



02

CHAPTER

The Current State of Housing Policy

第 2 章 住宅政策を巡る現状



少子高齢化の急速な進行や、単身世帯の増加、都民のライフスタイルの多様化など、都民の住生活を取り巻く社会情勢は大きな変化を続けています。こうした変化を的確に捉え、住宅施策を総合的かつ計画的に展開していくことが重要です。

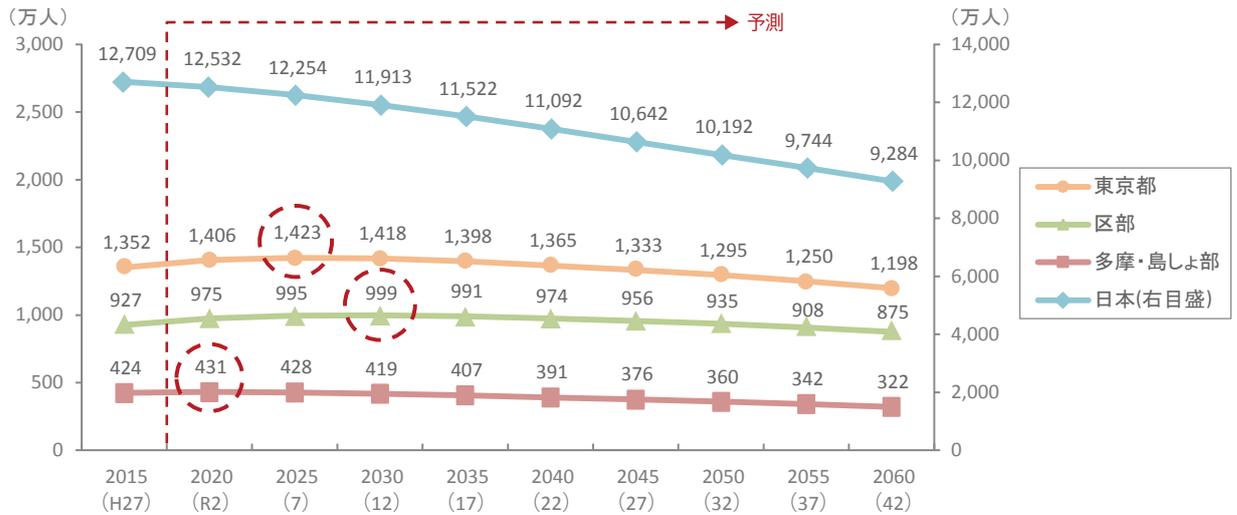
そのため本章では、東京における人口・世帯の動向や、住宅ストックの状況、住宅市場の動向、住宅に対する都民の意向など東京における居住の現状を確認します。

01 東京における人口・世帯の動向

(1) 人口

- 東京都の総人口は、2025（令和7）年にピークを迎え、その後、減少が続くと見込まれています。
- 区部では2030（令和12）年にピークを迎える見込まれています。
- 多摩・島しょ部ではピークは2020（令和2）年と区部に比べて10年早くなっています。

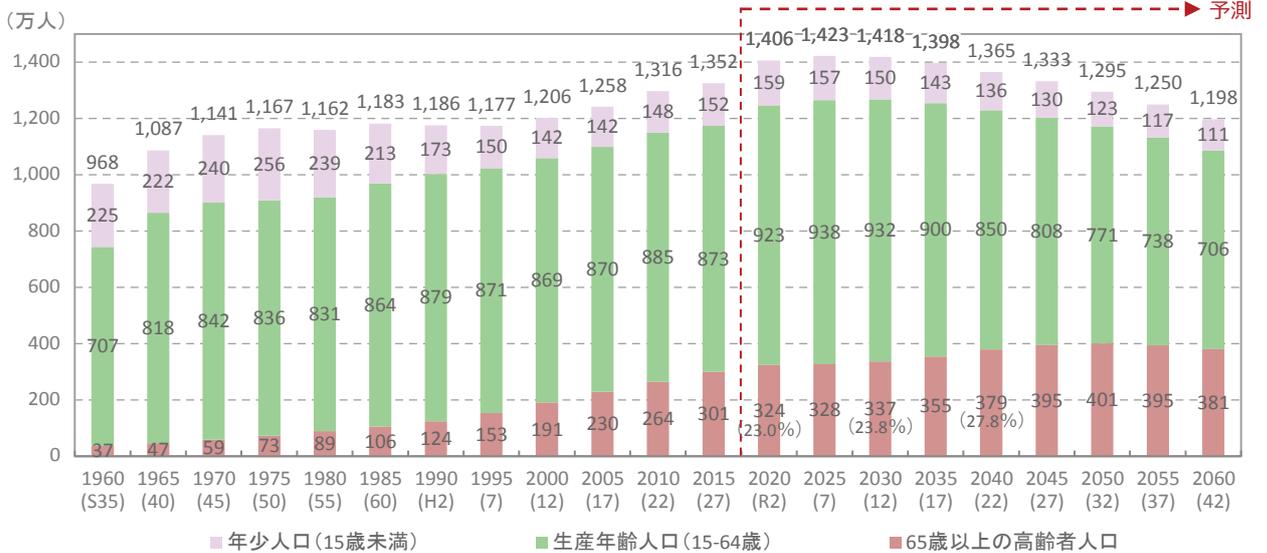
人口の推移



(資料) ・2015 (平成 27) 年以前の数値は全国・東京都ともに「国勢調査」/総務省
 ・2020 (令和 2) 年以降の全国の数値は「日本の将来推計人口 (平成 29 年推計)」/国立社会保障・人口問題研究所
 ・2020 (令和 2) 年～2040 (令和 22) 年の東京都の数値は「東京都昼間人口の予測」(2020 (令和 2) 年 3 月)/東京都総務局、
 2045 (令和 27) 年以降の東京都の数値は東京都政策企画局による推計値

