

# 現状と今後の方向性について

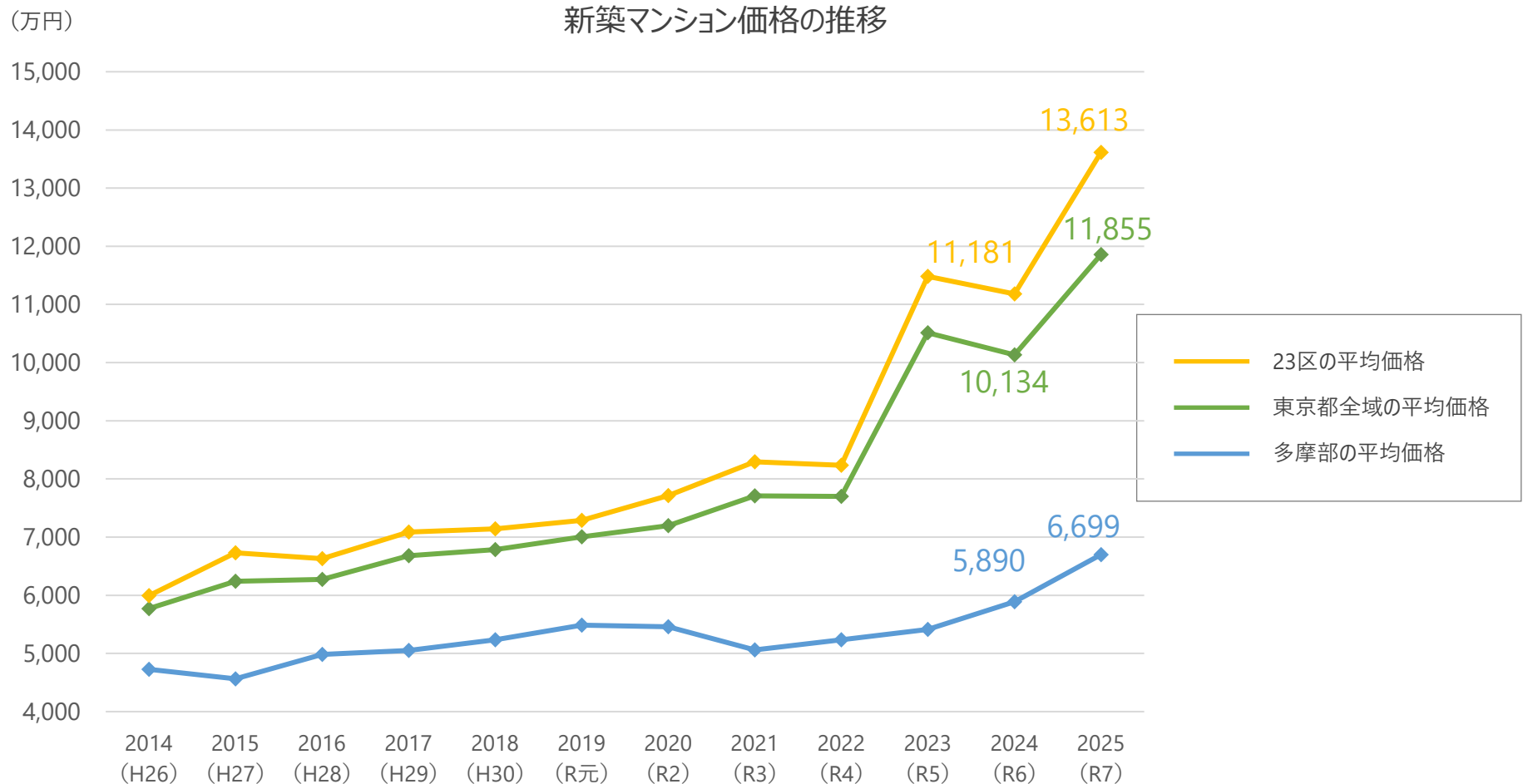
## 【 住宅価格 】

(11月20日本審において都が提示した論点)

- ◇ 住宅価格等が上昇する中、住宅政策としてはどのような対応が必要とされるか。
- ◇ まちづくりとの連携などを含め、アフォーダブル住宅の供給促進にどのように取り組んでいくべきか。

# 現状【住宅価格】

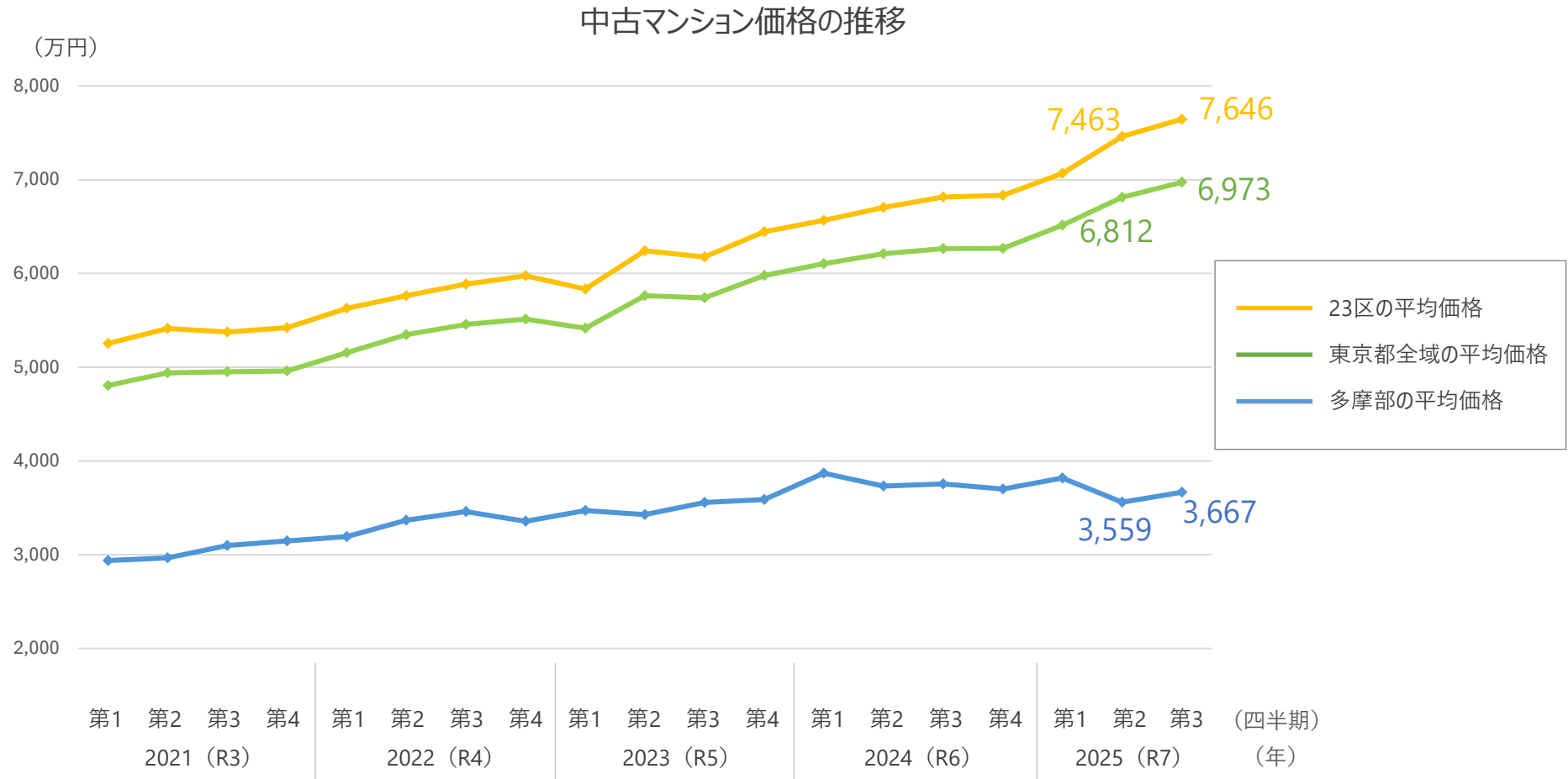
- ◇ この10年間で都内新築マンション価格は上昇
- ◇ 区部では近年の価格上昇が顕著である一方、都下の上昇率は緩やか



