

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 12
3 公的住宅・セーフティネット住宅ほか	P 33
4 住宅市場の動向	P 49
5 住生活に対するニーズ	P 57
6 都の住宅政策の変遷	P 66

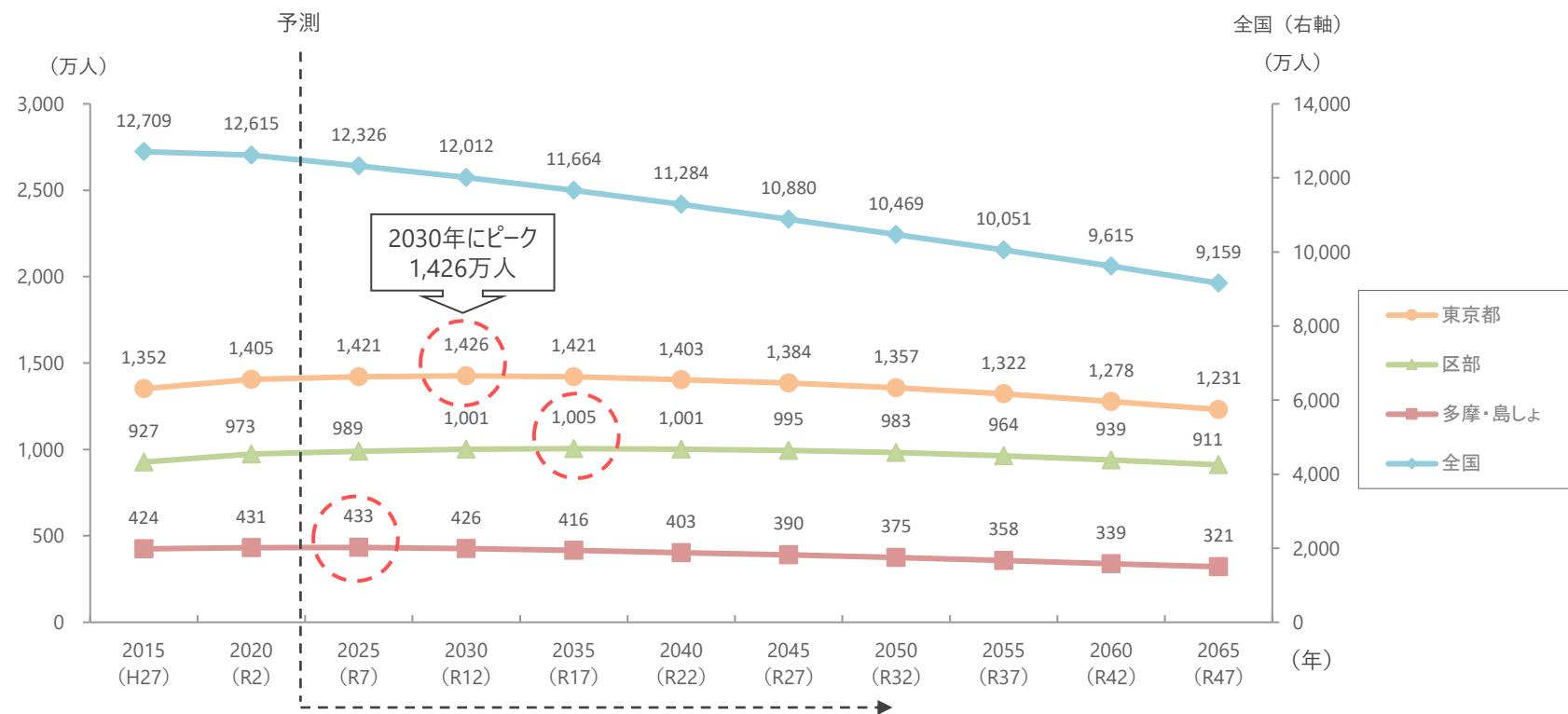
令和8年1月9日更新

1 人口・世帯数の動向

- 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 外国人数の推移
- 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 – 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）を迎える、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。



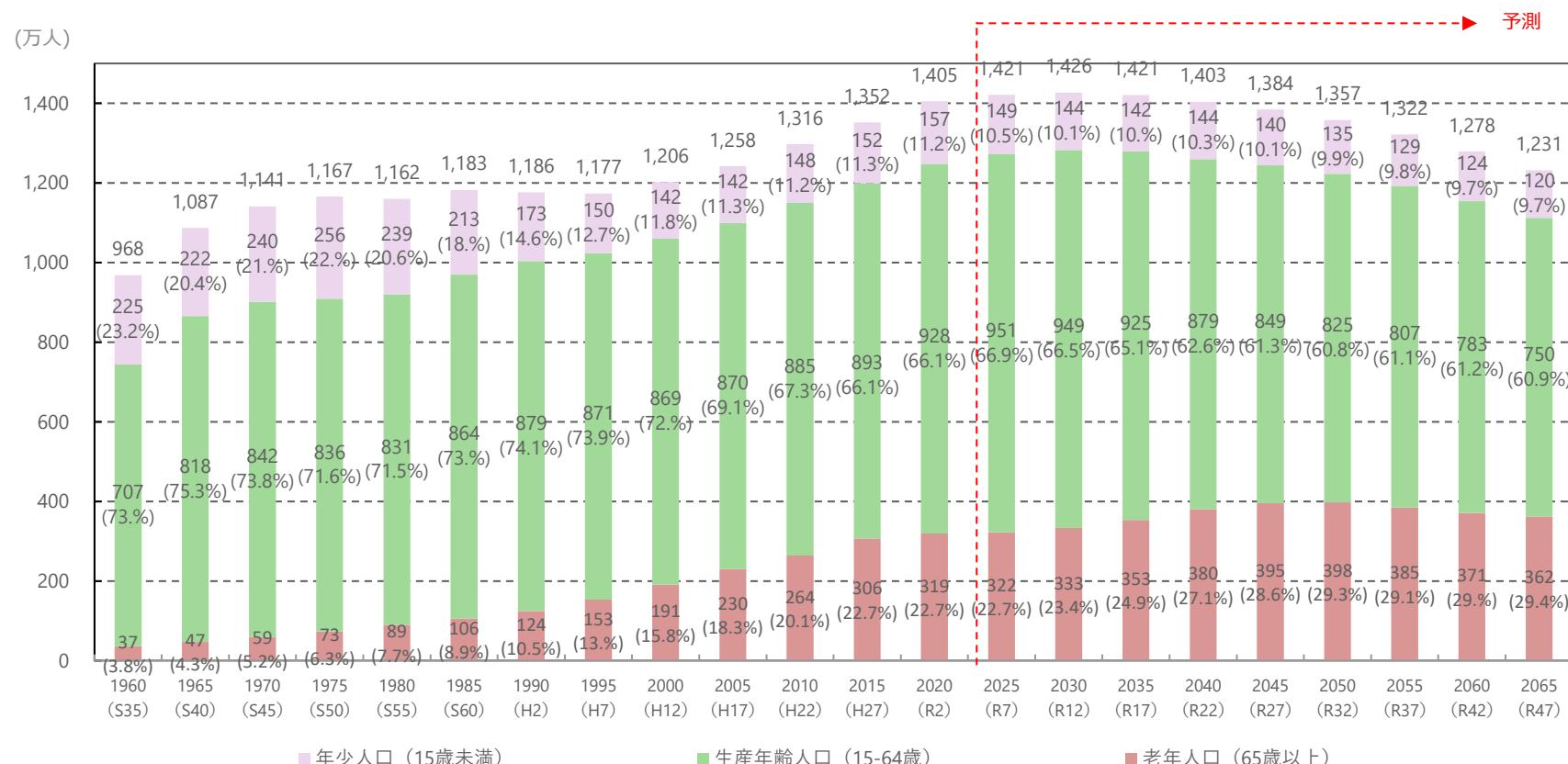
（資料）2020年以前の数値は全国・東京都ともに「国勢調査」（総務省）の数値

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「『未来の東京』戦略 附属資料 東京の将来人口（令和6年8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)「未来の東京」戦略 version up 2023 附属資料 東京の将来人口（令和6年8月）

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歳以上の老人人口の割合が高い「つぼ型」に変化していく。

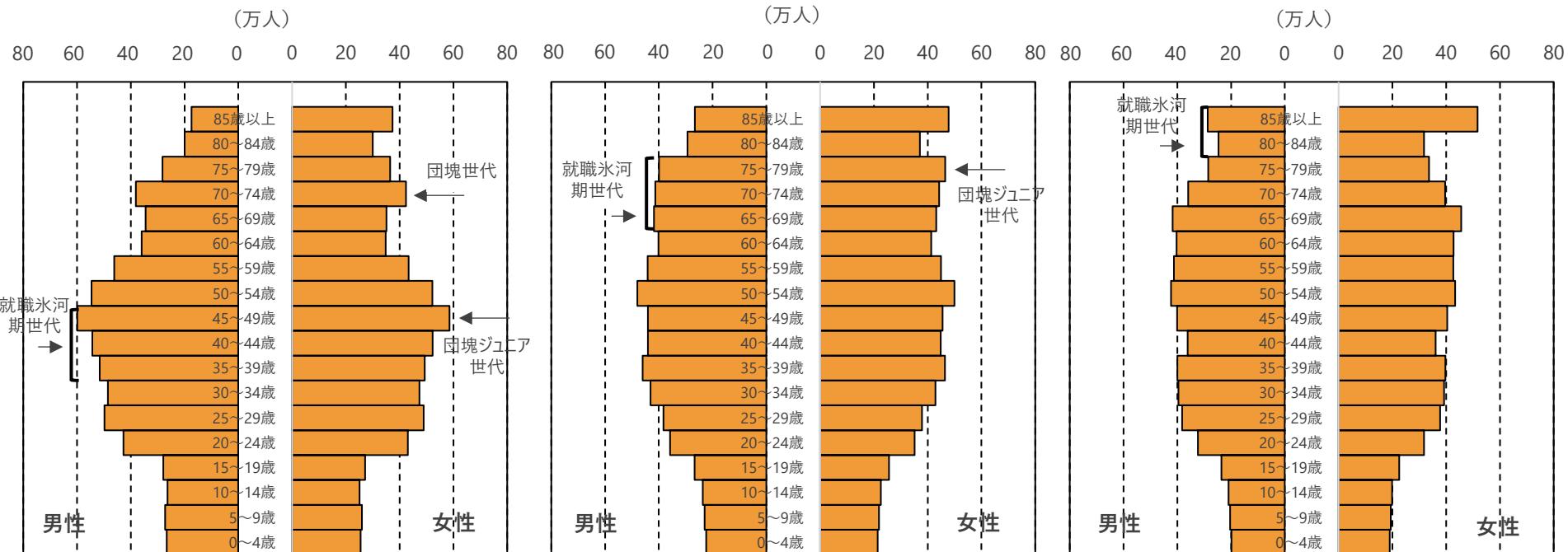
（※1）団塊世代：1947～1949（昭和22～24）年生まれの人口の多い年齢層のことをいう

（※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

2050 (R32) 年

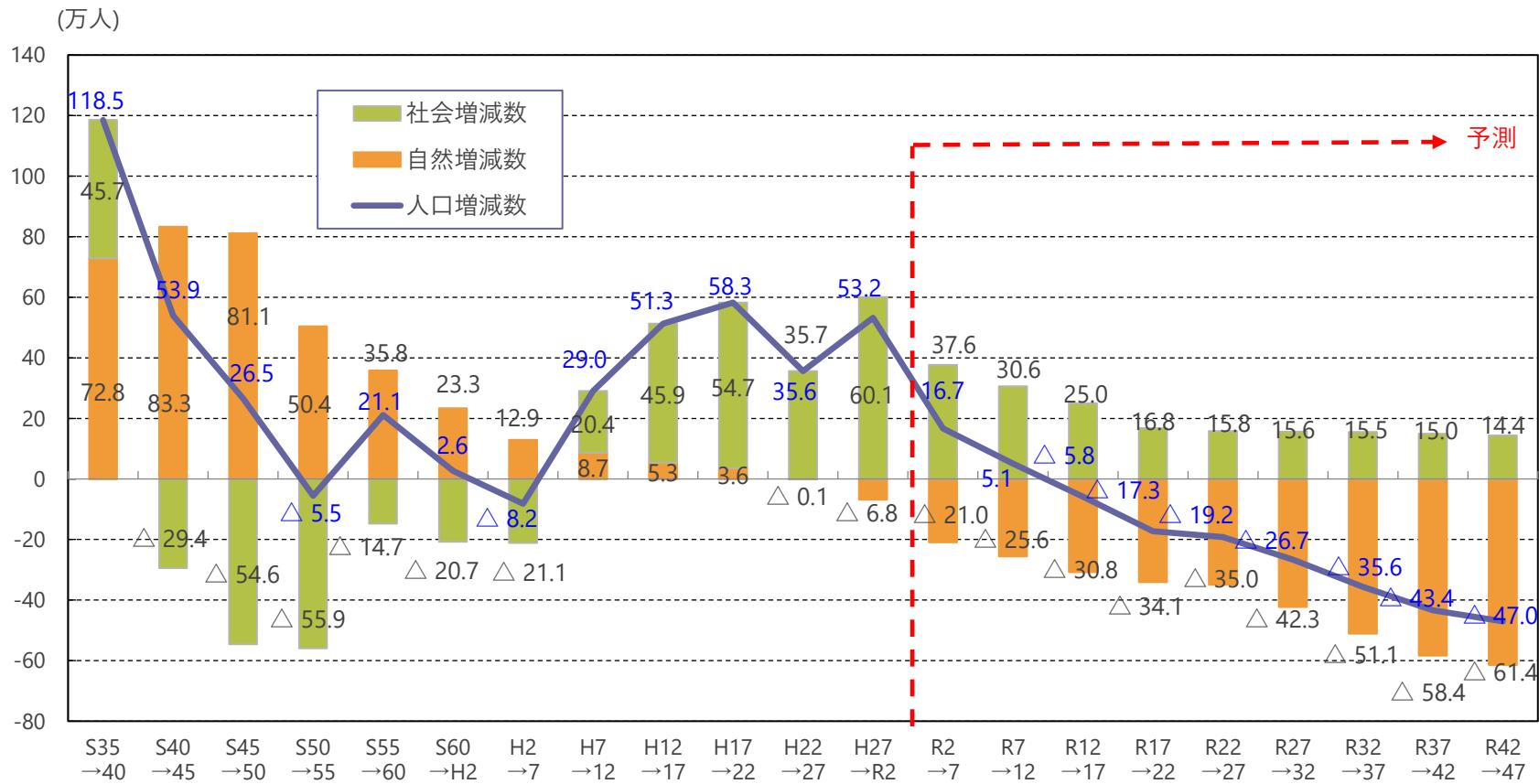
2065 (R47) 年



(資料) 総務省統計局「国勢調査」、「未来の東京」戦略 version up 2023 附属資料 東京の将来人口（令和6年8月）

1 – 4 人口増減数の推移

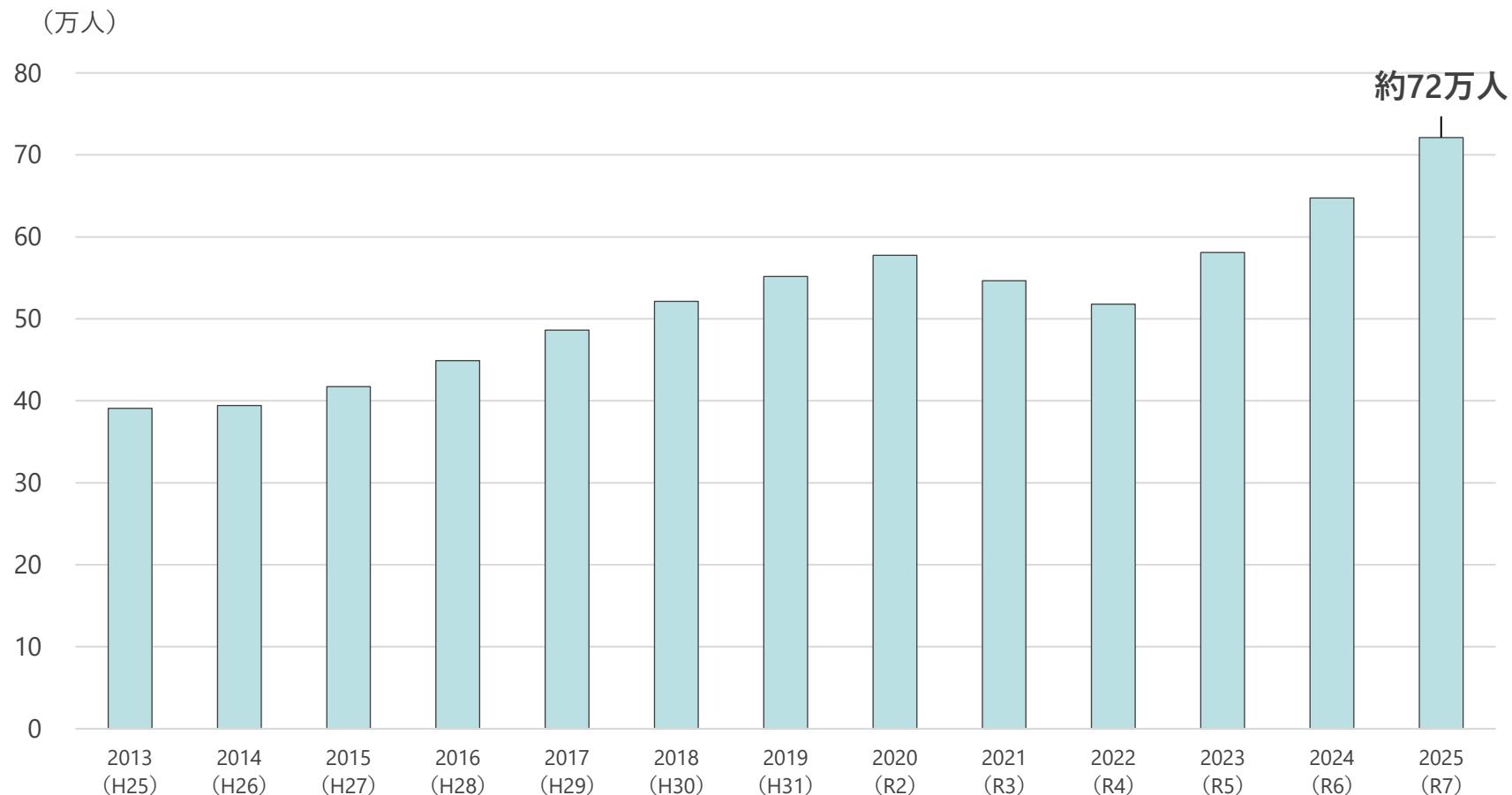
- ◇ 今後は、自然減が一層拡大していく一方で、社会増は令和17年以降、ほぼ横ばいの予測となっており、東京の人口は減少を続ける見込み。



(資料) H27→R2までは総務省統計局「国勢調査」、厚生労働省「人口動態統計」、総務局「東京都世帯数の予測」(平成31年3月発行)を基に作成。
R2→R7以降は『「未来の東京」戦略 version up 2023 附属資料東京の将来人口』(令和6年8月)／東京都政策企画局を基に作成

1 – 5 外国人数の推移

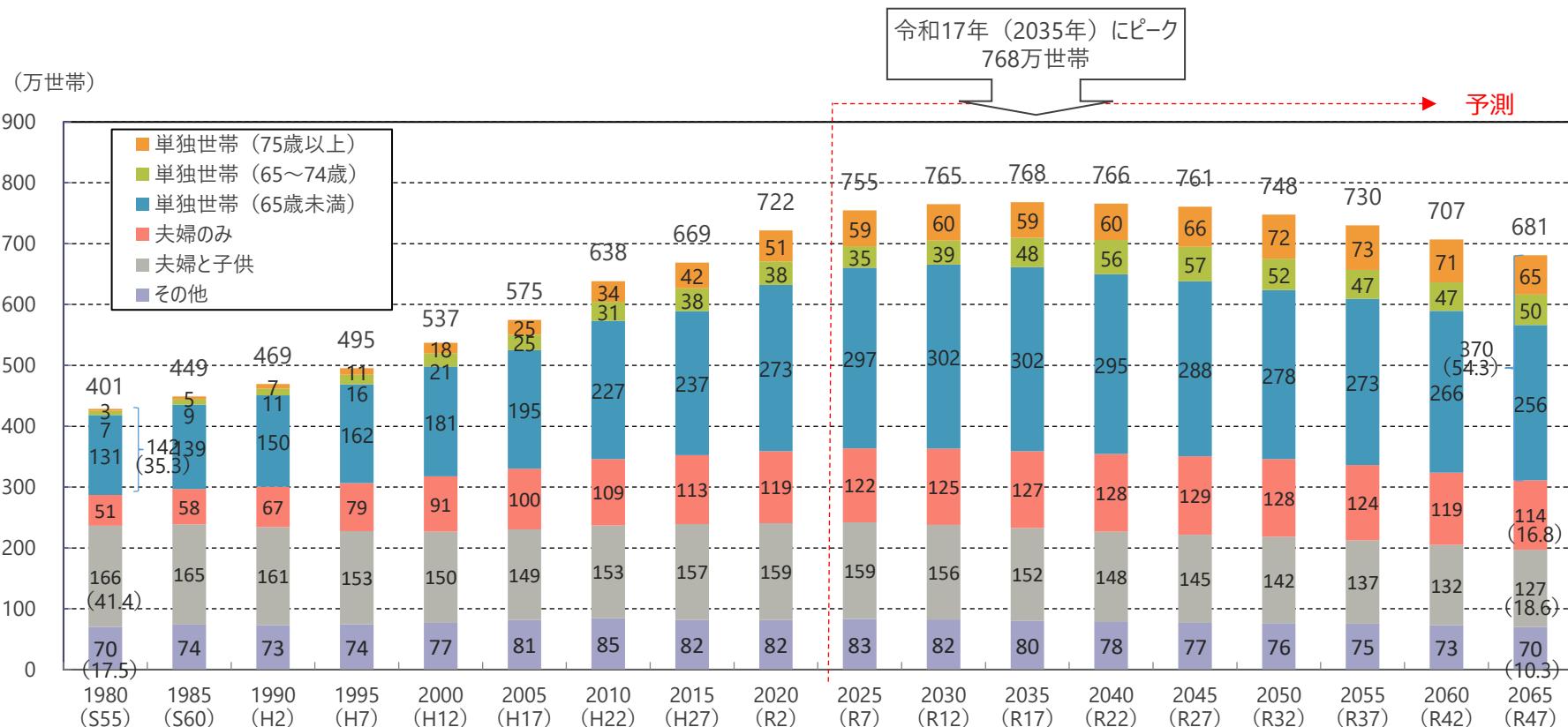
◇ 2025（令和7）年の都内の外国人数は、70万人を超える。



(資料)「住民基本台帳」／総務省を基に作成

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。



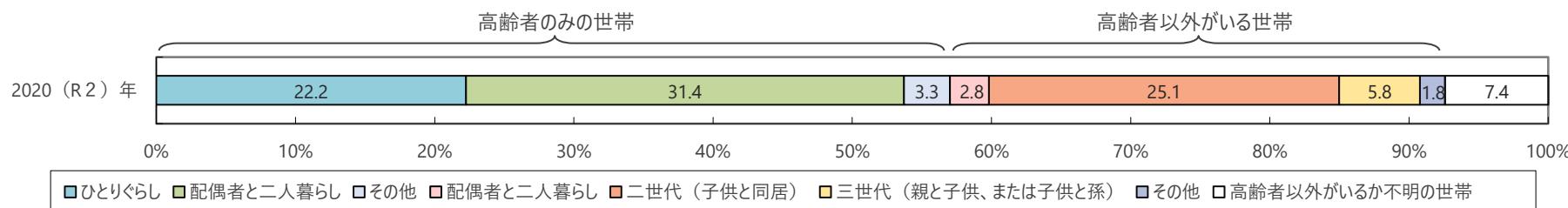
（資料）R22までは総務省統計局「国勢調査」、総務局「東京都世帯数の予測」（平成31年3月発行）を基に作成。
R27以降は政策企画局計画部による予測値。