- 高齢化が一層進行し、高齢者人口の割合は、2020（令和2）年の23.0%から2030（令和12）年には23.8%、2040（令和22）年には27.8%に上昇する見込みです。

年齢階級別人口の推移

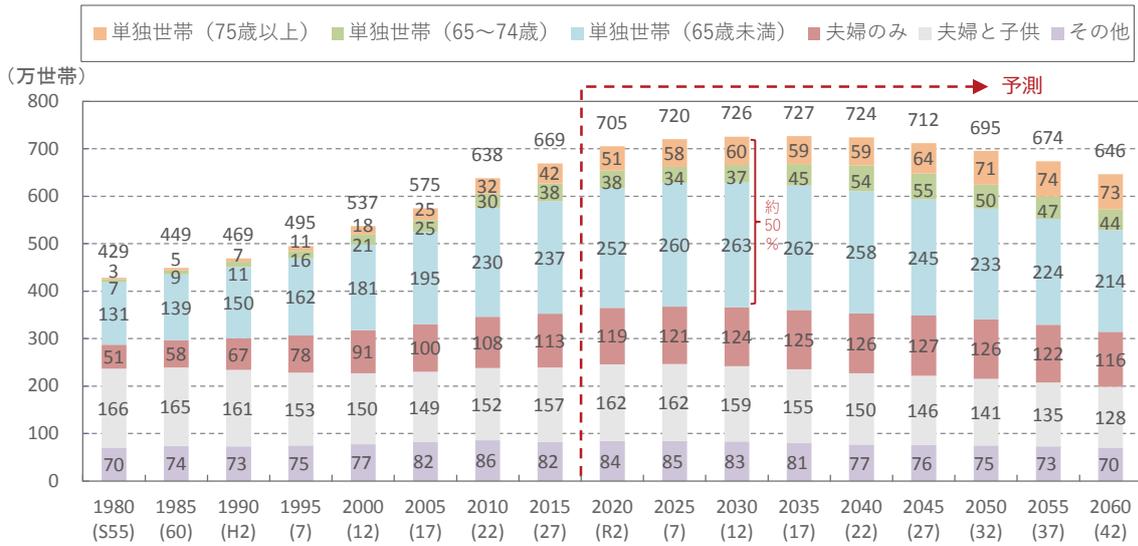


(資料) 2015 (平成 27) 年以前の数値は「国勢調査」/総務省、2020 (令和 2) 年～2040 (令和 22) 年の数値は「東京都昼間人口の予測」(2020 (令和 2) 年 3 月)/東京都総務局、2045 (令和 27) 年以降の数値は東京都政策企画局による推計値
 (注) ・2015 (平成 27) 年までの総数については「不詳」が含まれるため、内訳の合計と一致しない場合がある。
 ・単位未満の四捨五入等により、総数と内訳の合計が一致しない場合がある。

(2) 世帯

- 世帯数は、2035（令和17）年を境に減少に転じると見込まれています。
- 単独世帯は増加しており、2030（令和12）年には全世帯の約50%を占めると見込まれています。
- 2020（令和2）年から2030（令和12）年にかけて、高齢者単独世帯は約88万世帯から約97万世帯へ増加することが見込まれています。

