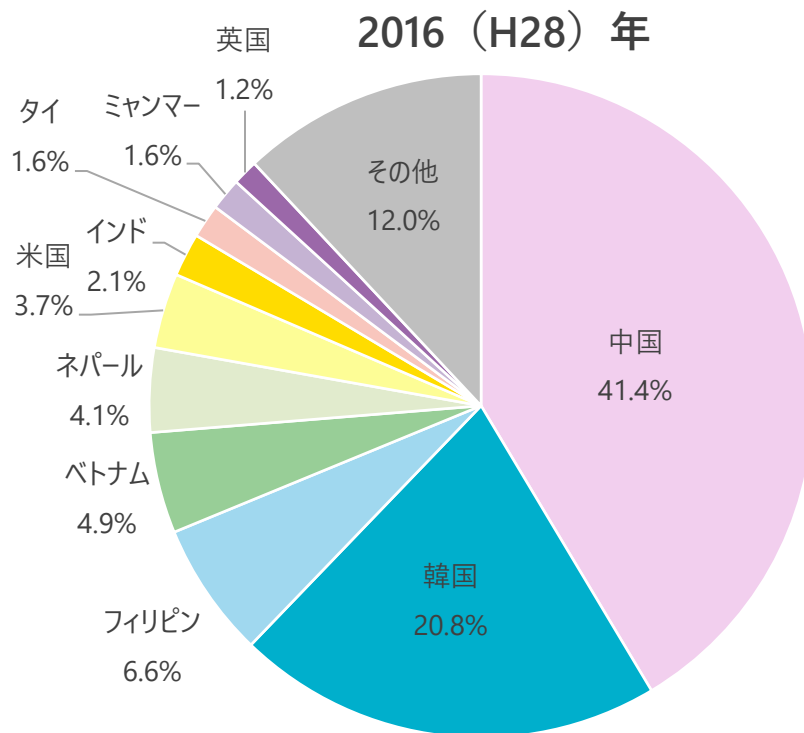
■ 在住外国人

※2025 (R7) 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

◇ 近年はベトナム、ネパール、ミャンマー国籍の割合が増加し、多国籍化が進展



(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	19,953 人	新宿区	18,623 人	足立区	18,421 人
2	韓国	新宿区	9,089 人	足立区	6,796 人	江東区	4,499 人
3	ベトナム	江戸川区	4,124 人	足立区	4,042 人	大田区	2,960 人
4	ネパール	新宿区	4,384 人	大田区	4,087 人	豊島区	3,589 人
5	フィリピン	足立区	3,990 人	江戸川区	3,360 人	大田区	3,015 人
6	ミャンマー	豊島区	4,587 人	新宿区	2,919 人	北区	2,815 人
7	台湾	新宿区	1,949 人	豊島区	1,306 人	世田谷区	1,272 人
8	米国	港区	2,698 人	世田谷区	2,363 人	渋谷区	1,404 人
9	インド	江戸川区	7,484 人	江東区	4,076 人	台東区	799 人
10	インドネシア	江戸川区	1,017 人	足立区	881 人	大田区	789 人

※2025 (R7) 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%
平成22年国勢調査	275,872	9,689	3.5%

1-15 種別ごとの外国人居住状況

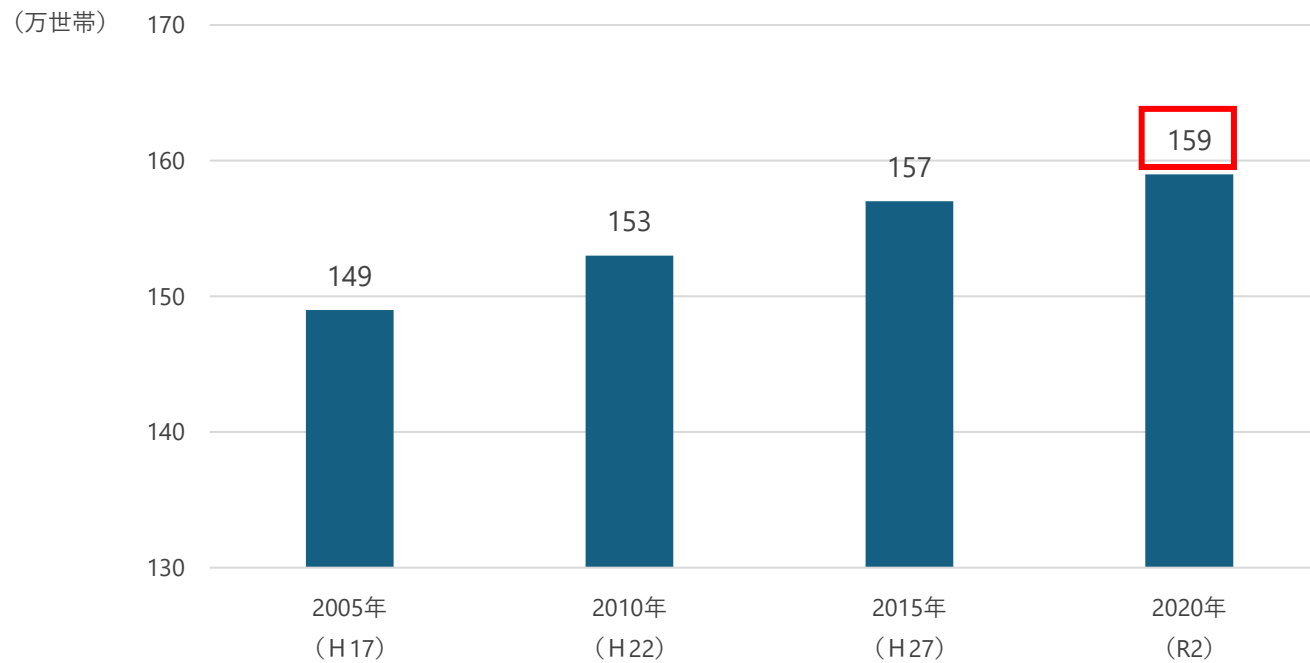
- ◇ 総世帯での居住状況で見ると、持ち家と民営借家がほとんどだが、外国人の世帯で見ると「民営の借家」が50%強と一番多い。
- ◇ 一方、「種別ごとの外国人の居住割合」で見ると、「都市再生機構・公社の借家」の割合が、「民間の借家」の割合を逆転し、若干上回る状況

種別	総世帯 (A)		外国人のいる世帯 (B)		種別ごとの外国人の 居住割合(B/A)
		(構成比)		(構成比)	
持ち家	3,295,617	46%	92,808	27%	3%
民営の借家	2,983,764	41%	177,108	52%	6%
公営の借家	250,594	3%	11,937	4%	5%
都市再生機構・公社の借家	210,327	3%	18,978	6%	9%
給与住宅	265,261	4%	10,995	3%	4%
間借り	139,114	2%	24,676	7%	18%
住宅以外に住む一般世帯	71,973	1%	4,017	1%	6%
総数	7,216,650		340,519		5%

1-16 夫婦と子供世帯の数

◇ 都内の夫婦と子供世帯数は159万世帯

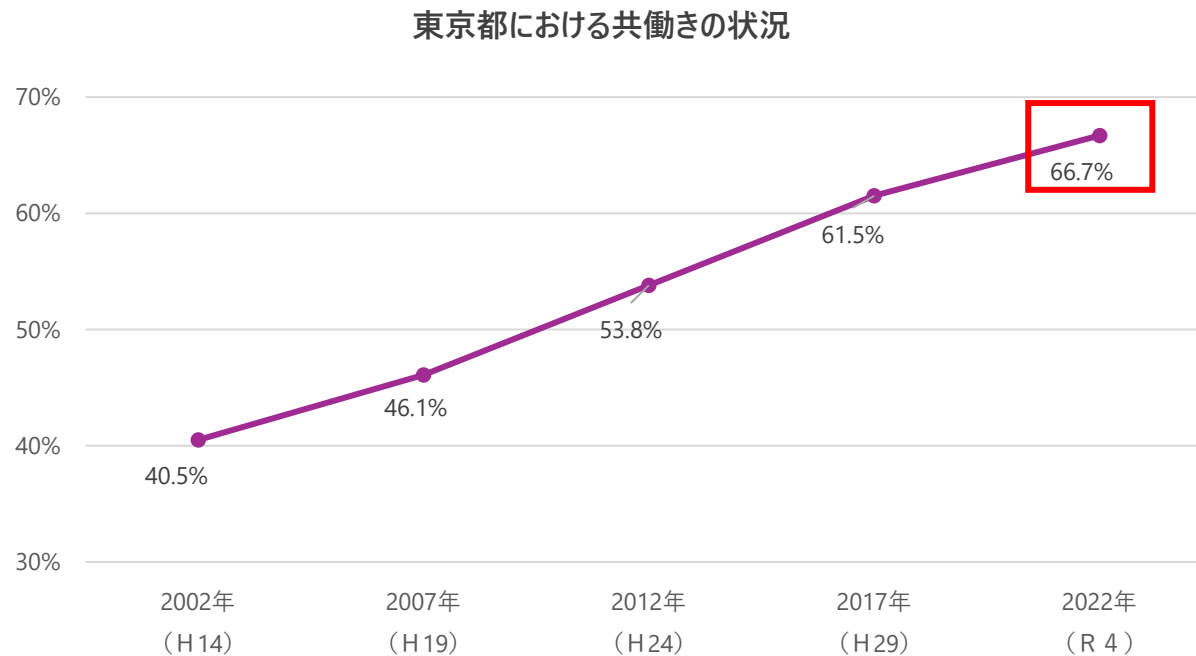
夫婦と子供世帯の数（東京都）



(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

◇ 共働き世帯の割合は増加しており、6割を超えている。



(資料) 「令和4年度「東京の子供と家庭」」／福祉局

2 住宅ストックの状況（1）

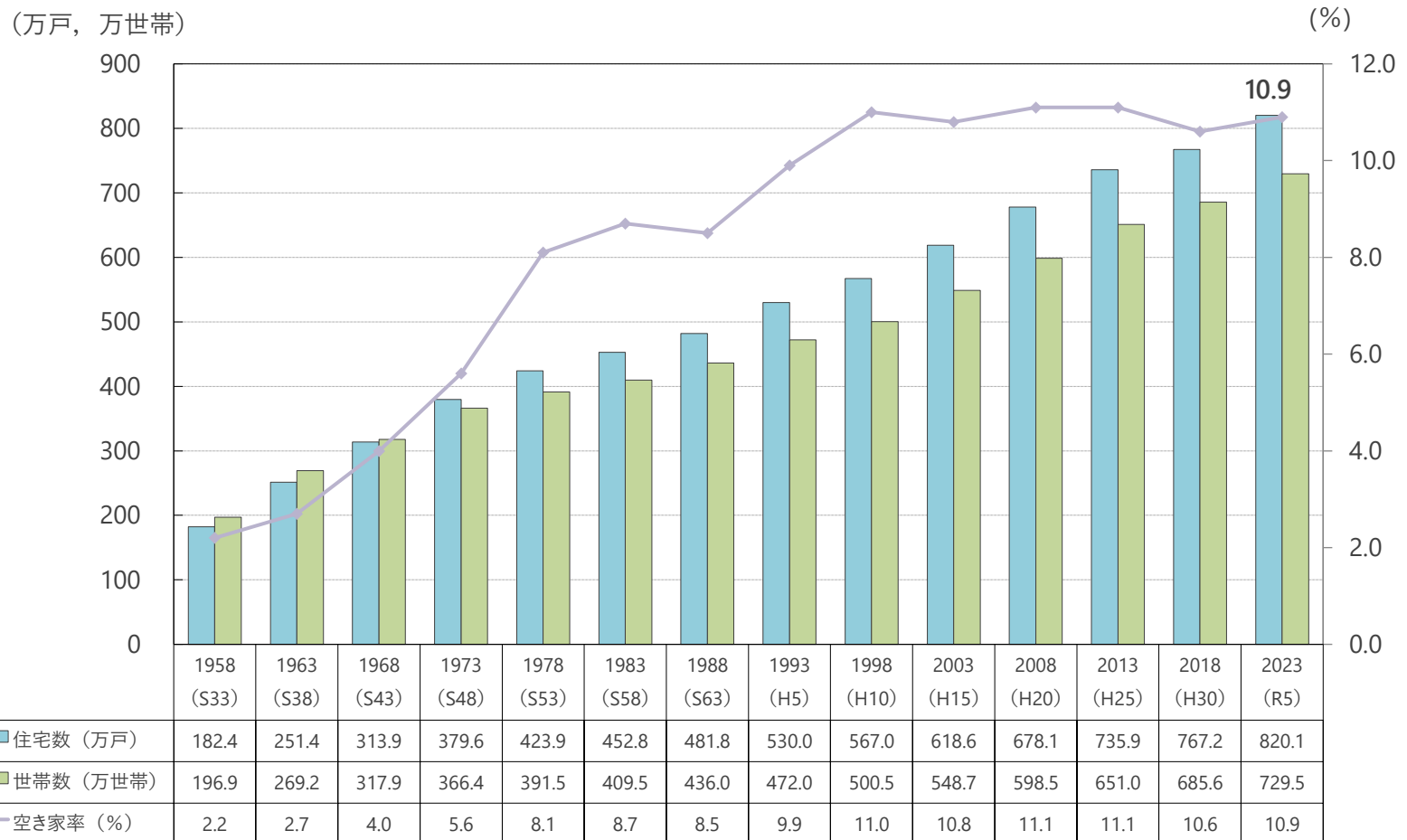
- 2 - 1 住宅ストック数と世帯数の推移
- 2 - 2 建て方別住宅ストック構成比の推移
- 2 - 3 建て方、構造、所有関係別の住宅ストック構成比
- 2 - 4 所有関係別住宅ストック構成比の推移
- 2 - 5 家計主年齢階層別持ち家率の推移
- 2 - 6 住宅ストックの平均床面積の推移
- 2 - 7 住宅の築後経過年数
- 2 - 8 住宅の建築時期別ストック数
- 2 - 9 滅失住宅の平均築後年数の推移
- 2 - 10 住宅の耐震化の状況
- 2 - 11 空き家数・空き家率の推移、空き家の種類別内訳
- 2 - 12 空き家数・空き家率の推移（全国との比較）
- 2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

2-1 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。

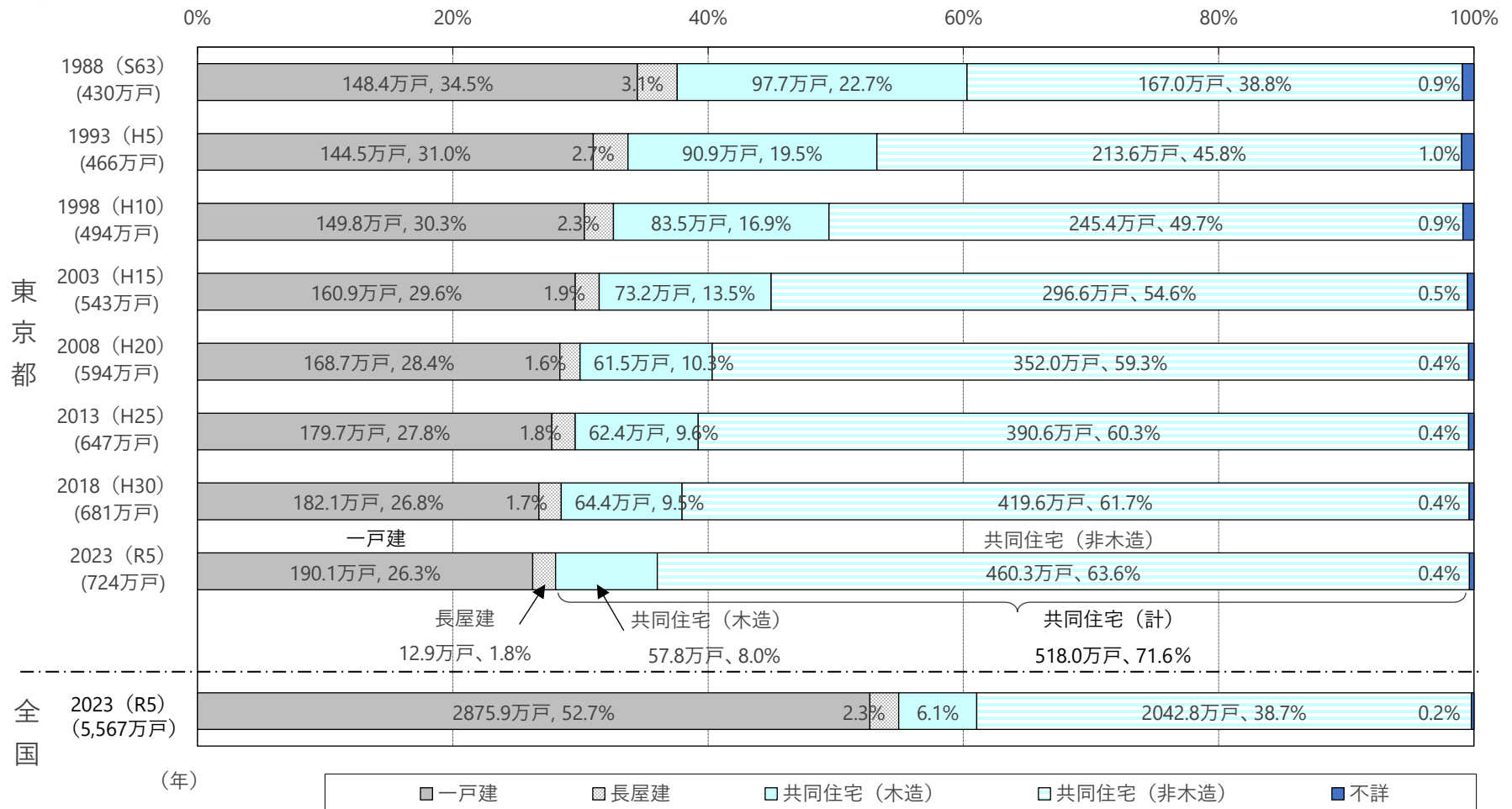


※世帯数は、住宅以外の建物に居住している世帯を含む

(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

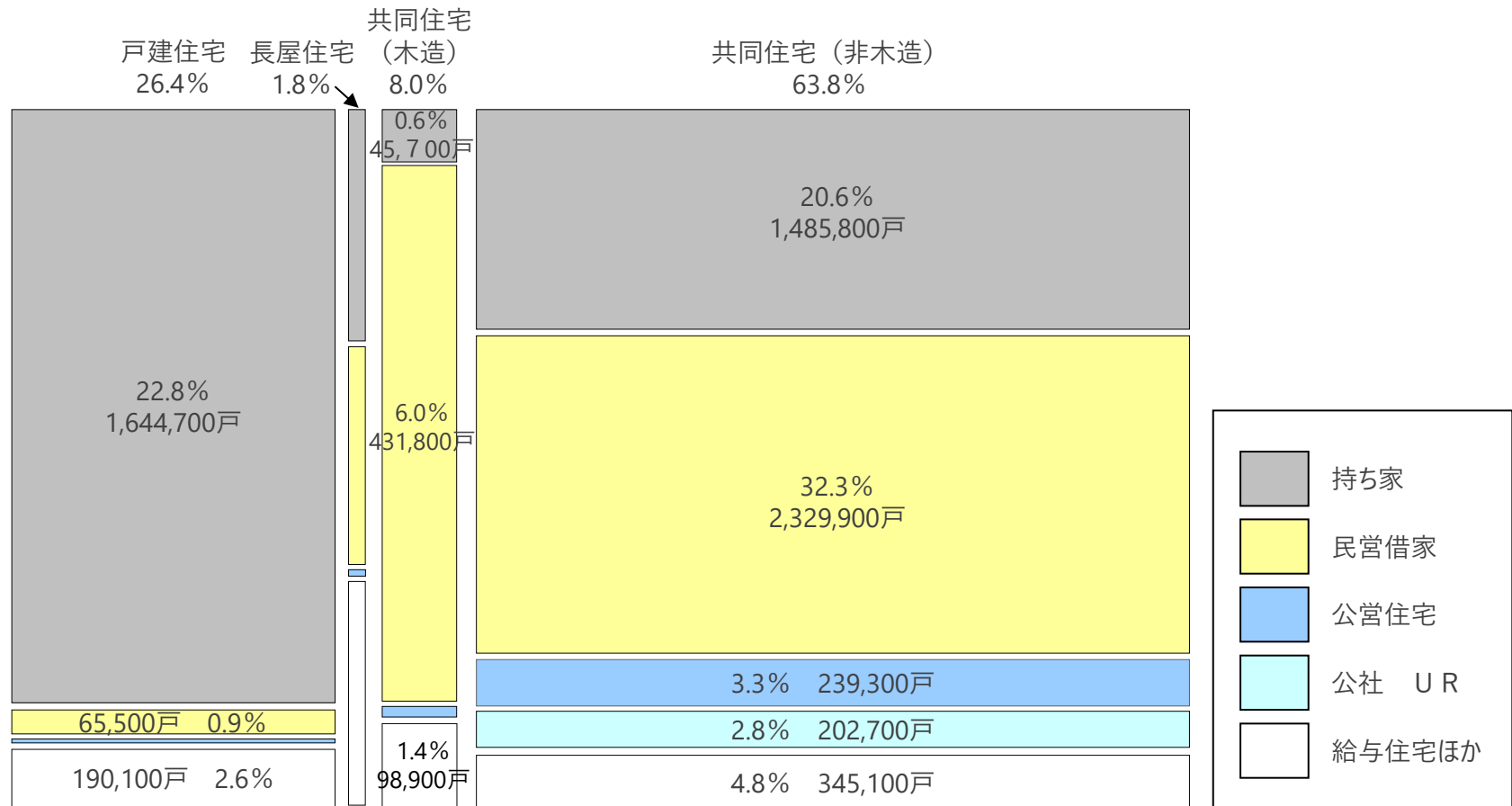
◇ 東京都における共同住宅（非木造）の割合は増加しており、2023（R5）年では63.6%となっている。



(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。

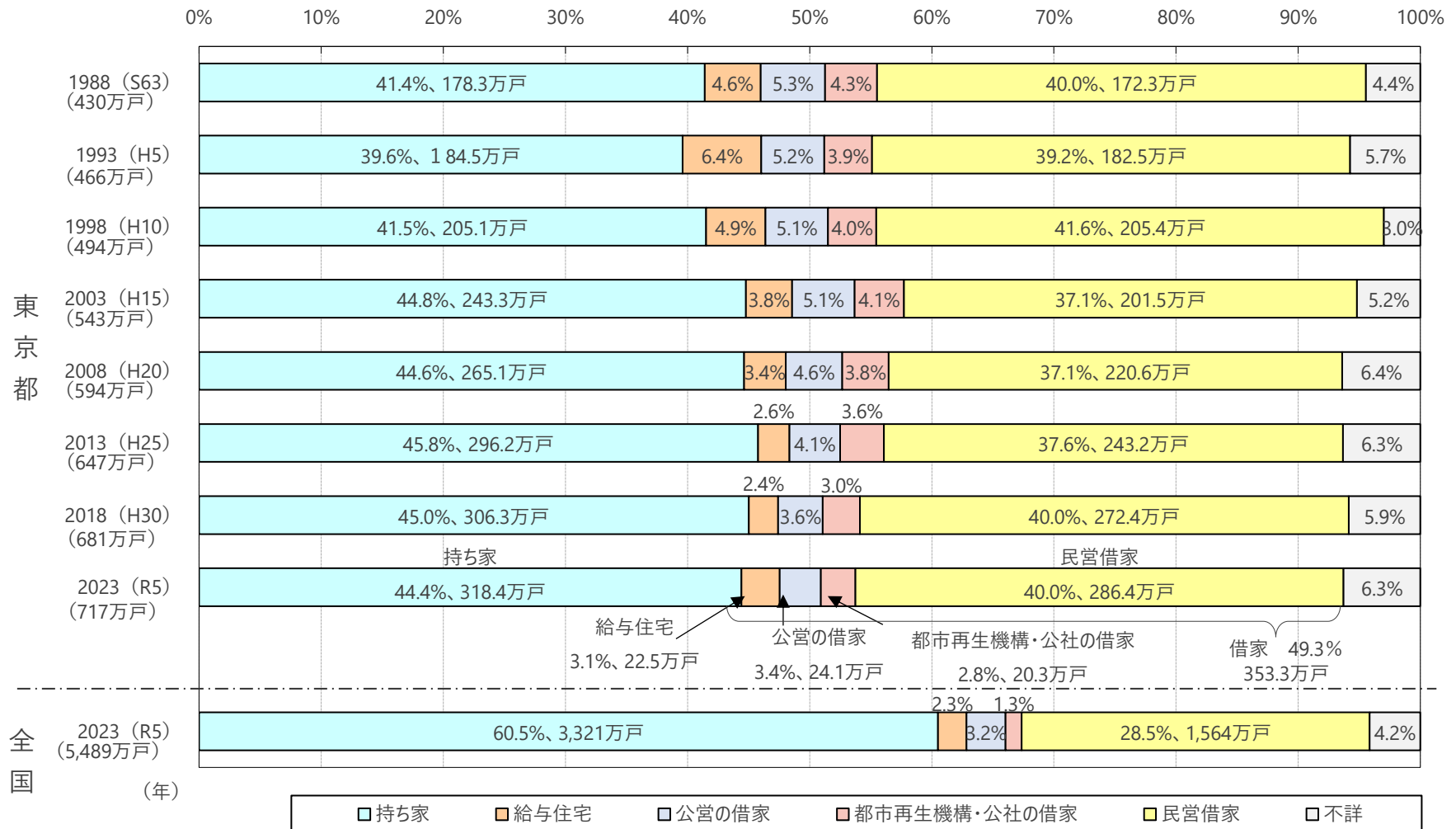


(資料) 住宅・土地統計調査/総務省

(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

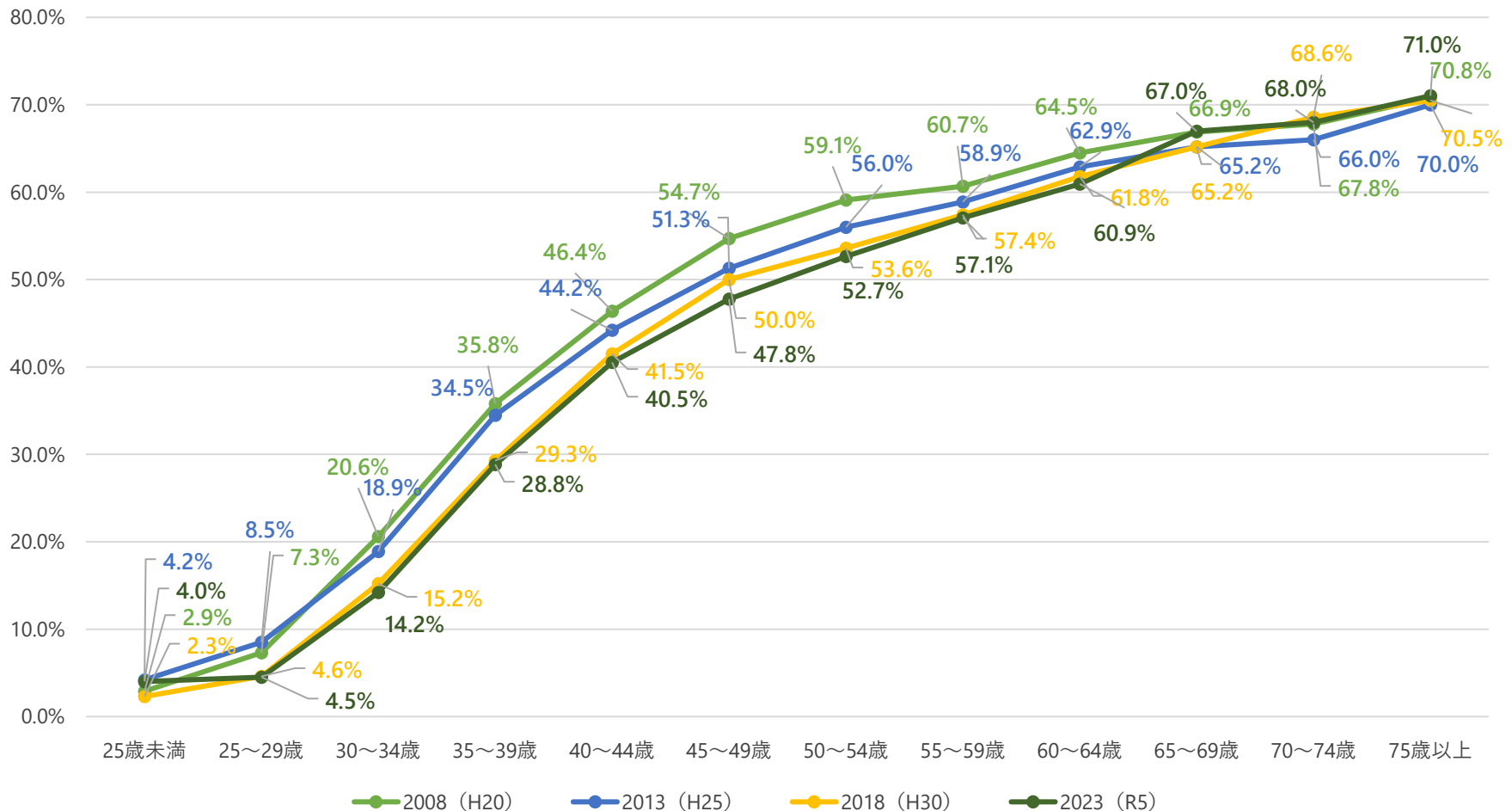
◇ 東京都における持ち家率は、2003（H15）年以降、ほぼ横ばいで推移している。



