

東京の住宅事情

< 目次 >

1	人口・世帯数の動向	.....	2
2	少子・高齢化等の状況	.....	5
3	住宅ストックの状況	.....	11
4	住宅市場の動向	.....	21
5	公的住宅の状況	.....	25

人口・世帯数の動向 ①

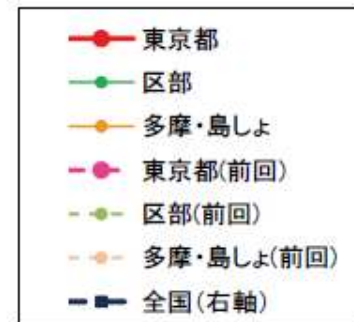
▶ 東京の人口は、今後もしばらく増加を続け、2025年の1,398万人をピークに減少に転じるものと見込まれる(区部は2030年、多摩・島しょは、2020年が人口のピークと見込まれている)

＜全国と東京都の人口の推移＞



(資料) 「国勢調査」(総務省)、
「日本の将来推計人口
(平成 24 年 1 月推計)」(国立社会保障・
人口問題研究所)等より作成

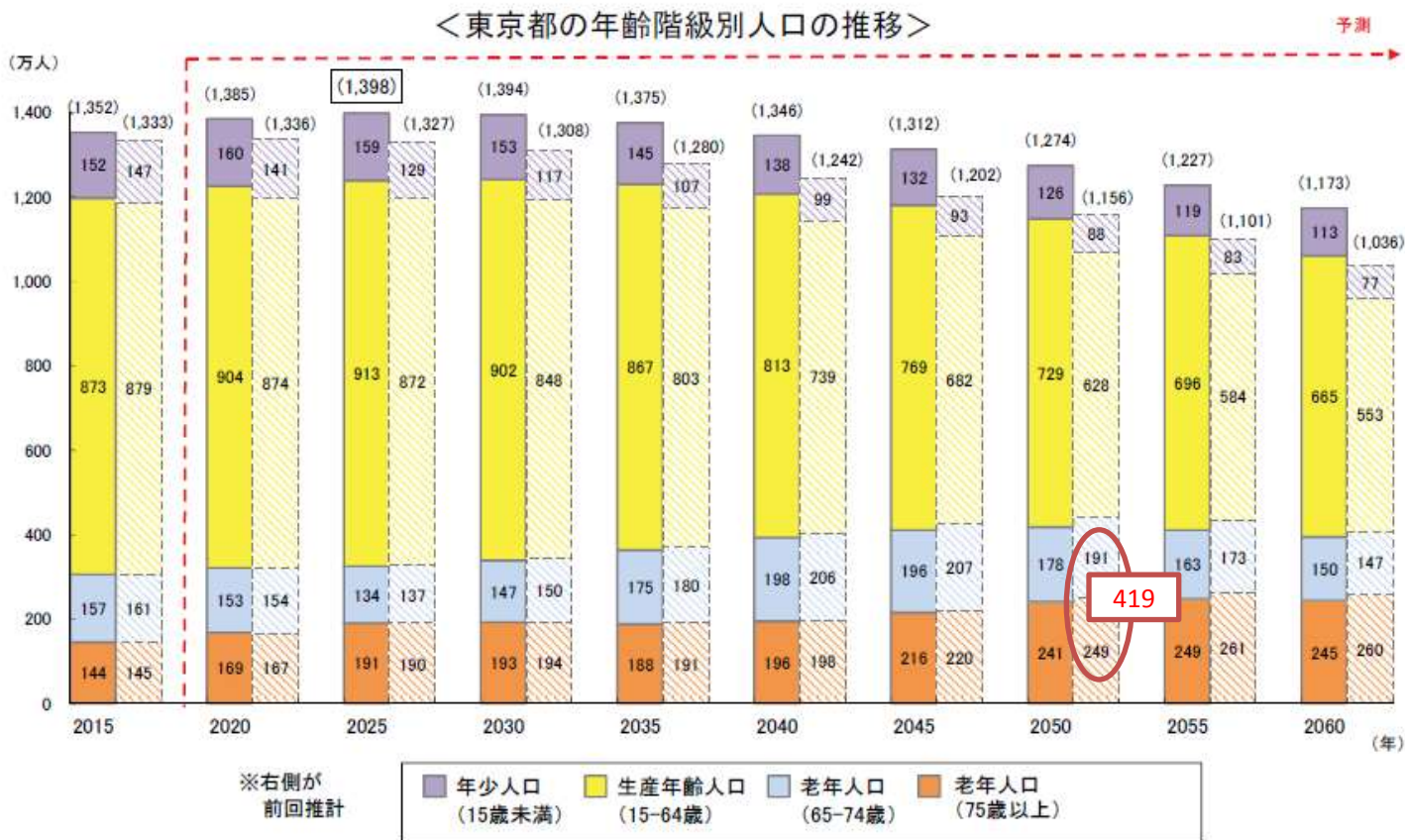
(備考) 2020 年以降の東京の人口は東京都政策企画局による推計



※全国の2020年以降は、
2010年国勢調査に基づいた推計

人口・世帯数の動向 ②

- 老年人口は、2015年に301万人、2025年に326万人、2040年に394万人となり、2050年の419万人をピークに、2060年には395万人となる
- 2015年には現役世代(生産年齢人口)2.9人で1人の高齢者(65歳以上)を支えているのに対し、2060年には1.7人で1人の高齢者を支えることになる

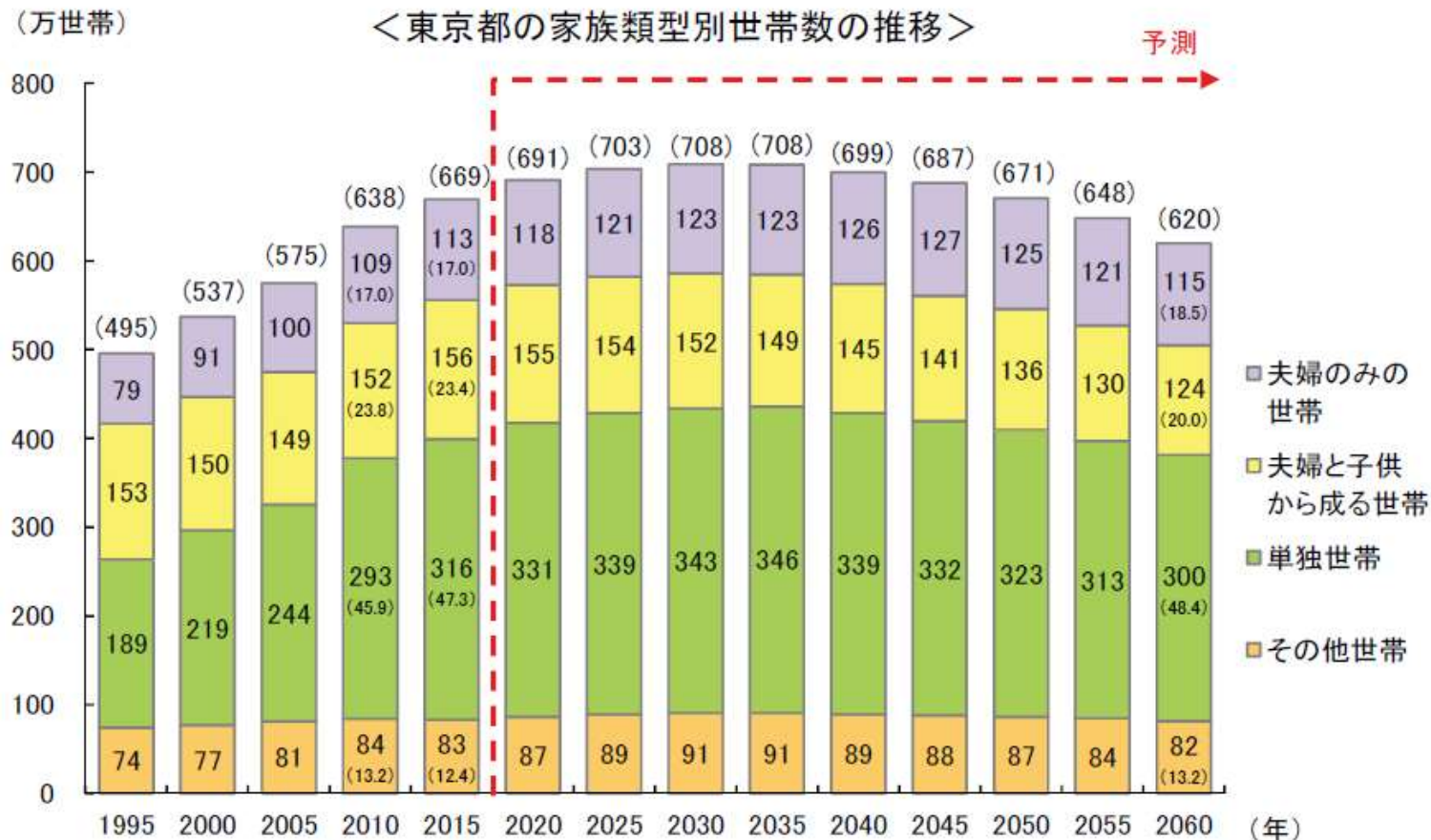


(資料)「国勢調査」(総務省)等より作成

- (備考)
1. 2020年以降は東京都政策企画局による推計
 2. 四捨五入や、実績値の総数には年齢不詳を含むことにより、内訳の合計が総数と一致しない場合がある

人口・世帯数の動向 ③

➤ 単独世帯の増加に伴い、2015年の669万世帯から2030年には708万世帯まで増加するが、その後、人口減少の影響により2060年には620万世帯まで減少すると見込まれる



(資料) 「国勢調査」(総務省)等より作成

(備考) 1. 2020年以降は東京都政策企画局による推計

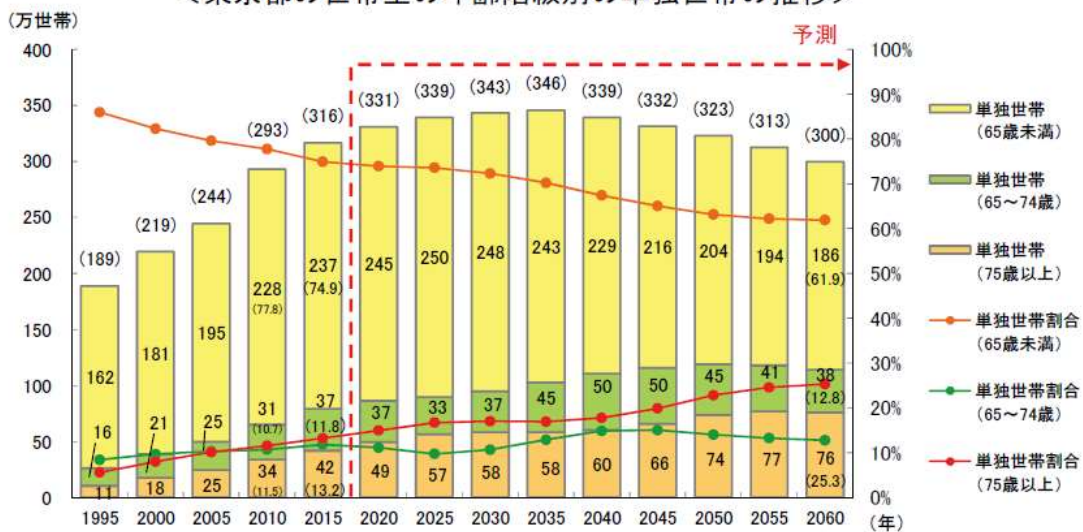
2. 内訳の()内の数字は世帯数に占める割合

3. 四捨五入しているため、内訳の合計が総数と一致しない場合がある

少子・高齢化等の状況 ①

- 高齢化に伴い、世帯主の年齢が65歳以上の高齢世帯の増加が見込まれる。とりわけ、75歳以上の後期高齢者を世帯主とする単独世帯の増加が顕著
- 65歳以上の単独世帯に、世帯主の年齢が65歳以上の夫婦のみの世帯を併せた世帯数は、2015(平成27)年の136万世帯から2060(平成72)年には185万世帯になると予測