(資料) 不動産経済研究所公表データより作成

# 現状【住宅価格】

- ◇ 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。



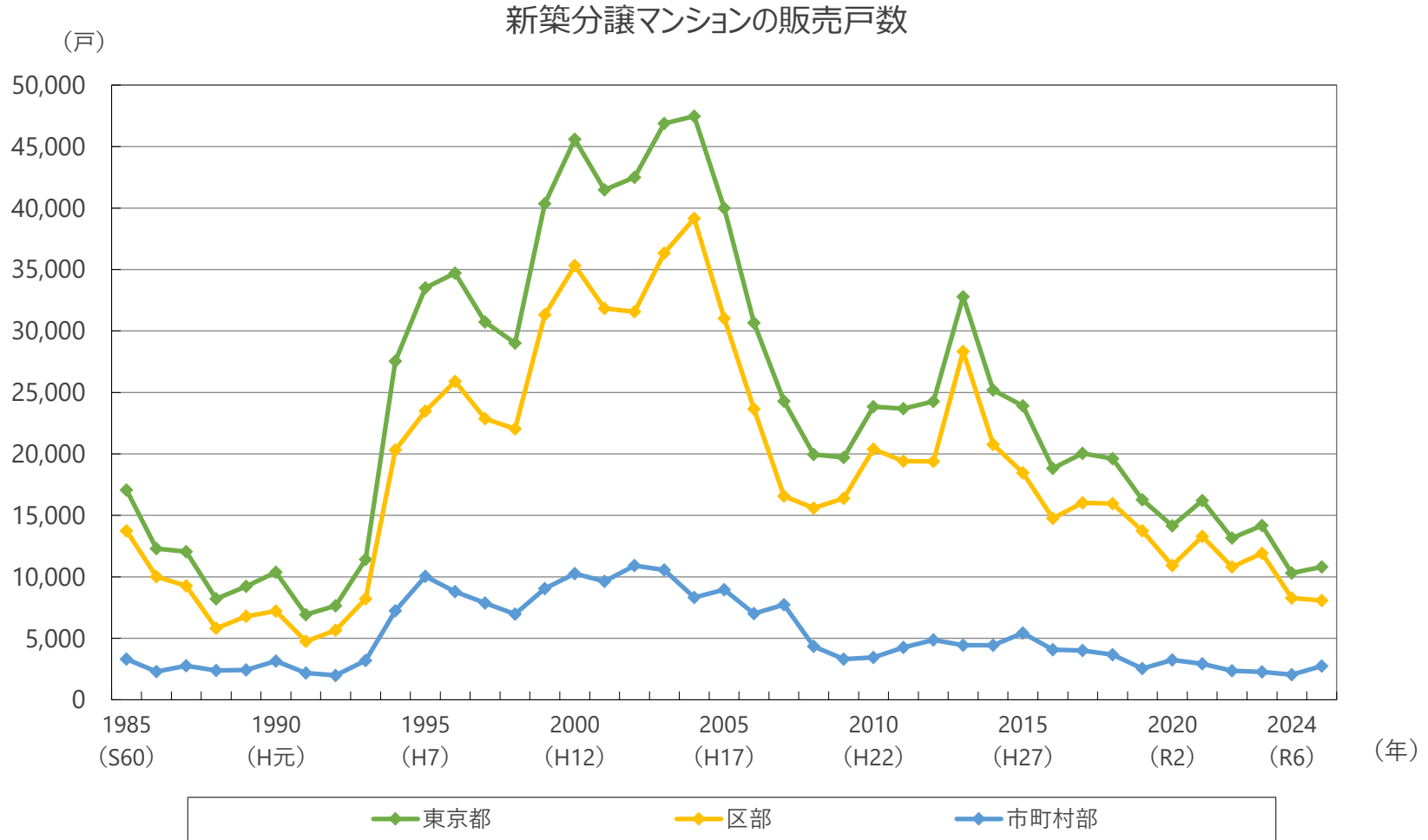
(資料) 不動産情報ライブラリ/国土交通省 より作成

- ◇ 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／㎡を超えている。



（資料）令和7年度 第2回東京都住宅政策審議会 参考資料2より引用  
建築統計年報／東京都都市整備局

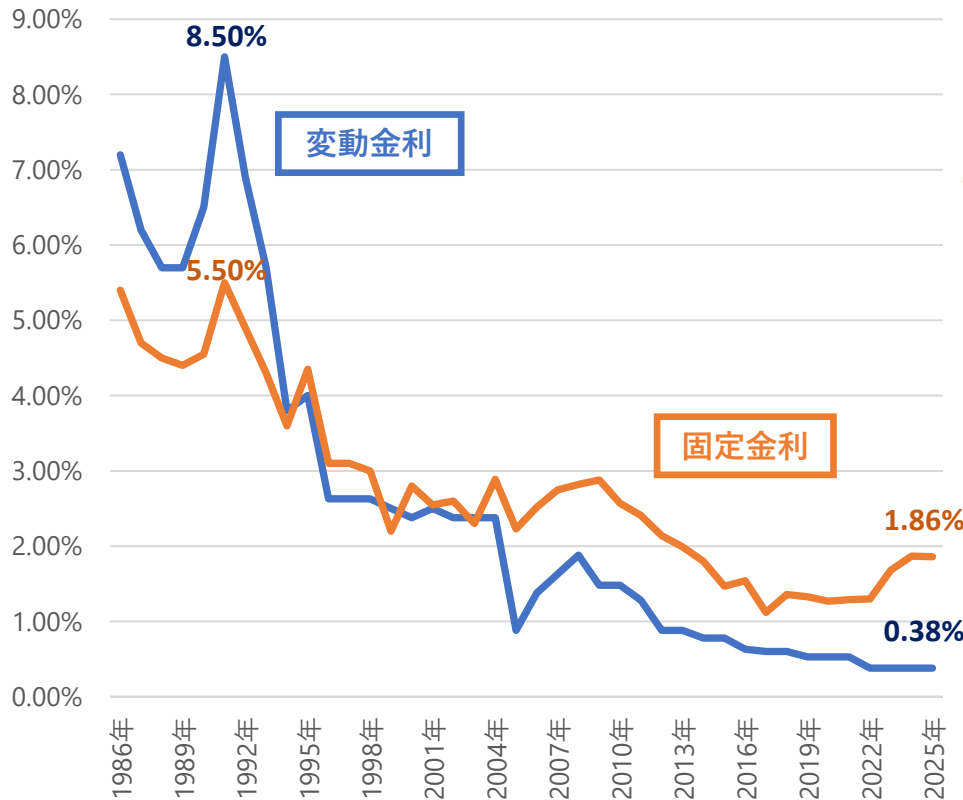
◇ マンションの販売戸数は減少傾向



(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

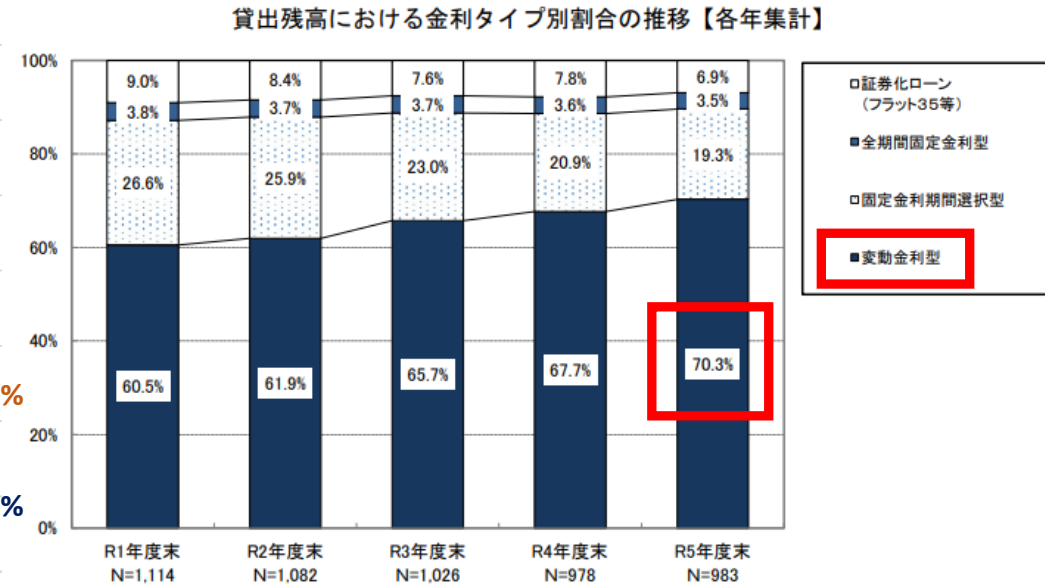
◇ 住宅ローンとして利用されているのは、令和5年度末で変動金利が約7割

### 住宅ローン金利の推移



※ 各年1月時点の金利

### 貸出残高における金利タイプ別割合の推移

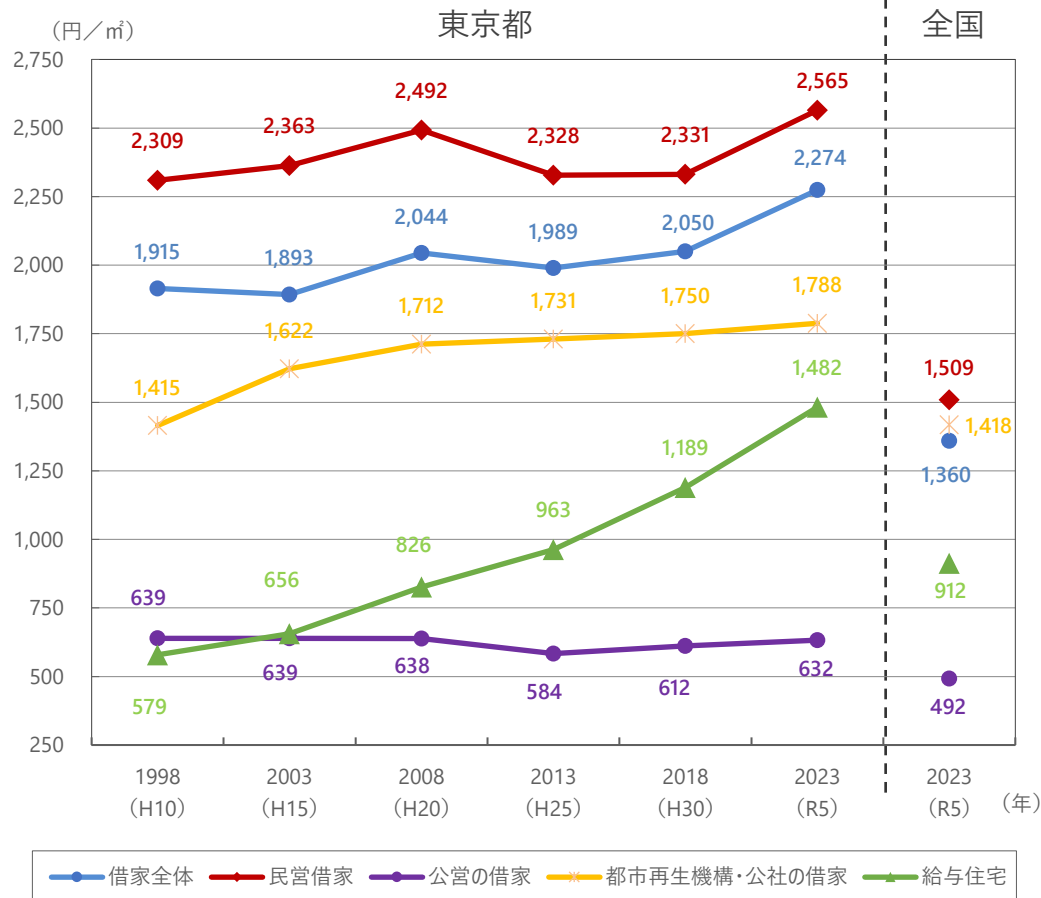


(資料) 国土交通省「令和6年度民間住宅ローンの実態に関する調査結果報告書」(令和7年3月)

# 現状【住宅価格】

◇ 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



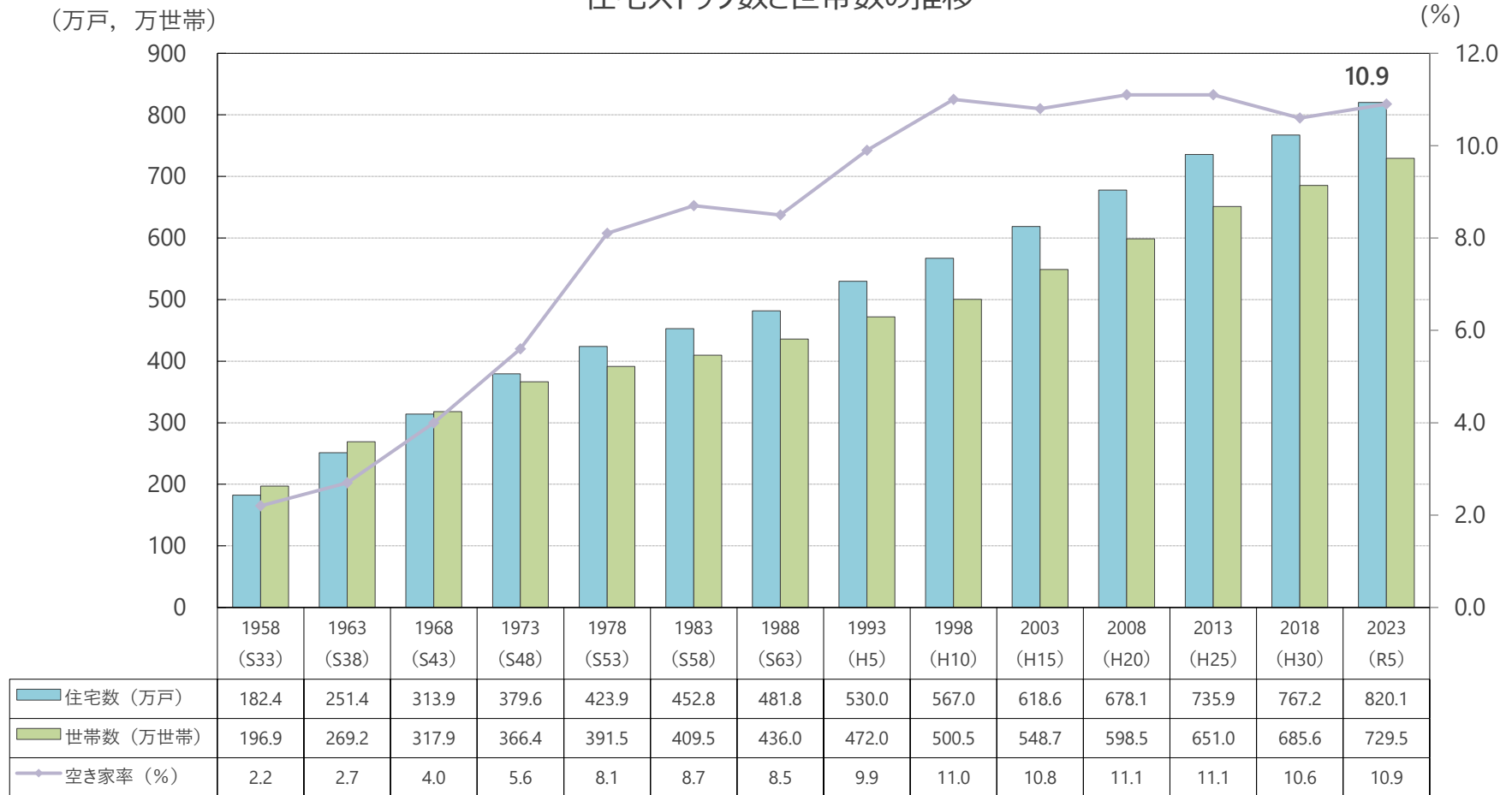
2023（R5）年 戸当たり平均家賃

	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) 令和7年度 第2回東京都住宅政策審議会 参考資料2より引用  
住宅・土地統計調査/総務省

