

東京の住宅事情

令和3年9月
更新(一部)

<目次>

- | | | |
|---|-------------|----|
| 1 | 人口・世帯数の動向 | 1 |
| 2 | 少子・高齢化等の状況 | 8 |
| 3 | 住宅ストックの状況 | 14 |
| 4 | 住宅市場の動向 | 45 |
| 5 | 公的住宅の状況 | 52 |
| 6 | 住宅に対する都民の意向 | 59 |

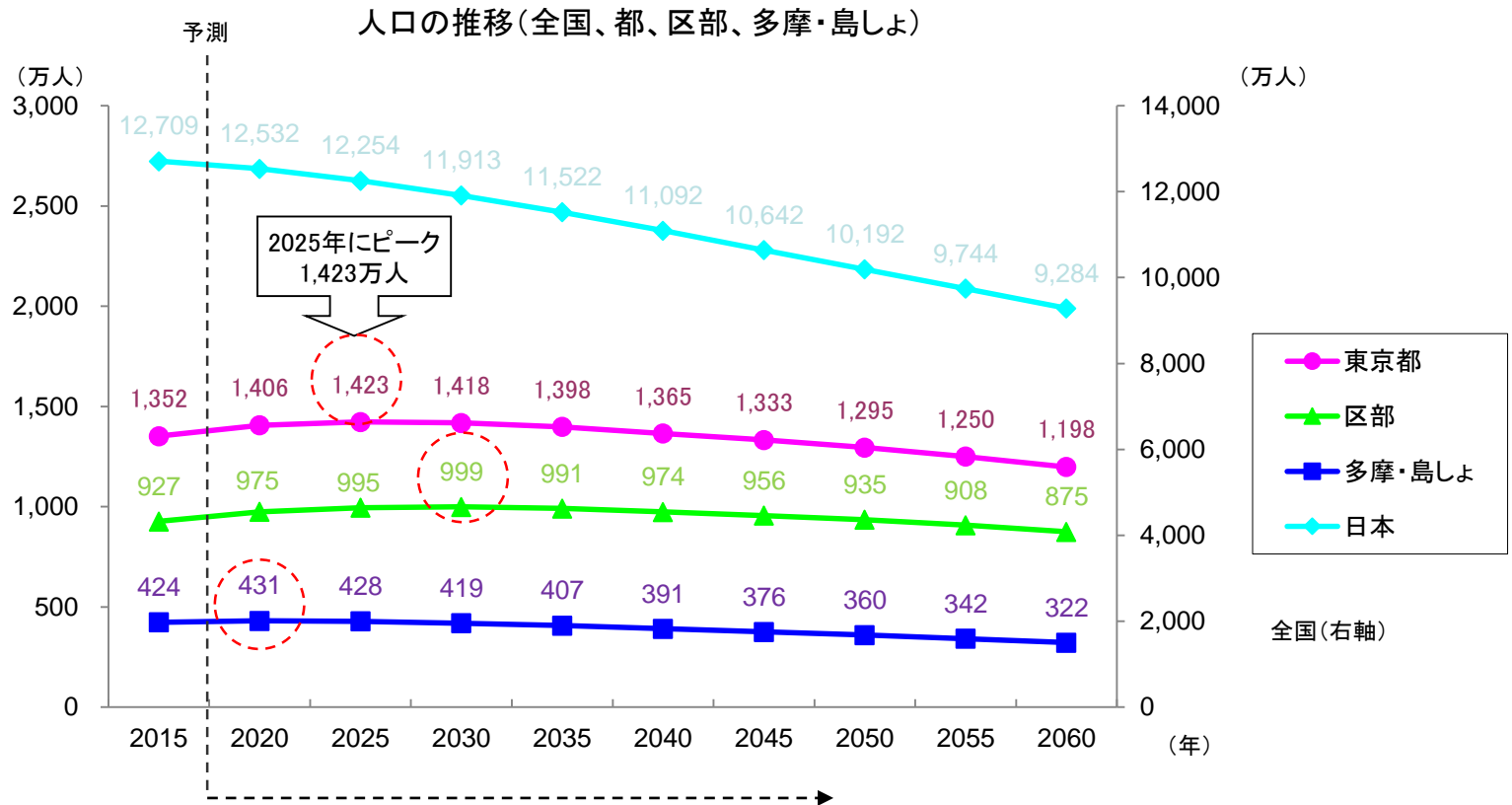
1 人口・世帯数の動向

令和3年7月更新

人口の推移(全国、都、区部、多摩・島しょ)

◇東京都の総人口は、2025年にピーク(1,423万人)を迎え、その後は減少が続く。

◇多摩・島しょ部のピークは2020年と区部に比べて10年早い。



(資料)

1 2015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

2 2020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)による。

3 2020年~2040年の東京都の数値は「東京都昼間人口の予測」(令和2年3月)(東京都総務局)による。2045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

1 人口・世帯数の動向

- 人口のピラミッドの推移(東京都)

◇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、少子化の進行で年少人口が減少し、年少人口の割合が低く、65歳以上の老年人口の割合が高い「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

人口ピラミッドの推移(東京都)

2015年

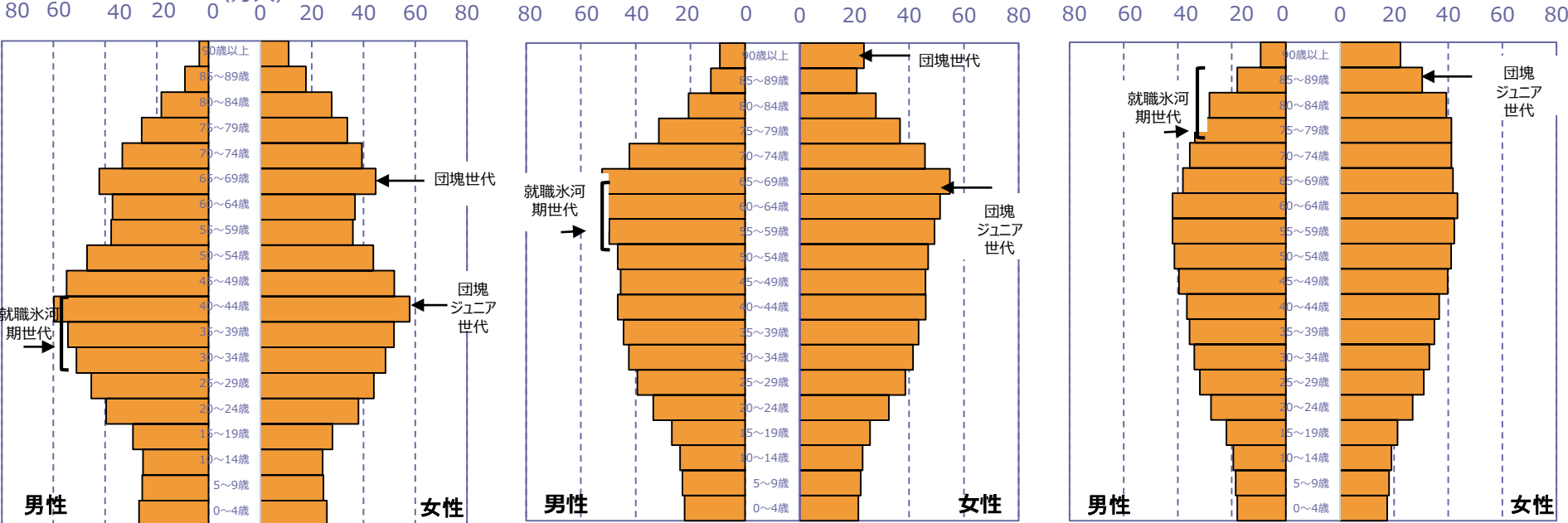
(万人)

2040年

(万人)

2060年

(万人)



(資料) 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
 (備考) 各ピラミッドに示した各世代の年齢階級には、それ以外の世代も含まれる