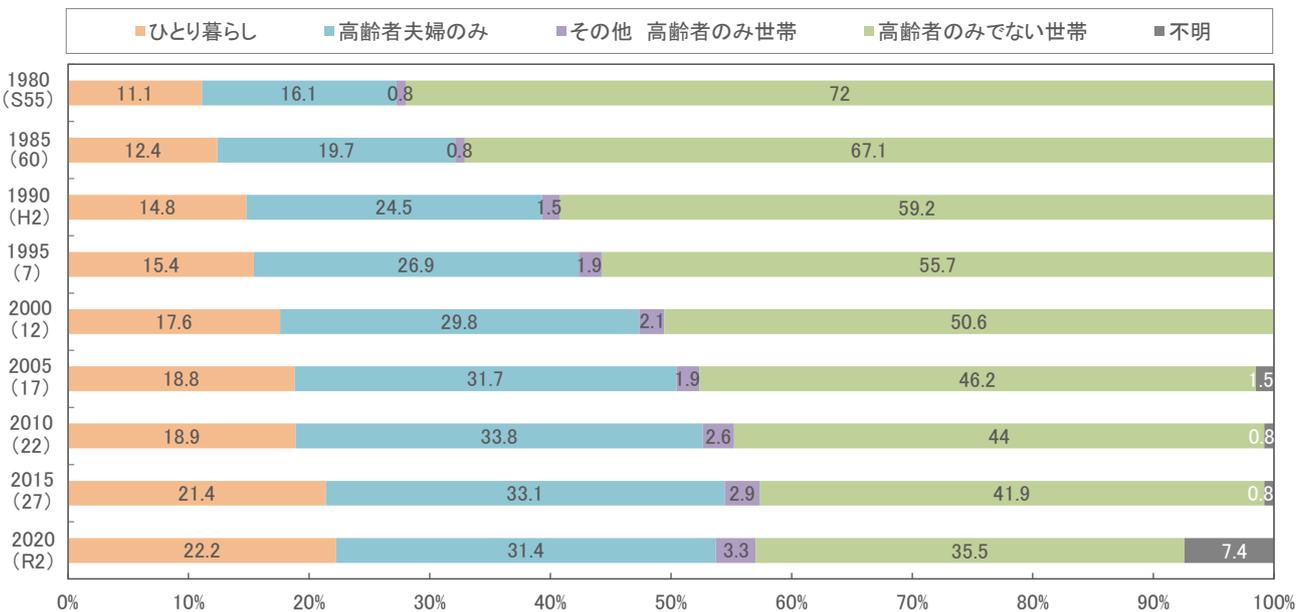
家族類型別世帯数の推移（東京都）



(資料) 2015（平成27）年以前の数値は「国勢調査」／総務省、
2020（令和2）年以降の数値は「『未来の東京』戦略 附属資料02 東京都の人口」／東京都政策企画局
(注) ・1990（平成2）年までは世帯の家族類型旧分類区分で記載。2010（平成22）年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。
・単位未満の四捨五入等により、総数と内訳の合計が一致しない場合がある。

- 65歳以上の高齢者を含む世帯のうち、高齢者のみの世帯（ひとり暮らし、高齢者夫婦のみ、その他）の割合は、1980（昭和55）年から2020（令和2）年の40年間で2倍以上となり、半数を超えています。

高齢者を含む世帯類型



(資料) 東京都福祉保健基礎調査「令和2年度「高齢者の生活実態」」／東京都福祉保健局を基に作成

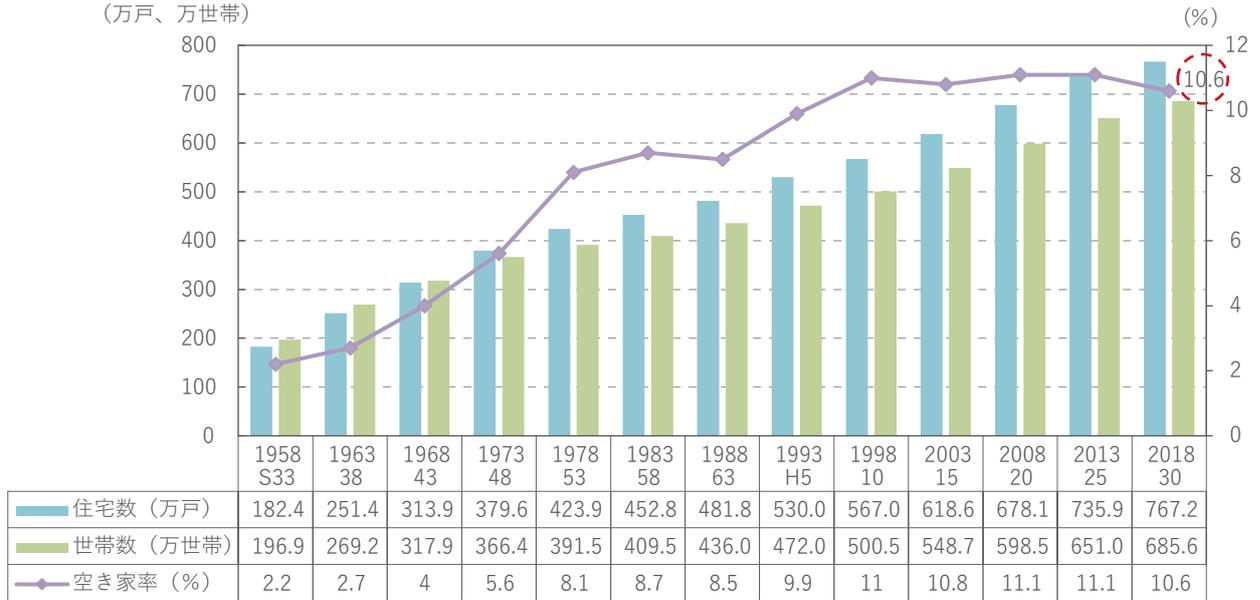
02

02 東京における居住の現状

(1) 住宅ストックの状況

- 住宅総数は世帯数を大きく上回っており、住宅は量的には充足しています。
- 空き家率は約 10.6% であり、1998 (平成 10) 年からほぼ横ばいとなっています。