◇ 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。

### 住宅ストック数と世帯数の推移

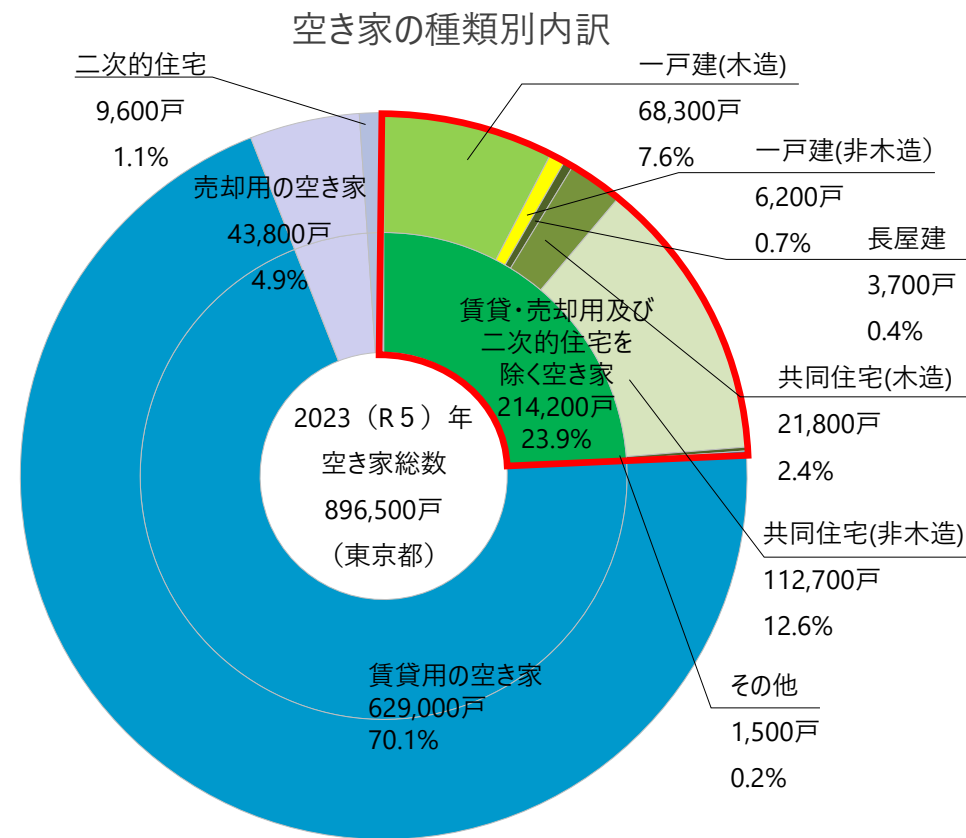
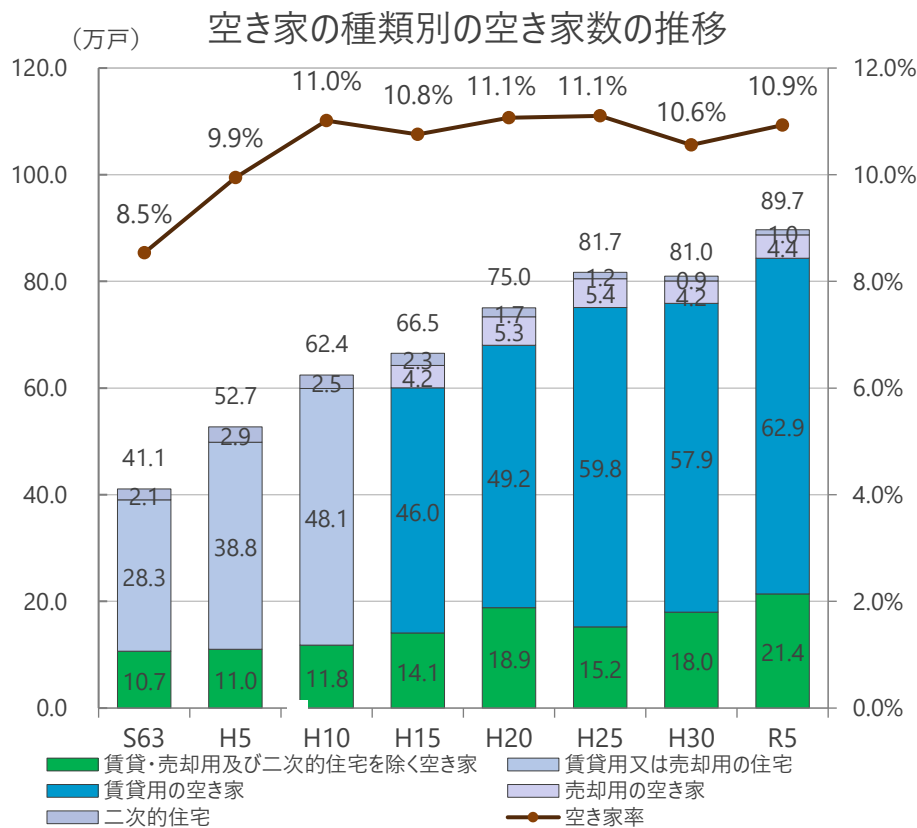


※世帯数は、住宅以外の建物に居住している世帯を含む

(資料) 令和7年度 第2回東京都住宅政策審議会 参考資料2より引用  
住宅・土地統計調査/総務省

# 現状【住宅価格】

- ◇ 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7年度 第2回東京都住宅政策審議会 参考資料2より引用  
令和5年住宅・土地統計調査／総務省

- ◇ 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

空き家の類型ごとの状況

空き家

約90万戸

腐朽・破損なし

約79万戸

<市場流通用の空き家>

- ・売却用の空き家
- ・賃貸マンションの空室 など

※「腐朽・破損なし」の空き家のうち、「賃貸用の空き家」及び「売却用の空き家」

約61万戸

<長期不在等の空き家>

- ・物置となっている空き家
- ・相続問題が未解決な空き家
- ・古く不便な立地の空き家 など

※「腐朽・破損なし」の空き家のうち、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」

約18万戸

<壊れた空き家>

- ・壁や柱など主要部分が腐朽した空き家

約11万戸

(資料) 令和7年度 第2回東京都住宅政策審議会 参考資料2より引用  
戸数は令和5年住宅・土地統計調査/総務省による

## アフォーダブル住宅の供給

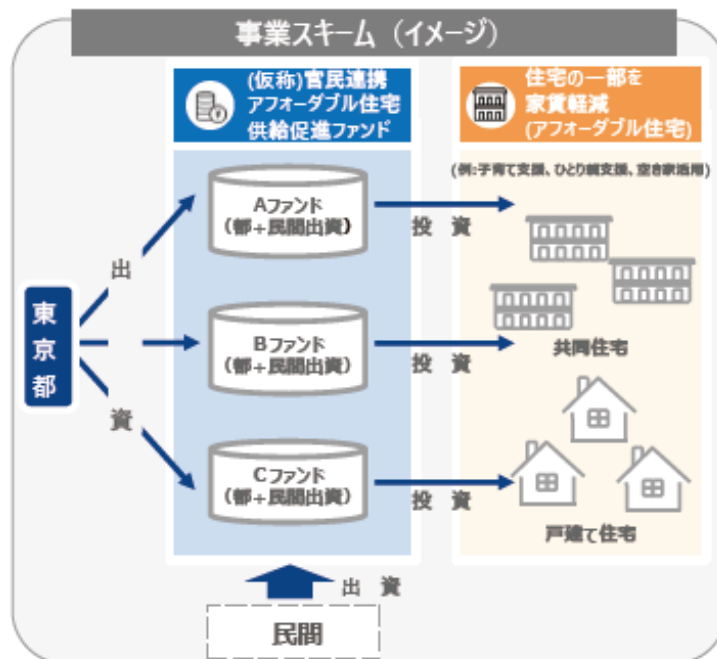
- 住宅の価格や家賃が上昇する中、民間活力を活用し、子育て世帯等が住みやすいアフォーダブル住宅※の供給を推進
- 空き家等の既存ストックを活用するとともに、まちづくりにあわせた供給も推進

※ 子育て世帯等が手頃な価格で安心して住むことができる住宅

### 主な施策

#### 金融スキームの活用

- ・ 複数のファンドを組成し、子育て世帯等へのアフォーダブルな住宅供給を実現【新】



#### 空き家の有効活用

- ・ 区市町村と連携し、空き家を地域資源として活用し地域の課題解決に取り組む民間事業者等に対して、ひとり親世帯等を対象としたシェアハウスへの改修に係るメニューを新たに設けるなど、取組を後押し【拡】

#### リノベーションまちづくり

- ・ 民間事業者が取り組むリノベーションプロジェクトを公募・選定し、モデル事業として支援【新】
- ・ リノベーションの促進に向け、先行3区（千代田・渋谷・豊島）で、区と連携し既存ビルや高経年マンションを再生【拡】

#### 開発と合わせた導入

- ・ 都市開発諸制度等による開発と合わせたアフォーダブル住宅の導入に向けた促進策を検討【拡】

#### 多摩ニュータウンのまちづくり

- ・ 子育て世代に選ばれ、ライフステージに合わせて、空き住戸の活用など多様な住まいの供給を促進【拡】



ライフステージに合わせた住替えの一例

- ◇ 国が実施した新築マンションの取引の調査結果によると、東京都における短期売買は増加傾向。  
また、国外に住所がある者による取得も増加傾向だが、高額物件を活発に購入している傾向は特になし。
- ◇ 不動産協会では、登録・購入個数の上制限などの投機的転売抑制のための取組方針を打ち出した。

## ■国土交通省 不動産登記情報を活用した新築マンション取引の調査

- 三大都市圏等における①短期売買（購入後1年以内の売買）の状況と、②国外に住所がある者による取得状況について調査（2018年1月～2025年6月までに保存登記された約55万戸を対象）

① 短期売買（購入後1年以内の売買）の状況（2023年→2024年1～6月）  
東京都 5.2%→8.5%（都心6区 7.1%→12.2%、23区 5.7%→9.3%）

② 国外に住所がある者による取得状況（2024年→2025年1～6月）  
東京都 1.5%→3.0%（都心6区 3.2%→7.5%、23区 1.6%→3.5%）

（資料）国土交通省 不動産登記情報を活用した新築マンションの取引の調査結果（令和7年11月25日）より作成

## ■一般社団法人不動産協会 分譲マンションの投機的短期転売問題に係る取組

- 分譲マンションの「投機目的」の短期転売は好ましいことではなく、できる限り抑制するための対策が必要と認識
- ①登録・購入戸数の上制限、②契約・登記等名義の厳格化（申込名義で登記を行うことを徹底）、③引渡しまでの売却活動禁止を基軸とした対策を、会員各社の判断のもとで順次展開する予定  
（正副理事長会社の8社は、先行的に検討を開始し、それぞれの判断のもとで導入を決定）

## 新築マンションの短期売買の状況(3大都市圏とその都府県)

- ・直近では、東京圏と大阪圏で、短期売買割合が近年の実績と比べても高めになっているが、名古屋圏ではそのような動きは見られない。
- ・中心部ほど短期売買割合が高い又は増加の傾向がある（次頁参照）ことから、そのような都市がある都府県ほど短期売買割合が高い又は増加の傾向が見られ、直近では、東京圏全体では6.3%だが、東京都は8.5%、神奈川県は5.1%、また、大阪圏でも、大阪圏全体では5.6%だが、大阪府は6.2%、兵庫県は7.1%となっている。

### <東京圏>

保存登記 期間	2024年 1～6月	2023年	2018～2022年 での最大値
東京圏	6.3%	3.7%	5.0% (2021)
東京都	8.5%	5.2%	7.3% (2021)
神奈川県	5.1%	2.8%	3.7% (2020)
埼玉県	1.1%	0.9%	4.3% (2020)
千葉県	2.2%	0.4%	1.3% (2020)
茨城県	0.7%	0.0%	0.8% (2020)

### <大阪圏>

保存登記 期間	2024年 1～6月	2023年	2018～2022年 での最大値
大阪圏	5.6%	3.4%	4.4% (2021)
大阪府	6.2%	3.8%	5.3% (2021)
兵庫県	7.1%	3.4%	4.1% (2022)
京都府	1.8%	2.0%	4.8% (2021)
奈良県	0.3%	1.0%	2.0% (2018)

### <名古屋圏>

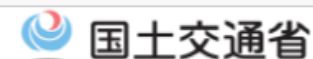
保存登記 期間	2024年 1～6月	2023年	2018～2022年 での最大値
名古屋圏	1.6%	1.0%	3.0% (2021)
愛知県	1.7%	1.0%	3.0% (2021)
三重県	0.9%	0.0%	2.1% (2021)

