

東京の住宅事情について

<目次>

1	人口・世帯数の動向.....	1
2	少子・高齢化の状況.....	4
3	住宅ストックの状況	11
4	分譲マンションストックの状況	21
5	住宅市場の動向	24
6	居住ニーズの動向	28
7	家庭部門の環境負荷	31
8	公共住宅の状況	33

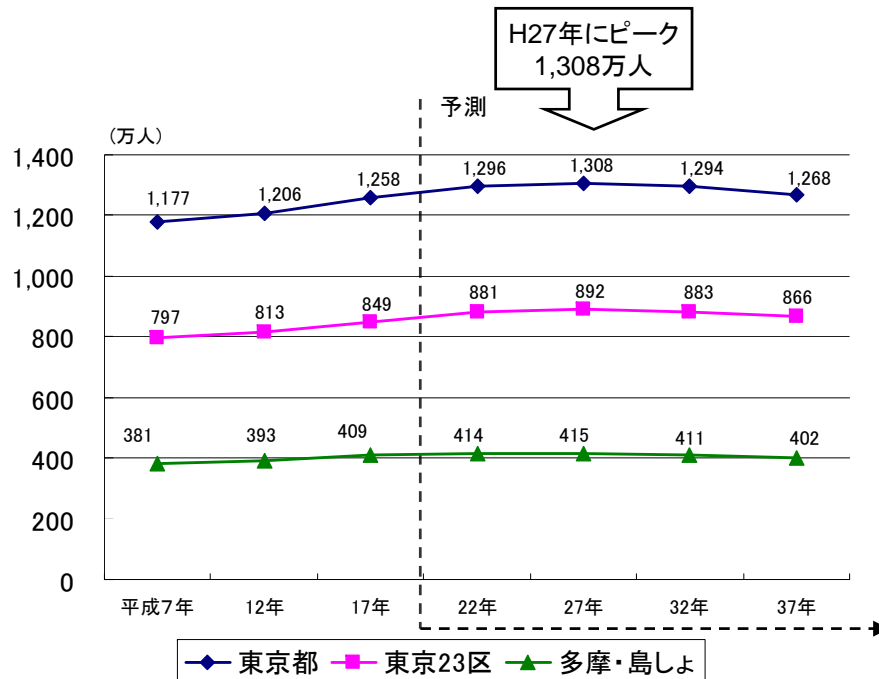
人口・世帯数の動向

- 人口・世帯数の推移と将来推計

◇東京都の総人口は平成27年に1,308万人とピークを迎え、その後は減少が続くと推計されている。

◇東京都の世帯数は、平成32年の636.6万世帯まで増加が続き、その後減少して平成37年には635.8万世帯となると推計されている。

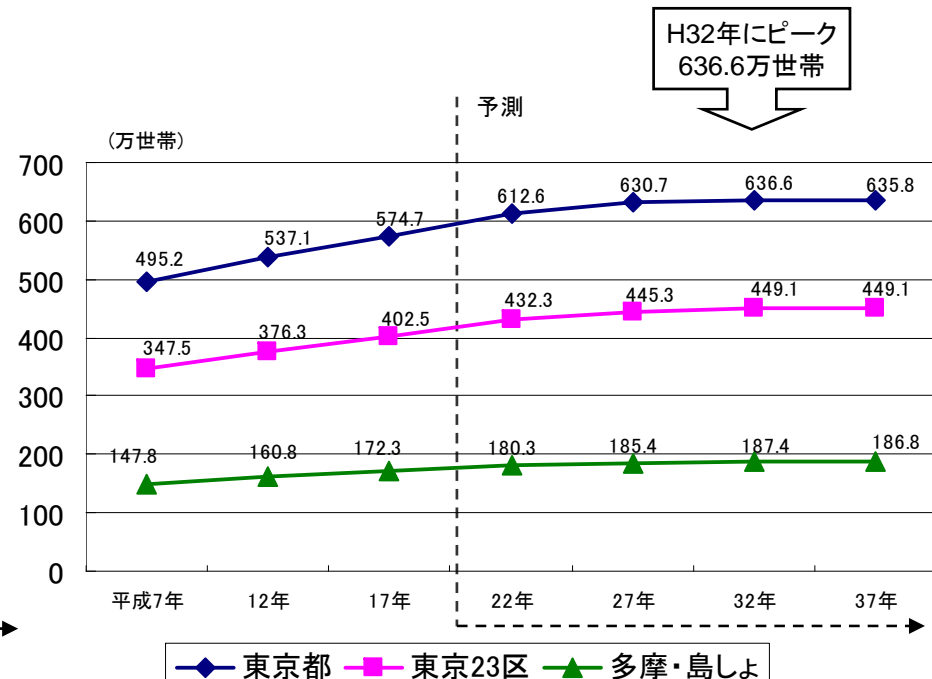
都内の人口の推移



(資料)・国勢調査

・東京都区市町村別人口の予測(平成19年)／東京都総務局

都内の世帯数の推移



(資料)東京都世帯数の予測(平成21年)／東京都総務局

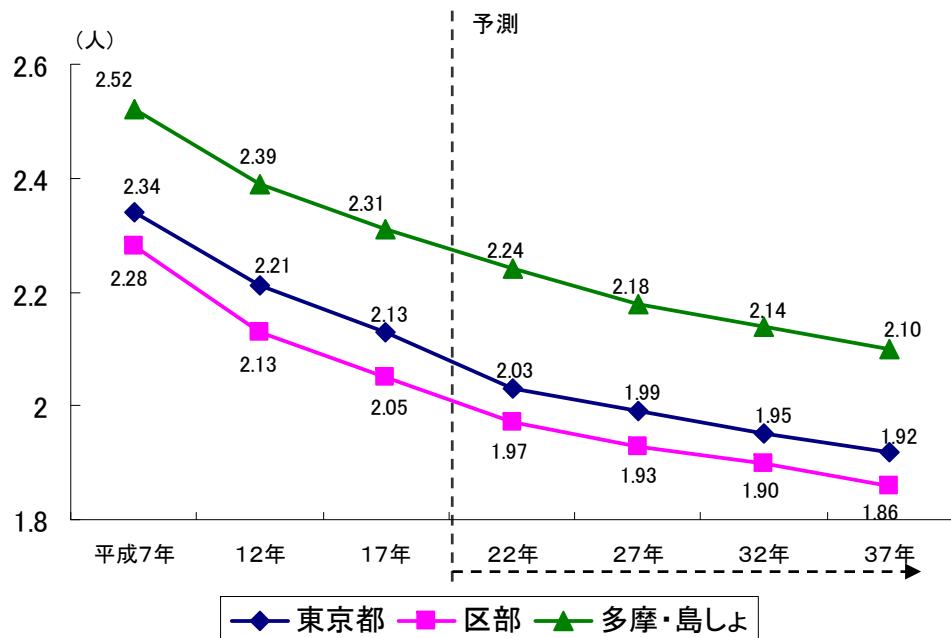
人口・世帯数の動向

世帯当たり人員・家族類型の推移と将来推計

◇1世帯当たり人員は一貫して減少し、平成37年には1.92人になると推計されている。

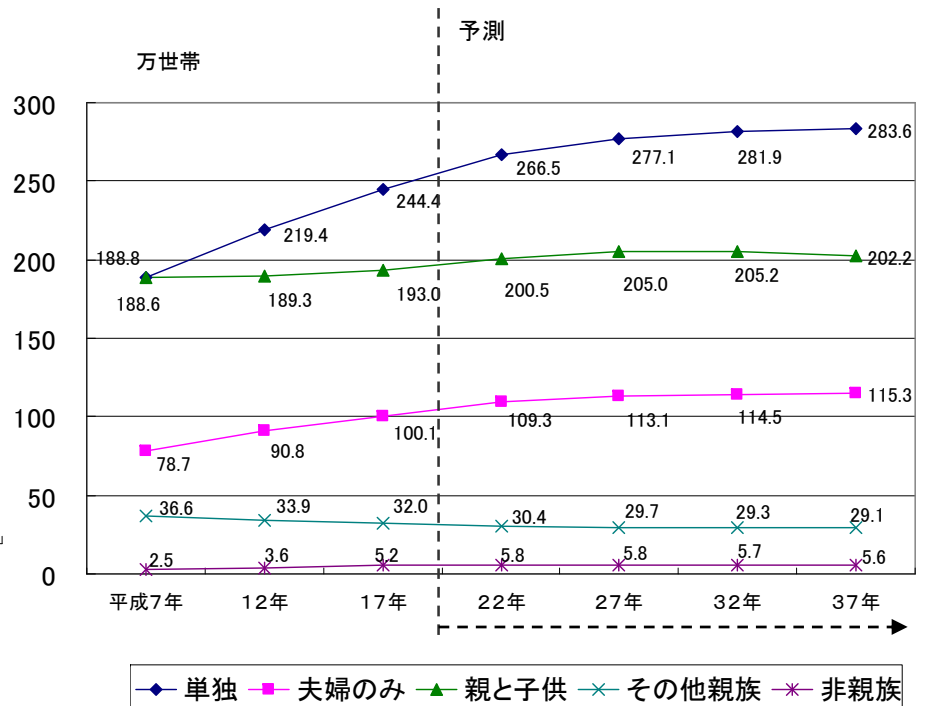
◇家族類型別では、単独世帯と夫婦のみ世帯は、平成17年以降も継続して増加すると推計されている。

都内の1世帯当たり人員の推移



(資料)東京都世帯数の予測／東京都総務局

都内の家族類型別世帯数の推移



(資料)東京都世帯数の予測(平成21年)／東京都総務局

人口・世帯数の動向

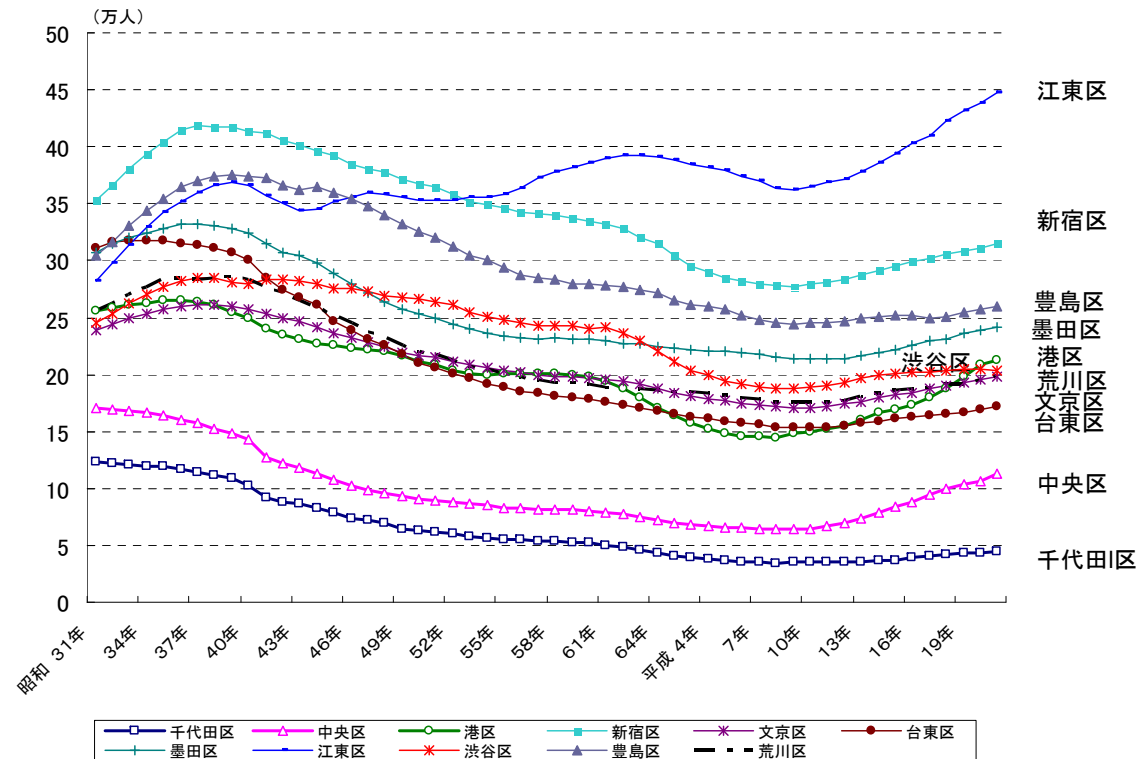
● 都心地域の人口の推移

◇都心地域※の人口は、平成9年に最も少なくなったが、その後上昇に転じ、人口の都心回帰が進んでいる。

※ここでは、都心地域を、センターコアエリア(千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、渋谷区、豊島区、荒川区の11区)とした。

◇最近10年(平成11年～21年まで)の人口上昇率を見ると、中央区(69.8%)、港区(39.3%)、千代田区(27.2%)、江東区(21.5%)の順となっている。