（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。

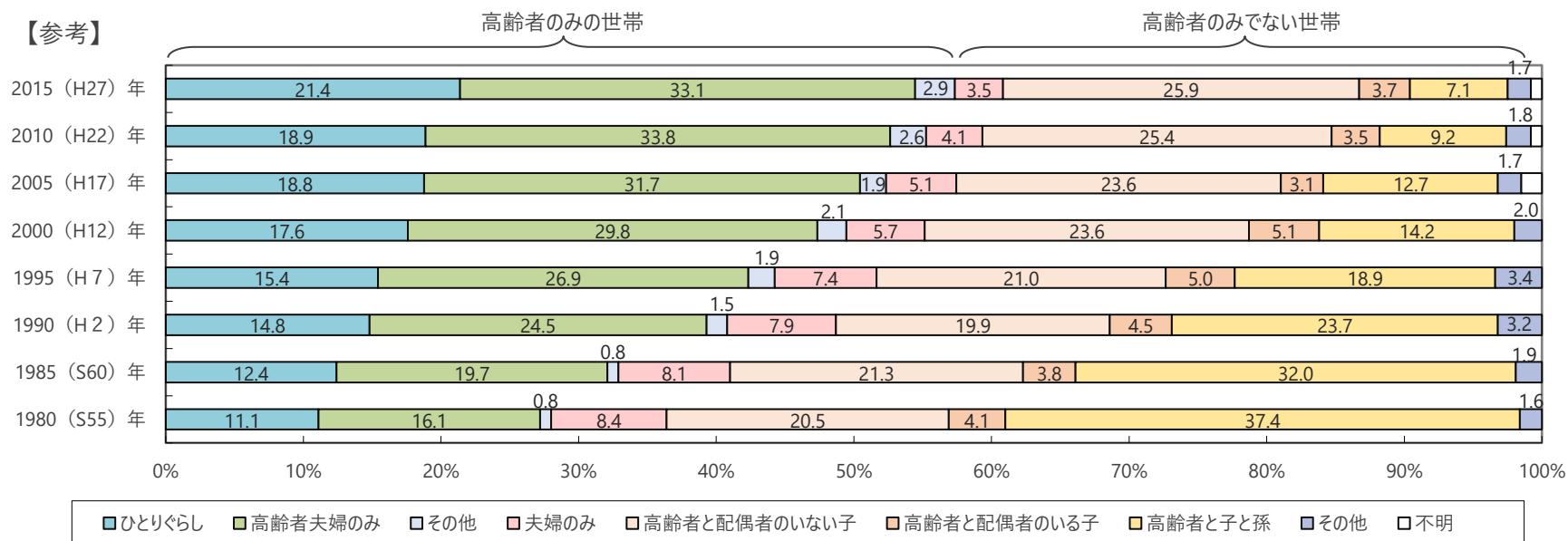
1 – 7 高齢者世帯類型の推移

- ◇ 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。

高齢者を含む世帯類型の推移（東京都）



【参考】

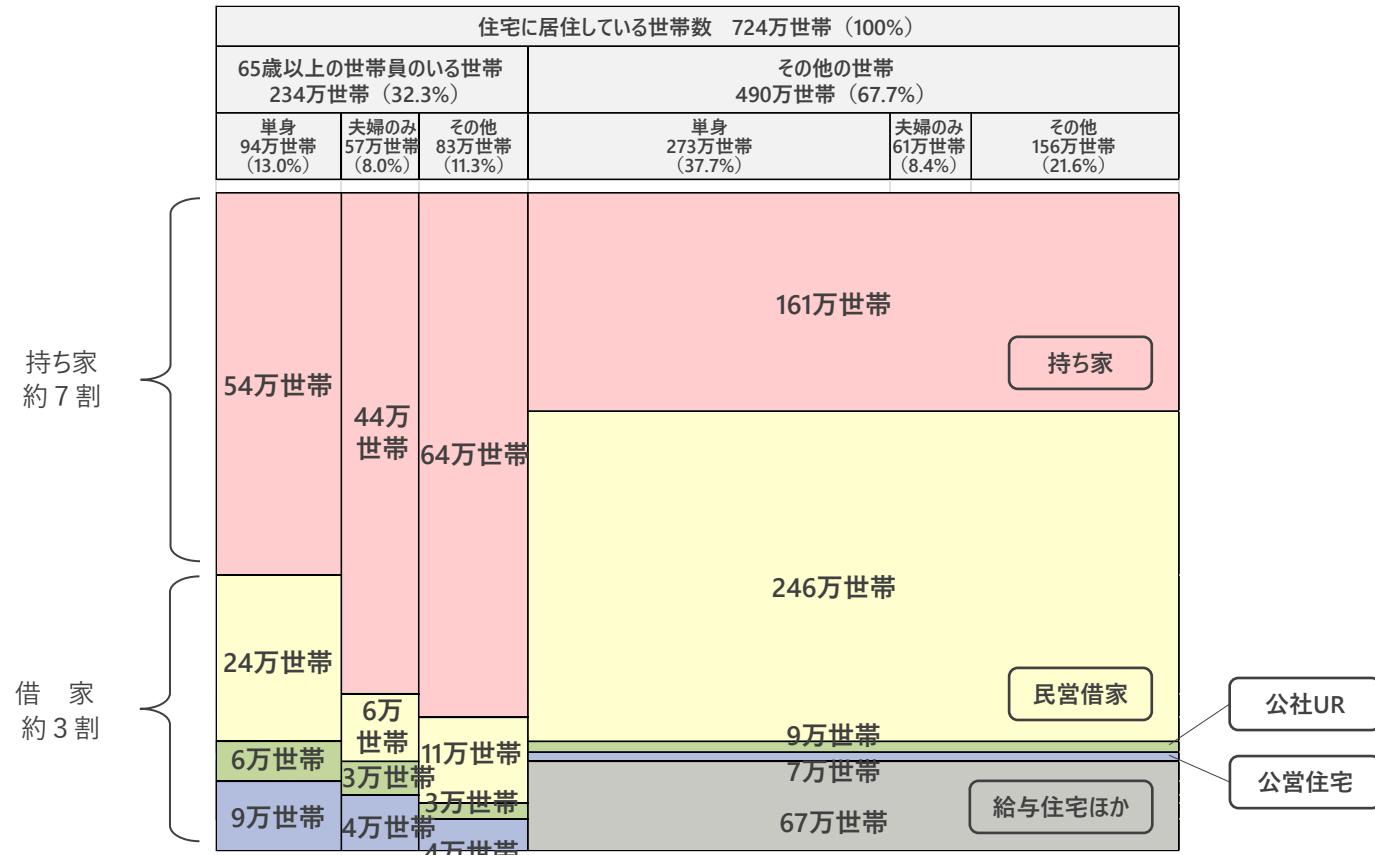


※1 高齢者は、65歳以上の世帯員（本人を含む。）を指す。

※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。

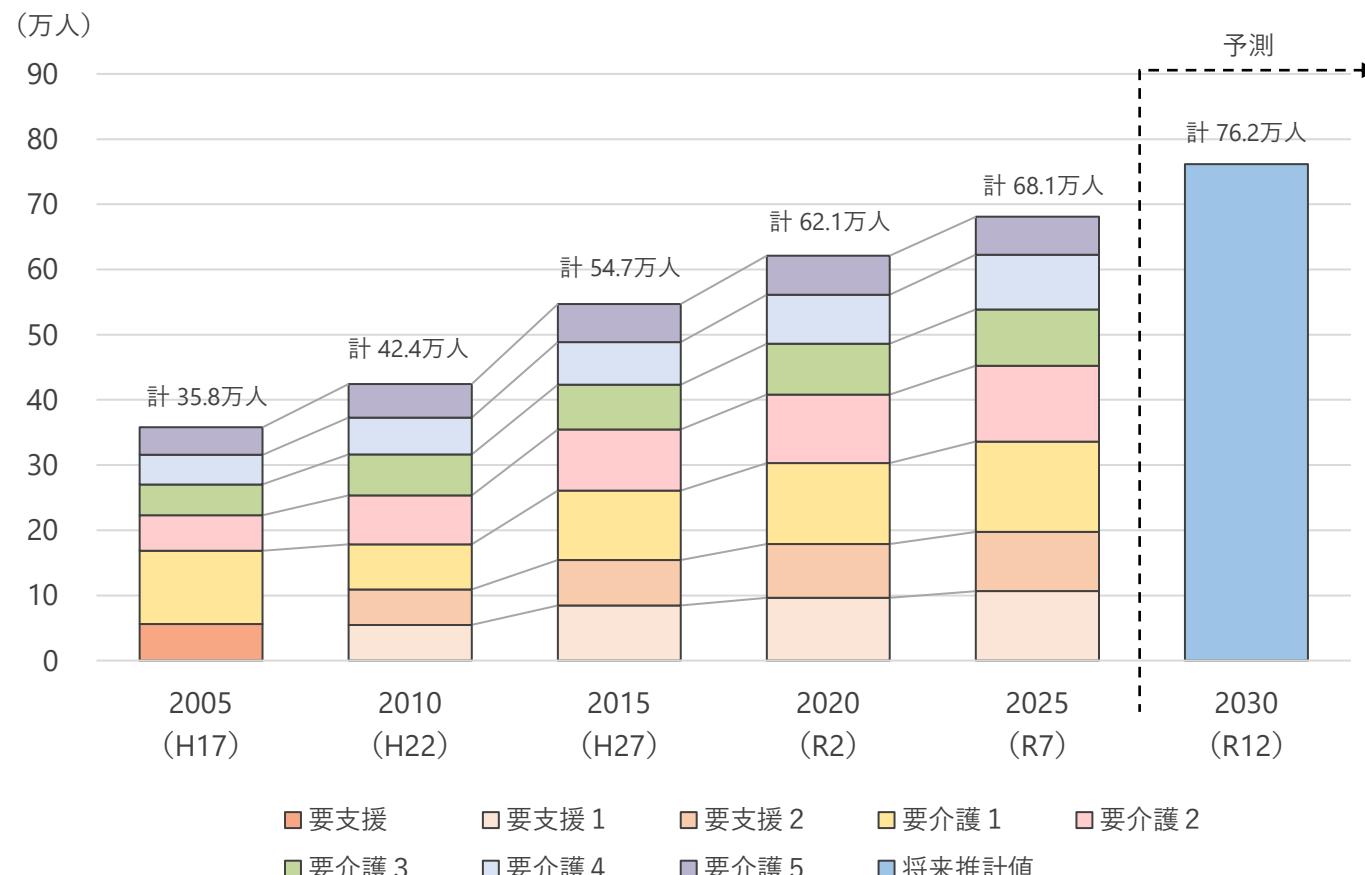
1 – 8 高齢者の「すまい」の現状

- ◇ 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。

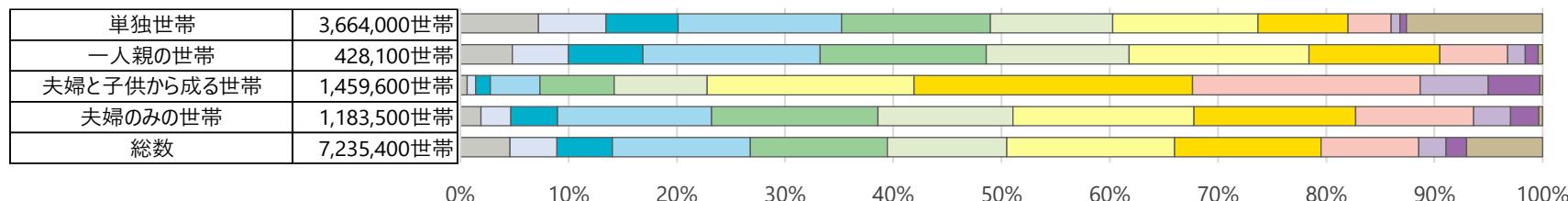


(資料)「介護保険事業状況報告(月報)」／厚生労働省、高齢者保健福祉計画R6～R8／東京都福祉保健局
 (注)実績値は各年4月末時点。予測値の最新版では内訳を行っていないため合計値を参照。

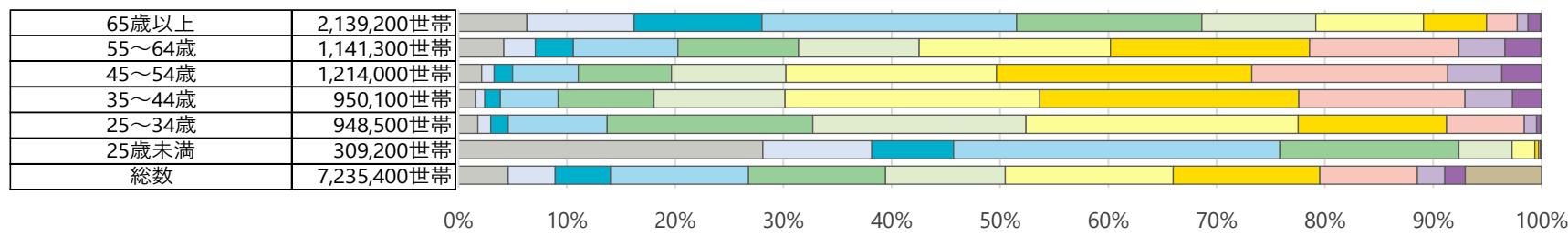
1 – 10 世帯年収の状況

- ◇ 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。

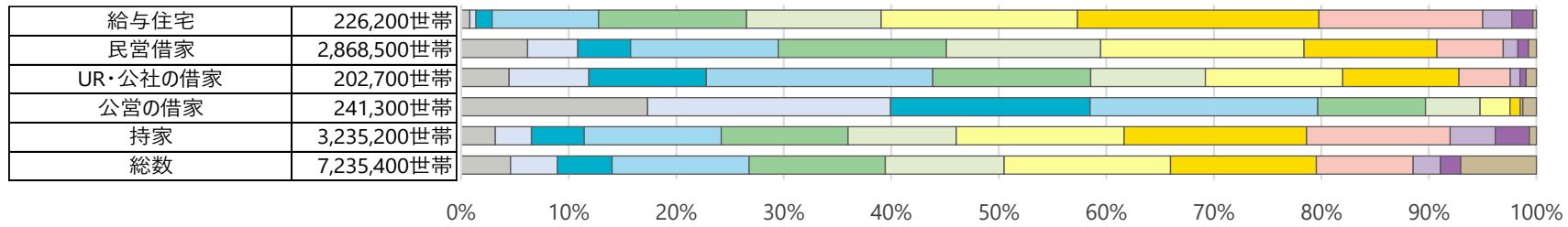
家族類型別の世帯年収（東京都）



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）



■ 100万円未満 □ 100～150万円未満 ■ 150～200万円未満 □ 200～300万円未満 ■ 300～400万円未満 □ 400～500万円未満
 ■ 500～700万円未満 ■ 700～1000万円未満 ■ 1000～1500万円未満 ■ 1500～2000万円未満 ■ 2000万円以上 ■ 不詳

2 住宅ストックの状況（1）

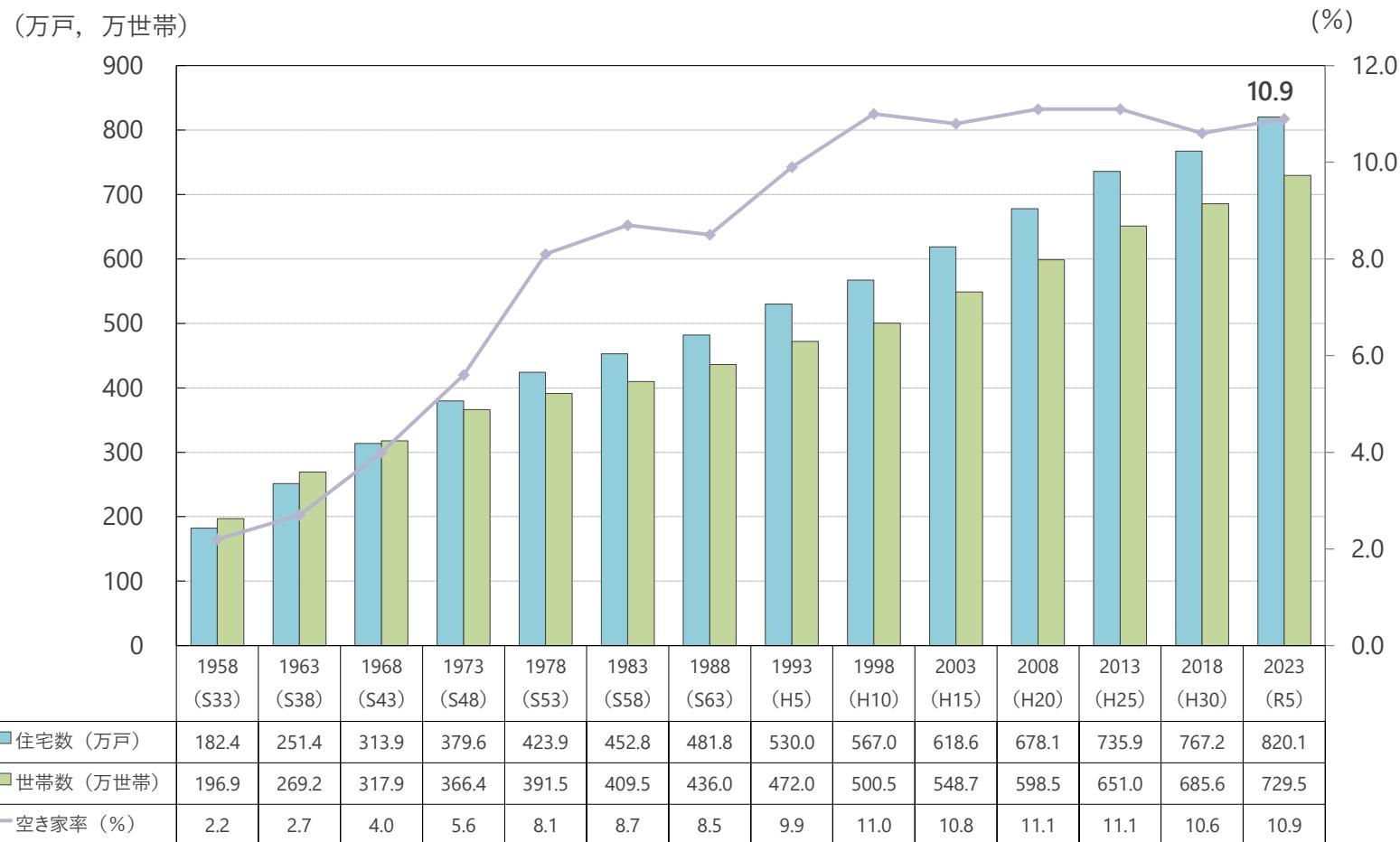
- 2－1 住宅ストック数と世帯数の推移
- 2－2 建て方別住宅ストック構成比の推移
- 2－3 建て方、構造、所有関係別の住宅ストック構成比
- 2－4 所有関係別住宅ストック構成比の推移
- 2－5 家計主年齢階層別持ち家率の推移
- 2－6 住宅ストックの平均床面積の推移
- 2－7 住宅の築後経過年数
- 2－8 住宅の建築時期別ストック数
- 2－9 滅失住宅の平均築後年数の推移
- 2－10 住宅の耐震化の状況

2 住宅ストックの状況（2）

- 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 空き家の種類別の腐朽・破損の状況
- 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）

2-1 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。

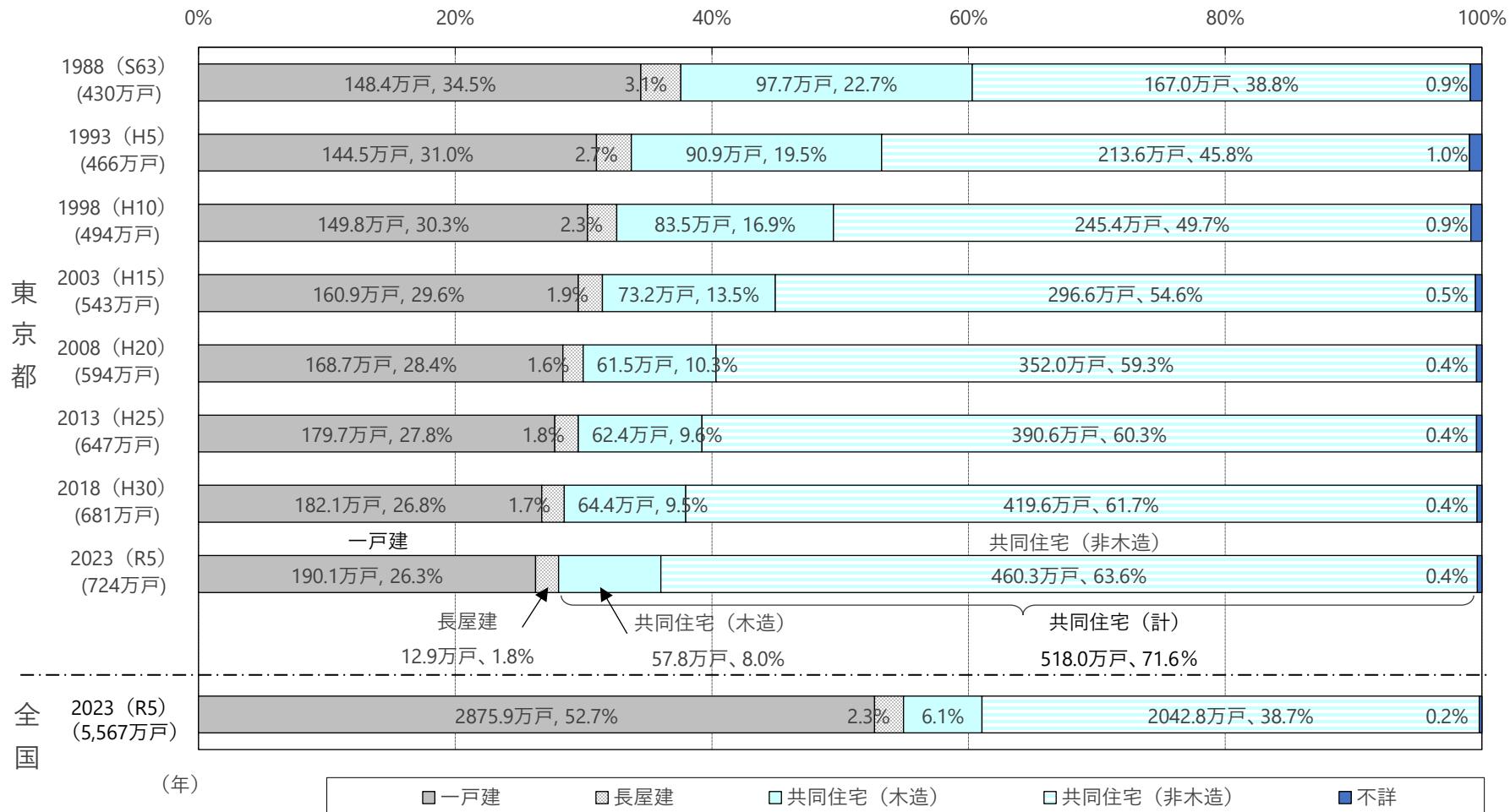


※世帯数は、住宅以外の建物に居住している世帯を含む

(資料) 住宅・土地統計調査／総務省

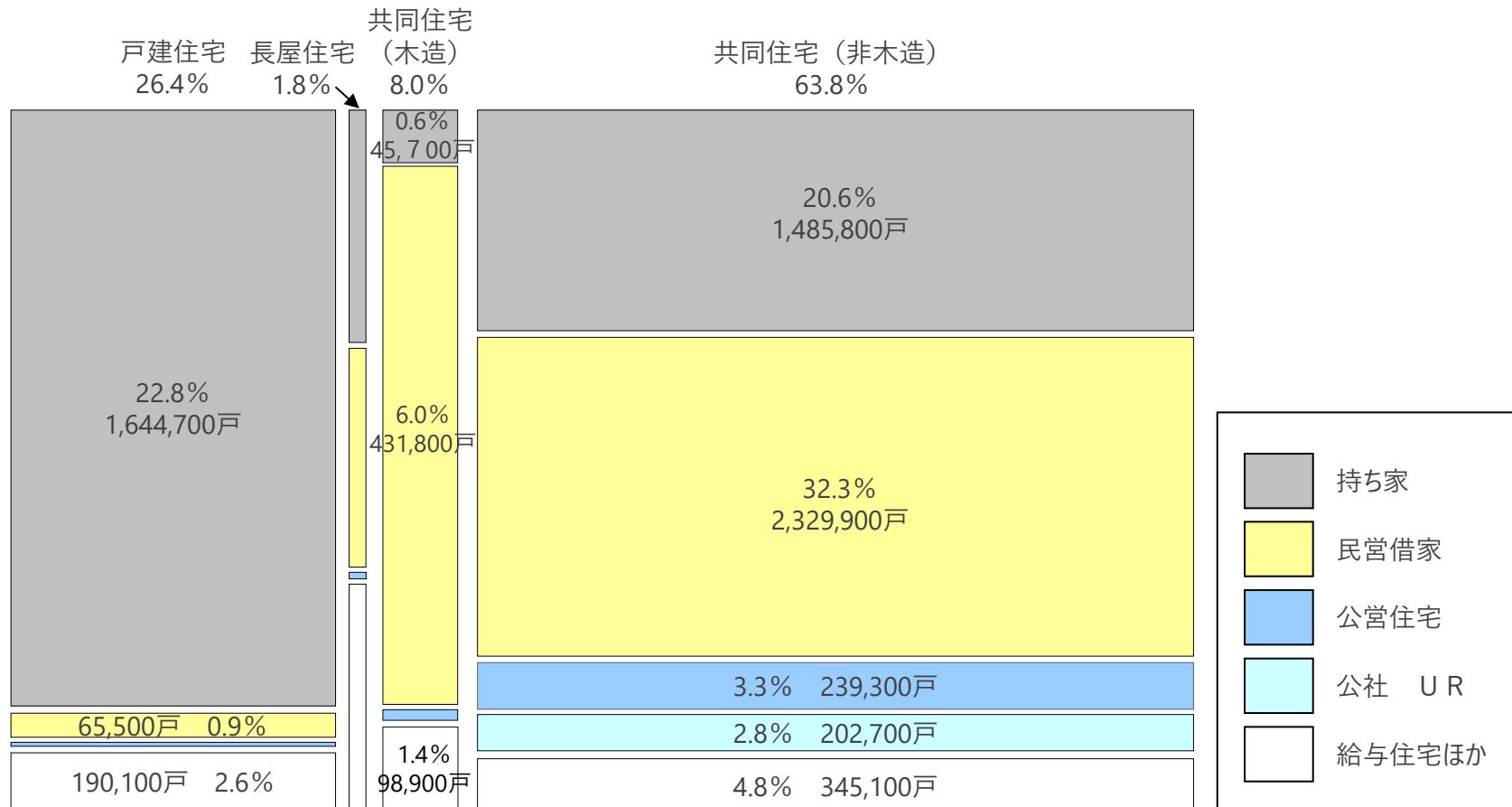
2-2 建て方別住宅ストック構成比の推移

◇ 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。



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。

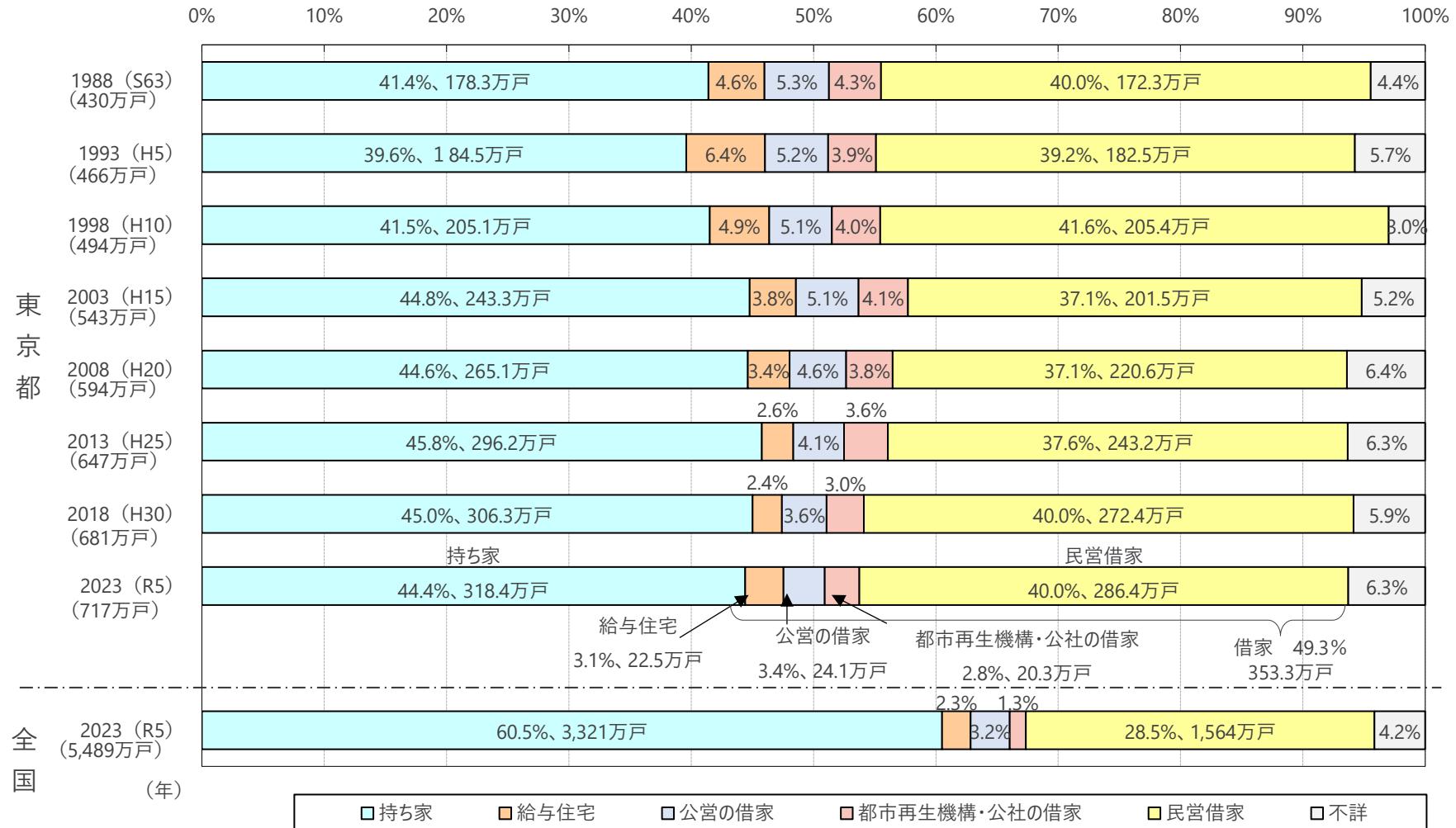


(資料) 住宅・土地統計調査／総務省

(備考) 空き家、所有関係不詳等を除く戸数

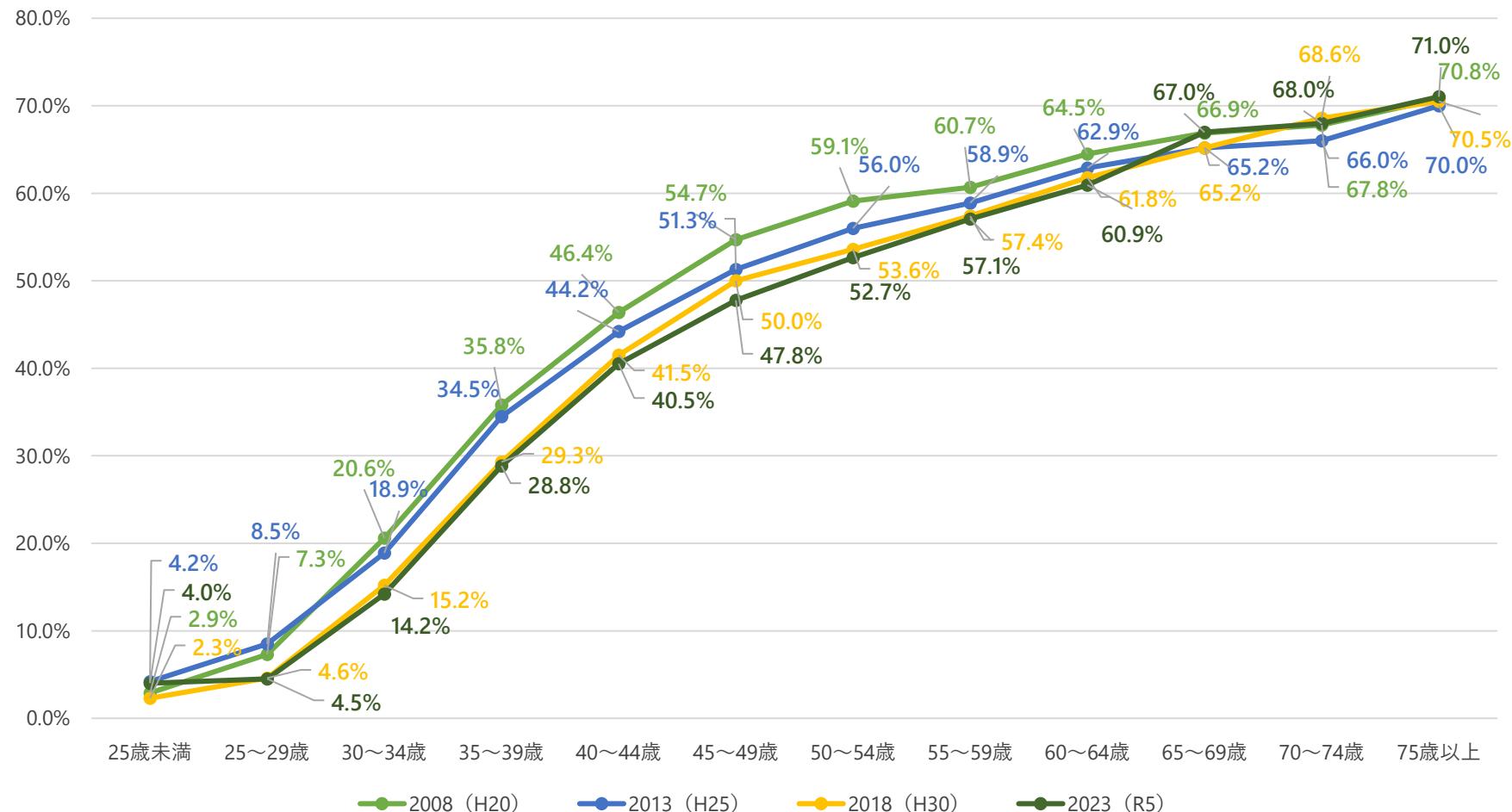
2-4 所有関係別住宅ストック構成比の推移

◇ 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。



2-5 家計主年齢階層別持ち家率の推移

- ◇ 2008 (H20) 年から2023 (R 5) 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。