1 人口・世帯数の動向

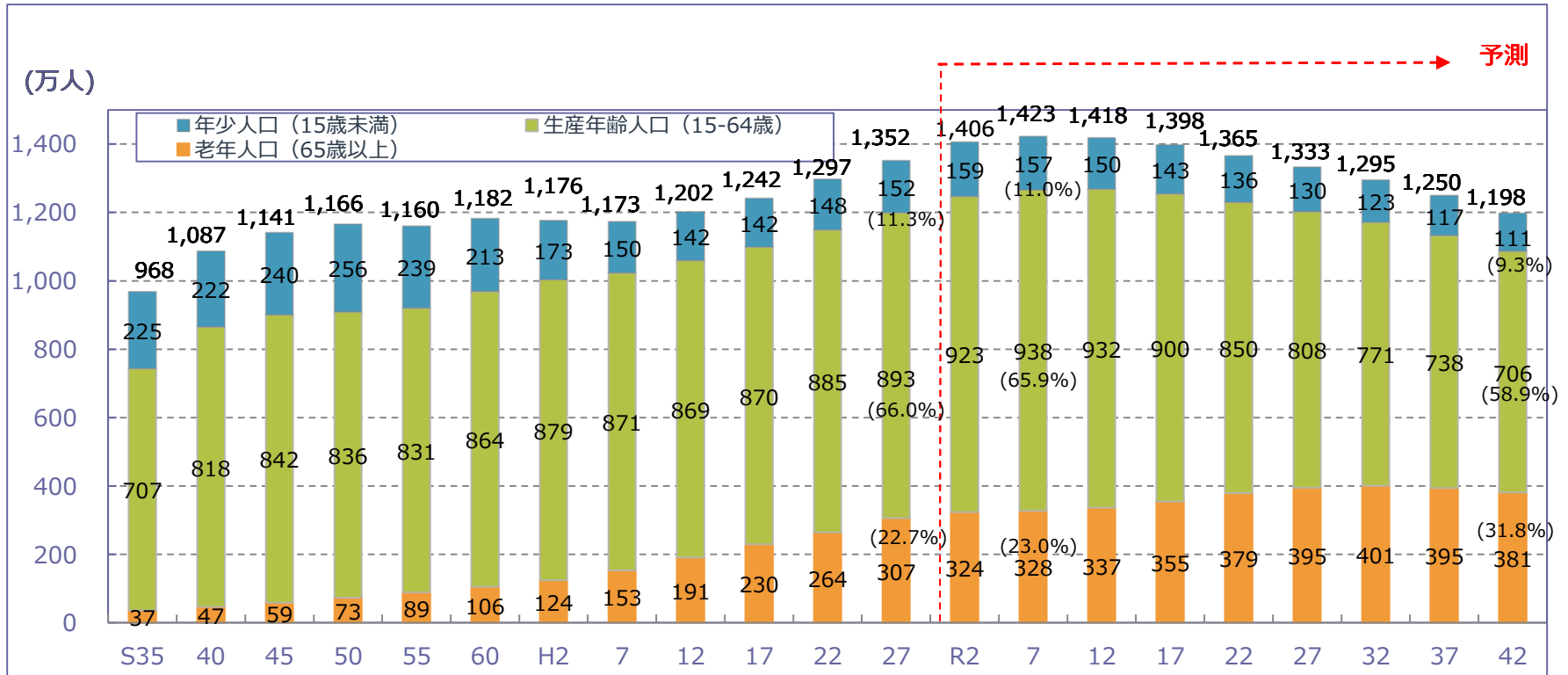
令和3年7月更新

・ 年齢階級別人口の推移(東京都)

◇高齢化が一層進行し、老年人口の割合は、2015年(平成27年)の22.7%から2025年(令和7年)には23.0%、2060年(令和42)には31.8%に上昇する。

◇2015年(平成27年)には現役世代(生産年齢人口)2.9人で1人の高齢者を支えていたが、2060年には1.9人で1人の高齢者を支えることになる。

年齢階級別人口の推移(東京都)



(資料) H27年までは「国勢調査」(総務省)の数値、R2年~R22年の数値は「東京都昼間人口の予測」(令和2年3月)(東京都総務局)、R27年以降の数値は東京都政策企画局による推計値
 (備考)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

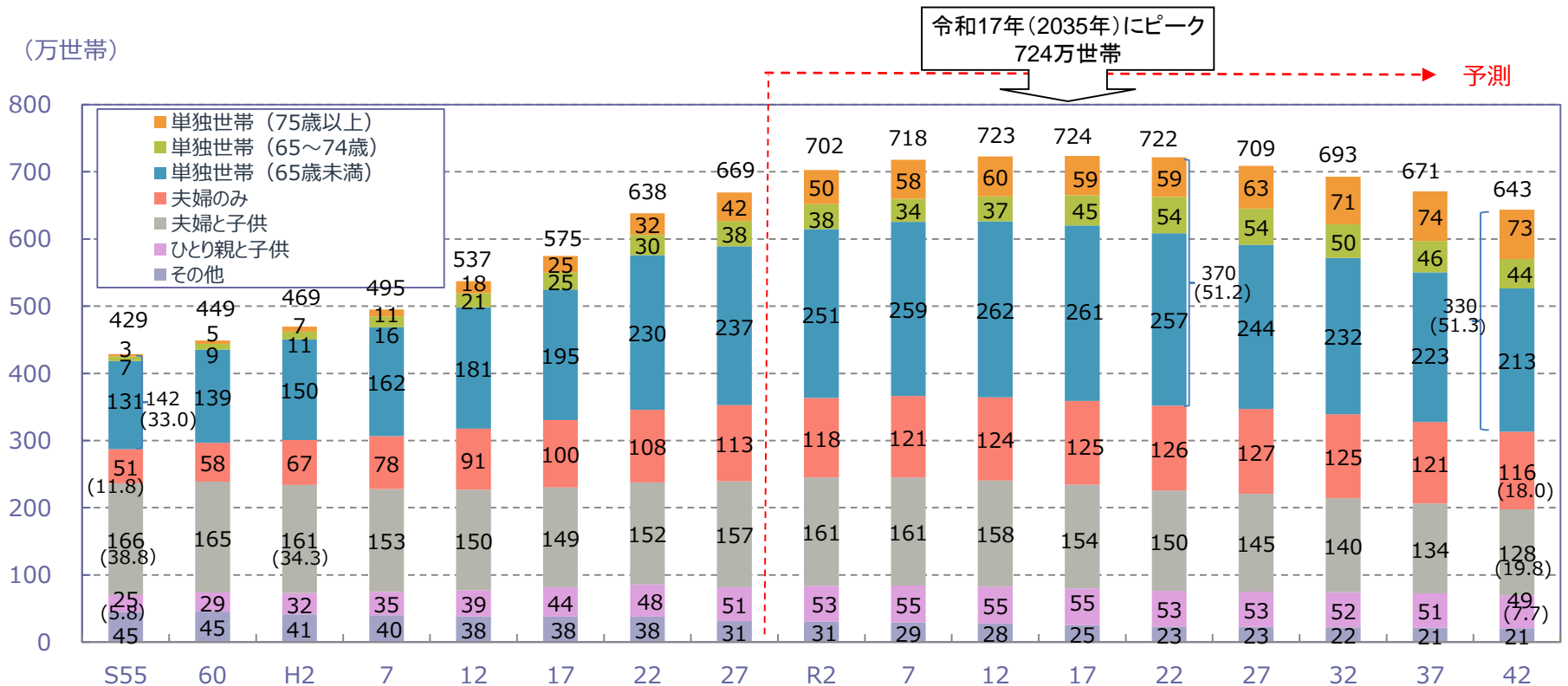
1 人口・世帯数の動向

・ 家族類型別世帯数の推移(東京都)

◇単独世帯の増加を背景に2035年(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。

家族類型別世帯数の推移(東京都)



(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 人口・世帯数の動向

- 総世帯数に占める「標準世帯(夫婦、子2人、うち有業者1人)」の割合(全国、都)

◇全国と比較して東京都は単身・無職世帯の割合が高く、「標準世帯」の割合が低い。

【全国】2015年ベースの推計

		単身世帯	2人	3人	4人	5人
有業者数	0人	16.9%	13.7%	1.5%	0.2%	0.1%
	1人	15.7%	9.3%	7.5%	4.6%	1.7%
	2人		6.7%	6.4%	6.8%	2.8%
	3人			2.3%	1.7%	1.0%
	4人				0.7%	0.5%
	5人～	「標準世帯」は全体のわずか4.6%				

【東京都】2015年ベースの推計

		単身世帯	2人	3人	4人	5人
有業者数	0人	24.6%	11.2%	1.2%	0.1%	0.0%
	1人	22.7%	7.6%	6.3%	3.5%	0.9%
	2人		5.5%	5.4%	5.1%	1.4%
	3人			1.9%	1.3%	0.5%
	4人				0.5%	0.3%
	5人～	「標準世帯」比率は全国より更に低い				

東京都の4分の1が単身・無職世帯

【東京都】2020年ベースの推計

		単身世帯	2人	3人	4人	5人
有業者数	0人	25.1%	10.9%	1.2%	0.1%	0.0%
	1人	23.2%	7.4%	6.2%	3.4%	0.9%
	2人		5.4%	5.3%	5.0%	1.4%
	3人			1.9%	1.2%	0.5%
	4人				0.5%	0.3%
	5人～	「標準世帯」比率は全国より更に低い				