(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。

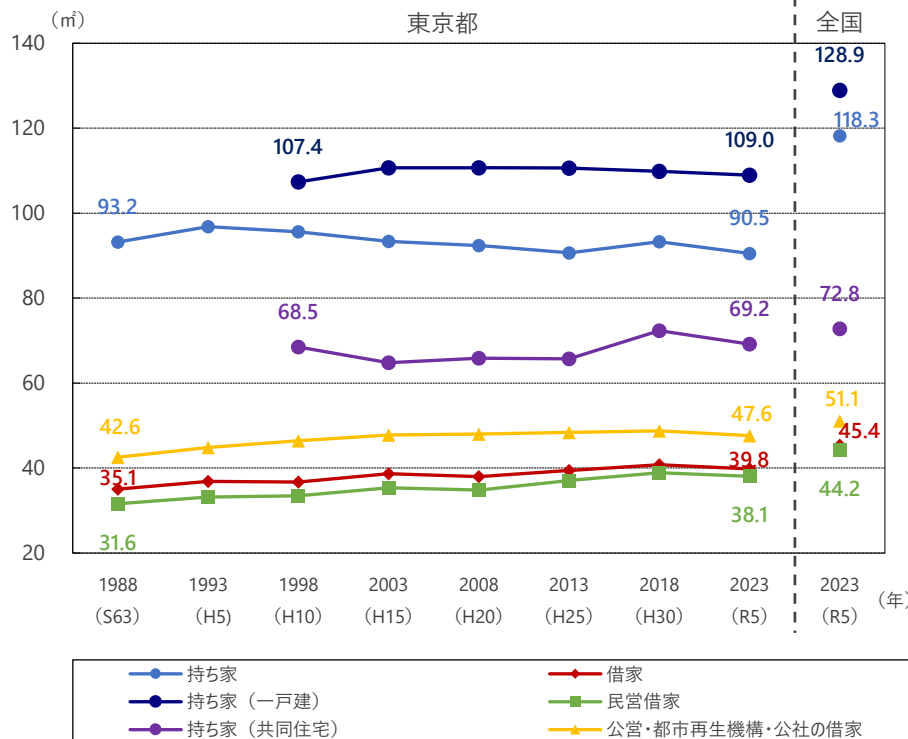


（資料）住宅・土地統計調査／総務省

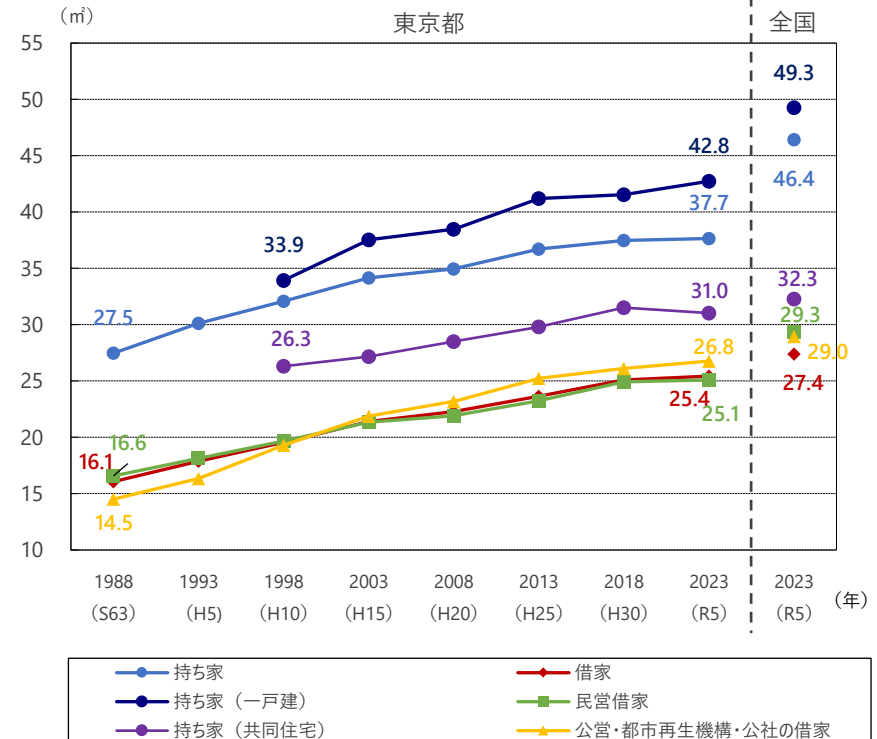
2-6 住宅ストックの平均床面積の推移

- ◇ 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）

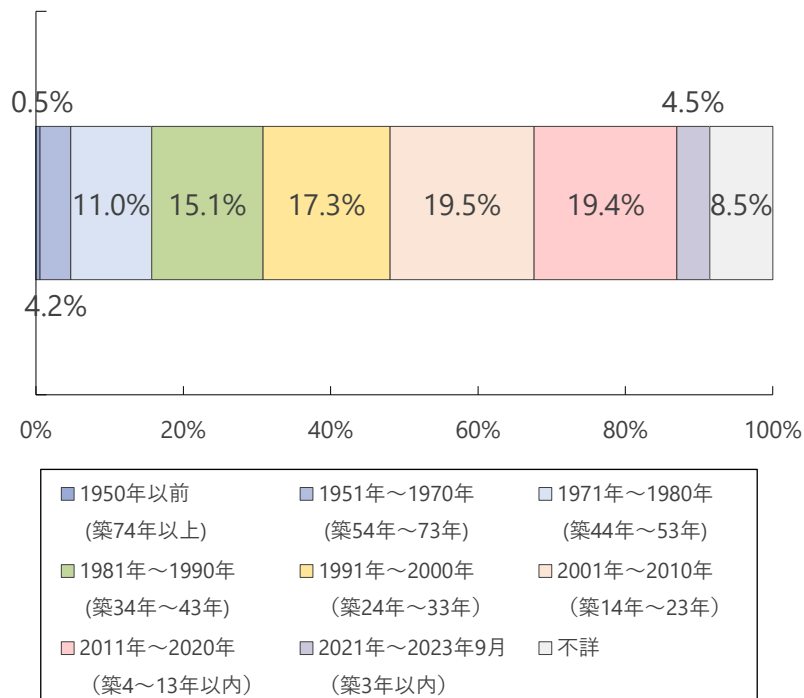


(資料) 住宅・土地統計調査／総務省

2-7 住宅の築後経過年数

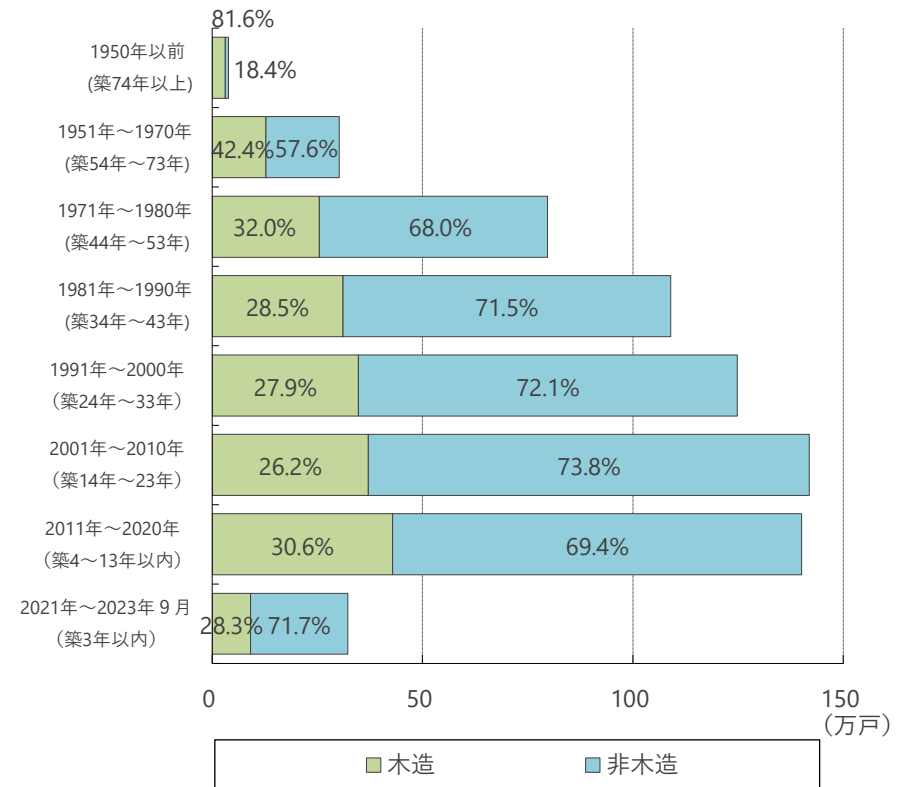
◇ 東京都における築44年以上を経過した住宅ストック（新耐震基準導入以前（1980（S55）年以前）に建築された住宅）は全体の約16%である。

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

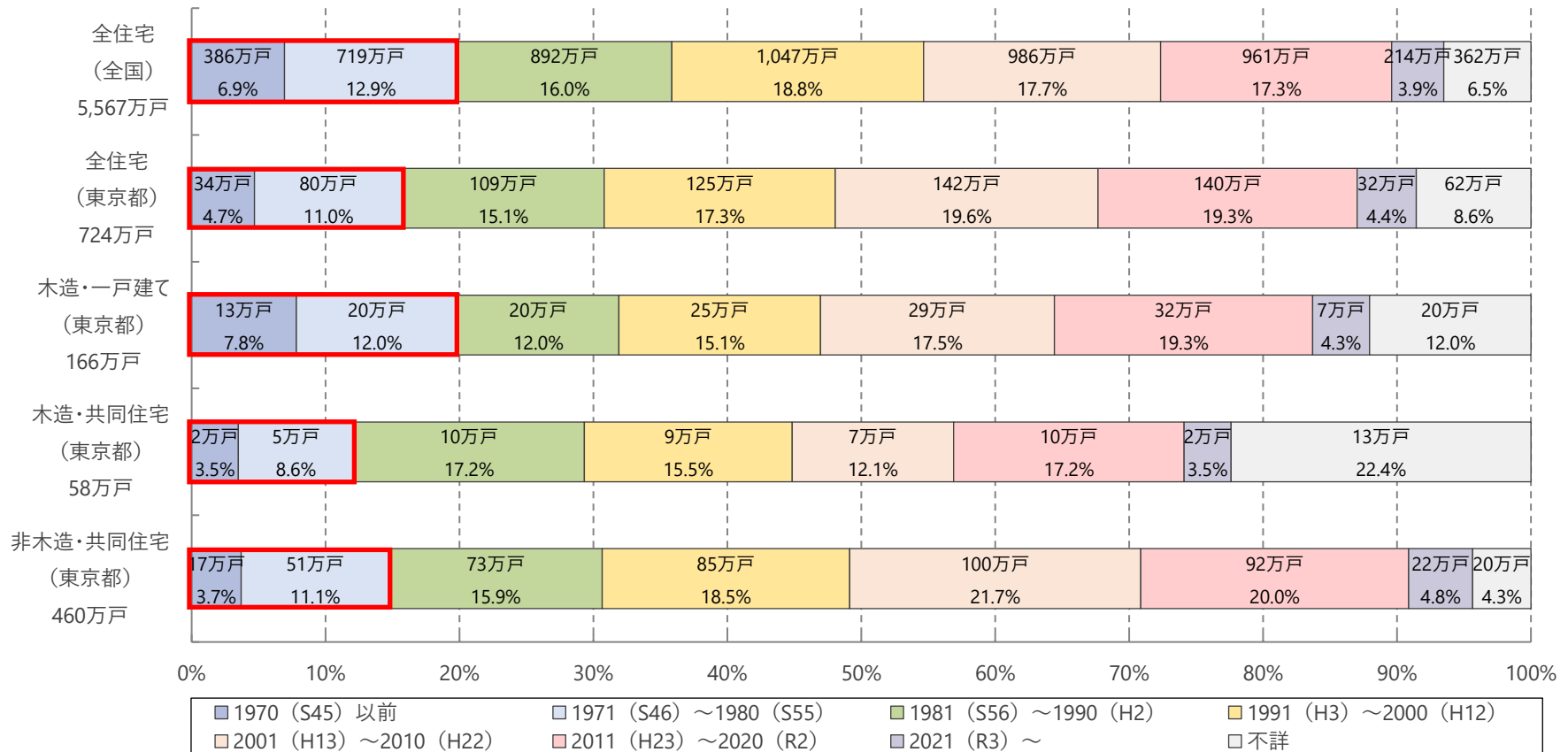
住宅の建築の時期・構造別ストック構成比（東京都）



※築年数は令和5年調査、不詳は除く

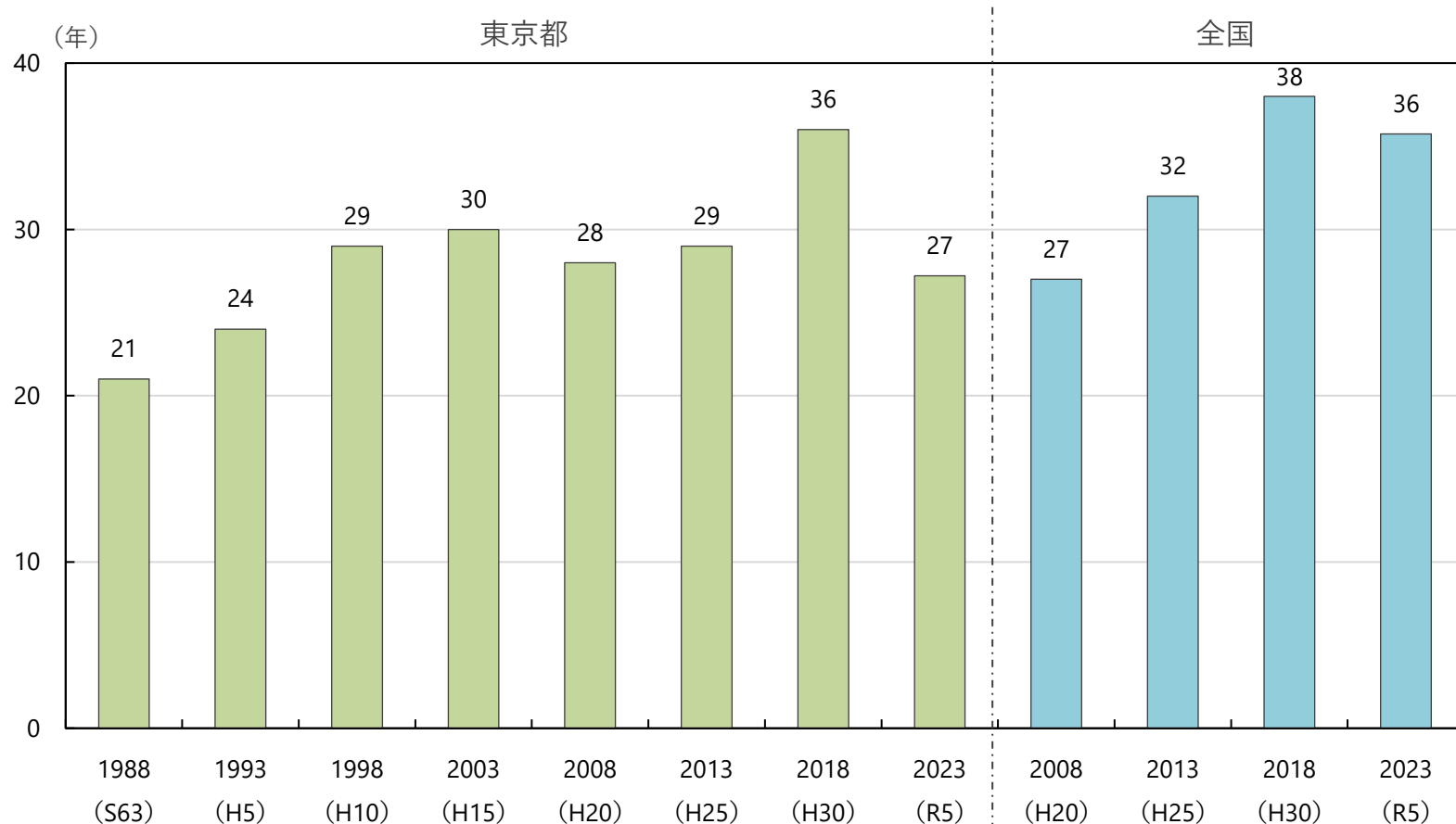
2-8 住宅の建築時期別ストック数

- ◇ 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。



2-9 滅失住宅の平均築後年数の推移

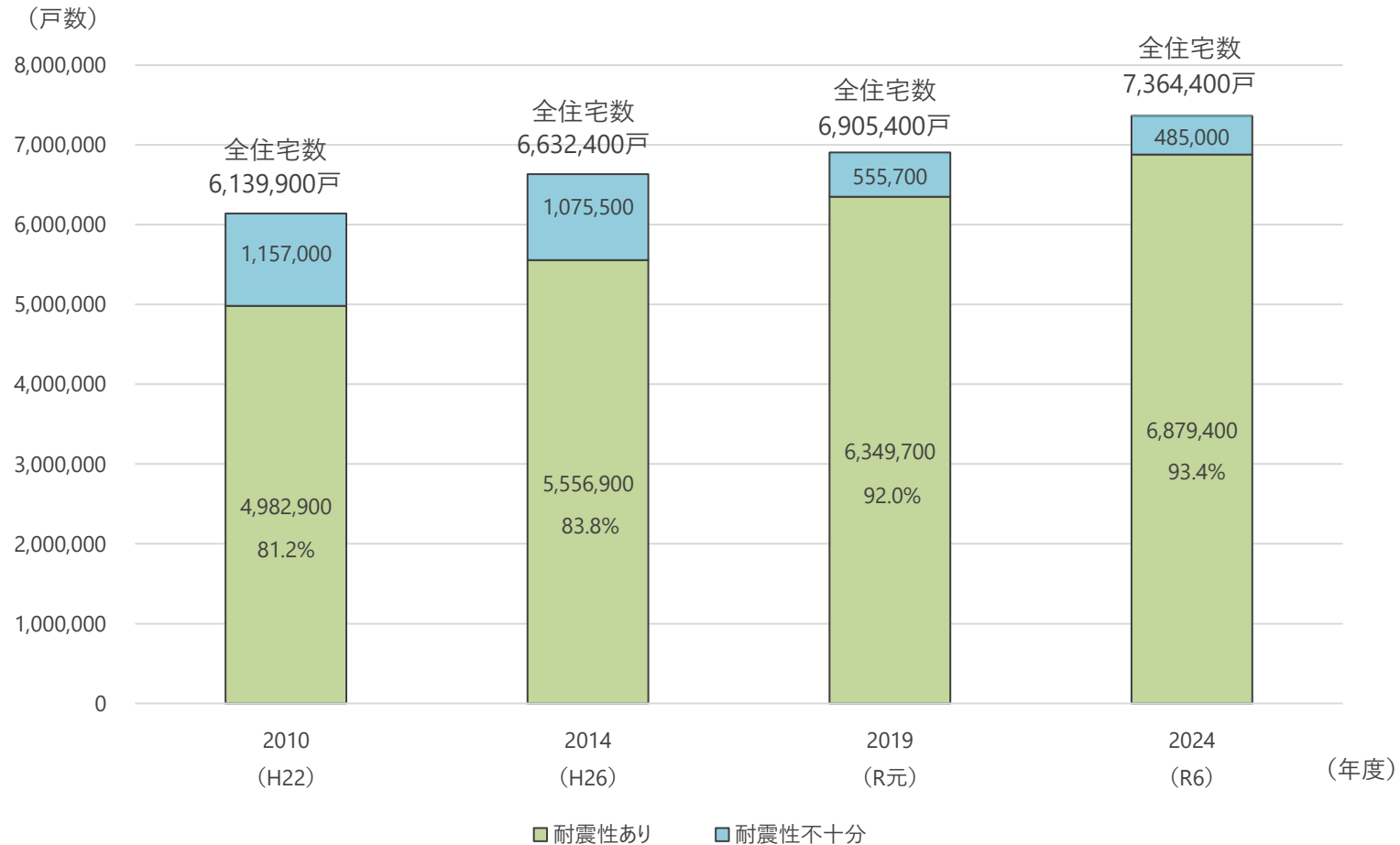
- ◇ 東京都における滅失住宅の平均築後年数の推移をみると、1998（H10）年以降は30年程度で推移しており、全国平均と比べて短くなっている。



(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。

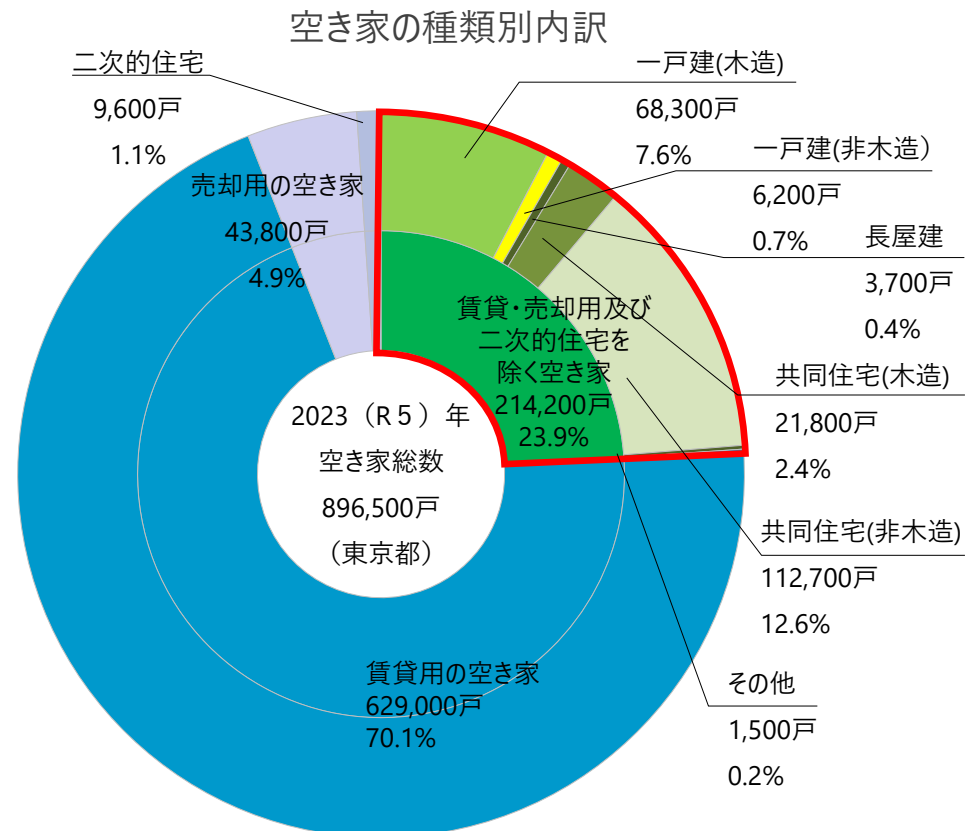
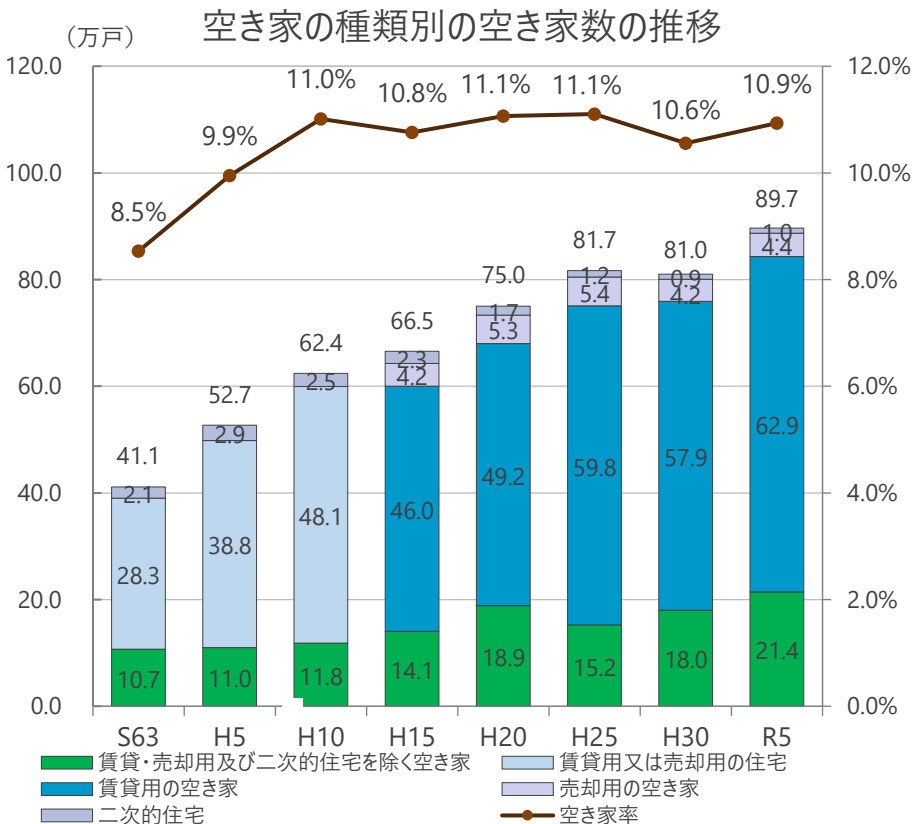