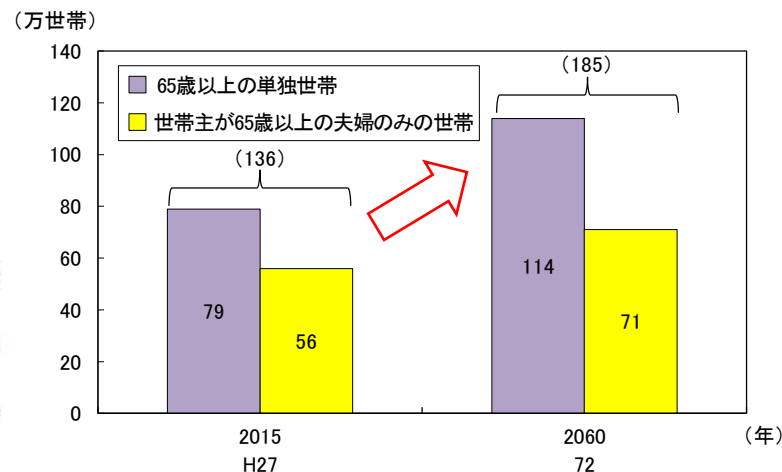
＜東京都の世帯主の年齢階級別の単独世帯の推移＞



(資料) 「国勢調査」(総務省)等より作成

- (備考) 1. 2020年以降は東京都政策企画局による推計
 2. 内訳の()内の数字は世帯数に占める割合
 3. 四捨五入しているため、内訳の合計が総数と一致しない場合がある

世帯主が65歳以上の単独世帯と夫婦のみの世帯の推移(東京都)



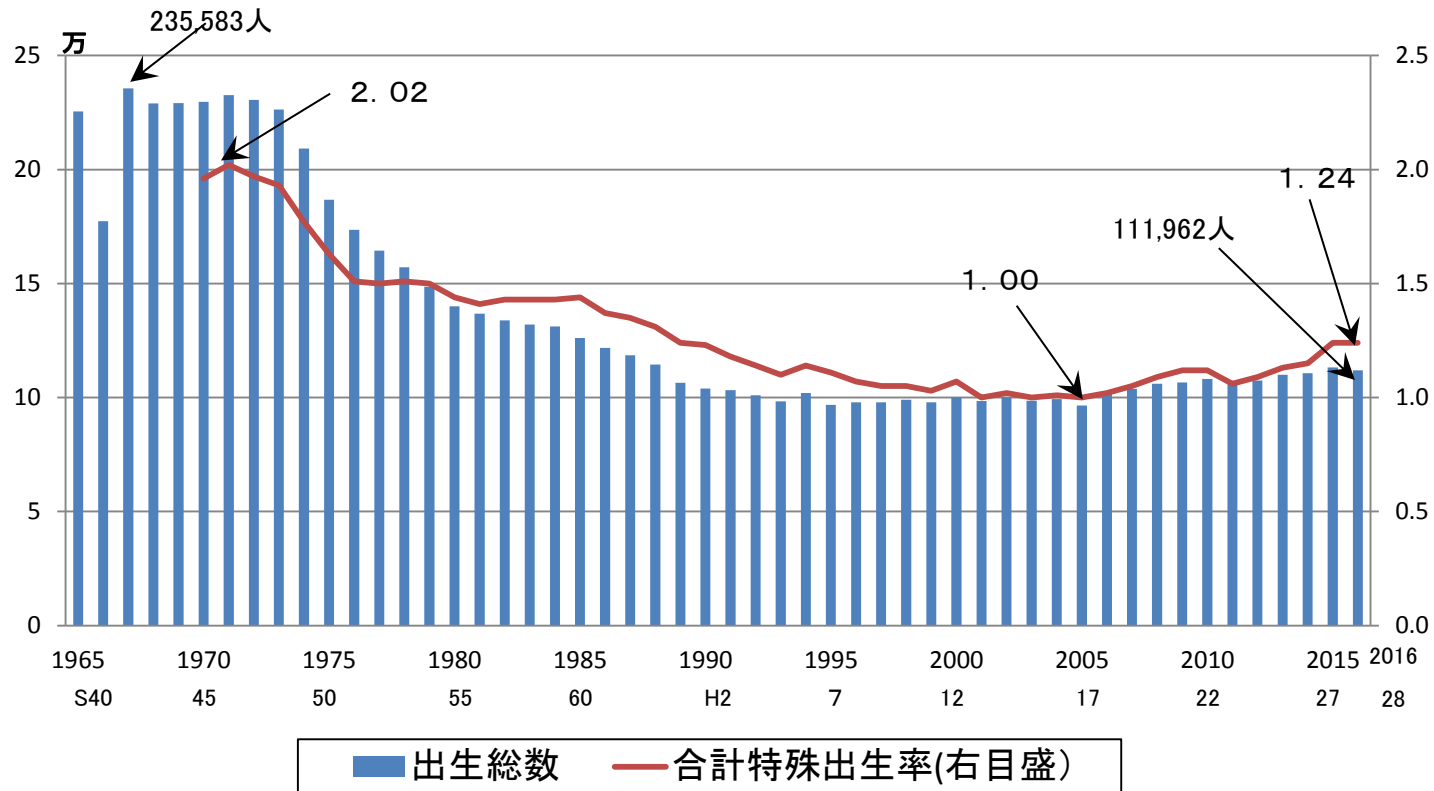
(資料) 「国勢調査」/総務省、「都民ファーストでつくる『新しい東京』～2020年に向けた実行プラン～」/東京都政策企画局
 (注) 四捨五入しているため、内訳の合計が総数と一致しない場合がある。

都民ファーストでつくる『新しい東京』～2020年に向けた実行プラン～

少子・高齢化等の状況 ②

- 2016(平成28)年の東京都における合計特殊出生率は1.24で、2005(平成17)年の1.00を底に回復する傾向
- 2016(平成28)年の出生数は111,962人で、2006(平成18)年以降10年連続で10万人を上回る

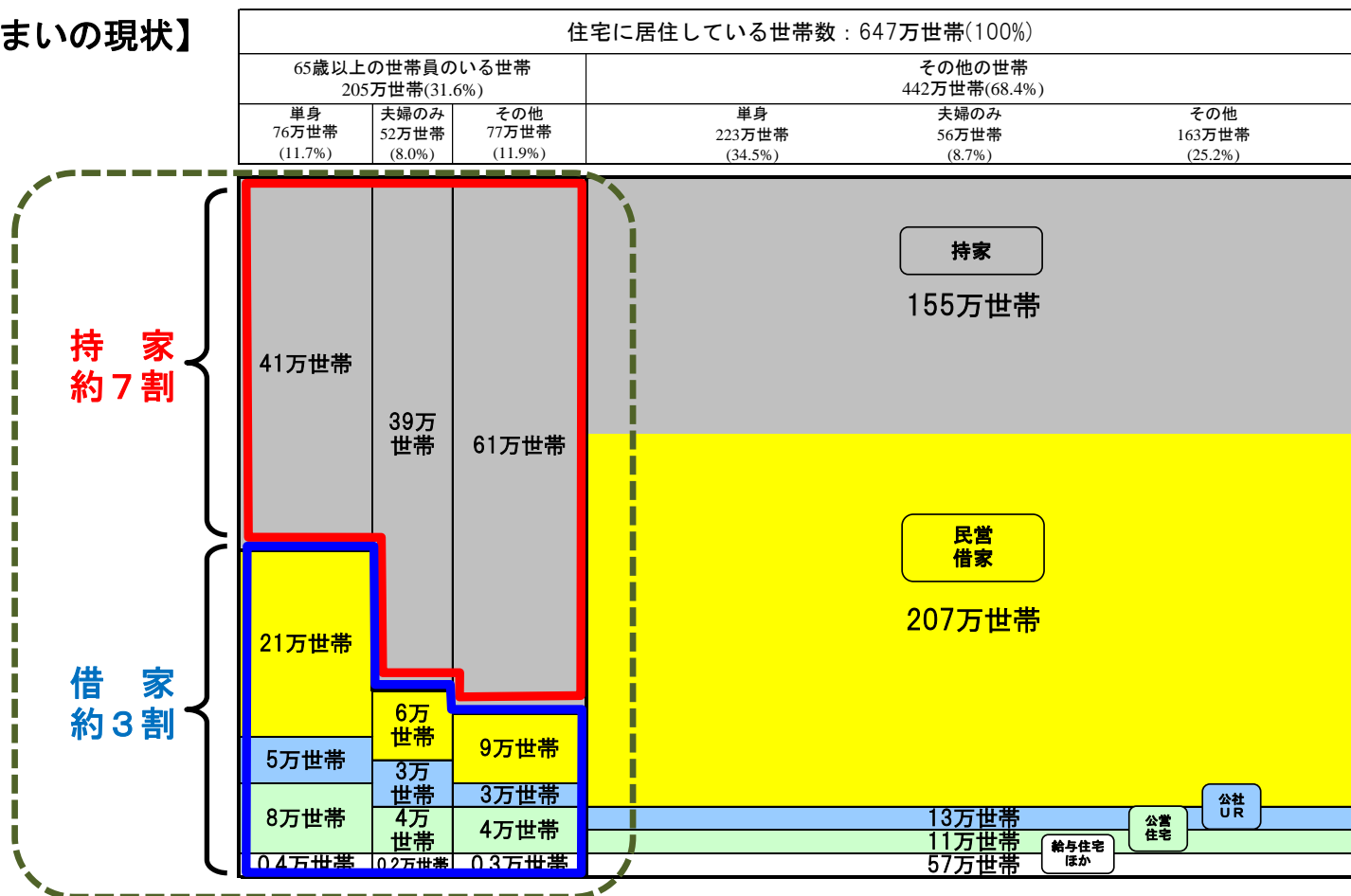
出生数・合計特殊出生率の推移(東京都)



少子・高齢化等の状況 ③

- 都内において住宅に居住している世帯約647万世帯のうち、65歳以上の世帯員のいる世帯(約205万世帯(31.6%))について見ると、持家は約7割、借家は約3割となっており、その他の世帯(持家は約4割、借家は約6割)に比べ持家の比率が高くなっている

【高齢者の住まいの現状】

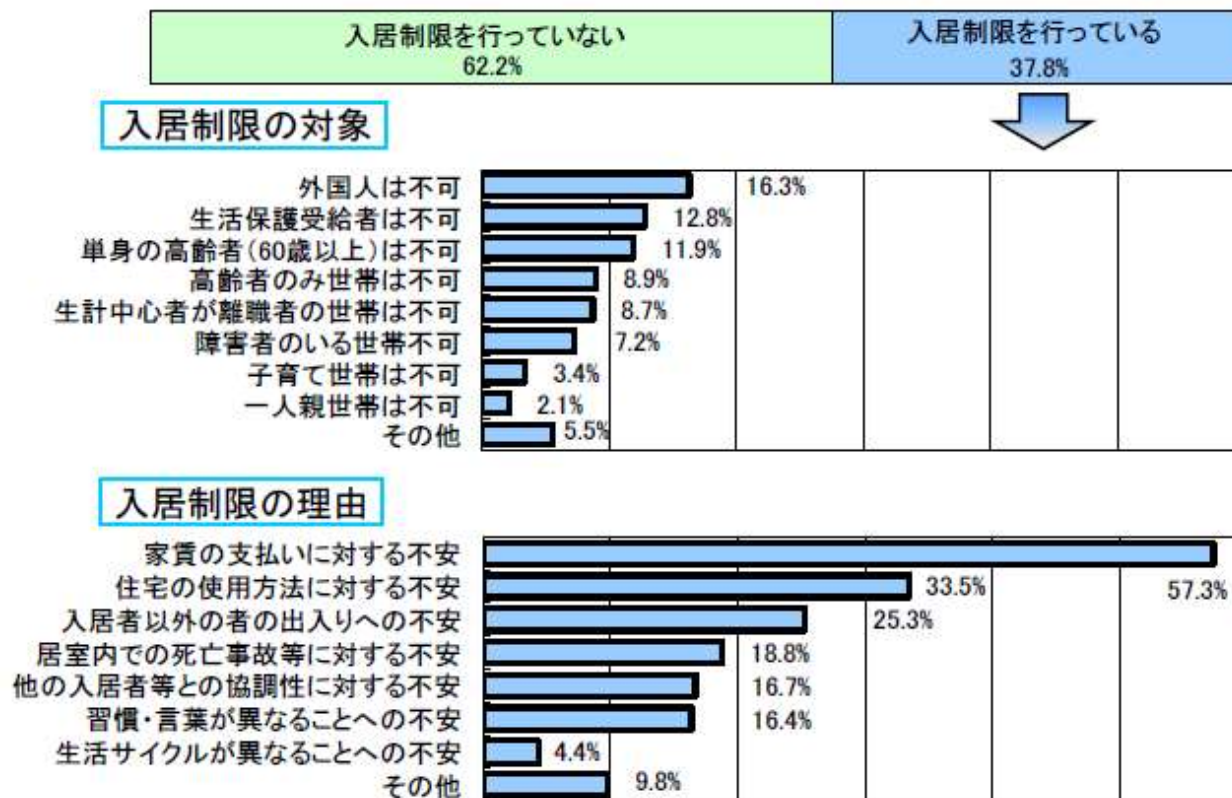


資料：総務省「住宅・土地統計調査」(2013(平成25)年)