センター・コア・エリア(都心11区)の人口の推移



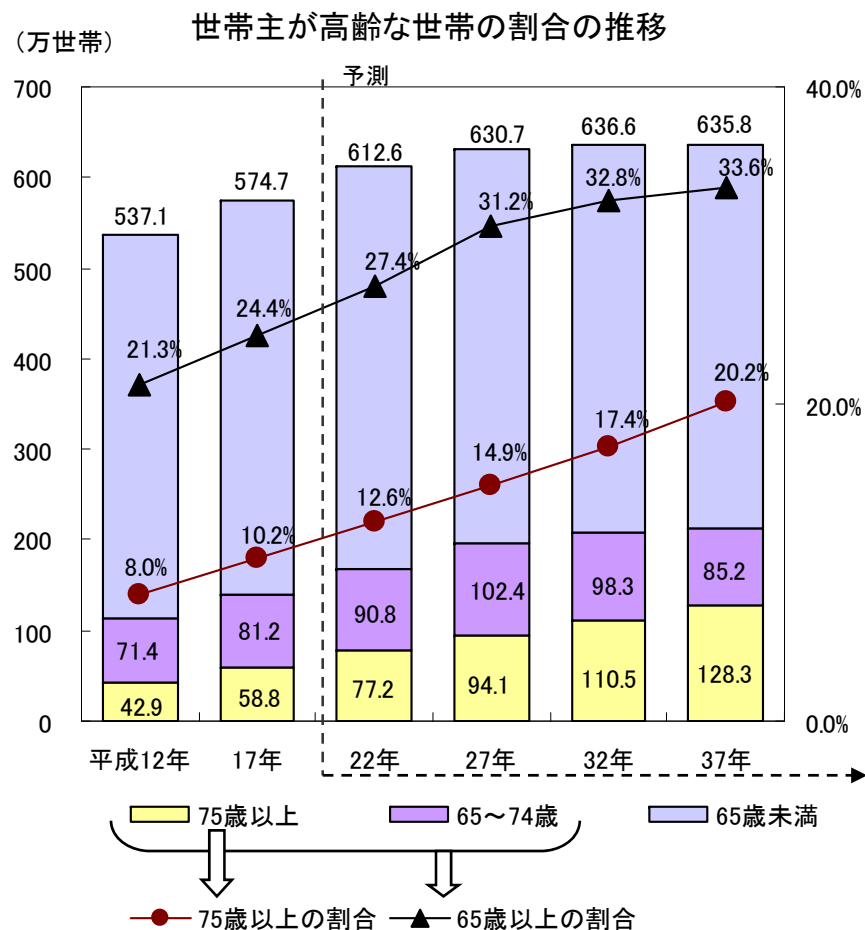
(資料)人口の動き／東京都総務局

少子・高齢化の状況

- 高年齢者世帯数の推移と将来推計

◇世帯主が65歳以上の世帯構成比は、今後も引き続き増加すると推計されている。

◇平成37年には、世帯主が65歳以上の世帯は全体の33.6%、75歳以上の世帯は20.2%になると推計されている。

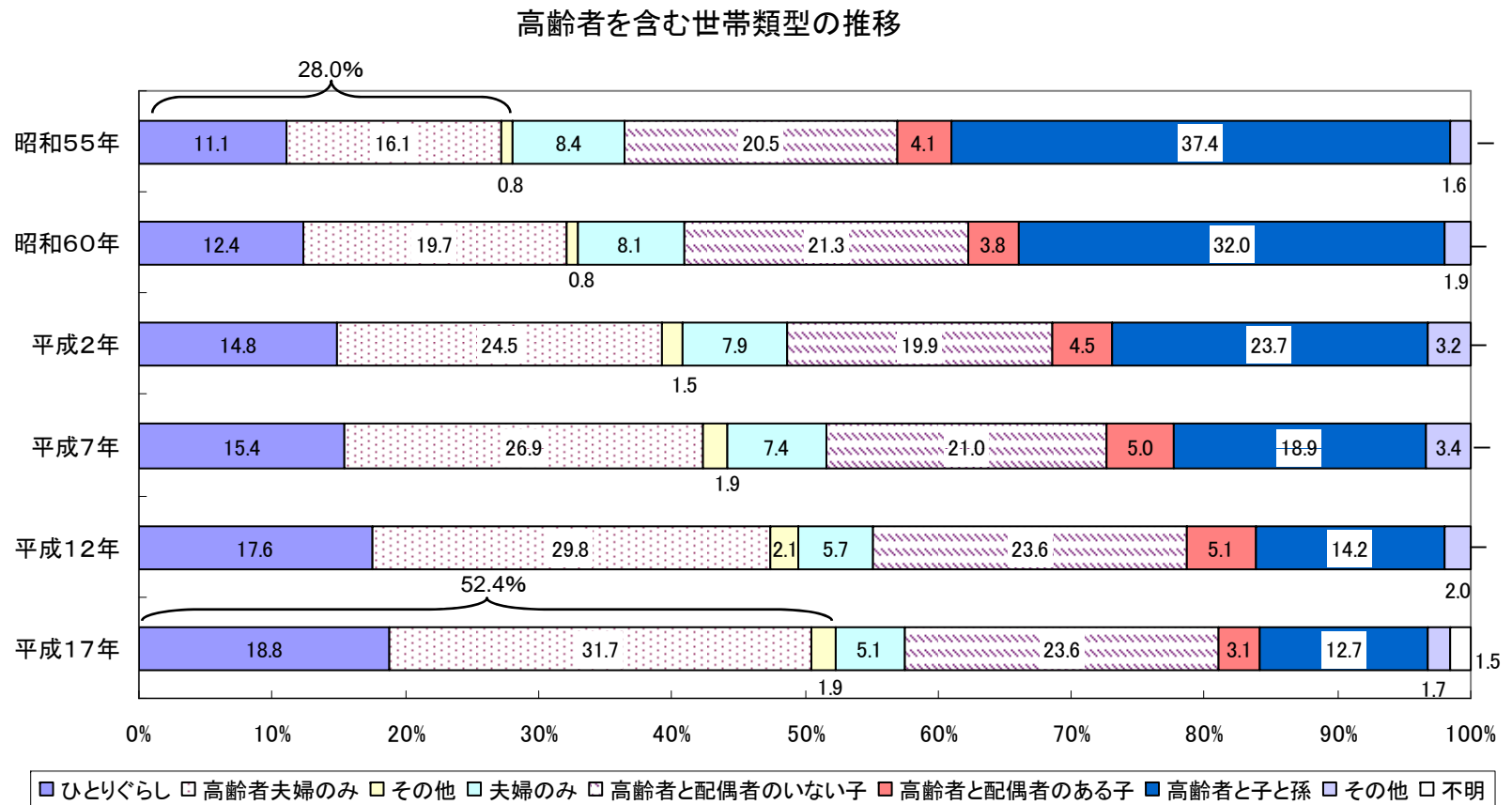


(資料) 東京都世帯数の予測(平成21年) / 東京都総務局

少子・高齢化の状況

- 高齢者世帯類型の推移

◇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、高齢者夫婦のみ、その他)の割合は、25年間でほぼ2倍となり、半数を超えている。



(資料)東京都社会福祉基礎調査「高齢者の生活実態」(平成17年)／東京都福祉保健局

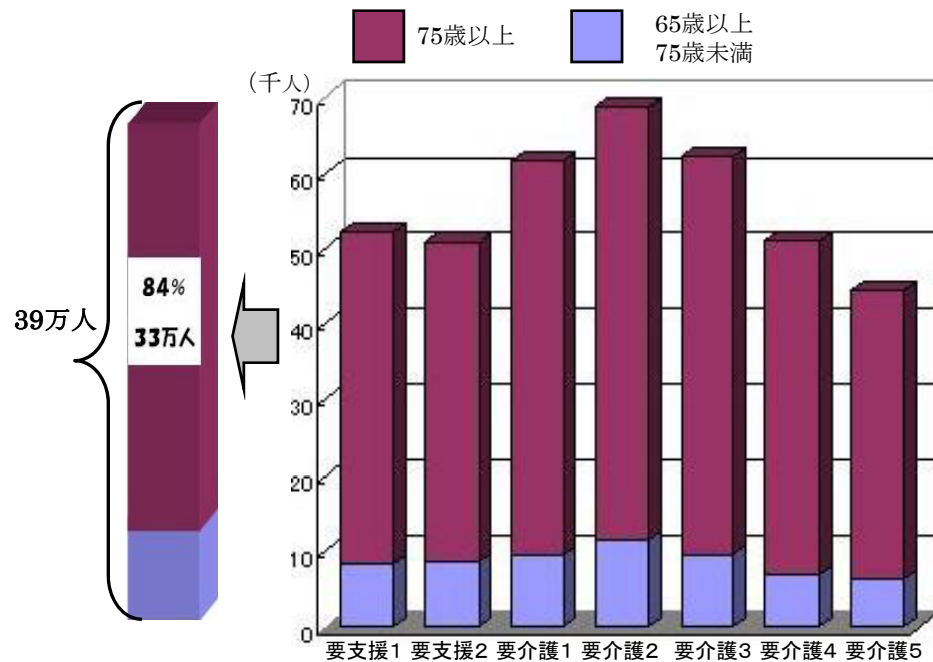
少子・高齢化の状況

- 要介護認定者数と介護が必要になった場合に望む対応

◇都内の要介護等認定者数(39万人)のうち、75歳以上の占める割合は8割を超えている。

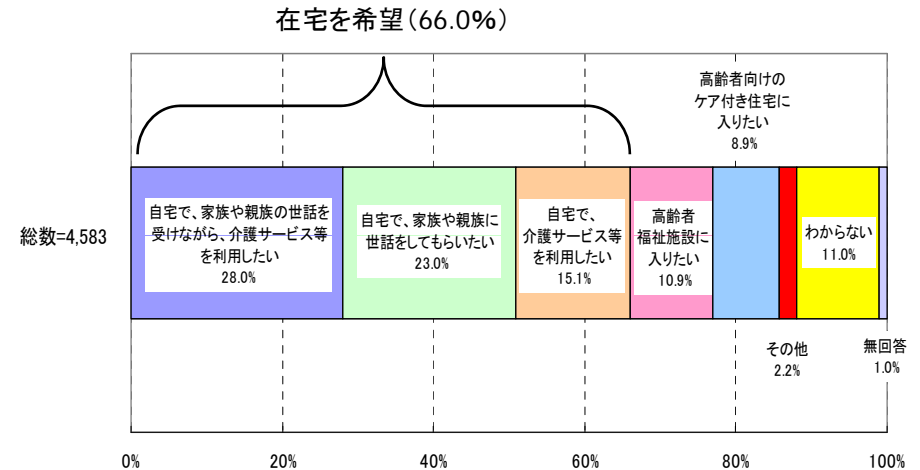
◇介護が必要になった場合、自宅での介護を希望する人は66.0%であり、介護の在宅志向が高い。

要介護度別要介護認定者に占める75歳以上の高齢者の割合



(資料)介護保険事業状況報告(2009年3月)

介護が必要になった場合に望む対応



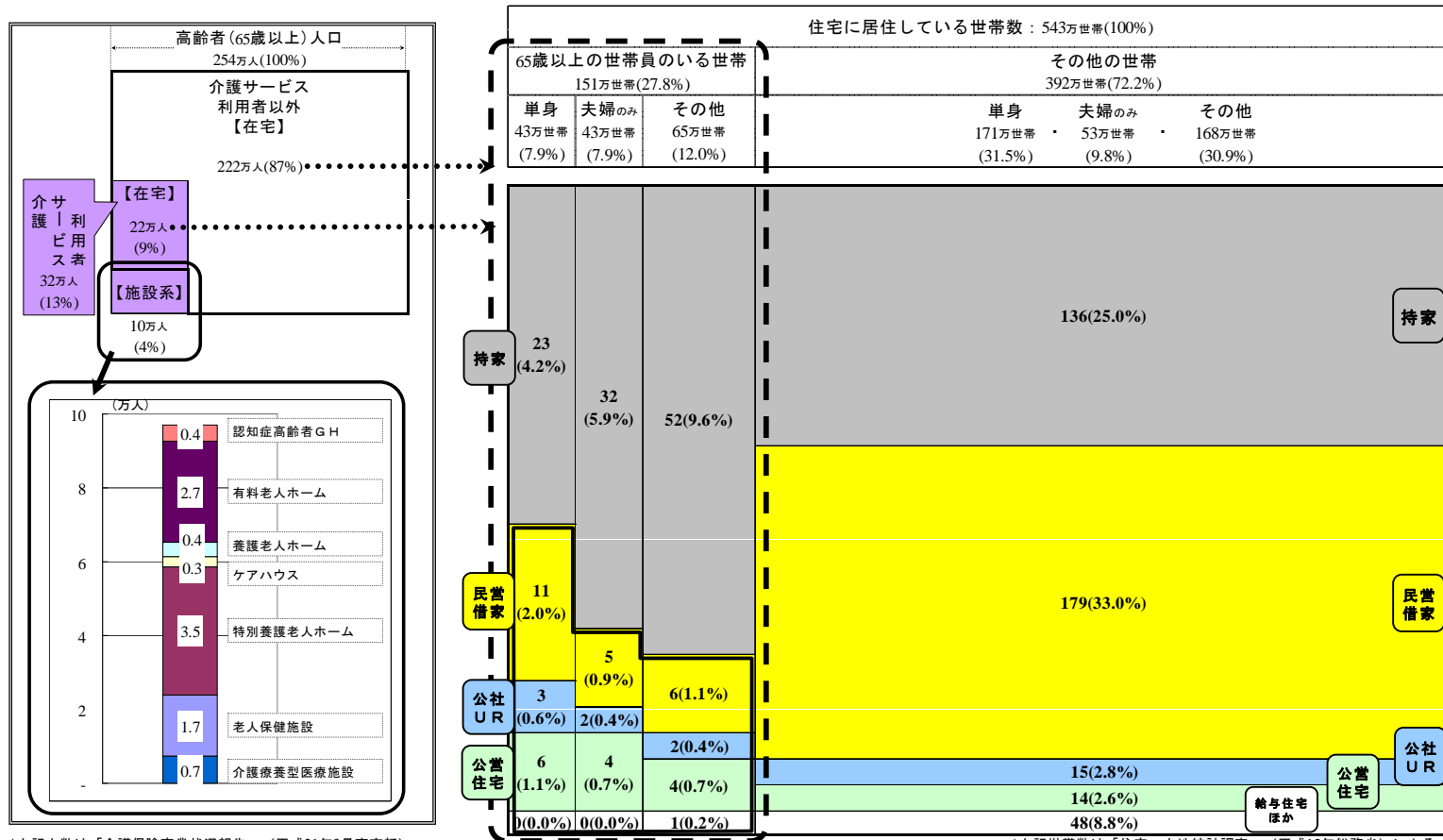
(資料)東京都社会福祉基礎調査「高齢者の生活実態」(平成17年)
／東京都福祉保健局

少子・高齢化の状況

都内高齢者の「すまい」の現状

◇高齢者(65歳以上)のいる世帯のうち、持ち家に住んでいる世帯は約7割であり、借家に住んでいる世帯は約3割となっている。

◇高齢者人口約254万人のうち、在宅介護サービス利用者は約22万人(9%)であり、施設等に入所している人は約10万人(4%)である。



*上記人数は「介護保険事業状況報告」(平成21年3月東京都)ほかによる。

*上記世帯数は「住宅・土地統計調査」(平成15年総務省)による。

少子・高齢化の状況

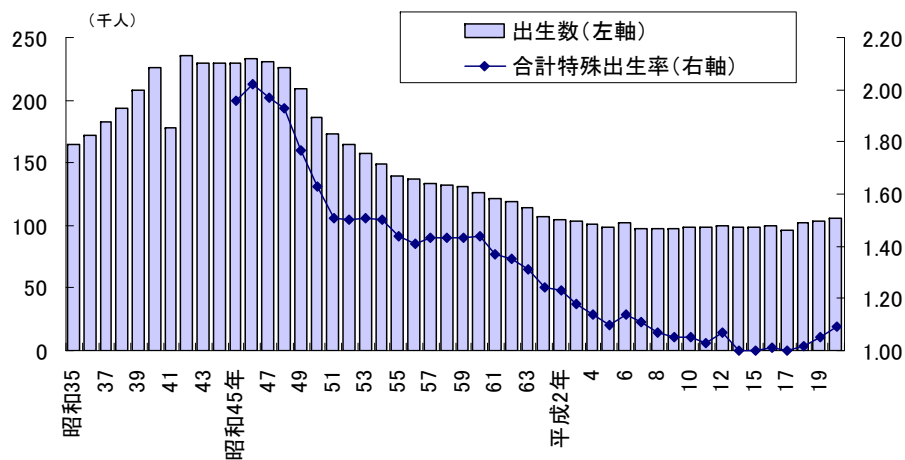
- 少子化の現状及び子供の数に関する都民の意識

◇平成20年の東京都における出生数は106,015人で、前年よりも2.1%増加した。合計特殊出生率は1.09で、前年より0.04ポイント増加した。(全国平均は1.37)

◇「持ちたい子供の数(現在の子供の数+今後持ちたい子供の数)」の平均は1.90人であり、「理想的な子供の数」の平均2.52人よりも0.62人少なくなっている。

◇「理想の方が多い」は48%、「理想と持ちたい子供の数が同じ」は45%、「現実の方が多い」は7%となっている。

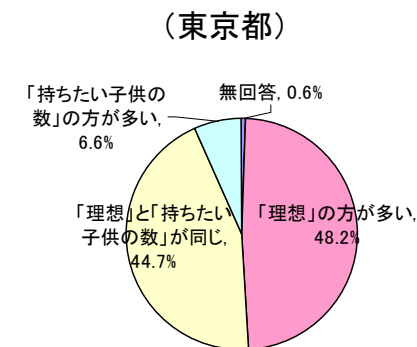
東京都における出生数及び合計特殊出生率の年次推移



(資料)平成20年東京都人口動態統計年報/東京都福祉保健局

理想的な子供の数と持ちたい子供の数の差

	東京都	全国
理想的な子供の数	2.52人	2.56人
持ちたい子供の数 (現在の子供の数) (今後持ちたい数)	1.90人 (1.4人) (0.5人)	2.13人



(東京都資料)次世代育成支援に関する世論調査(平成21年)/東京都生活文化スポーツ局

(全国資料)平成17年版国民生活白書/内閣府

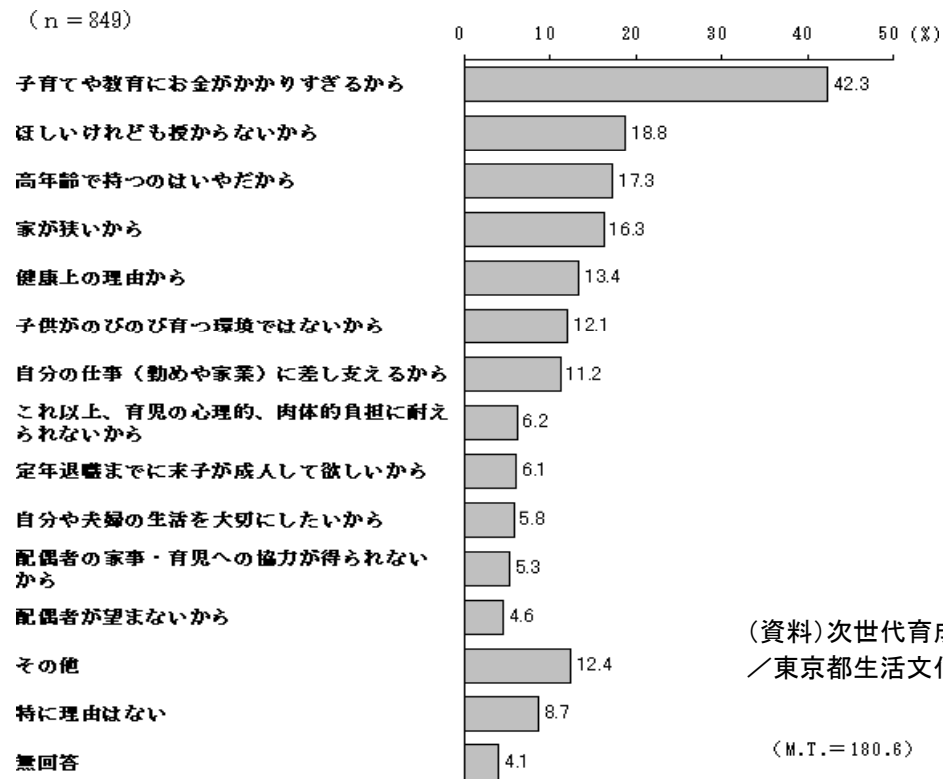
(備考)全国における「持ちたい子供の数」は、平成17年版国民生活白書の「予定子供数」による。

少子・高齢化の状況

- 子供の数に関する都民の意識

◇「持ちたい子供の数」が、「理想的な子供の数」を下回っている理由は、「子育てや教育にお金がかかりすぎるから」が42.3%で最も多く、以下、「ほしいけれども授からないから」、「高年齢で持つのはいやだから」、「家が狭いから」などの順になっている。