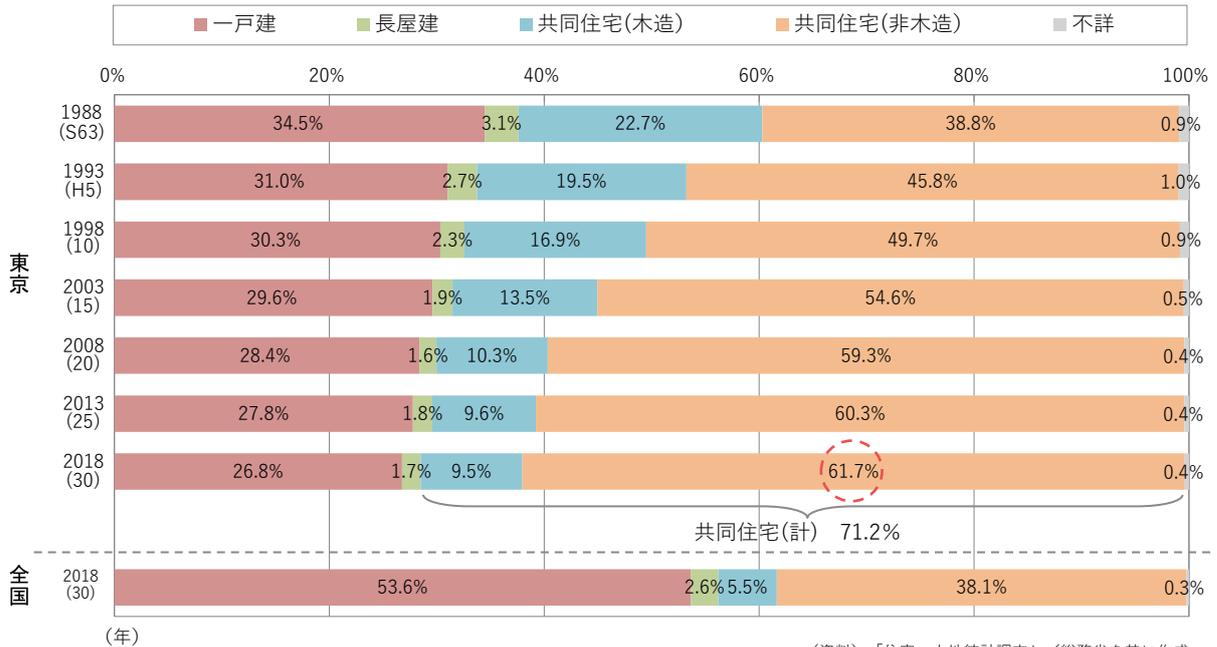
住宅数・世帯数・空き家率の推移



(資料) 「住宅・土地統計調査」/総務省を基に作成

- 東京における共同住宅 (非木造) の割合は増加しており、2018 (平成 30) 年では約 62% となっています。

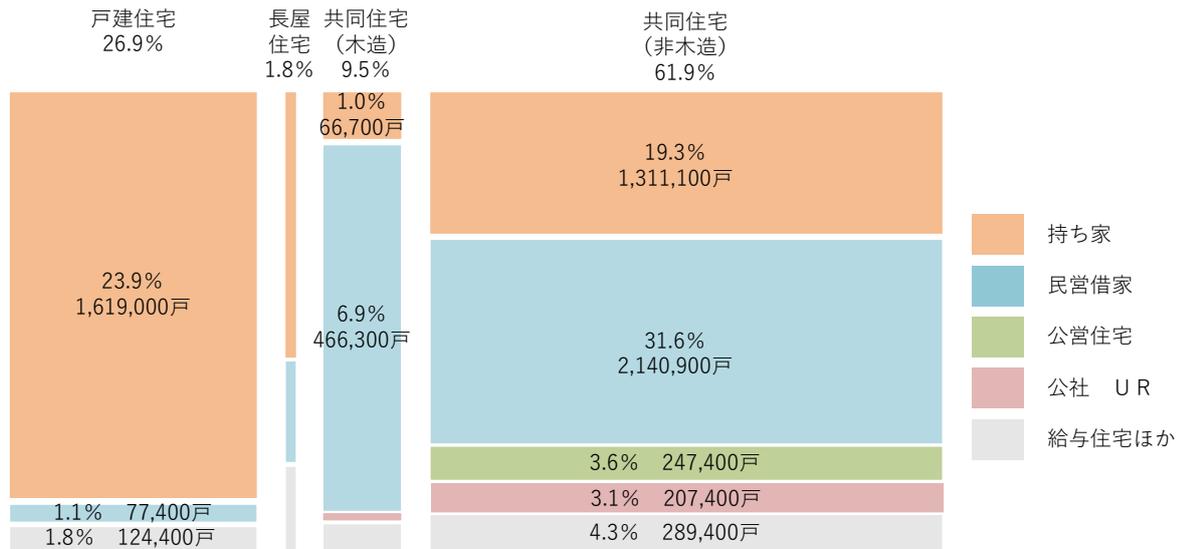
建て方別住宅ストック数の推移



(資料) 「住宅・土地統計調査」/総務省を基に作成

- 住宅ストックは、共同住宅（非木造）の民営借家（31.6%）、戸建住宅の持ち家（23.9%）、共同住宅（非木造）（19.3%）の持ち家の順に多くなっています。

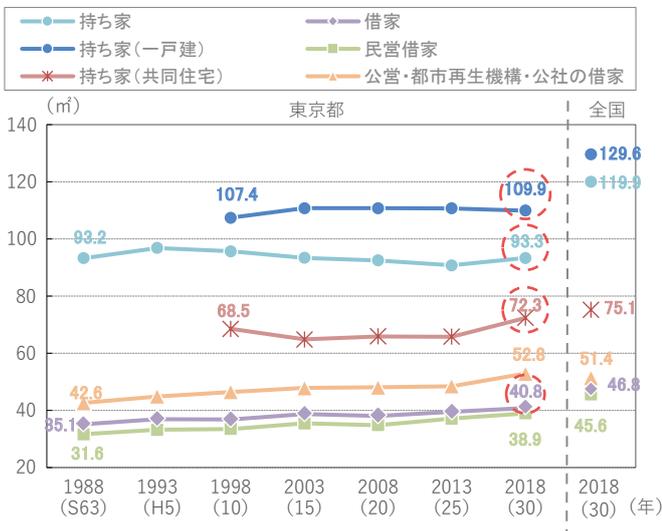
住宅ストック構成比（建て方・構造・所有関係別）



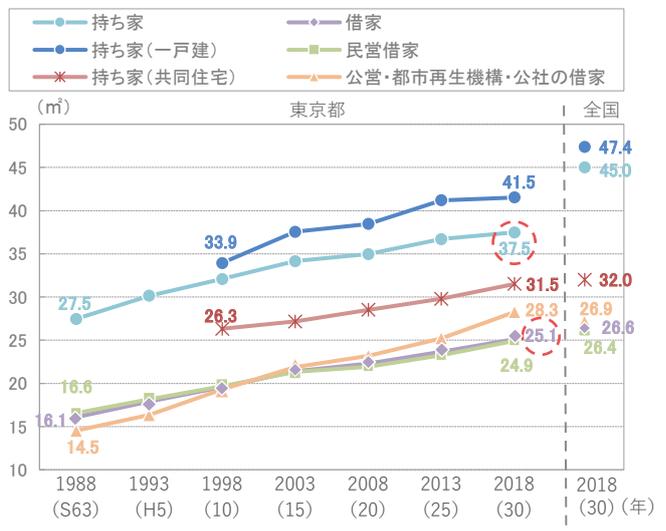
(資料) 「平成30年住宅・土地統計調査」/総務省を基に作成
(注) 空き家、所有関係不詳等を除く戸数

- 東京における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（93.3㎡）と借家（40.8㎡）とでは大きな差があります。また、持ち家を建て方別に見ると、一戸建（109.9㎡）と共同住宅（72.3㎡）とでは大きな差があります。