東京都の4分の1が単身・無職世帯

1 人口・世帯数の動向

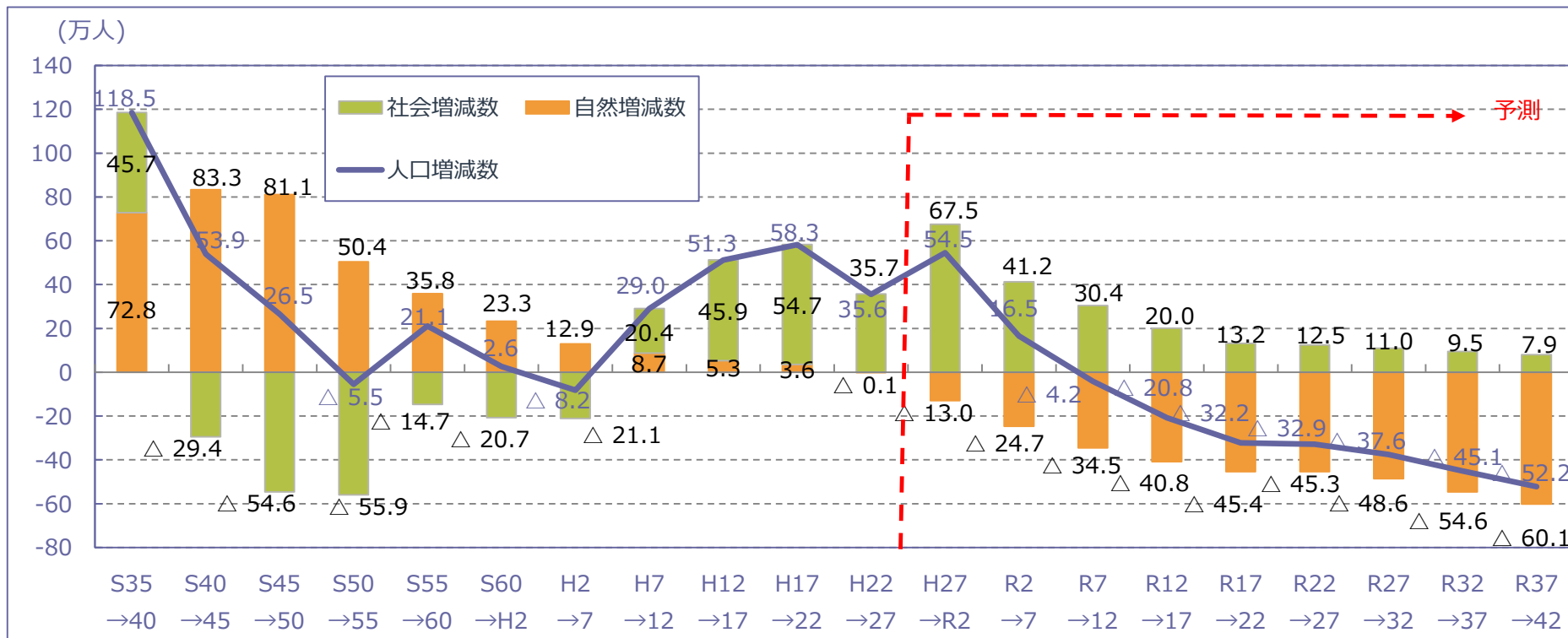
令和3年9月更新

人口増減数の推移(東京都)

◇ 今後は、高齢化の進行に伴い、高齢者の死亡数の増加が見込まれることから、自然減が一層拡大していく。

◇ 東京の転出入者数は、転入者数が転出者数を上回る状態が続くものの、今後、全国的に人口減少が進行していくため、社会増の縮小が見込まれる。

人口増減数の推移(東京都)



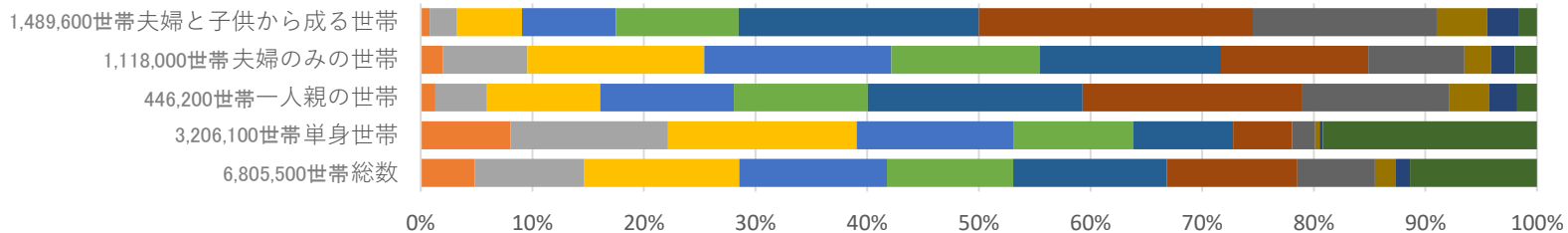
(資料) H22→27までは総務省統計局「国勢調査」、厚生労働省「人口動態統計」
H27→R2以降の数値は東京都政策企画局による推計値。

1 人口・世帯数の動向

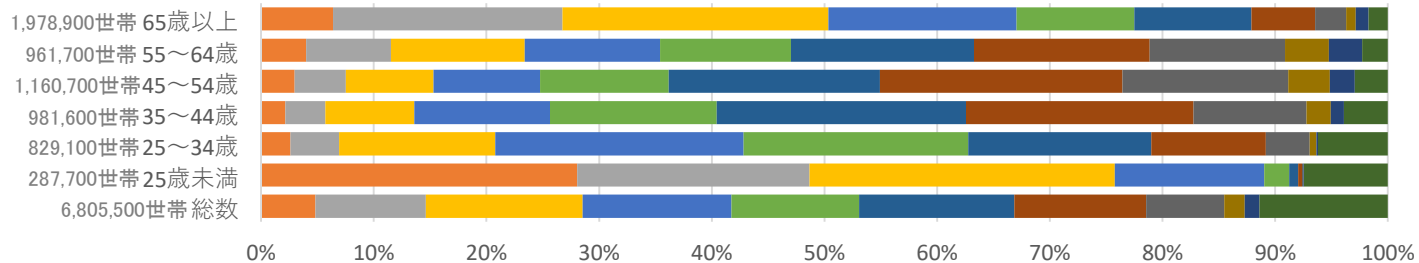
世帯年収の状況(東京都)

- ◇家族世帯に比べ、単身世帯の年収は低い。
- ◇UR・公社及び民営借家の世帯と比べ、持家世帯の年収は高い。
- ◇家計主が35~44歳の世帯年収が最も高い。

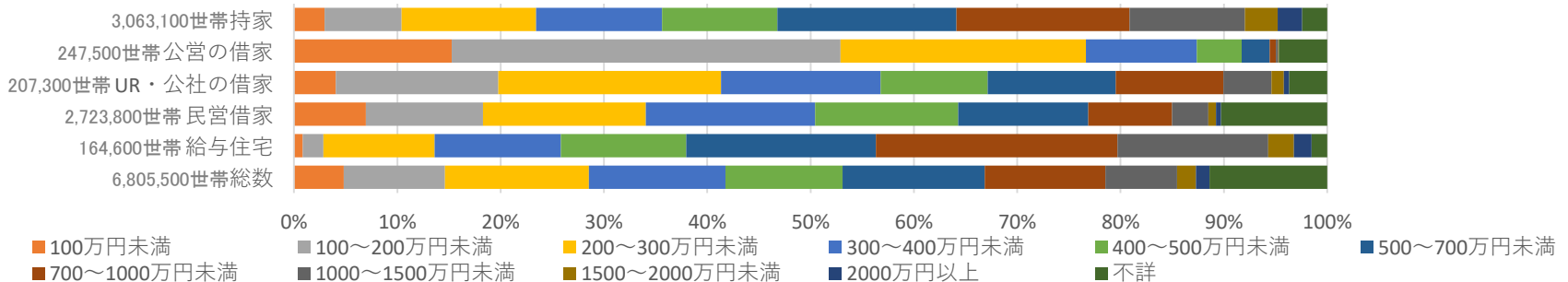
家族類型別の世帯年収(東京都)



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)



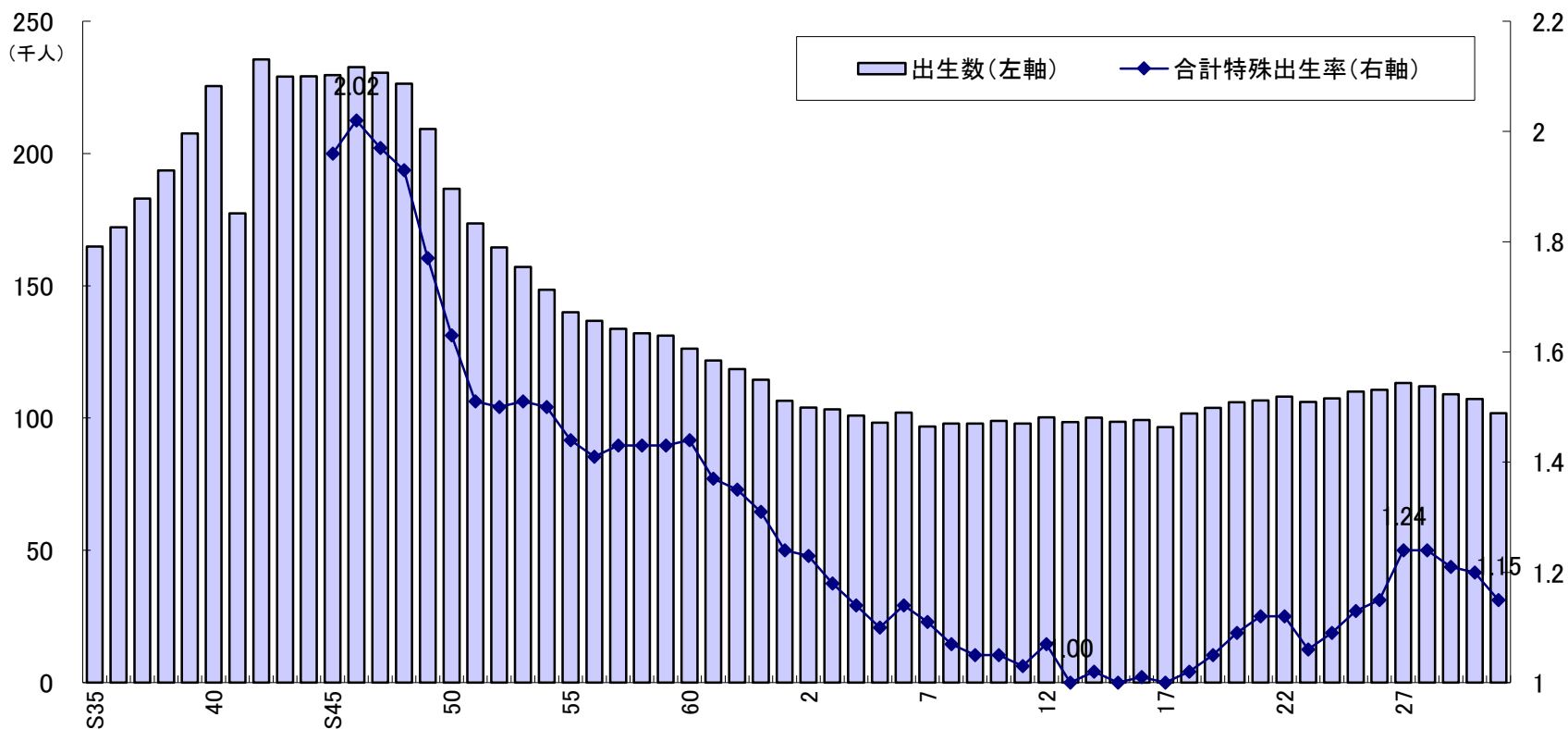
(資料)平成30年住宅・土地統計調査/総務省

2 少子・高齢化等の状況

- 出生数及び合計特殊出生率の推移(東京都)