(※)当該期間に保存登記がなされた物件のうち、1年以内に移転登記がなされた物件の割合

(※)「専有卸」(不動産会社が当該マンションの開発業者から物件をまとめて購入し、自社の顧客に個別に売却するケース)を除くため、売主が一つのマンションの区分所有権の100%を保有する法人である場合を除外

(※)首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯、近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域、中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域を集計

## 新築マンションの短期売買の状況(東京23区、政令指定都市(3大都市圏・地方4市))



・中心部ほど短期売買割合が高い又は増加の傾向が見られ、直近で、東京都では8.5%だが、23区は9.3%、都心6区は12.2%。東京以外も同様であり、神奈川県、大阪府、兵庫県でも、府県より、東京に近い横浜市、川崎市や、大阪市、神戸市では短期売買割合が高くなっている。  
 ・ただし、その年にどのようなマンションが供給されたか等によって、短期売買割合は大きく変動している。

### <東京23区>

保存登記 期間	2024年 1~6月	2023年	2018~2022年 での最大値	保存登記 期間	2024年 1~6月	2023年	2018~2022年 での最大値
東京23区	9.3%	5.7%	8.0% (2021)	大田区	13.3%	11.3%	17.2% (2021)
都心6区	12.2%	7.1%	4.6% (2021)	世田谷区	3.7%	0.8%	4.4% (2020)
千代田区	4.6%	4.9%	9.2% (2019)	中野区	7.9%	3.6%	8.3% (2020)
中央区	12.7%	5.1%	3.9% (2021)	杉並区	8.3%	7.5%	7.6% (2020)
港区	7.7%	8.4%	4.0% (2019)	豊島区	4.0%	4.8%	22.5% (2021)
新宿区	19.6%	4.1%	8.6% (2021)	北区	8.6%	2.1%	12.7% (2021)
文京区	2.0%	1.5%	5.6% (2018)	荒川区	5.8%	0.6%	9.9% (2018)
渋谷区	14.6%	10.0%	3.7% (2020)	板橋区	16.5%	8.4%	9.8% (2019)
台東区	1.5%	9.0%	11.1% (2020)	練馬区	5.5%	1.5%	11.4% (2021)
墨田区	14.8%	11.3%	17.5% (2018)	足立区	5.5%	3.2%	22.0% (2019)
江東区	2.0%	5.9%	6.5% (2018)	葛飾区	21.6%	7.5%	22.7% (2020)
品川区	3.5%	4.5%	6.3% (2021)	江戸川区	0.2%	0.5%	3.5% (2021)
目黒区	0.8%	1.1%	6.0% (2022)				

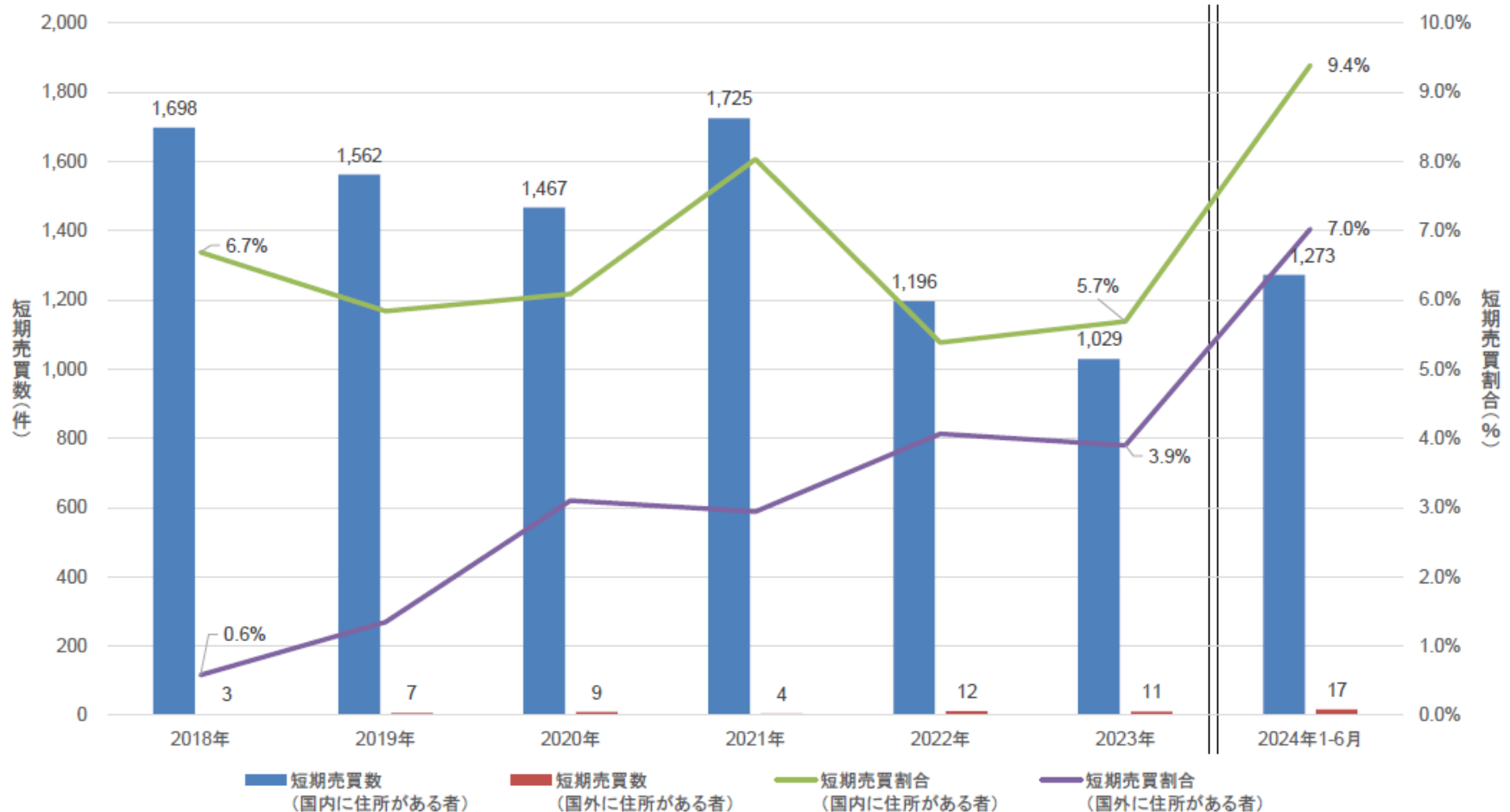
(注)都心6区:千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、渋谷区

### <政令指定都市(3大都市圏、地方4市)>

保存登記 期間	2024年 1~6月	2023年	2018~2022年 での最大値
横浜市	5.7%	3.4%	4.5% (2020)
川崎市	8.2%	2.9%	7.6% (2021)
相模原市	1.2%	0.9%	1.5% (2020)
さいたま市	0.5%	0.3%	1.4% (2020)
千葉市	2.9%	0.4%	1.3% (2021)
大阪市	7.2%	4.8%	8.2% (2021)
堺市	0.7%	0.6%	1.3% (2018)
神戸市	12.1%	5.6%	6.8% (2022)
京都市	2.0%	2.5%	5.0% (2021)
名古屋市	1.9%	1.1%	3.6% (2021)
札幌市	1.6%	1.8%	1.2% (2018)
仙台市	0.7%	0.5%	4.3% (2020)
広島市	0.8%	0.5%	0.9% (2020)
福岡市	1.6%	2.5%	1.4% (2018)

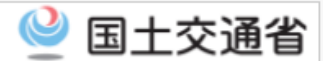
## 東京23区における短期売買の動向(住所の所在地別)

- ・23区における新築マンションの短期売買割合は、その利便性の高さ等から、近年は6～9%前後で推移している。
- ・国外に住所がある者の短期売買割合は、近年増加の傾向が見られる（直近は7.0%（2024年1～6月））。
- ・国外に住所がある者の短期売買数も、近年増加の傾向が見られる（直近は17件（2024年1～6月。短期売買全体の1.3%））。



(※)短期売買割合は、短期売買が行われた件数/保存登記件数で計算

## 国外に住所がある者による新築マンション取得の状況(3大都市圏とその都府県)



- ・国外に住所がある者による新築マンション取得の割合は、東京圏と大阪圏で、近年の実績と比べて直近や昨年の数字が増加したが、名古屋圏ではそのような動きは見られない。
- ・同割合は、中心部ほど高い傾向がある（次頁参照）ことから、そのような都市がある都府県ほど割合が高くなっており、直近では、東京圏全体では1.9%だが、東京都は3.0%、また、大阪圏でも、大阪圏全体では2.1%だが、大阪府は2.6%、京都府は2.3%となっている。

### <東京圏>

	2025年 1～6月	2024年	2018～2023年 での最大値
東京圏	1.9%	1.0%	1.2% (2018)
東京都	3.0%	1.5%	1.8% (2018)
神奈川県	1.0%	0.3%	0.4% (2018)
埼玉県	0.2%	0.2%	0.3% (2018)
千葉県	0.5%	0.4%	0.4% (2020)
茨城県	1.4%	0.0%	1.3% (2018)

### <大阪圏>

	2025年 1～6月	2024年	2018～2023年 での最大値
大阪圏	2.1%	3.1%	2.1% (2023)
大阪府	2.6%	3.9%	2.7% (2023)
兵庫県	0.6%	0.3%	0.6% (2020)
京都府	2.3%	3.1%	1.3% (2023)
奈良県	0.0%	0.2%	0.7% (2023)

### <名古屋圏>

	2025年 1～6月	2024年	2018～2023年 での最大値
名古屋圏	0.4%	0.6%	0.5% (2018)
愛知県	0.4%	0.6%	0.4% (2018)
三重県	1.1%	0.5%	2.0% (2018)

(※)登記原因が売買等である申請情報のうち、区分所有建物の保存登記において、国外に住所がある者が取得している物件の割合

(※)首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯、近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域、中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域を集計

# 現状【住宅価格】

## 国外に住所がある者による新築マンション取得の状況(東京23区、政令指定都市(3大都市圏・地方4市))



- ・中心部ほど高い傾向が見られ、直近で、東京都では3.0%だが、23区は3.5%、都心6区は7.5%であり、大阪府、京都府でも、府県より、大阪市、京都市では高くなっている。また、地方4市の札幌市、福岡市でも増加傾向が見られる。
- ・ただし、その年にどのようなマンションが供給されたか等によって、数字が大きく変動している。

### <東京23区>

	2025年 1~6月	2024年	2018~2023年 での最大値
東京23区	3.5%	1.6%	2.0% (2018)
都心6区	7.5%	3.2%	5.3% (2018)
千代田区	7.7%	6.2%	11.4% (2023)
中央区	0.0%	2.2%	4.5% (2018)
港区	4.3%	9.7%	8.5% (2019)
新宿区	14.6%	1.7%	3.8% (2023)
文京区	5.0%	1.9%	5.1% (2022)
渋谷区	8.1%	8.6%	10.8% (2018)
台東区	5.4%	1.9%	1.6% (2023)
墨田区	0.0%	0.4%	1.7% (2018)
江東区	0.9%	0.4%	2.5% (2022)
品川区	4.5%	3.0%	3.8% (2019)
目黒区	1.7%	0.7%	3.2% (2018)

	2025年 1~6月	2024年	2018~2023年 での最大値
大田区	2.5%	0.1%	0.2% (2019)
世田谷区	2.4%	1.0%	1.2% (2019)
中野区	1.0%	1.6%	0.7% (2023)
杉並区	0.3%	0.6%	1.6% (2019)
豊島区	0.5%	4.7%	3.8% (2020)
北区	8.1%	0.2%	0.9% (2023)
荒川区	7.7%	0.6%	5.9% (2018)
板橋区	0.0%	0.2%	0.5% (2020)
練馬区	0.3%	0.3%	1.0% (2018)
足立区	0.3%	0.1%	0.8% (2023)
葛飾区	0.0%	0.0%	0.5% (2018)
江戸川区	1.3%	0.1%	0.2% (2018)