- 東京における一人当たり平均床面積は年々拡大しており、借家の一人当たり平均床面積（25.1㎡）は、持ち家（37.5㎡）に比べ12.4㎡狭くなっています。

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、東京都)



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、東京都)

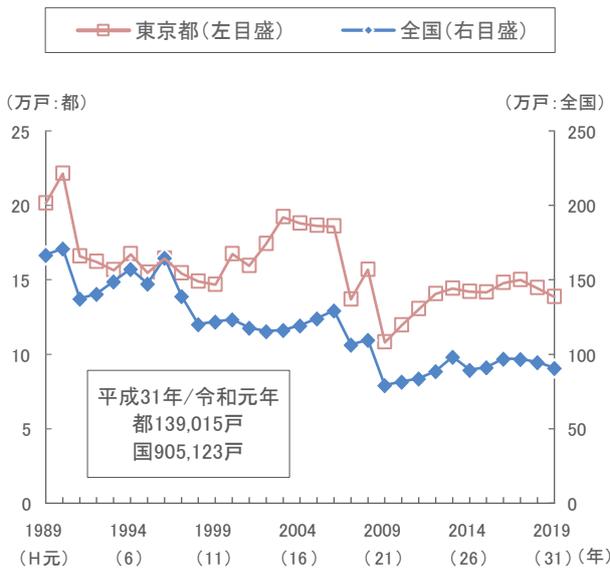


(資料) 「住宅・土地統計調査」/総務省を基に作成

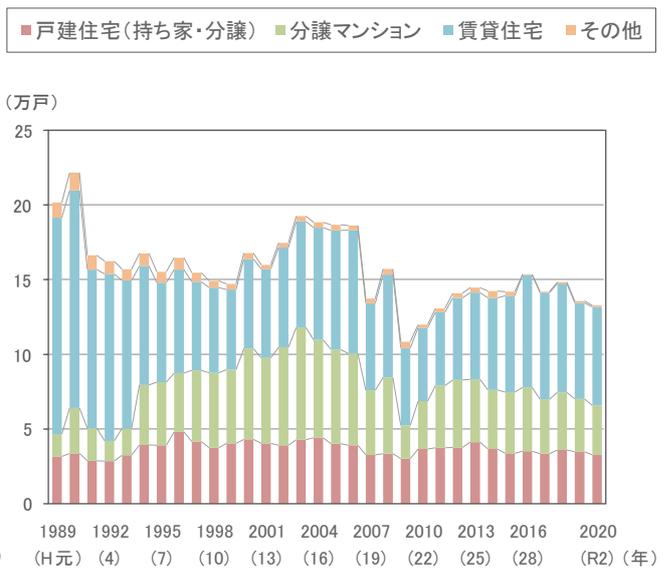
(2) 住宅市場の動向

- 東京における新設住宅着工戸数の推移を見ると、平成初期のバブル経済期は年間20万戸程度でしたが、2009（平成21）年には年間10万戸程度となりました。その後再び増加して、2013（平成25）年以降は14万戸程度で、ほぼ横ばいとなっています。
- 戸建住宅の年間着工戸数は、おおむね3万戸から4万戸までの間で推移しています。