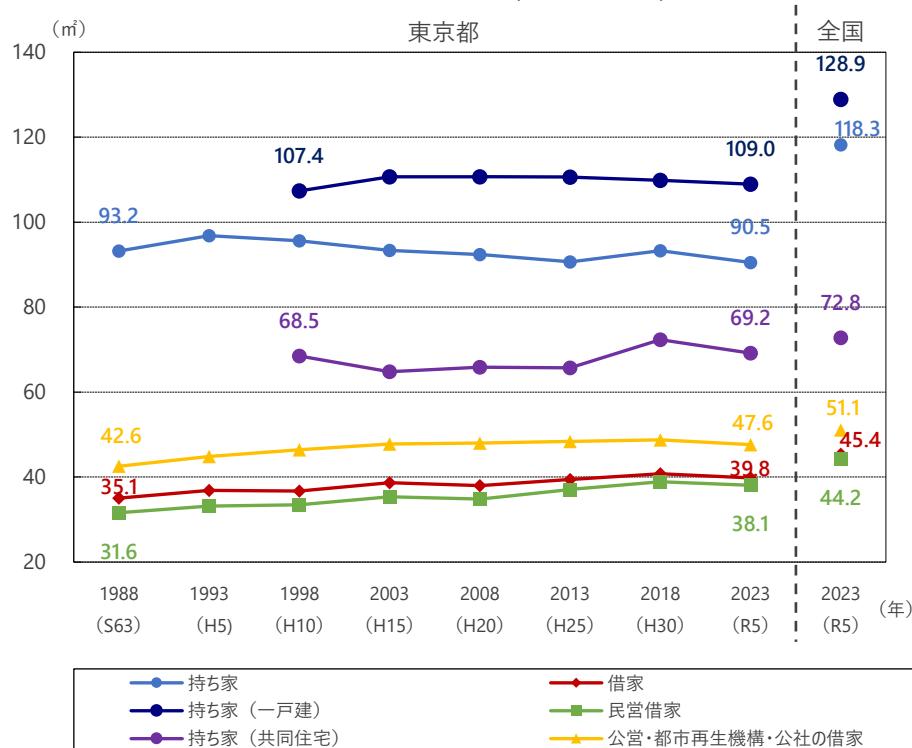


(資料) 住宅・土地統計調査／総務省

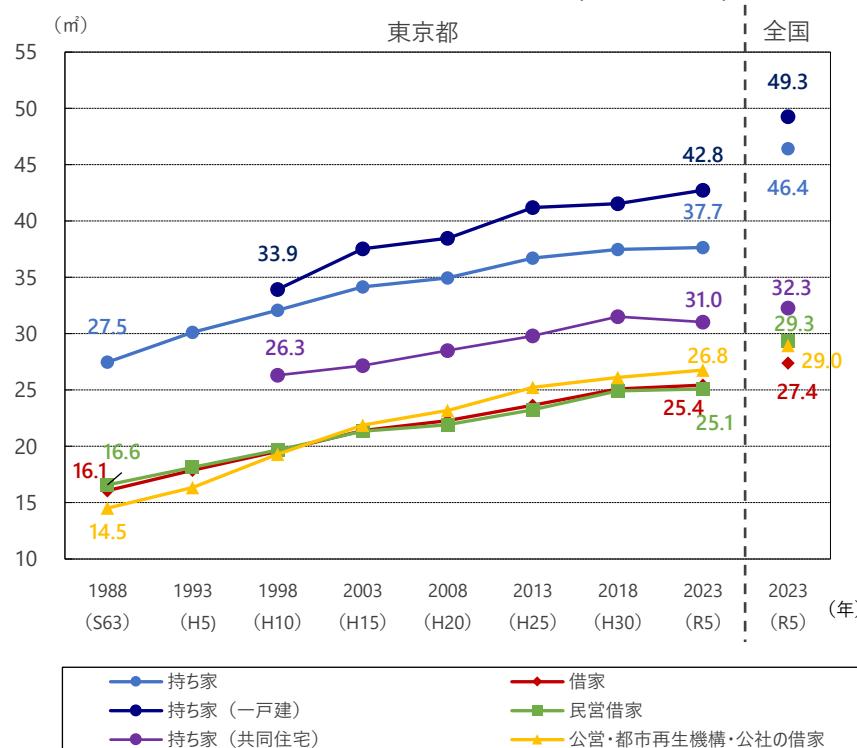
2 – 6 住宅ストックの平均床面積の推移

- ◇ 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（90.5m²）と借家（39.8m²）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（109.0m²）と共同住宅（69.2m²）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）



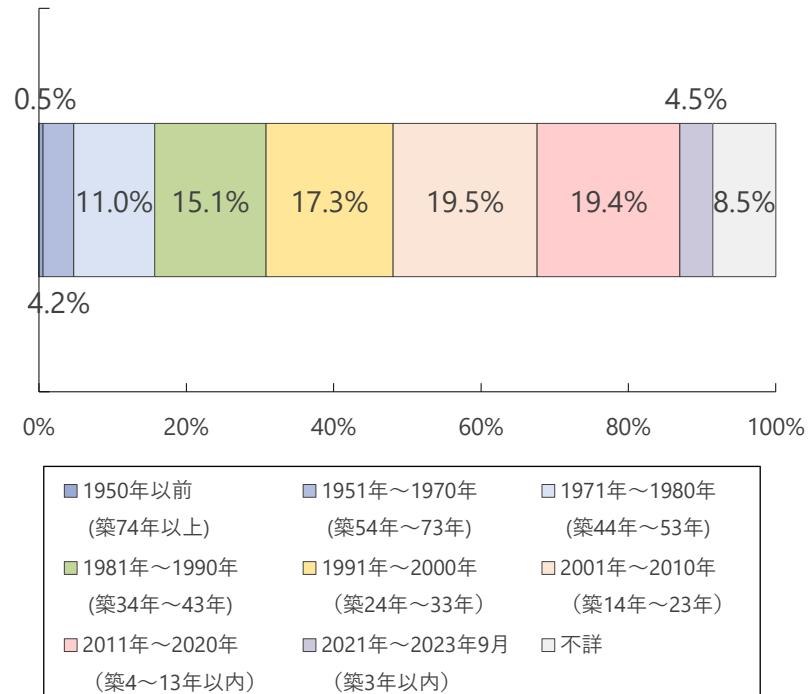
所有関係別及び建て方別住宅ストックの一人当たり平均床面積の推移（全国、都）



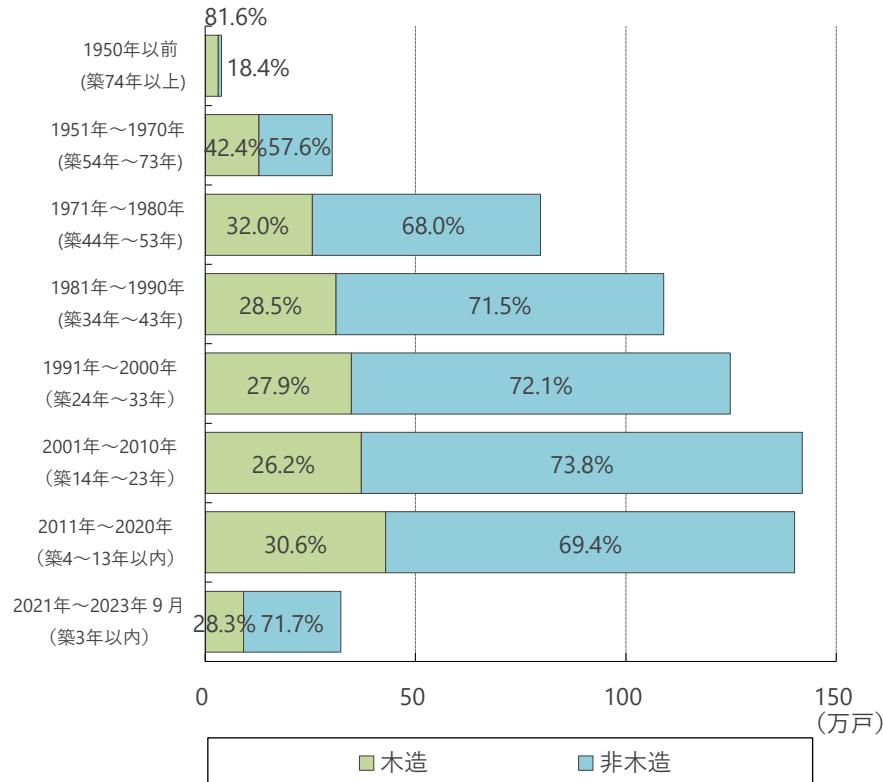
2-7 住宅の築後経過年数

- ◇ 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）

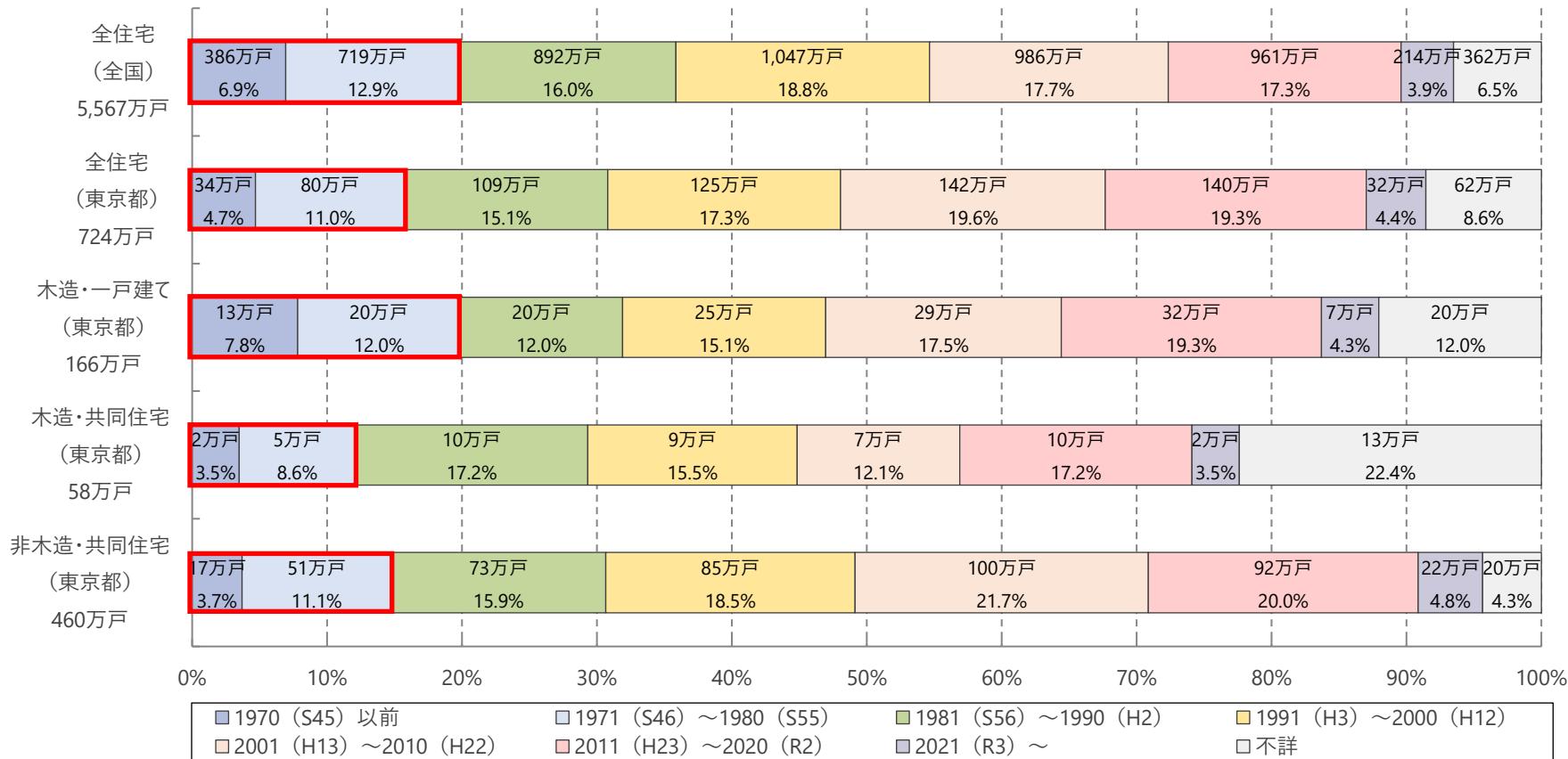


住宅の建築の時期・構造別ストック構成比（東京都）



2-8 住宅の建築時期別ストック数

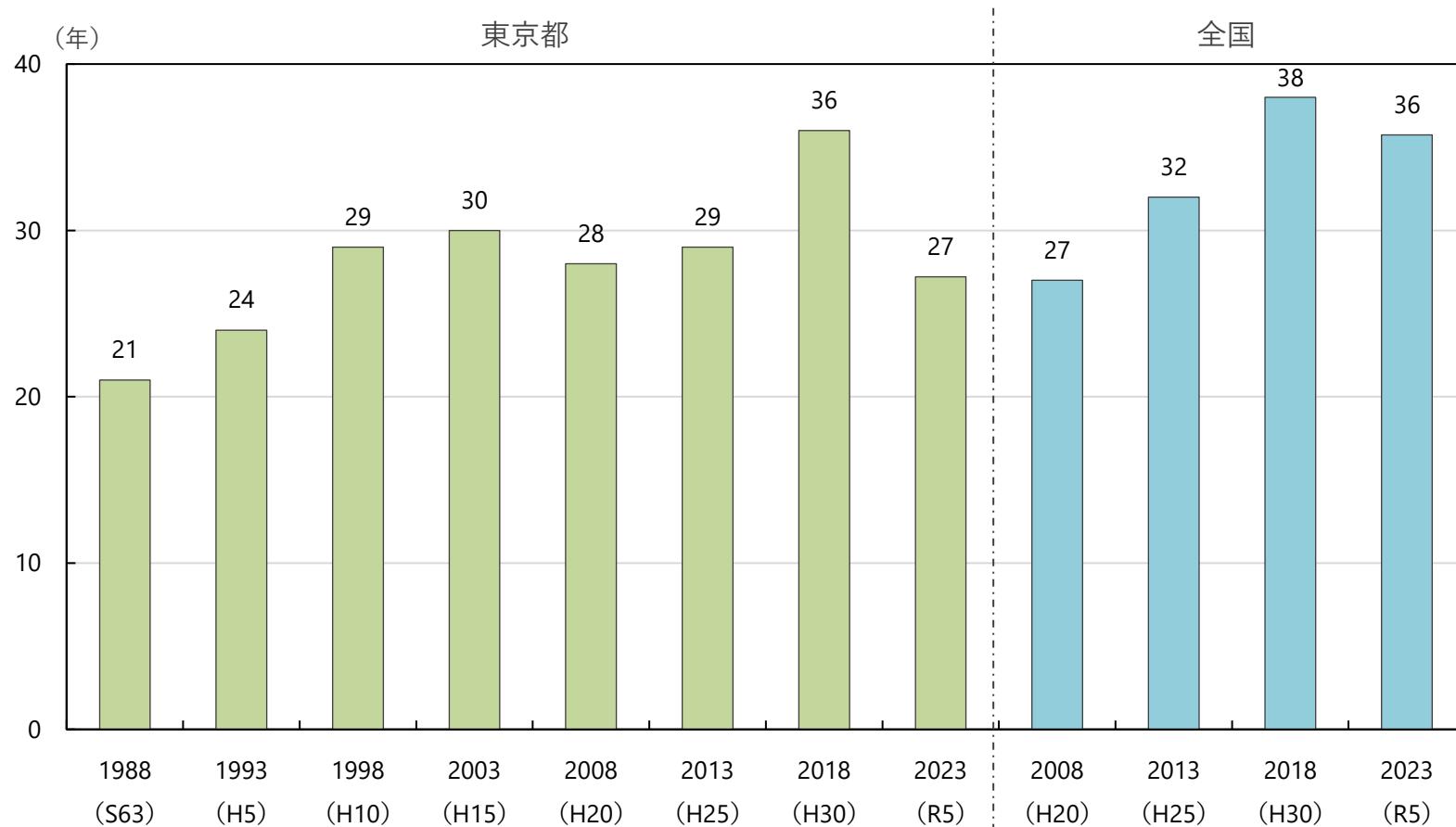
- ◇ 全国の全住宅ストックの約20%、東京都の全住宅ストックの約16%が新耐震基準導入以前に建築されている。
- ◇ 都の木造戸建住宅の約20%が新耐震基準導入以前に建築されている。



(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

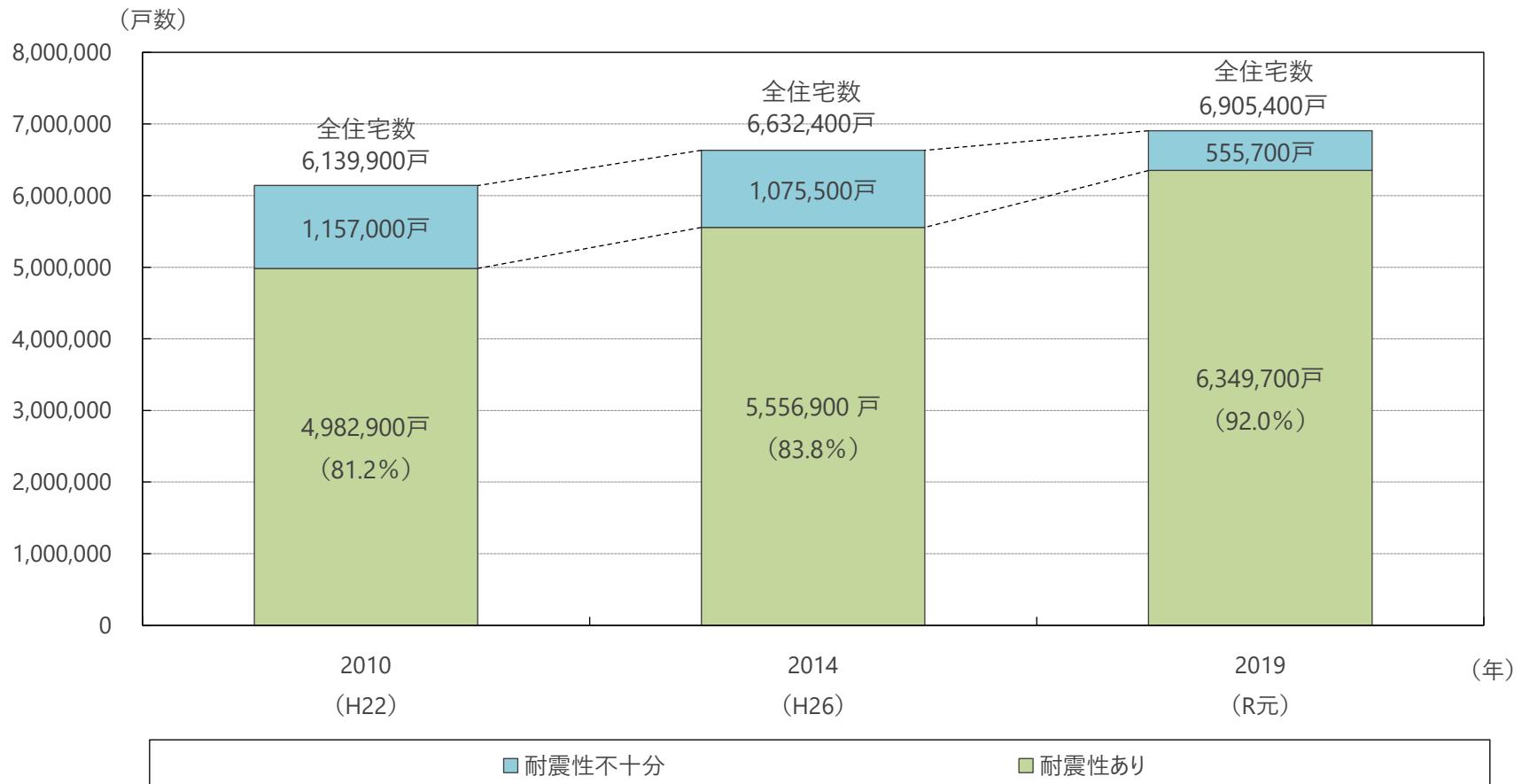
- ◇ 東京都における滅失住宅の平均築後年数の推移をみると、1998（H10）年以降は30年程度で推移しており、全国平均と比べて短くなっている。



（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

◇ 2019（R元）年度末における、耐震性がある住宅の割合は、約92%である。

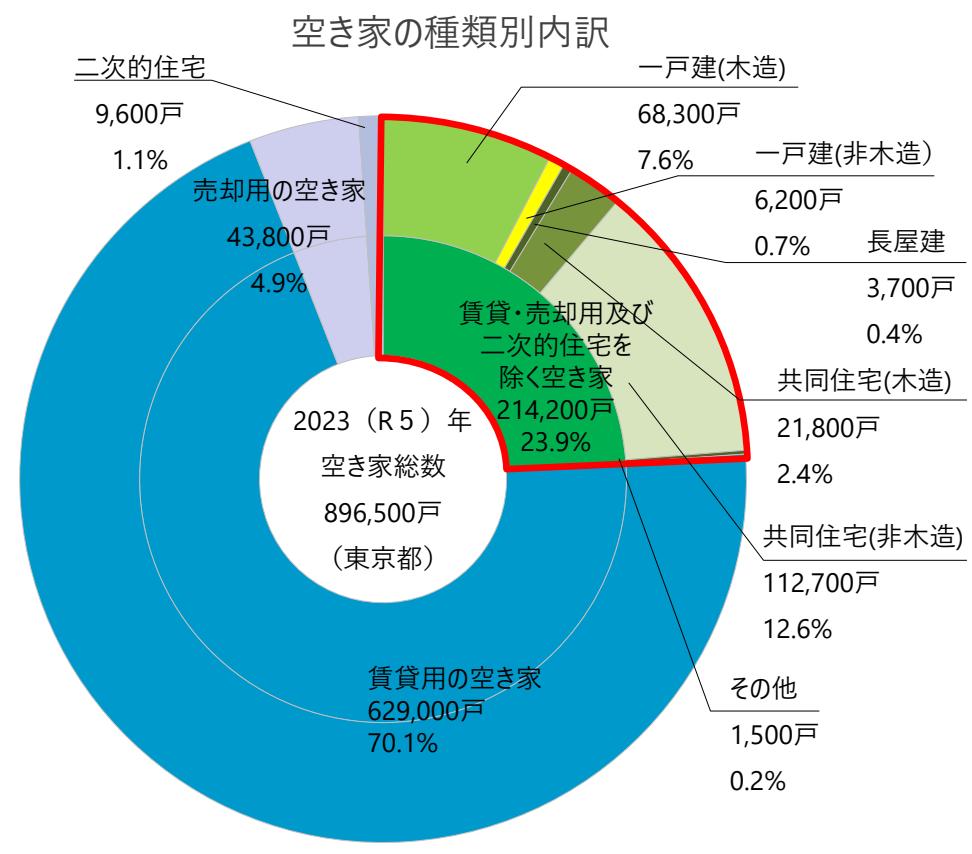
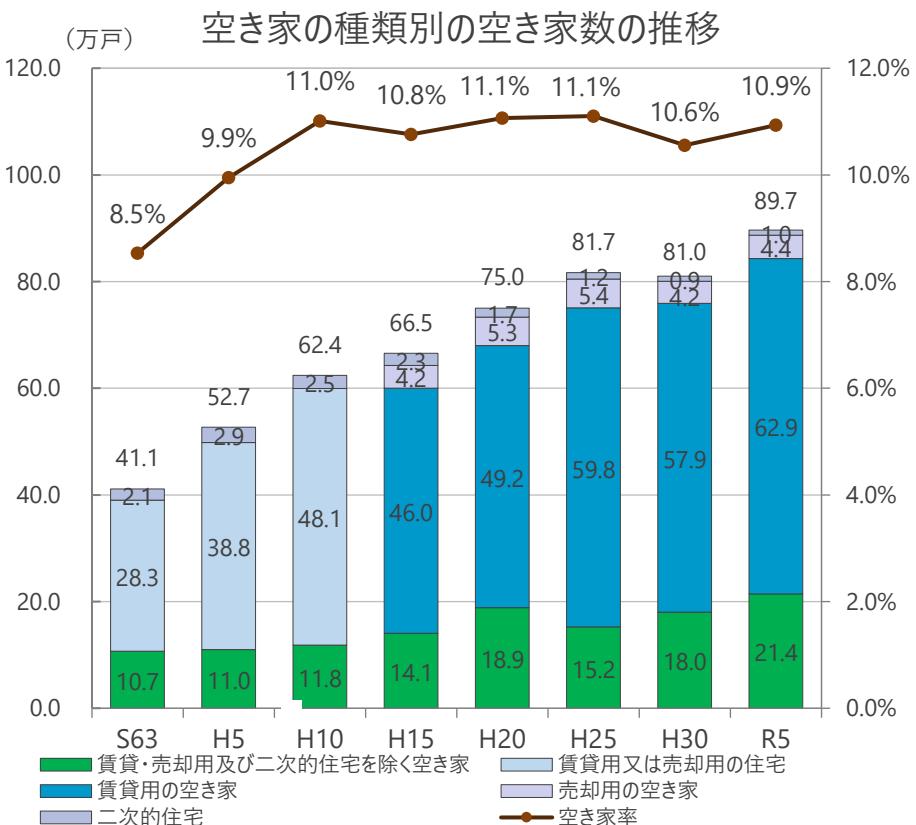


（資料）東京都耐震改修促進計画（令和5年）／東京都都市整備局

（注）数字は各年度末時点のもの

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。

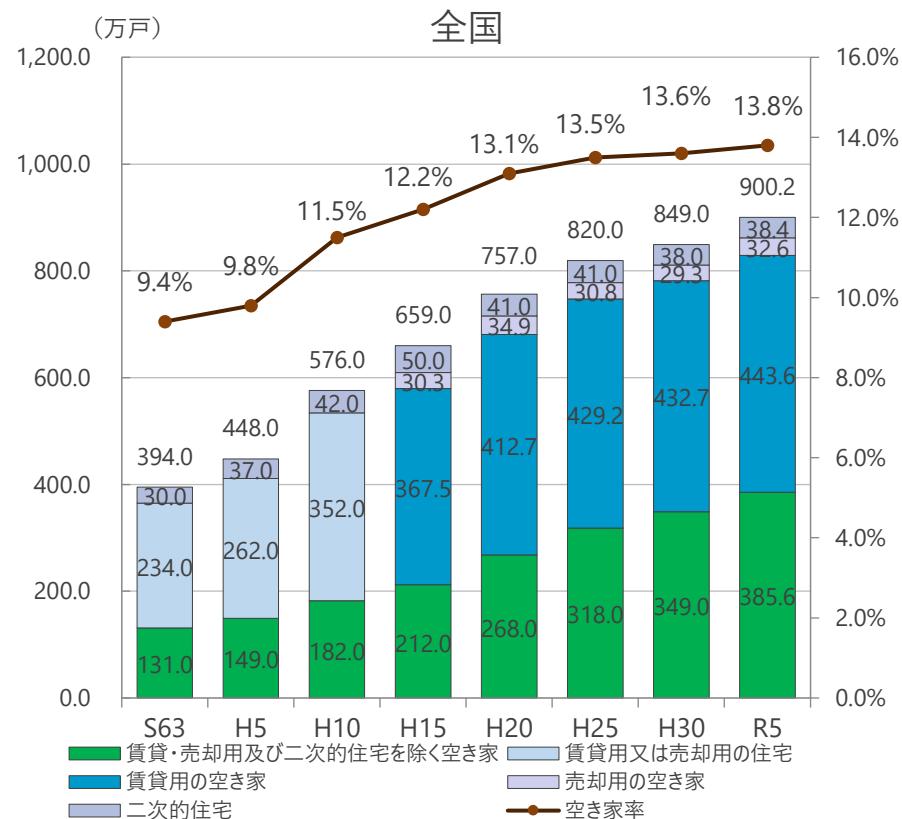
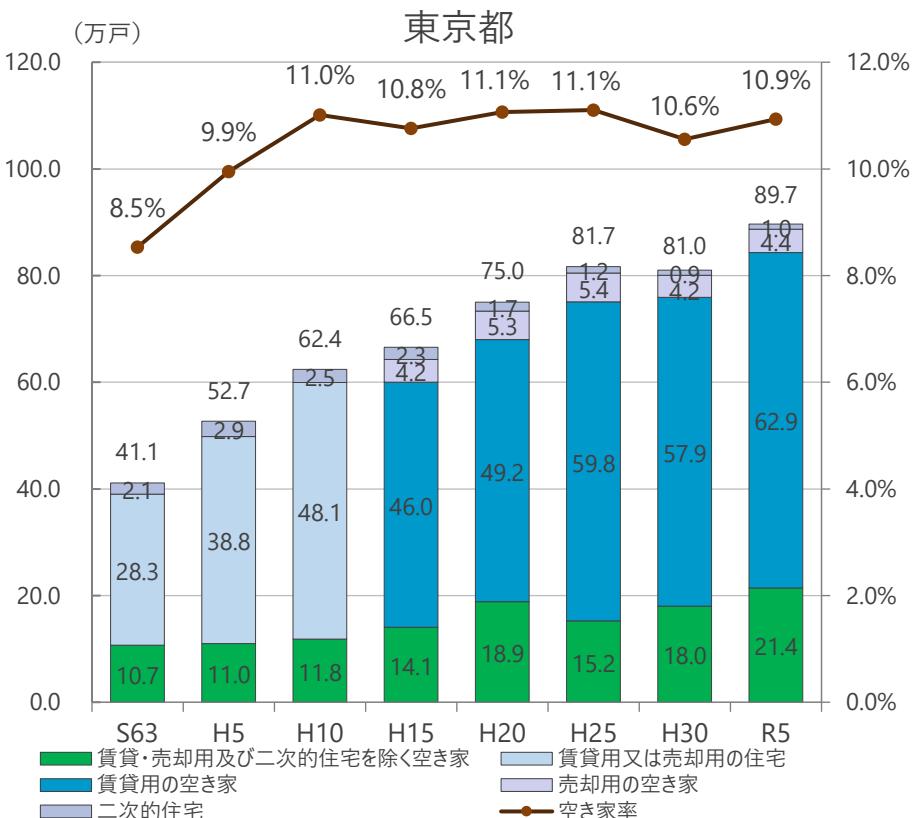