(注)都心6区:千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、渋谷区

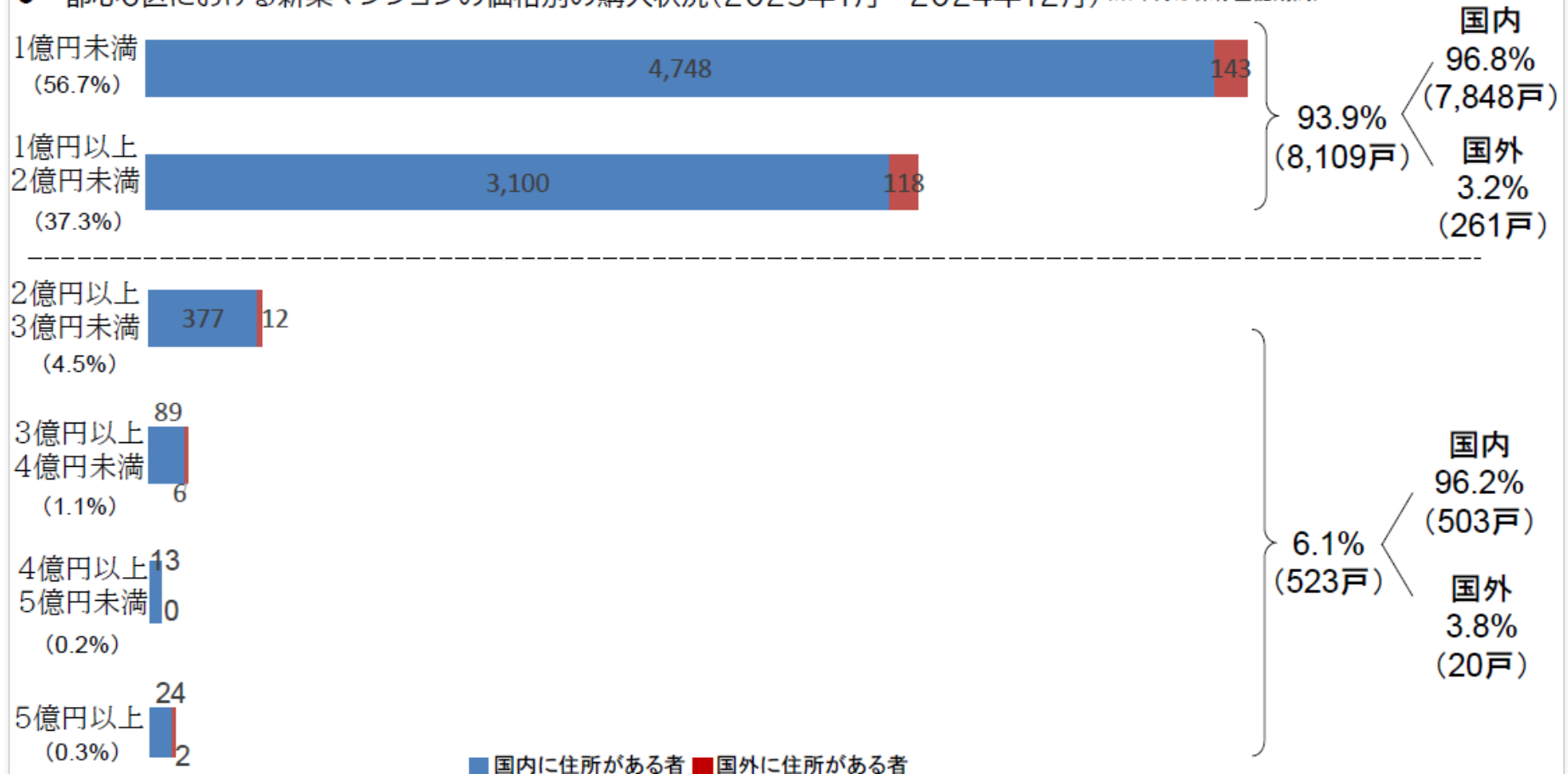
### <政令指定都市(3大都市圏、地方4市)>

	2025年 1~6月	2024年	2018~2023年 での最大値
横浜市	1.6%	0.3%	0.3% (2019)
川崎市	0.1%	0.4%	0.6% (2018)
相模原市	0.0%	0.3%	0.7% (2022)
さいたま市	0.3%	0.3%	0.6% (2022)
千葉市	0.8%	0.7%	0.7% (2020)
大阪市	4.3%	5.1%	3.6% (2021)
堺市	0.4%	1.6%	0.6% (2023)
神戸市	0.6%	0.2%	0.7% (2020)
京都市	2.5%	3.4%	1.6% (2023)
名古屋市	0.4%	0.6%	0.4% (2018)
札幌市	2.0%	0.7%	0.5% (2018)
仙台市	0.0%	0.2%	0.2% (2020)
広島市	0.2%	0.1%	0.2% (2019)
福岡市	1.9%	2.0%	0.8% (2021)

## 都心6区における価格帯別の購入者の状況

・都心6区で購入されている新築マンションは、1億円未満の物件が過半数を超えており、2億円以上の物件は1割に満たない。  
 ・購入数全体に占める、国外に住所がある者による購入の割合は、どの価格帯においても0～3%程度（2億円未満で3.2%、2億円以上で3.8%）であり、高額物件の購入に偏っているという傾向は特に見られない。

### ● 都心6区における新築マンションの価格別の購入状況(2023年1月～2024年12月)(※年月は保存登記期間)



(※) (株)不動産経済研究所保有データと不動産登記情報を活用し、突合できたもののみを集計

- ◇ 国は、住宅価格の上昇や金融環境の変化を踏まえ、住宅取得のための資金調達の選択肢をより充実させるため、固定金利型住宅ローンの利用円滑化や、「残価設定型住宅ローン」の供給支援を実施予定

### 固定金利型住宅ローンの利用円滑化等の取組内容を発表します！ ～フラット35の融資限度額の見直し、残価設定型住宅ローン保険の創設等を実施～

令和7年12月23日

- 『「強い経済」を実現する総合経済対策』（令和7年11月21日閣議決定）に基づき、住宅金融支援機構が民間金融機関と連携して提供する全期間固定金利型住宅ローンフラット35について、より利用しやすくするための取組を行います。

#### 住宅金融支援機構のフラット35における取組（一例）

- 市場の実勢を踏まえ、融資限度額を8,000万円から1億2,000万円に引き上げます。
- 借換融資について、子育て世帯等を対象とした金利引下げ制度「子育てプラス」を利用可能とします（別紙1参照）。
- 市場金利の上昇に比して利用しやすい金利水準となるよう努めます。

- また、月々の返済負担の軽減が実現可能な「残価設定型住宅ローン」の民間金融機関による提供を支援するため、令和7年度補正予算において、残価が当初の想定を下回った場合の金融機関の損失をカバーする保険制度を創設します（別紙2参照）。

※住宅金融支援機構の住宅融資保険により実施

#### 残価設定型住宅ローンとは

- 借入れ金額から将来的な住宅の価値（残価）を差し引いた金額を返済する仕組みにより、月々の返済負担を軽減することができる住宅ローン。

- さらに、住宅取得者が金利リスクを十分理解した上で住宅ローンを利用できるよう、国土交通省・金融庁が連携し、関係業界等を通じた普及啓発の取組を進めてまいります。

# 「フラット35借換融資」における金利引下げ制度の創設



別紙 1

令和7年度補正予算：1.00億円

## 背景

- 日銀の利上げを受け、住宅ローン利用者層において、金利リスクに備えるため、固定金利型住宅ローンに借り換えるニーズが高まっている。一方、変動金利と固定金利の差により返済負担が増えるため、借換が困難な層も存在すると考えられる。
- 特に、物価高の影響が大きい子育て世帯等について、固定金利への借換に伴う返済負担の軽減が必要。

## 施策の概要

- 子育て世帯等を対象とした「フラット35子育てプラス」について、フラット35借換融資でも利用可能とすることにより、子育て世帯等の固定金利への借換を円滑化し、借換当初の返済負担を軽減する。

### 【フラット35】子育てプラス

- こどもの人数ごとに5年間0.25%の金利引下げを実施する制度。

- 若年夫婦世帯の場合も、当初5年間0.25%の金利引下げを実施。

対象	定義
子育て世帯	18歳未満の子を有する世帯
若年夫婦世帯	夫婦のいずれかが40歳未満の世帯

金利引下げのパターン	金利引下げ期間	金利引下げ幅
若年夫婦世帯または こども1人の場合 	当初5年間	年▲0.25%
こども2人の場合 	当初5年間	年▲0.5%
こども3人の場合 	当初5年間	年▲0.75%

## 残価設定型住宅ローンの供給促進のための住宅融資保険制度の創設



別紙 2

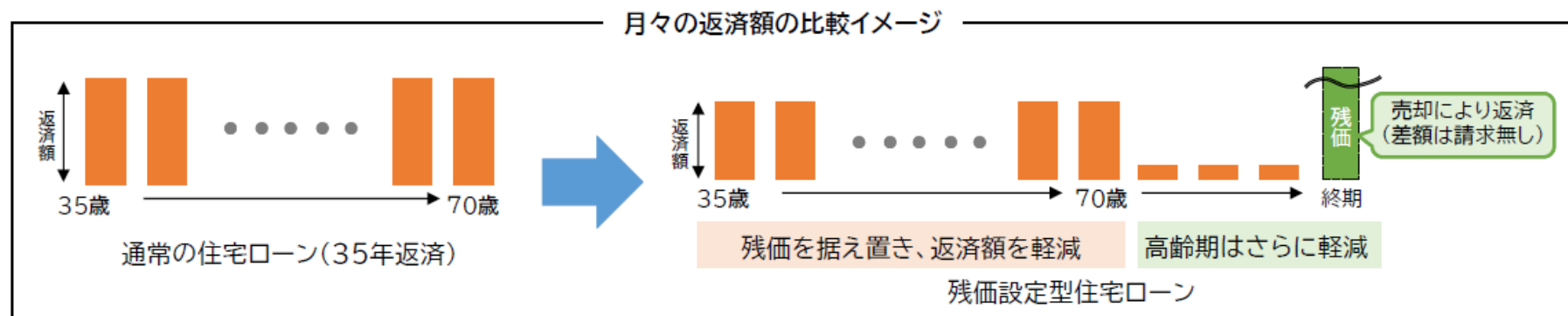
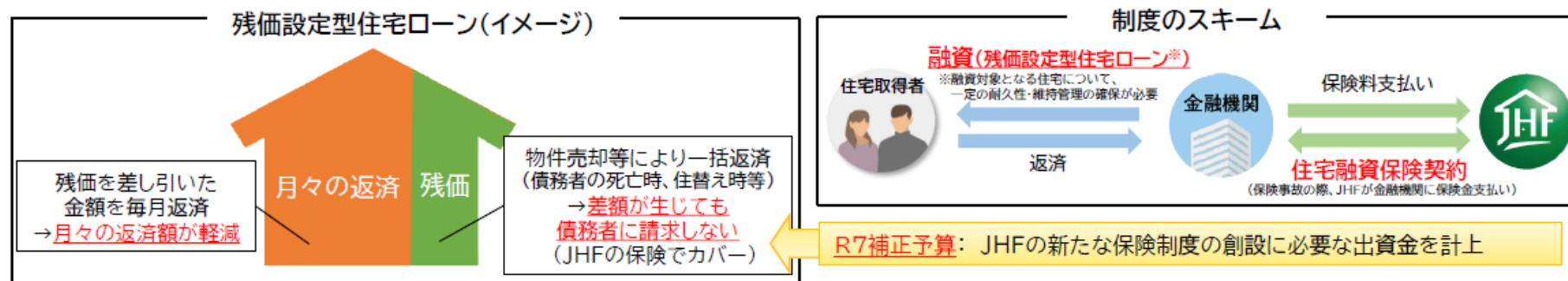
令和7年度補正予算：14.52億円

### 背景

- 住宅価格の上昇を受け、住宅ローンの返済期間が長期化する傾向にある一方で、将来の返済不安が課題となっている。
- 長期優良住宅等の将来的な住宅の価値に着目して、月々の返済負担を軽減可能な住宅ローンの供給促進が必要。