新設住宅着工戸数の推移（全国、東京都）



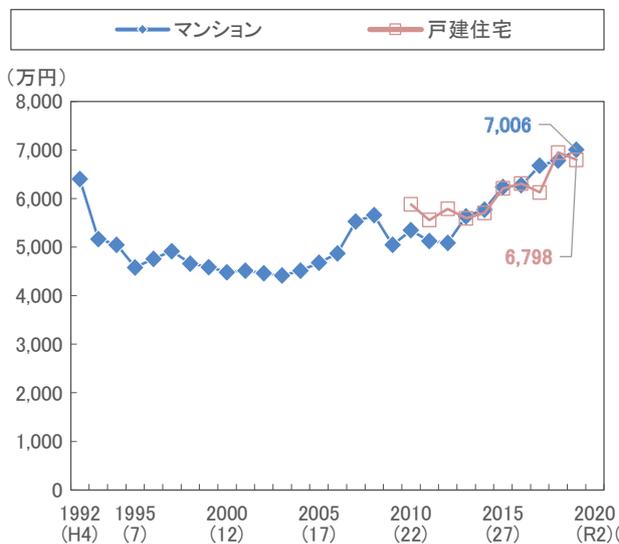
利用関係別新設住宅着工戸数の推移（東京都）



（資料）「住宅着工統計」／東京都住宅政策本部

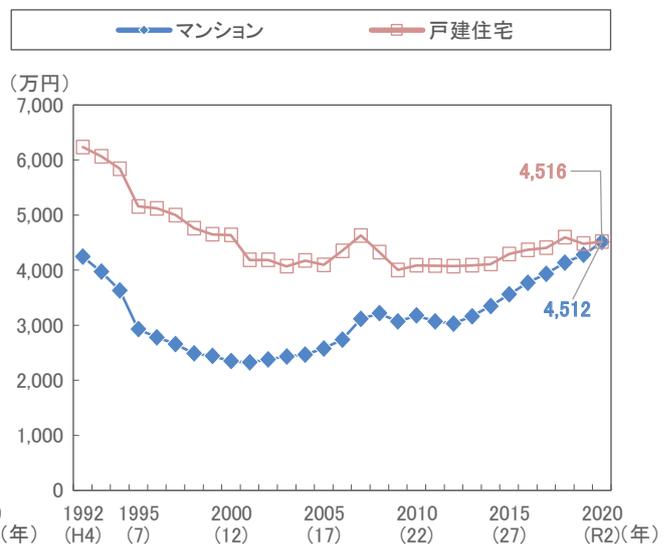
- 新築住宅の平均価格は、マンション、戸建住宅ともに上昇傾向にあります。また、既存住宅の平均価格は、マンションは上昇傾向にあり、戸建住宅は横ばいとなっています。