(注) 令和5年から「その他の住宅」は、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」に、
「賃貸用の住宅」は「賃貸用の空き家」、「売却用の住宅」は「売却用の空き家」に名称を変更

(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。

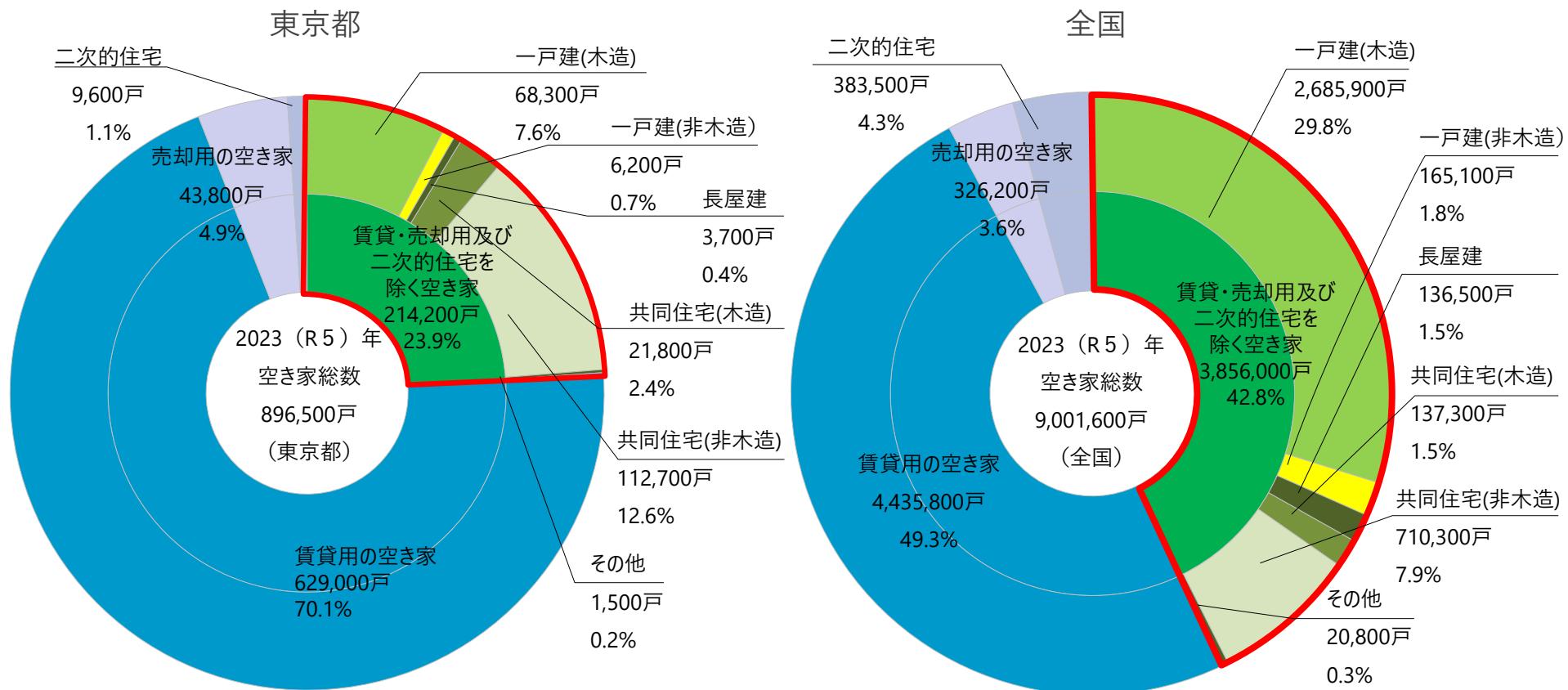


（注）令和5年から「その他の住宅」は、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」に、「賃貸用の住宅」は「賃貸用の空き家」、「売却用の住宅」は「売却用の空き家」に名称を変更

（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。

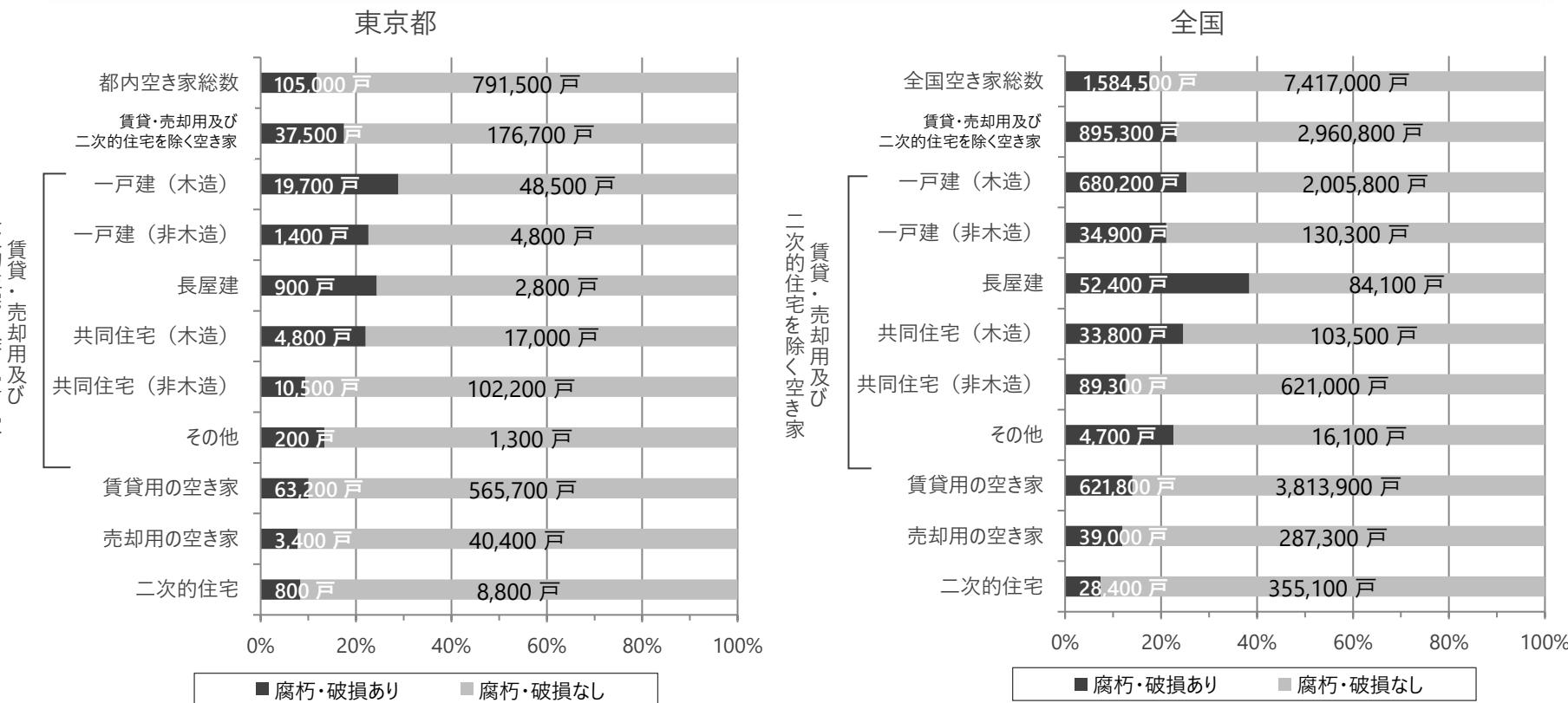


(注) 令和5年から「その他の住宅」は、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」に、
「賃貸用の住宅」は「賃貸用の空き家」、「売却用の住宅」は「売却用の空き家」に名称を変更

(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。

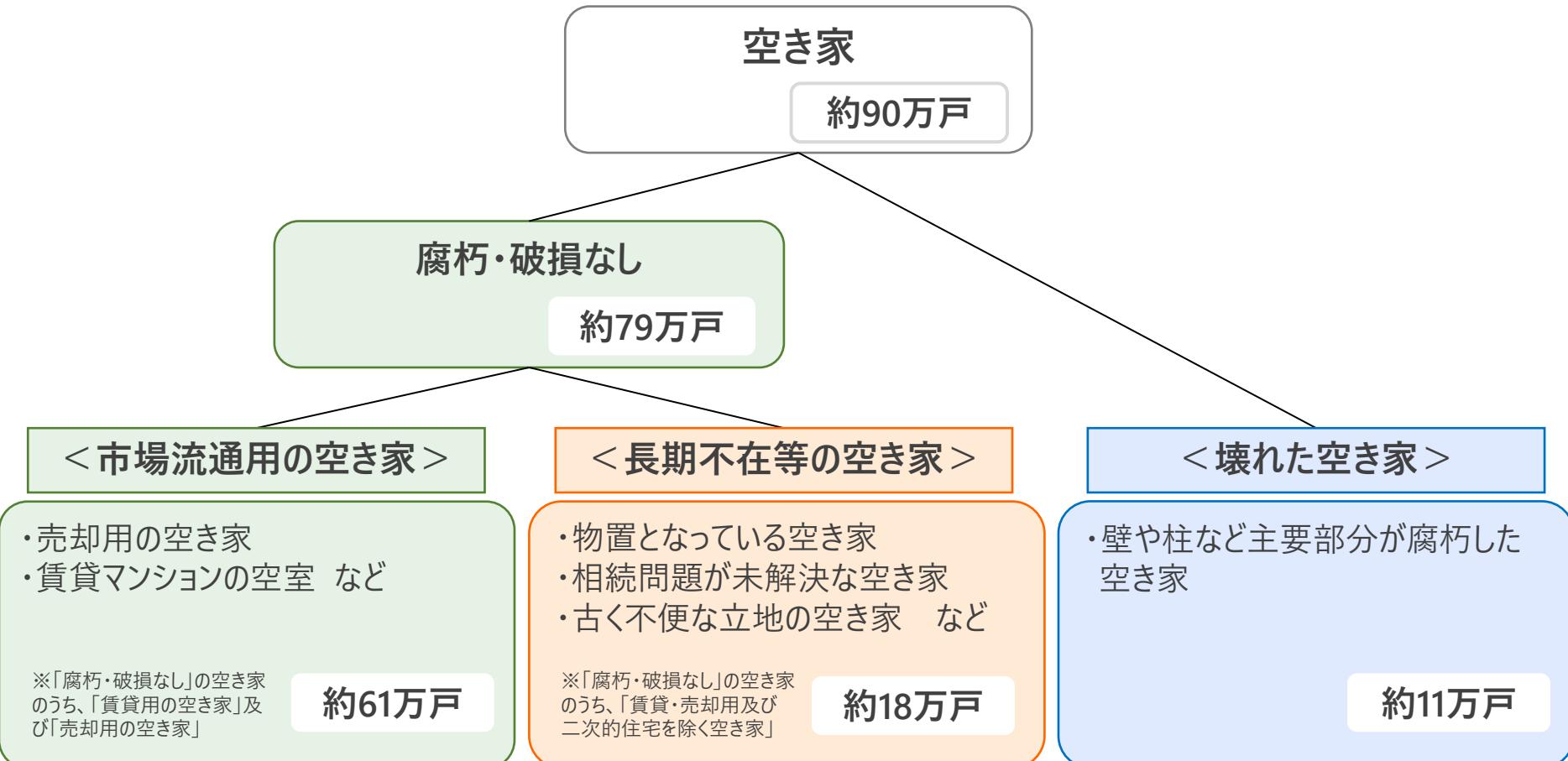


(注) 令和5年から「その他の住宅」は、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」に、「賃貸用の住宅」は「賃貸用の空き家」、「売却用の住宅」は「売却用の空き家」に名称を変更

(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

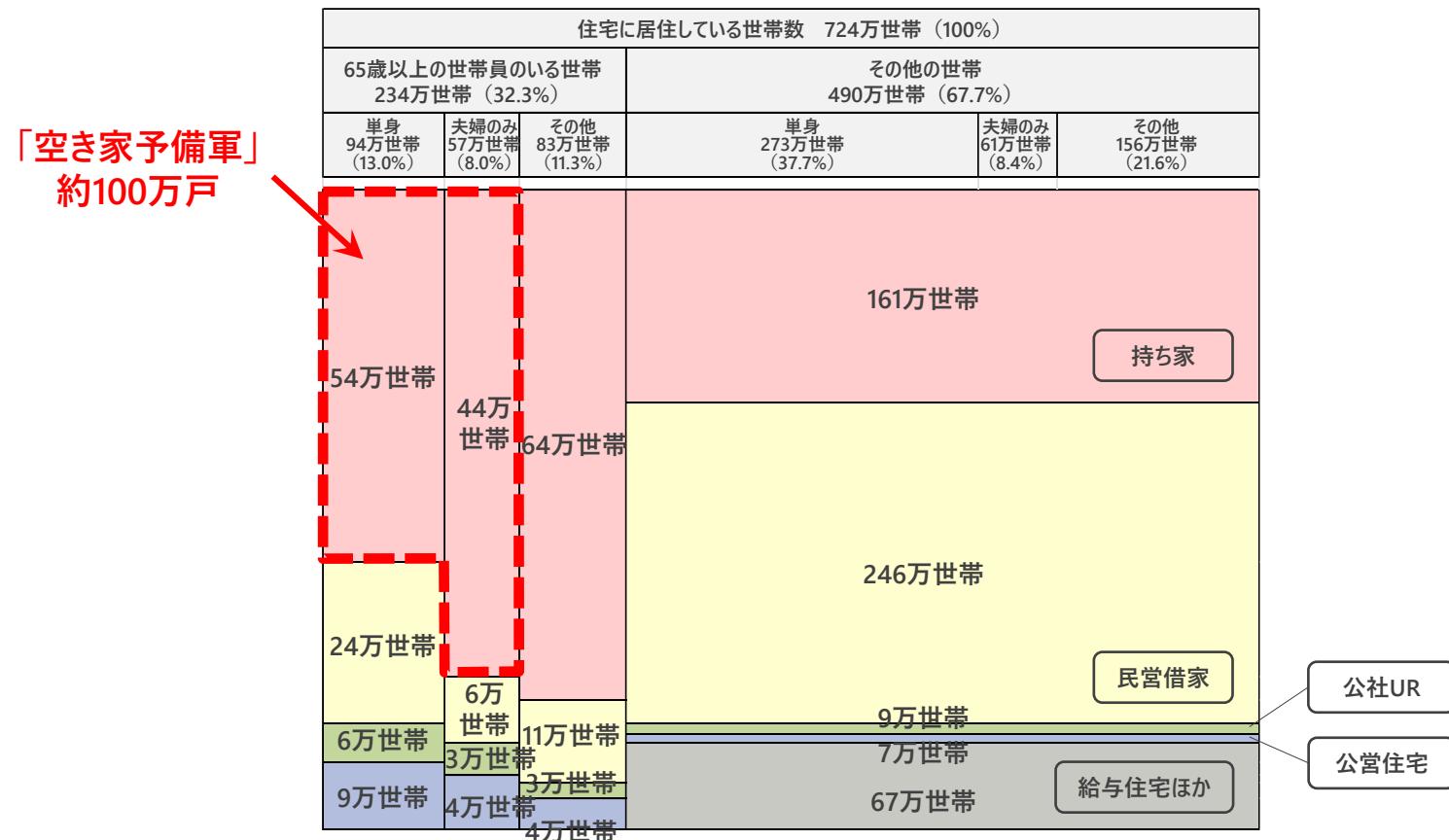


(資料) 戸数は令和5年住宅・土地統計調査／総務省による

2-16 「空き家予備軍」の状況（高齢者世帯の住まいの状況）

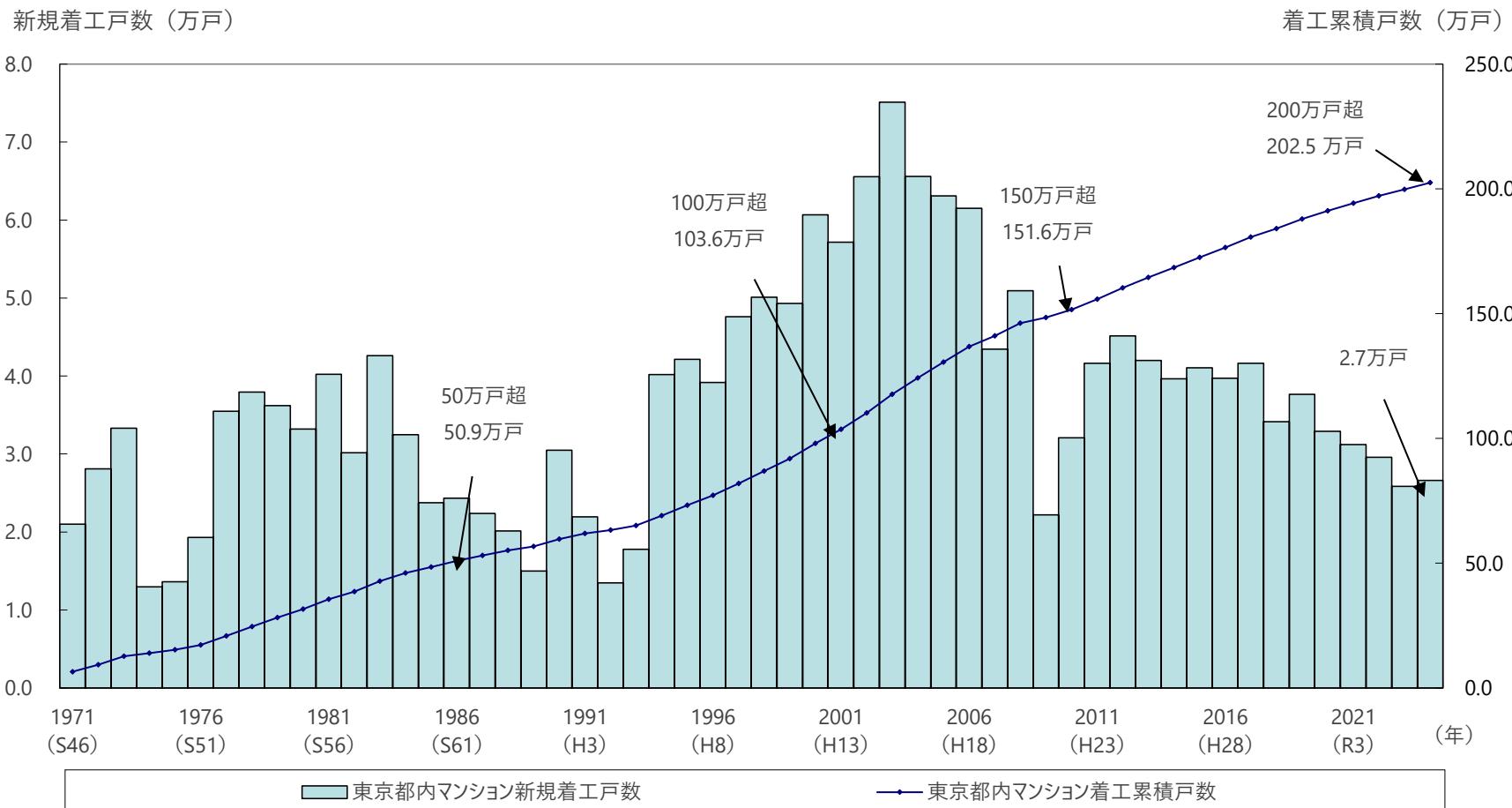
- ◇ 65歳以上の世帯員のいる世帯の住まいの状況は、持ち家は約7割、借家は約3割
 - ◇ このうち、65歳以上の世帯員がいる単身又は夫婦のみ世帯の持ち家（約100万户）は、将来空き家になるおそれがある「空き家予備軍」

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

◇ 2024（R6）年の都内分譲マンションの新規着工戸数は約2.7万戸であり、着工累積戸数は約202.5万戸である。

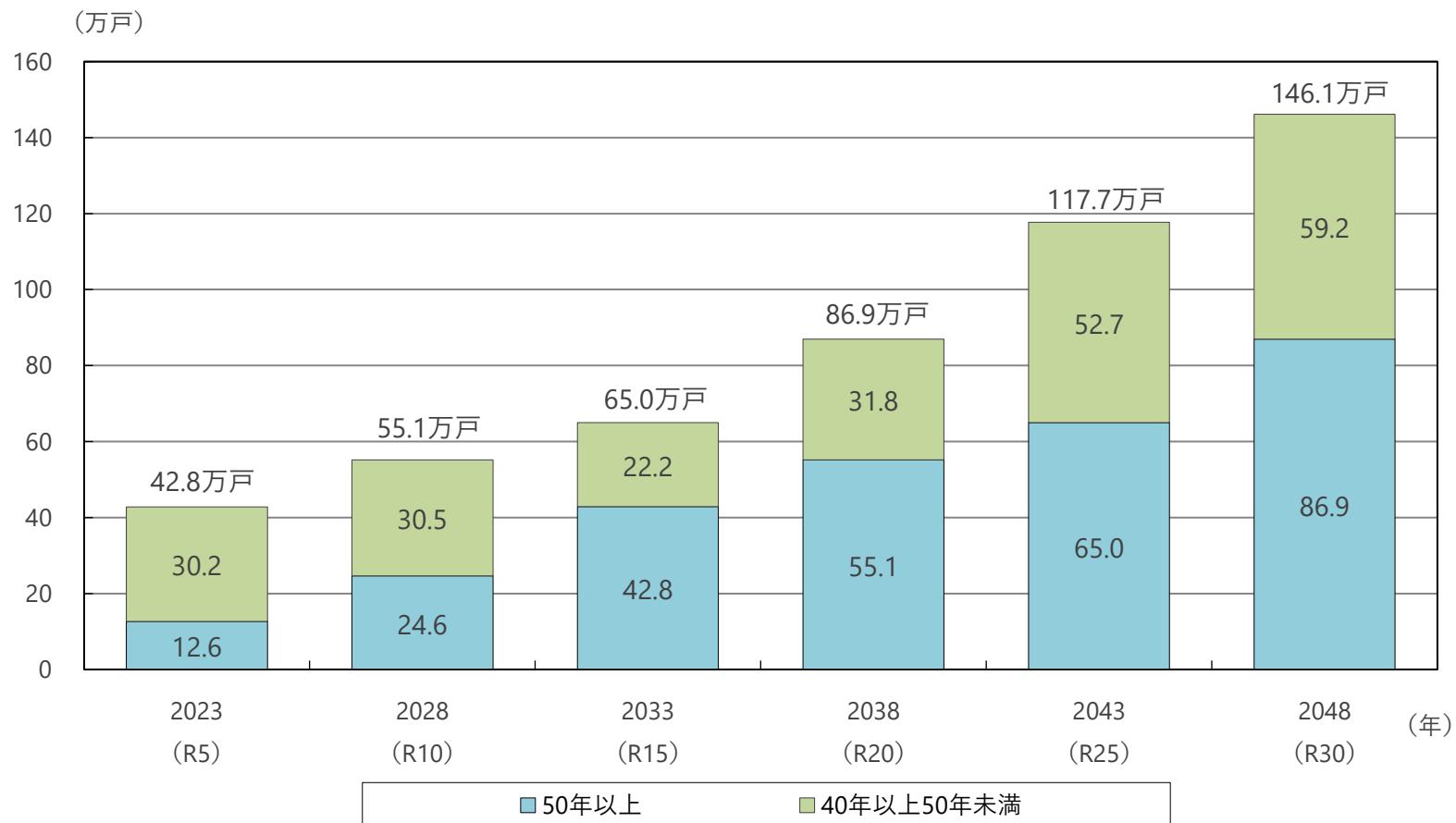


(資料) 住宅・土地統計調査／総務省、住宅着工統計／東京都住宅政策本部を基に作成

(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

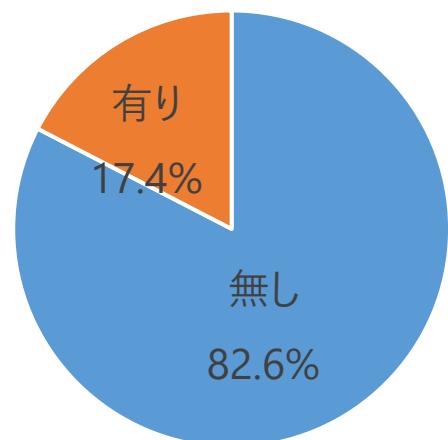
2-19 マンション管理の現状（管理状況届出制度）

- ◇ 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月末時点では、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

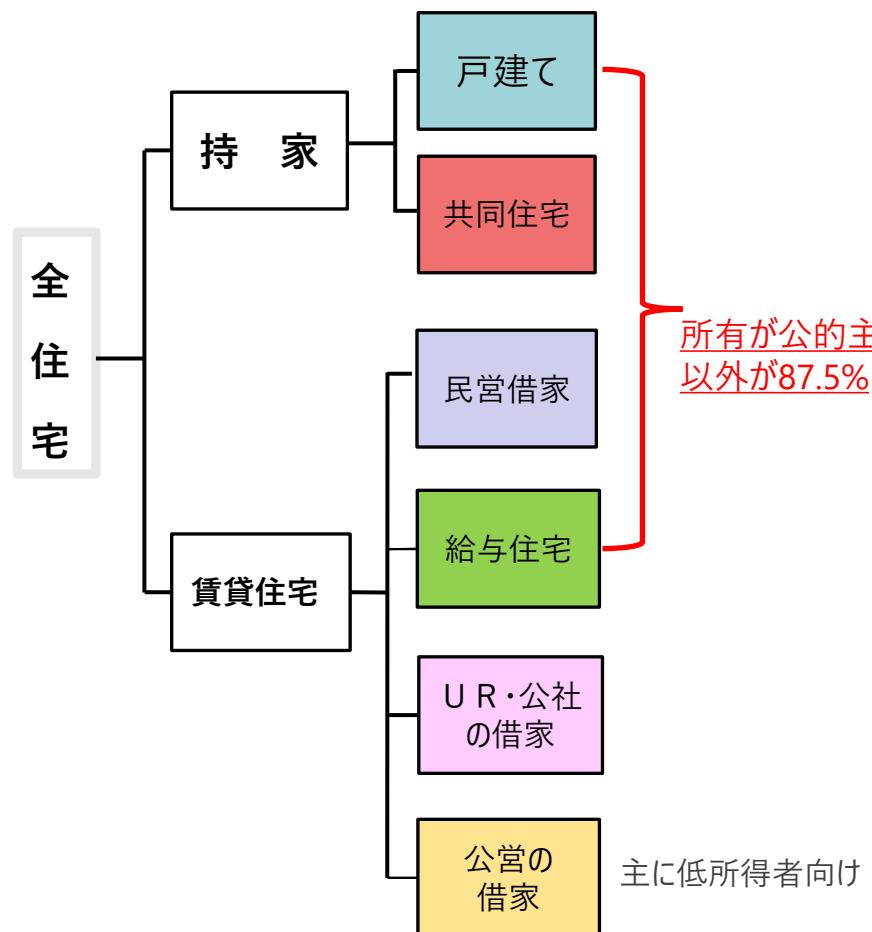
管理組合の有無	なし：5.1%
管理規約の有無	なし：5.0%
修繕積立金の有無	なし：5.6%
修繕の計画的な実施の有無	なし：11.1%