### 施策の概要

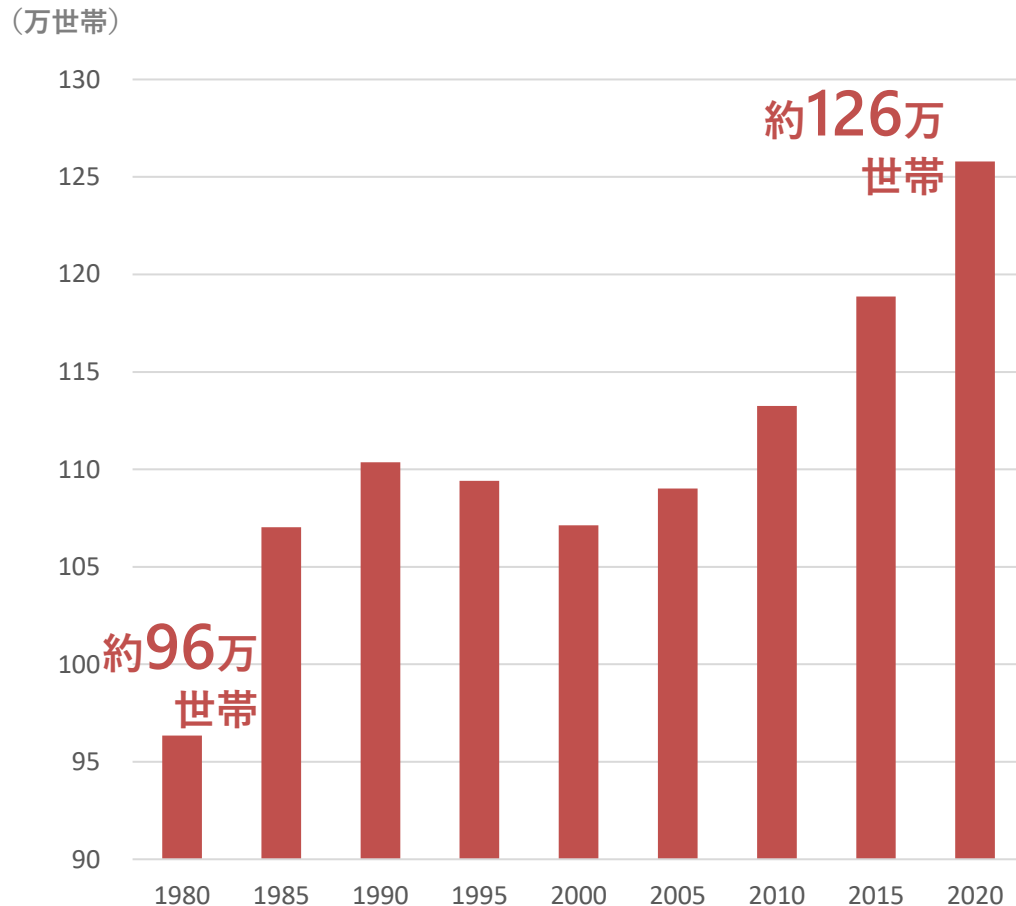
- 「残価設定型住宅ローン」とは、将来的な住宅の価値(残価)に着目し、借入金額から住宅の残価を差し引いた金額を返済する仕組み。月々の返済負担を軽減可能。
- 住宅金融支援機構(JHF)において残価設定型住宅ローンに対応した保険制度を創設。残価の未回収リスクを引き受け、民間金融機関の取組を支援。



# 現状【住宅価格】

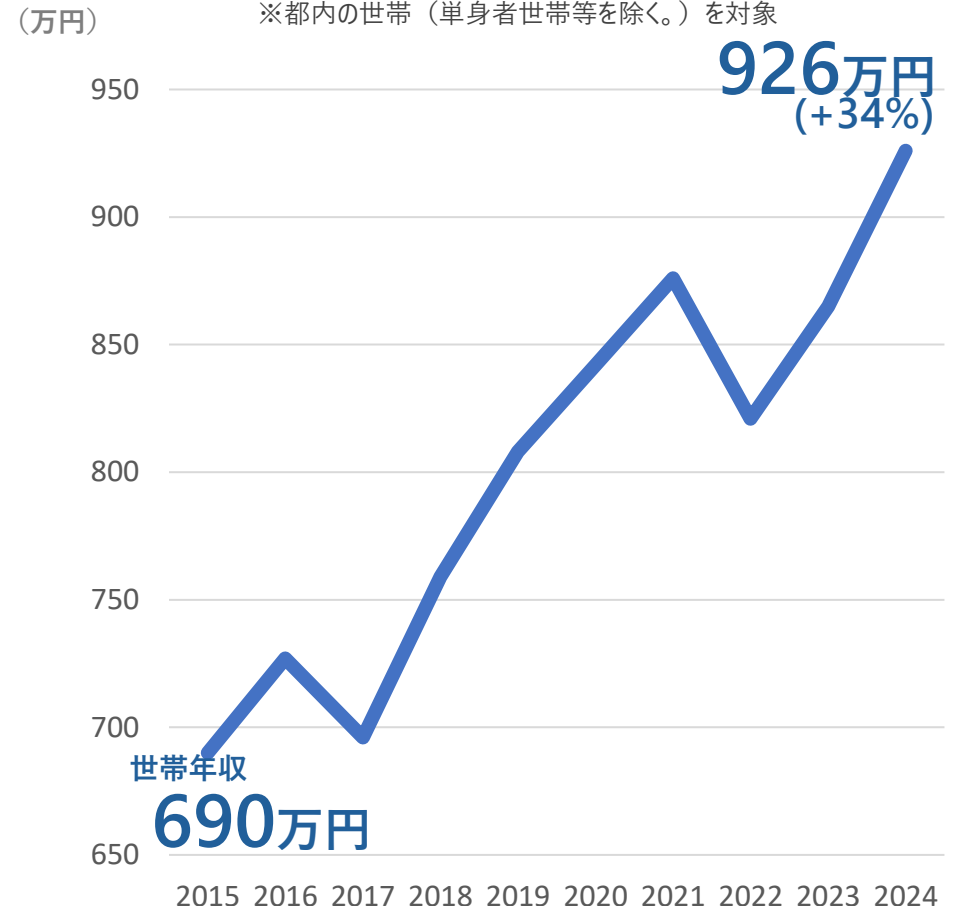
- ◇ 夫婦共働き世帯数は、2020年時点で約126万世帯と、1980年から29万世帯増加
- ◇ 都内の世帯年収（単身者世帯等を除く。）は、10年間で690万円から926万円と増加

### 夫婦共働き世帯数の推移



(資料) 総務省「国勢調査」を基に作成

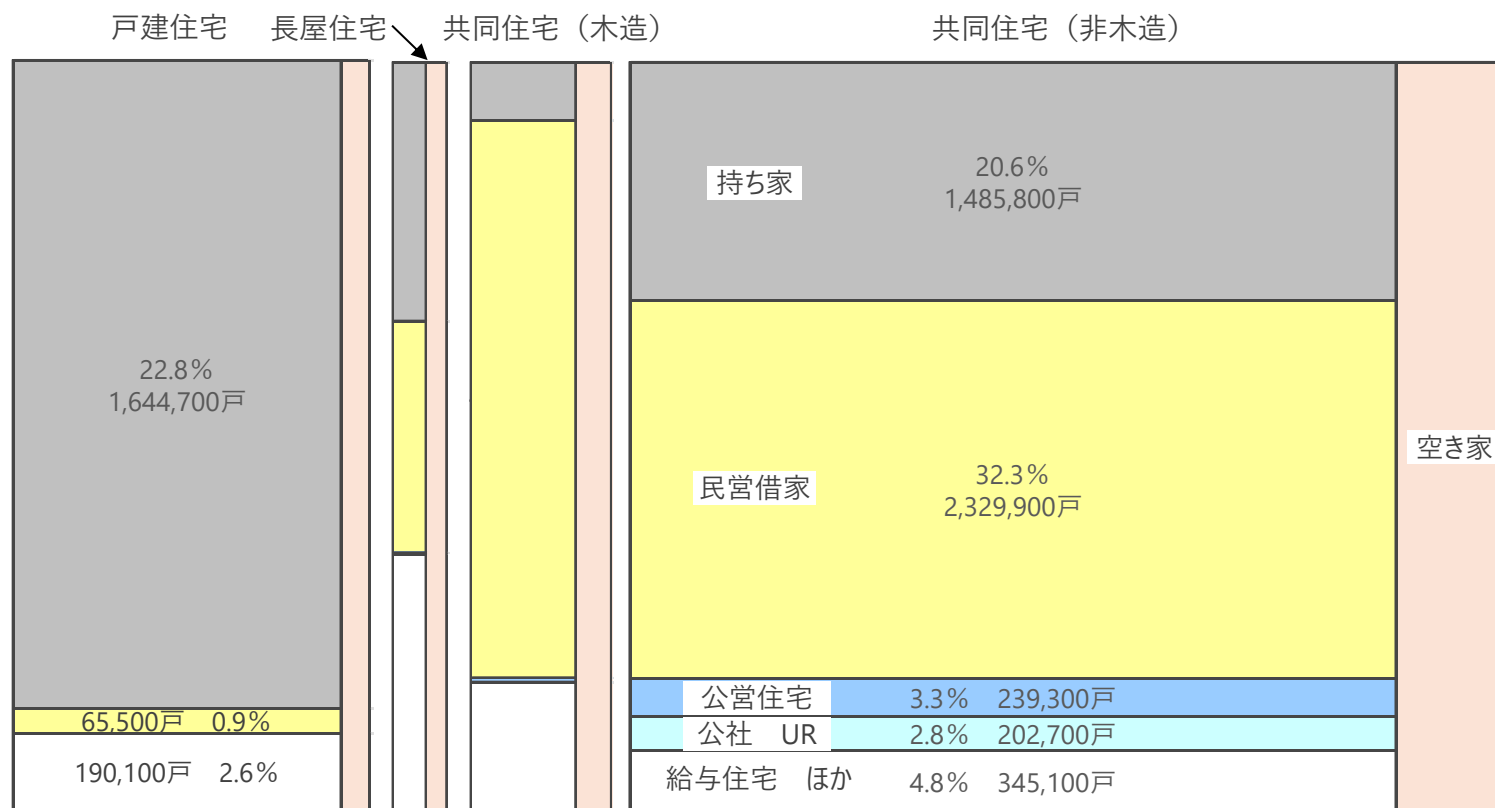
### 都内世帯年収の推移



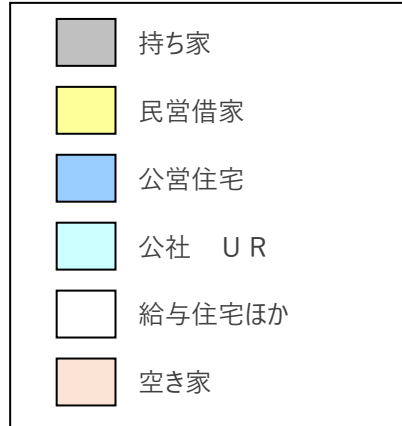
(資料) 総務局「東京都生計分析調査報告」を基に作成

# 現状【住宅価格】

- ◇ 既存住宅ストックは約820万戸であり、うち空き家は約90万戸
- ◇ 一方で新築分譲マンションの販売戸数は約1万戸
- ◇ 住宅の選択肢を増やすためには、供給戸数の大半を占める既存ストックへのアプローチが重要



既存ストック  
(約820万戸)



<参考>  
 ○新築分譲マンション  
 R7販売戸数 10,813戸  
 ○中古マンション  
 R7成約件数 26,439戸

**空き家 (約90万戸)**

- ・市場流通用の空き家 約61万戸
- ・長期不在等の空き家 約18万戸
- ・壊れた空き家 約11万戸

(資料) 住宅・土地統計調査/総務省、全国マンション市場動向/(株)不動産経済研究所、(公財)東日本不動産流通機構より作成 (備考) 所有関係不詳等を除く戸数

## 住宅価格

- 住宅価格等が上昇する中、住宅政策としてはどのような対応が必要とされるか。
  - ✓ 住宅価格は需要と供給との関係など様々な要素が影響しており、市場で決定される住宅価格に対し施策を講じるには課題があるが、住宅が実需に基づかない投機の対象となることは望ましくなく、何らかの対策を講ずべきか。
  - ✓ 適切な住宅選択に資するための情報発信は重要であるが、住宅価格だけでなく、中古住宅やリノベーション、エリアなど様々な選択肢があることを伝えるべきではないか。