(資料) 東京都耐震改修促進計画 (令和8年3月改定) / 東京都都市整備局

(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。

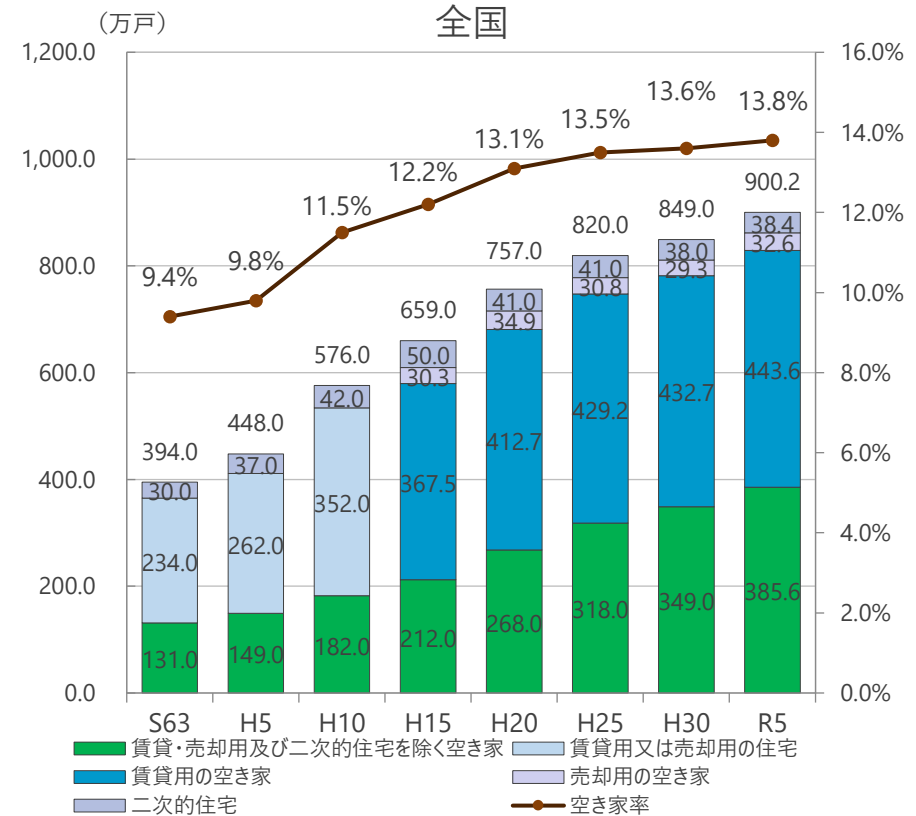
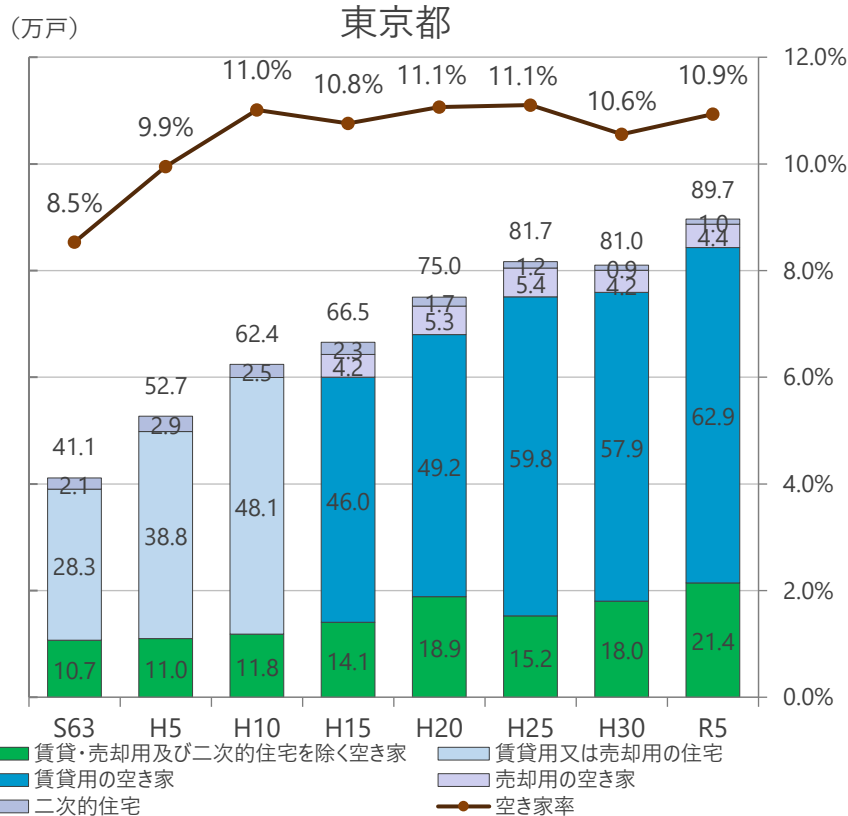


(注) 令和5年から「その他の住宅」は、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」に、「賃貸用の住宅」は「賃貸用の空き家」、「売却用の住宅」は「売却用の空き家」に名称を変更

(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。

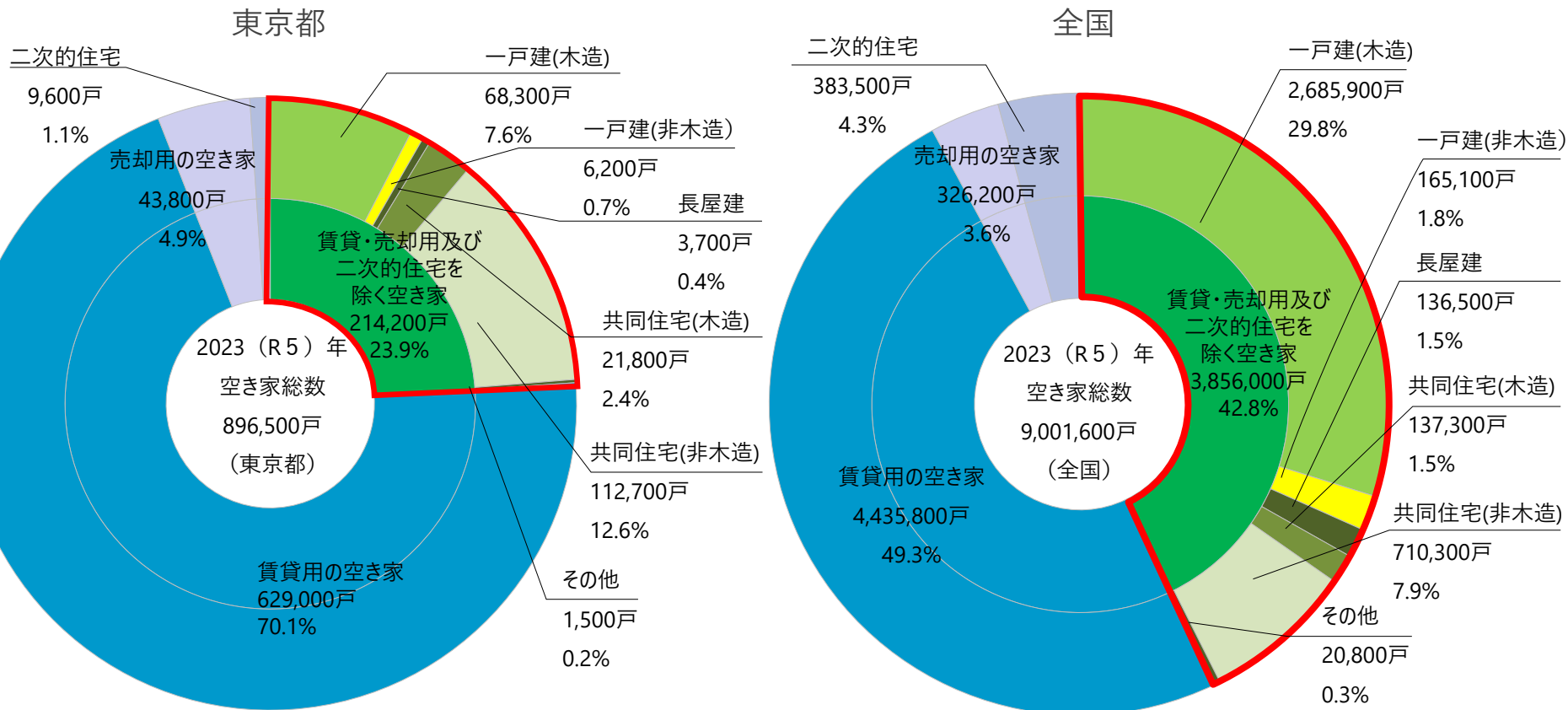


（注）令和5年から「その他の住宅」は、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」に、「賃貸用の住宅」は「賃貸用の空き家」、「売却用の住宅」は「売却用の空き家」に名称を変更

（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、都是一戸建（木造）の割合が低く、共同住宅（非木造）の割合が高い。



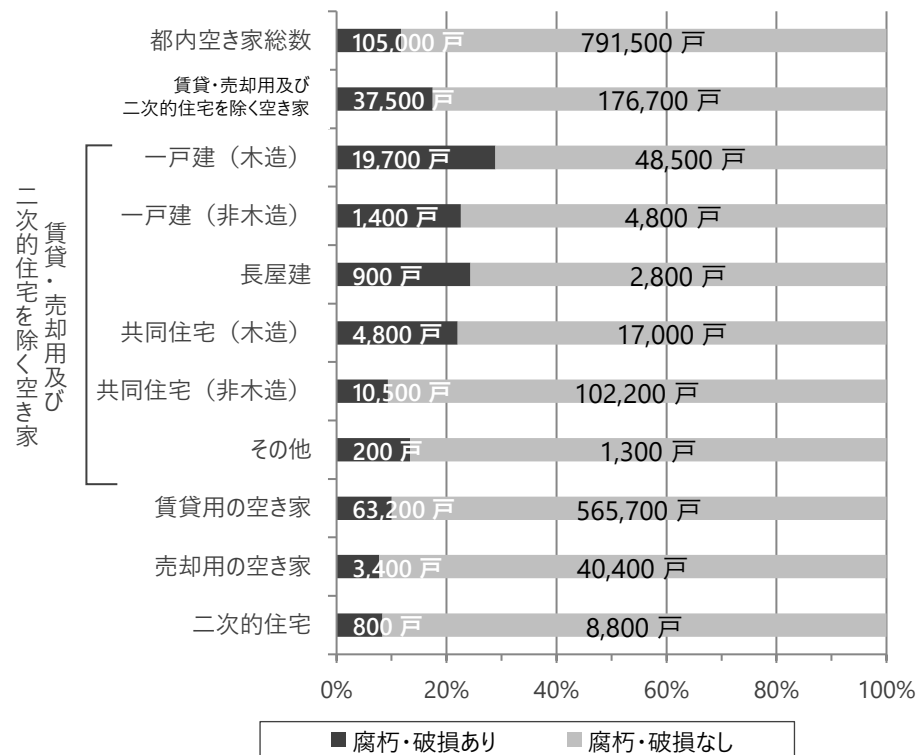
(注) 令和5年から「その他の住宅」は、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」に、「賃貸用の住宅」は「賃貸用の空き家」、「売却用の住宅」は「売却用の空き家」に名称を変更

(資料) 令和5年住宅・土地統計調査／総務省

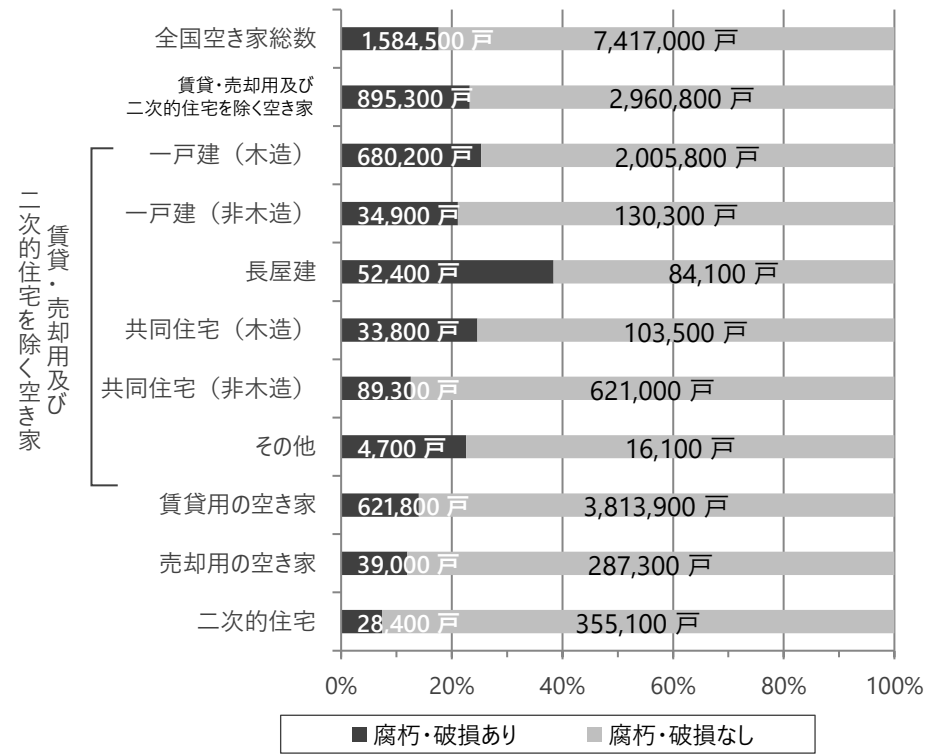
2-14 空き家の種類別の腐朽・破損の状況

- ◇ 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。

東京都



全国



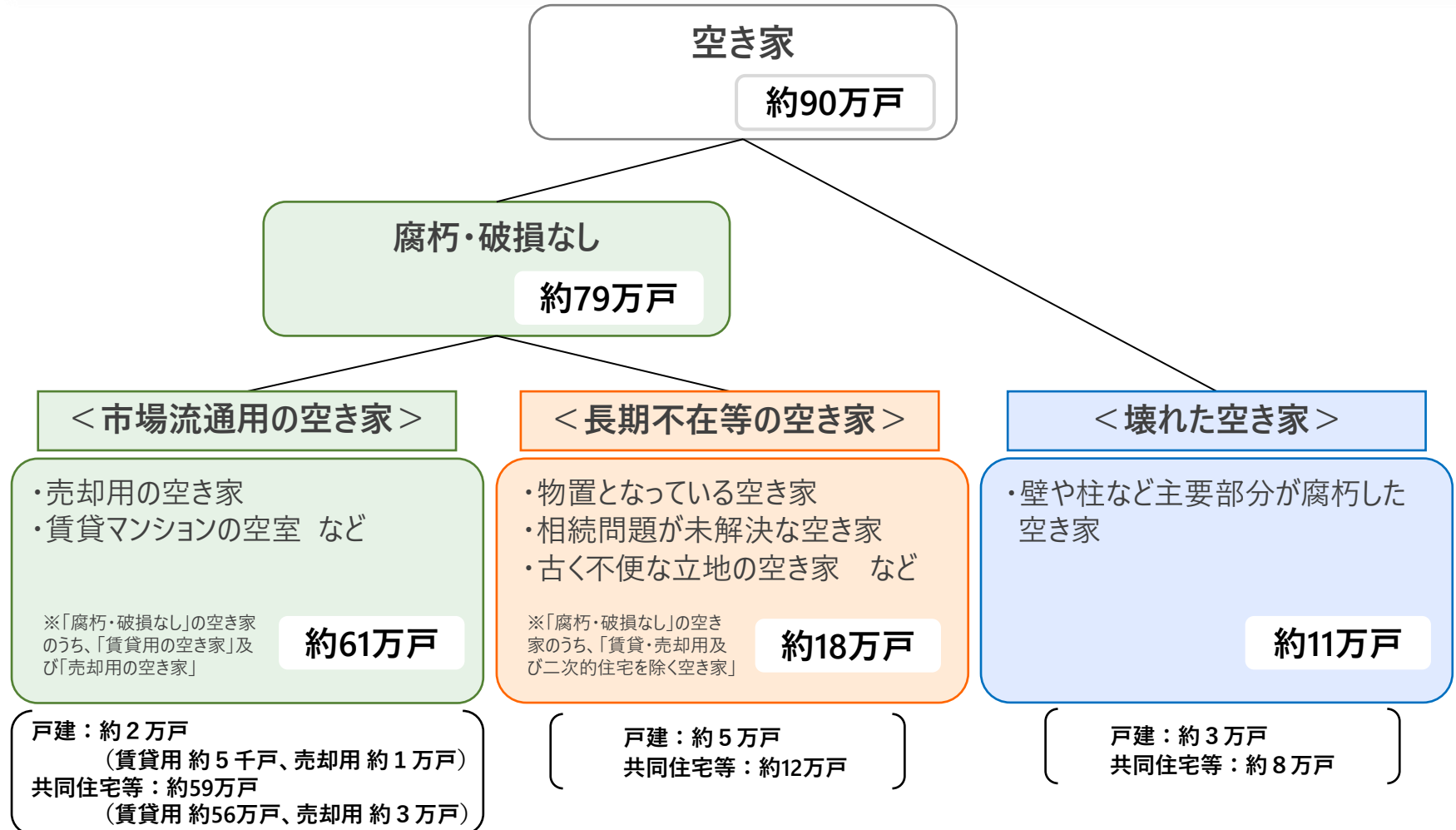
（注）令和5年から「その他の住宅」は、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」に、「賃貸用の住宅」は「賃貸用の空き家」、「売却用の住宅」は「売却用の空き家」に名称を変更

（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

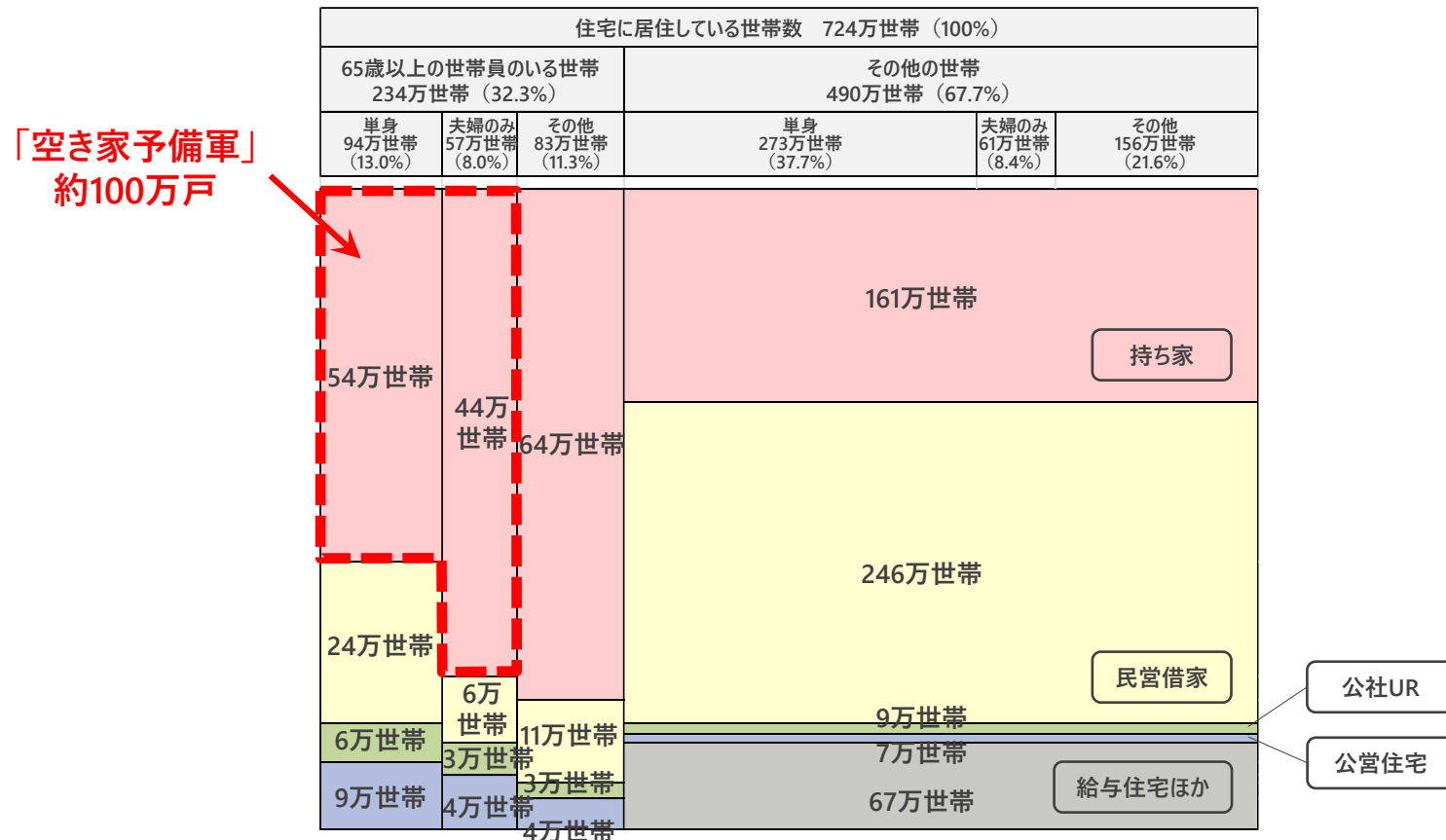


(資料) 戸数は令和5年住宅・土地統計調査/総務省による

2-16 「空き家予備軍」の状況（高齢者世帯の住まいの状況）

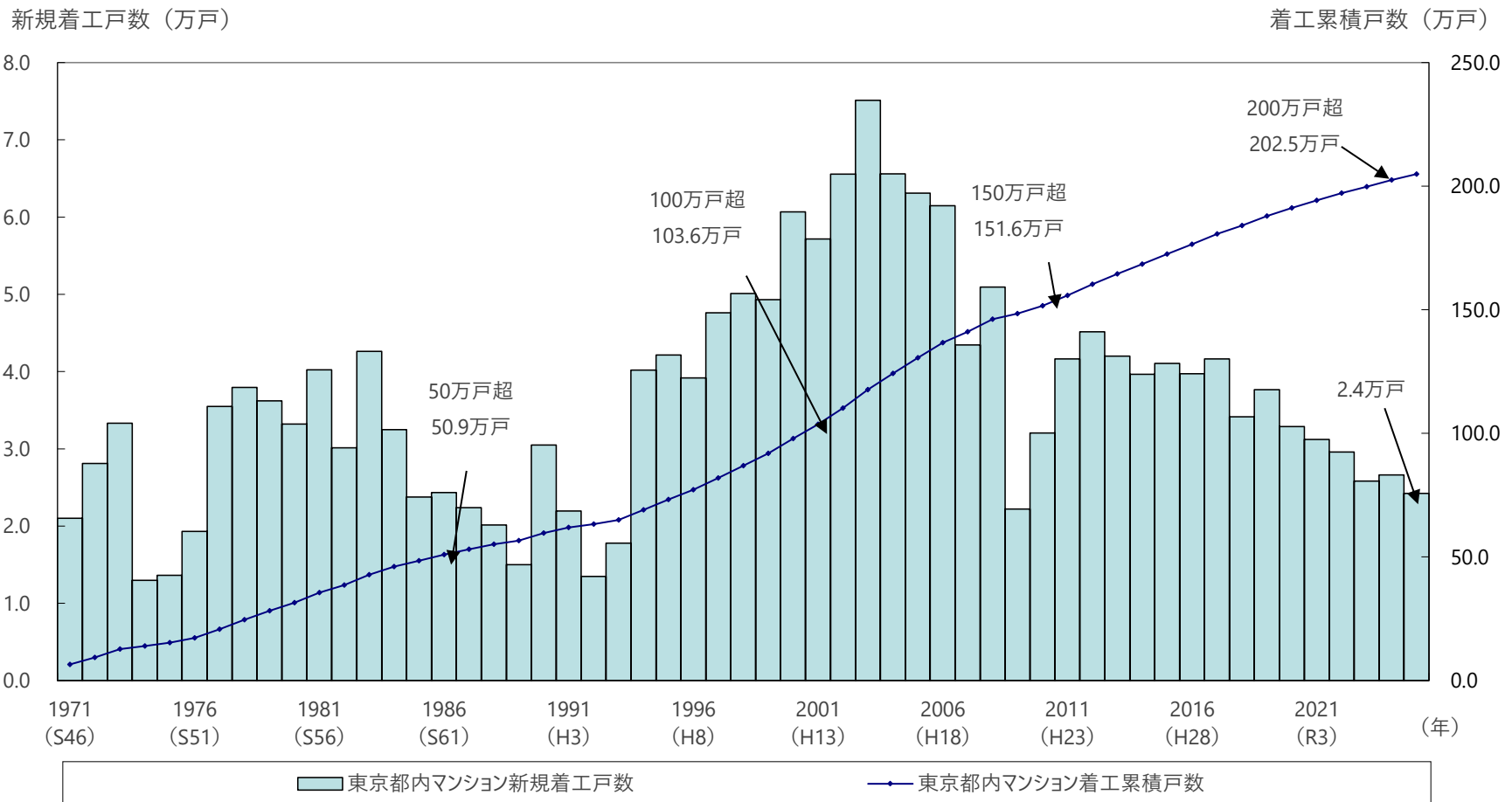
- ◇ 65歳以上の世帯員のいる世帯の住まいの状況は、持ち家は約7割、借家は約3割
- ◇ このうち、65歳以上の世帯員がいる単身又は夫婦のみ世帯の持ち家（約100万戸）は、将来空き家になるおそれがある「空き家予備軍」

高齢者世帯の住まいの状況（持ち家・借家）



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、着工累計戸数は約204.9万戸である。

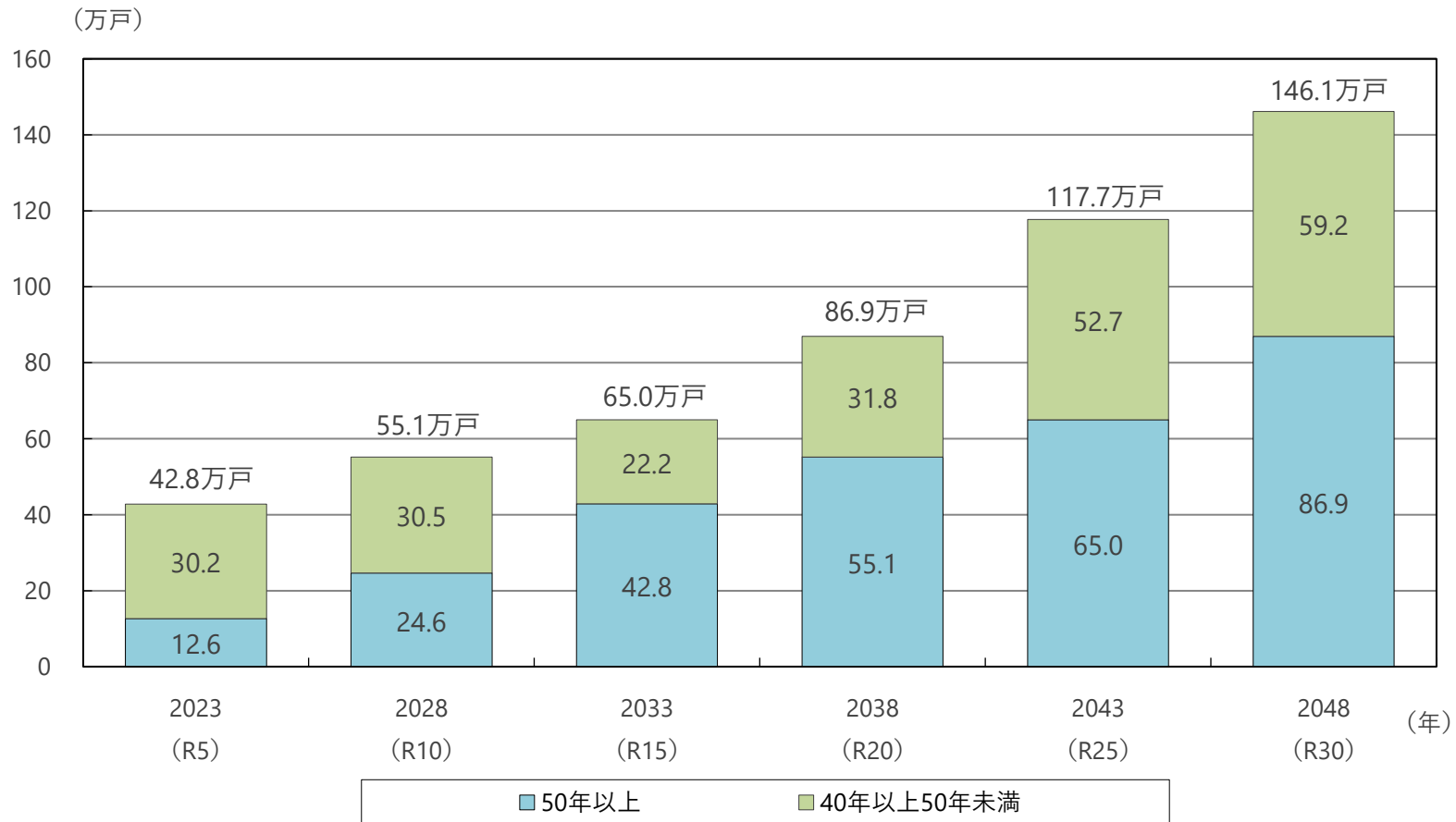


（資料）住宅・土地統計調査／総務省、住宅着工統計／東京都住宅政策本部を基に作成

（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

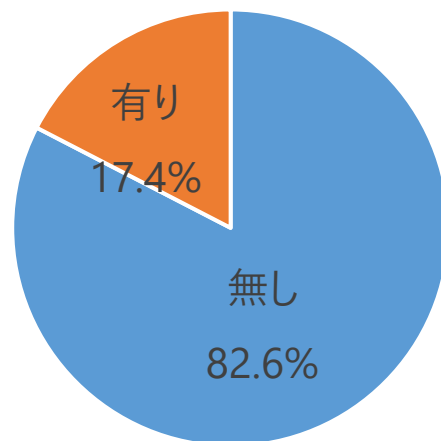
2-19 マンション管理の現状（管理状況届出制度）

- ◇ 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
- ◇ 2025（R7）年3月末では、要届出マンションの約95%から届出がなされており、このうち約17.4%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 10,820件（届出率：約95%）