少子・高齢化等の状況 ④

- ▶ 住宅確保要配慮者の入居に対して、家主の約4割は入居制限を行っている
- ▶ 具体的な入居制限を行っている対象は、外国人が16.3%、生活保護受給者12.8%、単身の高齢者が11.9%となっている

民間賃貸住宅の入居制限の状況(全国)



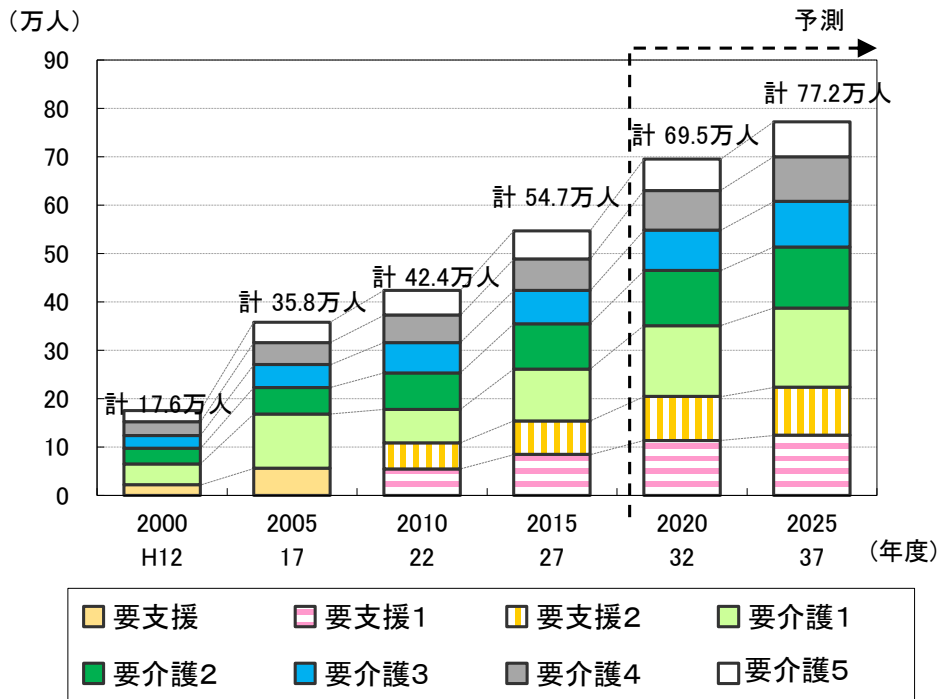
(資料)「家賃債務保証会社の実態報告書」(H26 年度)

／公益財団法人日本賃貸住宅管理協会

少子・高齢化等の状況 ⑤

- 2000年の介護保険制度開始以来、要介護認定者数(要支援者を含む)は増加を続けており、2015年には55万人に迫り、15年前の3倍以上に上っている
- 2016年における要介護認定者数の割合は、後期高齢者については、前期高齢者の約6.9倍となっている

要介護度別認定者数の推移(東京都)



要介護認定率(東京都)

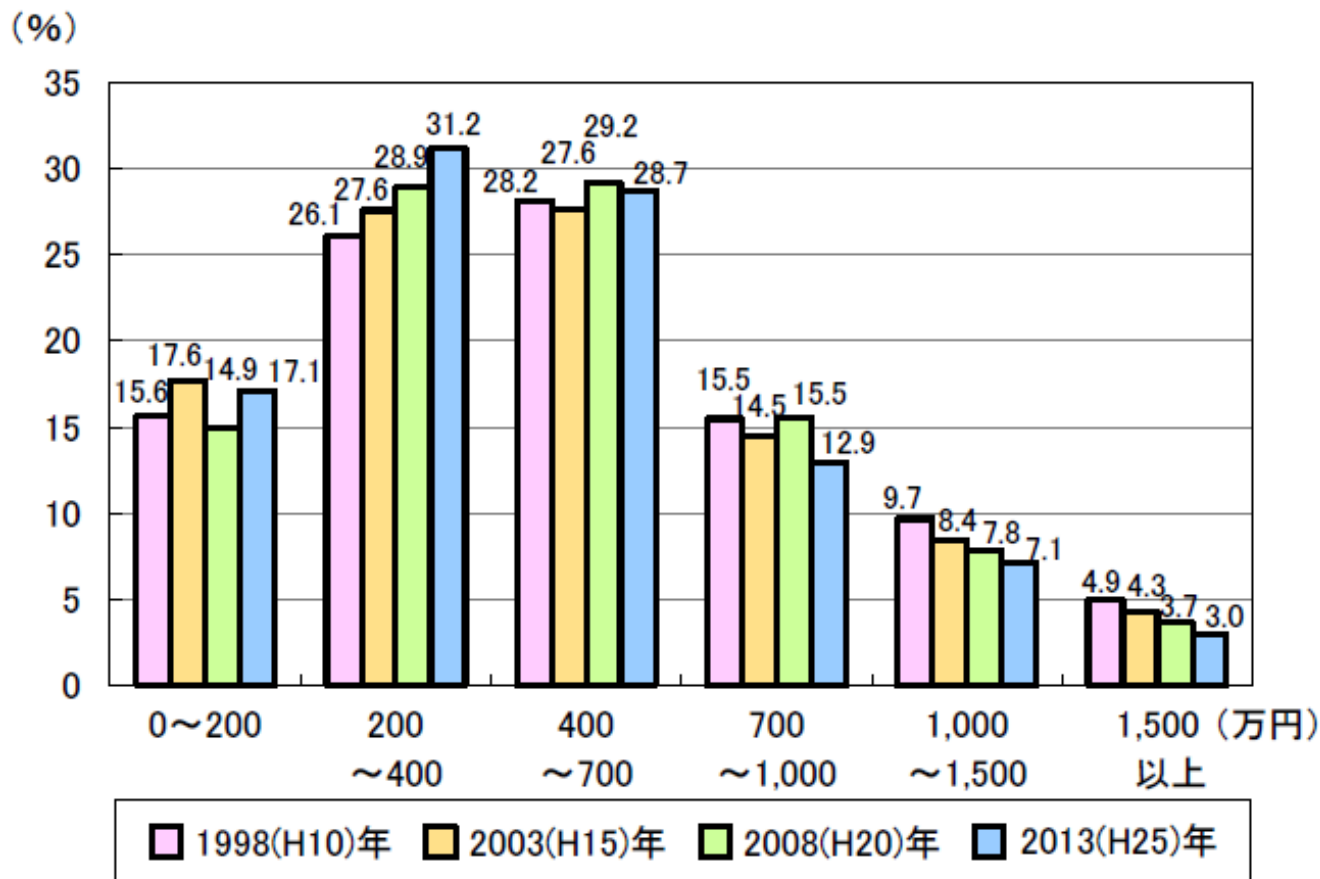
	第1号 被保険者数	要介護(要支援) 認定者数	要介護 認定率
前期高齢者	1,558,353人	72,918人	<u>4.7%</u>
後期高齢者	1,468,345人	476,464人	<u>32.4%</u>

(資料) 「介護保険事業状況報告(月報)」 / 厚生労働省
(注) 2016(平成28)年4月末現在

少子・高齢化等の状況 ⑥

- 世帯の所得階層別構成比を見ると、2008(平成20)年から2013(平成25)年までの5年間に、200万円未満の階層は14.9%から17.1%、200～400万円未満の階層は28.9%から31.2%となり、低所得階層が増加している

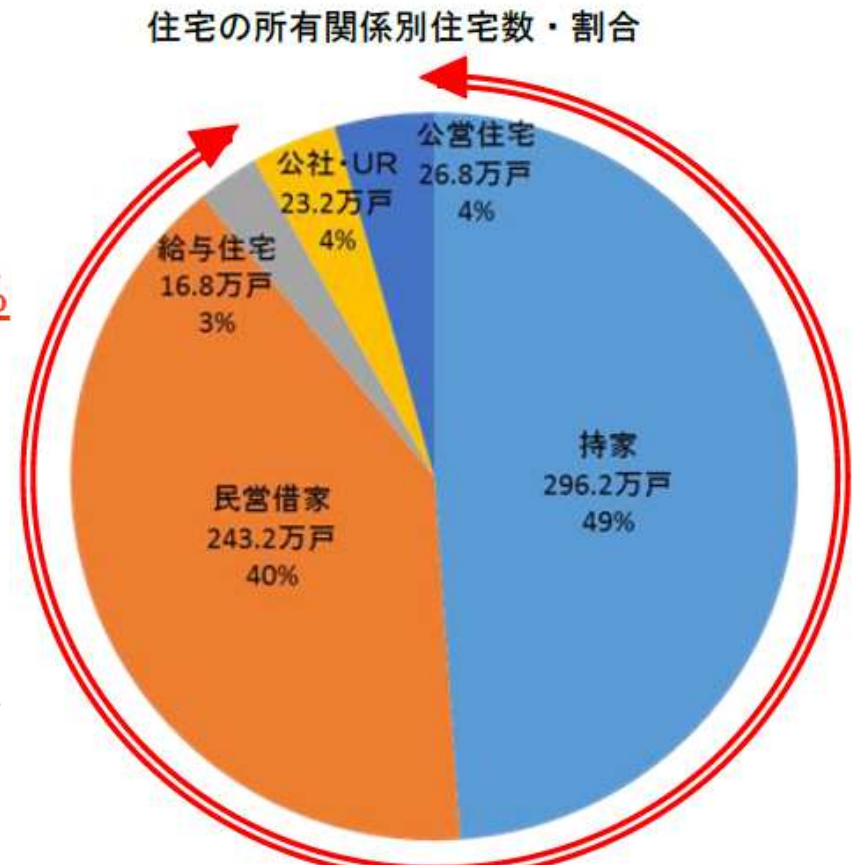
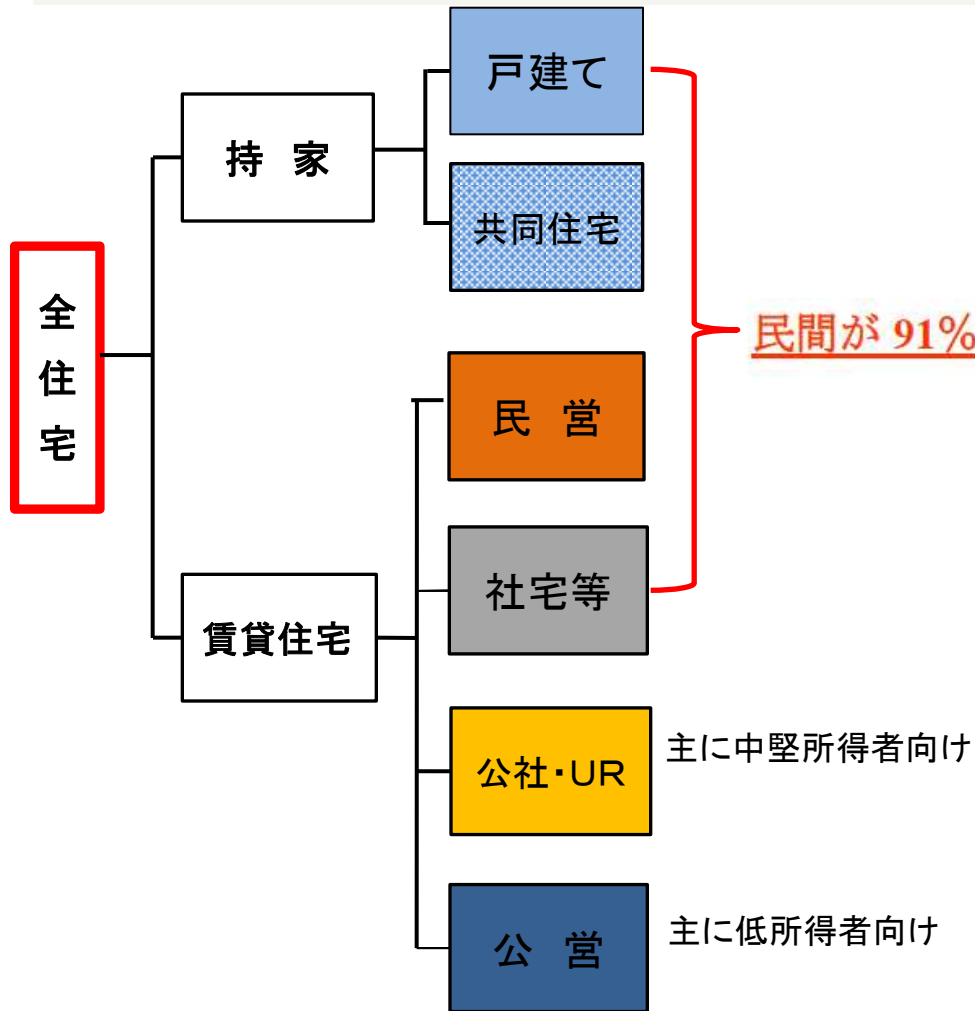
世帯の所得階層別構成比(東京都)