◇2019年(令和元年)の東京都における出生数は101,818人で、対前年比5.0%の減少となった。合計特殊出生率は1.15で、前年より0.05ポイント減少した(全国平均は1.36 前年より0.06ポイント減少)。

出生数及び合計特殊出生率の年次推移(東京都)



(資料) 令和元年東京都人口動態統計年報／東京都福祉保健局
令和元年人口動態統計／厚生労働省

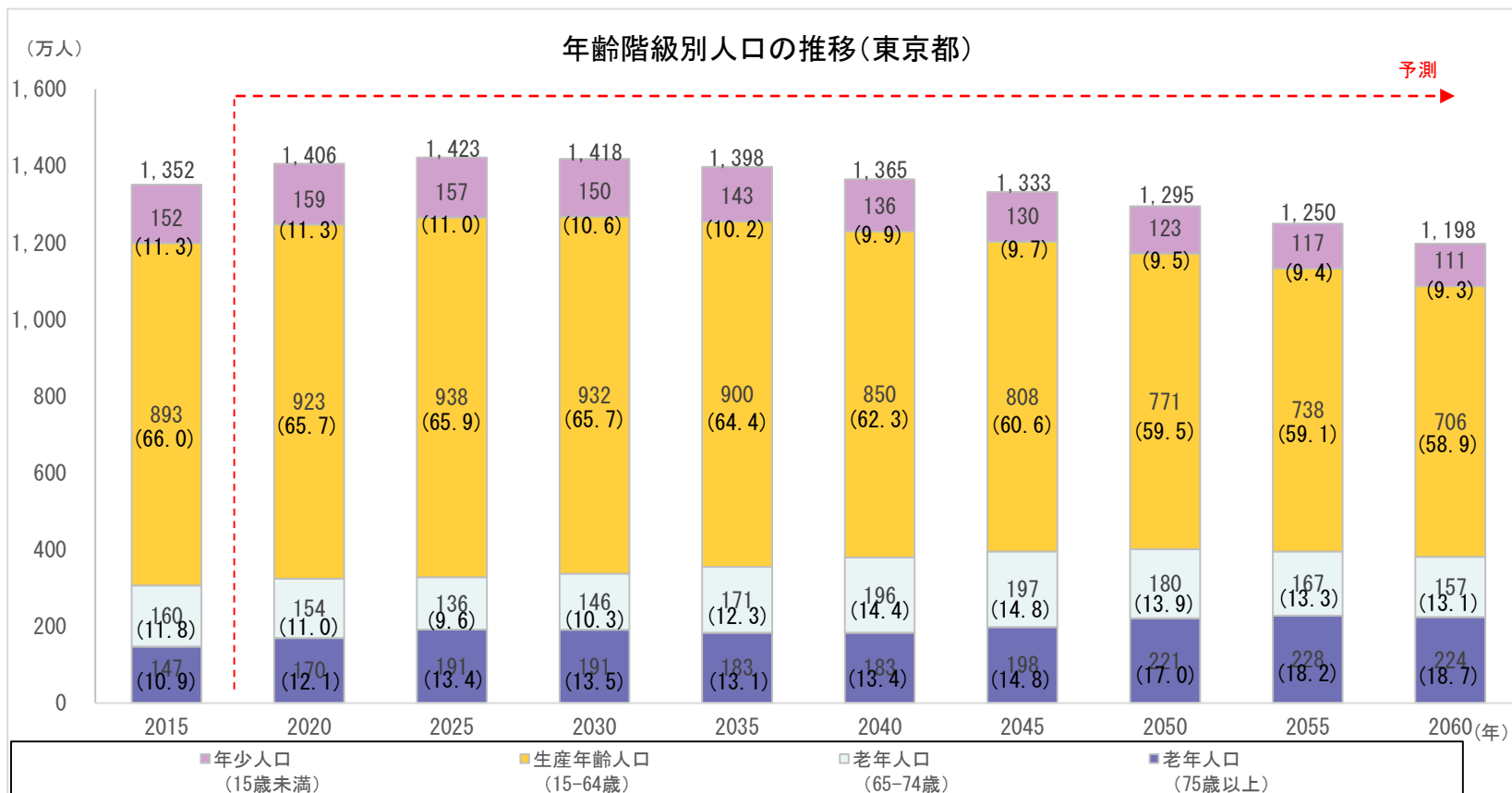
2 少子・高齢化等の状況

令和3年7月更新

● 将来人口の推移(東京都)

◇今後一層高齢化は進み、2025年には23.0%、2035年には25.4%(約4人に1人が高齢者(65歳以上))となる見込みである。

◇年少人口及び生産年齢人口については、2060年には2015年に比べ年少人口は約3割、生産年齢人口は約2割減少する見込みである。

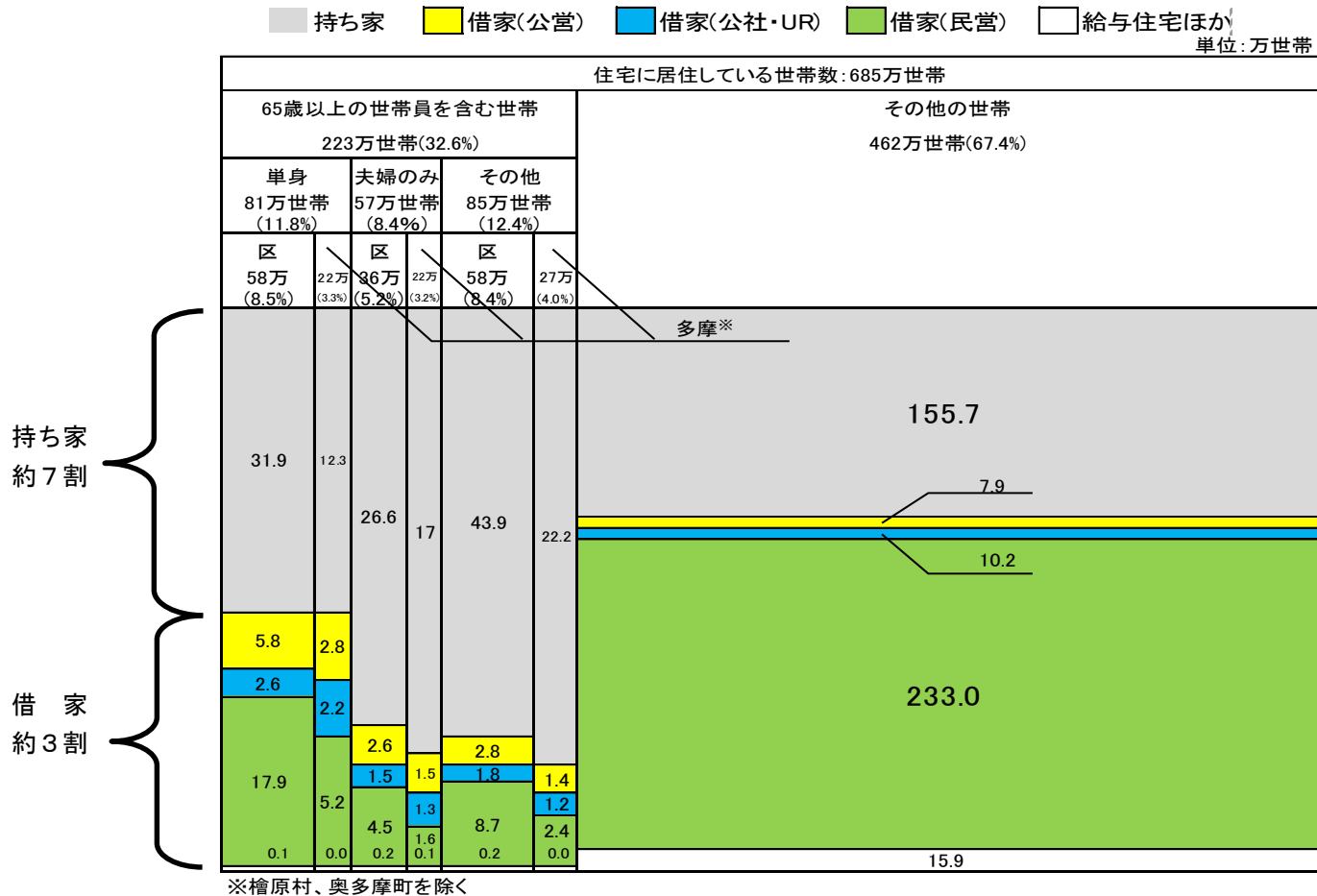


(資料) 1 2010年及び2015年は「国勢調査」(総務省)の数値。2010年は各年齢階級に年齢不詳分を含まないため総数と一致しないが、2015年は年齢不詳分を各年齢階級に按分した数値である。
 2 2020年~2040年の数値は「東京都昼間人口の予測」(令和2年3月)(東京都総務局)による。2045年以降の数値は東京都政策企画局による推計値