【管理不全の兆候の有無】

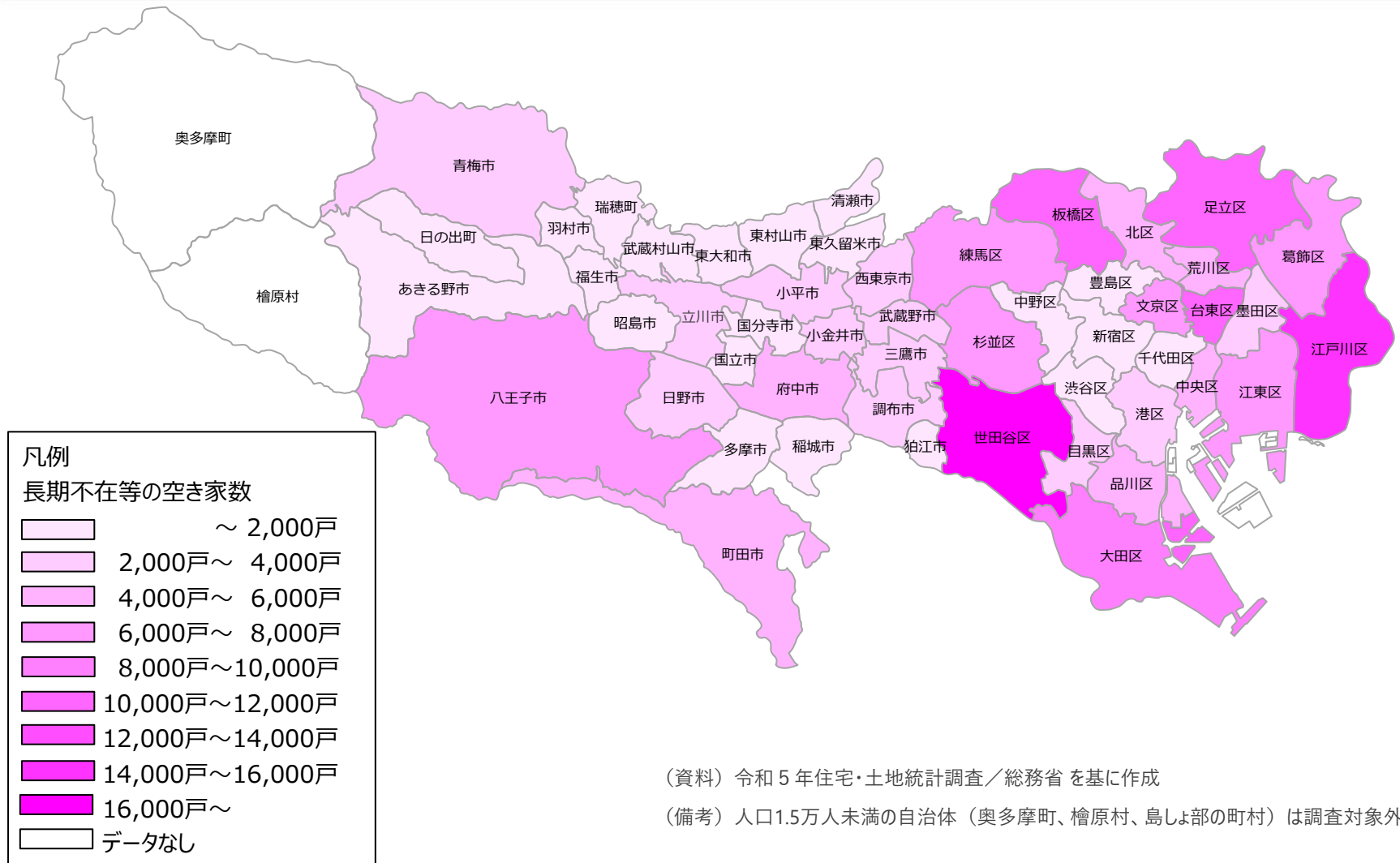


主な届出項目

管理組合の有無	なし：5.1%
管理規約の有無	なし：5.0%
修繕積立金の有無	なし：5.6%
修繕の計画的な実施の有無	なし：11.1%

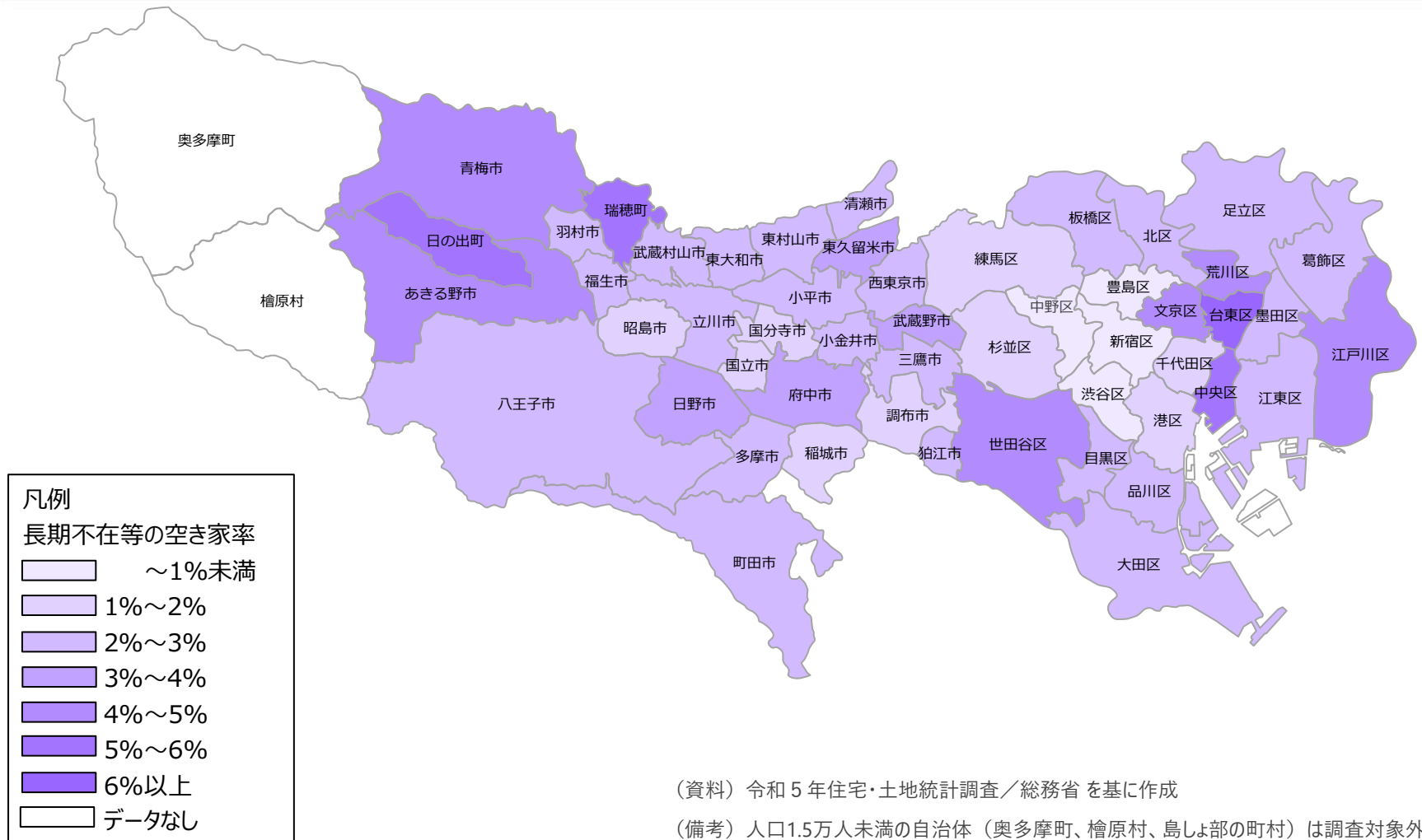
2-20 区市町村別の長期不在等の空き家数の状況

◇ 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。



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。



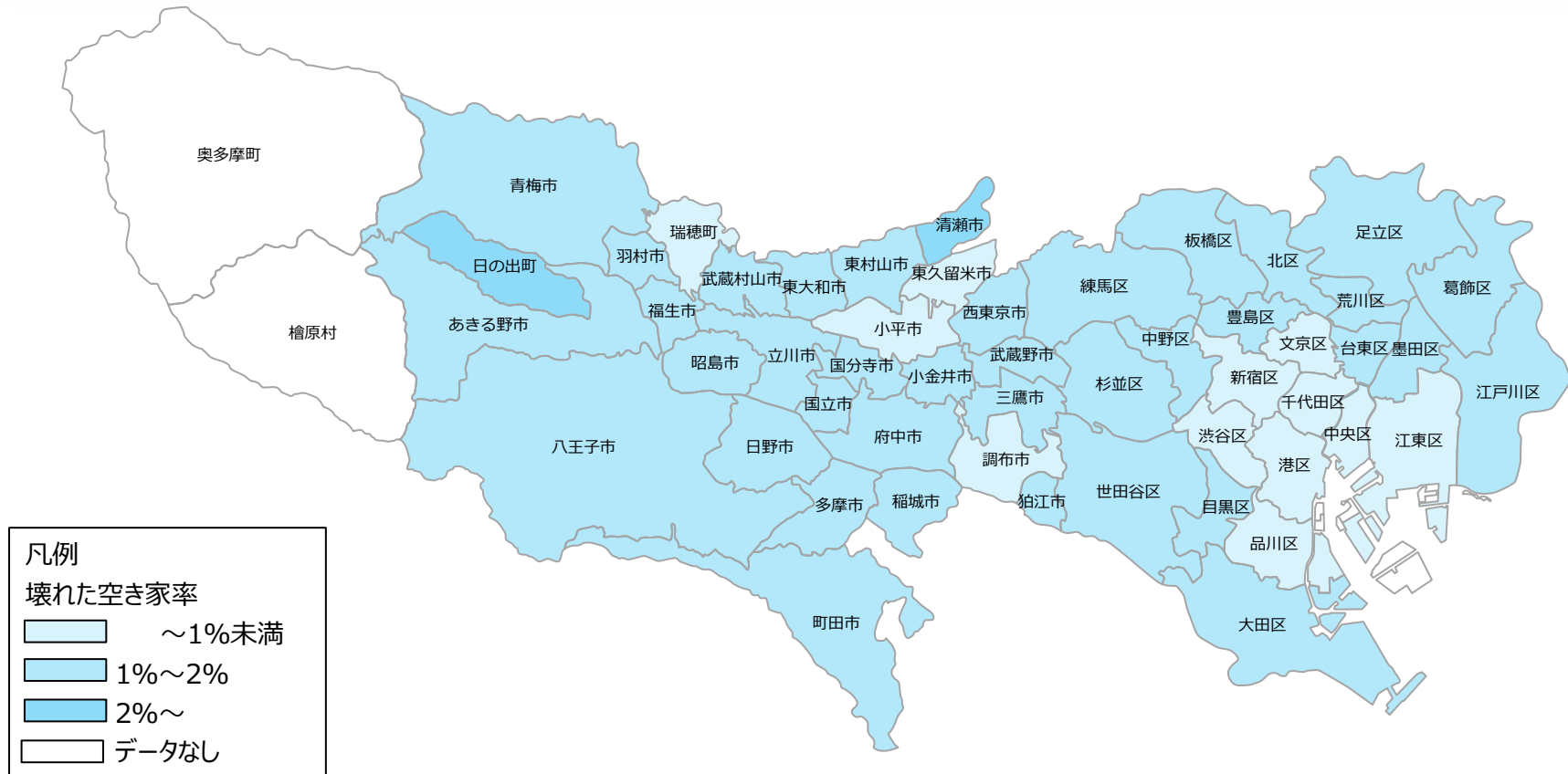
2-22 区市町村別の壊れた空き家数の状況

◇ 区市町村別の壊れた空き家数の状況は以下のとおり。



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。

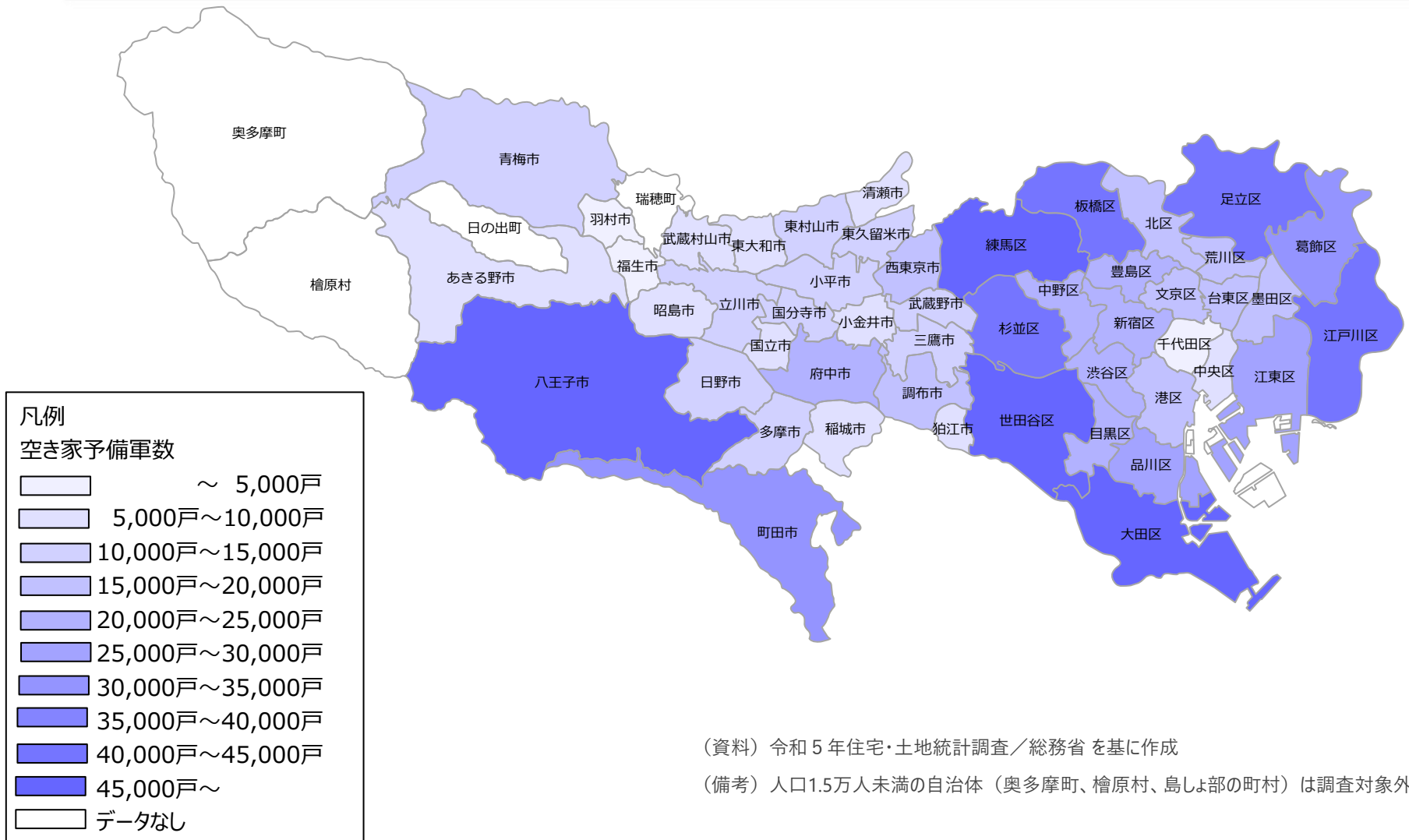


(資料) 令和5年住宅・土地統計調査／総務省を基に作成

(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

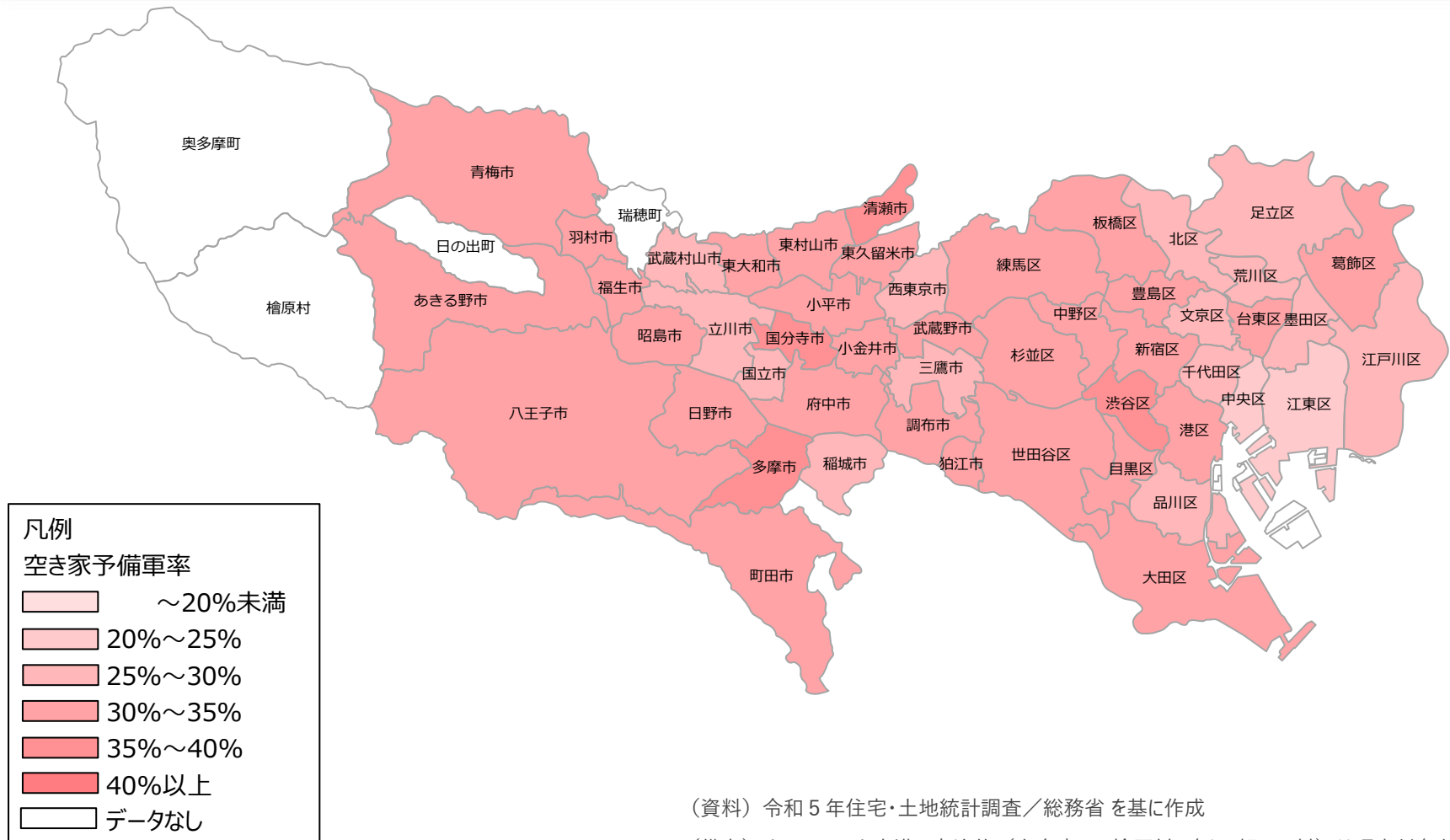
2-24 区市町村別の空き家予備軍の状況

◇ 区市町村別の空き家予備軍の状況は以下のとおり。



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。

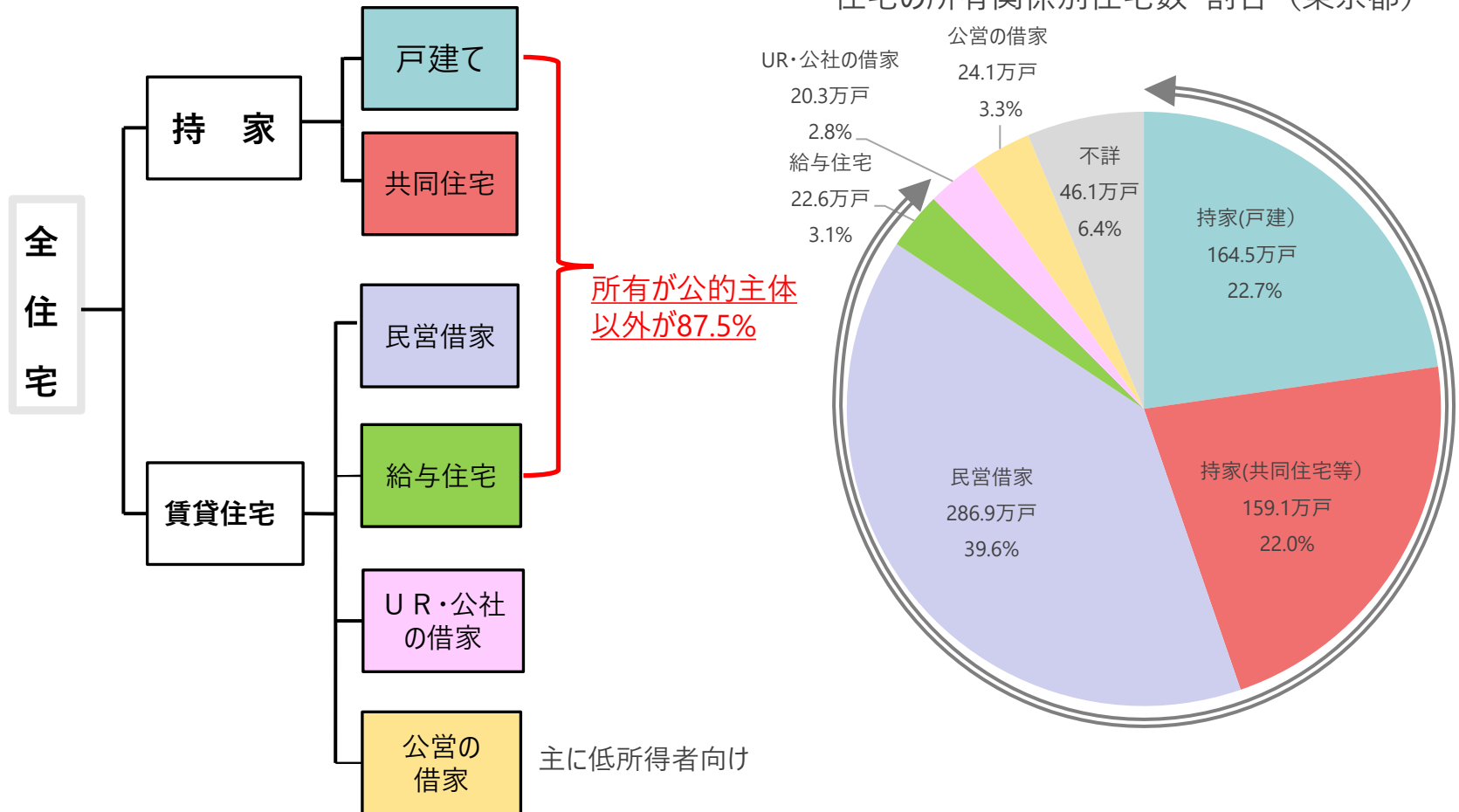


3 公的住宅・セーフティネット住宅ほか

- 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
- 3-13 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

3-1 住宅の所有関係別住宅数・割合

◇ 東京の住宅は、持家及び民間賃貸住宅の合計は、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（2025（R7）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	247,838	3,874	118	22,178	6,423	50	1,050	70,961	159,626	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) 2025（R7）年3月末現在	公社一般賃貸住宅 (名義人) 2025（R7）年3月末現在	都市機構賃貸住宅 (全国・世帯主) 2020（R2）年
～ 64歳	31.6%	52.5%	51.5%
65歳 ～	68.4%	47.5%	48.5%

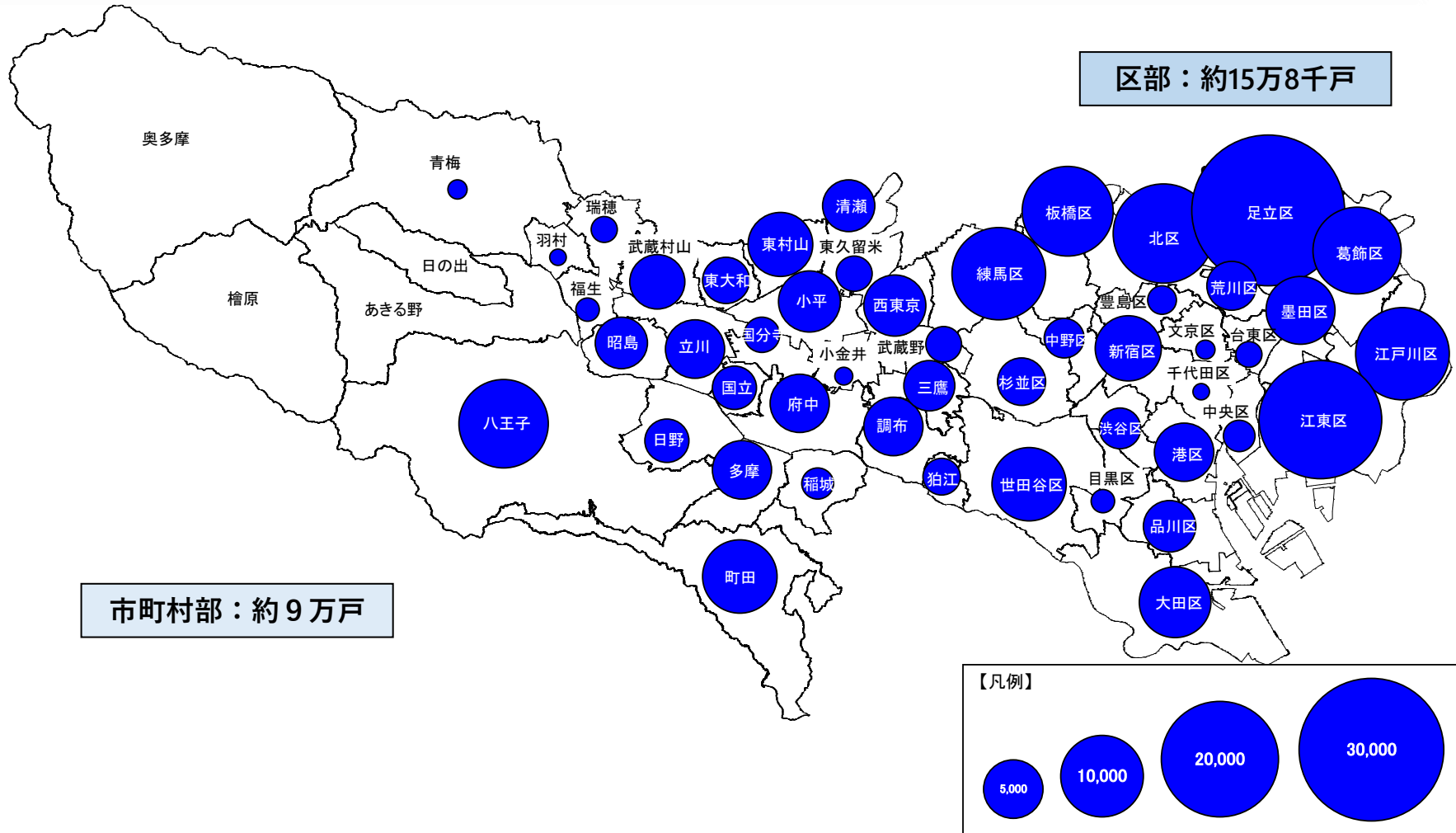
(資料) 都営住宅 - 東京都住宅政策本部、公社住宅 - 東京都住宅供給公社、都市機構賃貸住宅 - 都市再生機構