### 現状・課題認識

- 転売とか外国人の方の購入者が増えているという報道ばかりが目立っているが、国内の個人、法人も含めて、資産保有目的やセカンドハウスのような購入が非常に多い。
- 家賃や不動産価格が高く住み続けられないという人が増えてきているが、不動産価格は需要と供給によって決まるため、価格をどうにかするという事は難しい。
- 住宅が居住の場であるという観点で議論すると思うが、東京をはじめ世界的な大都市では、住宅は不動産として投資、投機の対象となっていて、一般市民が購入、賃貸するという事は難しくなることがある。
- 住宅は住居であると同時に投資対象の資産であって、加えて住民票のような資格が紐づいていることも大変重要。ここに住めばこの学校に通える、というようなことを前提とした投資行動が起こることを考えておくべき。
- 住宅価格上昇の要因には、省エネ性能等のアップという面もあり、国や都の補助による支援は性能向上に対して効果が出ている。価格上昇については、もう少しスペックを切り分けて考える必要がある。
- 住宅価格の上昇は、大手ハウスメーカーと地場の工務店でも受け止め方が異なる。戸建てとマンション、持ち家と賃貸など、どのように価格上昇の影響が出ているか、しっかりと分けて分析をしていくことが必要。

### 現状・課題認識（続き）

- インスペクションや維持管理をしっかりやっていくことで、残価設定型ローンのような新しい金融商品が生まれ、取得環境が変わってくる。少し長いスパンで資産価値をどう維持していくかについても議論をしてほしい。
- 資材価格や人件費等が高騰していることに加えて、金利が安いことや円安であることも、投資環境に随分影響を与えているのではないか。
- 住宅について、住まうためのものと投資対象とでは、買い手からみればどちらも同じ価格を出して欲しいもの、ということになるので、市場でつく価格の中で区別することはおそらくできない。
- 住宅価格については、新築住宅の平均価格だけで比較するのではなく、地域や住宅の広さ、スペックなどの解像度を上げて議論すべき。

### 対応の考え方

- 住宅価格や家賃の高騰が続く中、子育て世帯などが安心して暮らせるよう、アフォーダブル住宅のさらなる家賃低廉化と、公社住宅を対象に含めるなど事業の拡充を図るべき。また、空き家や既存ストックの活用を一層促進し、都民の持続的な負担軽減に取り組むことが必要。
- 住宅価格高騰対策として、アフォーダブル住宅だけではなく、比較的家賃が低廉な多摩地域の定住などをどのように誘導していくかを検討すべき。
- 居住費が高騰する中、エッセンシャルワーカーで住宅に困っている方々への家賃低廉化支援、多子世帯や都営住宅の抽選に外れた方々への住宅支援や家賃補助が必要。

### 対応の考え方（続き）

- 価格をどうこうするのは非常に難しい反面、空き家がたくさんある中で住宅が足りないという状況が起きていることから、流通していない住宅を流通できるような市場を作ること公共として行うべき。
- 空き家を活用し、住宅価格を下げるができるよう、所有者側へのアプローチとしては、住宅の現状把握や将来の展望ができるような相談体制の充実が必要ではないか。
- 住まうためのものと投資対象の区別には、税による対応しかないと思うが、制度設計は非常に難しい。基本的には、住む人が使っているものには優しく、そうでないものには厳しくというスタンスが必要。
- 都心部に住むべき人が住めなくなることは非常に問題なので、そういった方々が安心して住める体制、いわゆるエッセンシャルワーカー、イギリスのキーワーカー政策のようなものを考える必要があるのではないか。

### 多様な選択肢

- 適切な住宅選択に資するために様々な選択肢があることを伝えるのではなく、選択肢をどんどん作ることをやってほしい。
- 選択肢をどんどん作っていくことがとても重要。

### 情報発信

- インスペクションや住宅履歴情報を作成することで、安心な既存住宅が見える化していく必要。
- 供給面での対応として、都による情報発信などにより住宅建設業界のDX化を進め、住宅の建設コストを下げる必要がある。
- 情報発信が重要という点において、マンションに関しては、維持管理をどうされているのかという情報がとても大事であるため、管理の見える化についても重きを置いて取りまとめてほしい。
- 空き家を活用し、住宅価格を下げるができるよう、住み手側へのアプローチとしては、どのような中古が安心なのかをもう少しわかりやすく見える化する取組が必要ではないか。
- 空き家やセーフティネットなど、既に制度はある程度揃っているもので、それをきちんと本当に必要としている方々に伝えられるのが大事。わかりやすい説明やターゲットと情報がつながるような仕組みを考えるべき。

### 投機的な短期転売等への対応

- 都心部の再開発や投機的な転売の規制など、家賃・住宅費の高騰に歯止めをかけていく、負担を軽減する政策が急務である。
- 新築マンション高騰対策として、販売事業者に対し、購入戸数の制限や抽せん時の名義貸しの禁止、引渡し後の一定期間の転売自粛などを求めるべき。
- 分譲マンションを投機的に短期転売する問題は、まだ実態が把握できない中であるが、それらを予防するために有効な現実的な方策について検討していく必要があるのではないか。

### その他

- 新築マンション高騰対策として、短期売買や投機は良くないと考えており、住民票のない物件の転売規制や、小規模住宅用地の都市計画税の減免措置を検討すべき。
- 中間層が困っていることを受け、市場よりも家賃を安くする賃貸オーナーへの固定資産税や都市計画税の減免など、民間活力を活用した家賃軽減政策を行うべき。
- 神戸市でのタワマンの空き部屋所有者への課税などの検討は、都が直面している投機的取引によるマンション価格高騰への対応にも大いに参考になるため、幅広い視点から対応策を議論することが必要。
- 需要面での対応として、東京都、特に区部の事業所税や住民税の引上げも視野に入れてはどうか。
- 不動産への投機による需給を超えたバブルの状況になっていないかを注視し、場合により国の金融政策に対する都からの提言が必要ではないか。

## アフォーダブル住宅

○ まちづくりとの連携などを含め、アフォーダブル住宅の供給促進にどのように取り組んでいくべきか。

- ✓ 都内の家賃が上昇する中、低廉な家賃で住めるアフォーダブル住宅については、対象世帯や、それぞれの地域特性等も踏まえながら、既存住宅ストックなども活用し、住宅市場の中で供給を誘導していくべきではないか。

### 供給方法等

- 住宅価格や家賃の高騰が続く中、子育て世帯などが安心して暮らせるよう、アフォーダブル住宅のさらなる家賃低廉化と、公社住宅を対象に含めるなど事業の拡充を図るべき。
- 公社住宅は、アフォーダブル住宅としてセーフティネットの役割を果たすべき。
- 自治体が空き家を借り上げてリフォームし、住宅困窮者やグループホーム、アフォーダブル住宅の整備が一層進むよう新たなスキームを検討すべき。
- アフォーダブル住宅の供給計画をしっかりと見える形で作るべき。
- 家賃や不動産価格が高く住み続けられないという人が増えてきているが、需要と供給によって決まるため、価格をどうにかすることは難しい。供給を増やす視点で都のアフォーダブル住宅は良い取組。

### アフォーダブルの考え方

- 収入階層については年数が経つと変わってくるということを踏まえ、セーフティネットとアフォーダブル住宅を考えていく必要があるのではないか。
- ニーズが多様化している中で、どのような人をターゲットとしてイメージしているのか。あわせて、きちんと正しい情報が必要な人に伝わるように政策を進めてほしい。

## 有識者からのご意見（筑波大学システム情報系社会工学域教授 有田智一 様）

### 住宅価格

- 住宅政策が、どのような理由で価格に関して市場に介入するのか大義名分が必要（例えば、支援が必要な低所得層や子育て世帯、高齢者など、何を対象とするかターゲットを絞って支援を行うべき）
- バブル期においては供給戸数を増やす政策をしたが、価格自体へ手を出すことはなかったと感じている。
- 情報発信にあたっては、局所的な現象だけを全体像としてとらえるのではなく、東京の魅力全体を発信し、中古住宅やリノベーションなどの様々な選択肢があることを伝えるべき。

### アフォーダブル住宅

- ターゲットを決めて、ターゲット層にとってどれだけアフォーダブルな住宅が不足しているのかデータ分析が必要
- 具体的には、エリア、世帯・タイプ別で分析し、（それぞれの政策ターゲット層にとっての家賃支払い能力を踏まえて）どのような戦略を打ち出していくか
- その上で、政策効果を把握できるよう管理していくことも必要（東京都住宅供給公社の役割が重要）
- アフォーダブルを増やすには、中古・リノベーションから活用することも有効

## 有識者からのご意見（日本大学経済学部教授 中川雅之 様）

### 住宅価格

- 住宅価格は、住宅に対する家計の需要と供給の関係で決定される。
- 住宅価格高騰は、人口の流入や投資を目的とした住宅需要の高まりが要因
- 不動産投資は実需の見込みがあるから成立するが、不動産投資から「投機的」なものを切り分けるのは非常に難しいことなどから、不動産の転売規制などの強い介入は適切ではない。
- 東京圏において、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家が約21.5万戸存在しており、都心部で住宅価格高騰と空き家の増加が同時に起こる現象が生じていると考える。
- このような状況に対し住宅供給を増やすためには、住宅供給がひっ迫している地域に存在する空き家を住宅市場に戻す策を講じるべき。（例：フランスやカナダで実施されている空き家税等も一案）

### アフォーダブル住宅

- 東京が都市機能を維持しながら国際競争力を高めていくためには、イノベーションを起こせる人材を集積するだけでなく、経済活動や生活を支える就労者を対象にアフォーダブル住宅を供給すべき。

### 有識者(東京都住宅政策審議会委員)からのご意見 (明治大学政治経済学部 野澤 千絵教授)

- 住宅価格自体に対し施策を講じるのは困難だが、非居住者や法人による所有が生じている状況において、投機目的での所有ではなく、住みたいと思う人が住めるような仕組みを作ることが重要。
- ストックはあるし、流通もしているが、それが住みたい人に流れていないことが課題であり、売る側にとって住みたい人に売る方がメリットが生じるような優遇も検討してみてもよいのではないかと。
- その制度設計の前提としては、一定期間の取引における非居住者や法人による取得割合や短期転売の状況を確認するため、登記簿や住民票の突合等による実態把握・分析が必要。
- また、非居住者や法人による取得は、築年数の経ったマンションにも生じているため、新築マンションだけでなく中古マンションの取引状況についても実態を把握すべき。
- 把握したうえで、仮に、非居住者や法人に対して何らかの課税・規制をかけるにしても、対象やエリアの考え方等をどう整理するかなど様々な課題がある。(神戸市でも、対象とエリアの選定などが論点となっている。)
- アフォーダブル住宅については、都市政策として今後、世代交代を図っていくべきエリアなどを検討し、その上で、アフォーダブル住宅の供給で街の活性化の起爆剤となるようにすべき。

## 有識者からのご意見（株式会社LIFULL 中山 登志朗 様）

- 住宅価格は、人件費や資材の高騰、地価上昇、省エネ適合義務化のコストプッシュに加え、投機目的および少しでも安価で金利の低いうちに買いたいという“買い進み”による影響等により上昇している。
- 直近では都心6区でも超高額帯で在庫物件の滞留により、価格を下げる中古マンションも発生している。
- 価格高騰を抑制するべく何らかの対策を講じる必要があると思うが、市場の混乱を避けるためにも、まず実態を把握することが重要。政策は可能な限り恒久的で現状に大きな変更を伴わないことが望ましい。
- 外国人の物件取引については、帰国してしまったり、帰国先住所の把握が困難なケースが散見されるため、強制的な執行手段を行使することが難しく、税の確保ができないリスクもある。
- したがって、法人を含む外国人が不動産を取得することは、日本人が取得するよりリスクがあることを念頭に税制度等の制度設計をする必要がある。
- 都心部の住宅価格が上昇する中、郊外の利便性が高く通勤しやすいエリアを選択する人が増えていることから、都内に住み続けたい人へ住宅が渡るよう、多様な選択肢を用意しておくことが重要。
- そうした中で、各自治体の施策や地域の魅力が、住宅を探している人に伝わっていないことが課題であり、このミスマッチを解消するような情報発信が必要。
- アフォーダブル住宅については公社住宅などの既存住宅を、子育て世帯等のライフスタイルに合ったリフォームをすることで、アフォーダビリティを効果的・経済的に生み出せるのではないかと。