2 少子・高齢化等の状況

・ 高齢者の「すまい」の現状(東京都)

◇65歳以上の世帯員のいる世帯(約223万世帯(32.6%))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462万世帯(67.4%)に比べ持ち家の比率が高くなっている。



(資料)平成30年住宅・土地統計調査/総務省

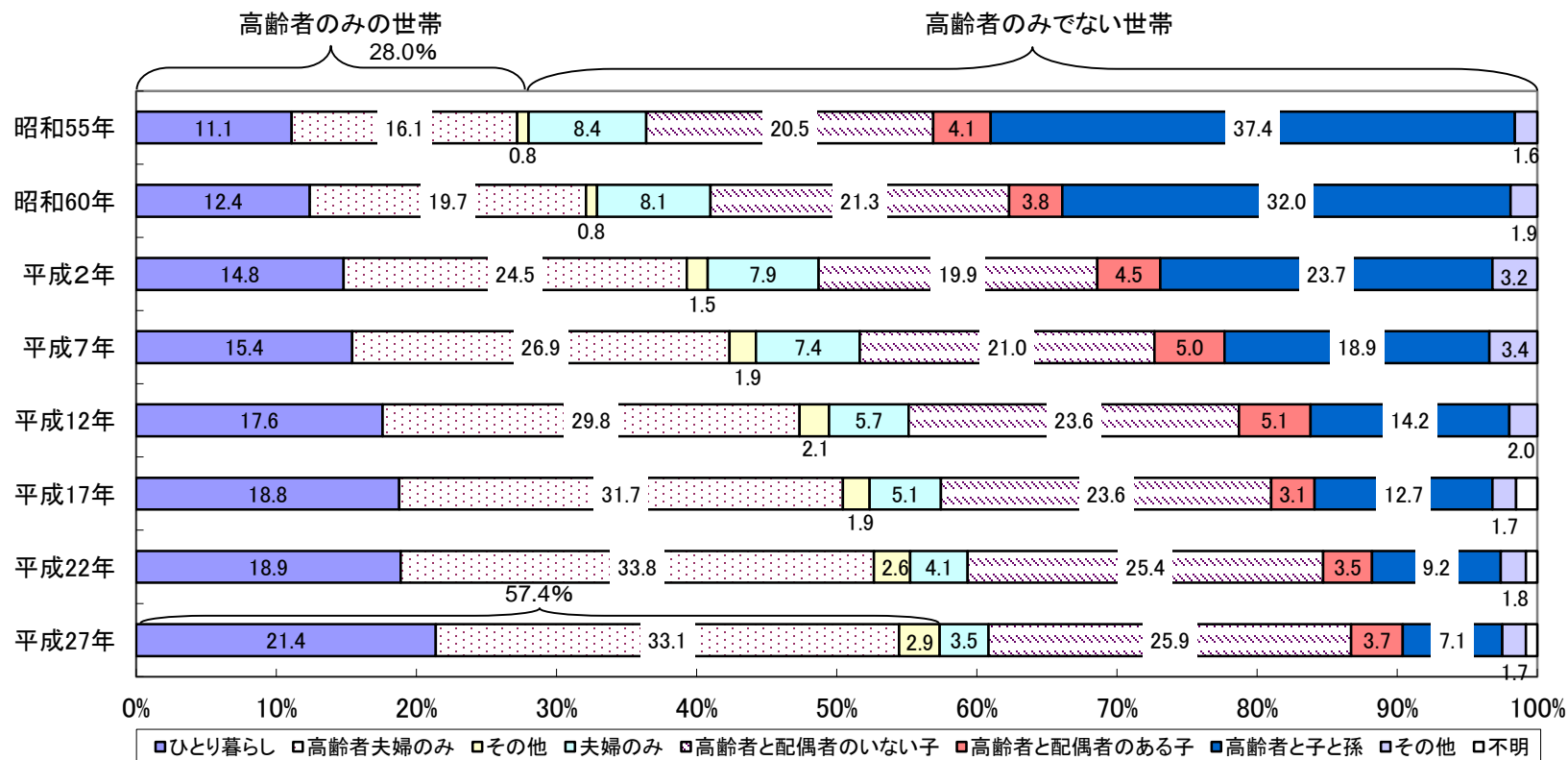
(総数には不詳の数を含むため、内訳の合計と一致しない場合がある。) 10

2 少子・高齢化等の状況

・ 高齢者世帯類型の推移(東京都)

◇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、35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)

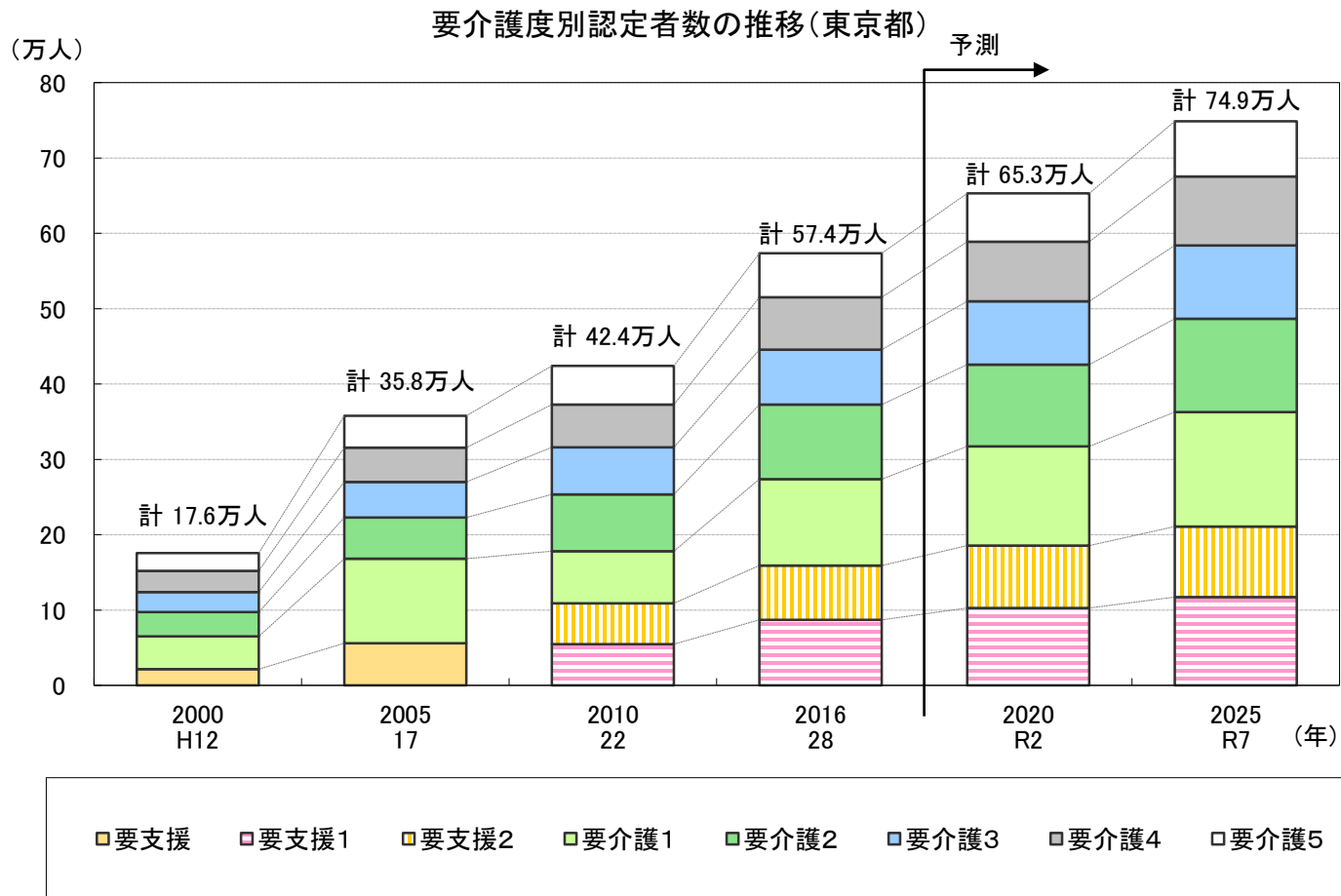


(資料)東京都社会福祉基礎調査「高齢者の生活実態」(平成27年)／東京都福祉保健局

2 少子・高齢化等の状況

要介護度別認定者数の推移(東京都)