新築住宅の平均価格の推移（東京都）



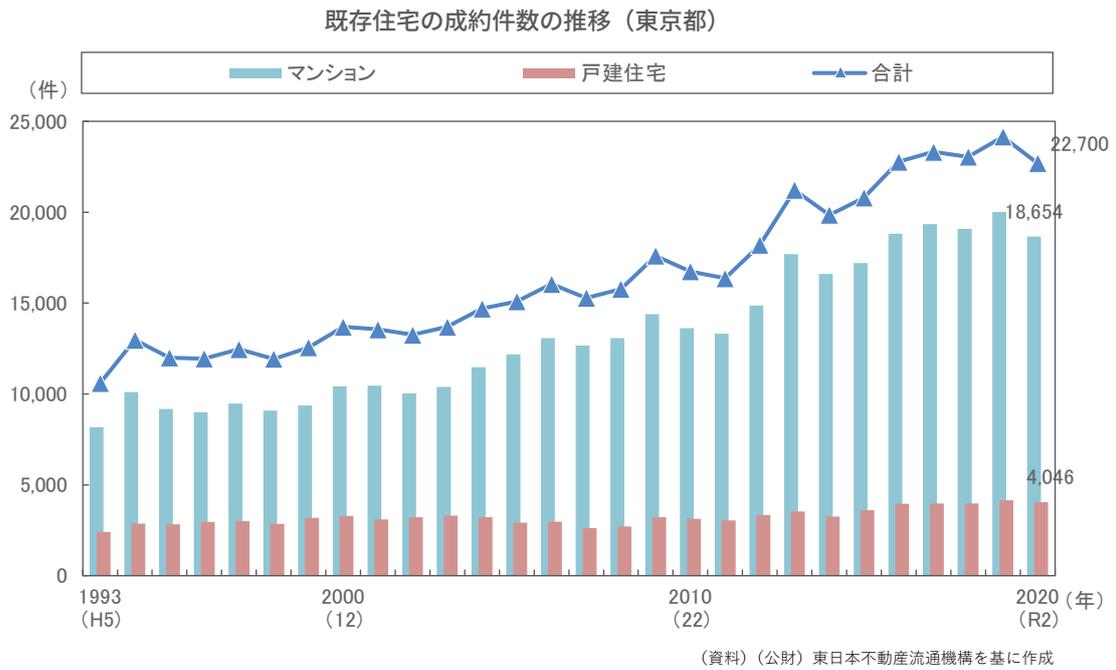
（資料）（株）不動産経済研究所を基に作成

既存住宅の平均価格の推移（東京都）



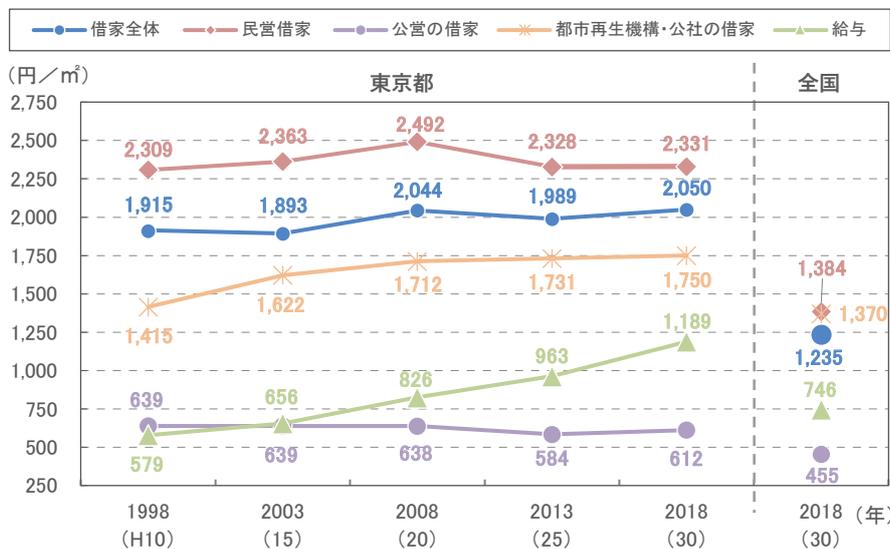
（資料）（公財）東日本不動産流通機構を基に作成

- 既存住宅の成約件数の推移を見ると、マンションは増加傾向にあり、戸建住宅は横ばいとなっています。また、全体としては増加傾向となっています。



- 東京における居住借家の1か月当たりの延べ面積1㎡当たり平均家賃の推移を見ると、居住借家の平均家賃は全体的におおむね横ばいで推移していますが、給与住宅の家賃は上昇傾向にあります。

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（全国、東京都）



2018(平成30)年 戸当たり平均家賃 (円)

	東京都	全国
借家全体	82,360	56,875
民間借家	88,608	61,963
公営借家	28,320	23,466
機構・公社借家	90,840	69,921
給与住宅	58,163	37,532

(資料) 「住宅・土地統計調査」/総務省を基に作成

(3) 公的住宅の状況

- 都内には、都営住宅等及び都施行型都民住宅（合計約 26 万戸）、東京都住宅供給公社の賃貸住宅（約 7 万戸）、都市再生機構の賃貸住宅（約 16 万戸）等の公的住宅ストックがあります。
- 都営住宅の居住者の高齢化が進んでいます。

公的住宅の管理戸数（東京都）（令和 3 年 3 月末現在）

	都営住宅等	都民住宅		区市町村住宅		高齢者向け優良賃貸住宅		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	252,802	3,874	2,809	22,167	6,973	60	1,133	69,592	161,152	520,554

（資料）東京都住宅政策本部

（注）・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、福祉住宅、引揚者住宅及び小笠原住宅を含む。
 ・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、区施行の高齢者向け優良賃貸住宅が含まれるため、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） 令和 3 年 3 月末現在	公社一般賃貸住宅（名義人） 令和 3 年 3 月末現在	都市機構賃貸住宅（全国・世帯主） 令和 2 年
～ 64 歳	30.8%	50.9%	51.5%
65 歳 ～	69.2%	49.1%	48.5%