持ちたい子供の数が理想より少ない理由



(資料)次世代育成支援に関する世論調査 (平成21年)
／東京都生活文化スポーツ局

(M.T.=180.6)

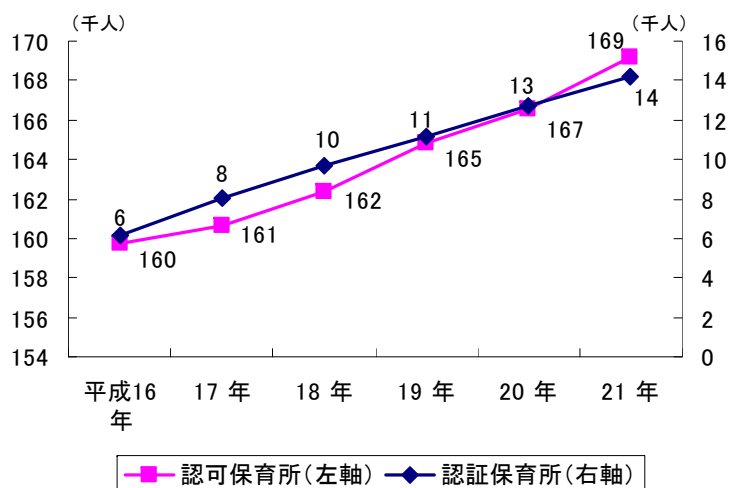
少子・高齢化の状況

- 保育所設置及び待機児童数の状況

◇平成21年4月の保育サービス定員は、認可保育所・認証保育所・認定こども園・家庭福祉員の合計で186,311人となり、平成20年より4,629人増加した。

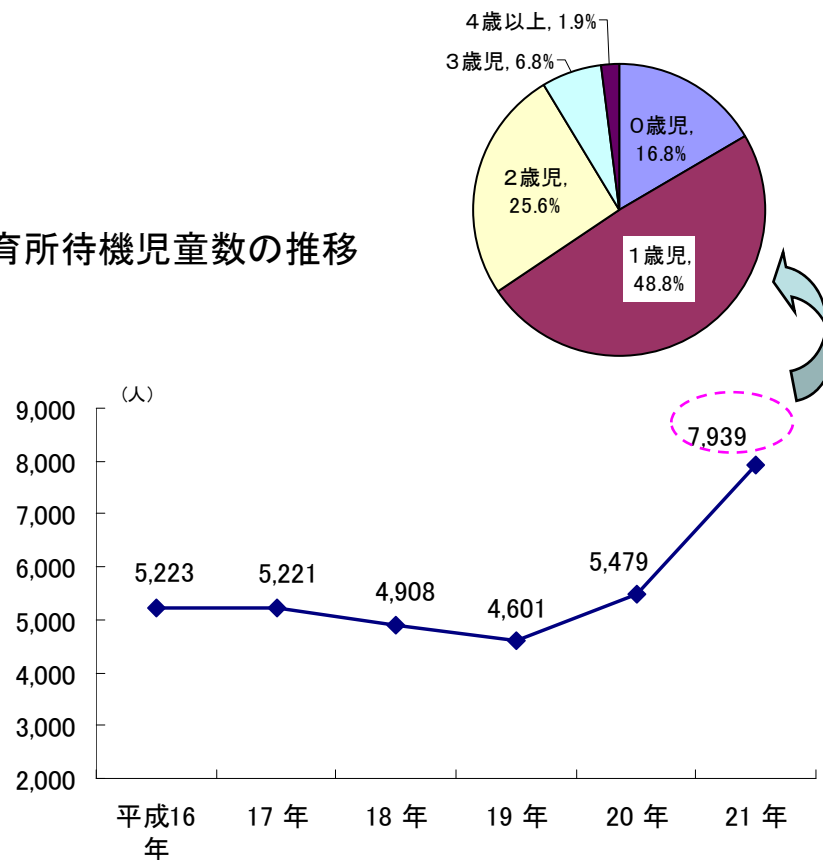
◇平成21年4月の待機児童数は、前年と比べ2,460人増加し、都全体で7,939人となり、前年比で1.4倍になった。

保育所等の設置状況(定員)



(資料) 東京都福祉保健局
(備考) 各年4月現在

保育所待機児童数の推移

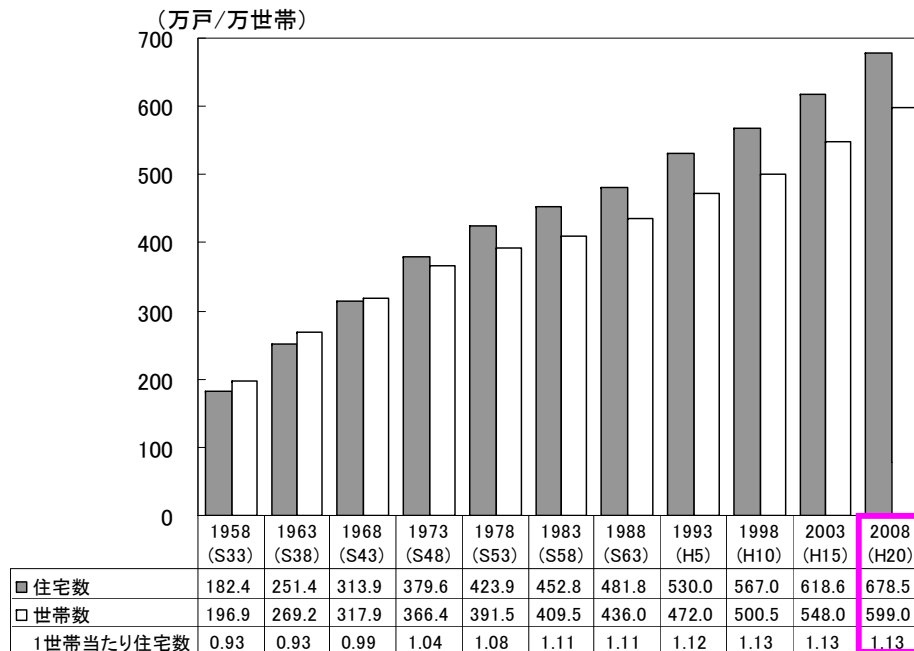


住宅ストックの状況

- 住宅ストック数の推移

◇平成20年において住宅ストック数(約679万戸)は、総世帯数(約599万世帯)に対し1.13倍となっている。
 ◇空き家数は約75万戸であり、空き家率は平成10年からほぼ横ばいである。

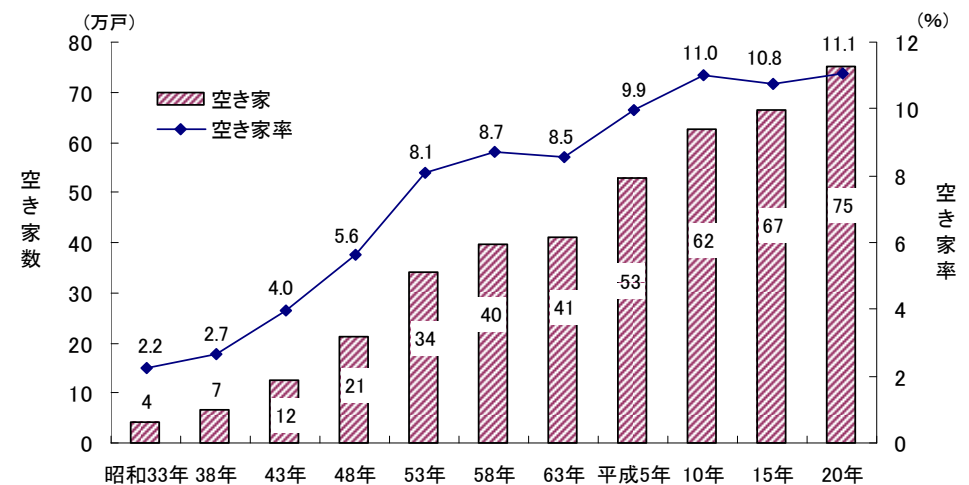
住宅ストック数と世帯数の推移



(資料)住宅・土地統計調査/総務省

(備考)平成20年データのみ、速報値

空き家数及び空き家率の推移



(資料)平成20年住宅・土地統計調査 東京都の概要(速報)(平成21年)/東京都総務局

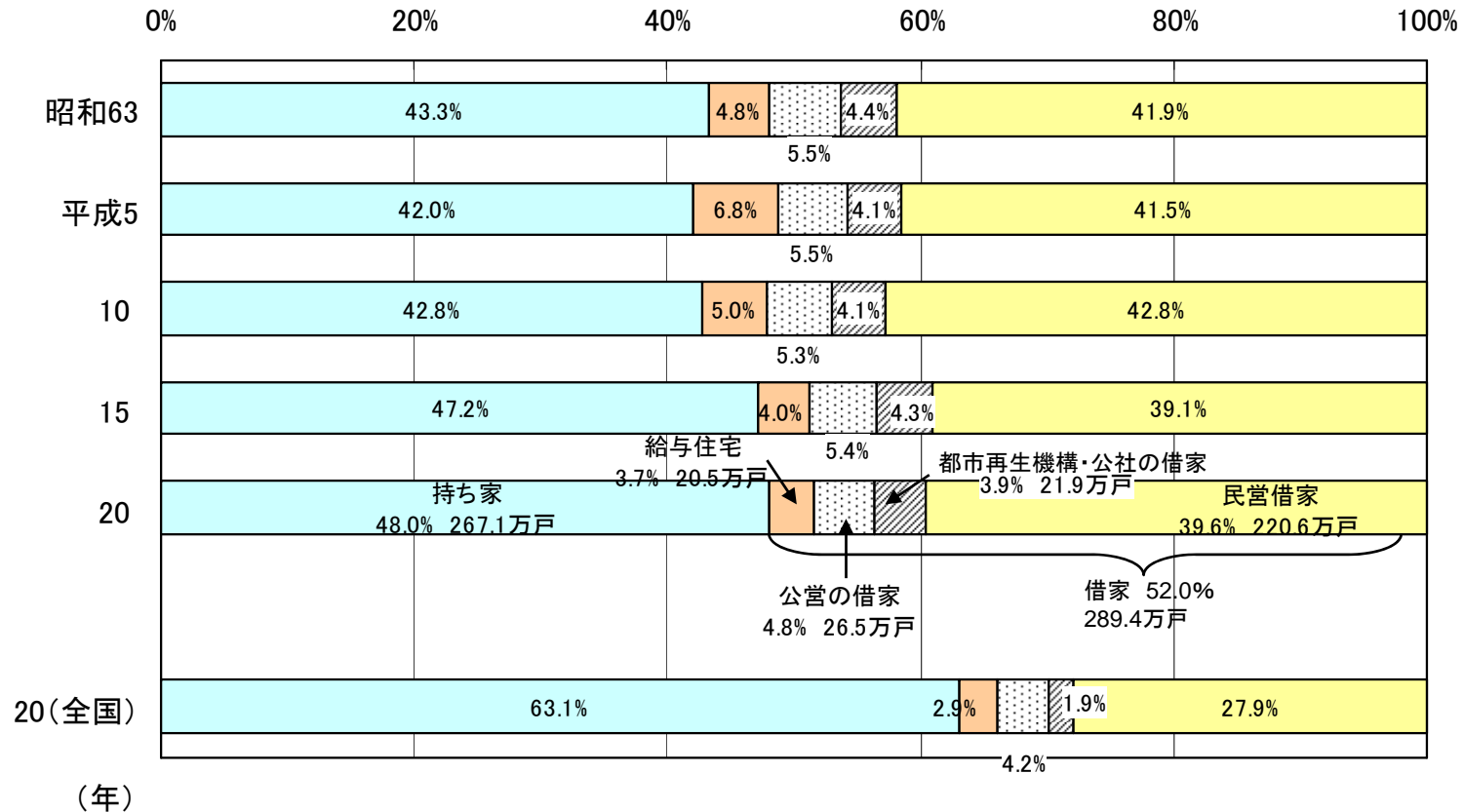
(備考)空き家のうち、賃貸用は46.5万戸、売却用は4.6万戸、別荘等二次的住宅は1.7万戸、その他の住宅は22.3万戸となっている。

住宅ストックの状況

- 所有関係別住宅ストック構成比の推移

◇東京都の持ち家率は増加しており、平成20年においては48%となっている。

居住世帯のある住宅の所有関係別住宅ストック数の割合の推移



□ 持ち家 □ 給与住宅 □ 公営の借家 □ 都市再生機構・公社の借家 □ 民営借家

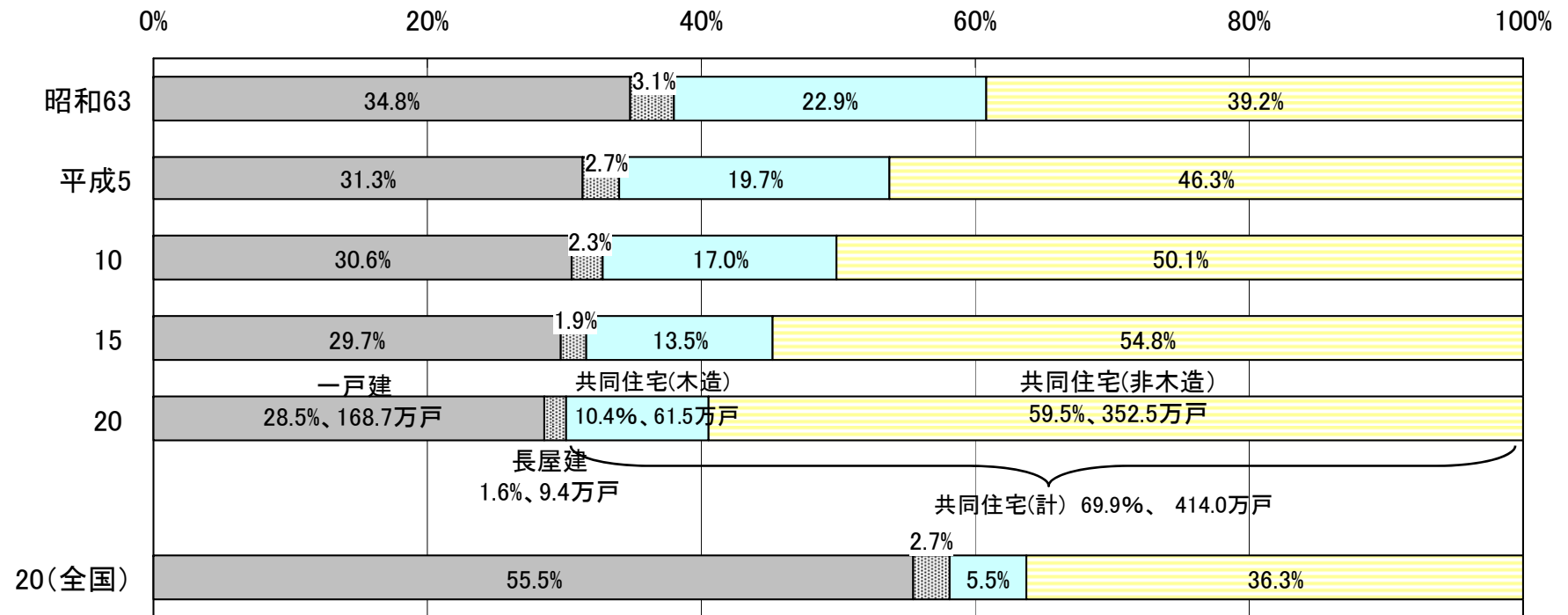
(資料)住宅・土地統計調査／総務省
(備考)平成20年データのみ、速報値

住宅ストックの状況

- 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、平成20年では約6割となっている。

居住世帯のある住宅の建て方別住宅ストック数の割合の推移



(年)