◇2000年(平成12年)の介護保険制度開始以来、要介護認定者数は確実に増加している。



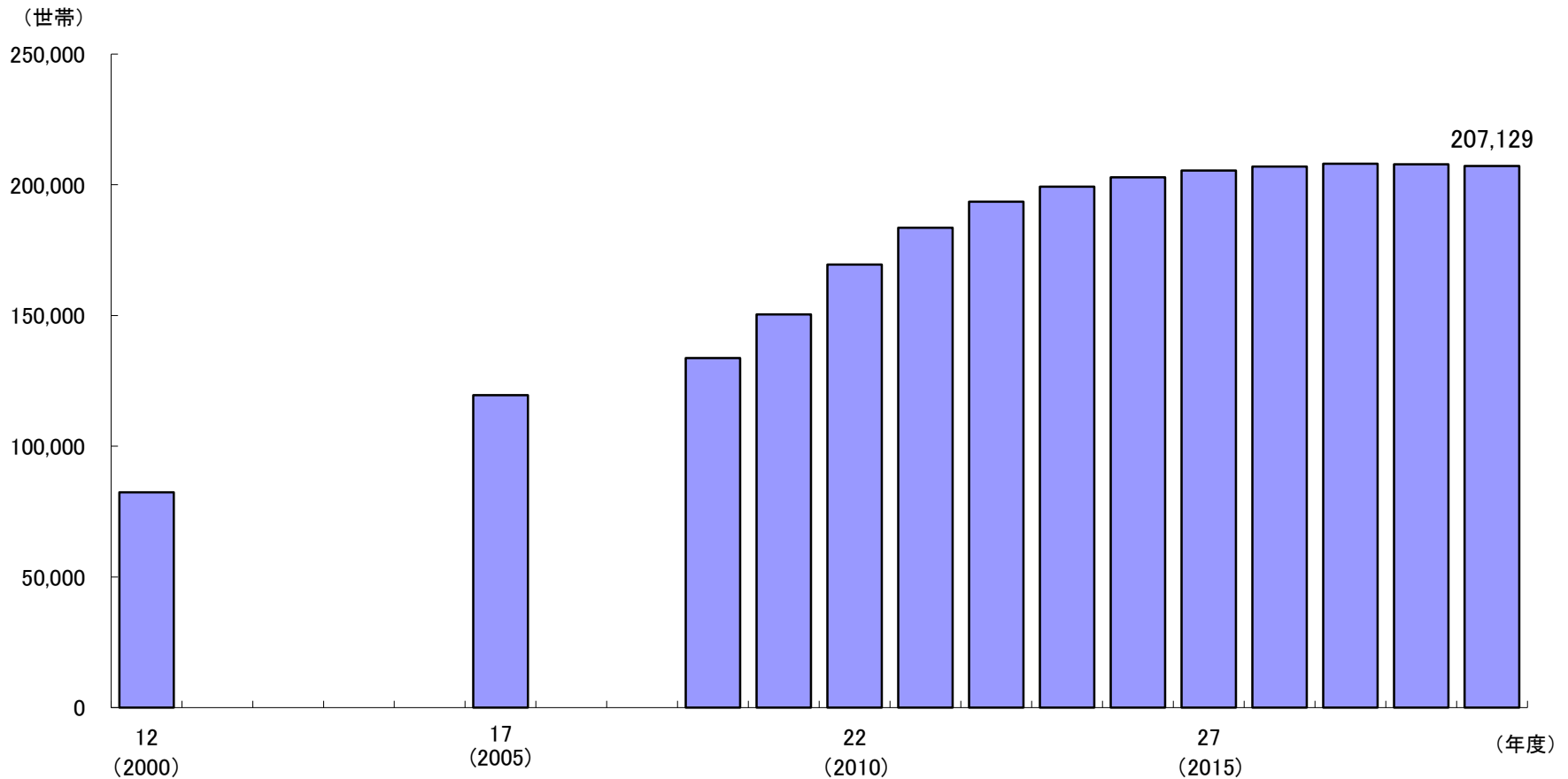
(資料)「介護保険事業状況報告(月報)」／厚生労働省、「高齢者保健福祉計画H30～32」／東京都福祉保健局
 (備考)2016(平成28)年以前の数値は各4月時点、2020(令和2)年以降については、「高齢者保健福祉計画H30～H32」の推計値

2 少子・高齢化等の状況

- 生活保護(住宅扶助)の被保護世帯数の推移(東京都)

◇住宅扶助を受けている世帯は年々増加しており、2008年度(平成20年度)から増加率が高かったが、2013年度(平成25年度)以降増加率は緩やかになっている。

生活保護(住宅扶助)の被保護世帯数の推移(東京都)

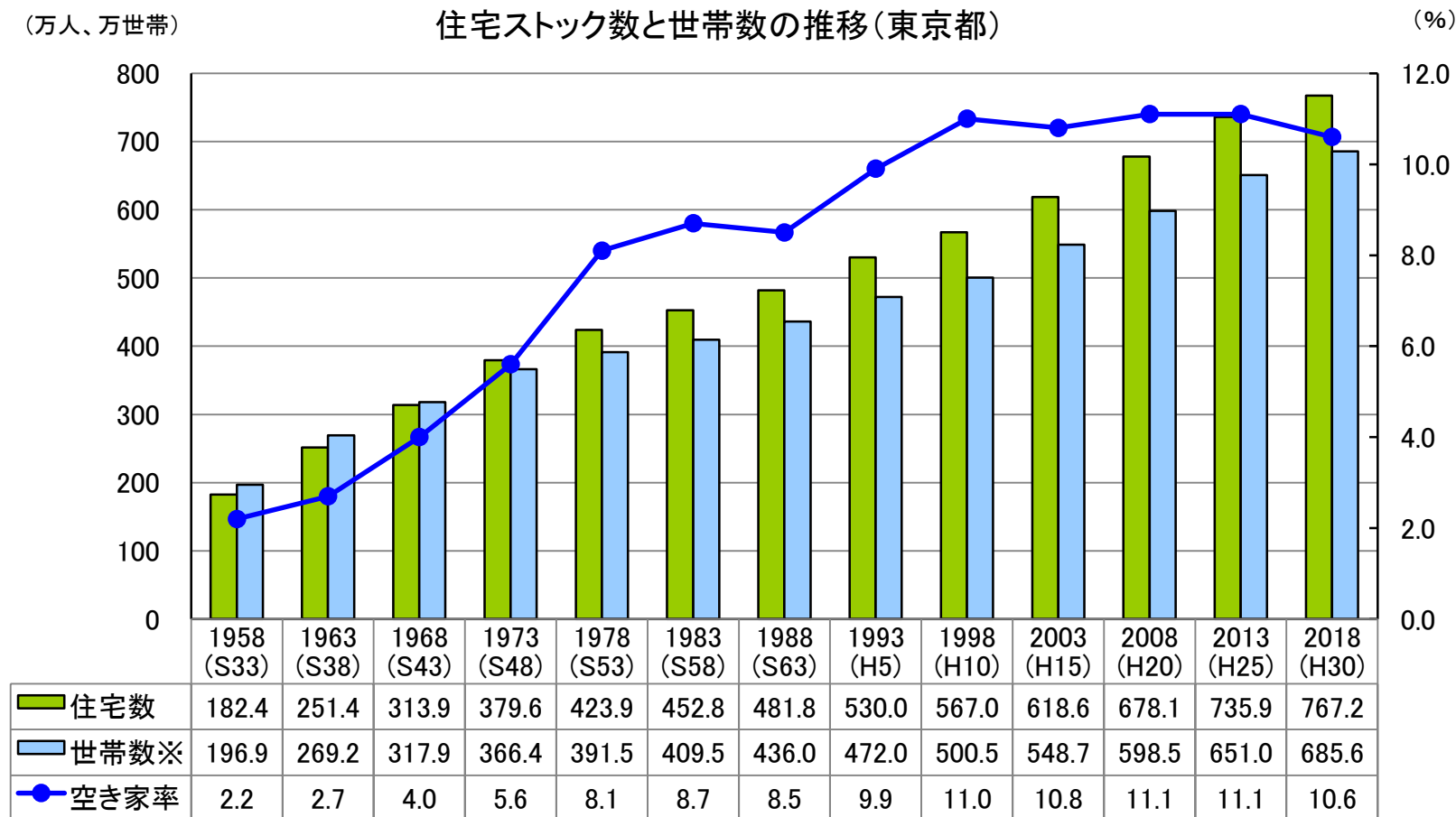


(資料)福祉・衛生統計年報／福祉保健局

3 住宅ストックの状況

- 住宅ストック数と世帯数の推移(東京都)

◇2018年(平成30年)において住宅ストック数(約767万戸)は、総世帯数(約686万世帯)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