3 公的住宅・セーフティネット住宅ほか

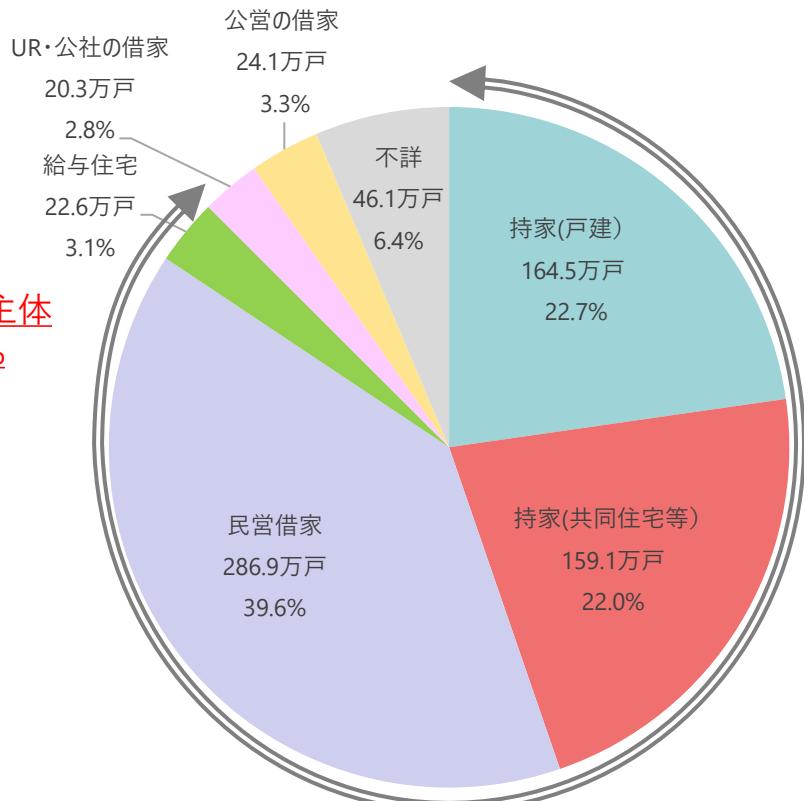
- 3－1 住宅の所有関係別住宅数・割合
- 3－2 公的住宅の管理戸数及び高齢化の状況
- 3－3 都営住宅の管理戸数分布
- 3－4 都営住宅居住者の高齢化推移
- 3－5 都営住宅の過去の応募倍率と応募状況
- 3－6 都営住宅等の建設年度別ストックの状況
- 3－7 公社一般賃貸住宅の建設年度別ストックの状況
- 3－8 公的住宅の耐震化の状況
- 3－9 高齢者の世帯の状況（居住形態、要介護、要支援認定率）
- 3－10 高齢者の住まいの状況（1住宅あたりの延床面積）
- 3－11 高齢者の住替え意向
- 3－12 住宅確保要配慮者の入居に対する状況
- 3－13 高齢者の入居に対する状況
- 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。



住宅の所有関係別住宅数・割合（東京都）



(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%

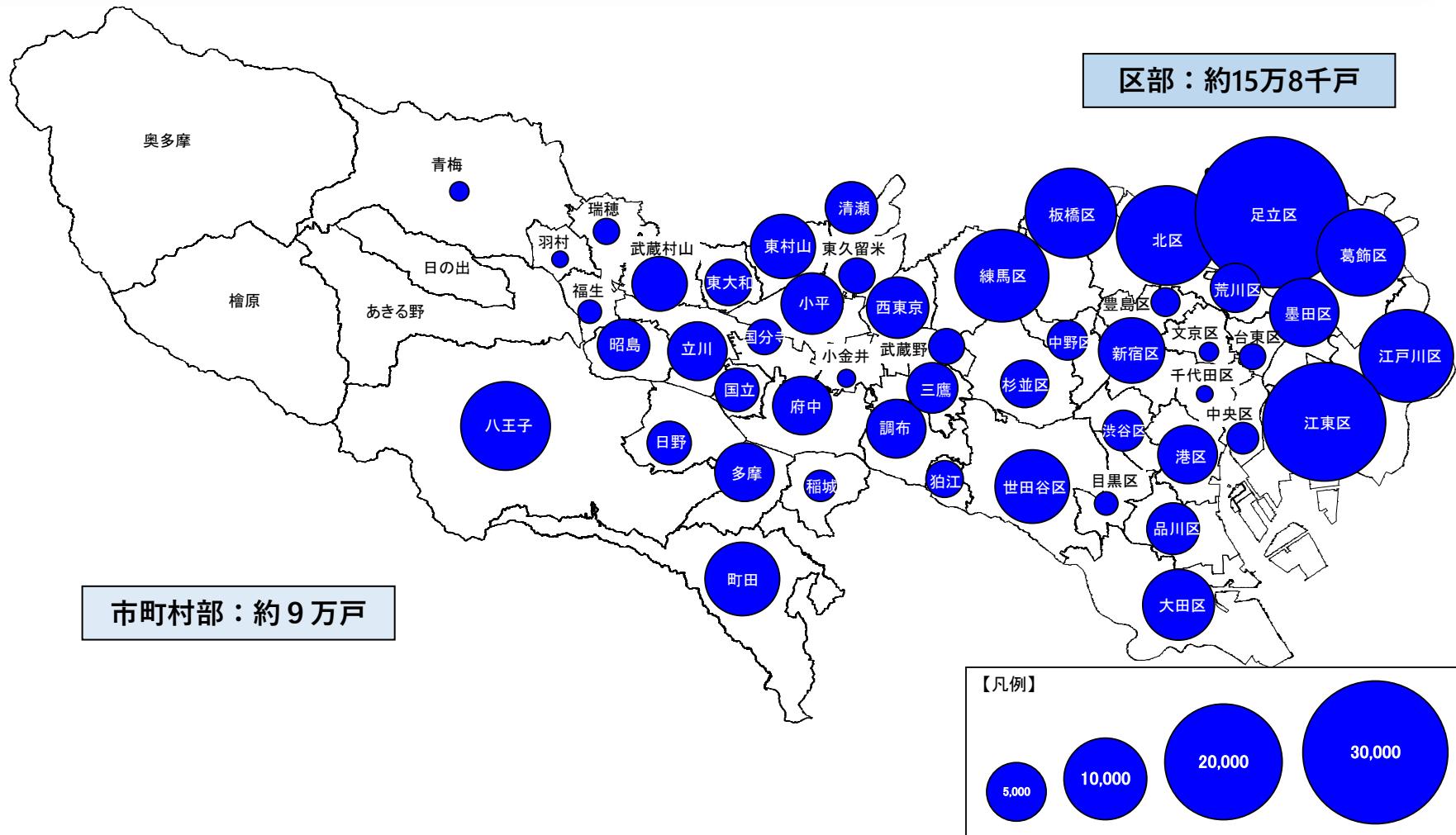
(資料) 都営住宅 - 東京都住宅政策本部、公社住宅 - 東京都住宅供給公社、都市機構賃貸住宅 - 都市再生機構

- (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

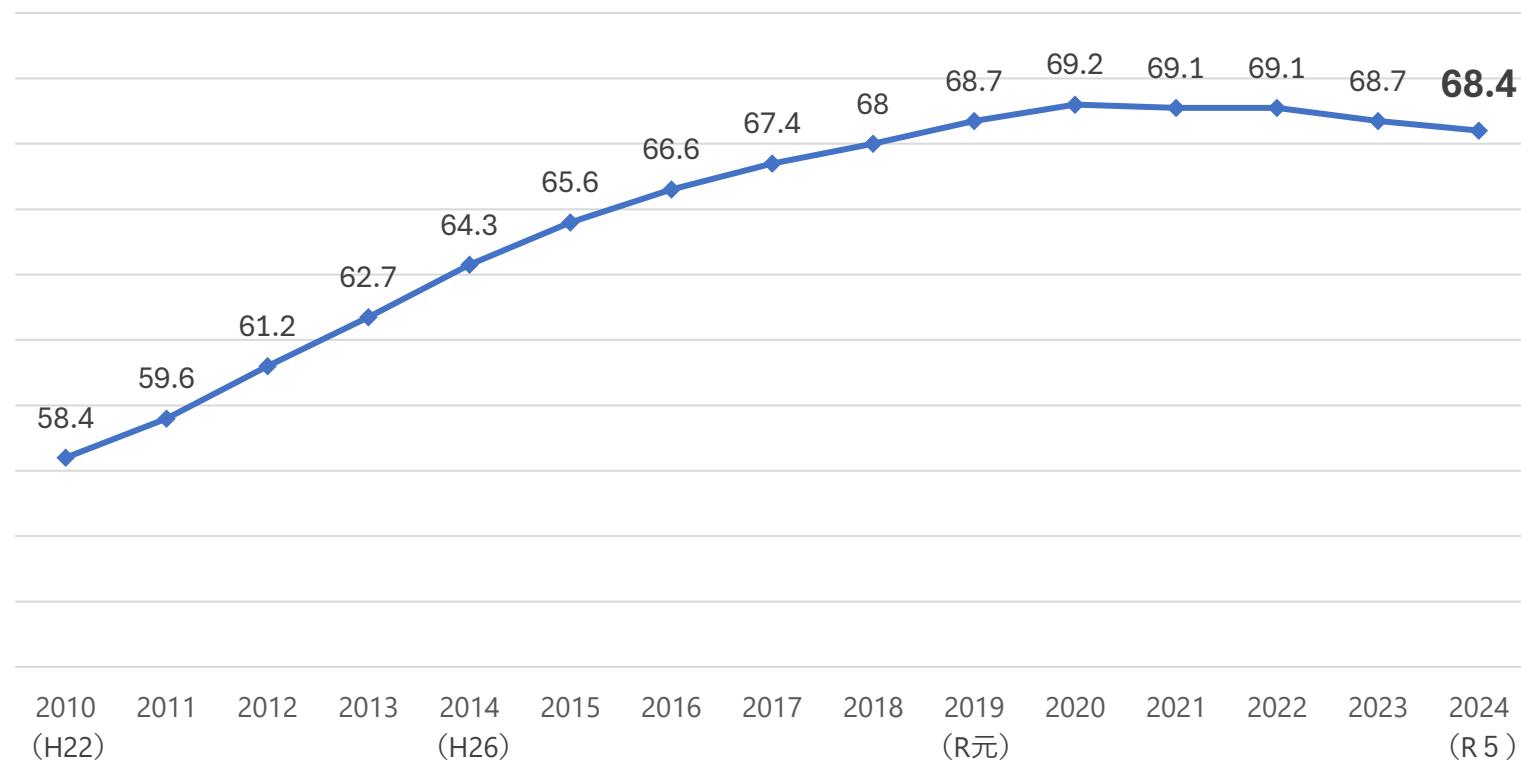
◇ 都営住宅の管理戸数は、約25万戸。



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%

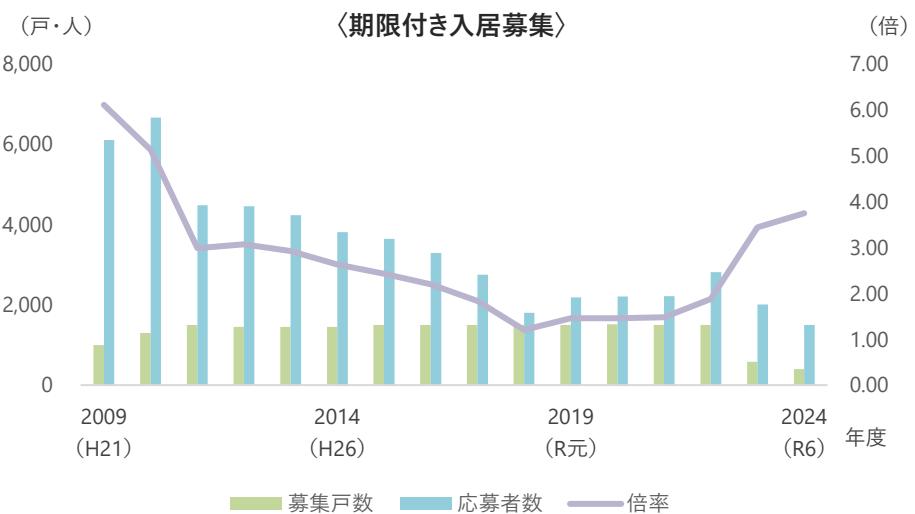
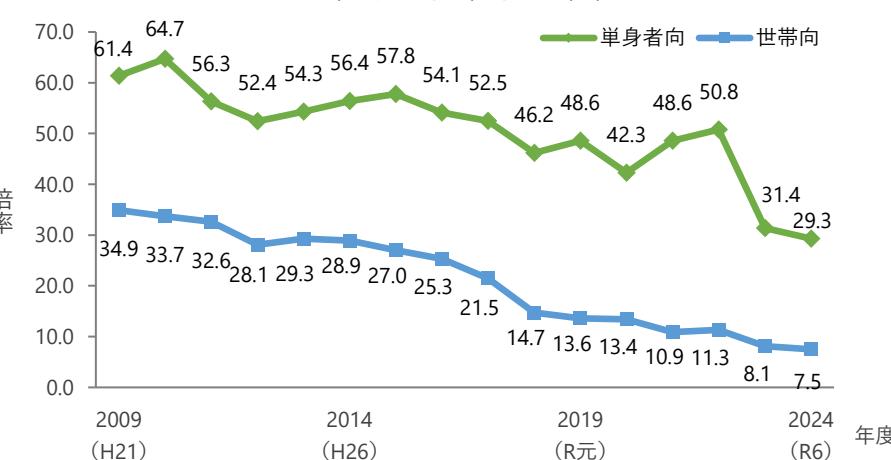
【名義人が65歳以上の世帯数の割合（%）】



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

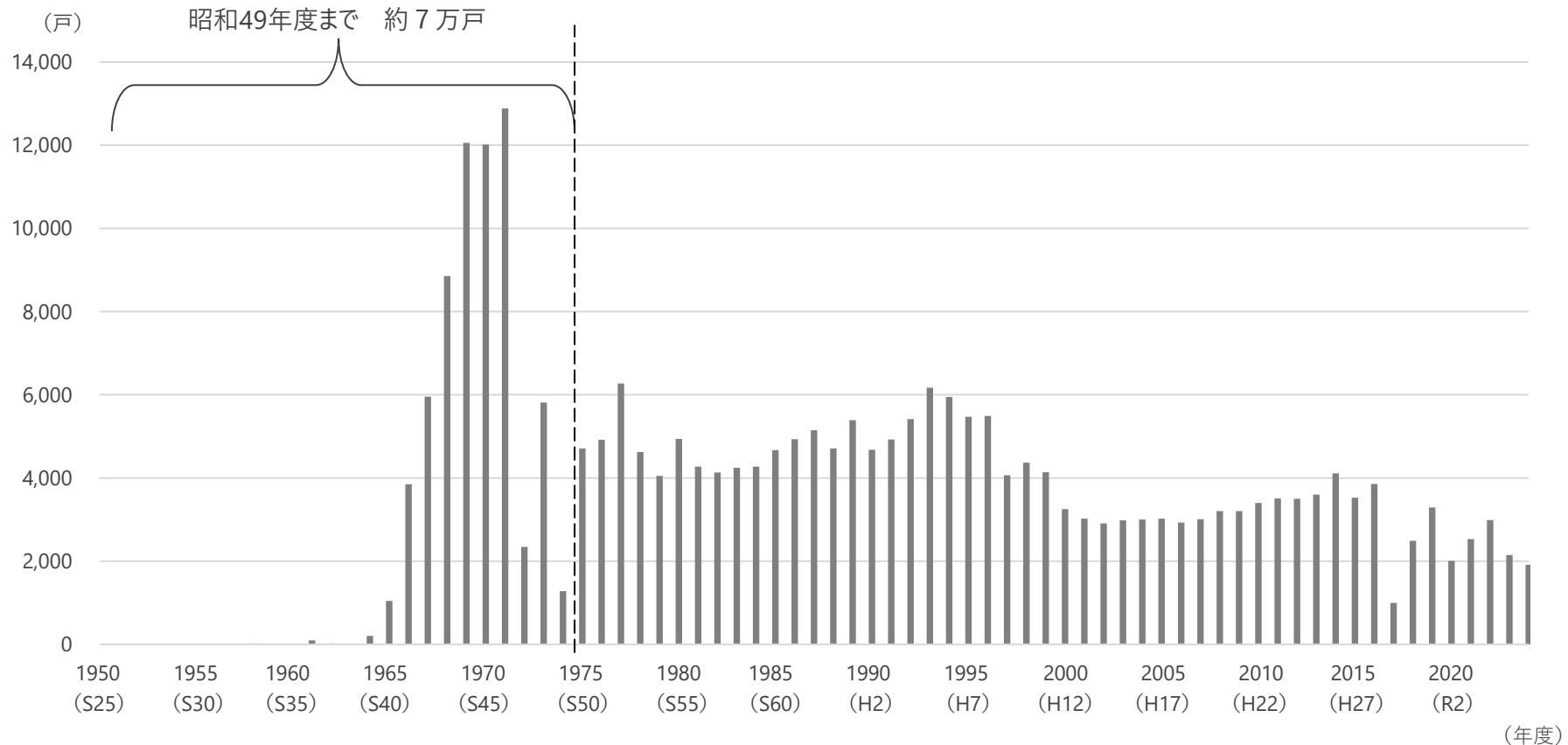
◎期限付き入居募集（若年夫婦・子育て世帯向）

	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。

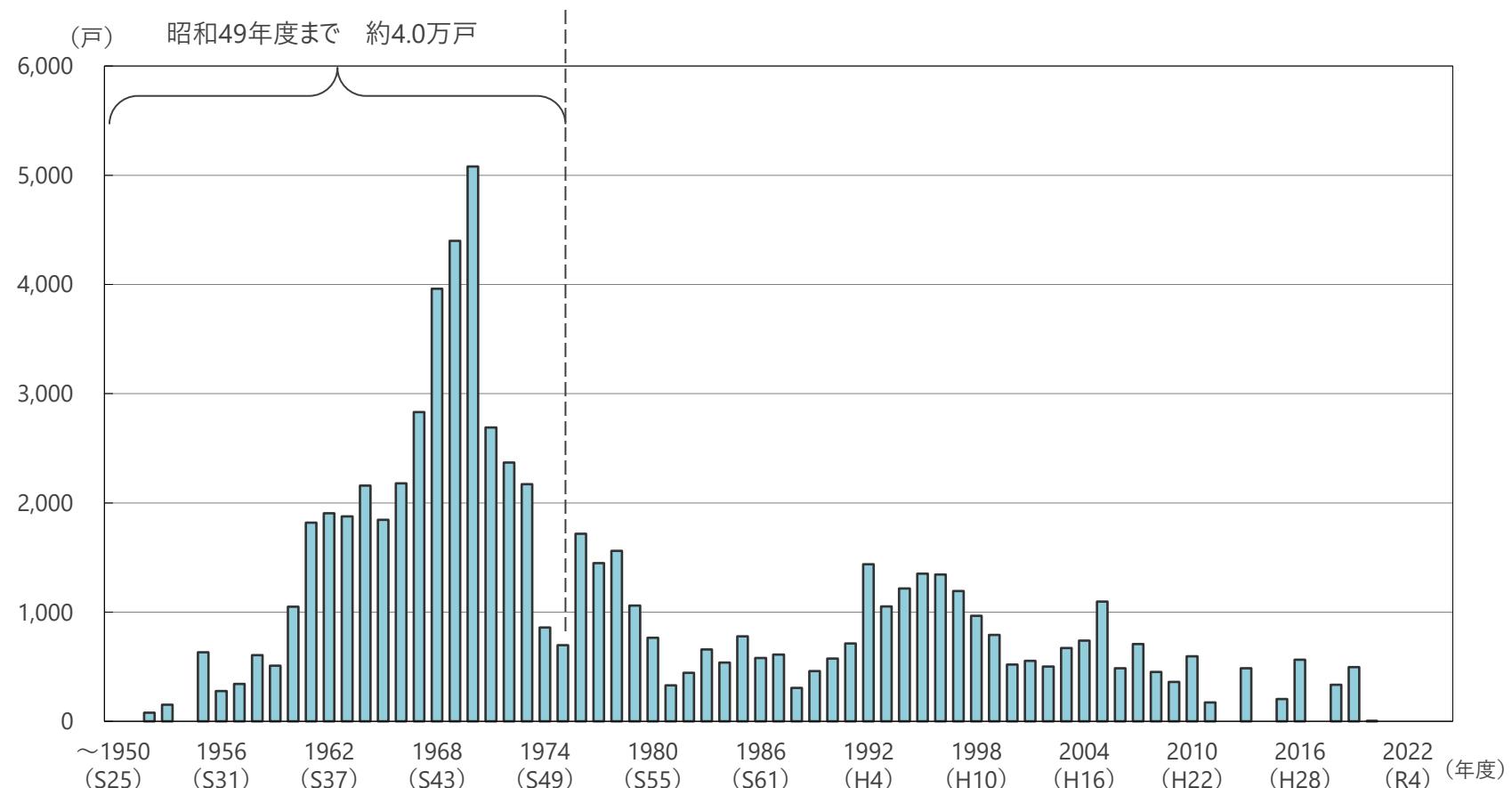


(資料) 東京都住宅政策本部 (2025 (R7) 年 3月31日現在)

(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 (2025 (R7) 年 3月末時点)

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。

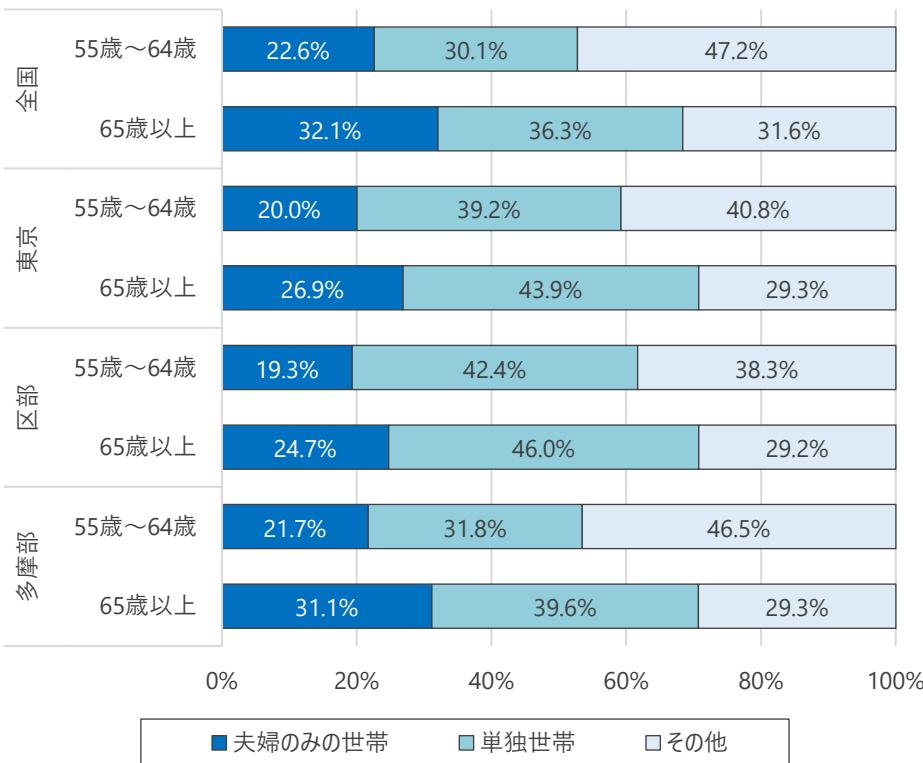
（資料）東京都住宅政策本部

- 公社住宅は、2020（R2）年度に耐震化率100%を達成

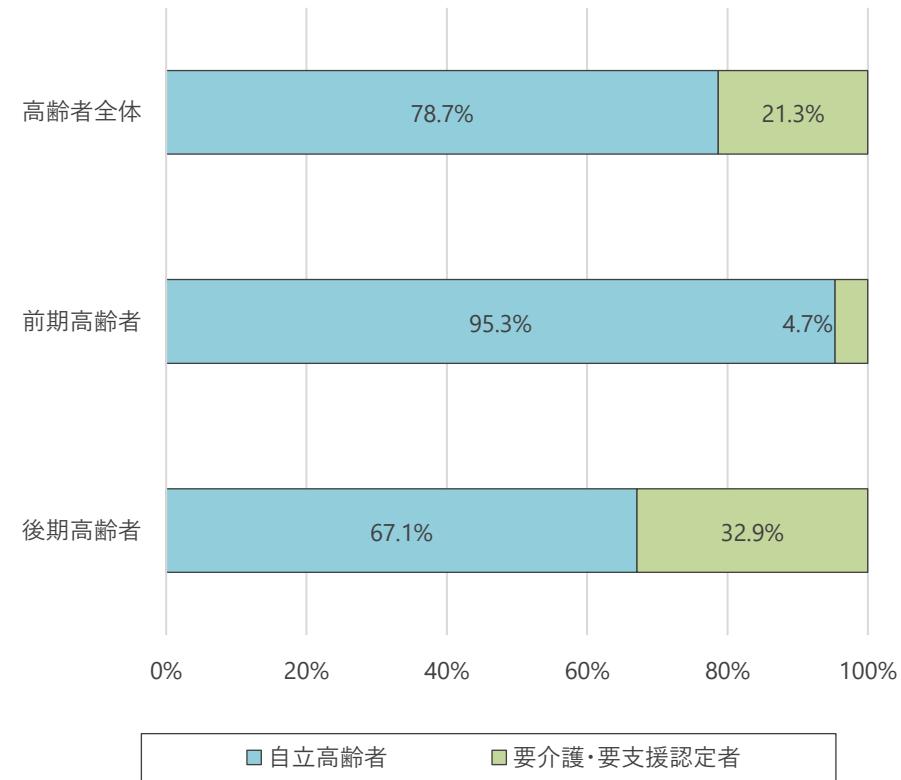
3-9 高齢者の世帯の状況（居住形態、要介護、要支援認定率）

- ◇ 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



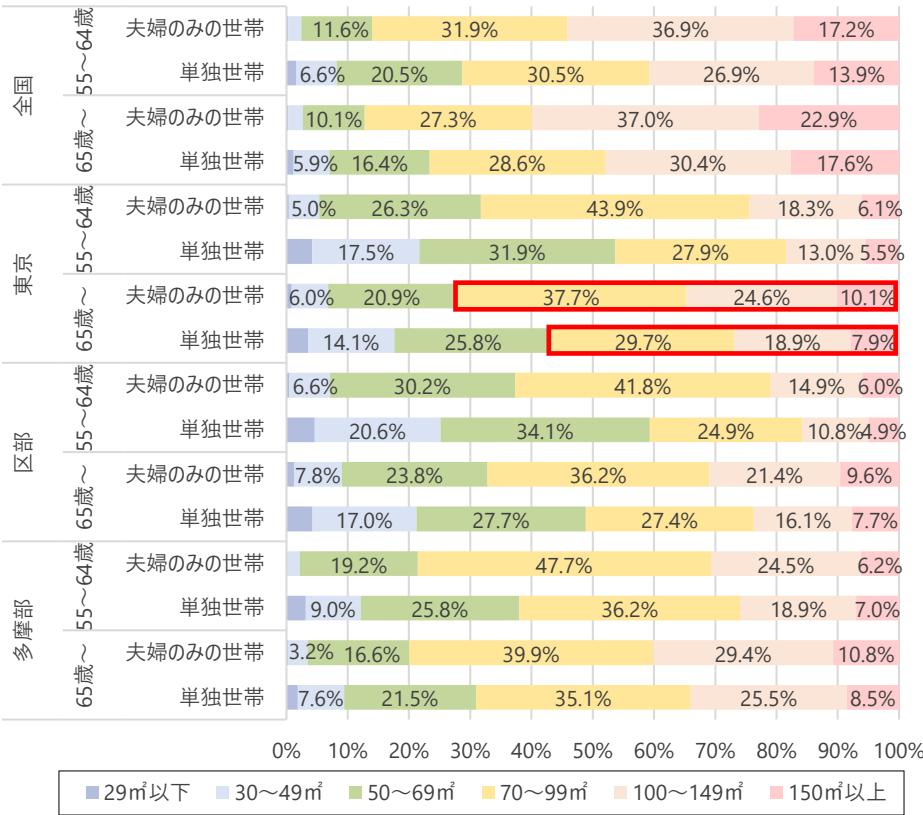
東京都の要介護・要支援認定率



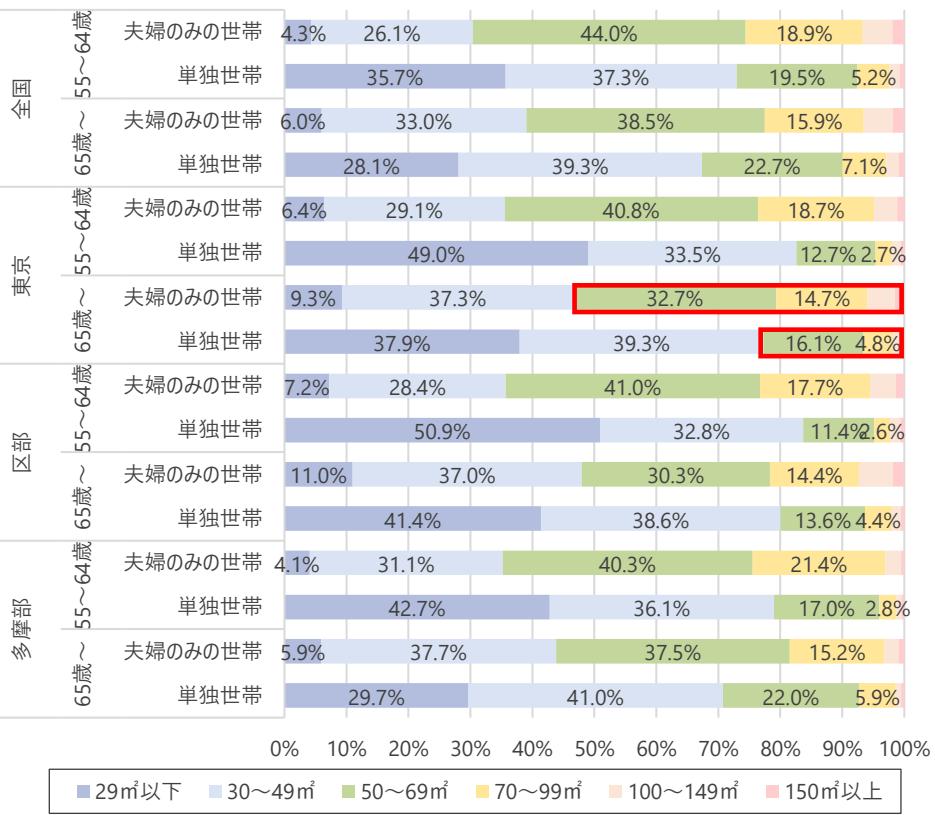
3-10 高齢者の住まいの状況（1住宅当たりの延床面積）

- 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70m²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50m²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