（資料）・都営住宅 - 東京都住宅政策本部

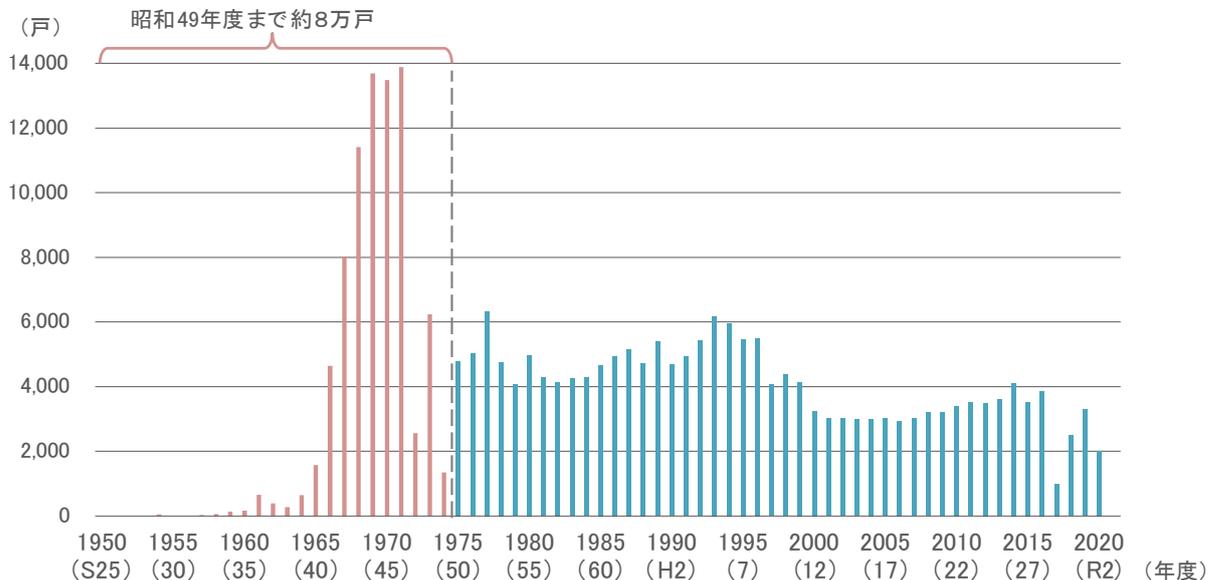
・公社一般賃貸住宅 - 東京都住宅供給公社

・都市機構賃貸住宅 - 独立行政法人都市再生機構

（注）名義人とは世帯の代表者で、同居者は含まれない。

- 都営住宅等ストックの約 8 万戸は、昭和 40 年代以前に建設されています。現在、昭和 40 年代以前に建設されたストックについて順次、改修、建替えを進めています。

都営住宅等の建設年度別ストック

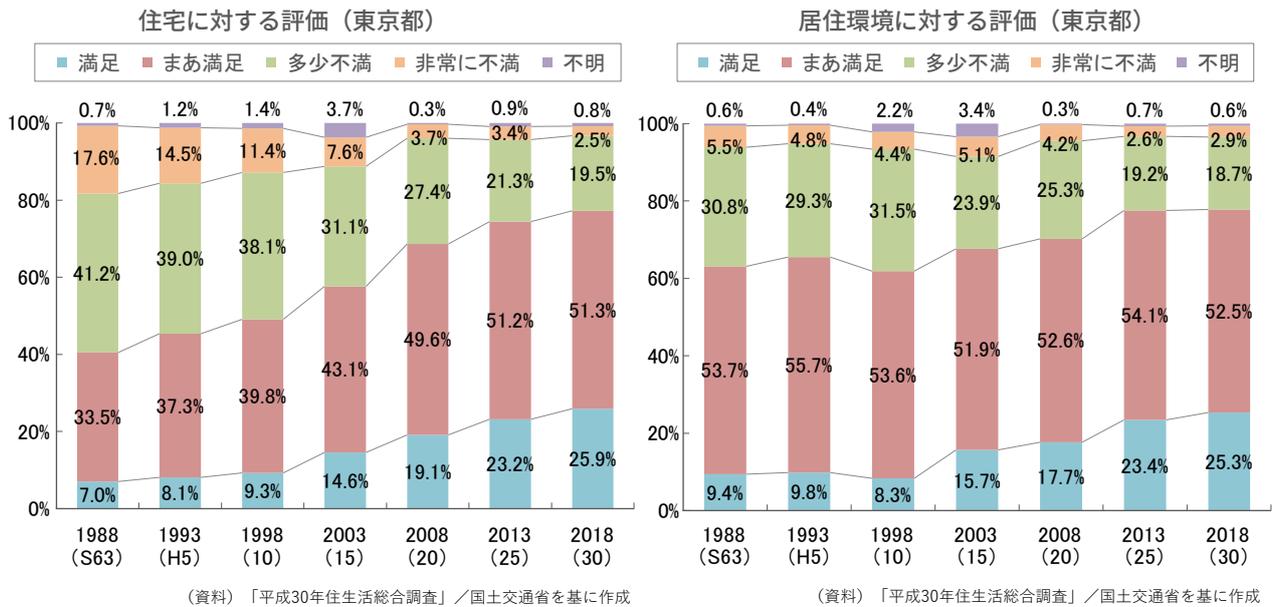


（資料）東京都住宅政策本部（2021（令和 3）年 3 月 31 日現在）

（注）2013（平成 25）年度までは建設年度別の管理戸数、2014（平成 26）年度以降は建設戸数

(4) 住宅に対する都民の意向

- 都民の住宅に対する評価に関して、満足率（「満足」と「まあ満足」の合計の割合）は総じて増加しており、居住環境に対する満足率は増減を繰り返しながら増加傾向にあります。



- 都民の住宅の個別要素に対する評価について見ると、「高齢者への配慮（段差がない等）」や「遮音性」、「収納の多さ、使い勝手」などに対する不満率が高くなっています。
- 居住環境の個別要素に対する評価について見ると、「周辺からの延焼のしにくさ」、「騒音・大気汚染の少なさ」、「敷地の広さや日当たり、風通しなどの空間のゆとり」などに対する不満率が高くなっています。