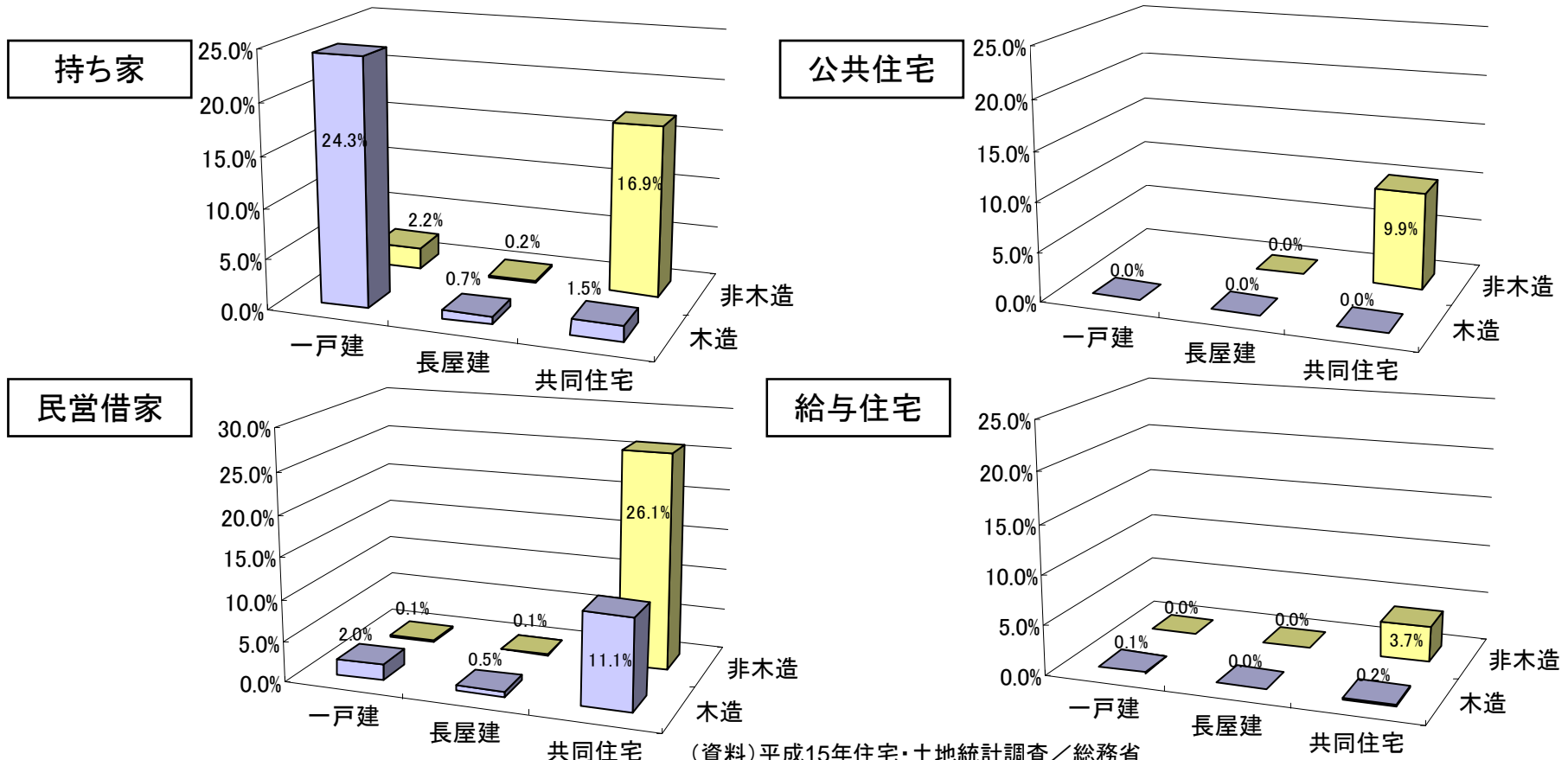
■ 一戸建 ■ 長屋建 □ 共同住宅(木造) □ 共同住宅(非木造)

(資料)住宅・土地統計調査／総務省
(備考)平成20年データのみ、速報値

住宅ストックの状況

- 住宅の所有関係・建て方・構造別ストック構成比

◇東京都における住宅※のうち、
 持ち家の木造一戸建ては約24.3%、非木造共同住宅は約16.9%である。
 公共住宅の非木造共同住宅は約9.9%である。
 民営借家の木造共同住宅は約11.1%、非木造共同住宅は約26.1%である。

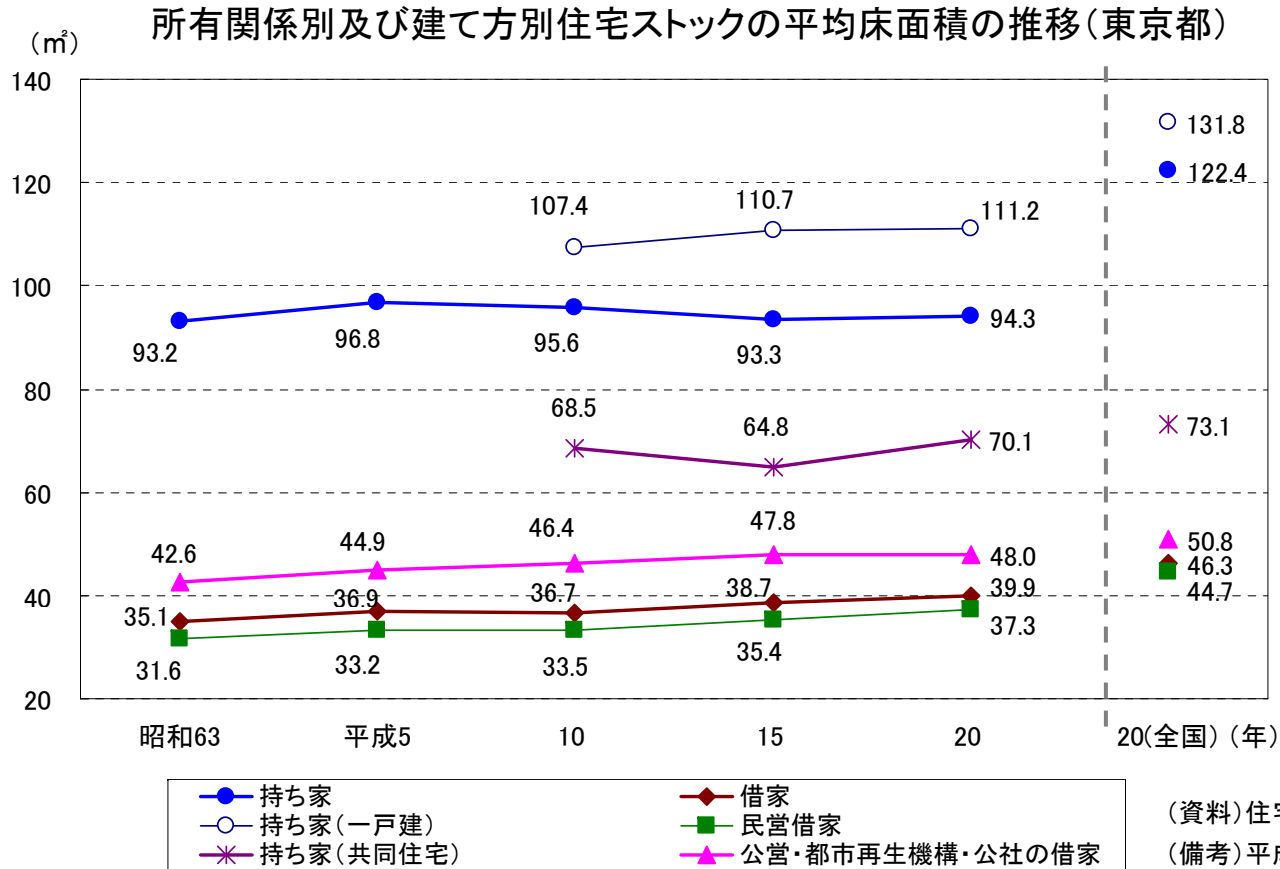


(資料)平成15年住宅・土地統計調査／総務省
 (備考)公共住宅には、公営・都市再生機構・公社住宅を含む
 ※居住世帯のある専用住宅

住宅ストックの状況

• 所有関係別(建て方別)の平均床面積の推移

◇東京都における1住宅当たりの平均床面積を所有関係別に見ると、持ち家(94.3㎡)と借家(39.9㎡)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(111.2㎡)と共同住宅(70.1㎡)では大きな差がある。



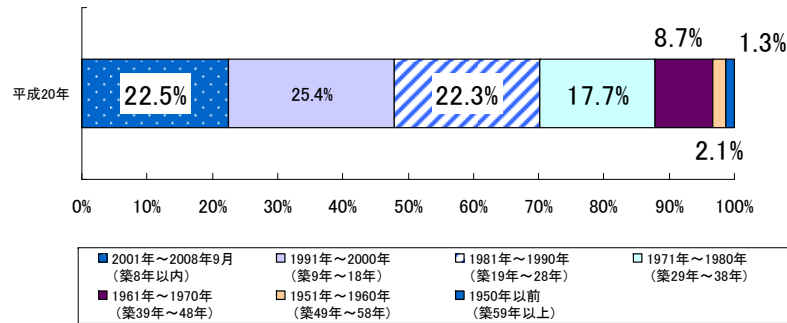
住宅ストックの状況

- 住宅の築後経過年数

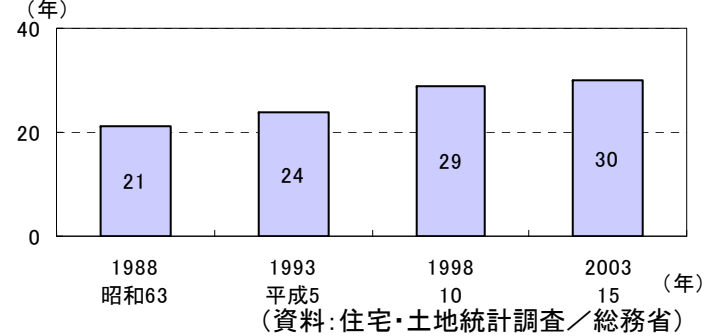
◇東京都における築39年以上を経過した住宅ストック(1970年以前)は全体の12.1%である。

◇日本の滅失住宅の平均築後経過年数は欧米に比べ短い。

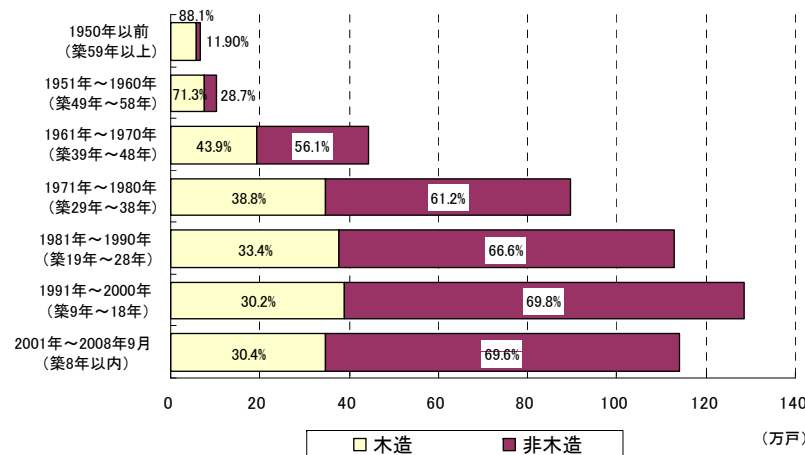
住宅の築後経過年数別ストック構成比(東京)



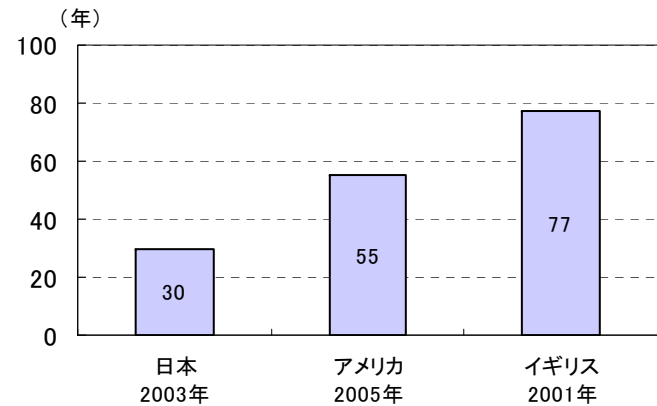
滅失住宅の平均築後経過年数の推移(東京)



住宅の建築の時期・構造別ストック構成比(東京)



滅失住宅の平均築後経過年数の国際比較



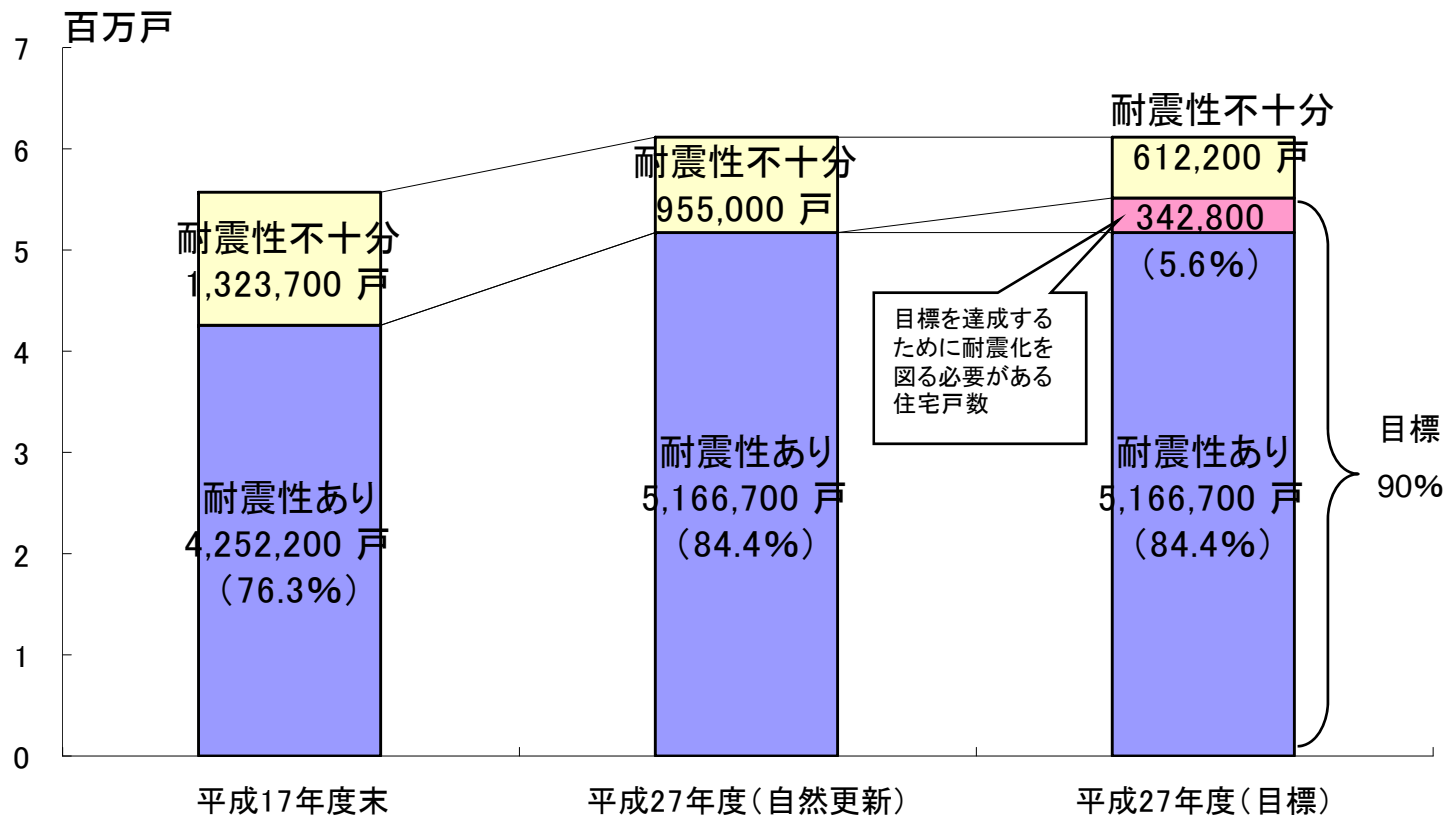
(資料)日本は総務省(1998,2003)「住宅・土地統計調査」
 アメリカはU.S. Department of Commerce(2001,2005)「American Housing」
 英国はU.K. Office for National Statistics(1996,2001)「English Housing Conditions Survey」による推計。