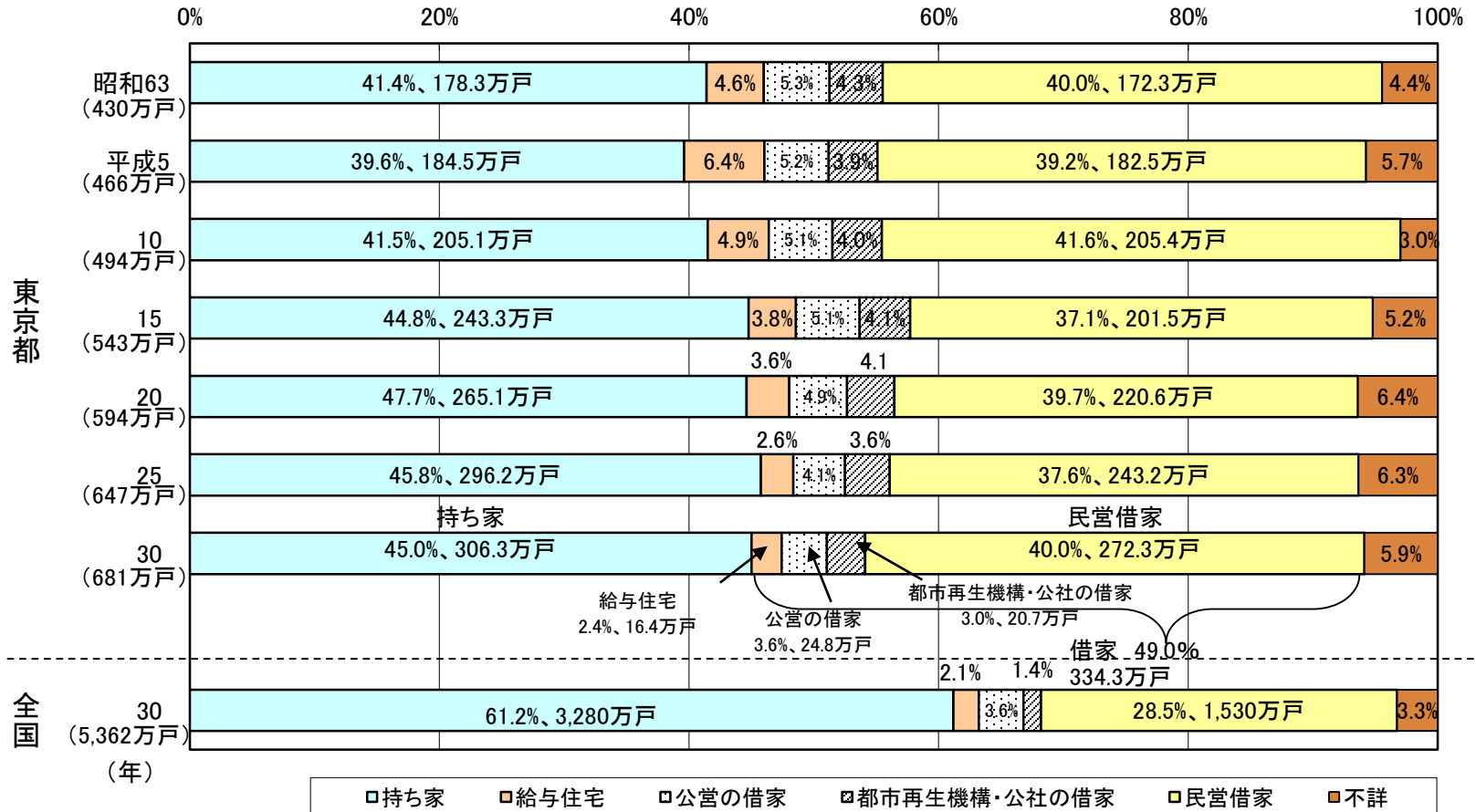
(資料)住宅・土地統計調査/総務省

3 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(全国、都)

◇東京都における持ち家率は2003年(平成15年)以降ほぼ横ばいで推移している。

住宅の所有関係別住宅ストック構成比の推移(全国、都)



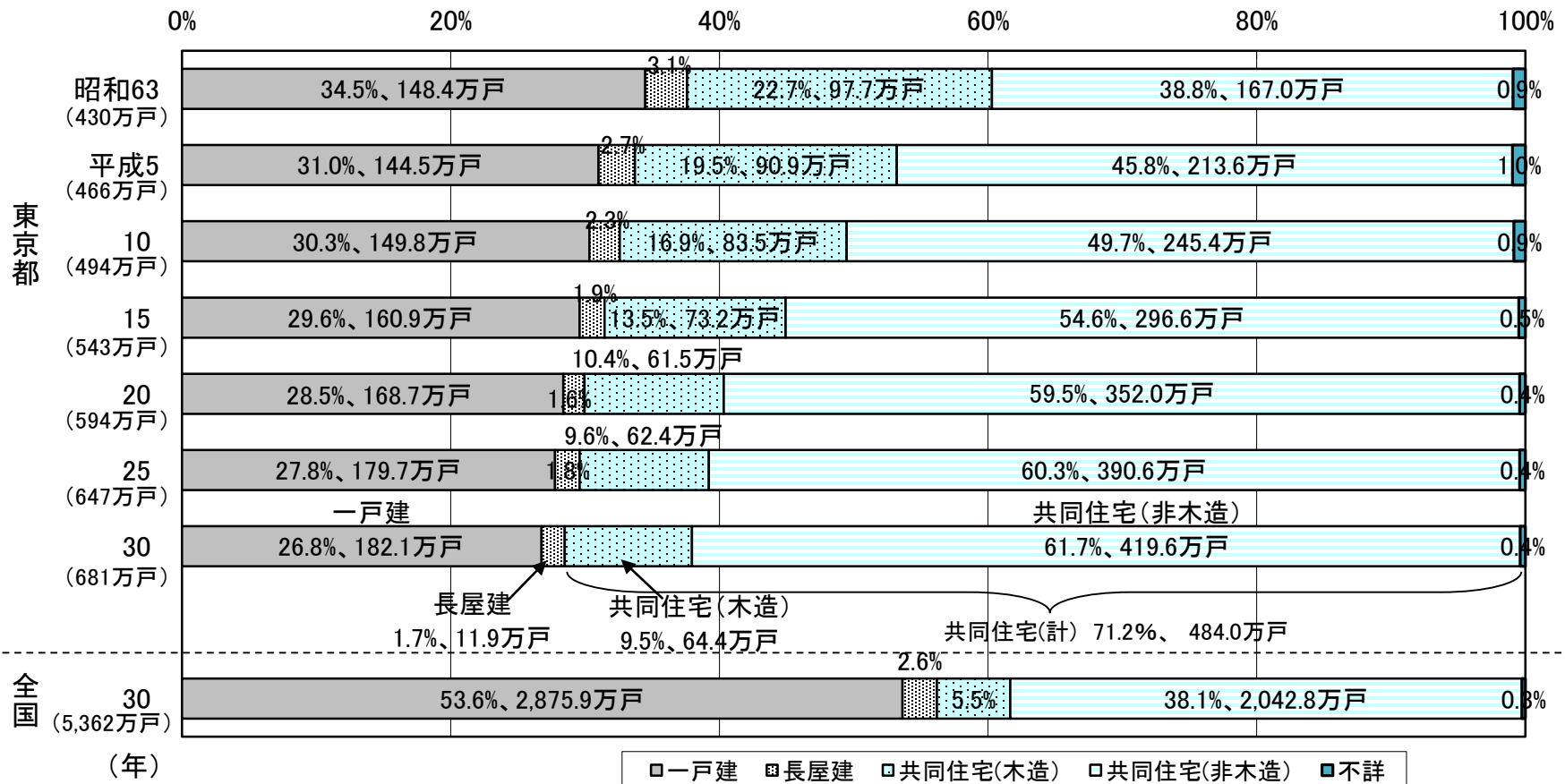
(資料)住宅・土地統計調査/総務省

3 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(全国、都)

◇東京都における共同住宅(非木造)の割合は増加しており、2018年(平成30年)では約62%となっている。

住宅の建て方別住宅ストック構成比の推移(全国、都)