(資料)「住宅・土地統計調査」／総務省

住宅ストックの状況 ①

- 東京の住宅は9割以上は、民間により市場を通じて供給されている
- 適切な住宅の確保は民間住宅市場を通じた自助努力が原則
- 行政の役割は、民間住宅市場のルールづくりと民間住宅市場では対応困難な低所得者等への支援

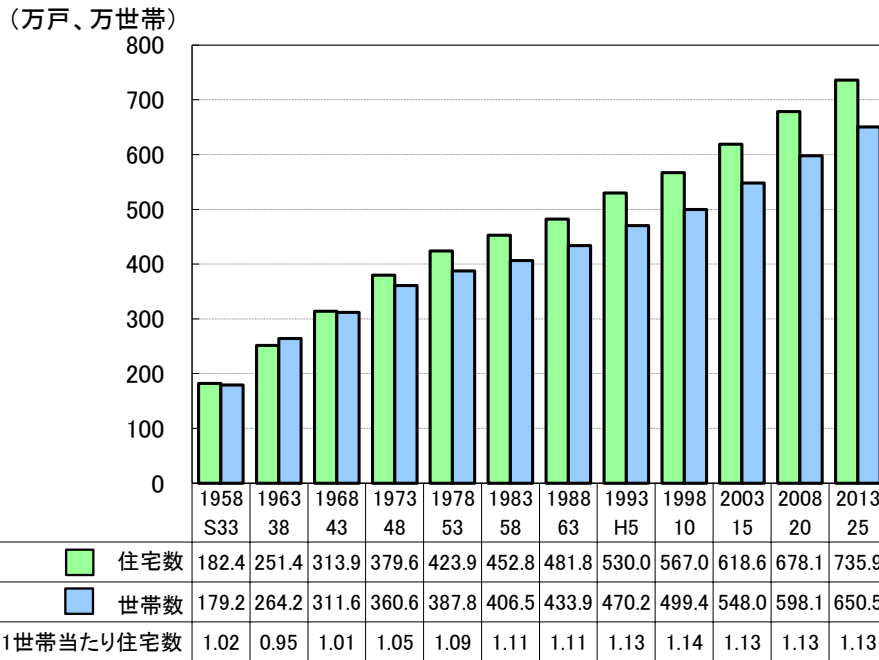


(注) 所有関係不詳を除く。

住宅ストックの状況 ②

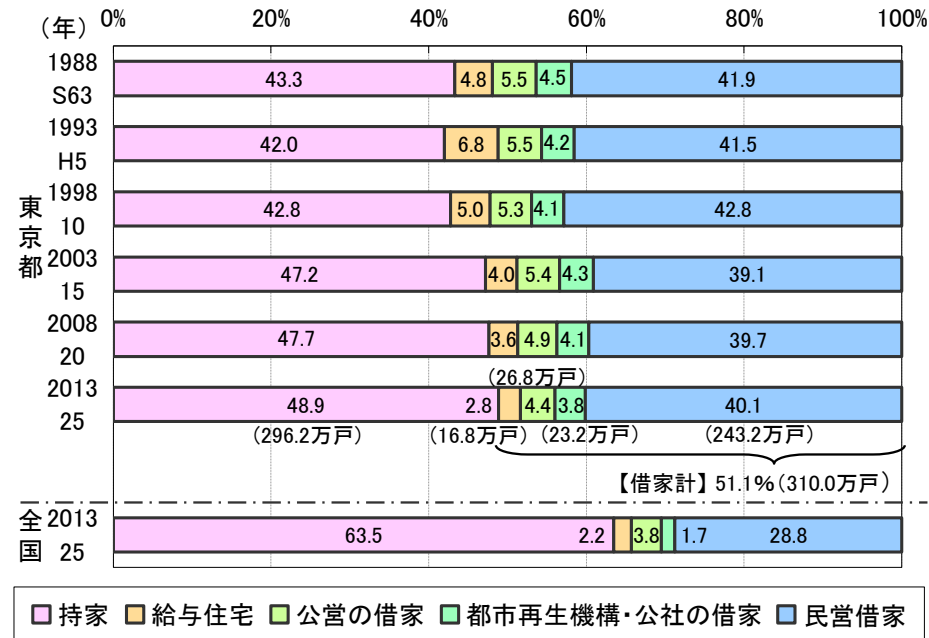
- 2013年における東京都の住宅ストックは約736万戸であり、一貫して増え続けている。住宅ストックは、1968年に世帯数を上回って以降、徐々に世帯数との差が拡大し、2013年には、総世帯数約650万に対し、ストック数は1.13倍で、住宅数が世帯数を約85万戸上回っている
- 住宅ストックを所有関係別の構成比で見ると、2013年の持家率は48.9%、借家率は51.1%となっている。全国と比較すると低いものの、持家率は1993年以降増加傾向にある。一方、借家については、いずれも全国と比較して高い値になっている

住宅ストック数と世帯数の推移(東京都)



(資料) 「住宅・土地統計調査」／総務省

所有関係別住宅ストック構成比の推移(東京都)



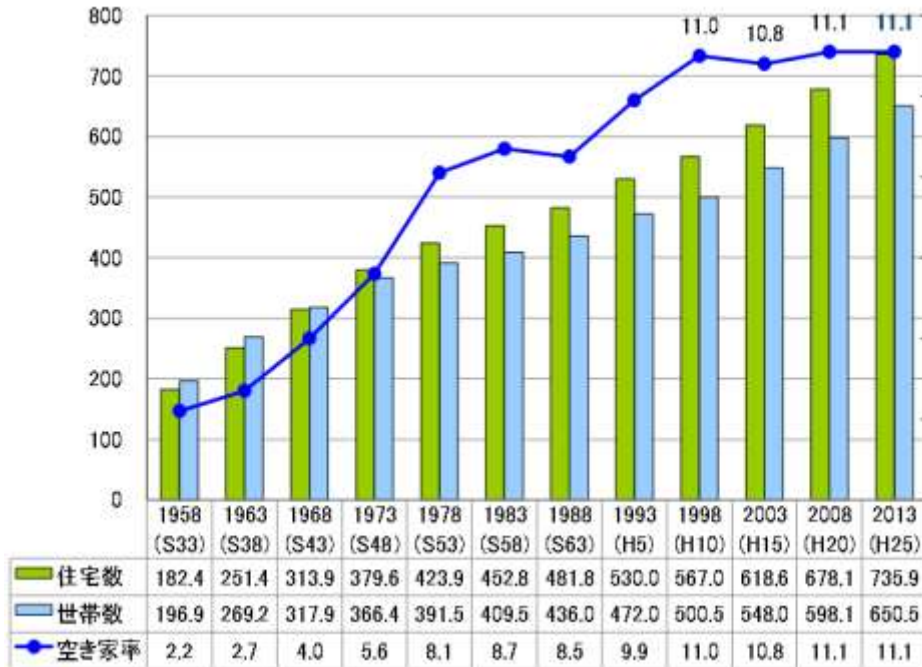
(資料) 「住宅・土地統計調査」／総務省

住宅ストックの状況 ③

- 平成25年において住宅ストック数は約736万戸、総世帯数は約651万世帯となっている
- 空き家数は約82万戸であり、空き家率は平成10年からほぼ横ばいである

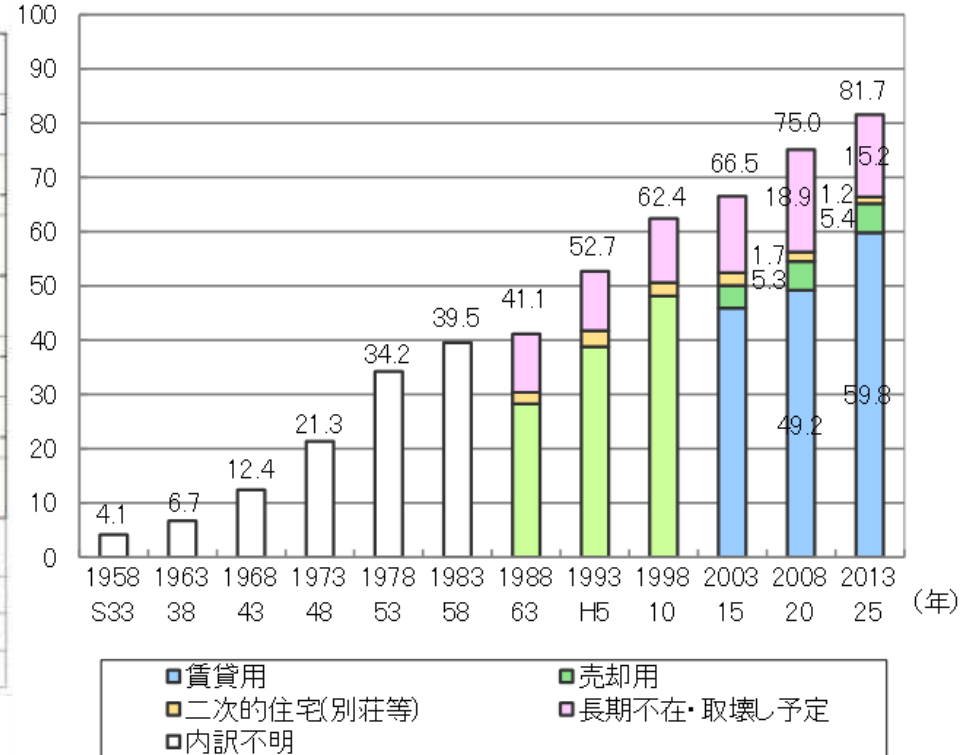
住宅ストック数、世帯数、空き家率の推移(東京都)