住宅ストックの状況

- 住宅の耐震化の状況

◇平成17年度末における耐震性がある住宅の割合は、約76%である。

耐震化の目標達成に必要な住宅の数



(資料)東京都耐震改修促進計画/東京都都市整備局

住宅ストックの状況

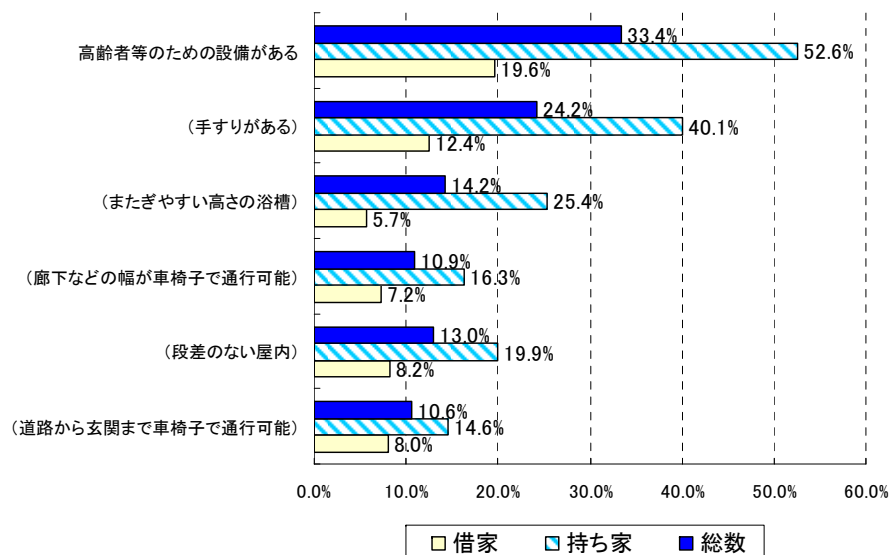
- 住宅のバリアフリー化の状況

◇借家における高齢者等のための設備の普及は、持ち家に比べ低い。

◇全国においては、平成15年から20年にかけて高齢者等のための設備がある住宅の割合が8.9ポイント上昇した。

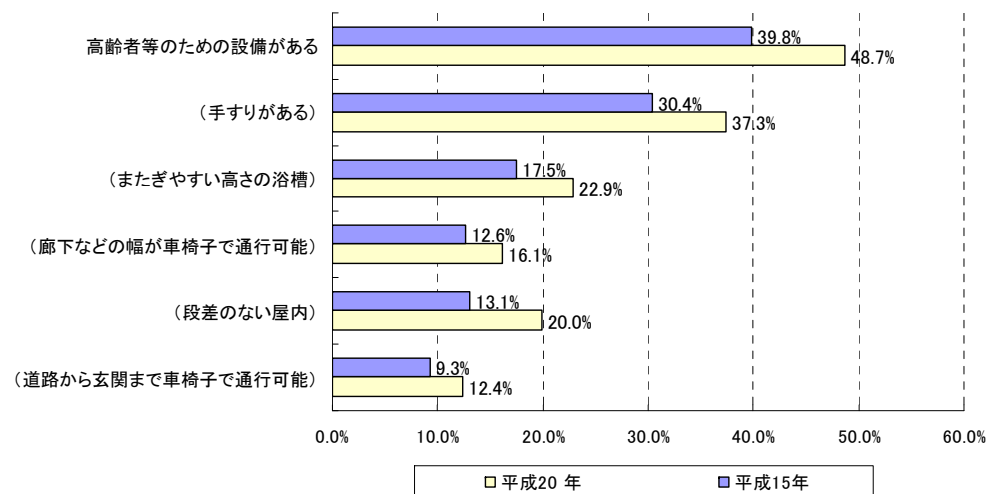
高齢者等のための設備がある住宅の割合

(平成15年、東京都)



高齢者等のための設備がある住宅の割合

(平成15年・20年、全国)



(資料)住宅・土地統計調査／総務省
(備考)平成20年の値は速報値

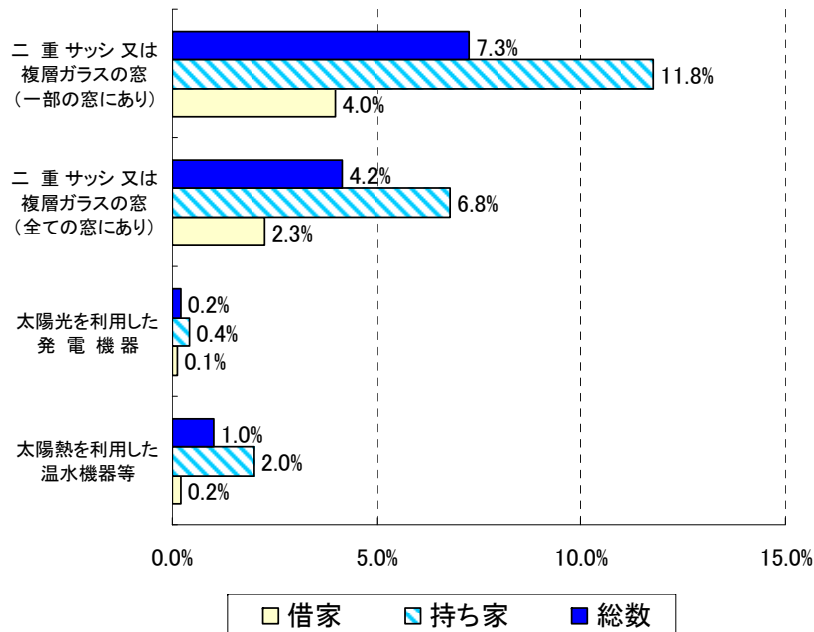
住宅ストックの状況

- 住宅の省エネルギー化のストックの状況

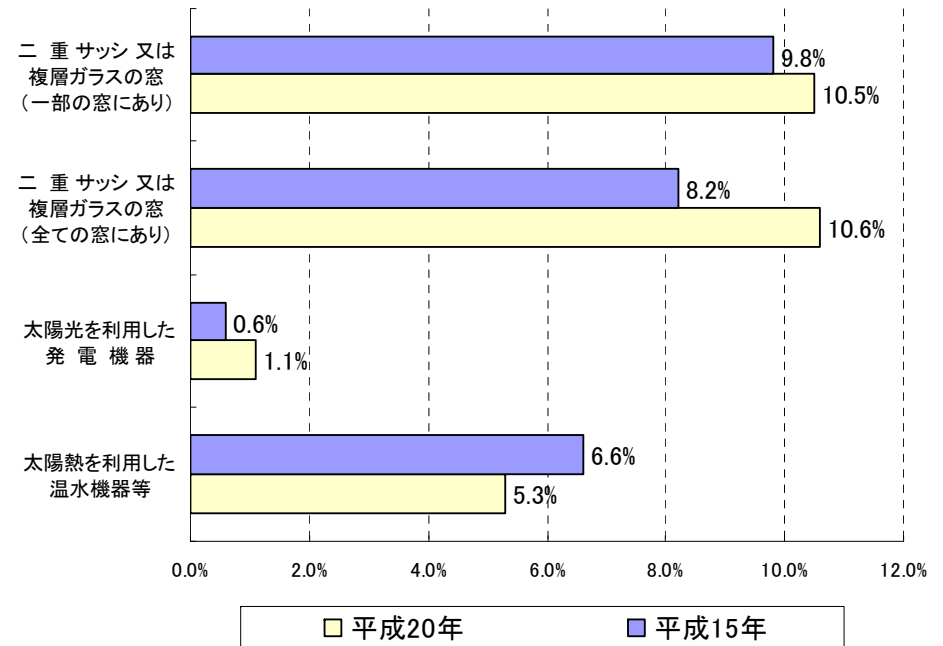
◇借家における省エネルギー設備等の普及は、持ち家に比べ低い。

◇全国においては、平成15年から20年にかけて、太陽熱温水機器は減少したが、全体的に省エネルギー設備等の普及が進んだ。

住宅の所有関係別省エネルギー設備等の設置割合
(平成15年、東京都)



住宅の省エネルギー設備等の設置割合
(平成15年・20年、全国)



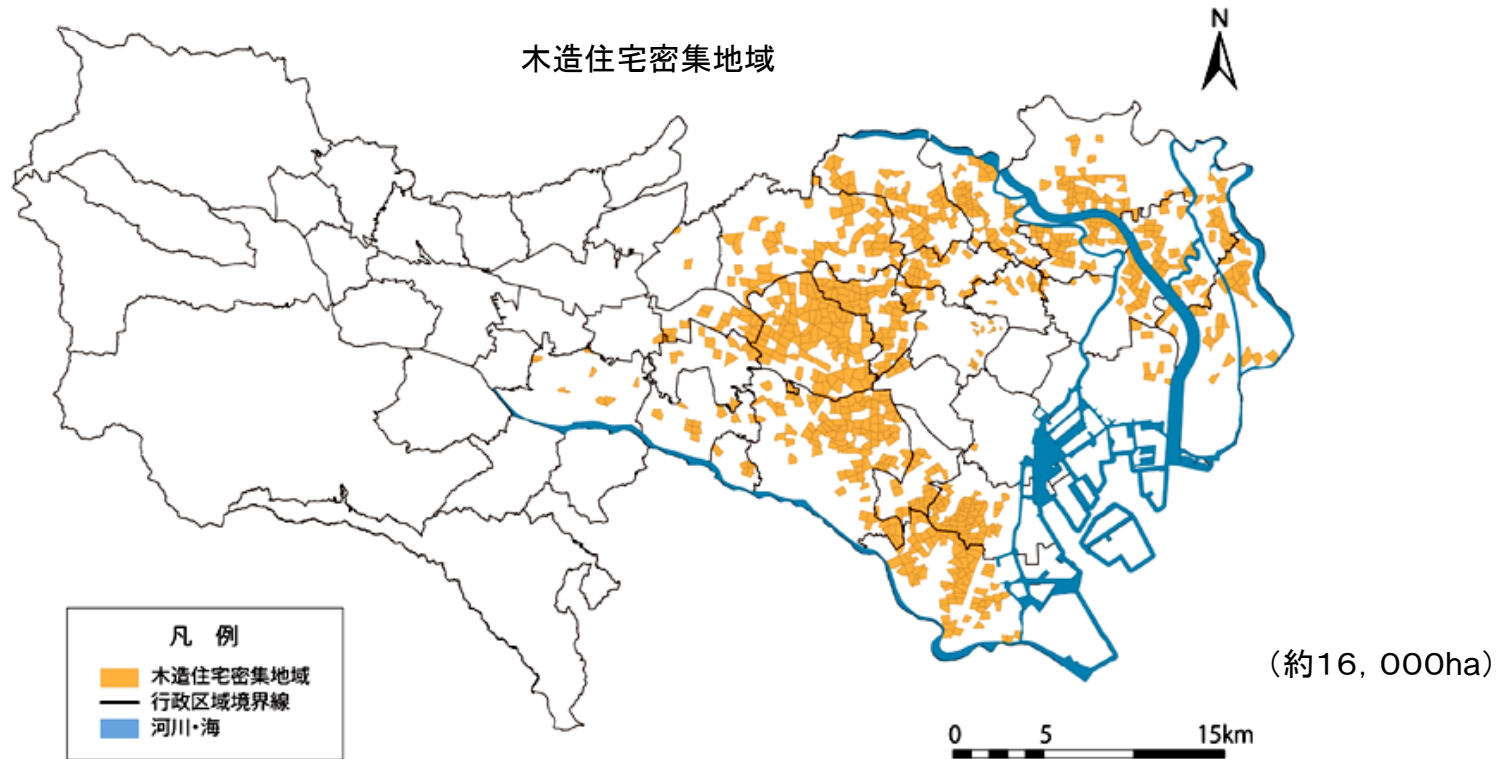
(資料)住宅・土地統計調査／総務省

(備考)平成20年の値は速報値

住宅ストックの状況

- 木造住宅密集地域の分布状況

◇木造住宅密集地域は、山手線外周部を中心に広範に分布している。(約16,000ha)



木造住宅密集地域：木造住宅密集地域整備プログラム(平成9年 東京都)で指定した地域のうち、平成18、19年の土地利用現況調査による不燃領域率60%未満の地域
なお、木造住宅密集地域整備プログラムでは、以下の各指標のいずれにも該当する地域(町丁目)を木造住宅密集地域として抽出

- ・木造建築物棟数率 70%以上
- ・老朽木造建築物棟数率 30%以上
- ・住宅戸数密度 55世帯/ha 以上
- ・不燃領域率 60%未満

木造建築物棟数率：木造建築物棟数/全建築物棟数

老朽木造建築物棟数率：昭和45年以前の木造建築物棟数/全建築物棟数

(資料)防災都市づくり推進計画(平成21年)/東京都都市整備局

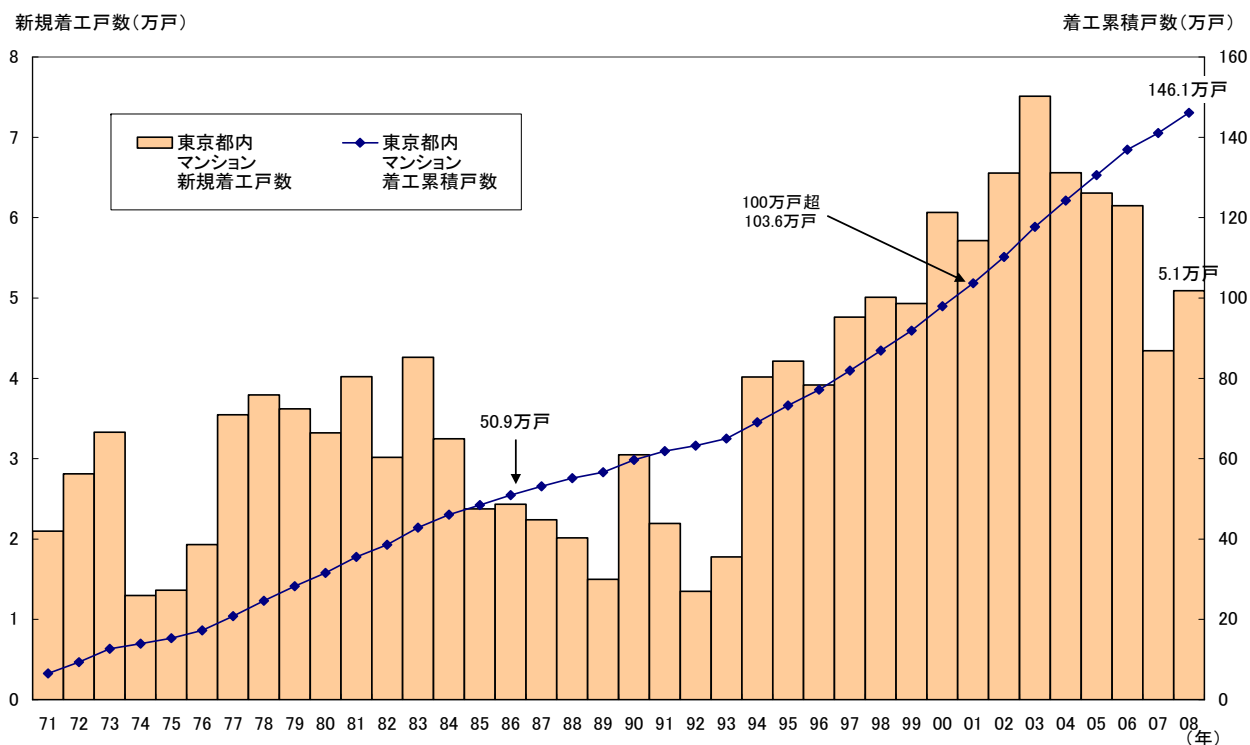
分譲マンションストックの状況

- マンションストックの状況

◇都内のマンションストックは140万戸を超えている。

◇都内における分譲マンションの新規着工戸数の推移を見ると、バブル期の前後(1985年から1993年)では、毎年2万戸前後の着工戸数であったが、1994年以降急激に増加し、1997年以降は、毎年4万戸を超える戸数が着工されている。

都内の分譲マンション新規着工戸数・着工累積戸数



(資料)住宅・土地統計調査/総務省、住宅着工統計/国土交通省

(注)1970(昭和45)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

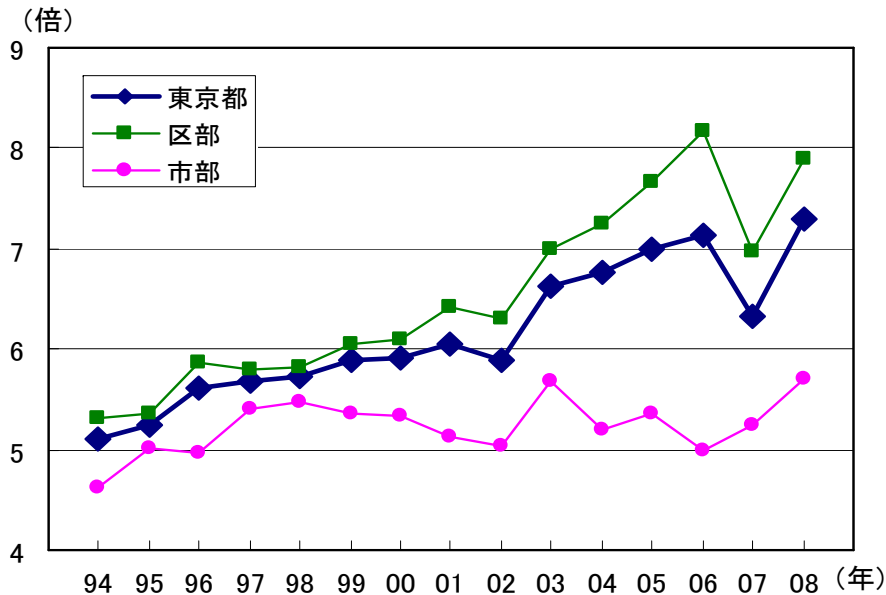
分譲マンションストックの状況

- マンションの高層化の現状

◇新規分譲マンションの建築面積に対する建築延面積の倍率は、7.3倍に増加し、マンションの高層化が進んでいる。

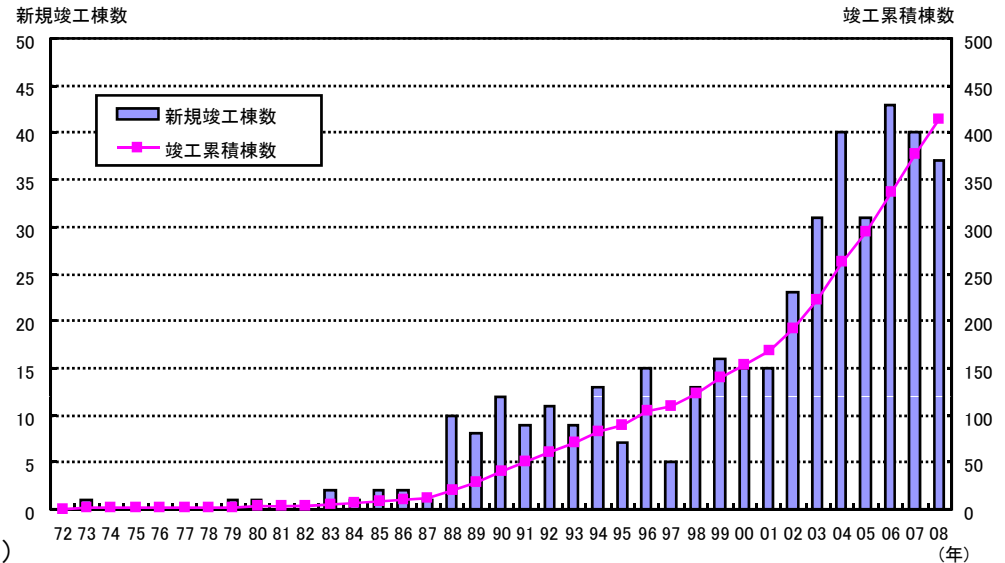
◇都内の超高層マンションの竣工棟数は1988年以降急激に増加し、2008年の竣工累積棟数は400棟を超えている。