## 【住宅価格の上昇に対する考え方など】

- 住宅価格には様々な要素が影響するが、最終的には市場における需要と供給のバランスで決定される。
- 住宅政策が、どのような理由で価格に関して市場に介入するのか大義名分が必要。短期保有への課税強化など、投機的な取引に対する税制面での対応があるが、制度設計は難しい。
- 投機的な取引は望ましくはないが、投資と投機を厳密に分けることは現実的には困難であることから、不動産の転売規制などの強い介入は適切ではない。
- 短期転売等については、国の調査で事実関係は分かってきたが、実態把握には至っていない。
- 国や業界団体等の取組やその効果等を注視しながら議論していく必要がある。
- 情報発信においては、既存施策も含め、都の取組を必要としている方々にいかに伝えられるかが大事。

## 【既存ストックの活用】

- 新築マンションの供給量の減少が価格上昇につながっていると言われていた中、地域性も踏まえながら、空き家や既存ストックの活用を一層促進することにより、様々な選択肢を増やすことが重要。
- 子供が独立した後に住み替えやすくするための仕組みや、相続放棄を防ぐためのワンストップ相談・流通支援、所有する住宅の財産価値を正しく知るためのインスペクションなどを進めることが重要。

## 【アフォーダブル住宅】

- アフォーダブル住宅については、対象世帯や地域性等も考慮しながら、既存住宅ストックなども活用して、供給を誘導していくべきではないか。また、計画的な取組や考え方を広く示していくことが重要。



## 都としてのアフォーダブル住宅の考え方

- 都心部の新築マンションを中心に住宅価格の高騰が見られるものの、都内全域で見ると、様々な立地・価格帯の新築・中古・賃貸住宅が民間住宅市場に流通しています。加えて、公社住宅やUR賃貸住宅、都営住宅など、公的主体による賃貸住宅が供給されています。
- こうした中、今後も持続可能な都市としての機能を果たしていくために、次代の東京を担う子供を育てる世帯等が、住宅市場の中で多様な住まいが安定的に供給されることで、様々な地域で住まえることが重要です。
- このため、都は民間活力や既存ストックを活用して、住まいの選択肢をより一層充実させる施策の一環として、まちづくりの観点も持ちながら、手頃な価格で安心して住むことができる「アフォーダブル住宅」の供給の誘導を図り、子育て世帯などにとっても住みやすい環境を形成していきます。

### 対象世帯 子育て世帯等

### 誘導手法

- ・ 民間活力や既存ストックの活用により、住宅市場の中で、アフォーダブル住宅の供給を誘導
- ・ 「まちづくり」と連携し、地域特性に応じてアフォーダブル住宅の供給を誘導

### 所得基準等の設定

- ・ 対象世帯の所得基準や家賃水準などは、民間事業者等の供給主体が設定

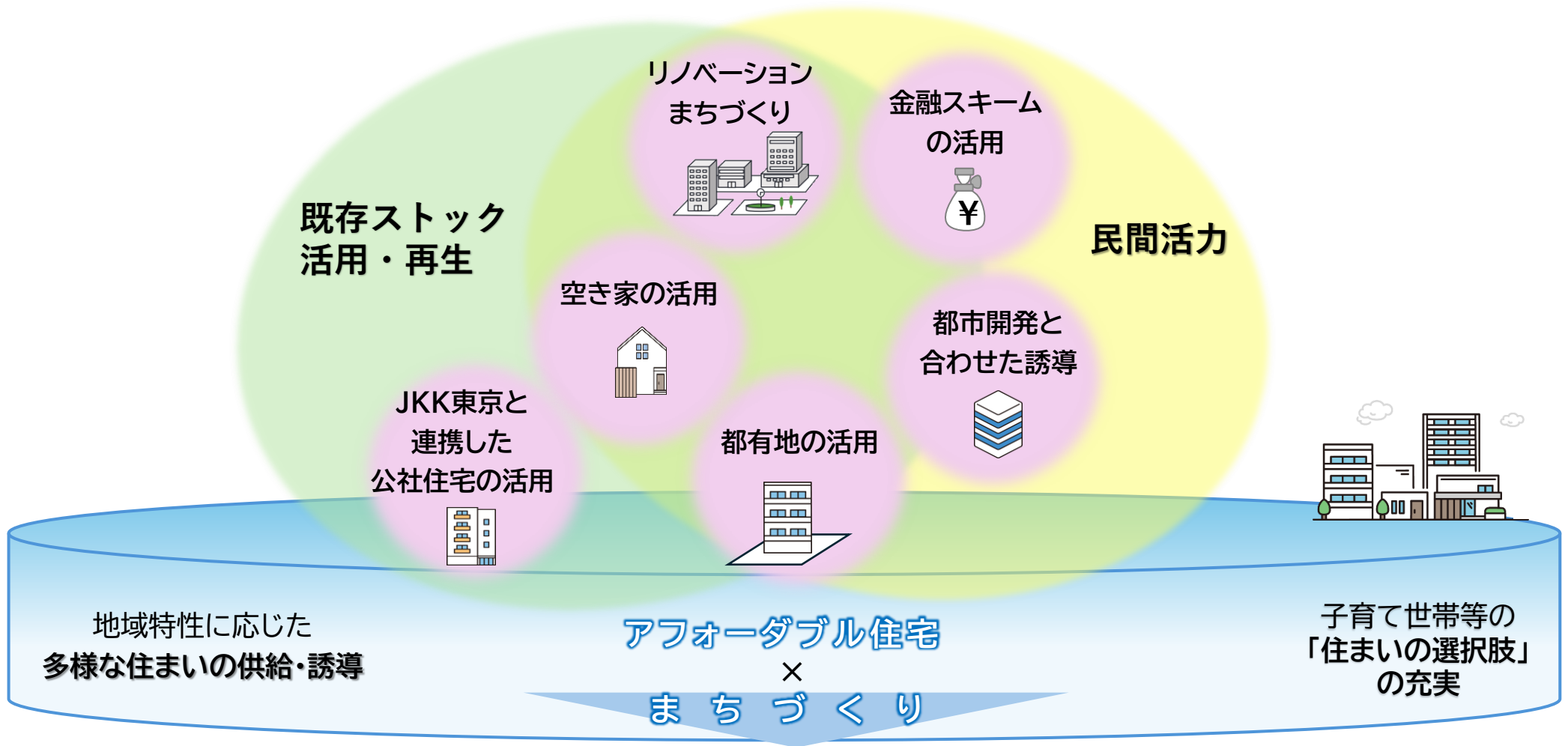


- 今後も、住宅価格や金利動向、住宅政策審議会における議論なども踏まえながら、取組の充実強化を図っていきます。



民間活力や既存ストックを活用した様々な取組により、子育て世帯等が手頃な価格で安心して住むことのできる賃貸住宅(アフォーダブル住宅)の供給を誘導

## 取組イメージ



持続可能な都市、東京の実現へ



## 金融スキームを活用した供給

都と民間の共同出資で組成した『官民連携アフォーダブル住宅供給促進ファンド』の運営を通じて、子育て世帯等向けに合計300戸程度の住宅を供給

### 事業スキーム（イメージ）



※ 令和7年11月に運営事業者候補として選定した各コンソーシアムからの提案内容を基に作成。  
詳細な内容については、各コンソーシアムと確定に向けて調整中（令和8年1月現在）

ファンド事業を通じて、課題等を検証しつつ、民間主体でのアフォーダブル住宅供給の促進策を検討

R7年度…契約締結・ファンド組成  
R8年度…投資開始・供給開始

## 公社住宅を活用した供給

都と東京都住宅供給公社が連携し、既存の公社住宅をアフォーダブル住宅として子育て世帯や新婚世帯に供給

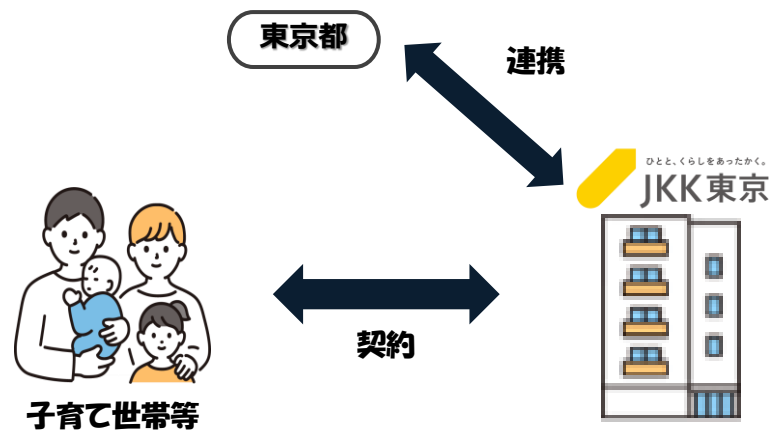
対象世帯：新規に公社住宅に入居する満18歳未満の子がいる子育て世帯・新婚世帯

供給住戸：周辺環境や間取りなどが子育て世帯に適した既存の公社住宅

規模：累計1,200戸（令和8年度より毎年度200戸を供給）

家賃：市場家賃より2割程度低廉な家賃を想定（最大12年間）

### 事業スキーム（イメージ）



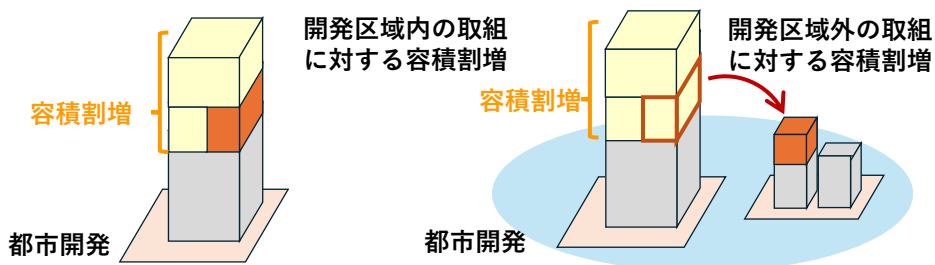
R7年度…制度検討  
R8年度…供給開始（毎年度200戸を供給）



## 都市開発と合わせた誘導

都市開発諸制度等を活用し、開発に合わせ、アフォーダブル住宅の供給を誘導

(都市開発諸制度の活用による容積割増のイメージ)

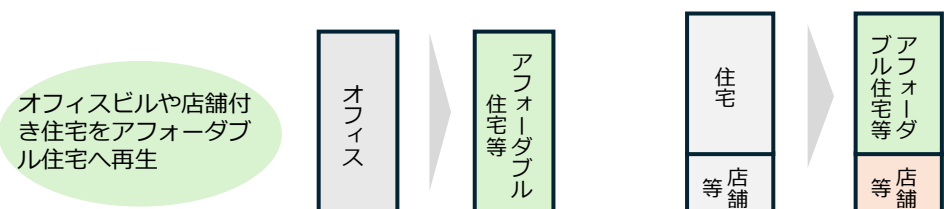


R 8 年度…制度改正

## リノベーションまちづくりによる供給の促進

アフォーダブル住宅供給チャレンジ事業において、民間が取り組むプロジェクトを公募し、設計・工事費を補助

(取組イメージの例)



R 8 年度…募集  
R 8～9 年度…改修

## 空き家活用による供給の促進

空き家を子育て世帯等を対象としたシェアハウスなどのアフォーダブル住宅として改修し、活用する民間事業者等の取組を支援

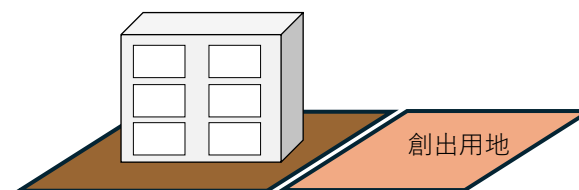
令和 7 年度は、ひとり親世帯向けのシェアハウスなど先進的な取組事例を発信し、民間での供給を誘導



R 7 年度… 6 月事業者公募開始・ 1 2 月選定・改修  
R 8 年度…事業者公募・改修  
R 9 年度…事業者公募・改修

## 都営地を活用した供給の促進

都営住宅の創出用地を活用し、まちづくりとも連携したアフォーダブル住宅供給等に向けて、住宅需要の市場調査や事業実施方針案の検討などを実施



R 8 年度…検討調査  
R 9 年度…事業者公募  
R 1 2 年度以降供給開始