(万人、万世帯)



空き家数の推移(東京都)

(万戸)



住宅統計調査／住宅・土地統計調査(総務省)

住宅ストックの状況 ④

- 持ち家の1住宅当たり延べ面積は、70～99㎡の住宅が全体の35%で最も多く、70㎡以上が65%を占める
- 民営借家の1住宅当たり延べ面積は約半数が29㎡以下、約8割が49㎡以下となっている
対して、公営住宅等公的賃貸住宅は39㎡以上69㎡以下が中心となっている

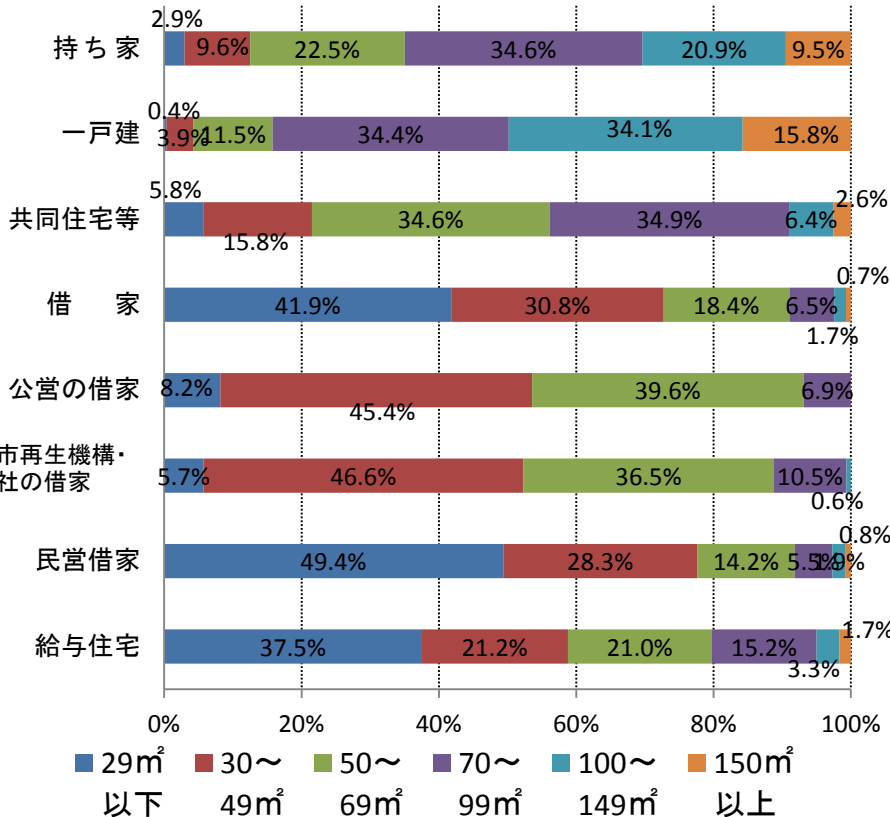
住宅の所有関係別1住宅当たり延べ面積(東京都)

面積別戸数(東京都)

(単位:戸)

「内訳」

「内訳」



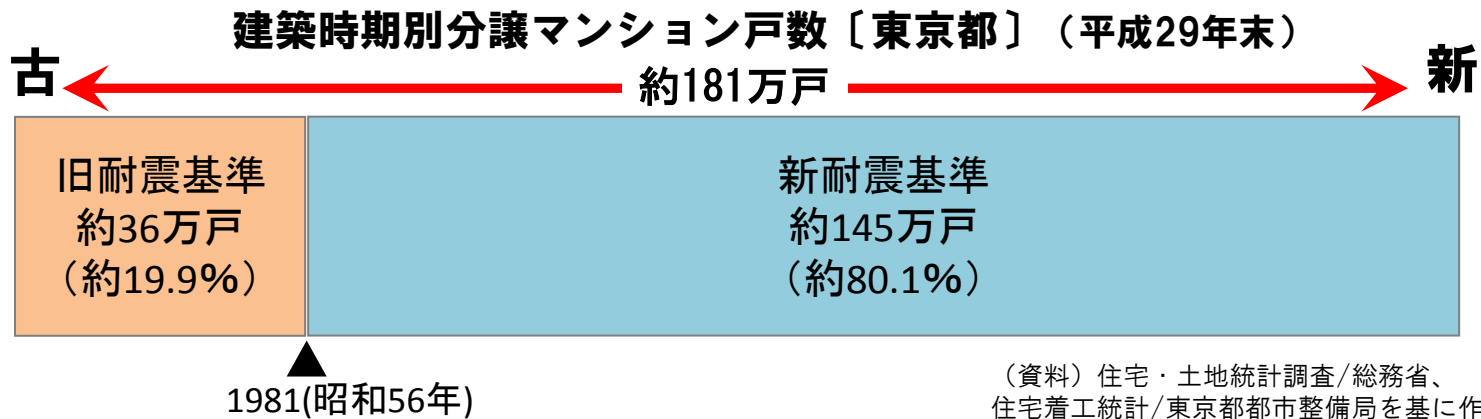
	29㎡以下	30～49㎡	50～69㎡	70～99㎡	100～149㎡	150㎡以上	総数
持ち家	87,200	282,900	667,300	1,025,100	618,900	280,700	2,962,100
一戸建	5,800	60,600	178,500	533,100	528,500	244,300	1,550,800
共同住宅等	81,400	222,300	488,700	491,900	90,400	36,400	1,411,300
借家	1,298,600	953,700	570,800	201,700	54,100	21,500	3,100,400
公営の借家	22,000	121,700	106,200	18,400	-	-	268,300
都市再生機構(UR)・公社の借家	13,300	108,200	84,800	24,500	1,500	-	232,300
民営借家	1,200,400	688,200	344,600	133,300	47,000	18,700	2,432,200
給与住宅	62,900	35,600	35,200	25,500	5,600	2,800	167,600

(資料) 平成25年住宅・土地統計調査/総務省

(注)「給与住宅ほか」には住宅の所有関係不詳を含む

住宅ストックの状況 ⑤

- 分譲マンションは、約181万戸（総世帯数の約1/4）あり、都民の主要な居住形態として広く普及都市や地域社会を構成する要素としても重要
- マンションストックの約2割は旧耐震基準。その多くが耐震性不足の懸念



○ 建物の老朽化と居住者の高齢化という「2つの老い」が進行



(資料)「住宅・土地統計調査」/総務省、「住宅着工統計」/東京都都市整備局
(注)築50年以上のマンション(2003(平成15)年及び2008(平成20)年)については、不明のため0推計とした。



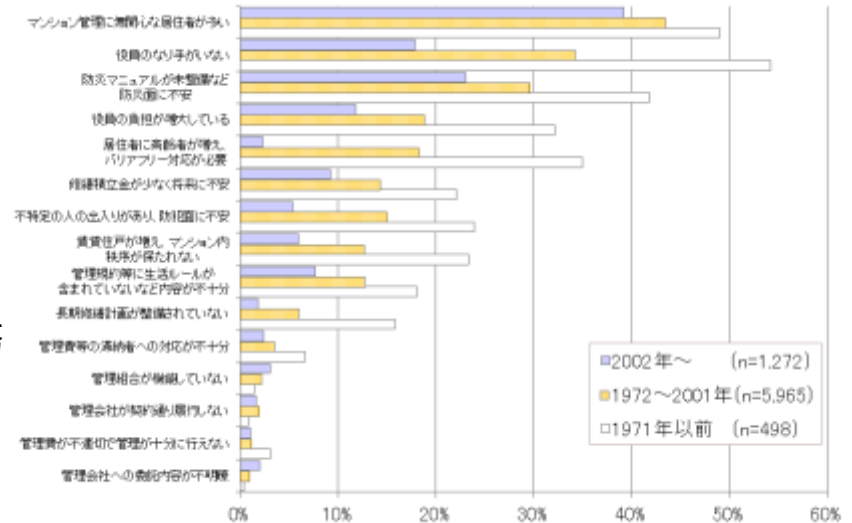
(資料)「住宅・土地統計調査」/総務省
(注)持家、共同住宅、非木造の住宅数を集計

住宅ストックの状況 ⑥

マンション管理の状況

- 古いマンションほど、管理への関心が低下するなど、管理上の問題が多くなる傾向
- 管理への関心が低いマンションには、施策が届かず、実態把握も困難
- 豊島区では、マンション管理状況の届出を義務化する条例を全国で初めて制定（H25.7施行）

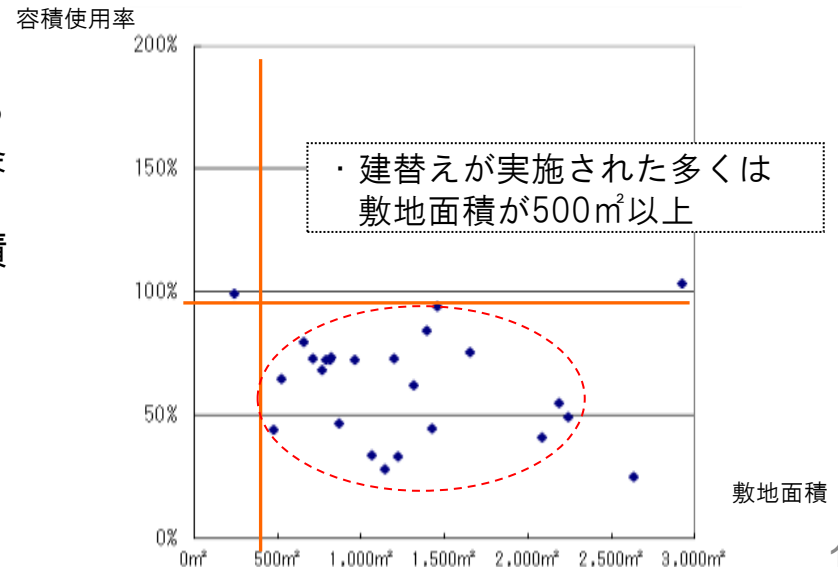
◆日常管理の問題（建築年別）



マンションの建替え及び耐震化の状況

- これまで建替えが実現したマンションは、駅からの距離が近い、容積使用率に余裕があるなど、条件に恵まれたものが多い
- 一方で、古いマンションには、敷地が狭い、容積率制限に不適合など、建替え困難なものも多い
- 耐震化の促進に向け、H24年度から4年間、約1万2千棟の旧耐震マンションを対象に、マンション啓発隊を派遣。H28年度から耐震化に関心のあった管理組合を対象に再訪問を実施

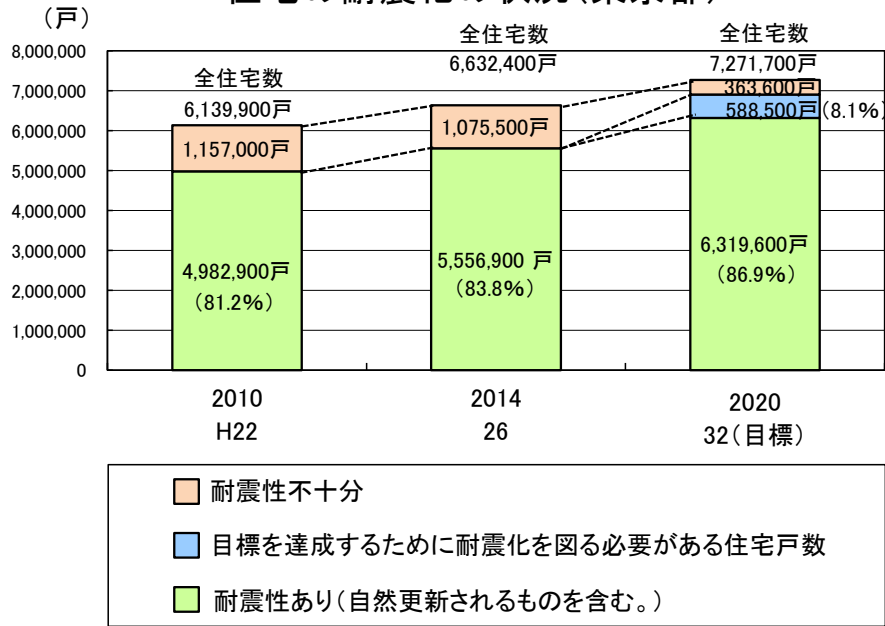
◆敷地面積と容積使用率



住宅ストックの状況 ⑦

- 東京都における住宅の耐震化の状況を見ると、2014年度末において耐震性がある住宅は約556万戸、全住宅数における割合は83.8%である。2020年度には、86.9%まで上昇するものの、目標とする95%まで達するためには、既存住宅の約59万戸を耐震化する必要があると推計される
- 2014年度末時点の住宅の種別の耐震化状況を見ると、木造戸建住宅では77.5%、マンション等の非木造共同住宅では87.5%となっている