都内の新規分譲マンションの建築面積に対する建築延面積(倍率)の推移



(資料) ㈱不動産経済研究所資料に基づき東京都都市整備局作成

都内の超高層マンション(高さが60mを超えるもので、賃貸マンションを含む)の竣工棟数の推移



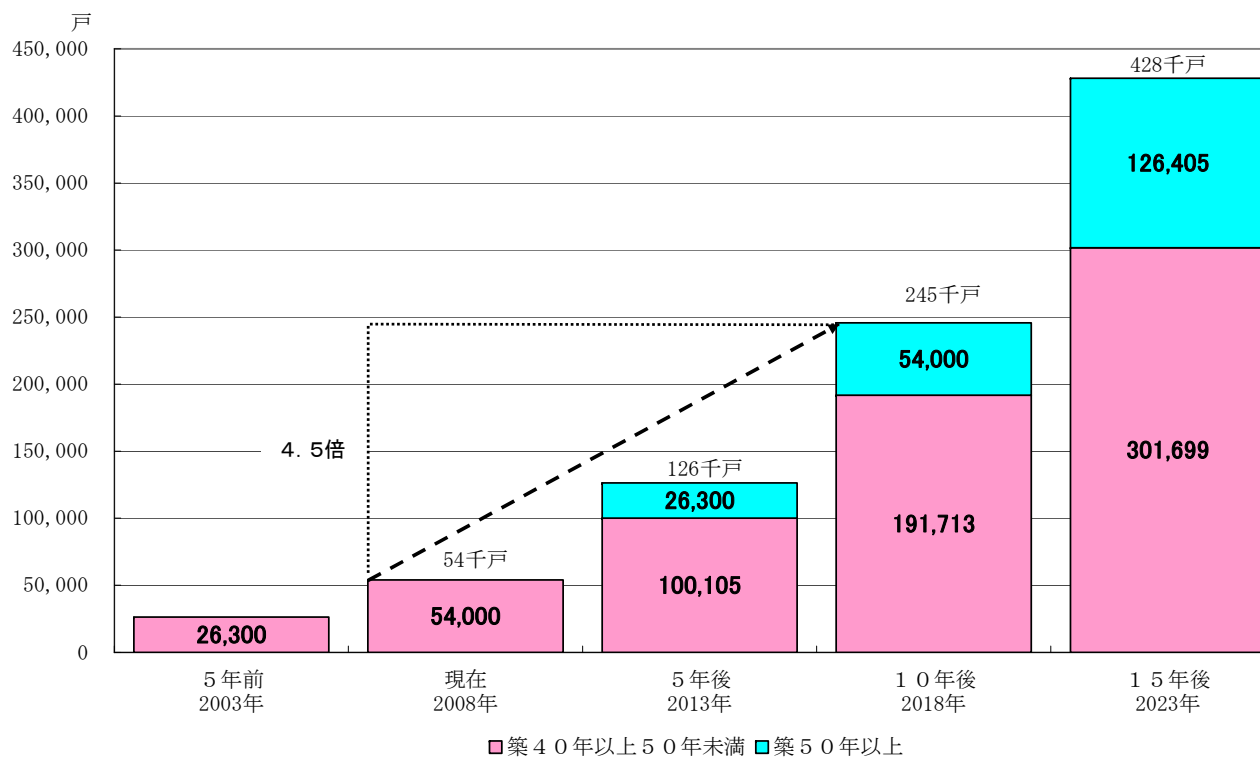
(資料) 建築統計年報/東京都都市整備局

分譲マンションストックの状況

- 都内の分譲マンションの高経年化

◇築年数を経過したマンションが年々増加し、築40年以上のマンションは2008年に比べ、2018年には4.5倍に達する見込み。

都内における築40年以上の分譲マンション戸数の見込み



(資料)住宅・土地統計調査/総務省、住宅着工統計/国土交通省

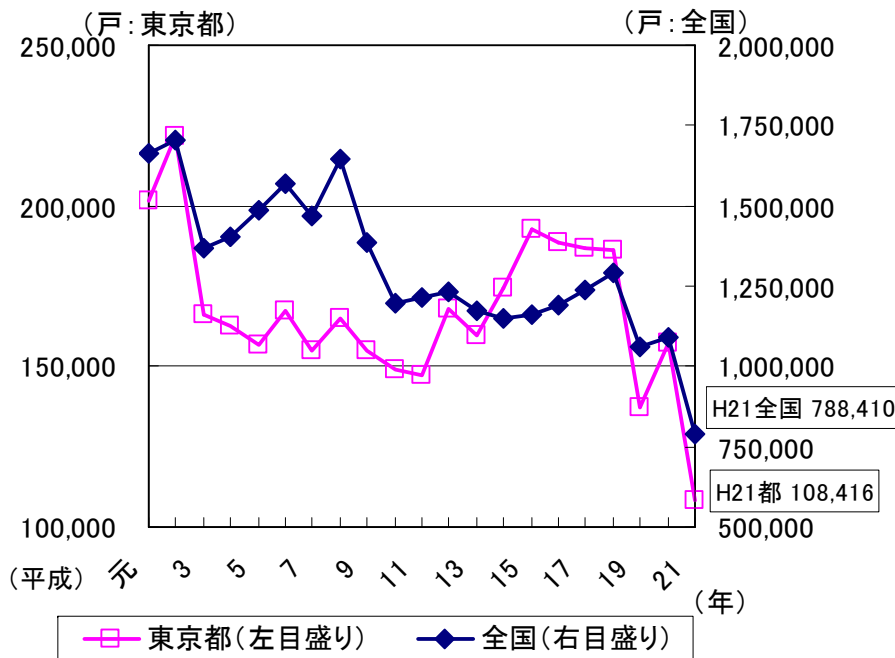
(備考)築50年以上のマンション(5年前及び現在)については、不明のため0推計とした。

住宅市場の動向

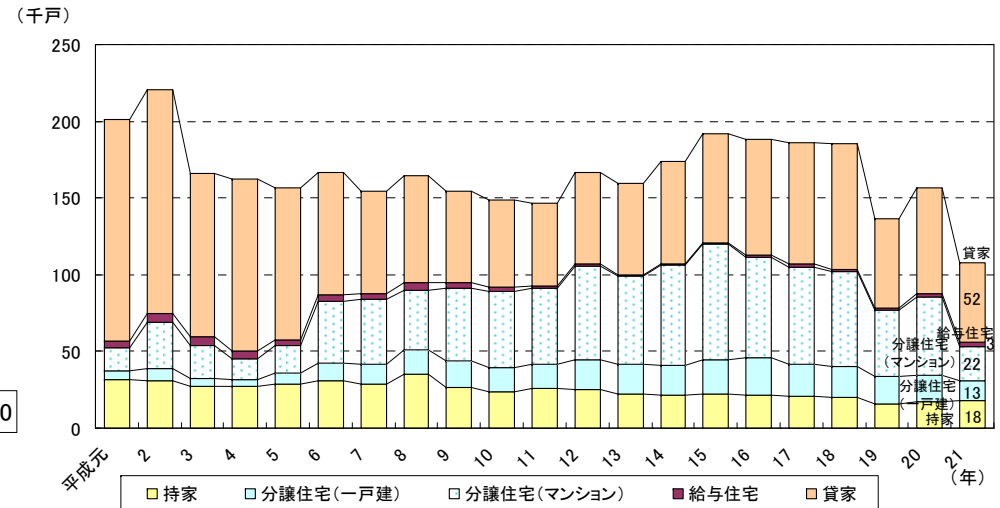
- 新設住宅着工戸数の推移及び利用関係別新設住宅着工戸数の推移

- ◇平成21年の新設住宅着工戸数は、108,416戸となり、対前年比31.0%の減少となった。
- ◇平成21年の利用関係別新設住宅着工戸数を見ると、分譲住宅の落ち込みが大きく、とくにマンションが対前年比56.4%減と大幅に減少した。
- ◇平成以降では、分譲住宅が増加しており、持家、貸家が減少している。

新設住宅着工戸数の推移(東京・全国)



利用関係別新設住宅着工戸数の推移

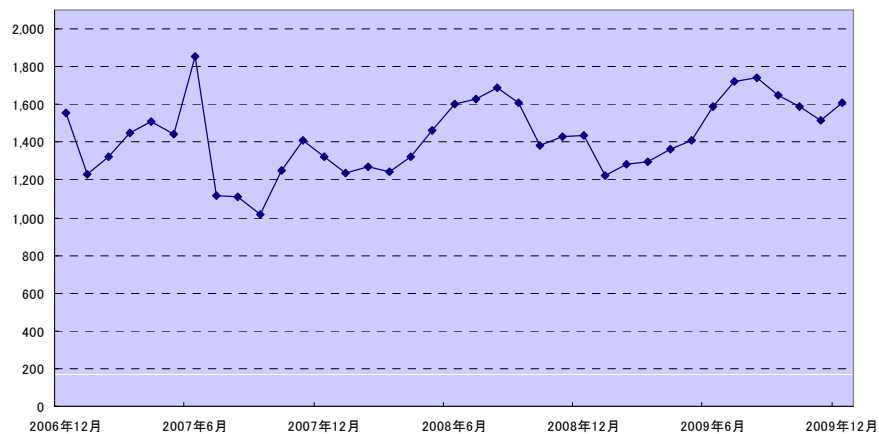


(資料) 建築統計年報、住宅着工統計 / 東京都都市整備局

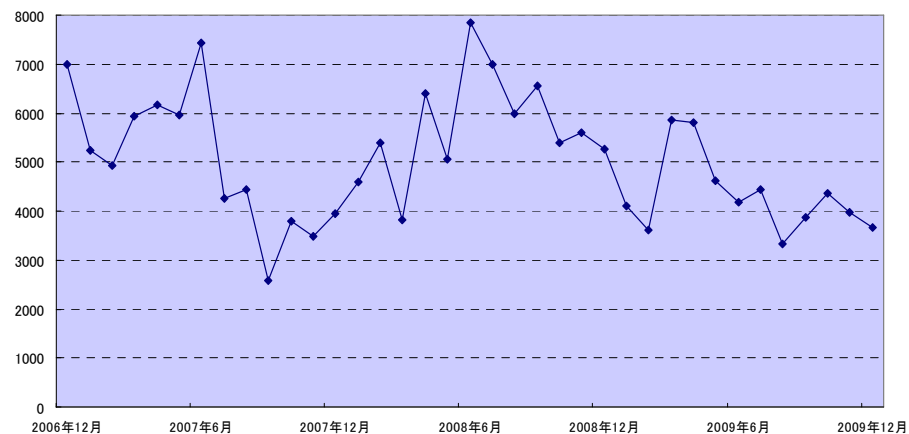
住宅市場の動向

《参考》利用関係別新設住宅着工戸数の推移(過去3カ年)