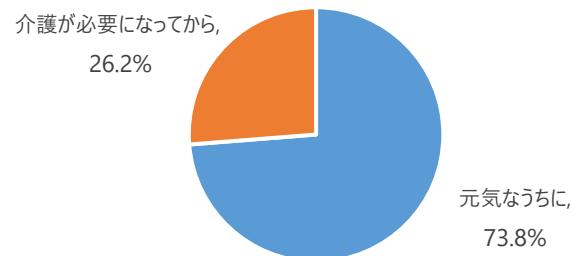


(資料) 令和5年住宅・土地統計調査／総務省を基に作成

3-11 高齢者の住替え意向

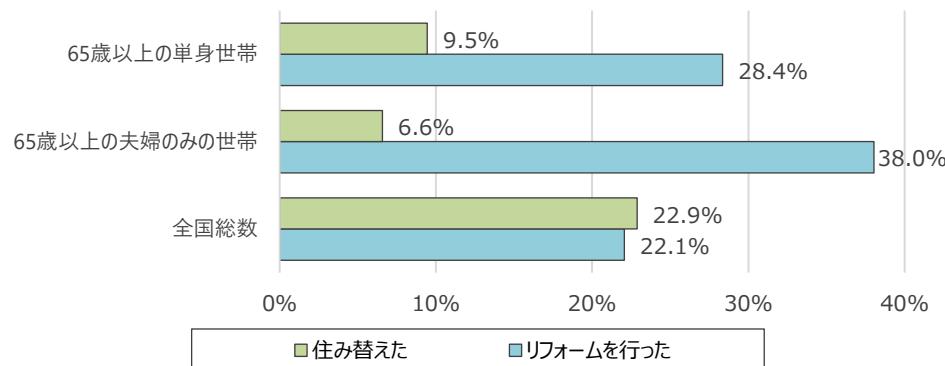
- ◇ 元気なうちに住替えをしたいと考える高齢者は7割以上いるが、実際に住替えを行った高齢者は1割以下
- ◇ 全国的にみると、55歳～64歳の世帯も65歳以上の世帯も、近年賃貸住宅に住み替えた割合が増加している。

高齢者の住替えの時期



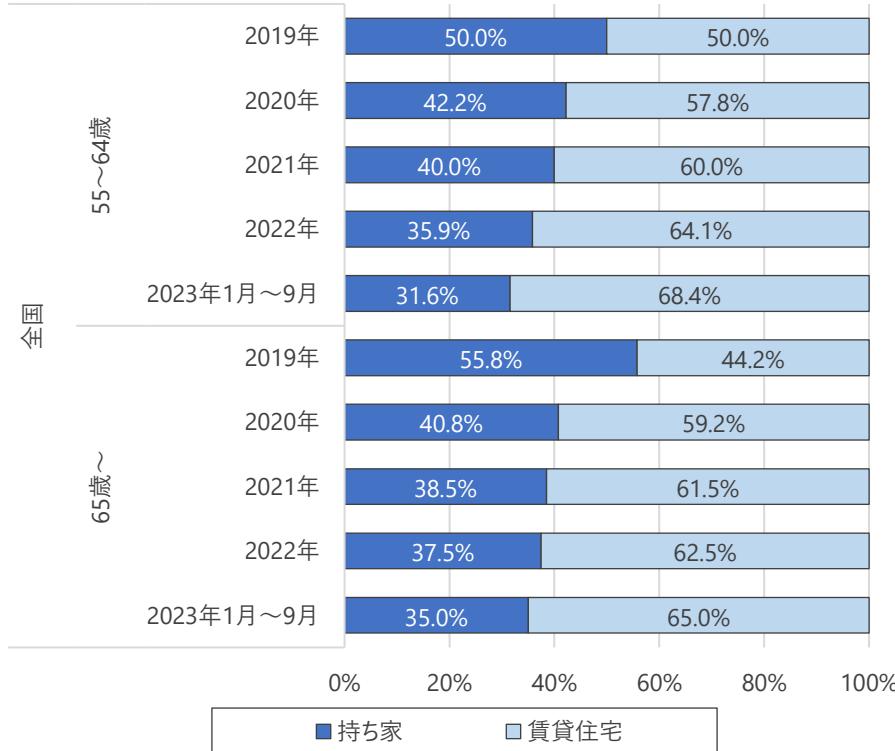
(資料)「高齢消費者の住まいに関する意識調査結果」(2022年8月調査)／(公社)全国有料老人ホーム協会・(一社)高齢者住宅協会を基に作成

過去5年間の住替え実績



(資料)平成30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

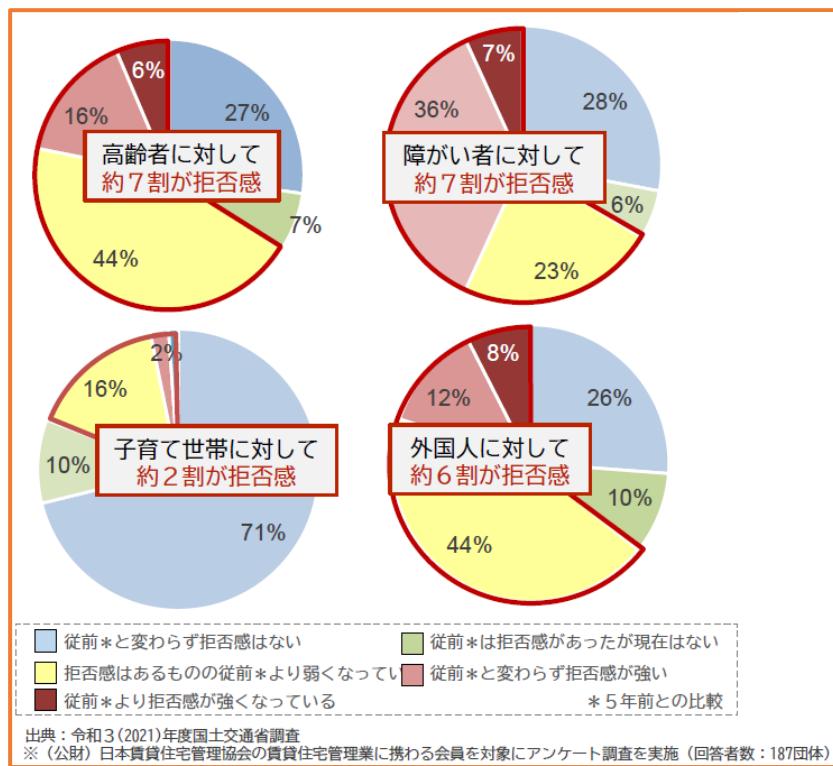


(資料)令和5年住宅・土地統計調査／総務省を基に作成

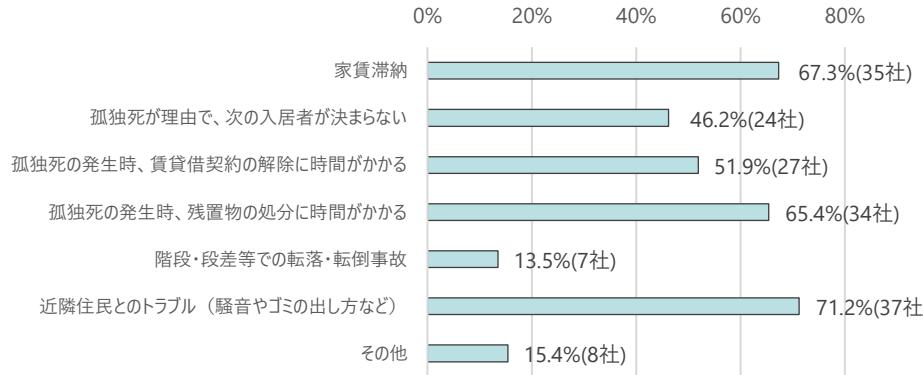
3-12 住宅確保要配慮者の入居に対する状況

- ◇ 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」

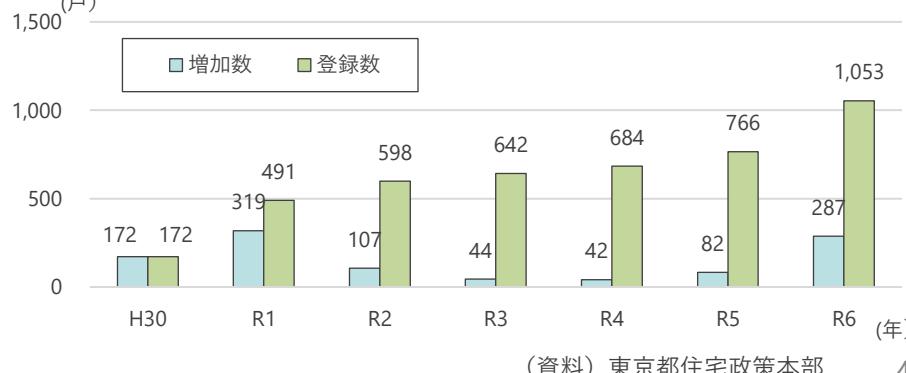
住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人（大家等）の意識



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



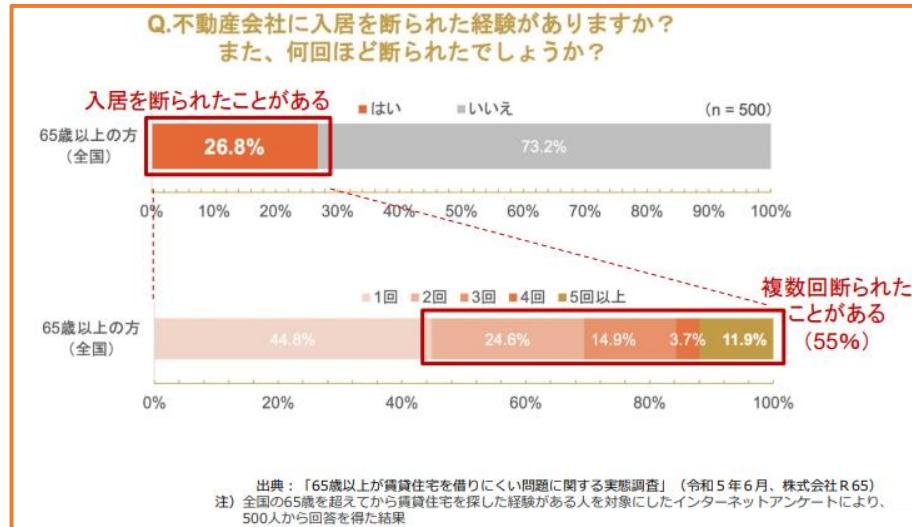
東京ささエール住宅（専用住宅）の登録戸数



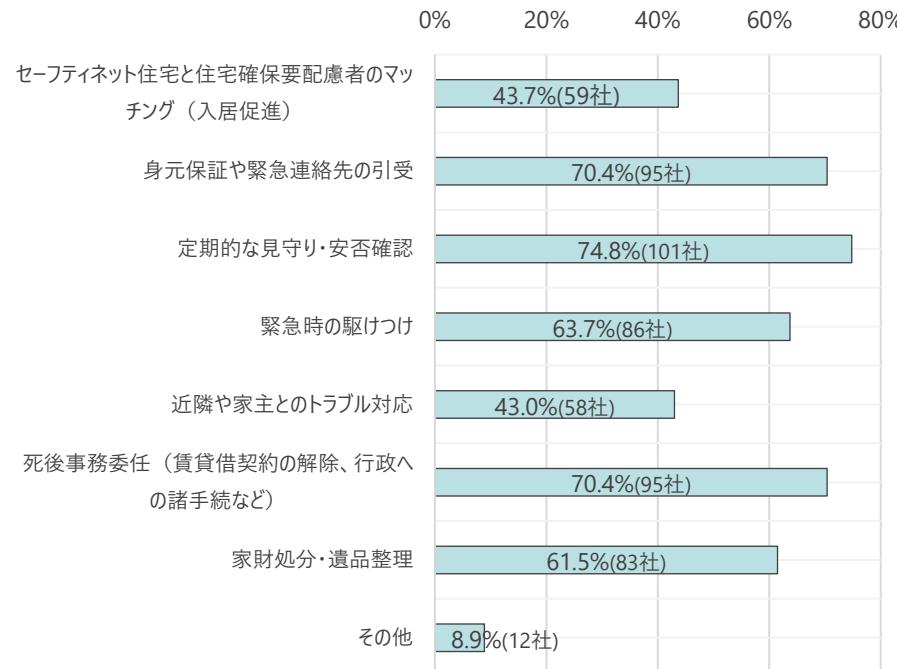
3-13 高齢者の入居に対する状況

- ◇ 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

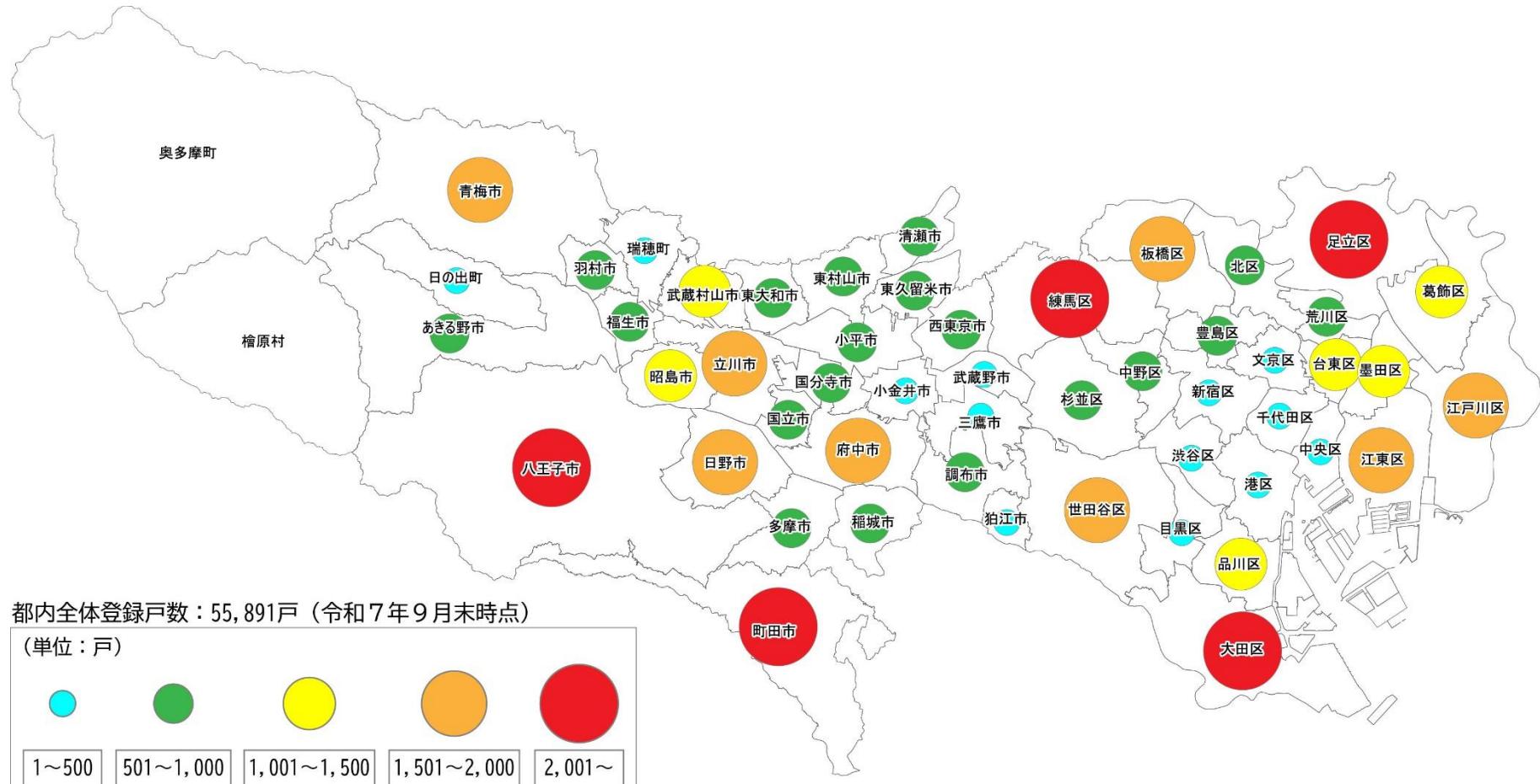


(資料) 令和7年度 改正住宅セーフティネット法等に関する全国説明会資料（令和7年6月）／厚生労働省・国土交通省 拠点

(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

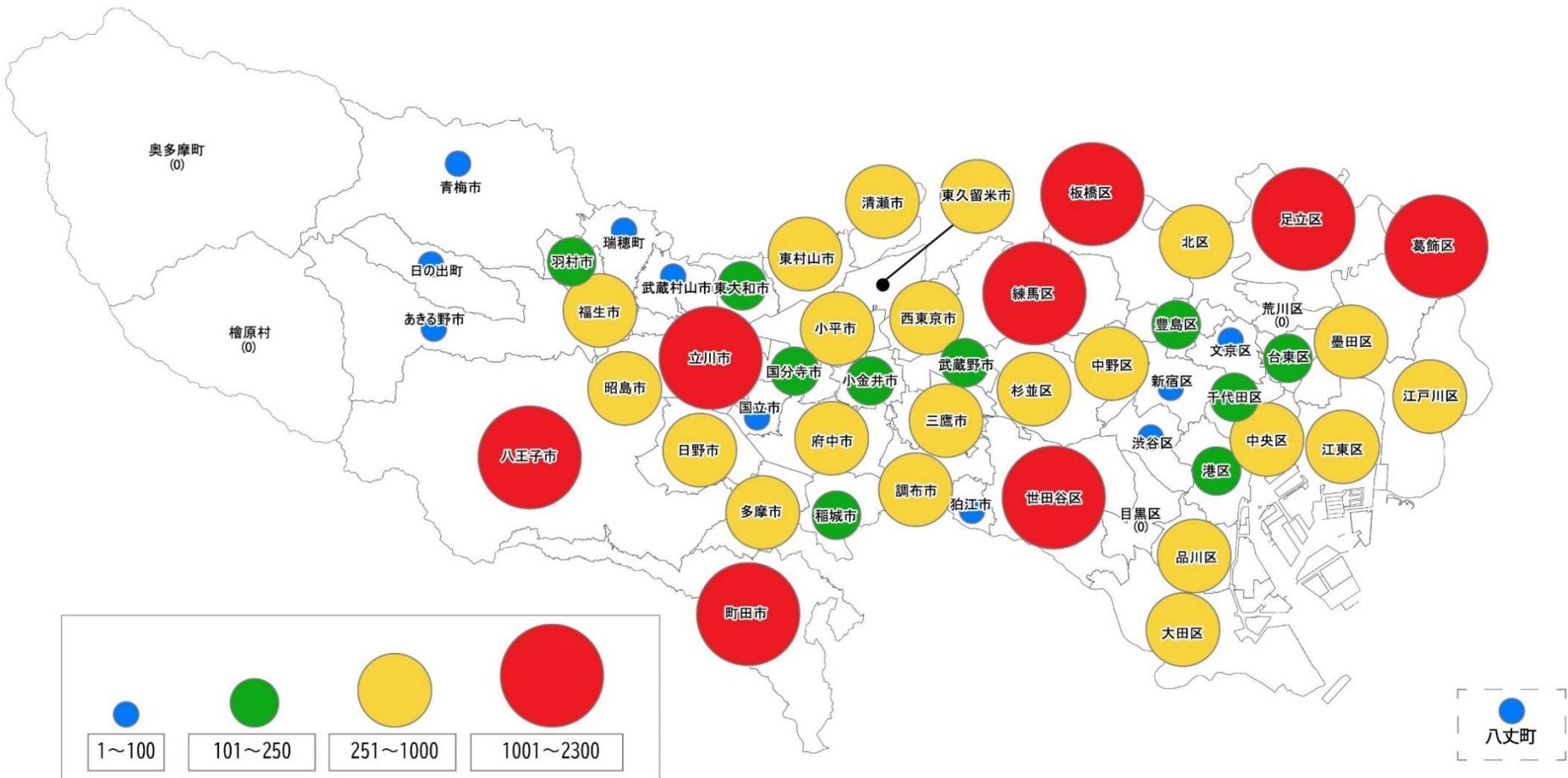
◇ 区市町村により登録戸数に差がみられる。



(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。



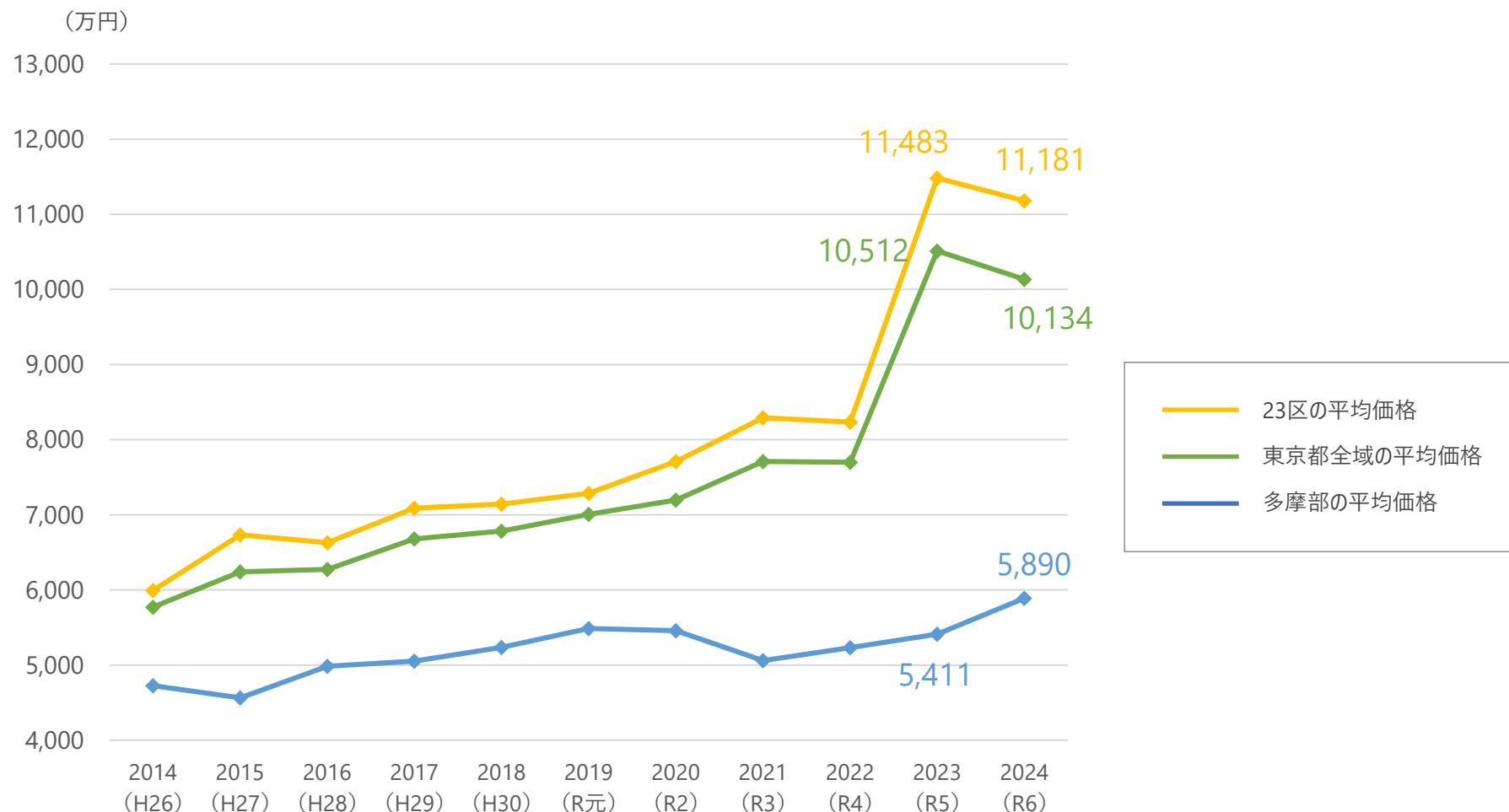
(資料) 東京都住宅政策本部調べ (2025 (R7) 年 3月31日時点)

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 – 1 地域別新築マンション価格の推移

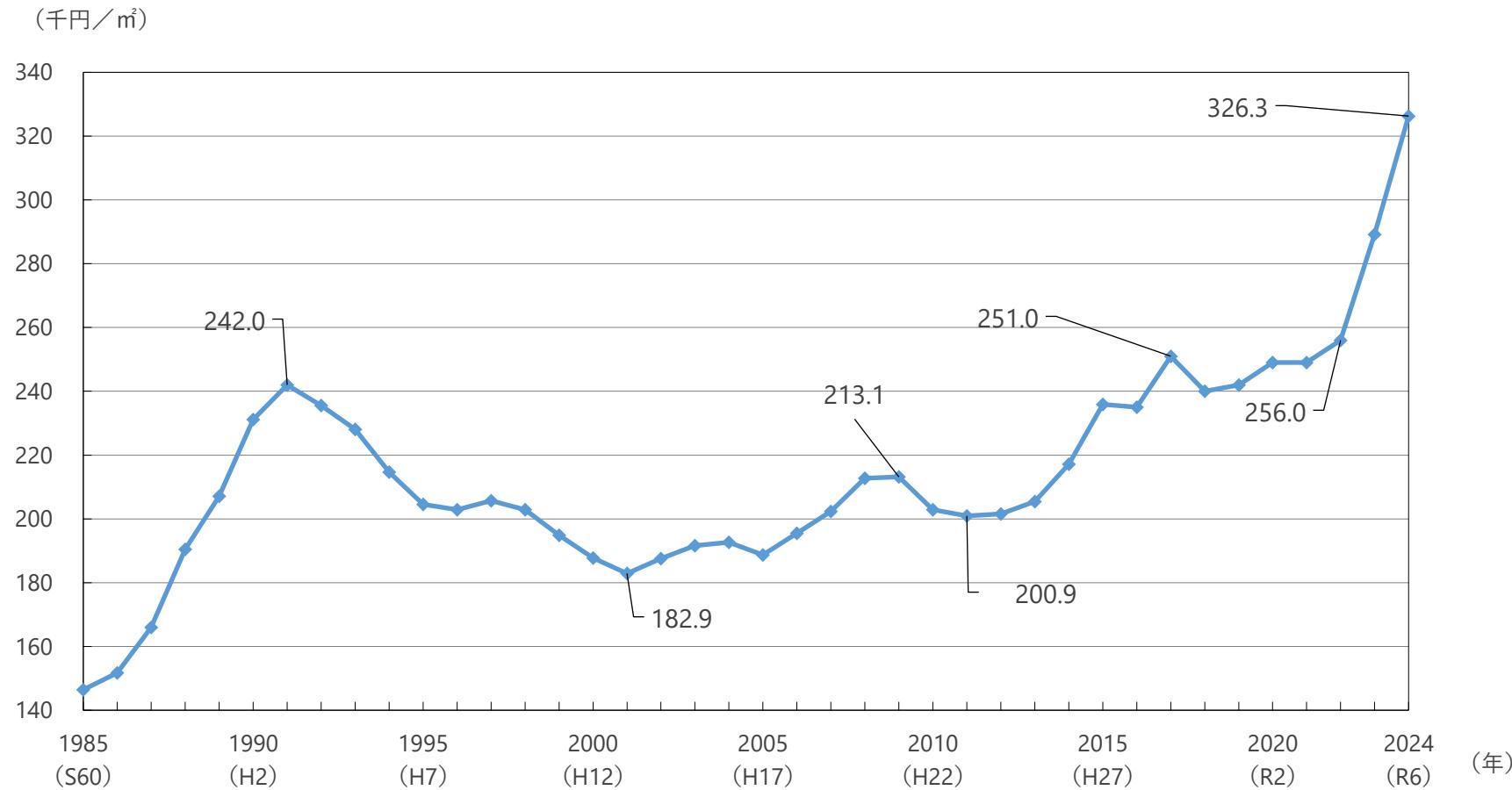
- ◇ この10年間で都内新築マンション価格は上昇
- ◇ 区部では近年の価格上昇が顕著である一方、都下の上昇率は緩やか