(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

◇ 都営住宅の管理戸数は、約25万戸。



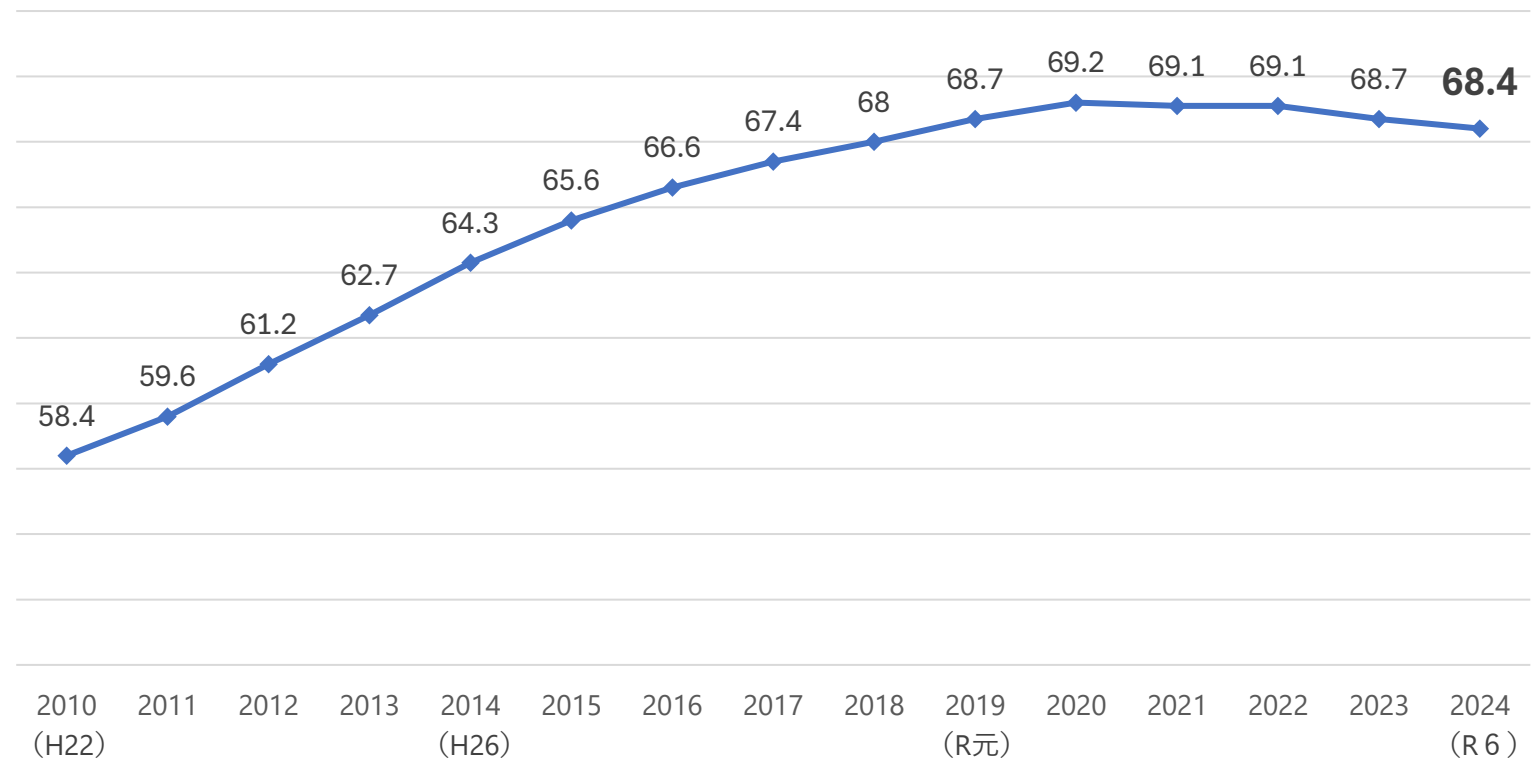
※改良住宅、福祉住宅等を含む

※令和7年3月31日

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、68.4%

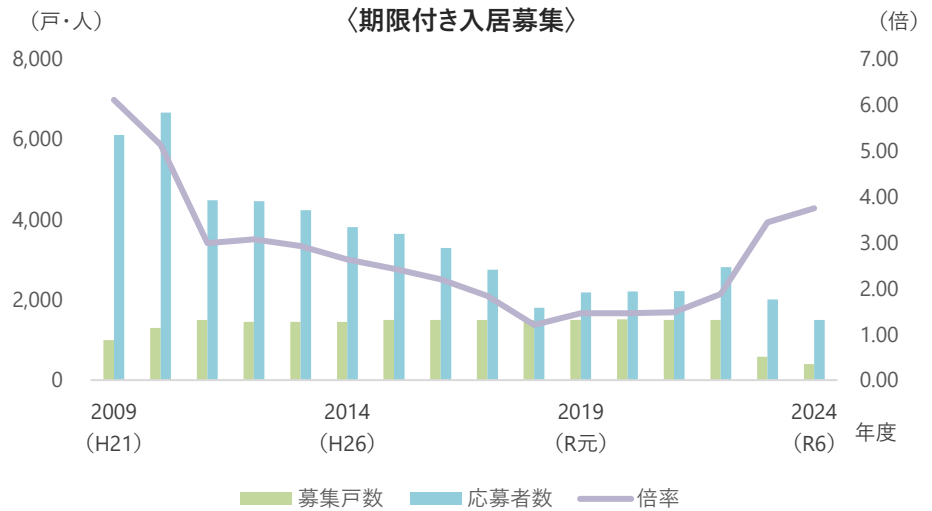
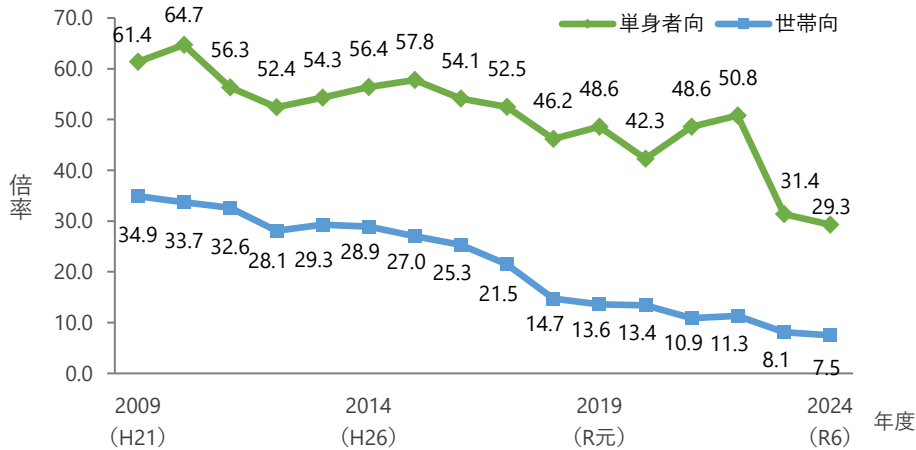
【名義人が65歳以上の世帯数の割合（%）】



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。
- ◇ 期限付き入居の募集では区部で17%、多摩部で53%の住戸で応募割れ。

【応募状況の推移】 〈一般募集（期限なし）〉



(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6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	4,760	731	15.4%
多摩部	2,628	896	34.1%
合計	7,388	1,627	22.0%

(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

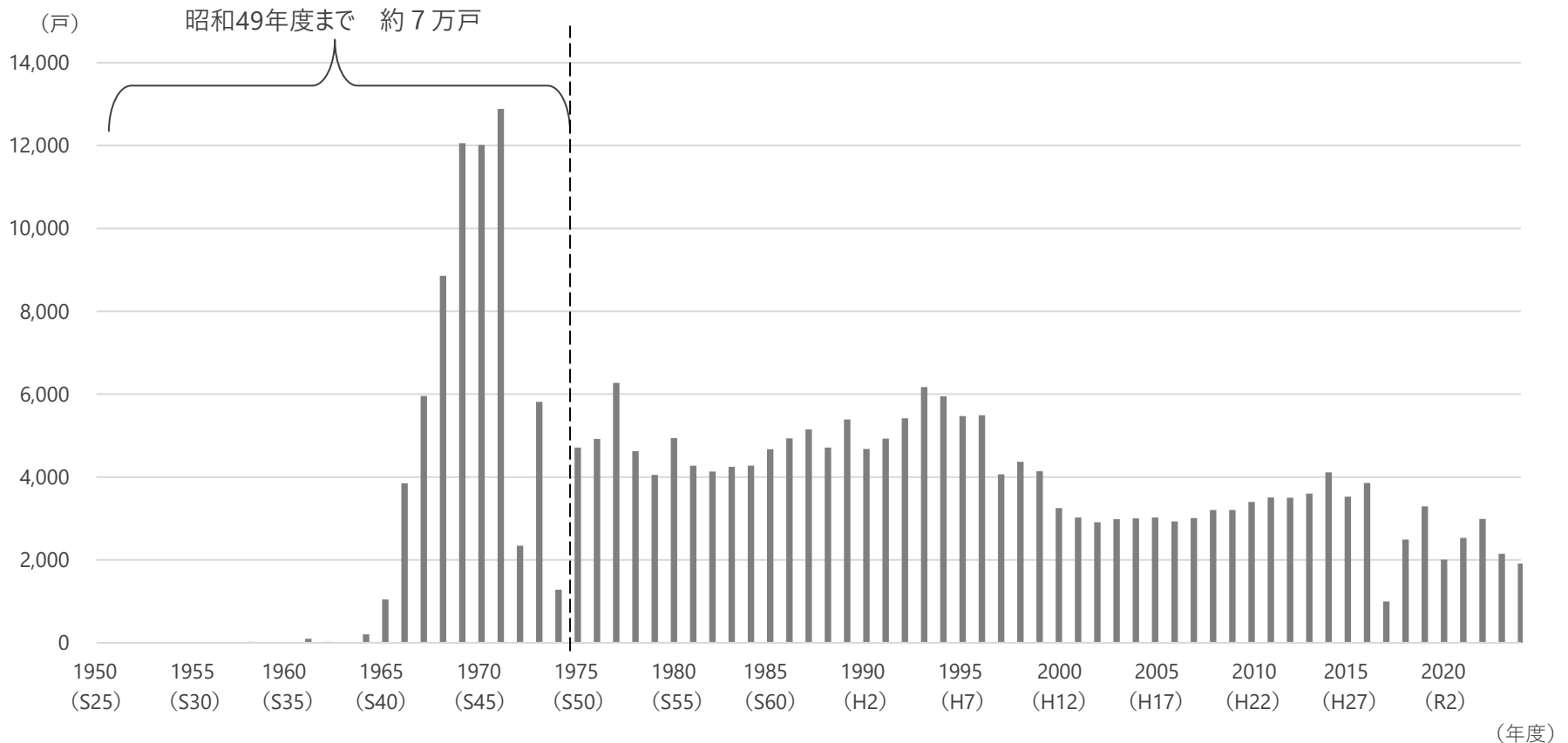
◎期限付き入居募集（若年夫婦・子育て世帯向）

	募集戸数	応募割れ戸数	応募割れ戸数割合
区部	250	42	16.8%
多摩部	150	79	52.7%
合計	400	121	30.3%

(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7万戸は、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。

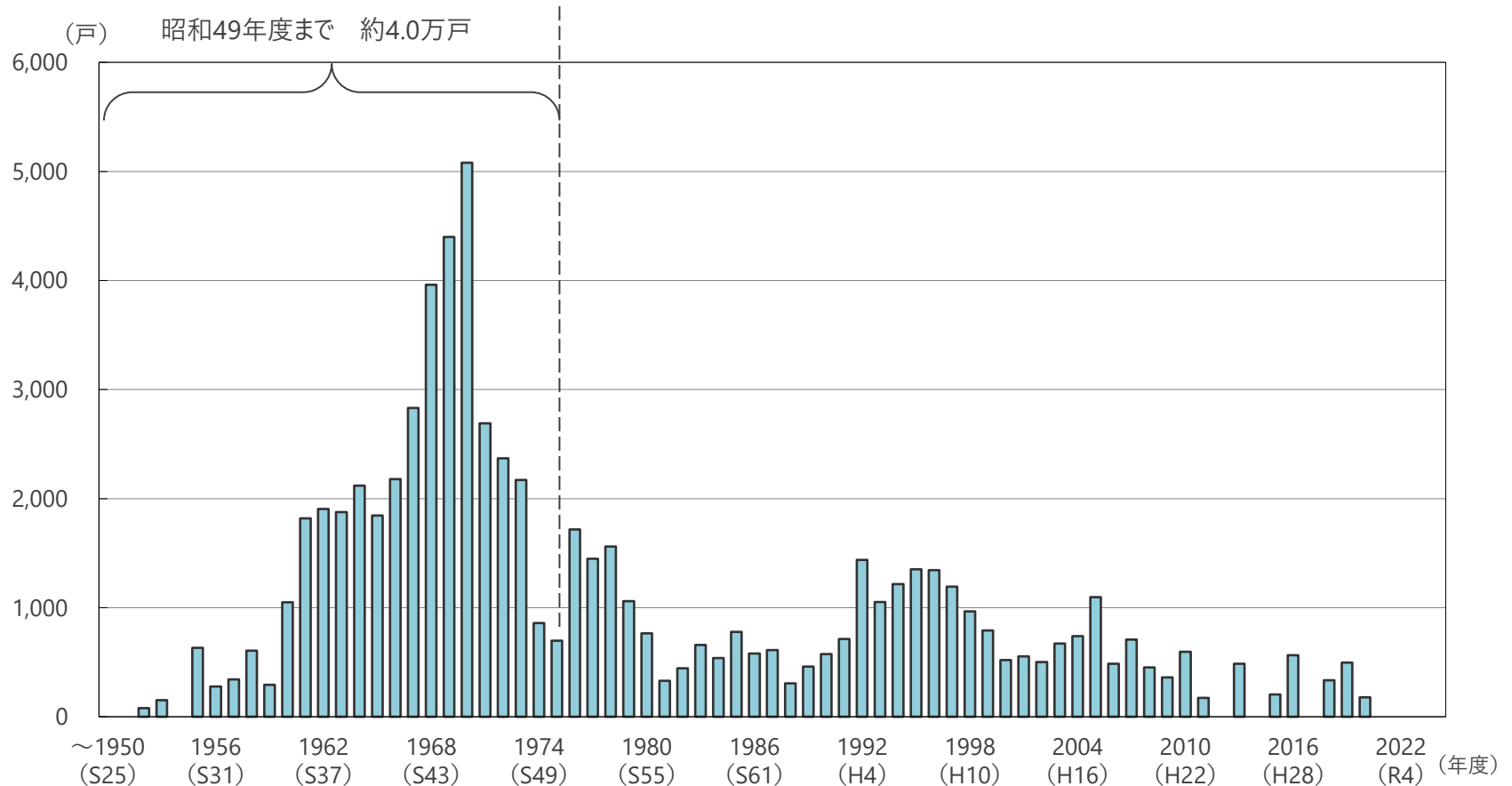


(資料) 東京都住宅政策本部 (2025 (R7) 年3月31日現在)

(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

◇ 都営住宅の耐震化は、計画的に進められている。

○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)
耐震化率	96.6%	97.5%	98.0%	98.5%	99.1%

※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。

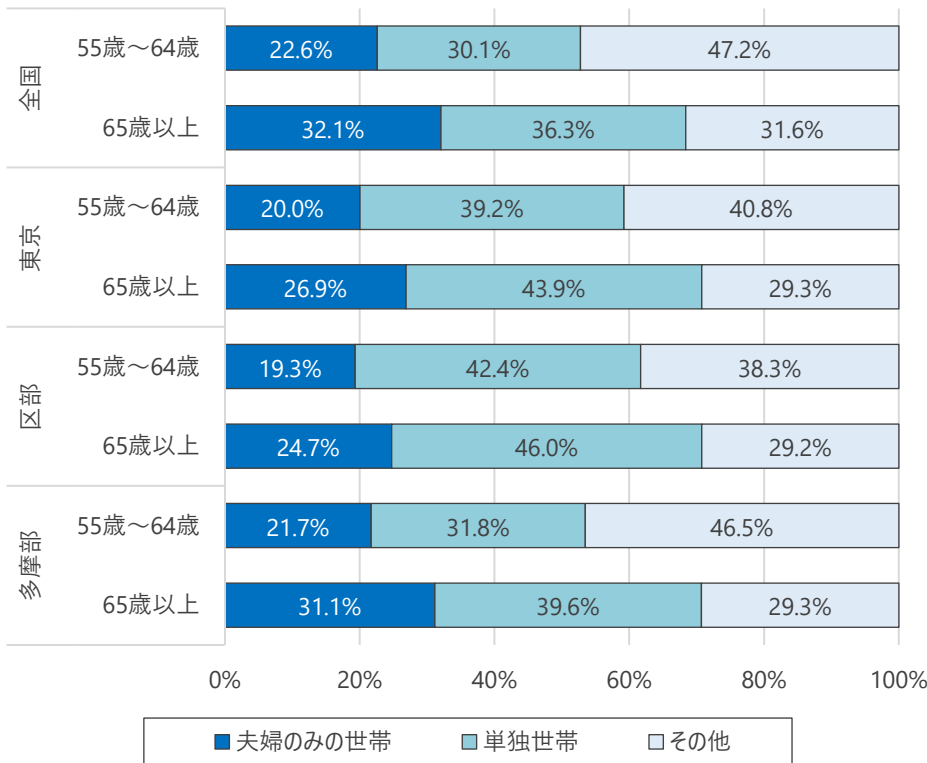
（資料）東京都住宅政策本部

○公社住宅は、2020（R2）年度に耐震化率100%を達成

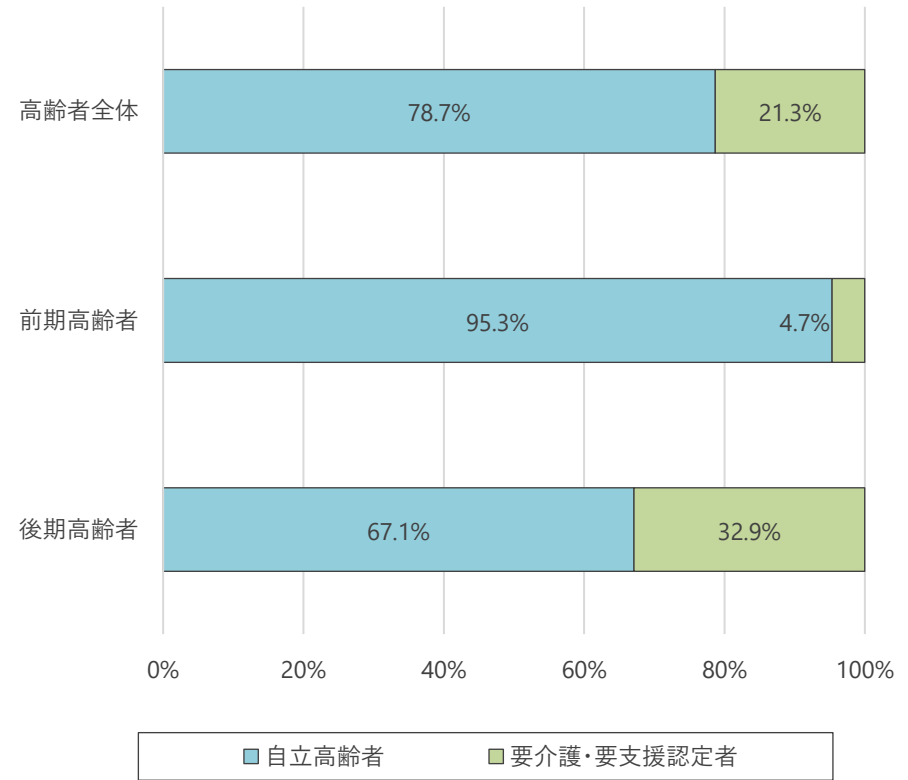
3-9 高齢者の世帯の状況（居住形態、要介護、要支援認定率）

- ◇ 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



東京都の要介護・要支援認定率



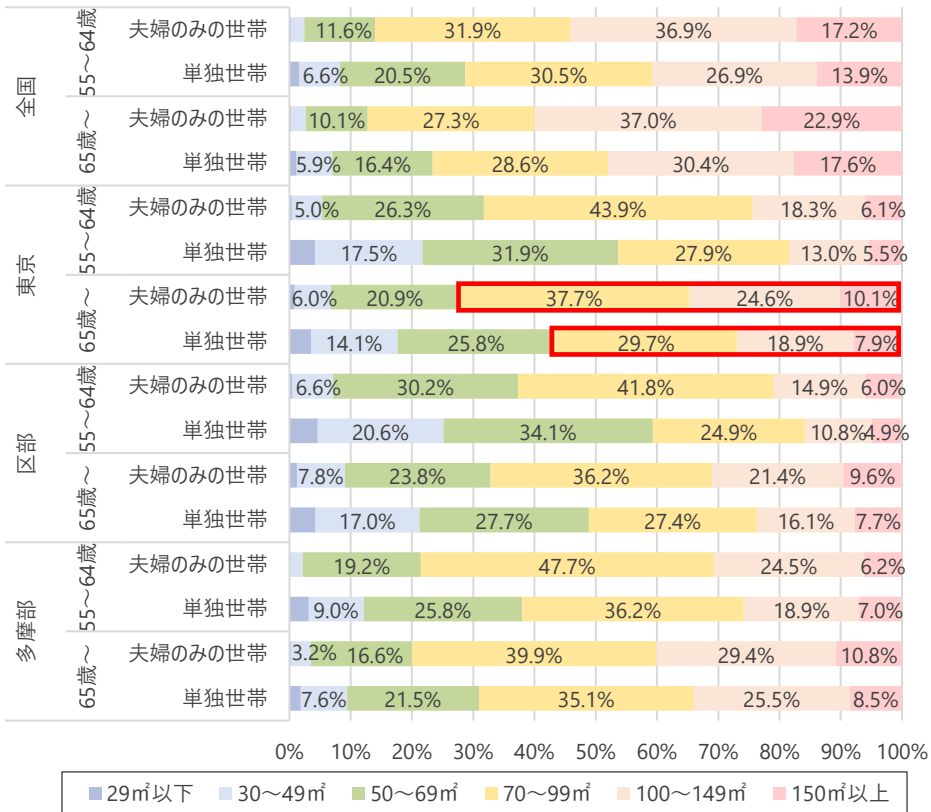
(資料) 令和5年住宅・土地統計調査／総務省を基に作成

(資料) 「介護保険事業状況報告(月報) (2025年7月)」／厚生労働省

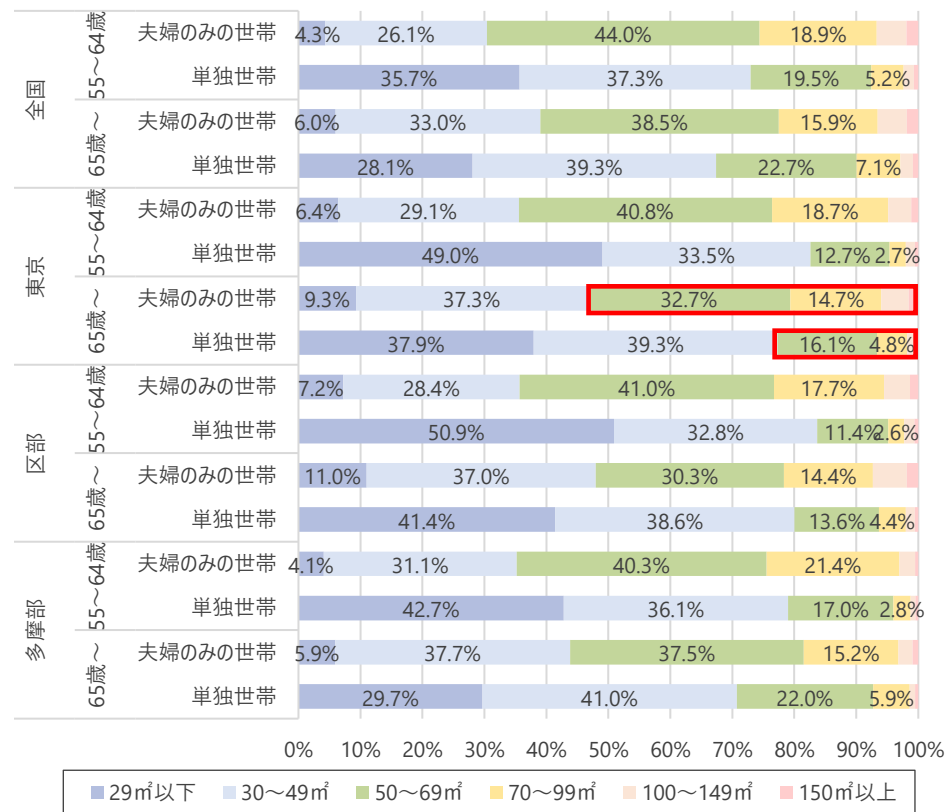
3-10 高齢者の住まいの状況（1住宅当たりの延床面積）

- ◇ 持ち家については、65歳以上の夫婦のみ世帯の約7割、単独世帯でも約5割の世帯が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5割、単独世帯でも約2割の世帯が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

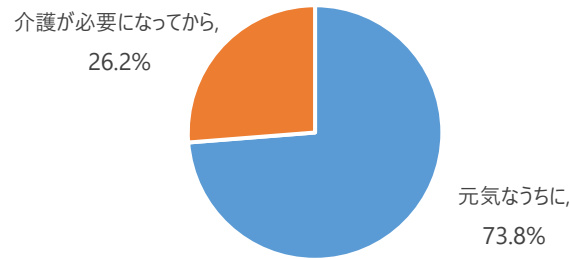


(資料) 令和5年住宅・土地統計調査/総務省を基に作成

3-11 高齢者の住替え意向

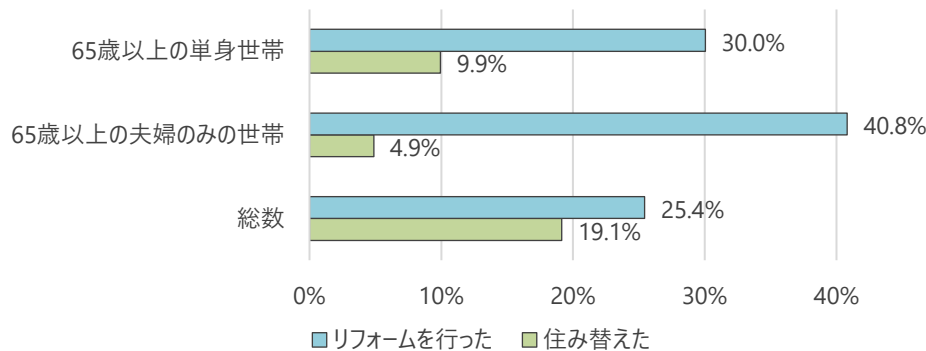
- ◇ 元気なうちに住替えをしたいと考える高齢者は7割以上いるが、実際に住替えを行った高齢者は1割以下
- ◇ 全国的にみると、55歳～64歳の世帯も65歳以上の世帯も、近年賃貸住宅に住み替えた割合が増加している。