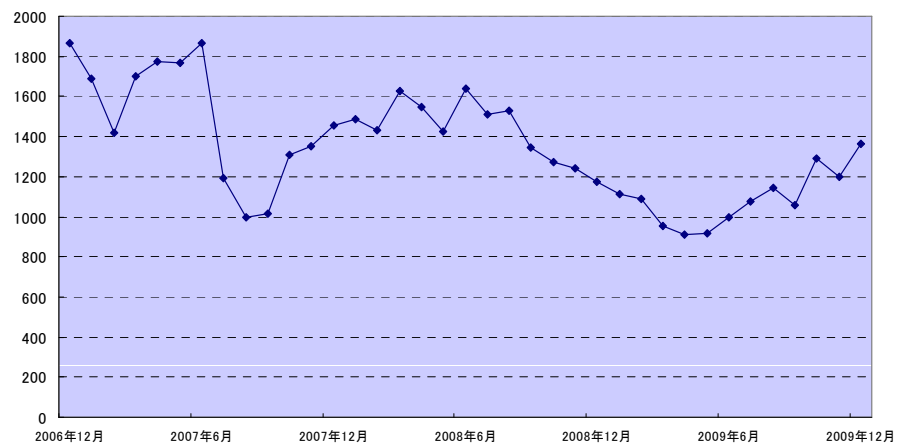
持家



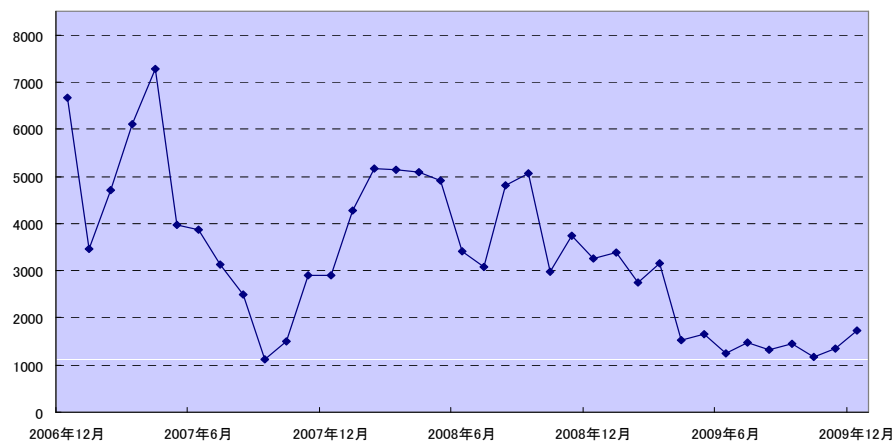
貸家



分譲一戸建



分譲マンション



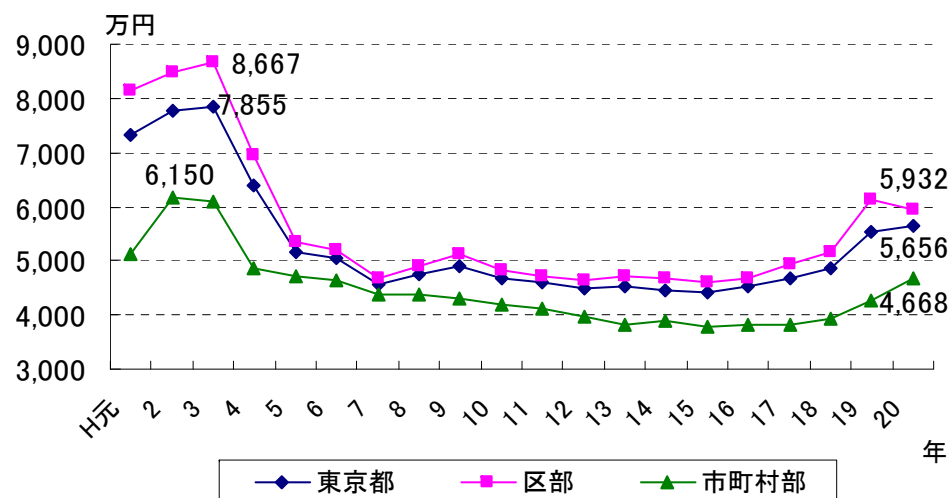
住宅市場の動向

● 新築分譲マンション市場の動向

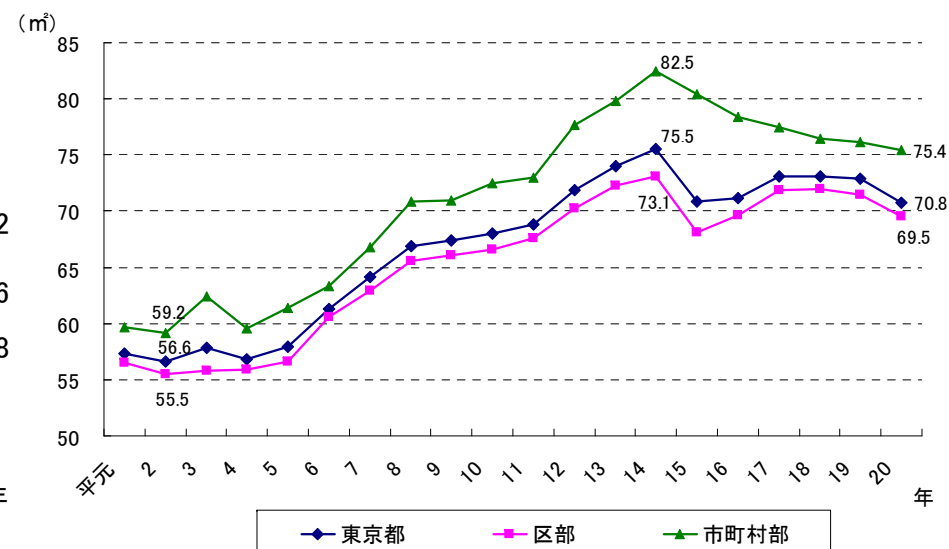
◇バブル以降、新築分譲マンション価格は下降したが、ここ数年上昇傾向にある。

◇新築分譲マンションの一戸当たり平均専有面積は、バブル以降増加したが、ここ数年減少傾向にある。

分譲マンション1戸当たり平均分譲価格の推移



分譲マンション1戸当たり平均専有面積の推移



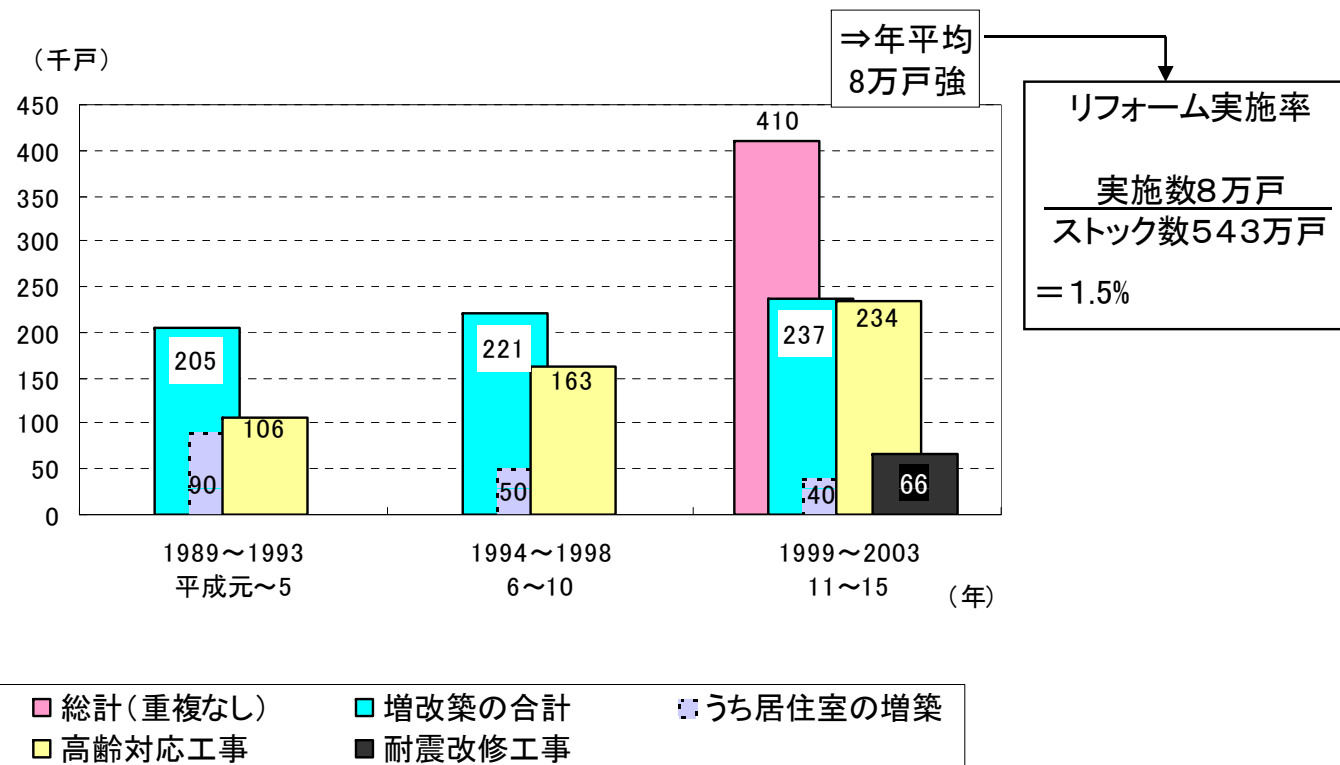
(資料) 全国マンション市場動向 / (株) 不動産経済研究所

住宅市場の動向

リフォーム市場の動向

◇東京における年平均リフォーム実施件数約8万件は、住宅ストック全体の約1.5%にあたる。

東京都におけるリフォーム実施率の推移



(資料)「住宅・土地統計調査」4年9か月分を5年に補正/総務省

(備考)・「居住室の増築」は「増改築の合計」の内数

・「増改築の合計」は省エネ工事や設備改修工事等を含んでいる

・「増改築」「高齢対応住宅」「耐震改修工事」には重複がある

・「耐震改修工事」は1999(平成11)年~2003(平成15)年のみ調査

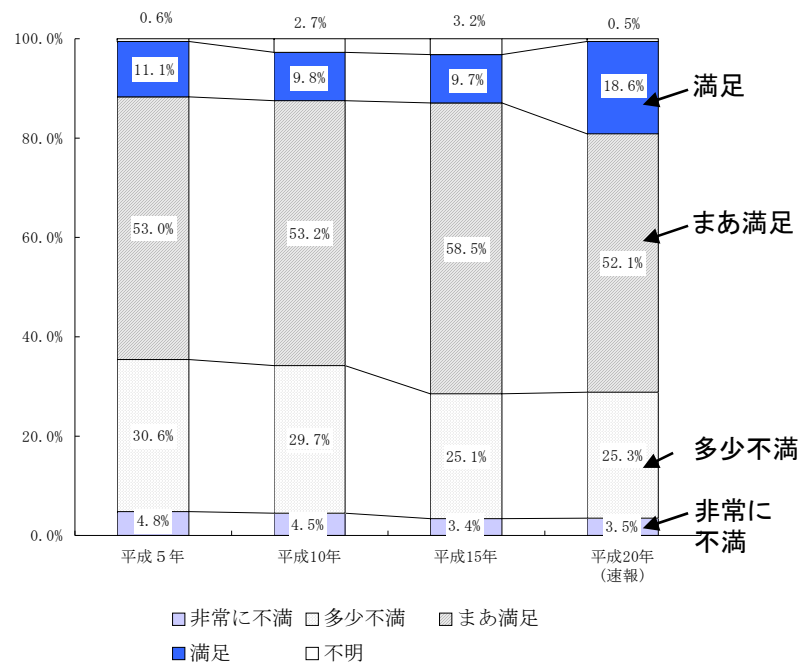
居住ニーズの動向

- 現在の住宅・住環境に関する総合評価

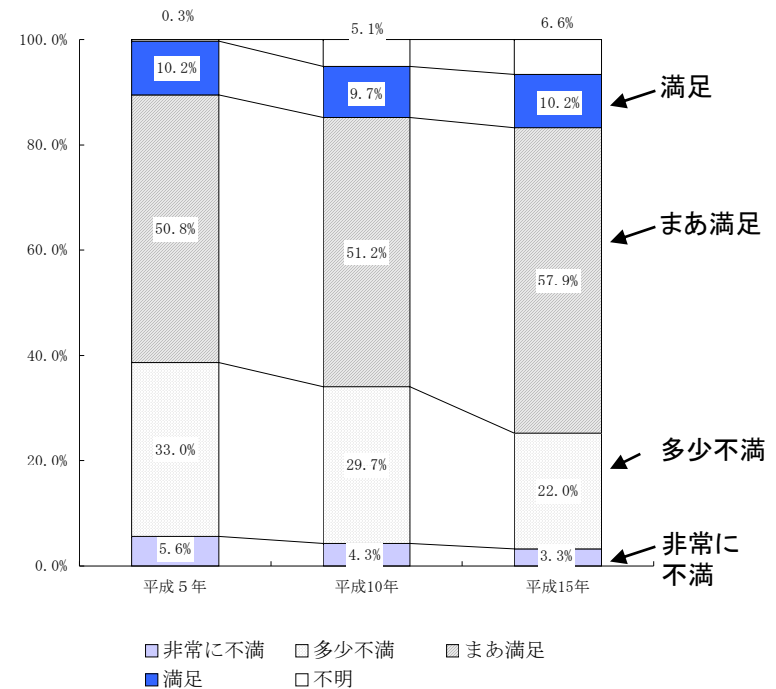
◇全国の住宅・住環境に対する総合評価を見ると、「満足」が18.6%、前回調査(平成15年住宅需要実態調査)よりも8.9ポイントの増加。

◇一方、「非常に不満」「多少不満」を合わせた不満率が28.8%となっており、前回調査と比較し、0.3ポイントの増加。

住宅・住環境に対する総合評価(全国)



住宅・住環境に対する総合評価(東京都)



(資料)平成20年住生活総合調査(速報)/国土交通省

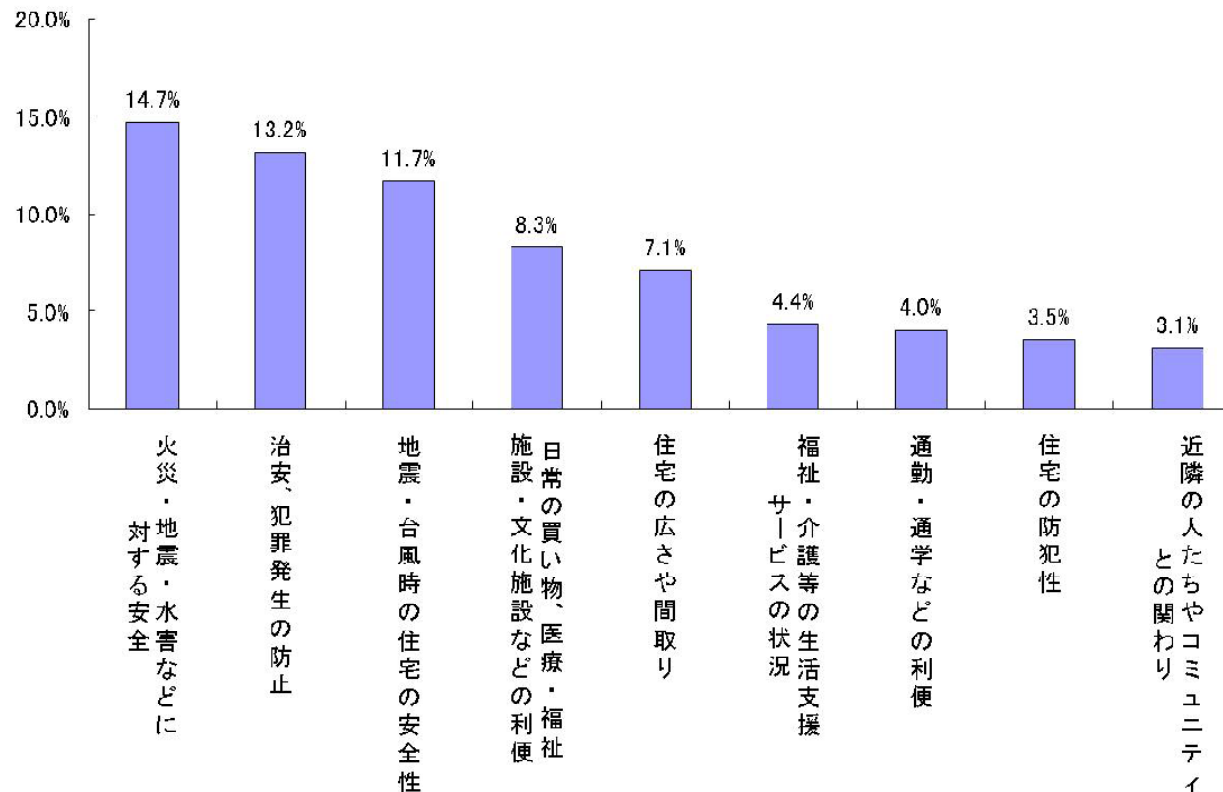
(資料)平成15年住宅需要実態調査(東京都)/東京都都市整備局

居住ニーズの動向

- 住宅・住環境の中で最も重要と思うもの

◇住宅・住環境の中で最も重要と思うものを見ると、「火災・地震・水害などに対する安全」が14.7%、「治安、犯罪発生の防止」が13.2%、「地震・台風時の住宅の安全性」が11.7%となり、上位3位までを安全性に関する項目が占めた。

住宅・住環境の中で最も重要と思うもの(全国)

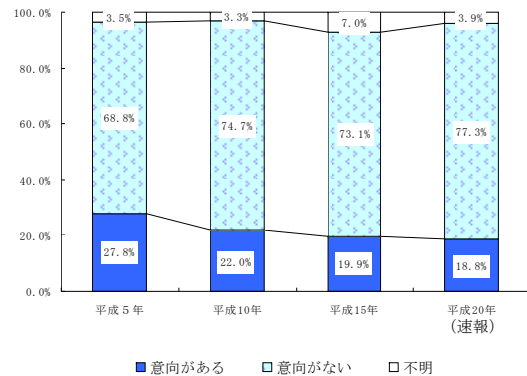


居住ニーズの動向

- 住み替え・改善に関する意向の変化

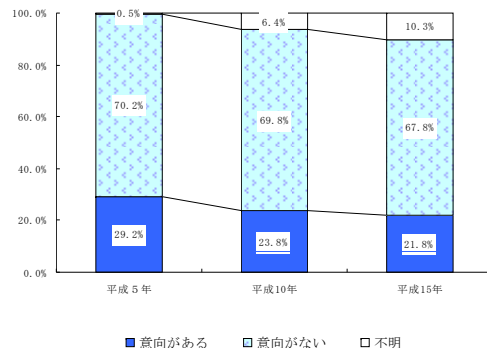
◇全国において、新築、建替え、住宅購入、増改築、賃貸住宅入居など、住宅改善について「意向がある」と答えた世帯は全体の18.8%となっている。

住み替え・改善の意向の有無(全国)



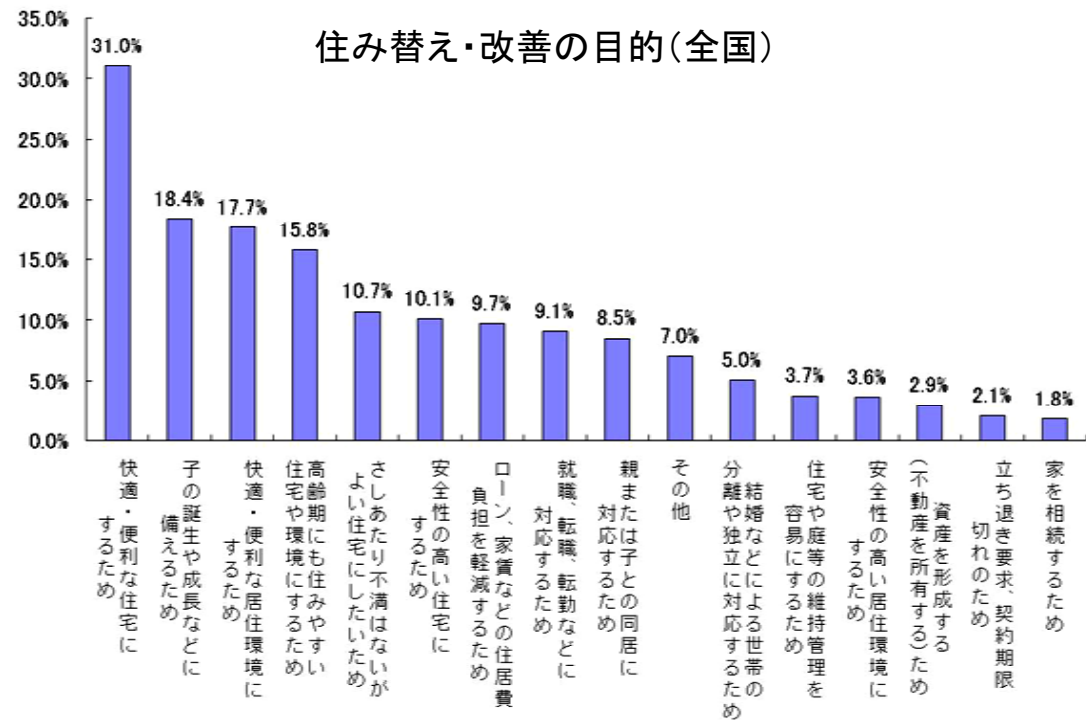
(資料)平成20年住生活総合調査(速報)/国土交通省

住み替え・改善の意向の有無(東京都)



(資料)平成15年住宅需要実態調査(東京都)/東京都都市整備局

住み替え・改善の目的(全国)