出典：不動産経済研究所公表データより作成

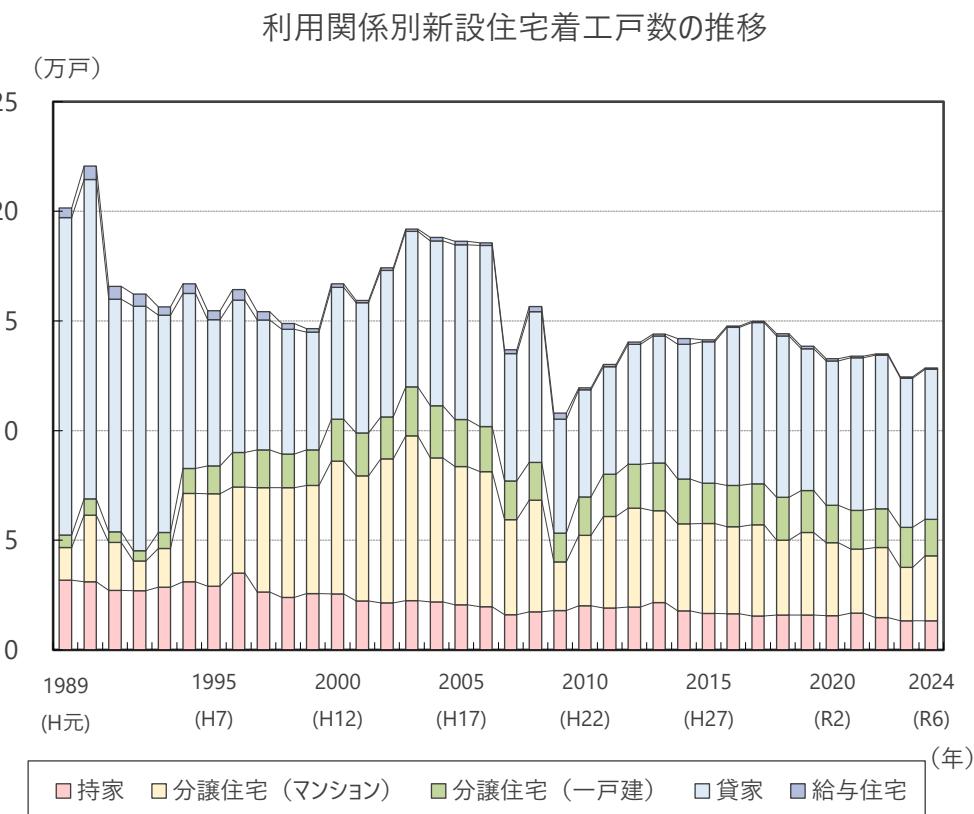
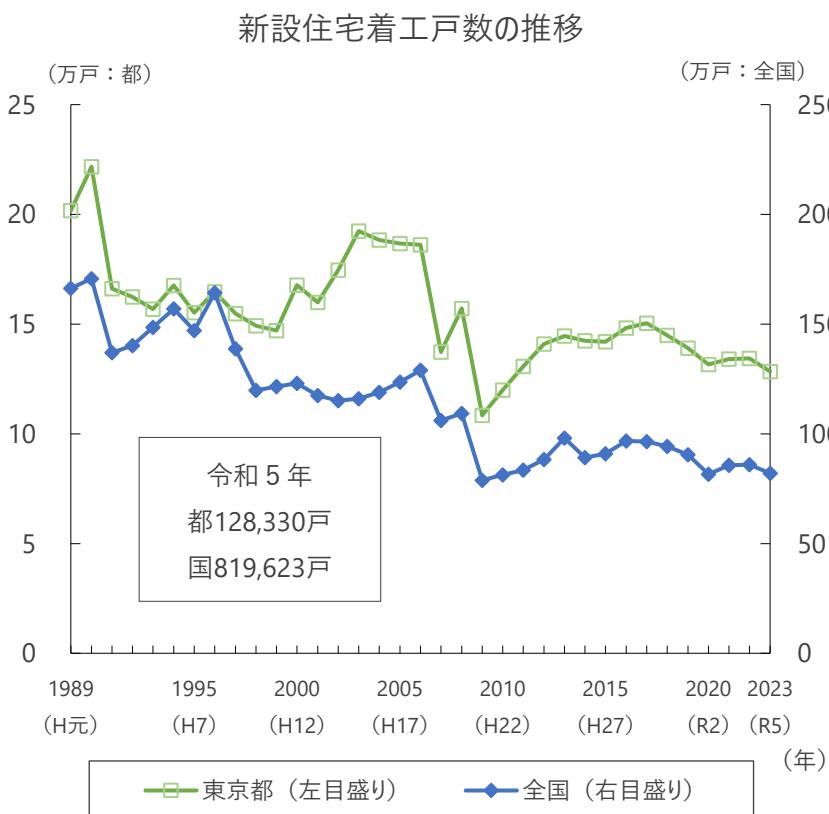
4-2 建築費の推移

◇ 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、2024（R6）年には、30万円／m²を超えている。



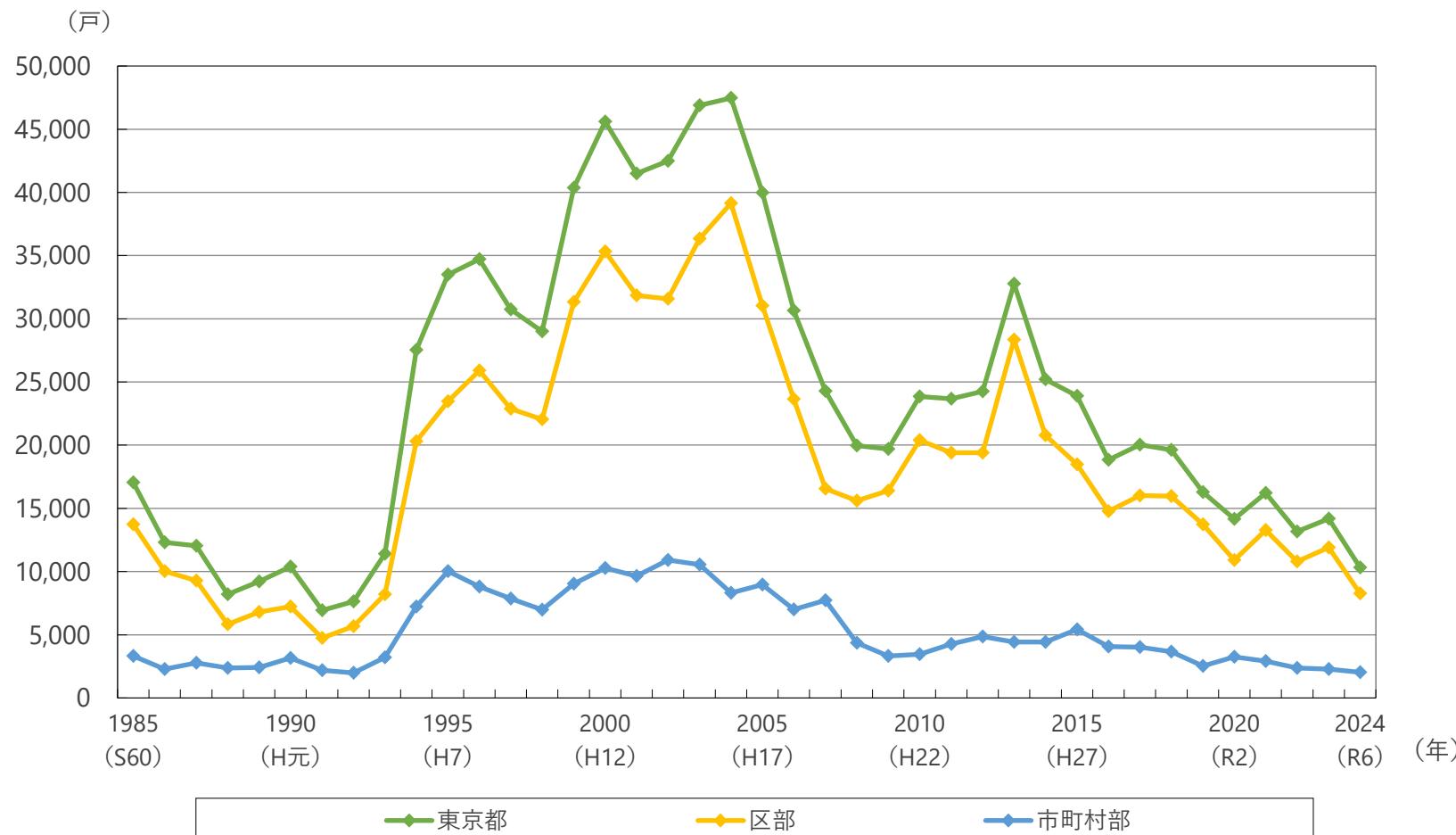
4-3 新設住宅着工戸数の推移及び利用関係別新設住宅着工戸数の推移

- ◇ 2023 (R5) 年の新設住宅着工戸数は、128,330戸となり、対前年比4.5%の減少となつた。
- ◇ 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。



4-4 新築分譲マンションの販売戸数

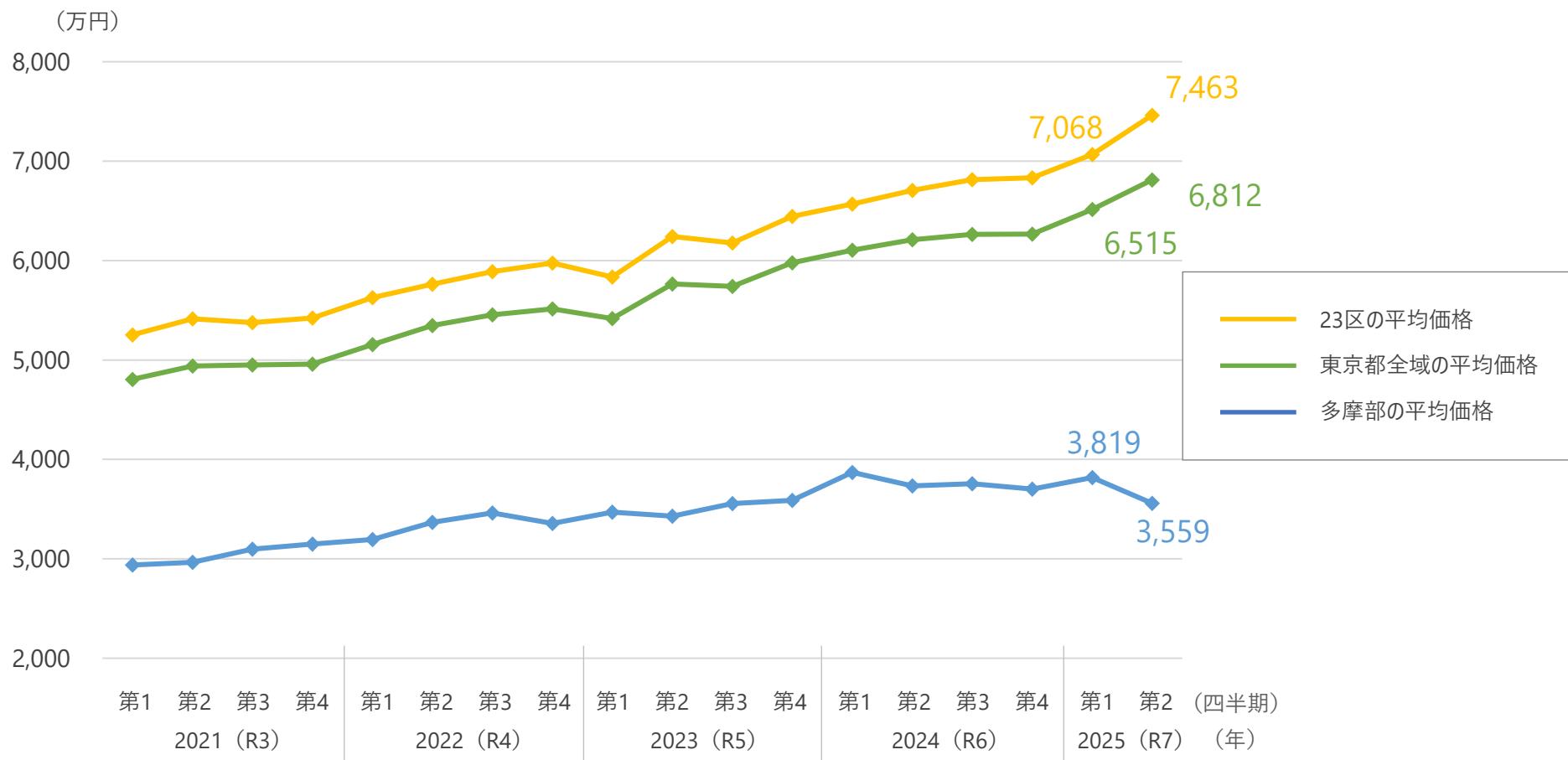
◇ マンションの販売戸数は減少傾向



(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

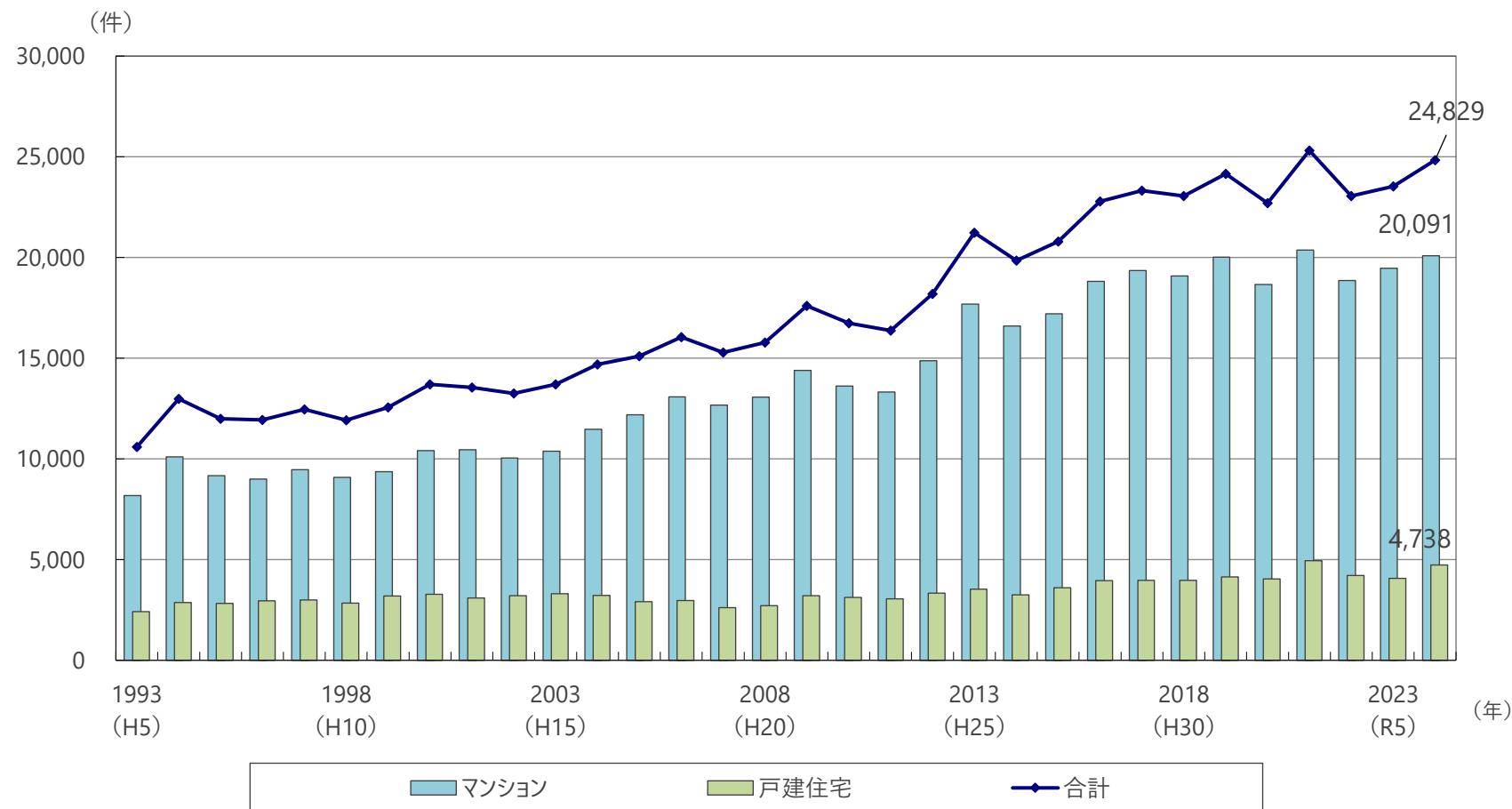
- ◇ 中古マンション価格も近年は上昇傾向にあるが、従来から地域による価格差が大きい
- ◇ 近年の都内全域の平均価格上昇は区部での上昇が要因。多摩部では大きな上昇は見られない。



(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

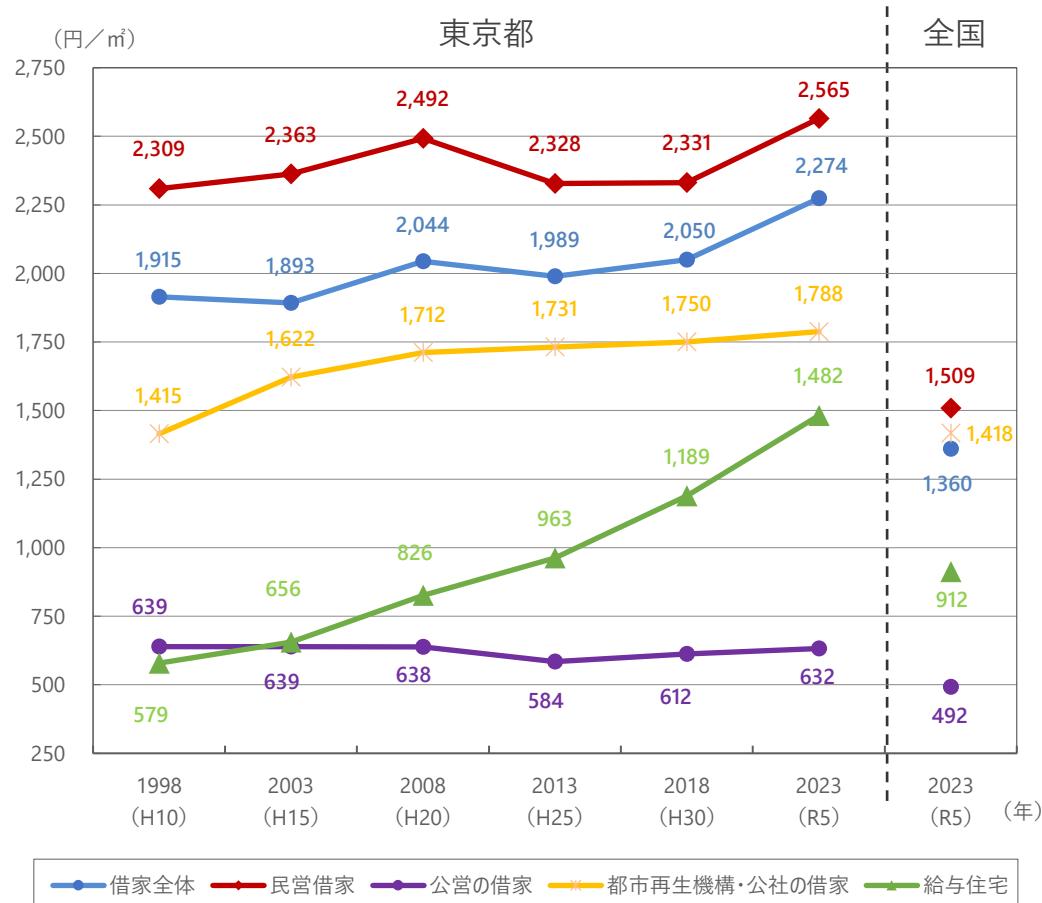
- 既存住宅の成約件数は、全体では増加傾向となっている（マンションは増加傾向、戸建住宅は横ばい）。



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1m²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1m²当たり平均家賃の推移



2023（R5）年 戸当たり平均家賃

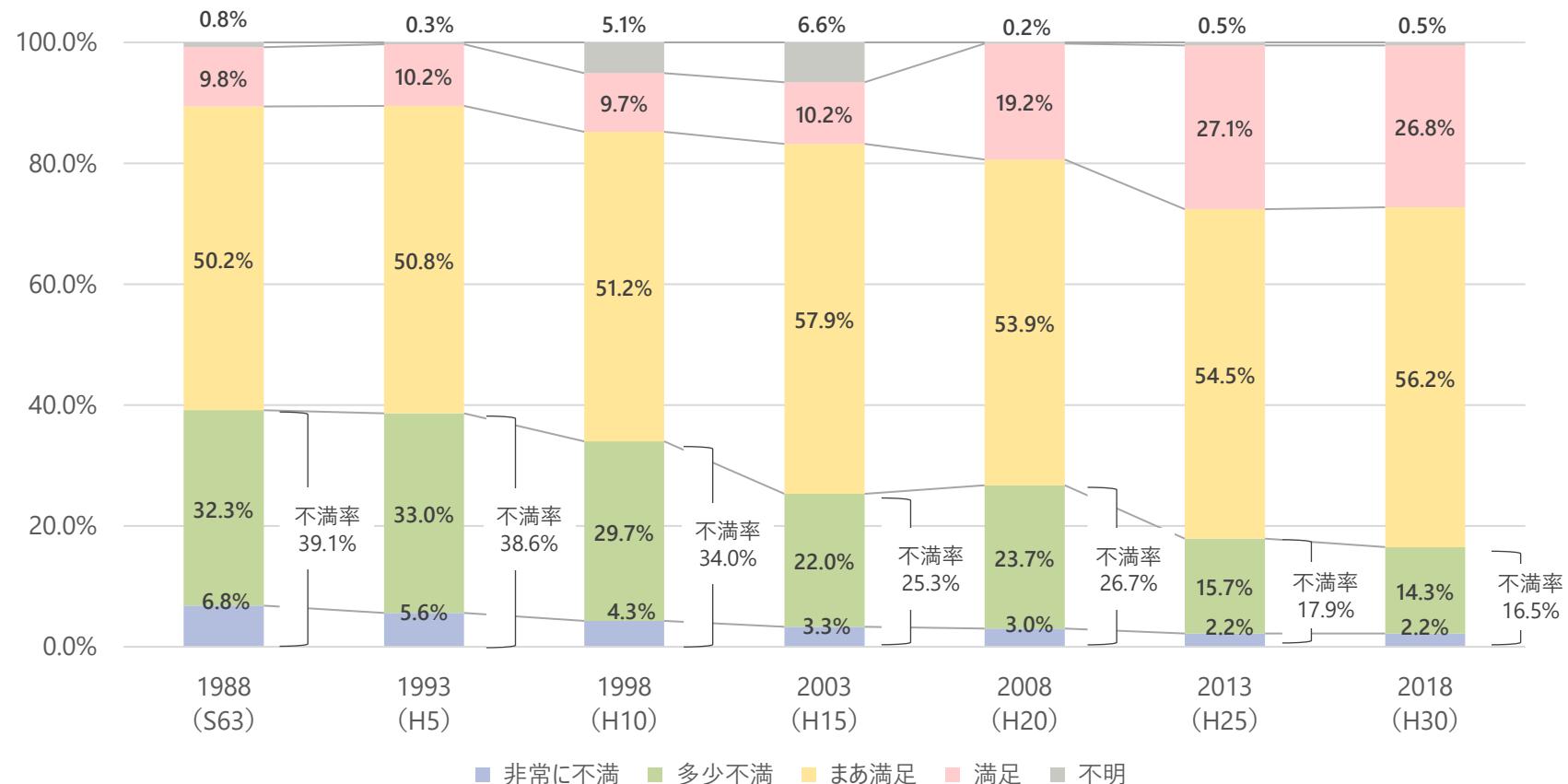
	東京都 (円)	全国 (円)
借家全体	88,266	60,630
民営借家	94,802	65,496
公営の借家	28,722	25,234
都市再生機構・公社の借家	89,986	71,842
給与住宅	66,940	42,312

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、不満率は継続して減少している。

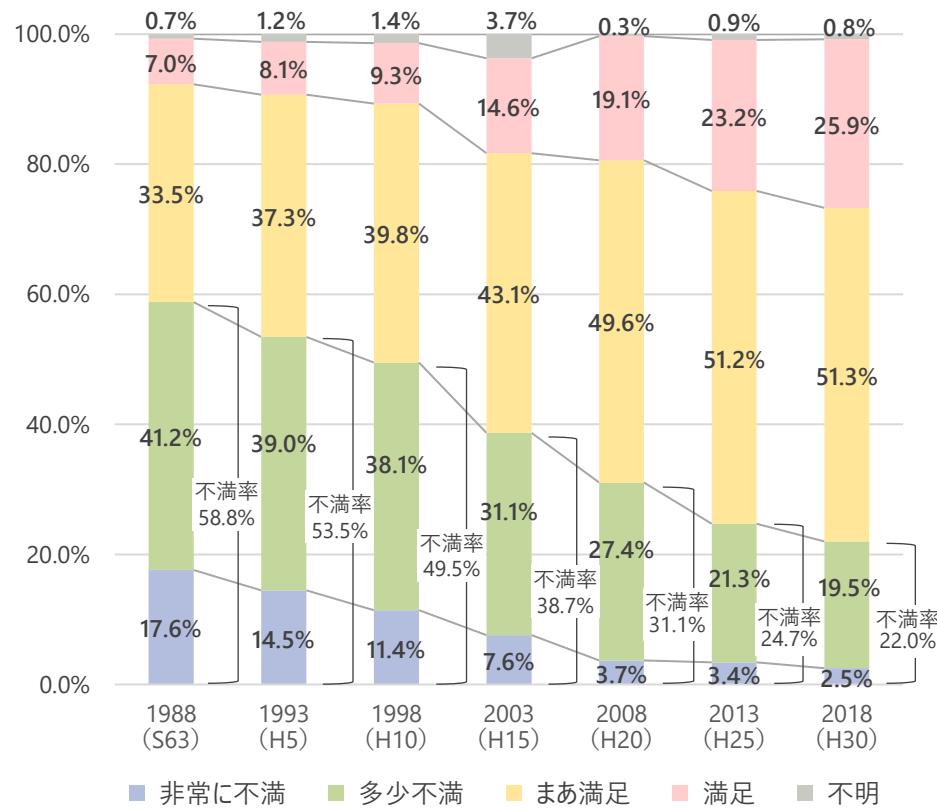


(資料) 平成30年住生活総合調査／国土交通省

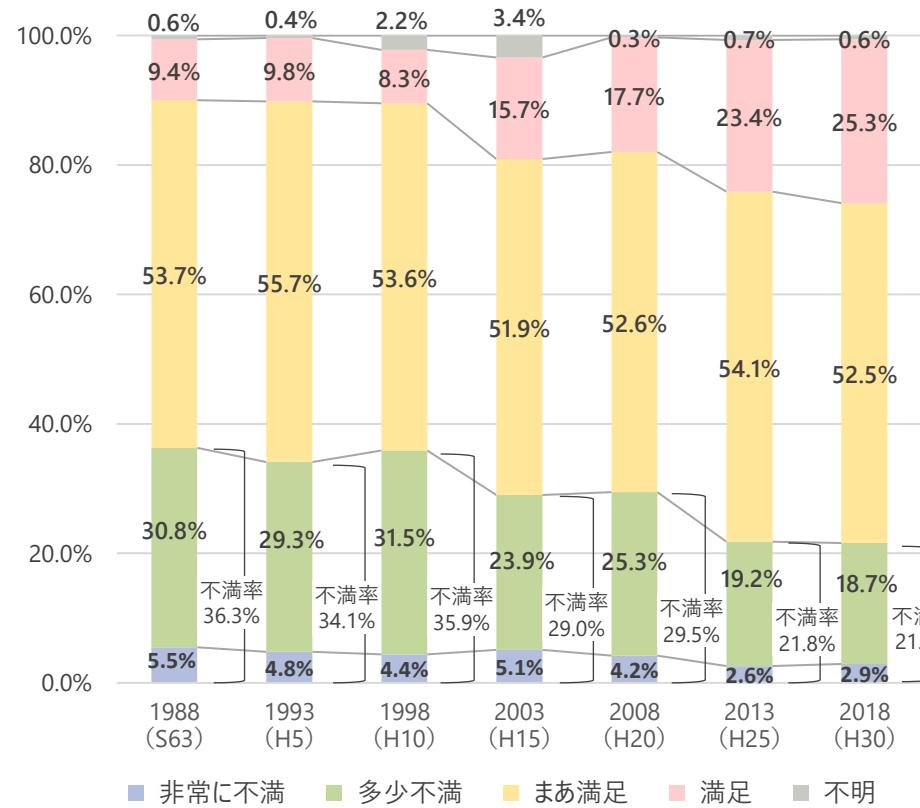
5 – 2 住宅に対する評価及び居住環境に対する評価

- ◇ 住宅に対する評価に関して、不満率は総じて減少している。
- ◇ 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）