住宅の耐震化の状況(東京都)



(資料) 東京都耐震改修促進計画(2016年3月改定) / 東京都都市整備局

(注) 数字は各年度末時点のもの

住宅の耐震化の現状(東京都)

(単位: 戸)

種別	住宅構造	昭和56年以前	昭和57年以降	住宅数 a+b=c	耐震性を満た す住宅数 d	耐震化率 (H26年度末) d/c
		の住宅 a	の住宅 b			
戸建て	木造	558,900	1,179,400	1,738,300	1,348,000	77.5%
	非木造	45,200	172,900	218,100	202,100	92.7%
	計	604,100	1,352,300	1,956,400	1,550,100	79.2%
共同住宅	木造	187,400	448,200	635,600	472,700	74.4%
	非木造	930,600	3,109,800	4,040,400	3,534,100	87.5%
	計	1,118,000	3,558,000	4,676,000	4,006,800	85.7%
合計		1,722,100	4,910,300	6,632,400	5,556,900	83.8%

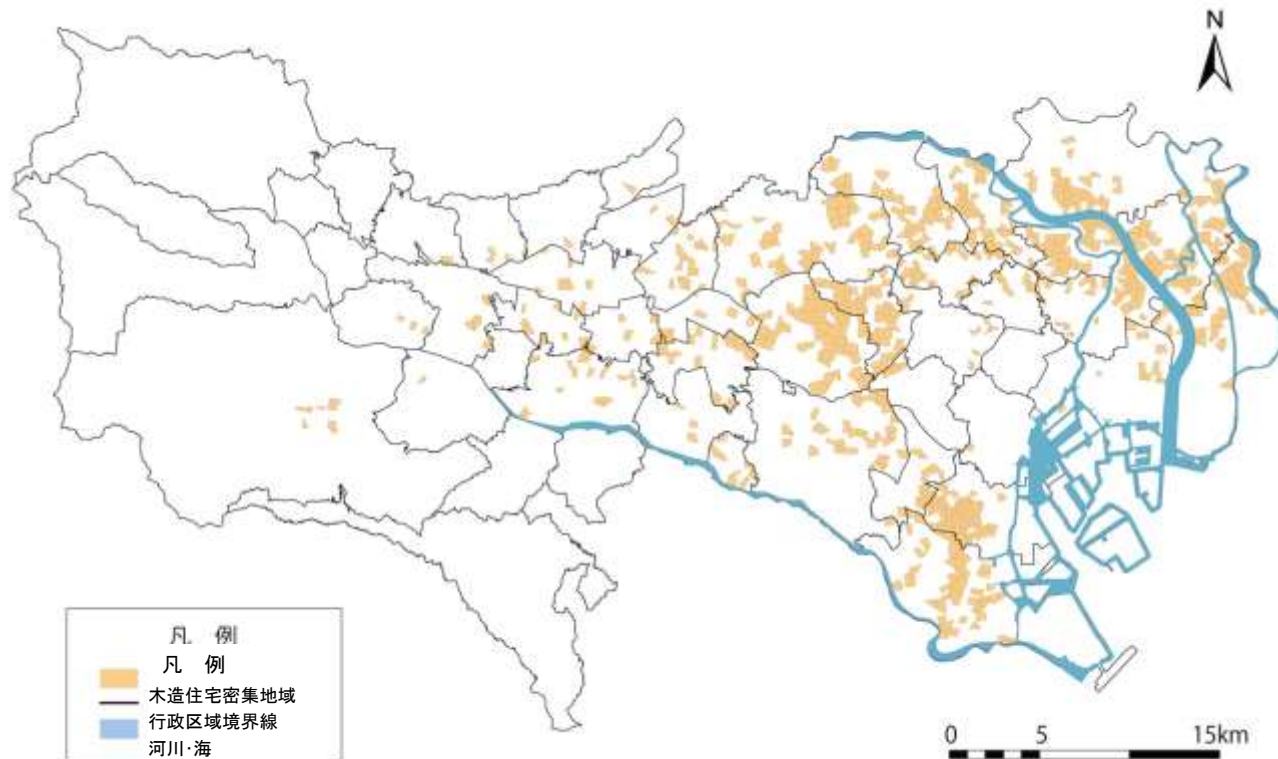
(資料) 東京都耐震改修促進計画(2016年3月改定) / 東京都都市整備局

(注) 平成25年住宅・土地統計調査を基にした2015(平成27)年3月
末時点の推計値

住宅ストックの状況 ⑧

- 戦後の急速な市街化などにより形成された木造住宅密集地域は、2016年3月時点で都内約13,000haに上っており、山手線外周部を中心に広範に分布している

都内における木造住宅密集地域の分布状況

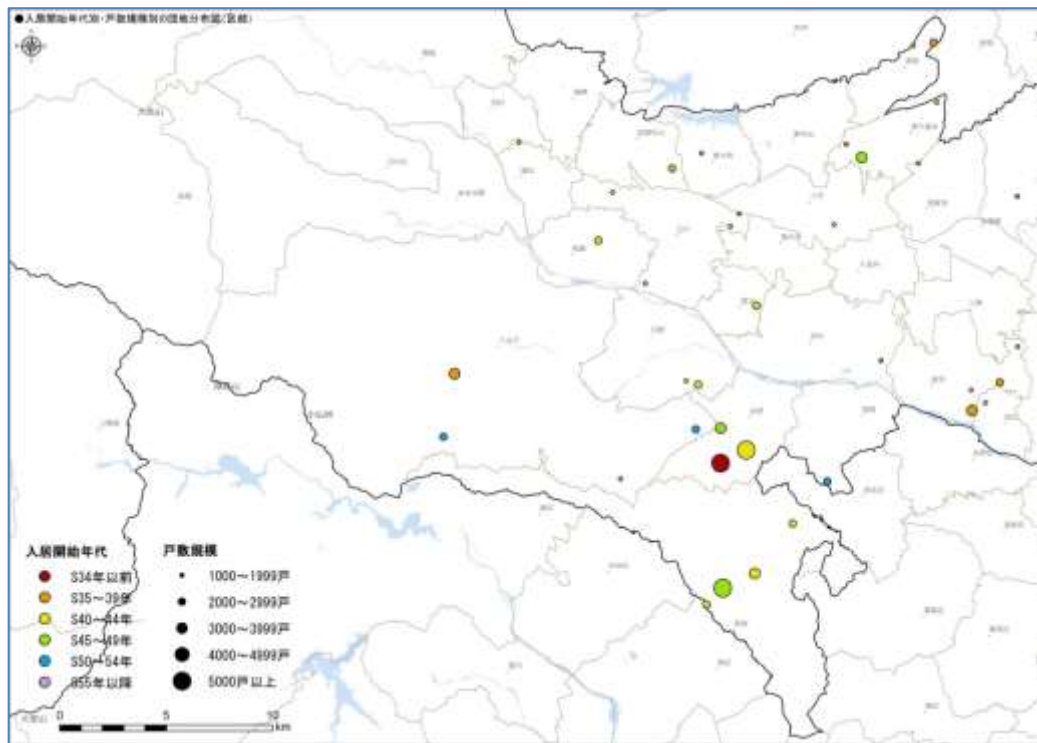


(資料)防災都市づくり推進計画／東京都都市整備局

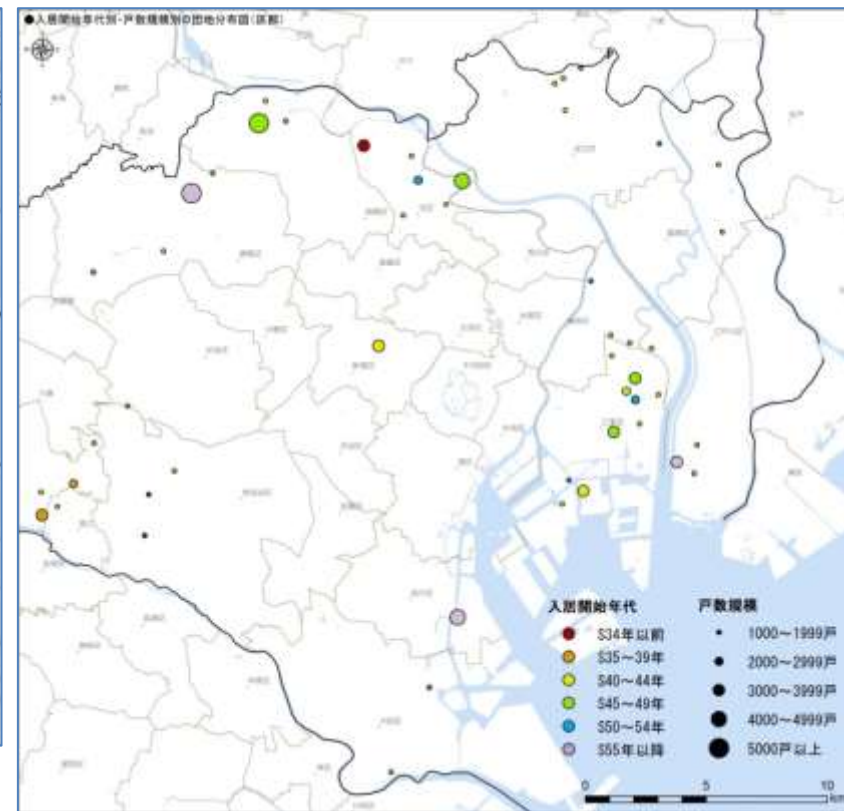
住宅ストックの状況 ⑨

➤ 1千戸以上の大規模公的住宅団地は、主に区部周辺部や多摩地域に分布しており、都内82団地のうち73団地は入居開始から40年以上が経過している

【都内における大規模公的住宅団地分布図（1千戸以上）】



多摩部



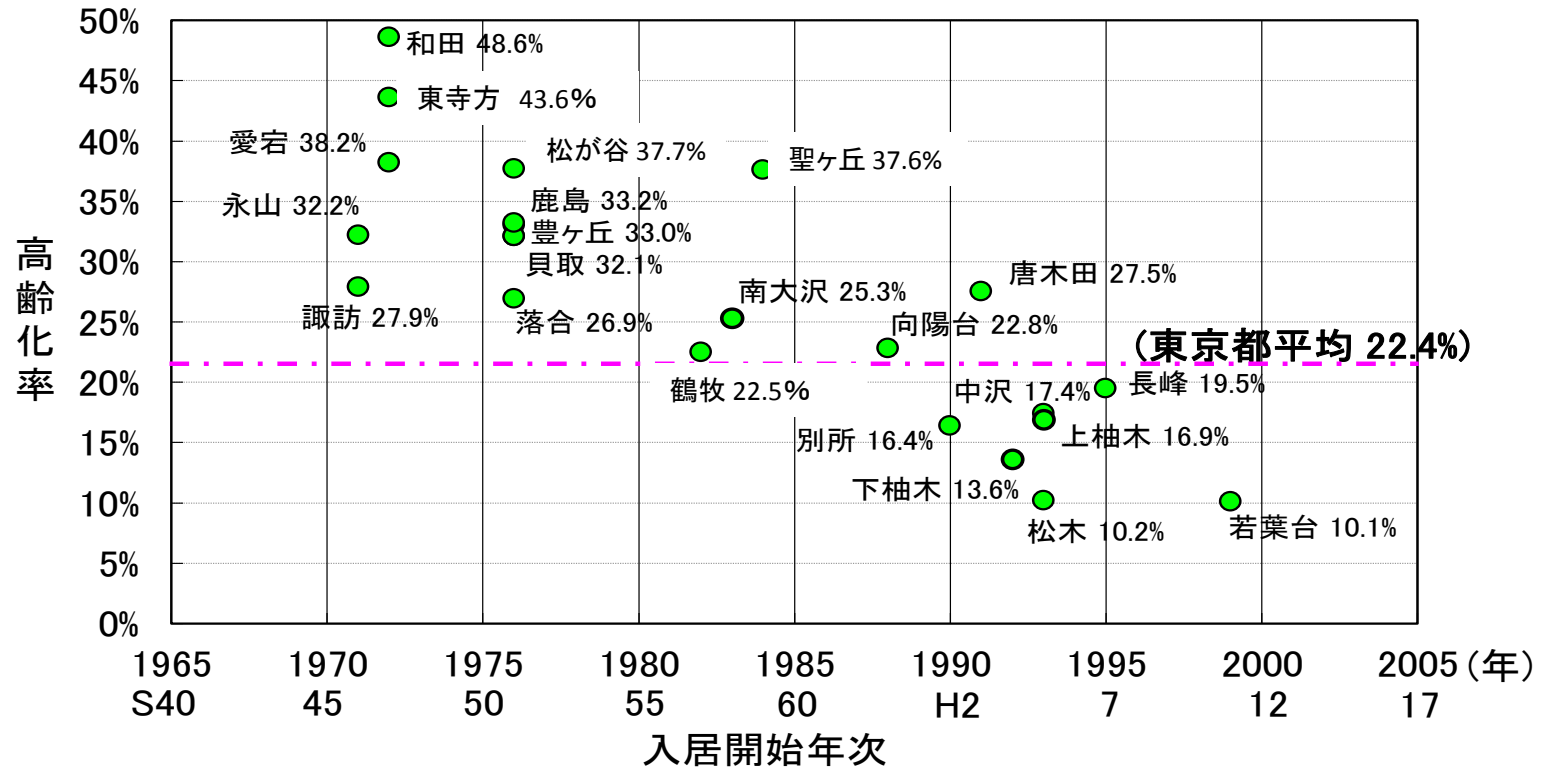