高齢者の住替えの時期



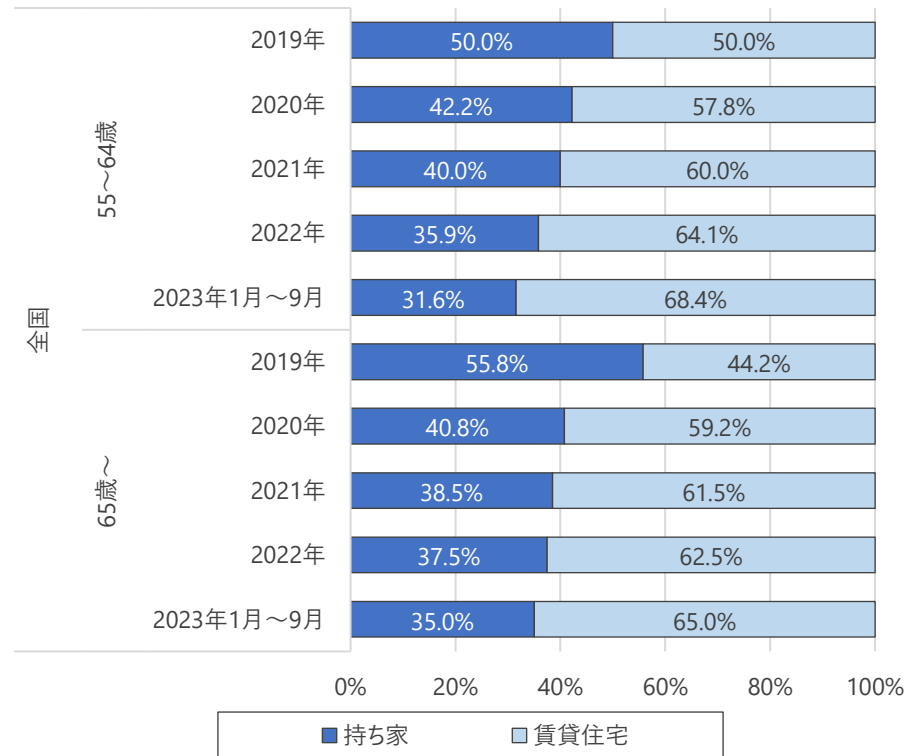
(資料) 「高齢消費者の住まいに関する意識調査結果」(2022年8月調査) / (公社) 全国有料老人ホーム協会・(一社) 高齢者住宅協会 を基に作成

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/総務省を基に作成

住替え先の所有形態

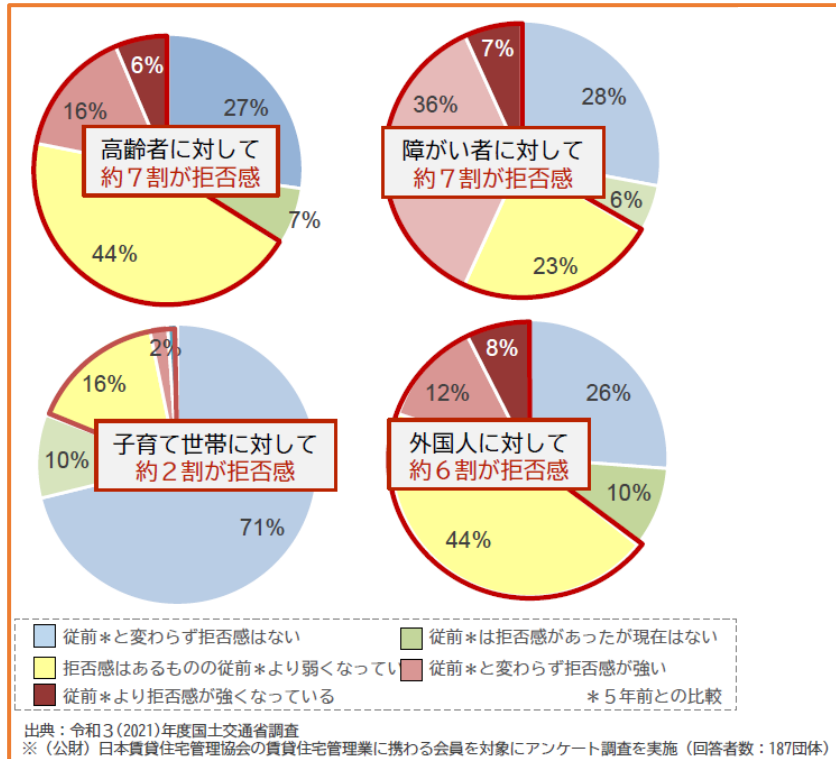


(資料) 令和5年住宅・土地統計調査/総務省を基に作成

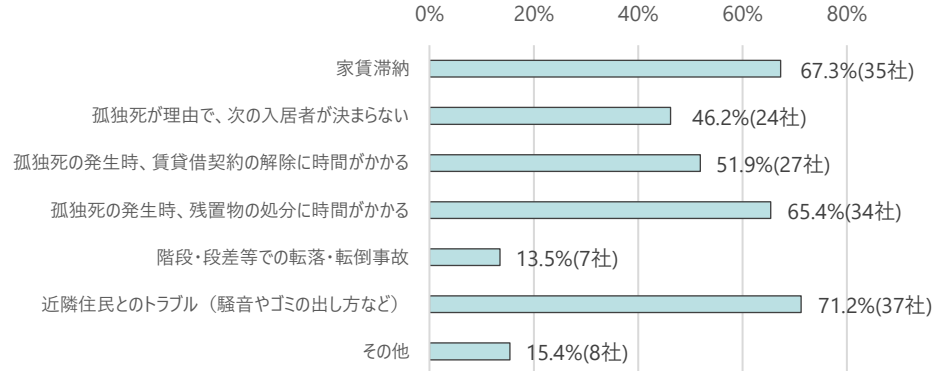
3-12 住宅確保要配慮者の入居に対する状況

- ◇ 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

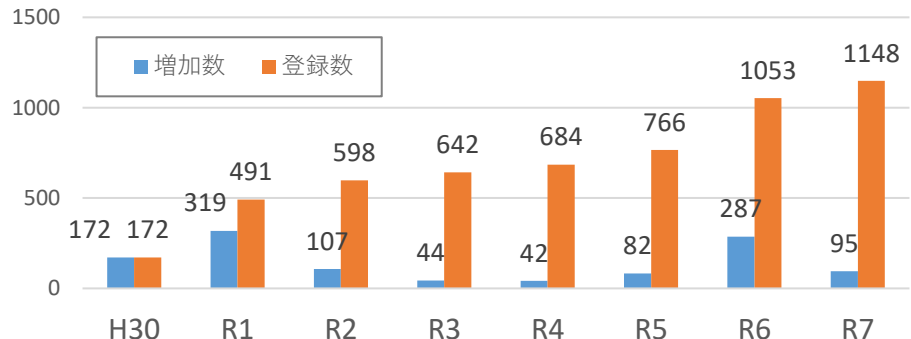


住宅確保要配慮者が入居した物件において発生した困ったこと



（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



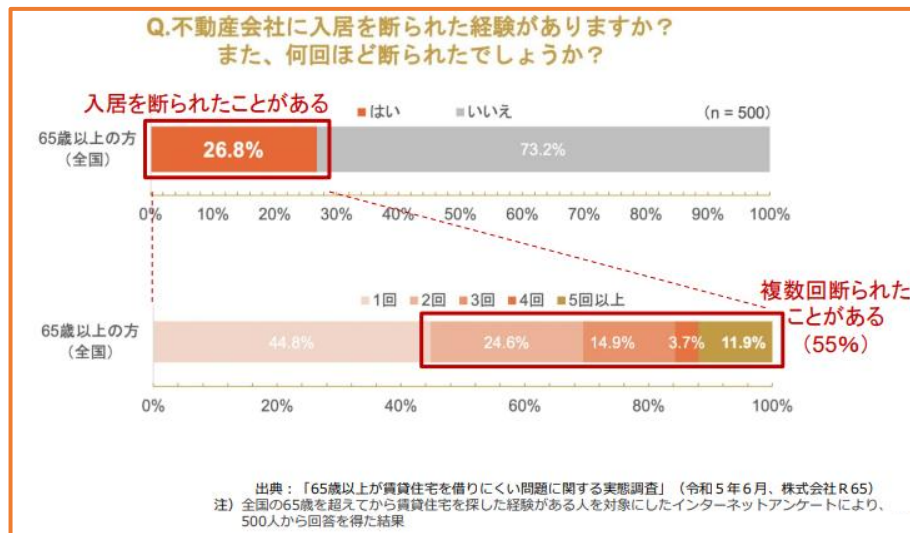
（資料）東京都住宅政策本部

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

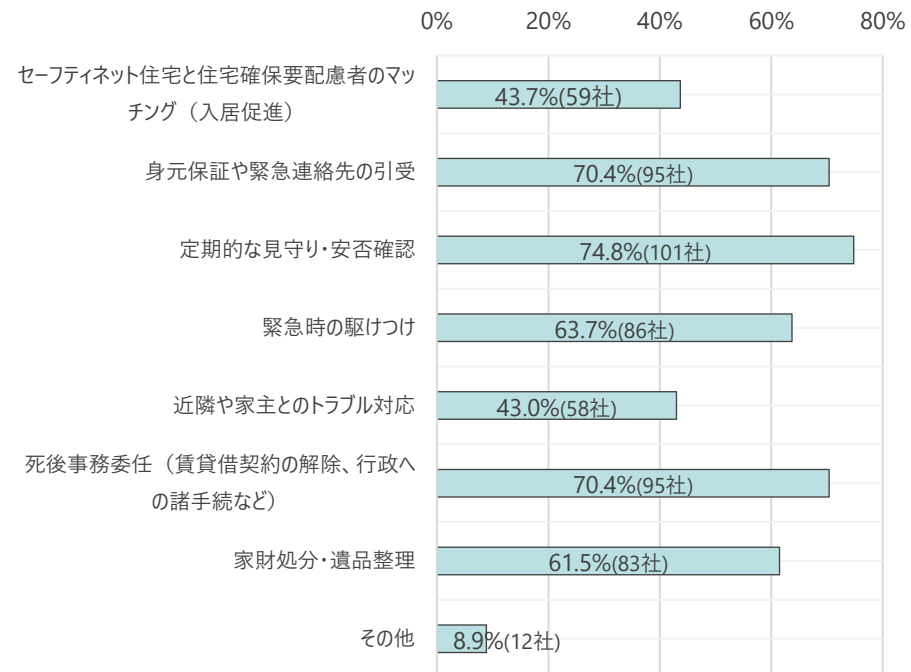
3-13 高齢者の入居に対する状況

- ◇ 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
- ◇ 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



高齢者等の受け入れのために必要と思われる支援策

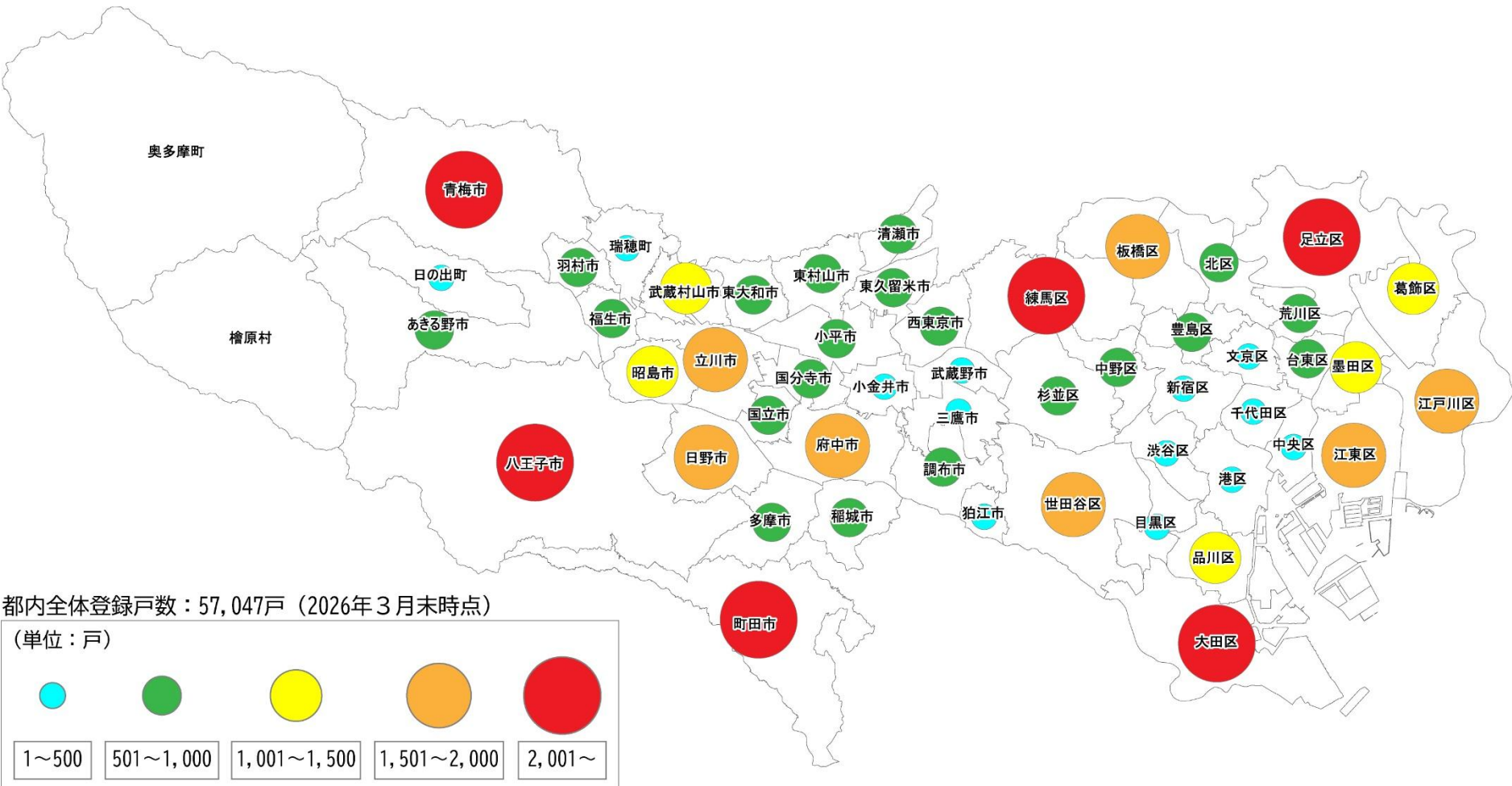


（資料）令和7年度 改正住宅セーフティネット法等に関する全国説明会資料（令和7年6月）／厚生労働省・国土交通省 抜粋

（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

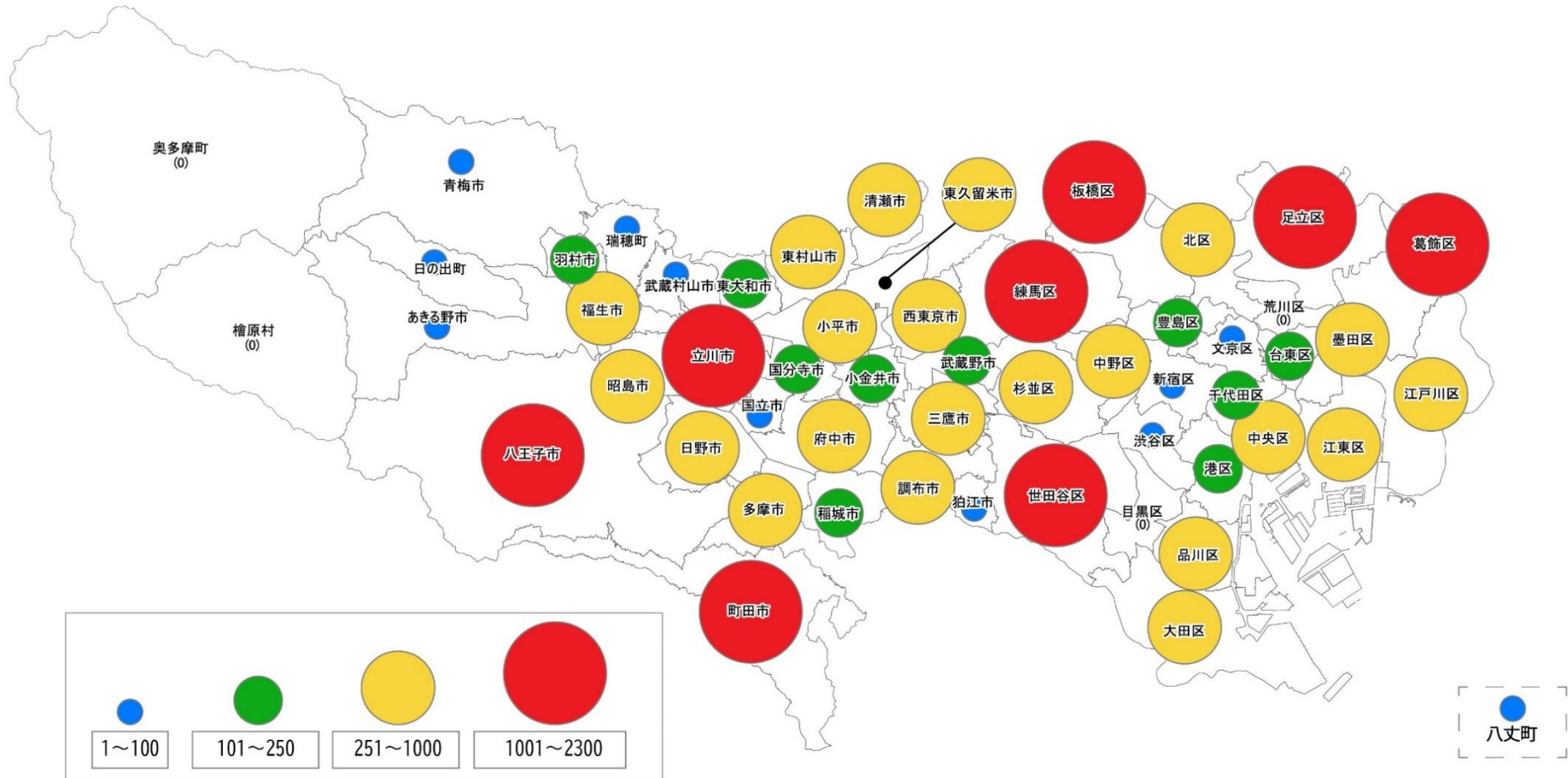
◇ 区市町村により登録戸数に差がみられる。



（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。



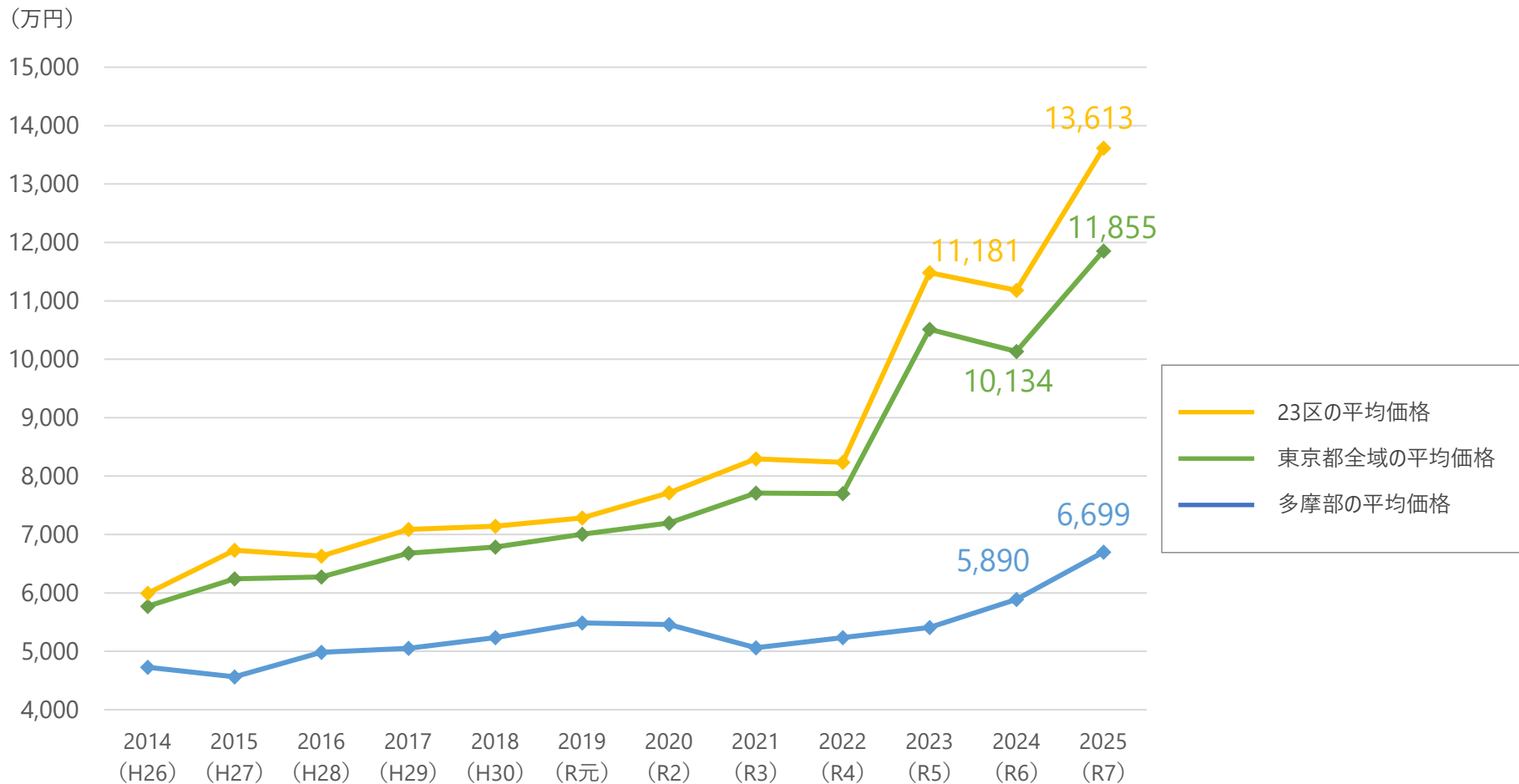
(資料) 東京都住宅政策本部調べ (令和8年3月末時点)