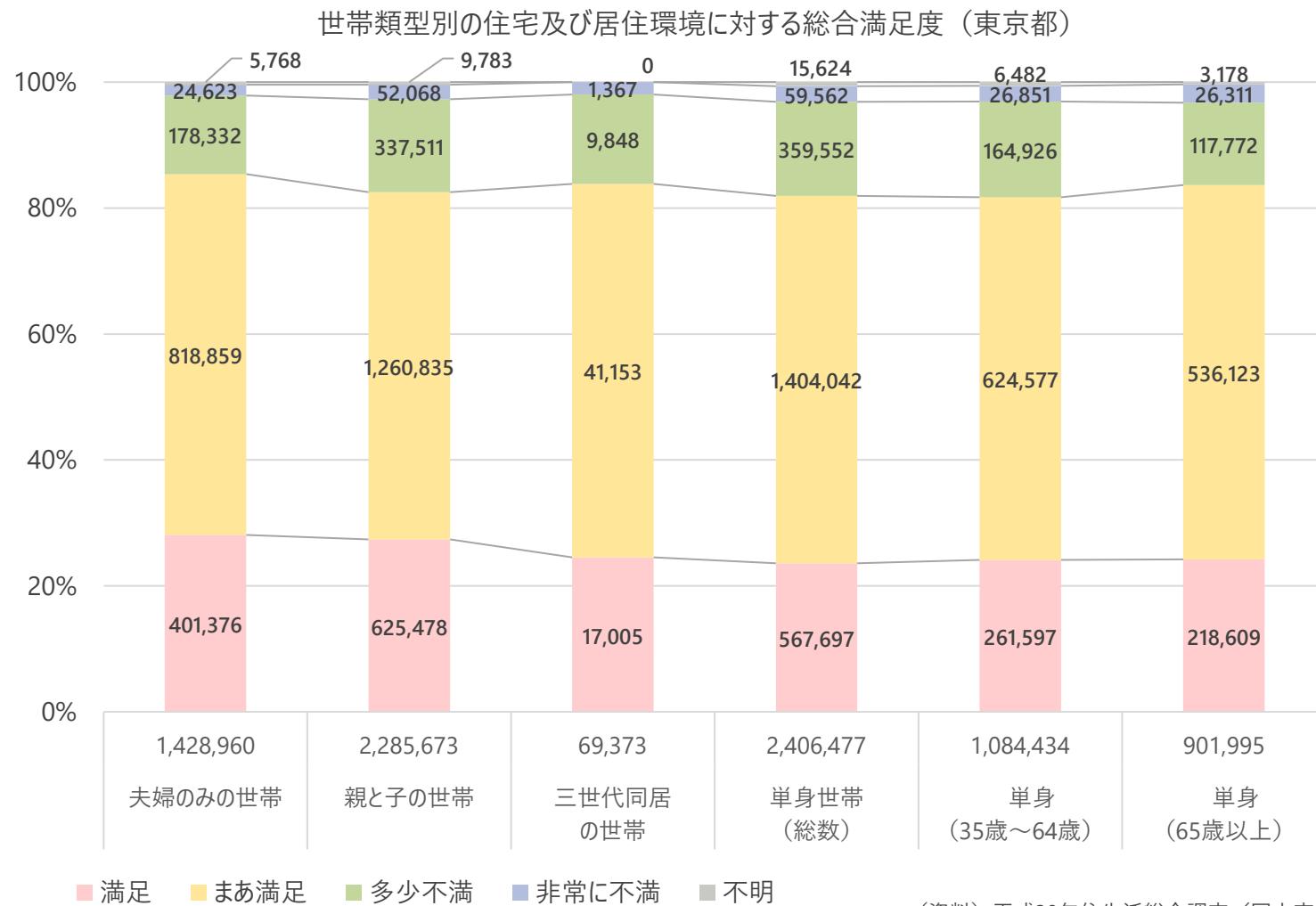


居住環境に対する評価（東京都）



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

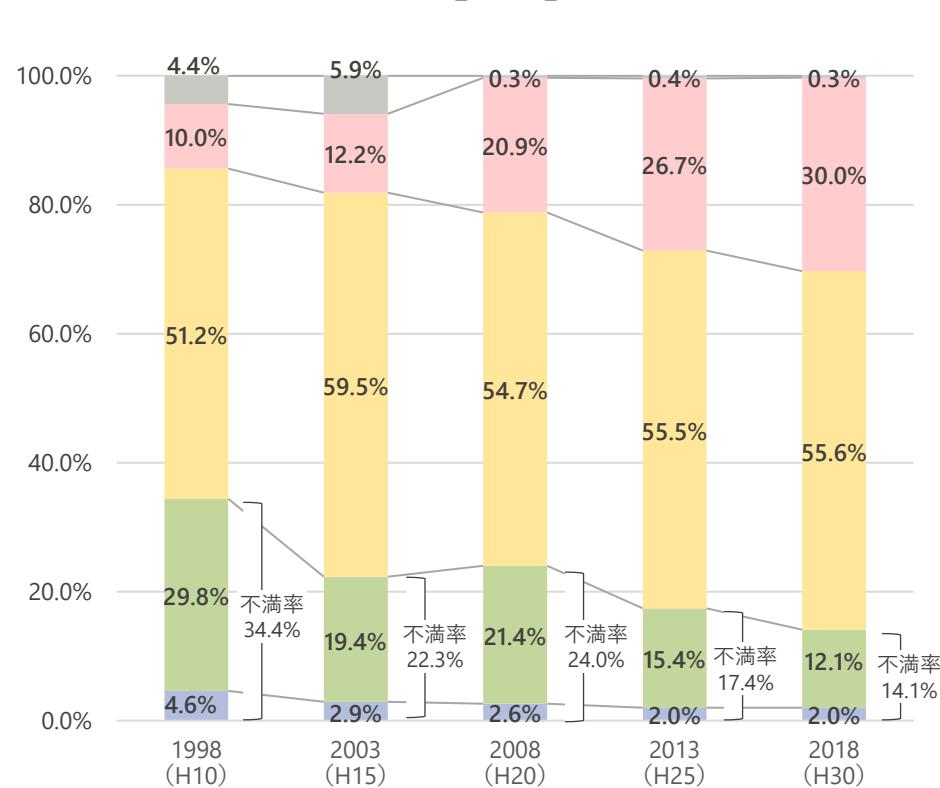
◇ 世帯類型の違いによる満足度の差はあまりみられない。



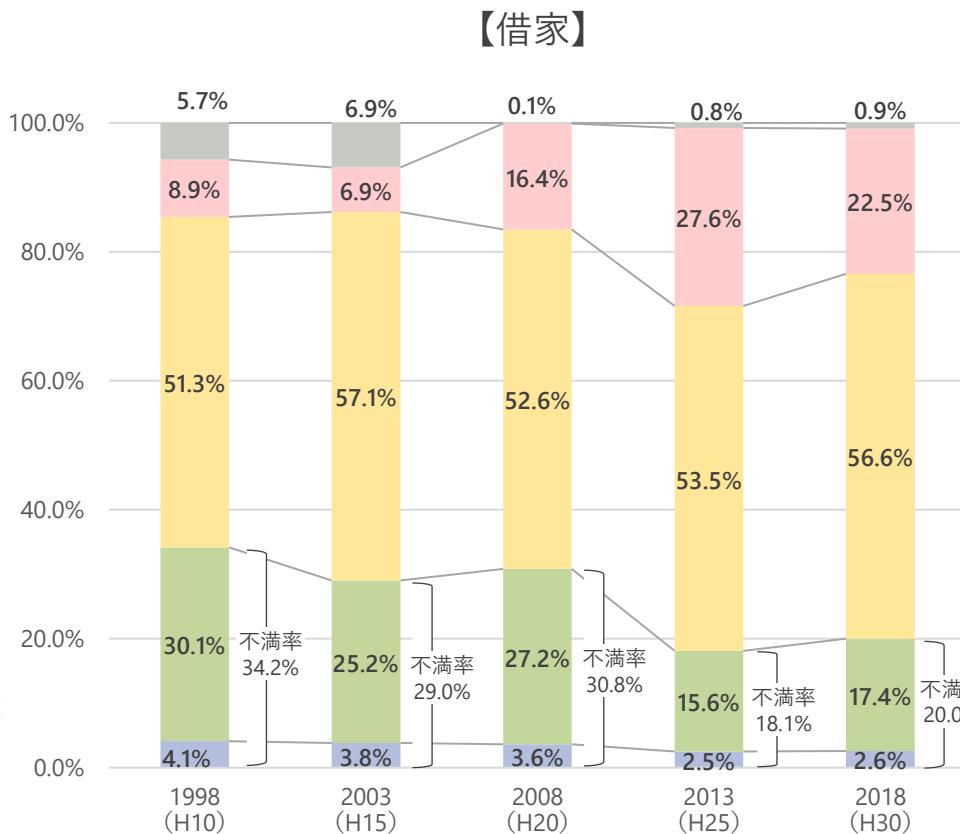
5 – 4 持家・借家別の住宅及び居住環境に対する総合的な評価

◇ 2013（H25）年は持家と借家の不満率は同水準となつたが、2018（H30）年は再び持家の不満率の方が低くなつた。

【持家】



【借家】



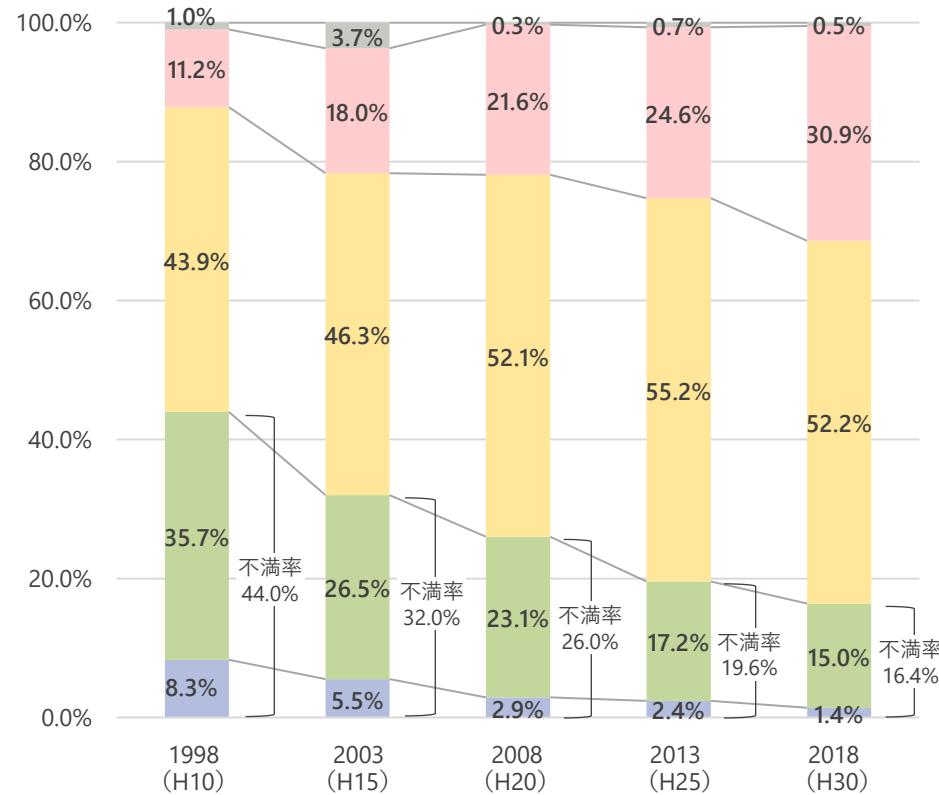
■ 非常に不満 ■ 少你不満 ■ まあ満足 ■ 満足 ■ 不明

■ 非常に不満 ■ 少你不満 ■ まあ満足 ■ 満足 ■ 不明

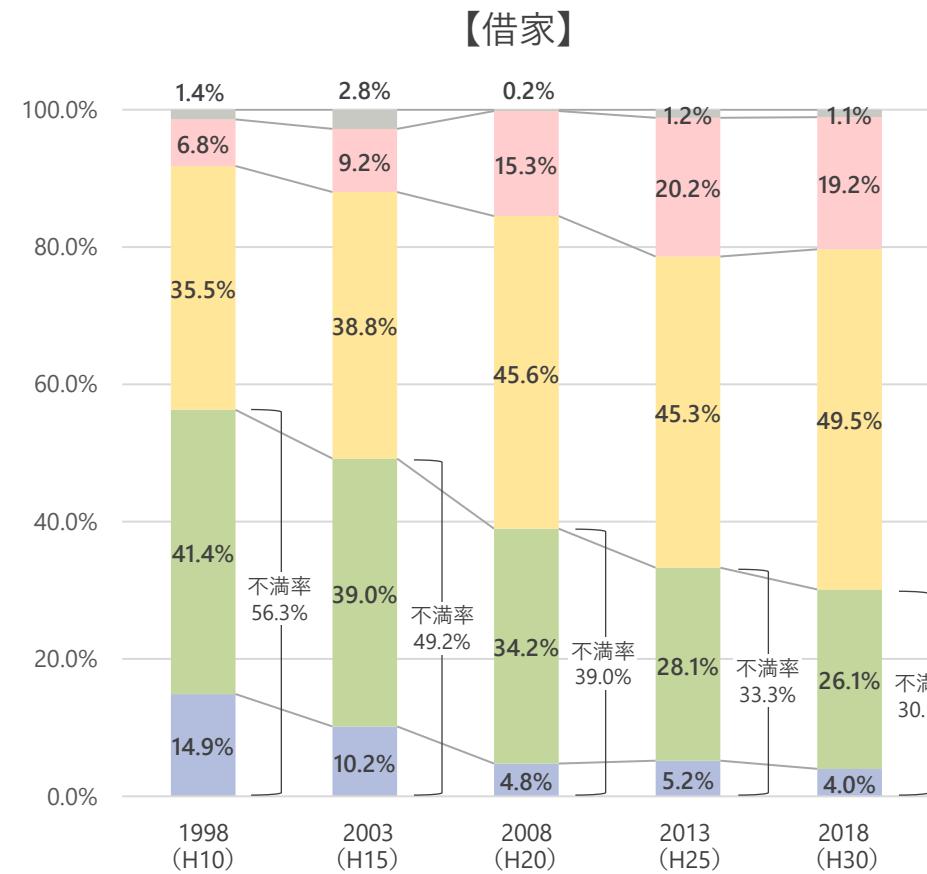
5 – 5 持家・借家別の住宅に対する評価

◇ 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。

【持家】



【借家】

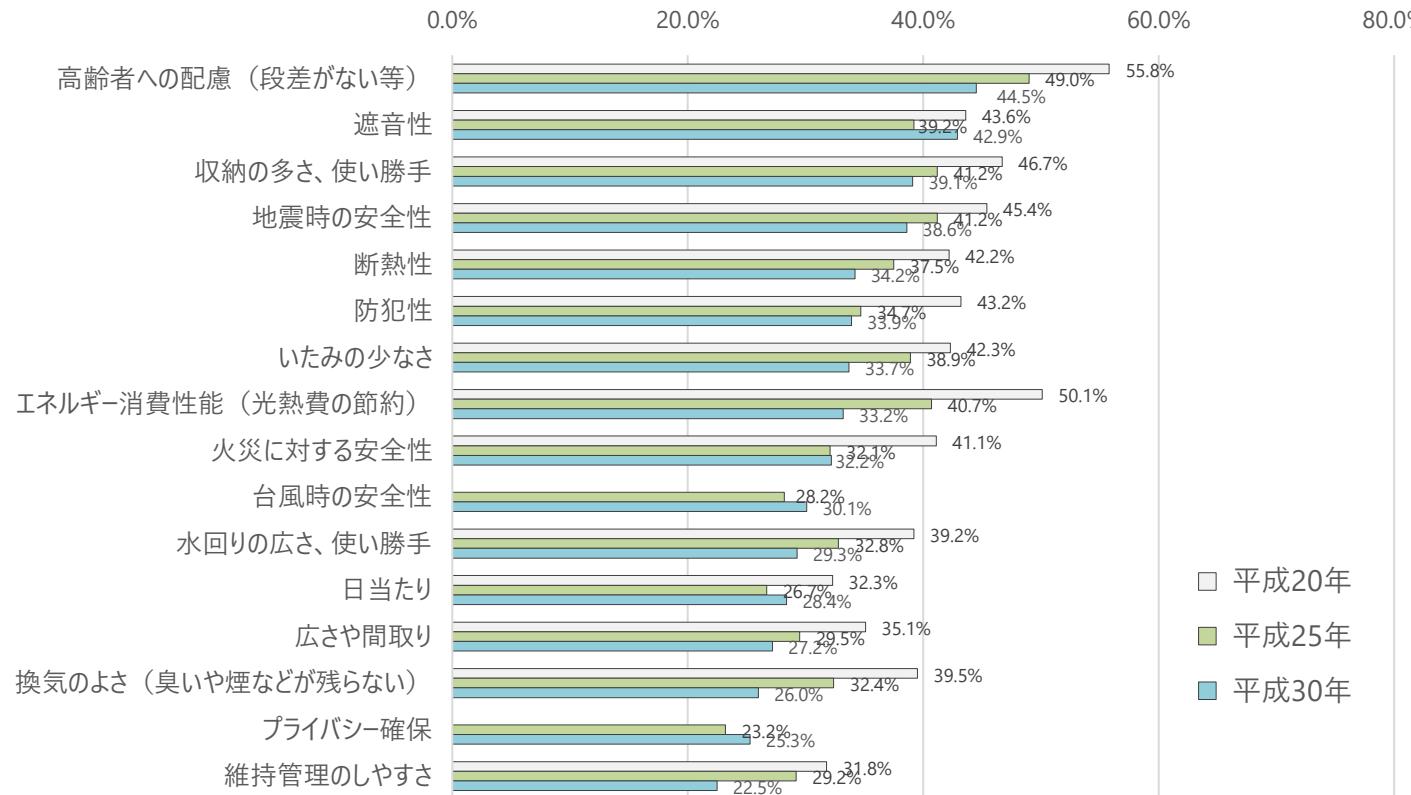


■ 非常に不満 ■ 少し不満 ■ まあ満足 ■ 満足 ■ 不明

■ 非常に不満 ■ 少し不満 ■ まあ満足 ■ 満足 ■ 不明

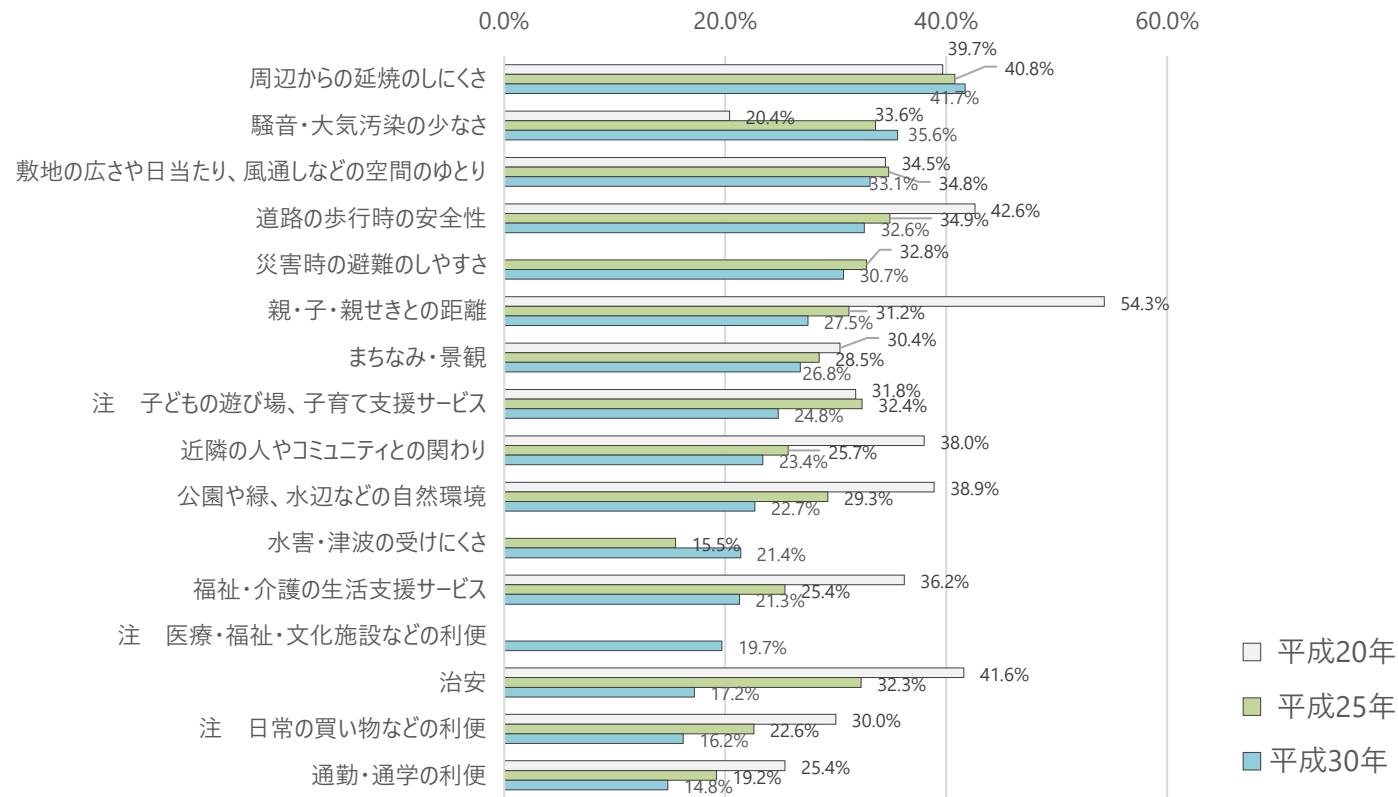
5 – 6 住宅の個別要素に対する評価

- ◇ 2013（H25）年と2018（H30）年の差をみると、おおむね不満率は減少しているが、「防犯性」（-0.8ポイント）は変化の幅が小さく、「エネルギー消費性能（光熱費の節約）」（-7.5ポイント）、「維持管理のしやすさ」（-6.7ポイント）、「換気のよさ（臭いや煙などが残らない）」（-6.4ポイント）、「いたみの少なさ」（-5.2ポイント）は減少幅が大きくなっている



5-7 居住環境の個別要素に対する評価

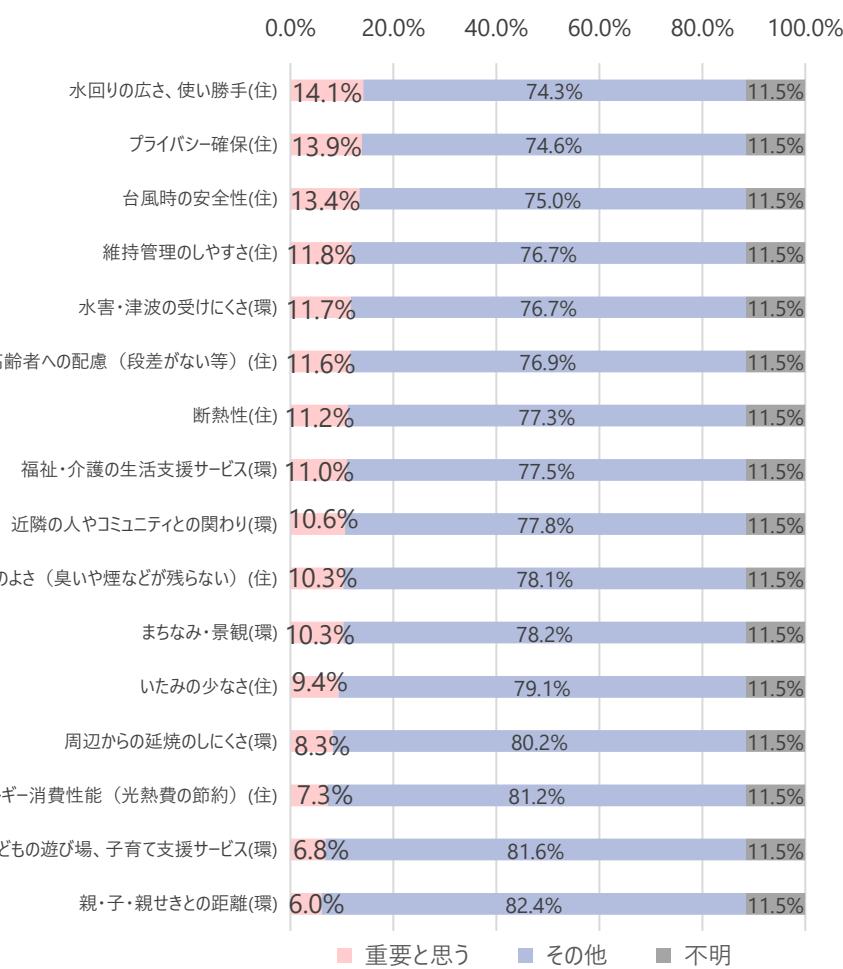
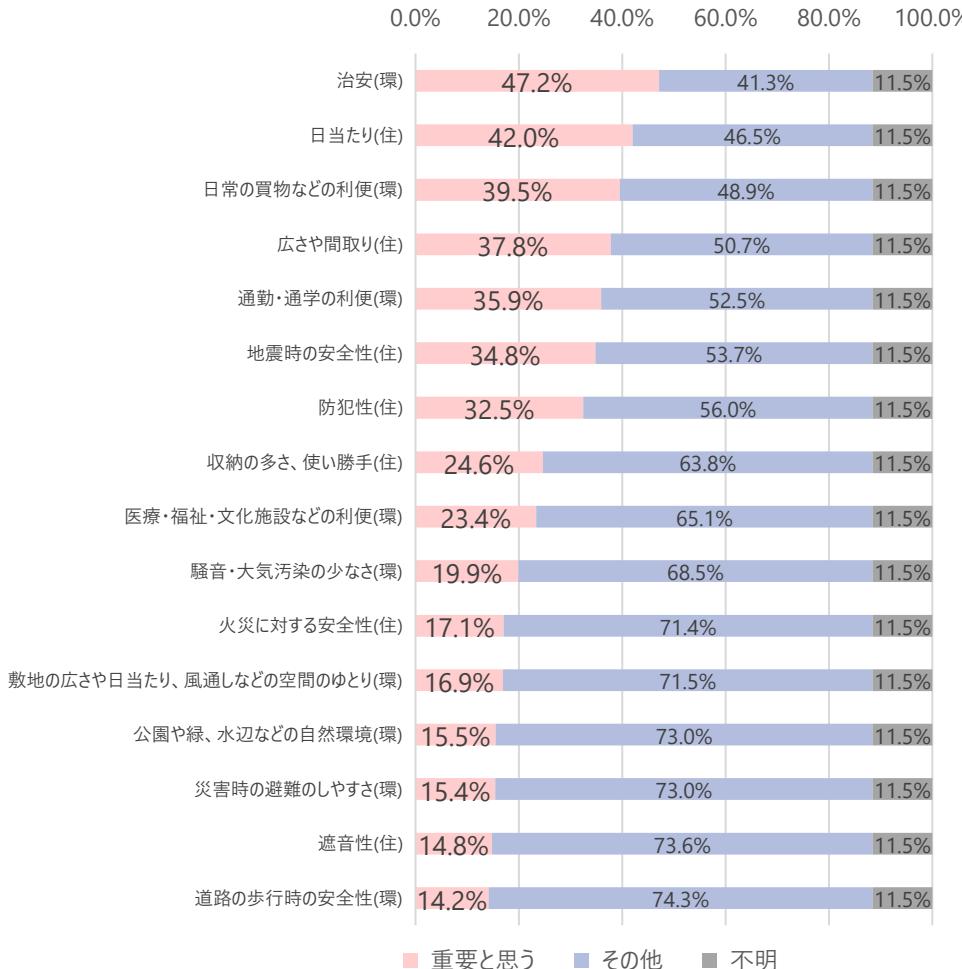
- ◇ 2013（H25）年と2018（H30）年の差を見ると、個別要素によって不満率の変化に差はあるが、「周辺からの延焼のしにくさ」、「騒音・大気汚染の少なさ」、「水害・津波の受けにくさ」は増加傾向にある。一方、「治安」（-15.1ポイント）などは減少している



注 平成30年の調査では、従前の「日常の買い物、医療・福祉・文化施設などの利便」を「日常の買い物などの利便」と「医療・福祉・文化施設などの利便」に分割して調査した。ここでは、従前の調査結果を「日常の買い物などの利便」と並べて表示した。また、従前の「子育て支援サービスの状況」と「子どもの遊び場、公園など」を「子どもの遊び場、子育て支援サービス」に統合して調査した。ここでは、従前の調査結果を「子どもの遊び場、公園など」と並べて表示した。

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、最も重要と思われている上位3項目は、「治安」、「日当たり」、「日常の買物などの利便」である。



6 都の住宅政策の変遷

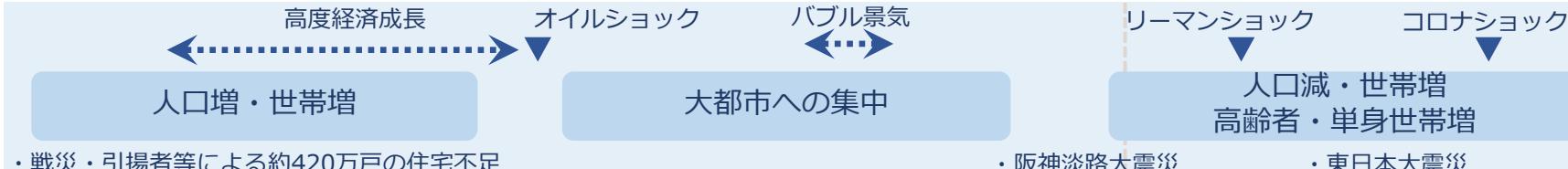
6-1 住宅政策の変遷

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>



<住宅政策の課題と対応の方向性>

住宅難の解消

- ・全国の住宅総数が世帯総数を上回る (1968)

量の確保から質の向上へ

- ・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)

市場機能・ストック重視へ 豊かな住生活の実現

- ・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

◆ 都の住宅政策・住宅マスタープラン (MP)