区部

(出典) 平成27年度東京都調べ
(公的分譲集合住宅及び公的賃貸集合住宅を対象)

住宅ストックの状況 ⑩

➤ 大規模住宅団地の開発年次と地区の高齢者人口比率には、高い相関が見られ、入居開始からの経過年数が長いほど、高齢化率が高い傾向が見られる

【大規模住宅団地の入居開始年次と高齢化率の関係】
(例：多摩ニュータウン)



(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
(注)2016(平成28)年10月1日時点。東京都平均は、2016(平成28)1月1日時点

住宅市場の動向 ①

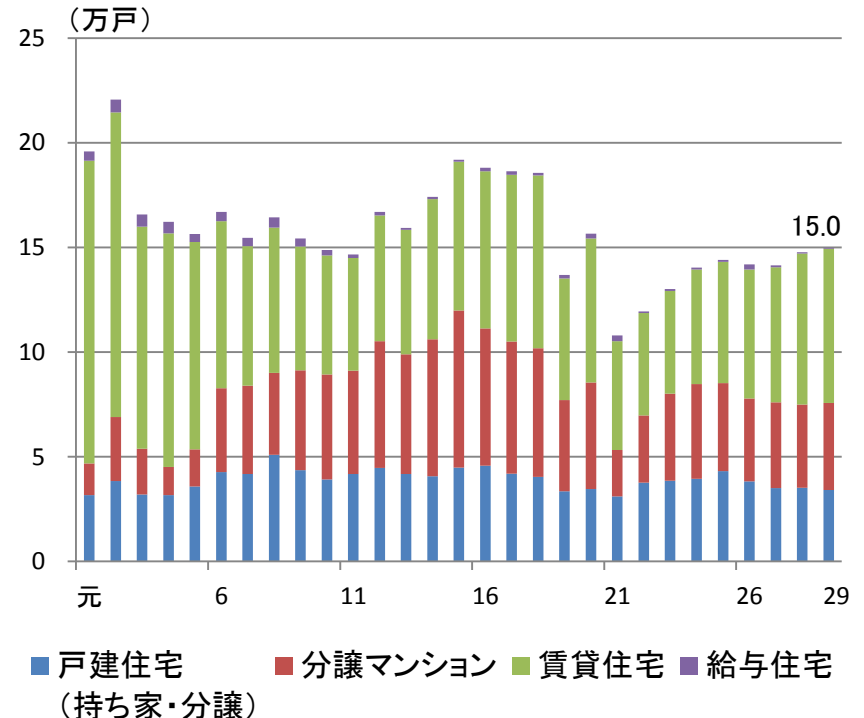
- 東京都における新設住宅着工戸数の推移を見ると、バブル経済期は年間20万戸程度で、1991年から2001年までは、年15万から16万戸程度で推移。2002年以降増加したものの、2007年に急激に減少し、2009年には年間10万戸程度となり、2010年から再び増加したが、2013年に年間約14.5万戸となって以降、ゆるやかに上昇
- 戸建住宅の年間着工戸数は、概ね3万戸から4万戸の間で推移

新設住宅着工戸数の推移(東京都)



(資料)「建築統計年報」住宅着工統計／東京都都市整備局

住宅着工戸数の推移(東京都)

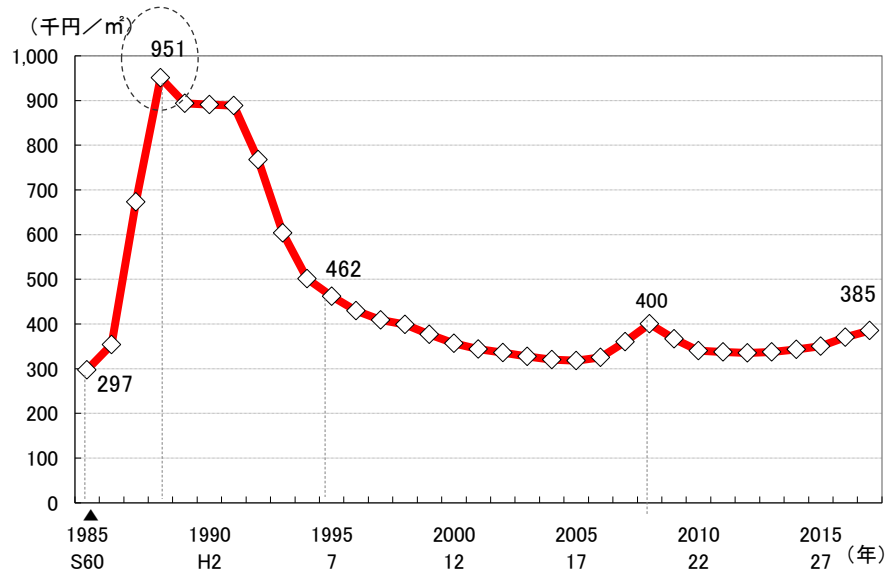


(資料)「住宅着工統計」／東京都都市整備局

住宅市場の動向 ②

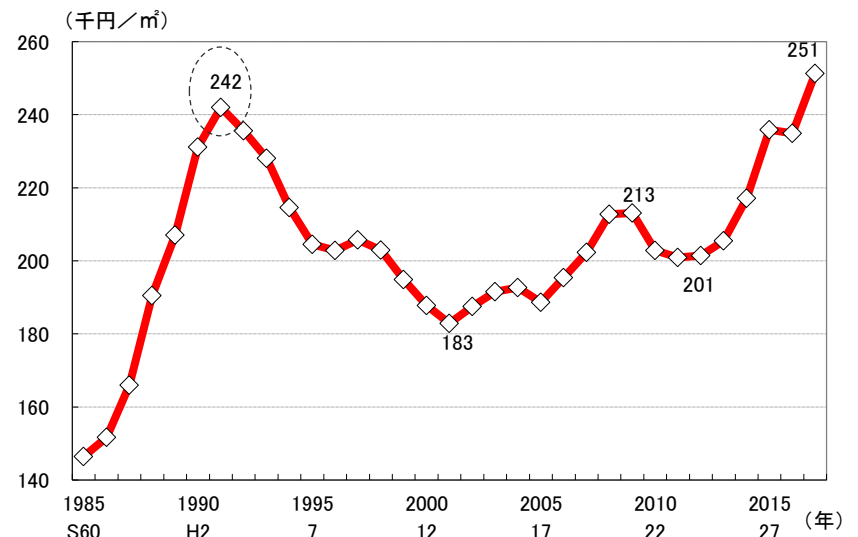
- 東京都の住宅地の地価は、1992年から大幅に下落した。1995年頃以降は緩やかに下降し続け、2006年から上昇に転じたが、2009年から再び下降し、2012年以降は僅かな上昇傾向
- 建築費の推移を見ると、1991年に242千円/㎡まで上昇したものの、その後下落し、2001年にはピーク時の約4分の3となった。その後はおおむね上昇傾向が続き、2010年には下落したものの、その後再び上昇し、2017年にはピーク時を超える約251千円/㎡となっている

地価(住宅地)の推移(東京都)



(資料)「地価公示」/国土交通省

居住専用建築物の建築費
(工事費予定額)の推移(東京都)