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

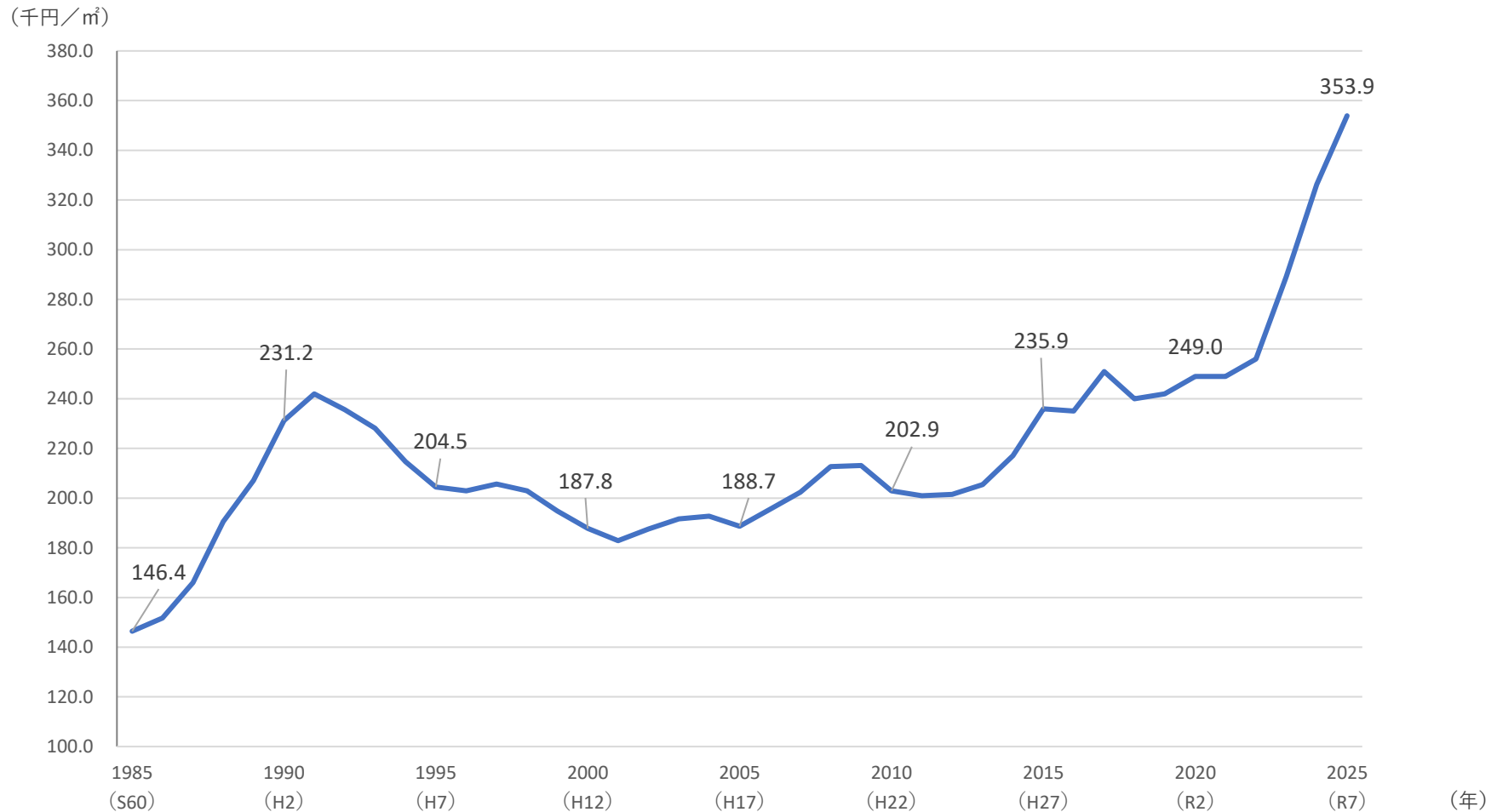
4-1 地域別新築マンション価格の推移

- ◇ 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



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。

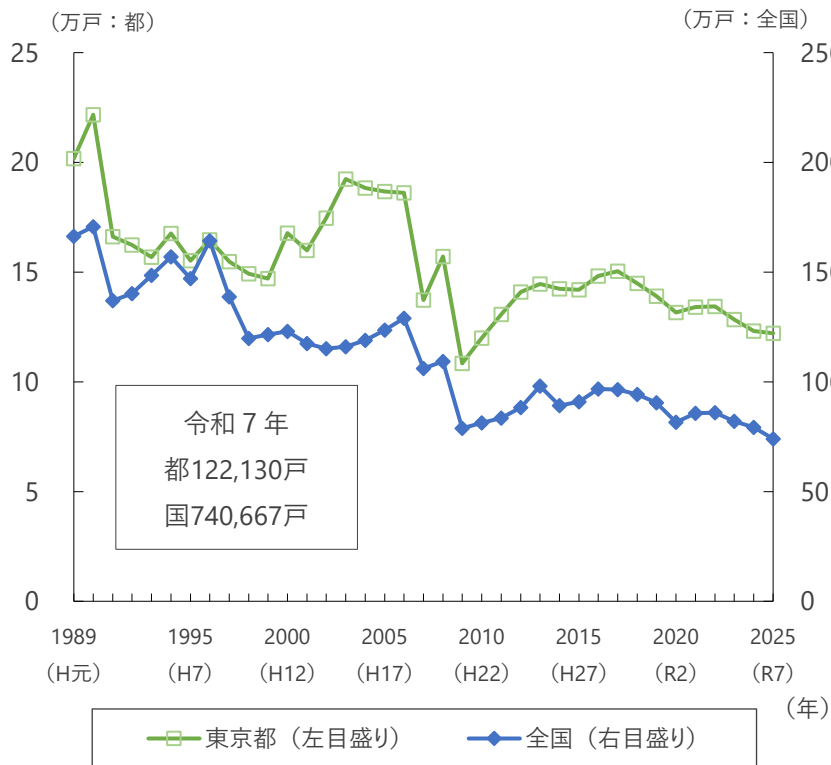


(資料) 建築統計年報／国土交通省

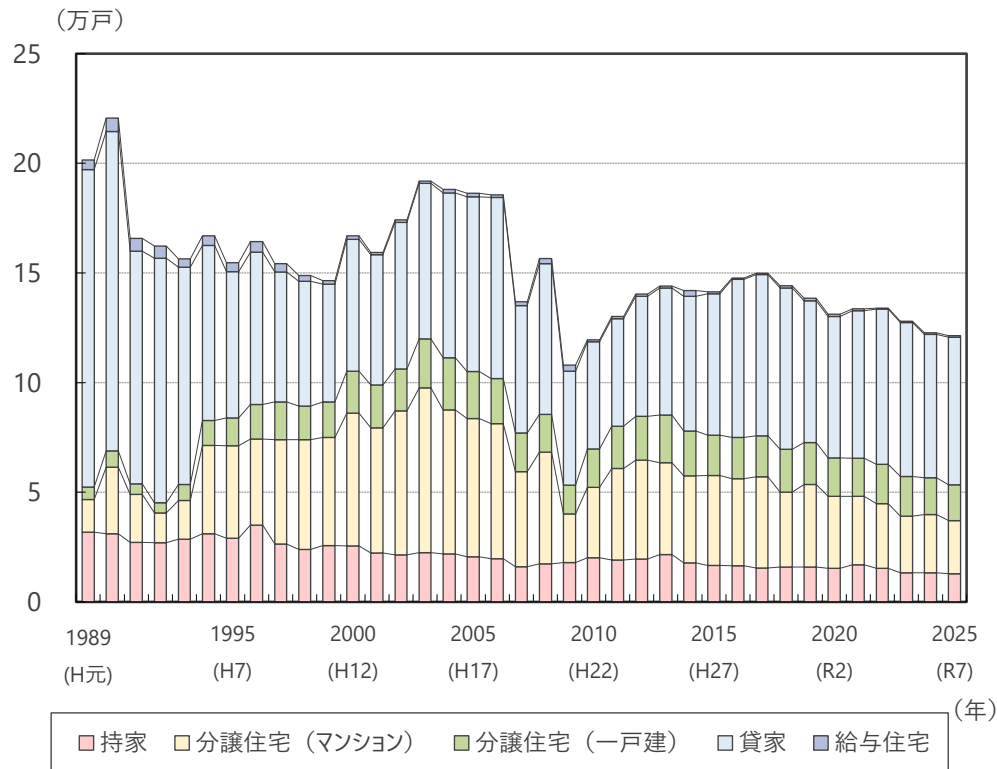
4-3 新設住宅着工戸数の推移及び利用関係別新設住宅着工戸数の推移

- ◇ 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



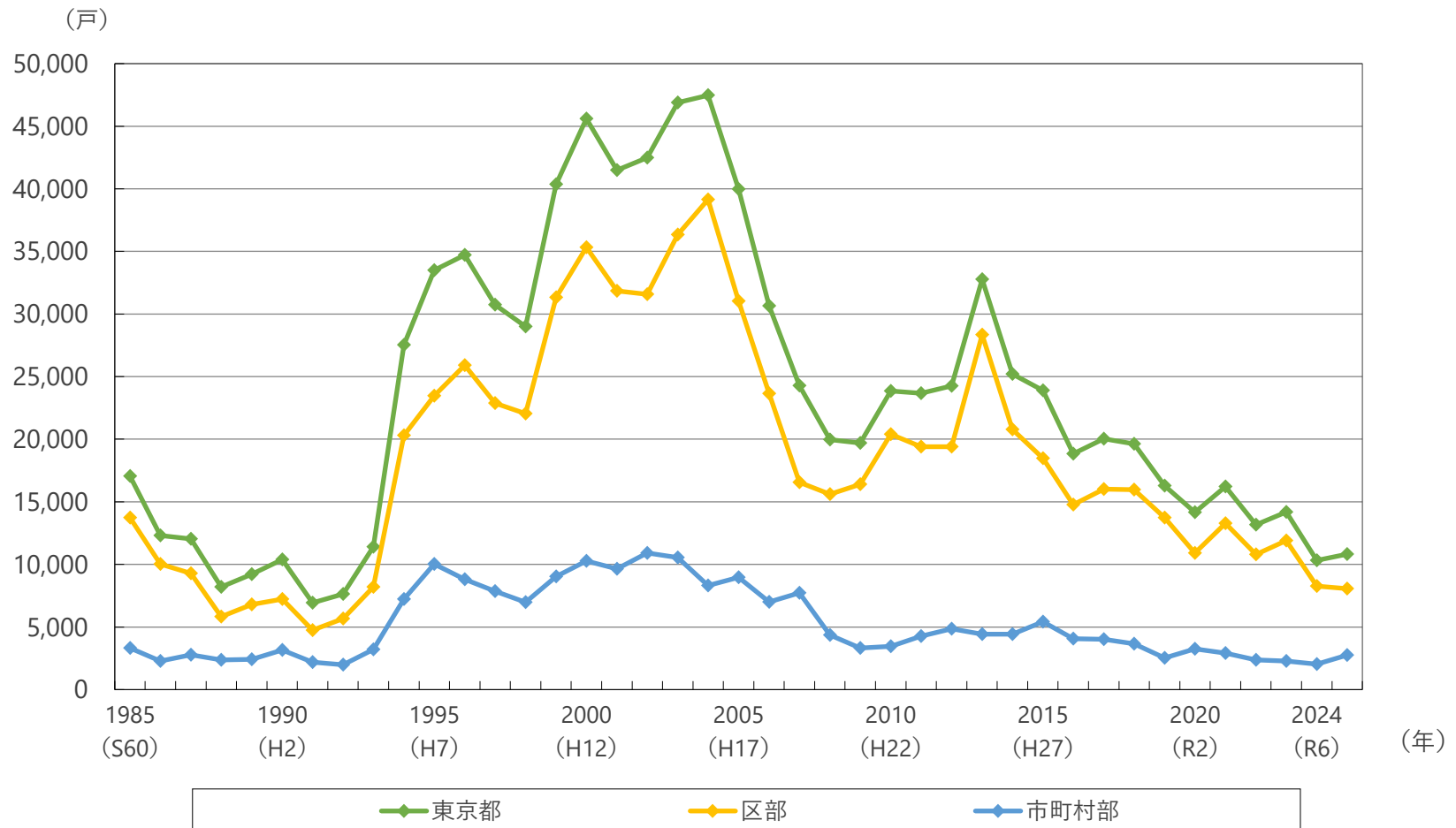
利用関係別新設住宅着工戸数の推移



(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

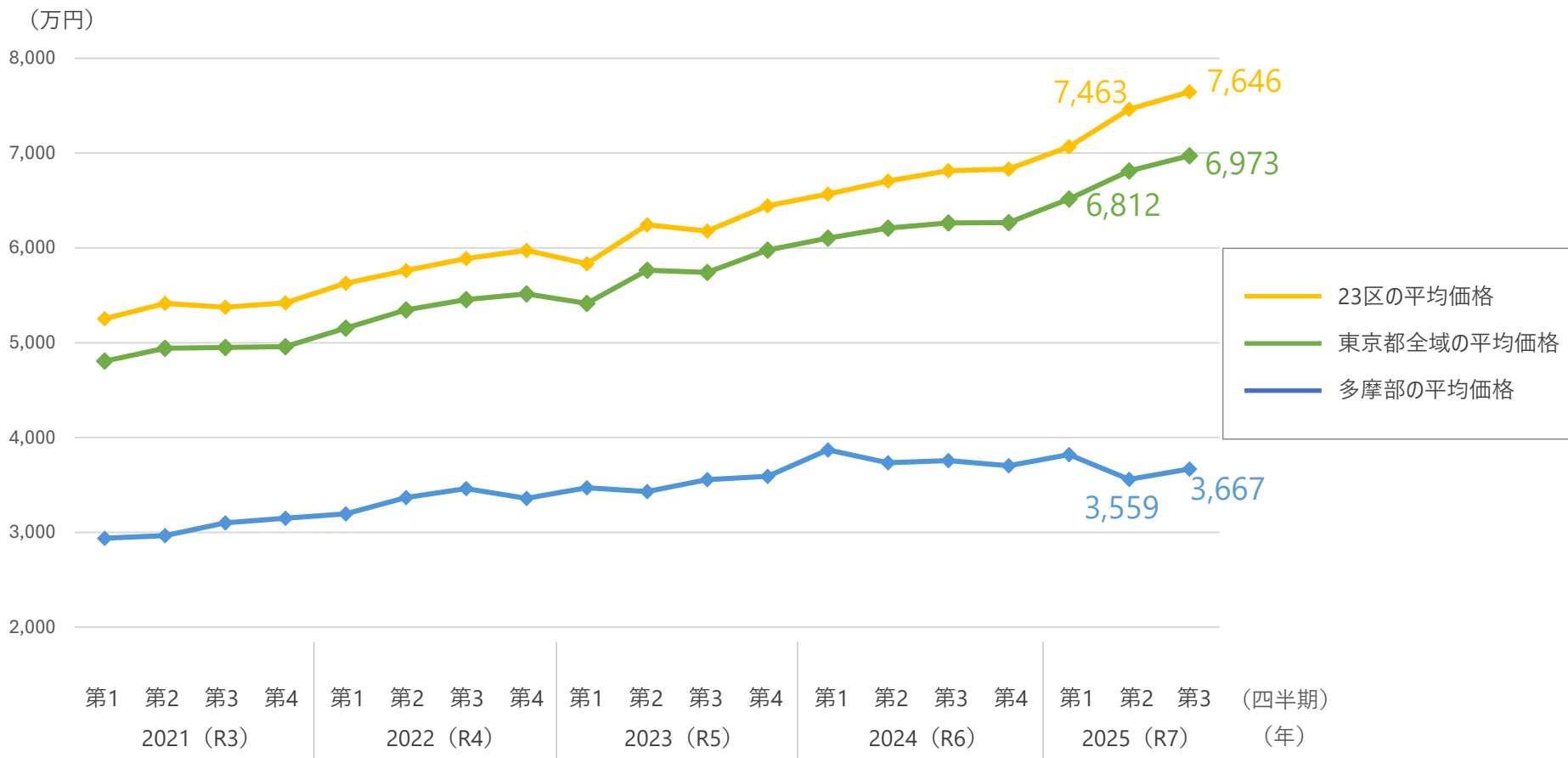
◇ マンションの販売戸数は減少傾向



(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

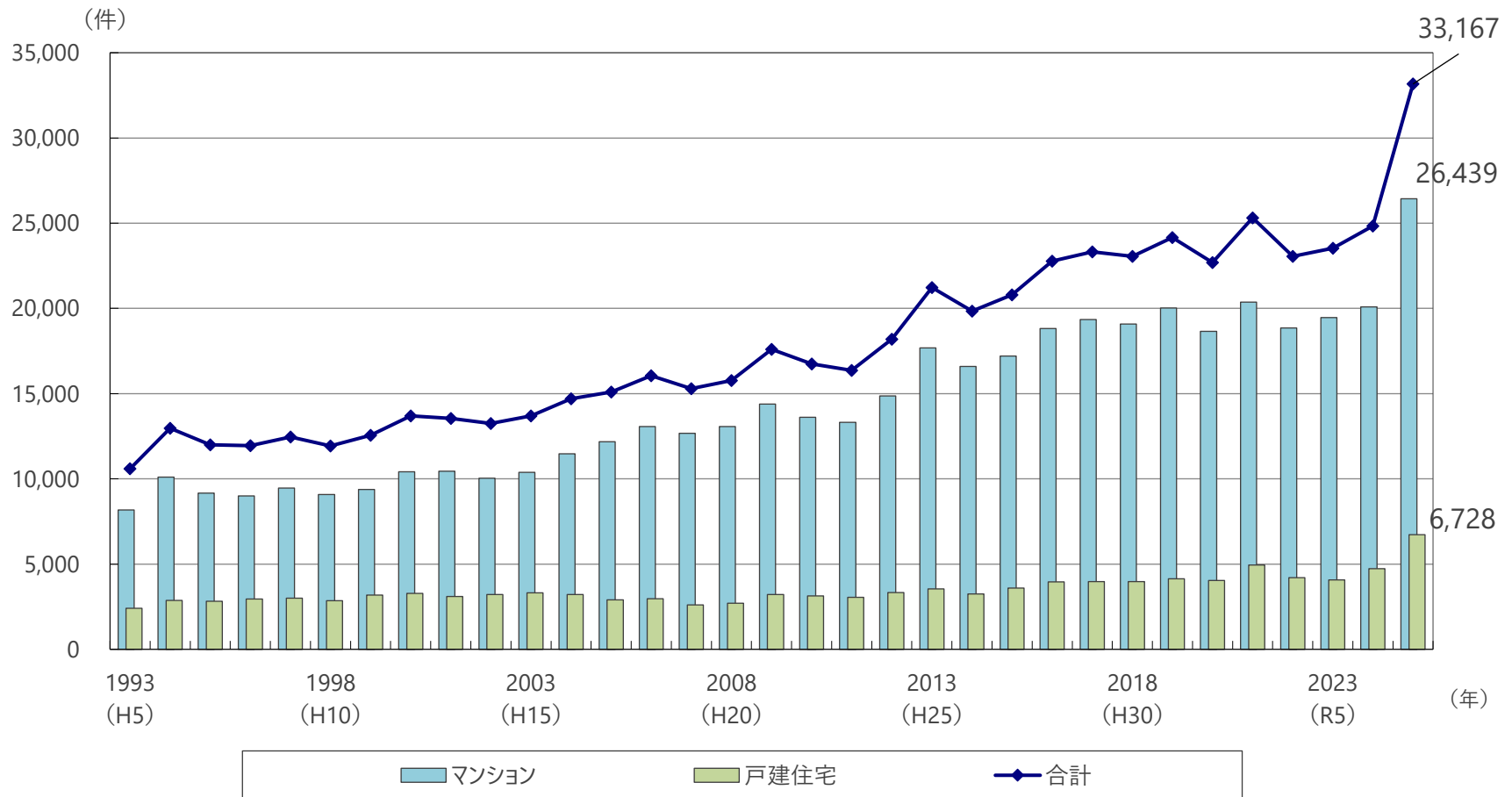
4-5 地域別中古マンション価格の推移

- ◇ 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。



4-6 既存住宅市場の成約件数の推移

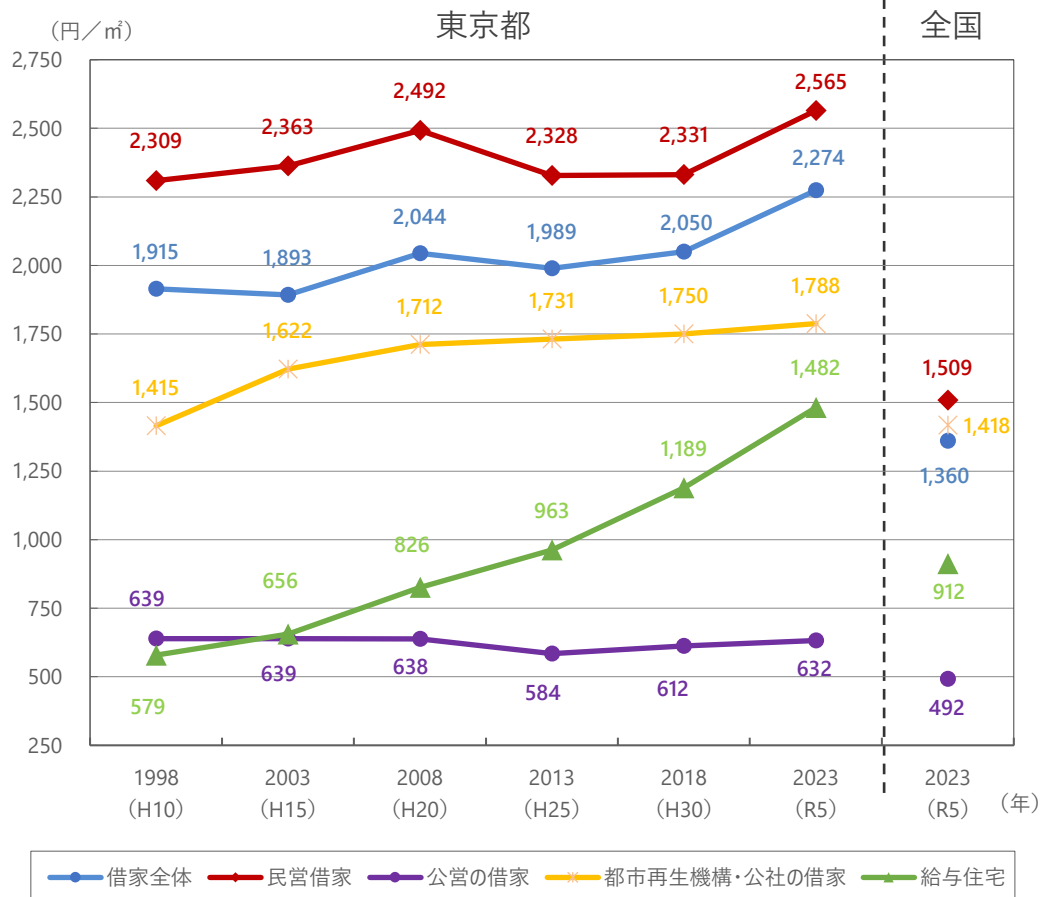
◇ 既存住宅の成約件数は、全体では増加傾向となっている（マンションは増加傾向、戸建住宅は横ばい）。



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



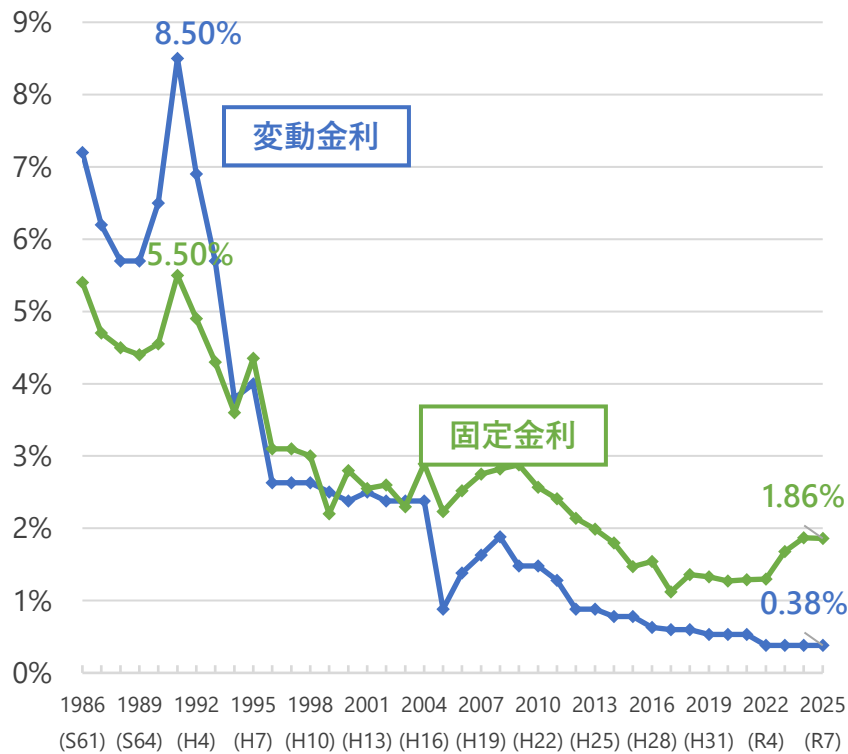
2023（R5）年戸当たり平均家賃

	東京都	全国
借家全体	88,266	60,630
民間借家	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

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、令和5年度末で変動金利が約7割

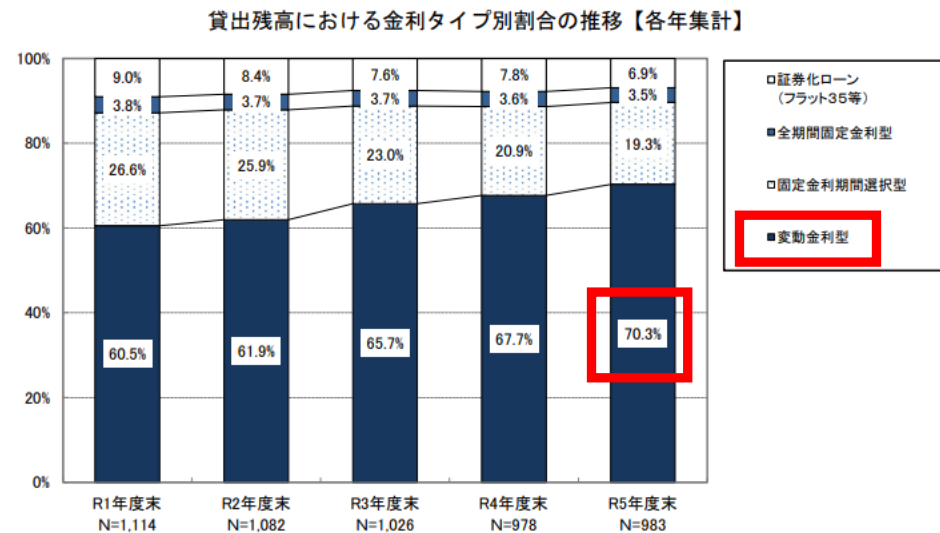
住宅ローン金利の推移



※ 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

貸出残高における金利タイプ別割合の推移



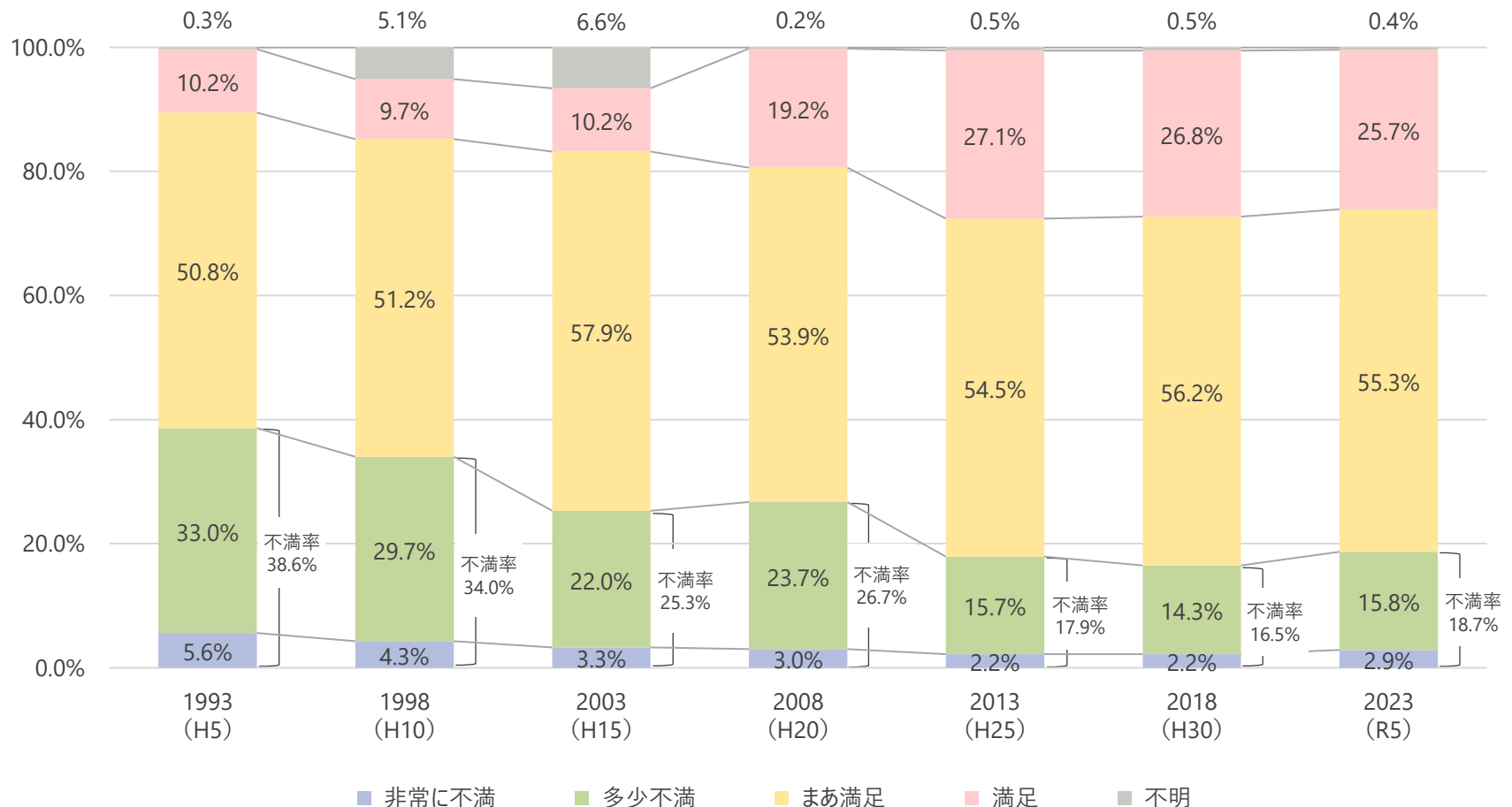
(資料) 令和6年度民間住宅ローンの実態に関する調査結果報告書 (令和7年3月) / 国土交通省

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評価
- 5 - 7 居住環境の個別要素に対する評価
- 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）