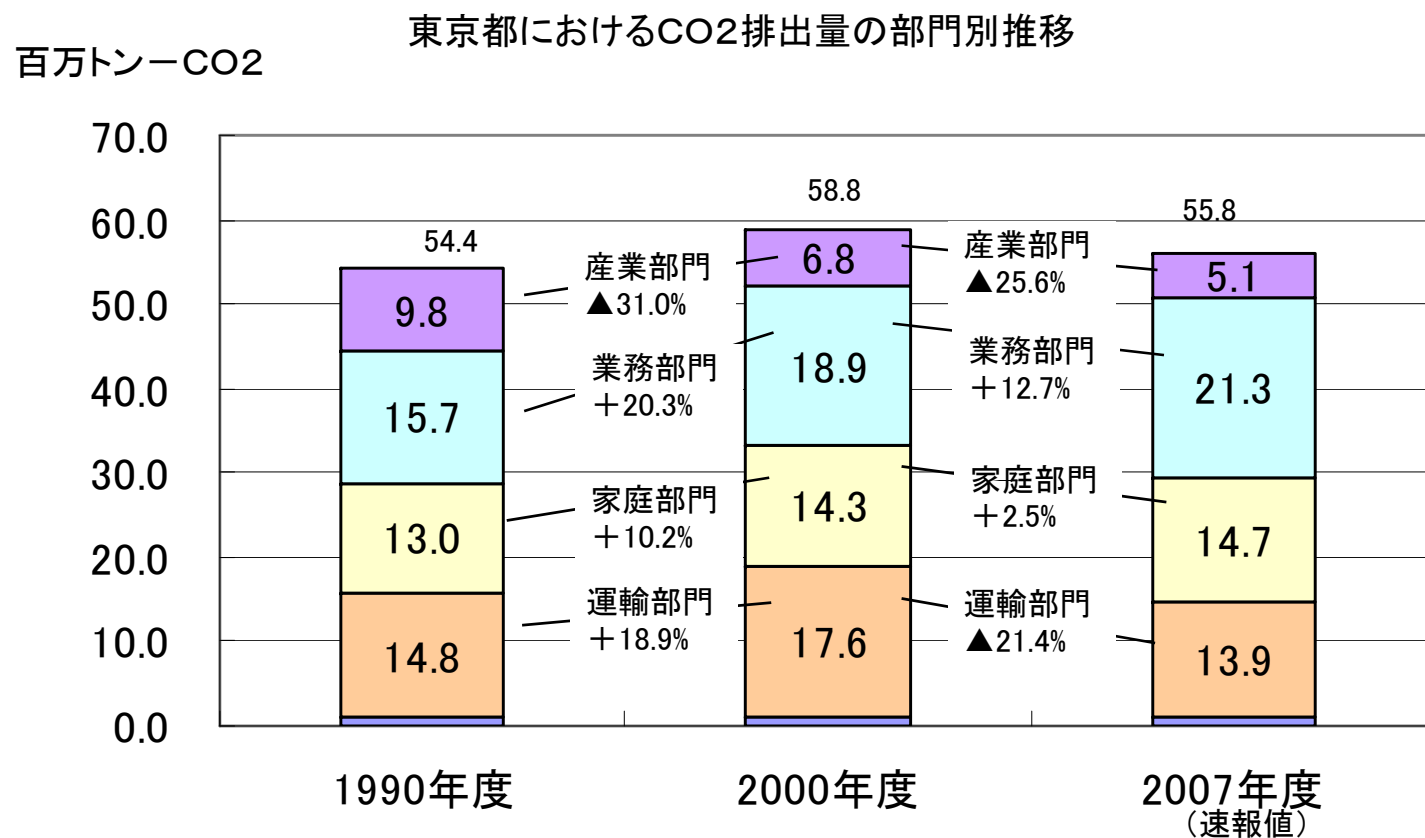


(資料)平成20年住生活総合調査(速報)/国土交通省

家庭部門の環境負荷

- 部門別CO2排出量の状況

◇家庭部門のCO2排出量は、世帯数の増加や家電製品の増加等を背景に、2000年比2.5%増加している。



(資料) 東京都環境局

(備考) 排出量はいずれも2002年度以降の原子力発電の長期停止による影響を除外して算出した値

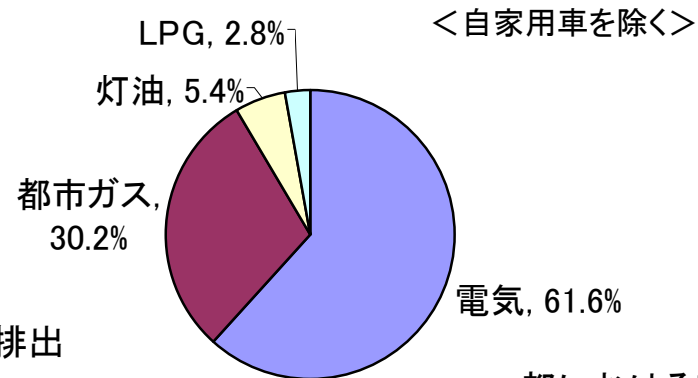
家庭部門の環境負荷

- 都内の家庭部門におけるCO2排出量・エネルギー消費量の状況

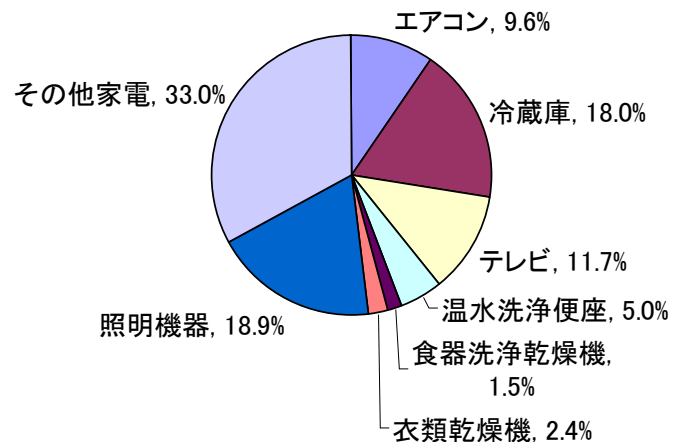
◇家庭におけるCO2排出量を燃料種別に見ると、約6割が電気の使用によるものとなっている。

◇用途別のエネルギー消費では、冷暖房で17.1%、給湯で34.7%のエネルギーを消費している。

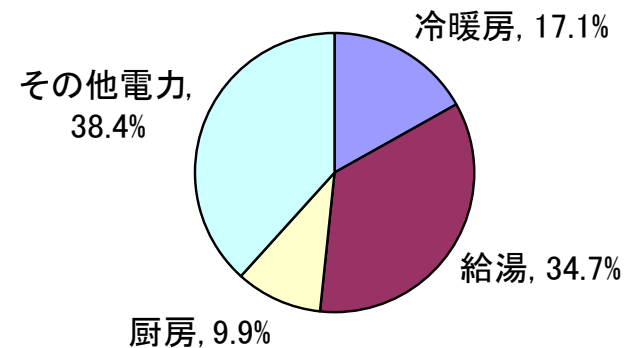
都内家庭部門の燃料種別CO2排出量(2006年度)



都における家電製品使用によるCO2排出量構成比(2006年度)



都における家庭部門のエネルギー消費量用途別構成比(2006年度)

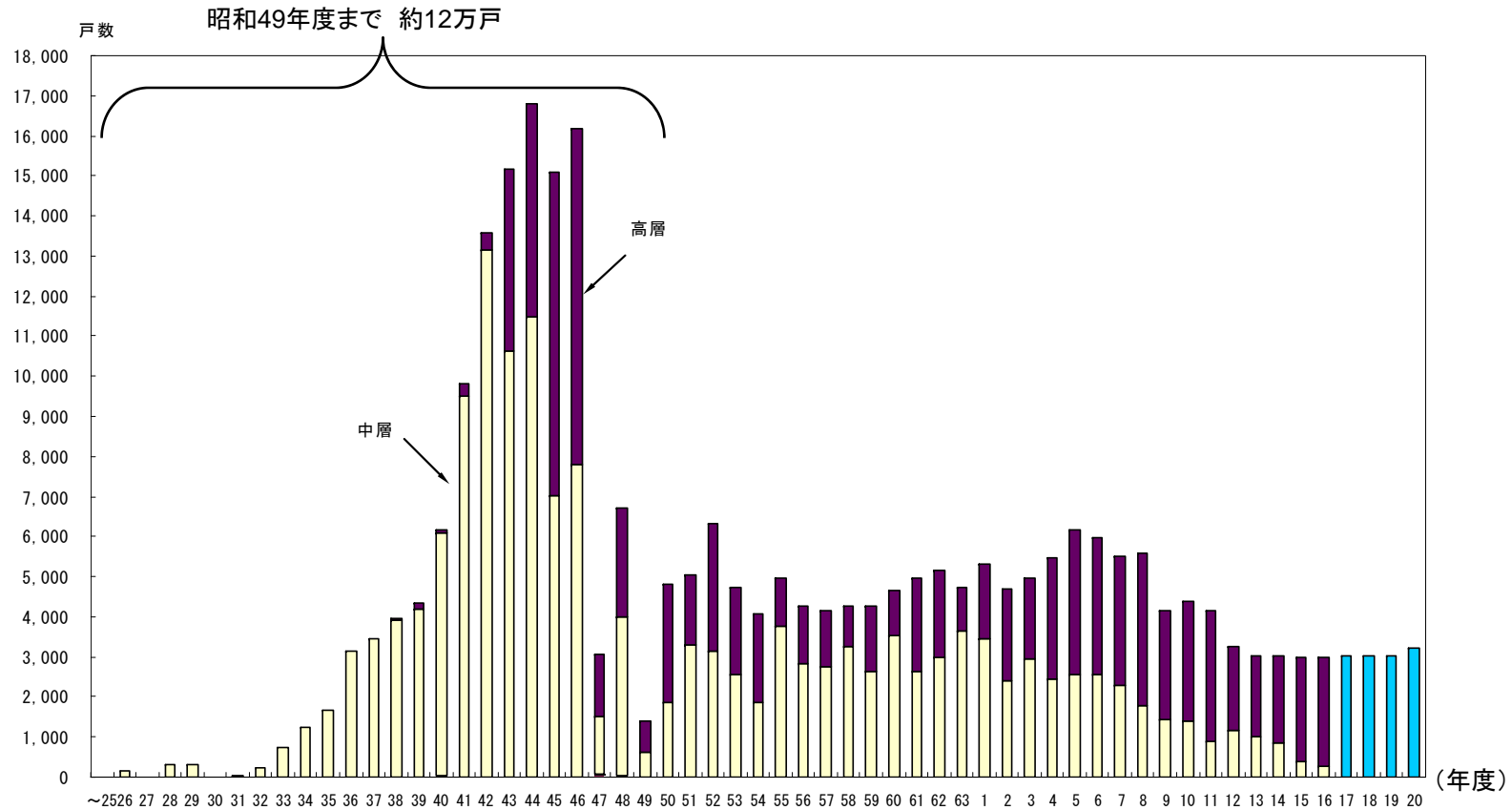


(資料)東京都環境局

公共住宅の状況

- 都営住宅の建設年度別ストックの状況

◇都営住宅ストック約26万戸のうち約12万戸は、昭和40年代以前に建設されており、順次建替えを進めている。



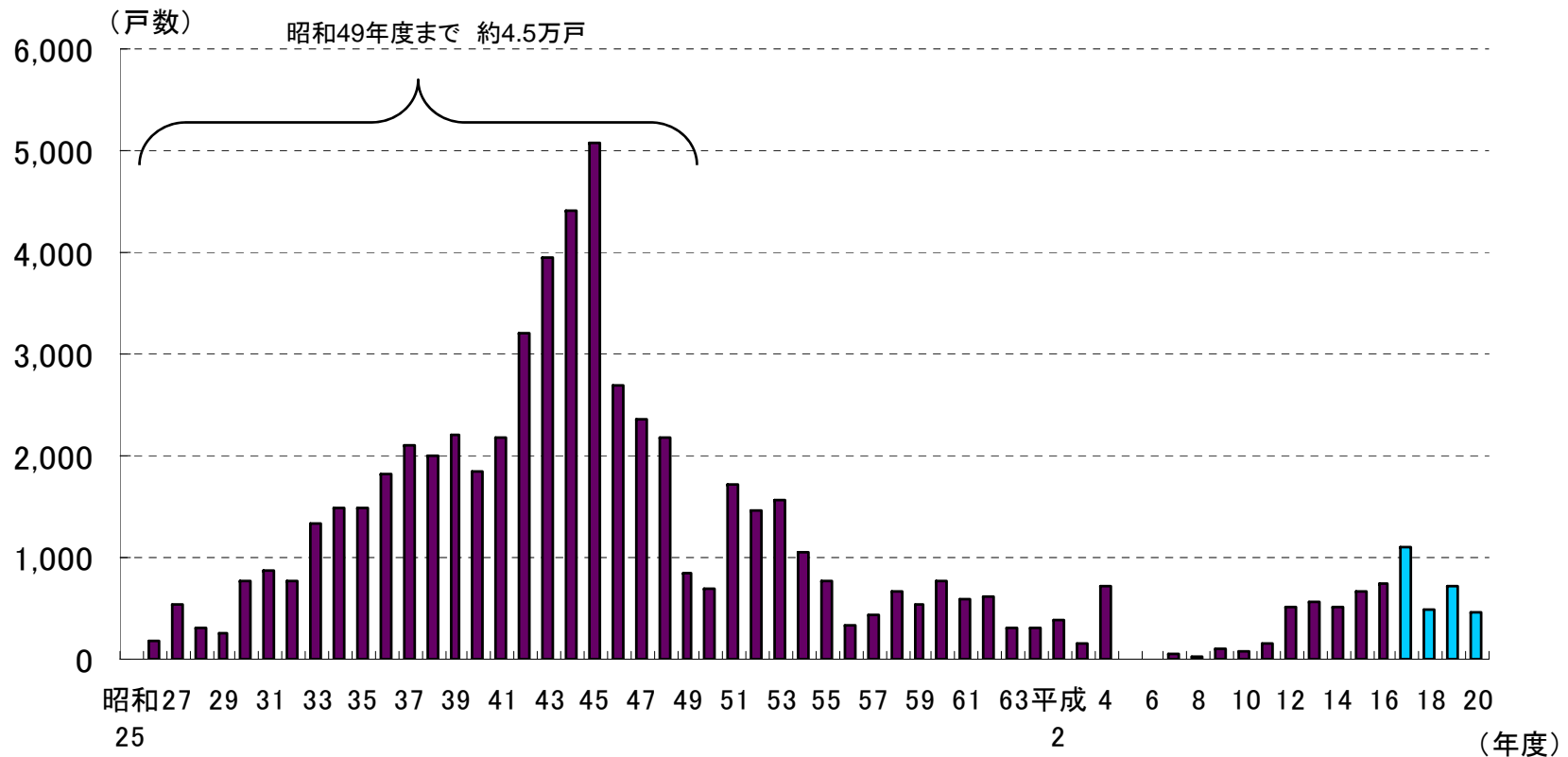
(資料)東京都都市整備局(平成21年3月31日現在)

(備考)平成16年度までは建設年度別の管理戸数、平成17年度以降は建設戸数(契約ベース)

公共住宅の状況

- 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6万戸のうち約4.5万戸は、昭和40年代以前に建設されており、順次建替えを進めている。



(資料)東京都住宅供給公社事業概要等より東京都都市整備局作成(平成21年3月31日現在)

(備考)平成16年度までは建設年度別の管理戸数、17年度以降は建設戸数

公共住宅の状況

◇名義人等の年齢区分が65歳以上である世帯の割合は、都営住宅56.6%、公社一般賃貸住宅40.9%、都市再生機構住宅34.9%である。

公共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) (平成21年3月 31日現在)	公社住宅 (名義人) (平成21年11 月30日現在)	都市再生機 構住宅 (世帯主) (平成20年)
～ 64 歳	43.4%	59.1%	65.1%
65歳 ～	56.6%	40.9%	34.9%

(資料)・都営住宅 — 東京都都市整備局

- ・公社住宅 — 東京都住宅供給公社
- ・都市再生機構住宅 — 都市再生機構

(備考)・都営住宅には改良住宅等を除く。

- ・名義人とは世帯の代表者で、同居者は含まれない。

公共賃貸住宅管理戸数 (平成21年3月末現在)

区 分	都総数	区部	
		区部	市町村部
都営住宅等	258,714	166,944	91,770
都 民 住 宅	35,536	25,899	9,637
区 市 町 村 住 宅	30,497	22,055	8,442
高齢者向け 優良賃貸住宅	569	495	74
公 社 一 般 賃 貸 住 宅	61,897	29,322	32,575
都 市 再 生 機 構 住 宅	171,487	104,456	67,031
合 計	558,700	349,171	209,529

(資料)東京都都市整備局

(備考)・都営住宅等は、福祉住宅・引揚者住宅・小笠原住宅を含む。

・区市町村住宅は、公営住宅、福祉型借上住宅、特定公共賃貸住宅、特定優良賃貸住宅、改良住宅、単独住宅等を含む。