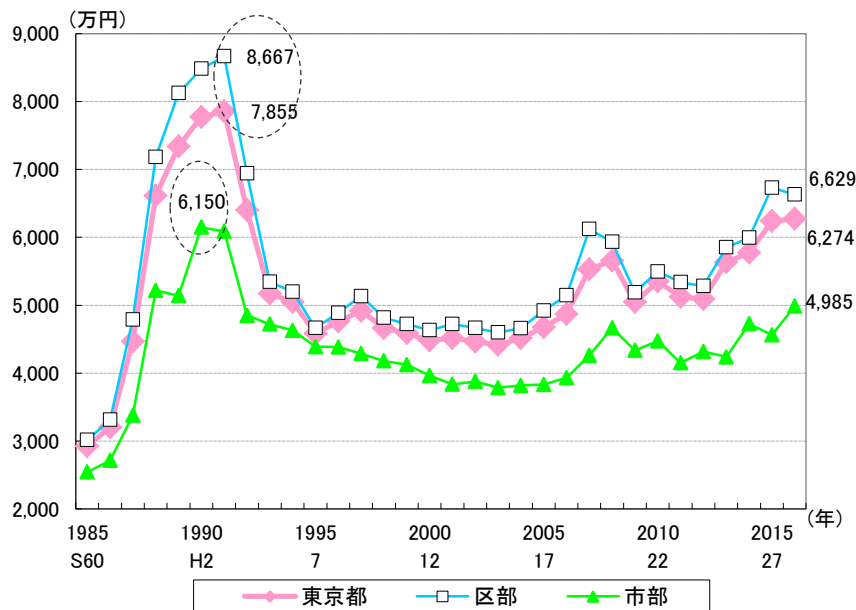


(資料)「建築統計年報」/東京都都市整備局、「住宅着工統計」/国土交通省

住宅市場の動向 ③

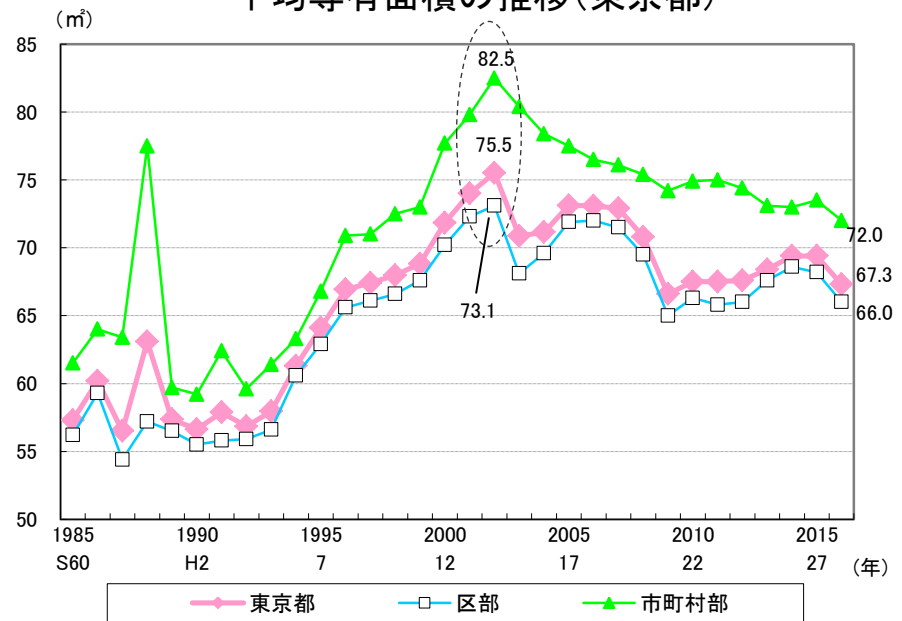
- 2015年における都内の分譲マンション1戸当たり平均分譲価格は6,240万円となっている。東京都における分譲マンション1戸当たり平均分譲価格の推移を見ると、1991年に7,855万円とピークを迎え、以降大幅に下落し、その後は5千万円前後で推移したが、2013年以降上昇
- 分譲マンション1戸当たり平均専有面積の推移を見ると、区部・市町村部共に1993年以降、専有面積は増加し、2002年にはピークに達し、市町村部では1戸当たりの面積は80m²を超えた。その後、年によって増減しながら推移

分譲マンション1戸当たり
平均分譲価格の推移(東京都)



(資料)「全国マンション市場動向」/株式会社不動産経済研究所

分譲マンション1戸当たり
平均専有面積の推移(東京都)

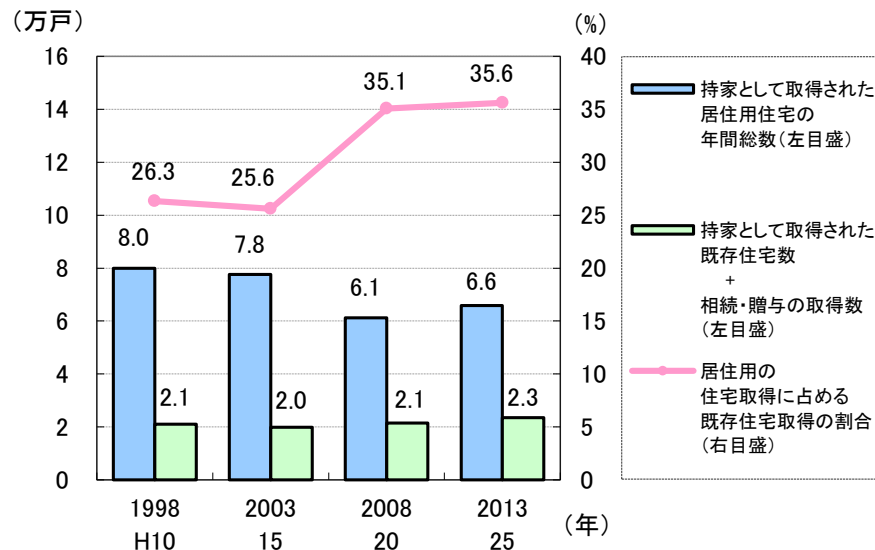


(資料)「全国マンション市場動向」/株式会社不動産経済研究所

住宅市場の動向 ④

- 2013年の東京における居住用の住宅取得に占める既存住宅取得の割合は、35.6%。持家として取得された居住用住宅の年間総数は、減少傾向にあったが、2013年は増加に転じている。持家のうち既存住宅は約2万戸程度で、横ばいで推移しており、居住用の住宅取得に占める既存住宅取得の割合は2003年以降上昇
- 長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅として、2009年から長期優良住宅の認定が開始された。都内における累積の認定戸数(新築)は年々増加し、2017年には6万戸を超えている。

居住用の住宅取得に占める
既存住宅取得の割合(東京都)



(資料)「住宅・土地統計調査」/総務省

(注)居住用の住宅取得に占める既存住宅取得の割合とは、(持家として取得した既存住宅数+相続・贈与の取得数)/持家として取得された居住用住宅の年間総数

(戸) 長期優良住宅認定戸数(新築・累積)(東京都)



(資料)東京都都市整備局

公的住宅の状況 ①

- 都内には、約52万戸の公共住宅等のストックがある
- 公共住宅等のストックは、1960～1970年代に建設された住宅が多数を占める

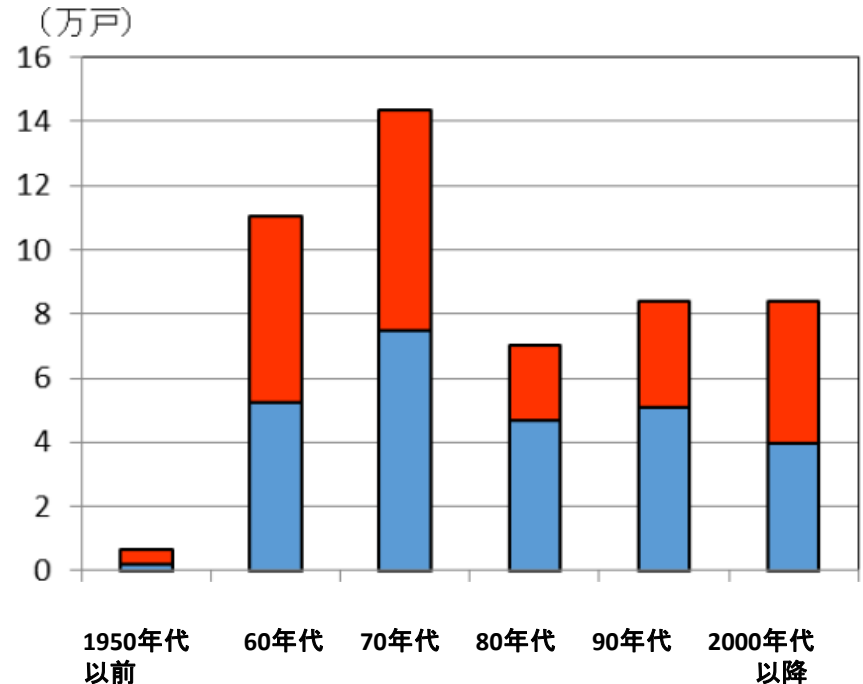
公共住宅等の管理戸数 (平成29年3月末現在)

		(戸)
都営住宅等		257,948
区市町村住宅	公営	21,842
	その他	8,747
公社一般賃貸住宅		64,949
都市機構賃貸住宅		166,631
【計】		520,117

(資料) 東京都都市整備局
(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、福祉住宅、引揚者住宅及び小笠原住宅を含む。
- 都営住宅は、公営住宅法及び都営住宅条例に基づき、自力で適切な水準の住宅を確保することが困難な、低額所得者に対して、低廉な家賃で住宅を供給
- 公社一般賃貸住宅は、地方住宅供給公社法に基づき、住宅を必要とする勤労者に近傍同種家賃で居住環境の良好な賃貸住宅を供給
- 都市機構賃貸住宅は、独立行政法人都市再生機構法に基づき、近傍同種家賃で良好な住環境を備えた賃貸住宅を供給
- 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

建設年度別ストック



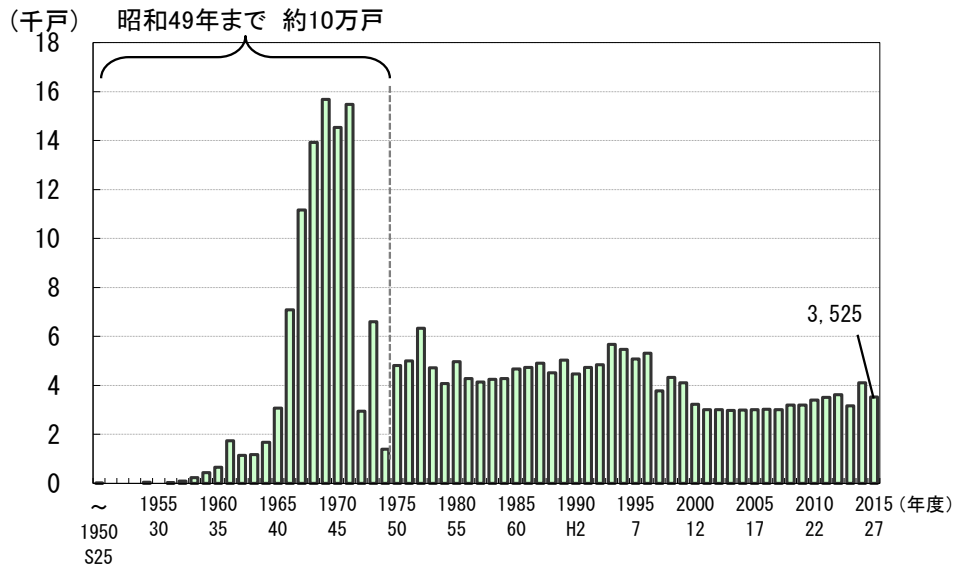
■ 公営の借家 ■ UR・公社の借家

平成25年住宅・土地統計調査(総務省)

公的住宅の状況 ②

- 都営住宅ストック総数は約26万戸であり、そのうち約10万戸は、昭和40年代以前に建設されている。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建替えを進めている
- 東京都住宅供給公社一般賃貸住宅ストック総数は6万5千戸であり、そのうち総数の67%に当たる約4.3万戸は、昭和40年代以前に建設されている

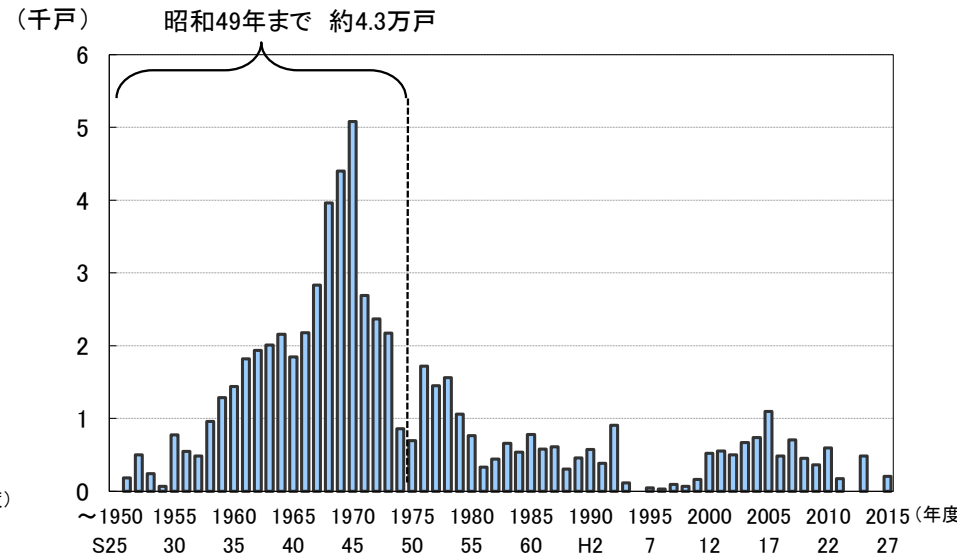
都営住宅の建設年度別ストックの状況



(資料)東京都都市整備局

(注)建設年度は着工年度であり、管理廃止したものを除いている。

公社住宅の建設年度別ストックの状況



(資料)「東京都住宅供給公社事業概要」等を基に東京都にて作成

(注)建設年度は着工年度であり、管理廃止したものを除いている。