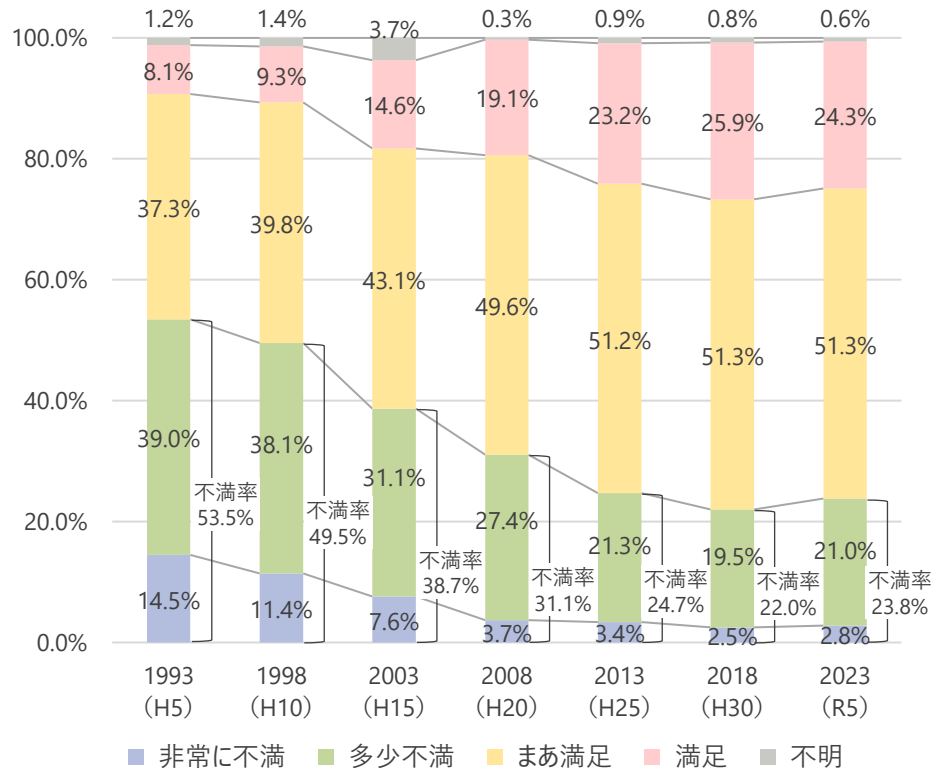


(資料) 令和5年住生活総合調査/国土交通省

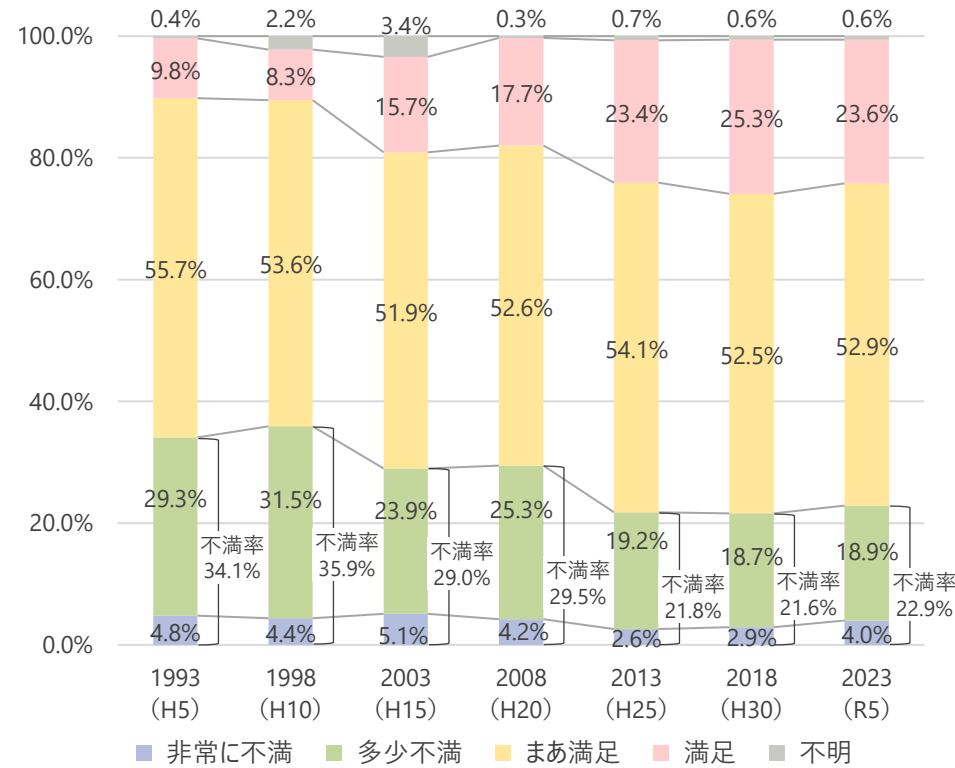
5-2 住宅に対する評価及び居住環境に対する評価

- ◇ 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）



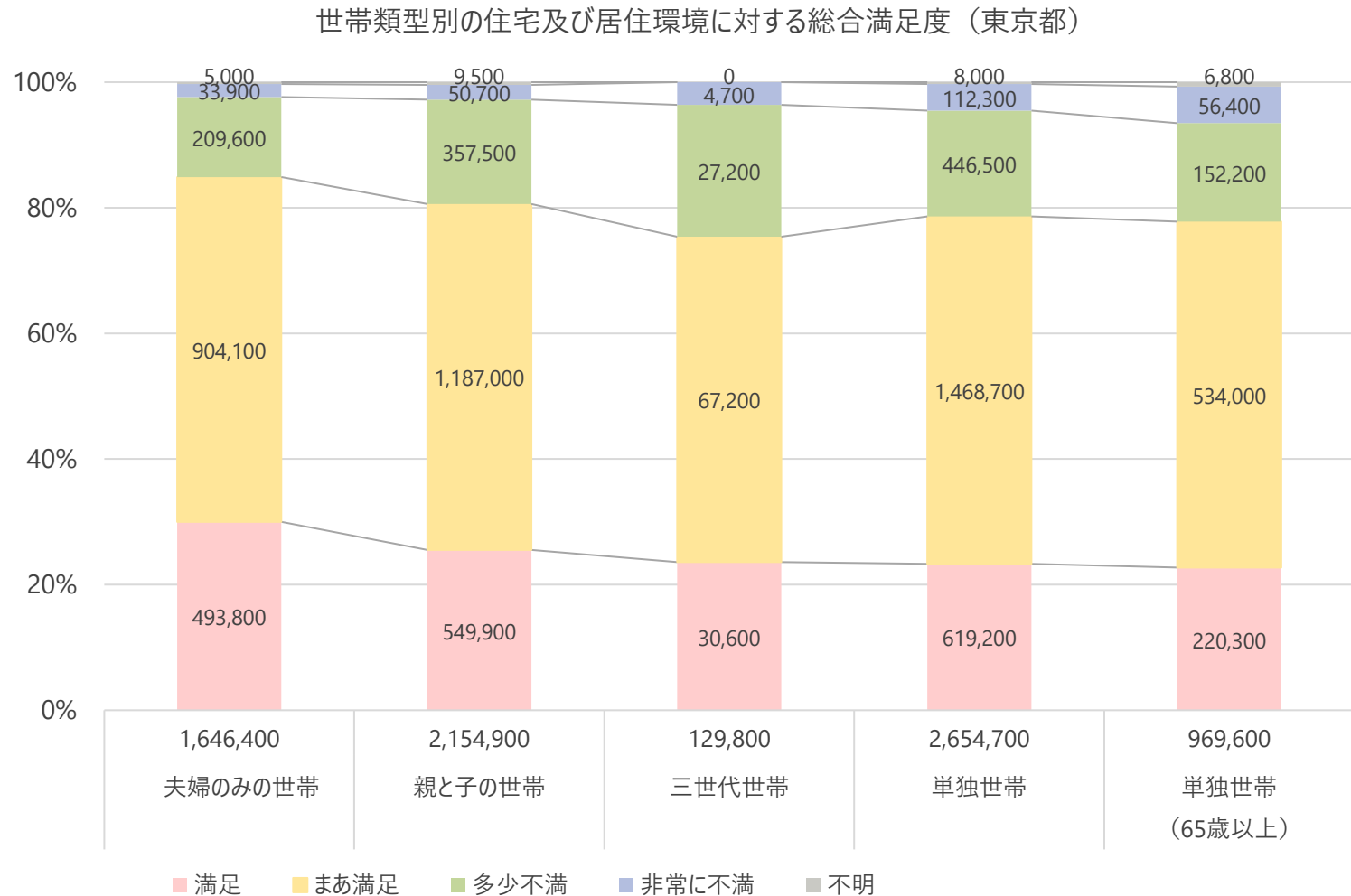
居住環境に対する評価（東京都）



(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

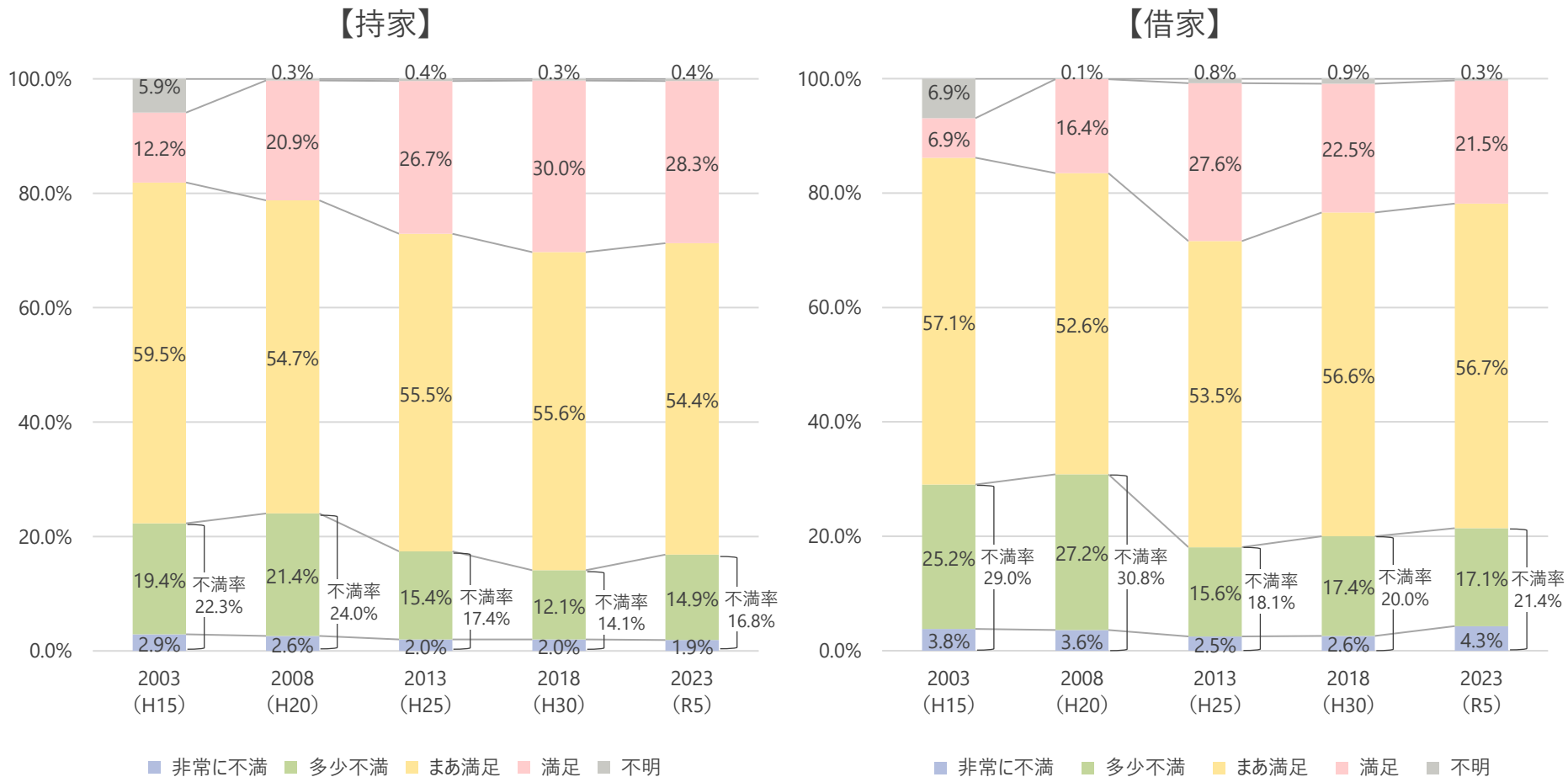
◇ 世帯類型の違いによる満足度の差はあまりみられない。



(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

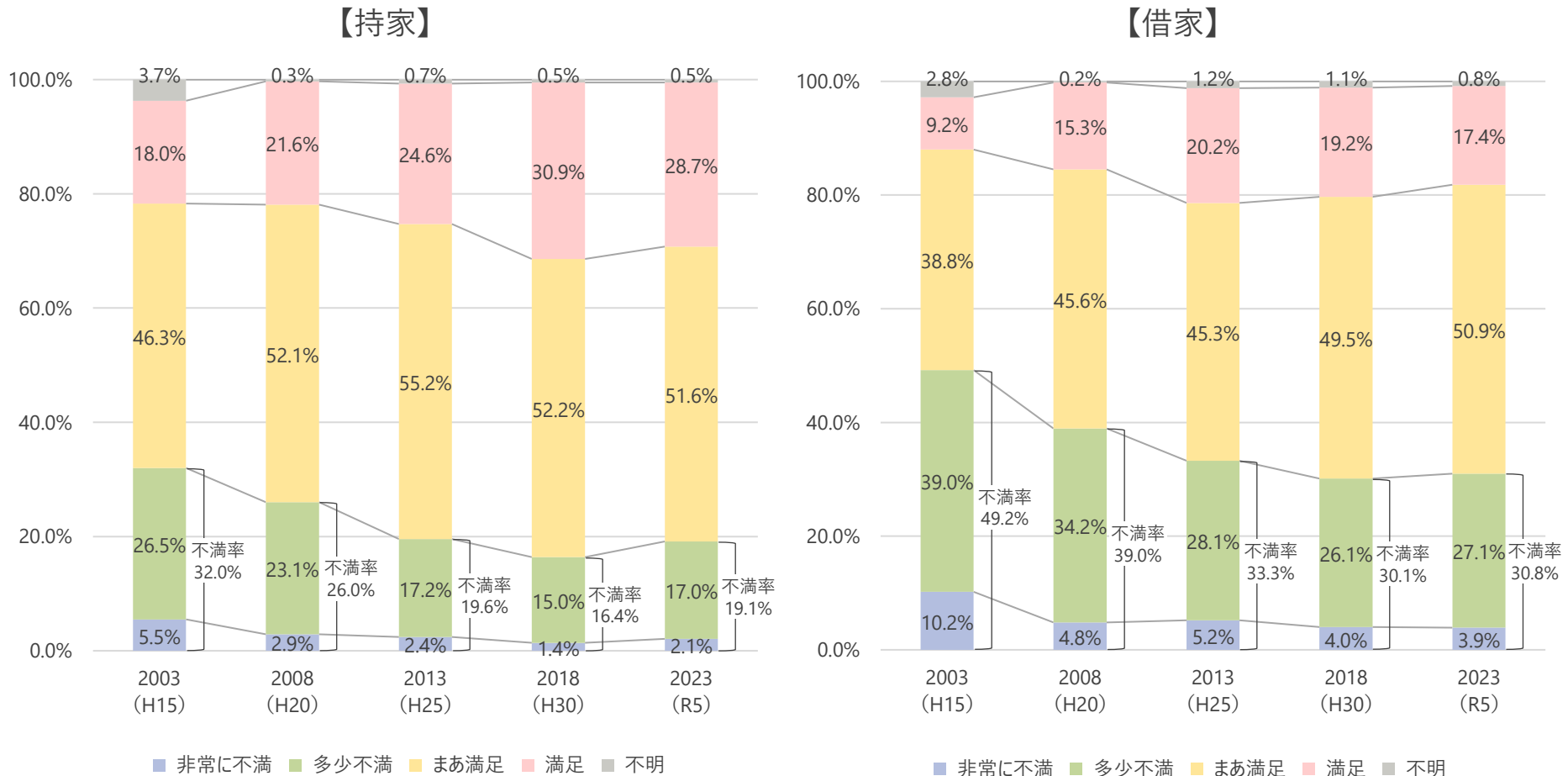
◇ 住宅及び居住環境に対する不満率を比較すると、常に借家が持家を上回る割合で推移している。



(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

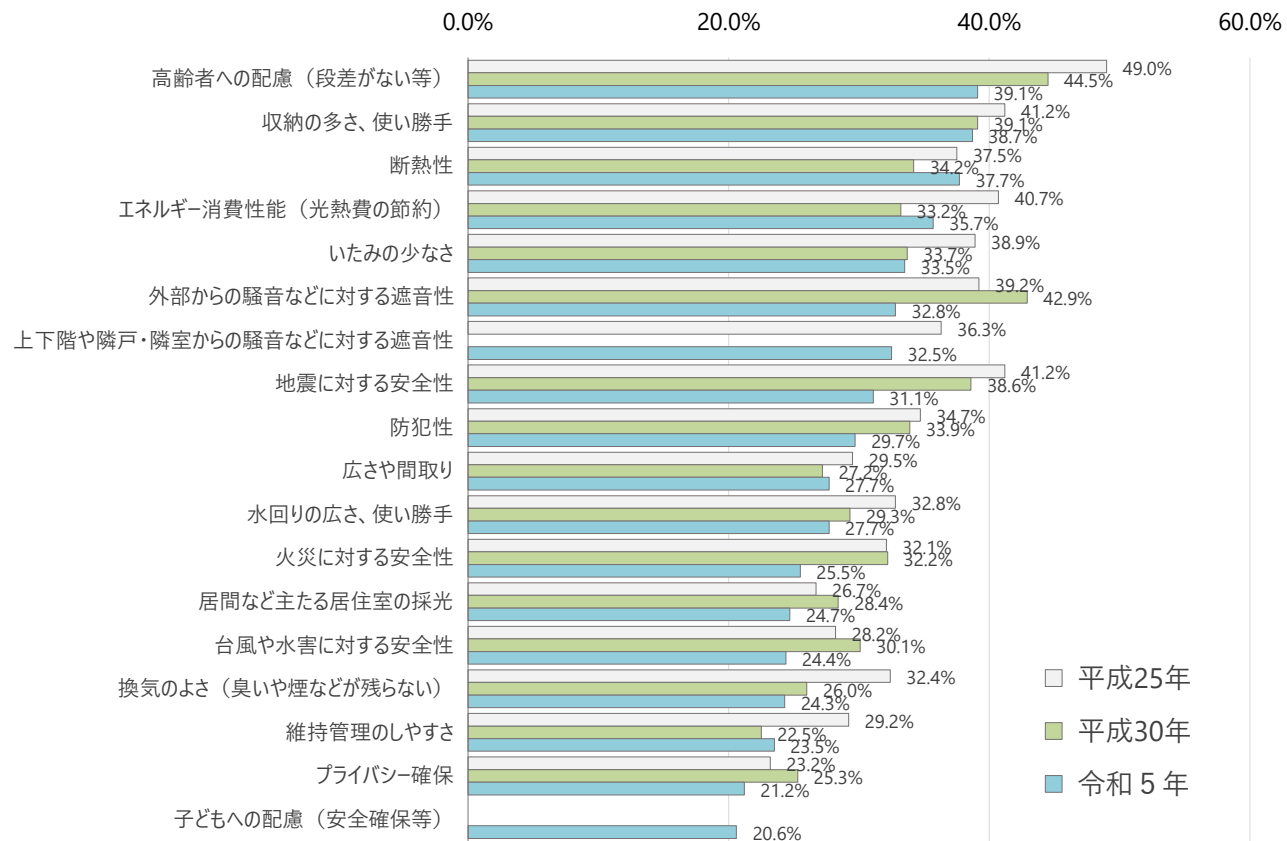
◇ 住宅に対する不満率を比較すると常に借家が持家を上回る割合で推移している。



(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評価

◇ 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。



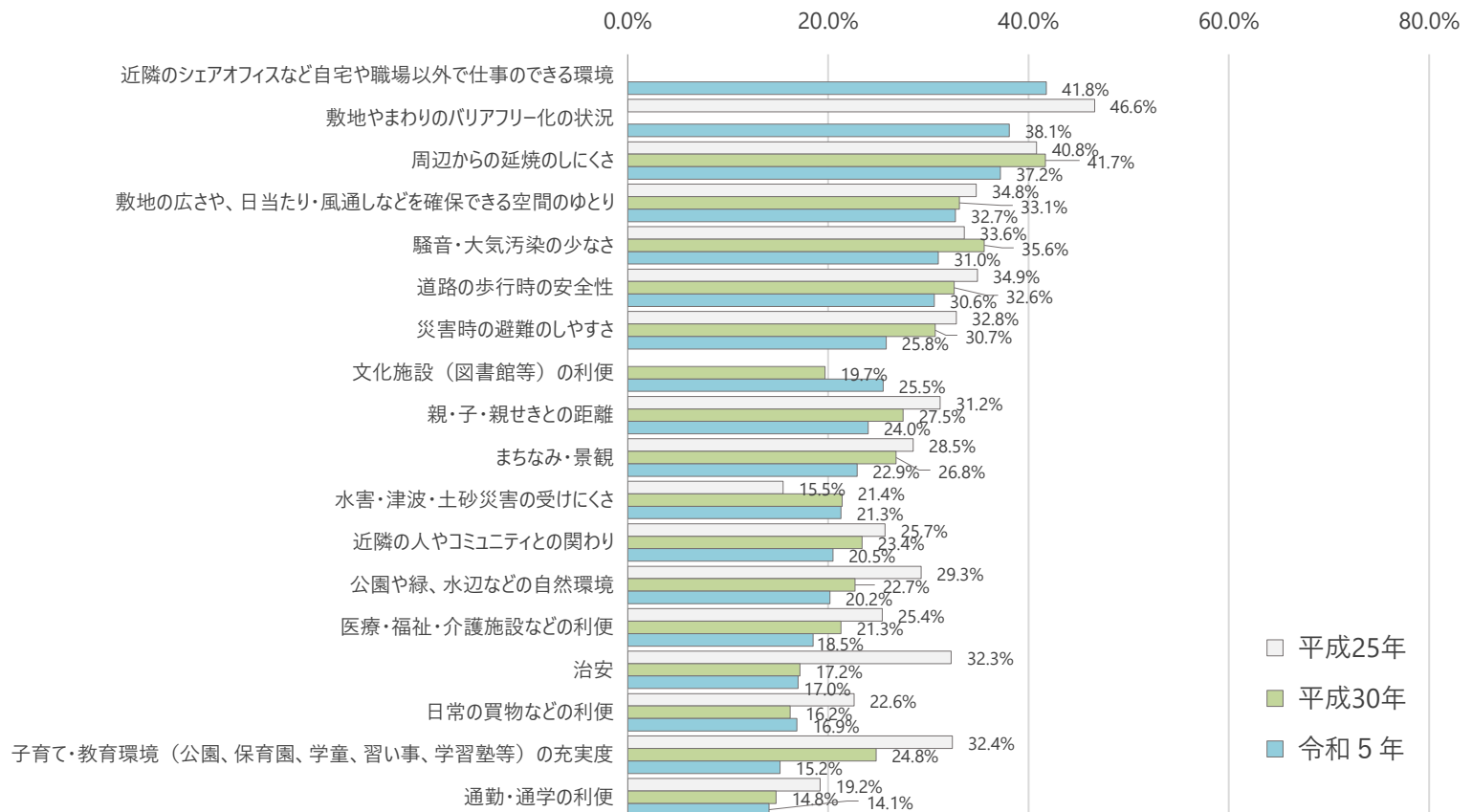
注 「上下階や隣戸・隣室からの騒音などに対する遮音性」は、平成30年調査では項目から除外されていた。

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評価

◇ 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。



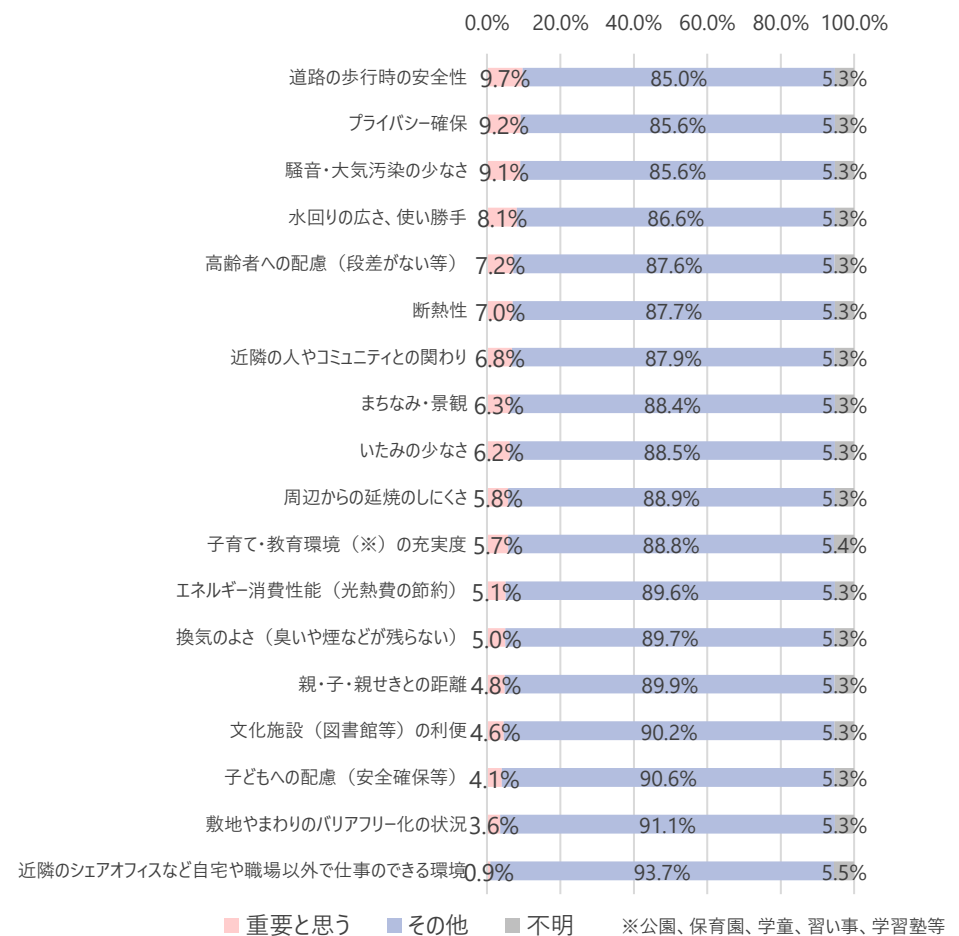
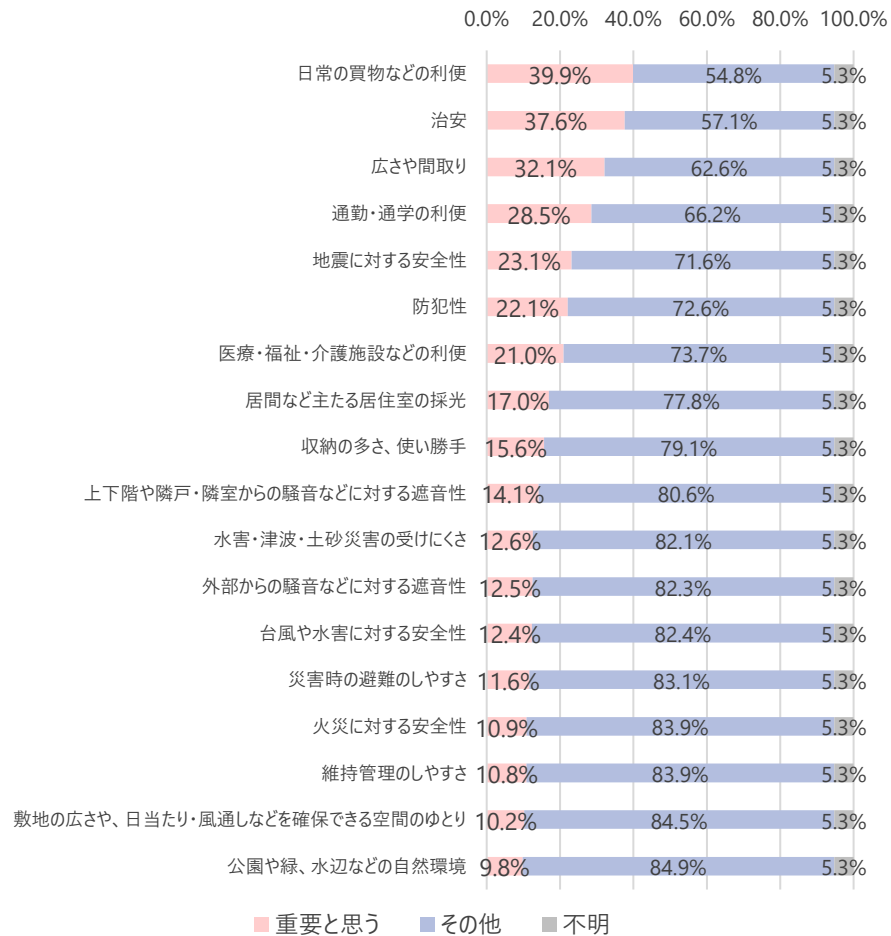
注 「敷地やまわりのバリアフリー化の状況」は、平成30年調査では項目から除外されていた。

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・居住環境において、最も重要と思われる上位3項目は、「日常の買物などの利便」、「治安」、「広さや間取り」である。



(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