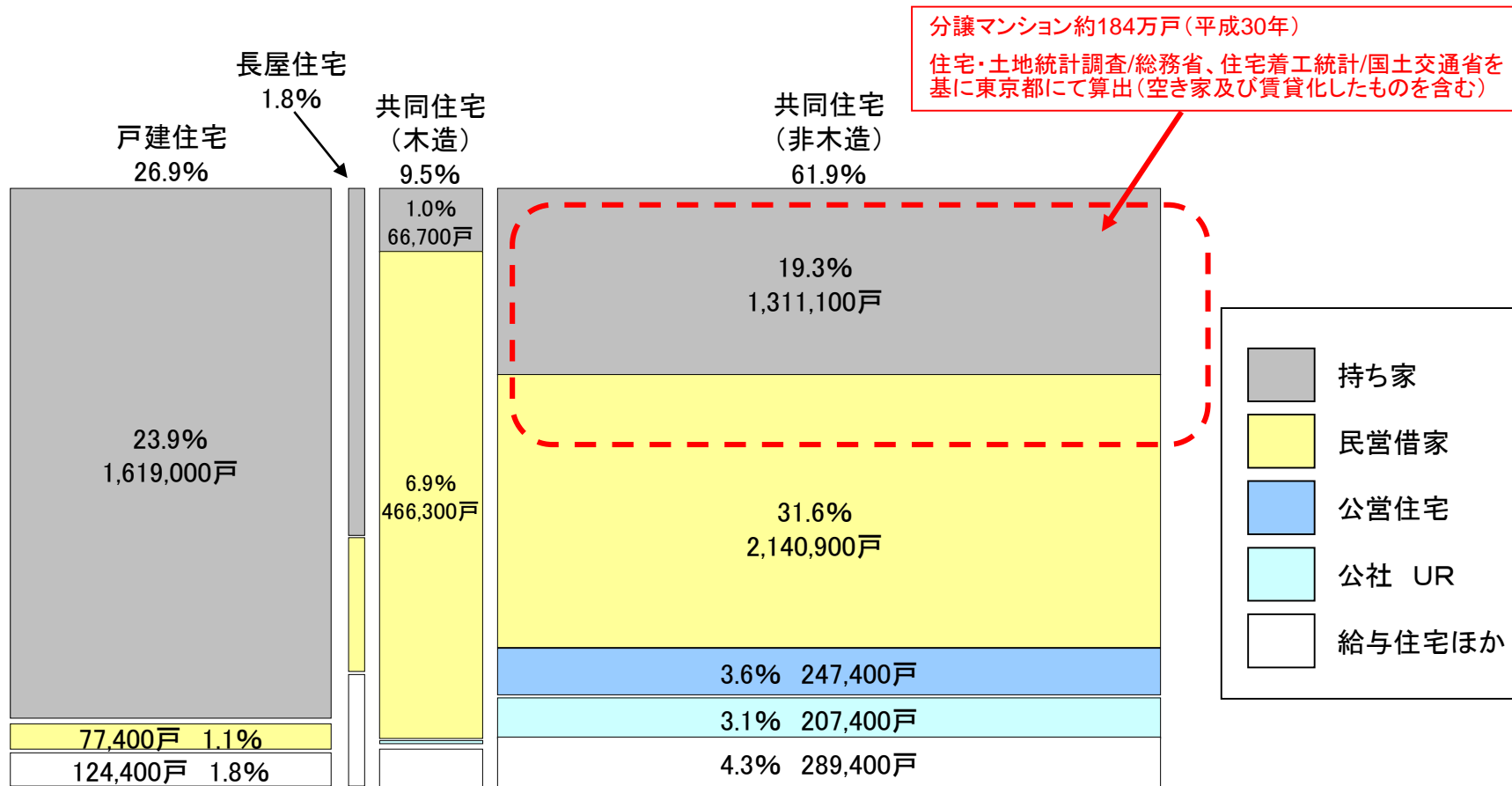


(資料)住宅・土地統計調査/総務省

3 住宅ストックの状況

- 建て方、構造、所有関係別の住宅ストック構成比(東京都)

◇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)平成30年住宅・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

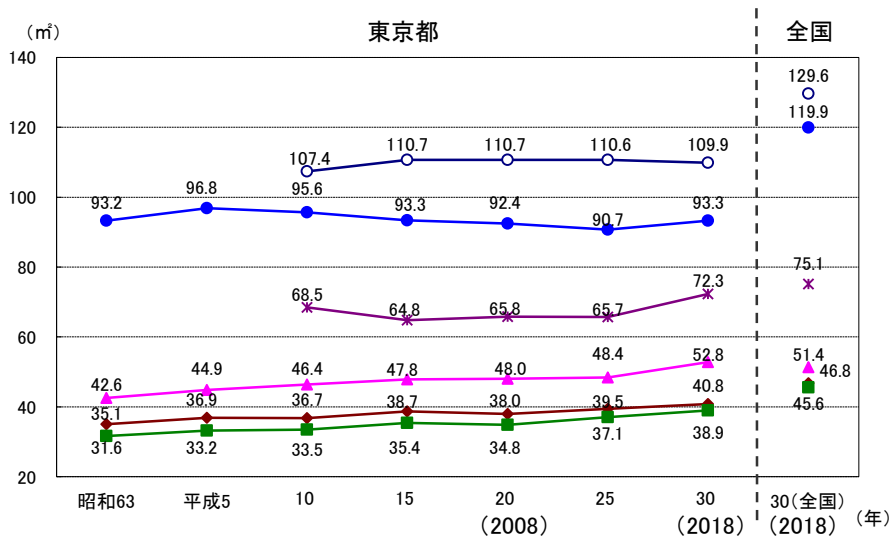
3 住宅ストックの状況

住宅ストックの平均床面積の推移(全国、都)

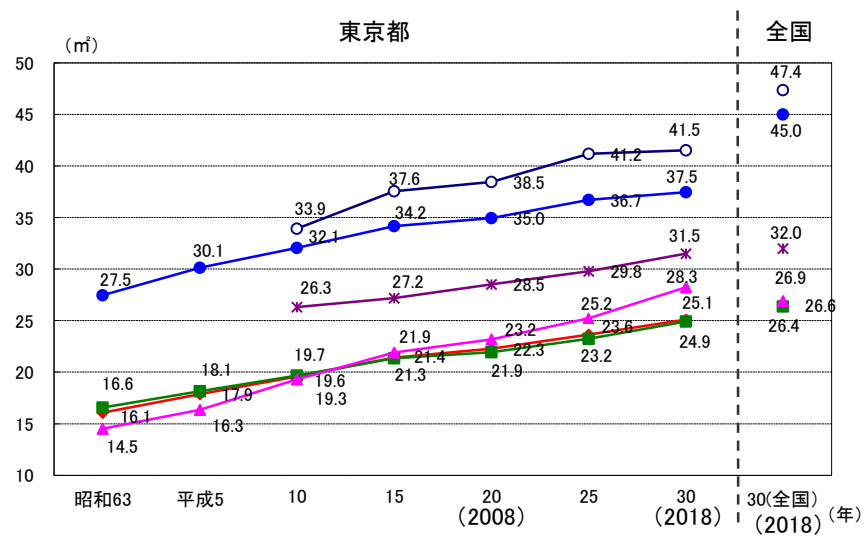
◇東京都における1住宅当たりの平均床面積を所有関係別に見ると、持ち家(93.3㎡)と借家(40.8㎡)では大きな差がある。また、持ち家の建て方別に見ると、一戸建(109.9㎡)と共同住宅(72.3㎡)では大きな差がある。

◇東京における一人当たり床面積は年々増加している。借家の一人当たり床面積(25.1㎡)は、持家(37.5㎡)に比べ12.4㎡小さい。

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)



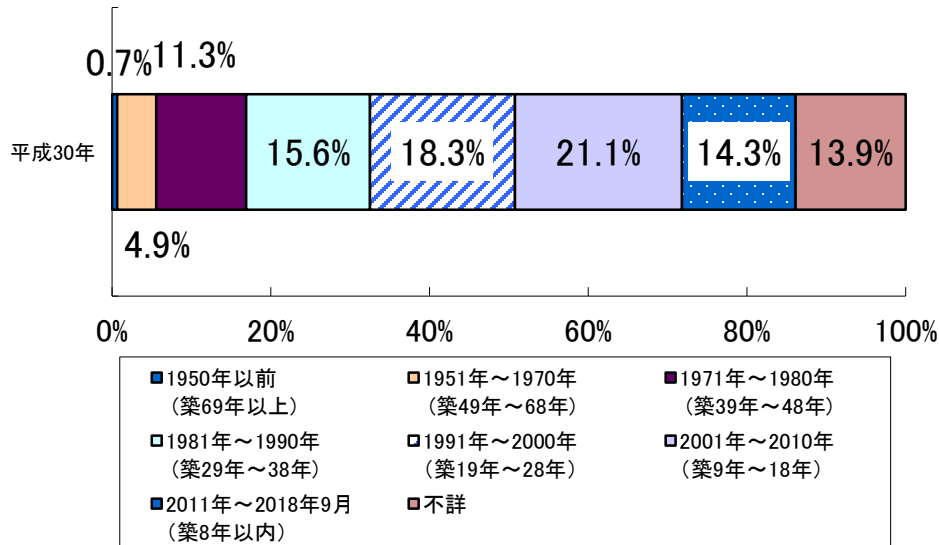
(資料)住宅・土地統計調査/総務省

3 住宅ストックの状況

住宅の築後経過年数(東京都)

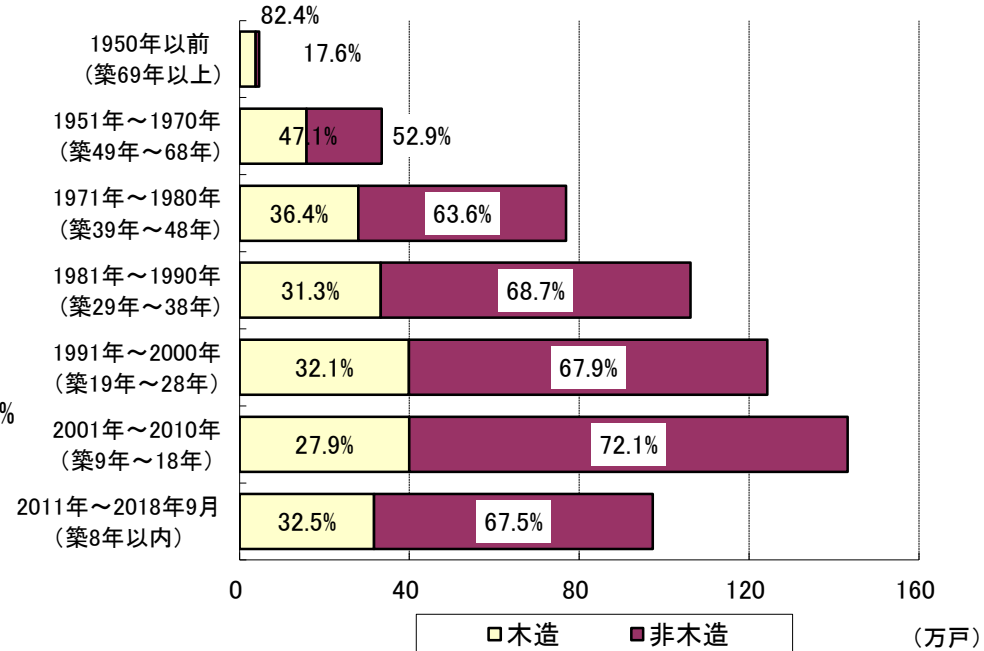
◇東京都における築39年以上を経過した住宅ストック(1980年(昭和55年)以前に建築された住宅)は全体の約17%である。

住宅の築後経過年数別ストック構成比(東京都)



※築年数は平成30年調査時点

住宅の建築の時期・構造別ストック構成比(東京都)



※築年数は平成30年調査時点
不詳は除く

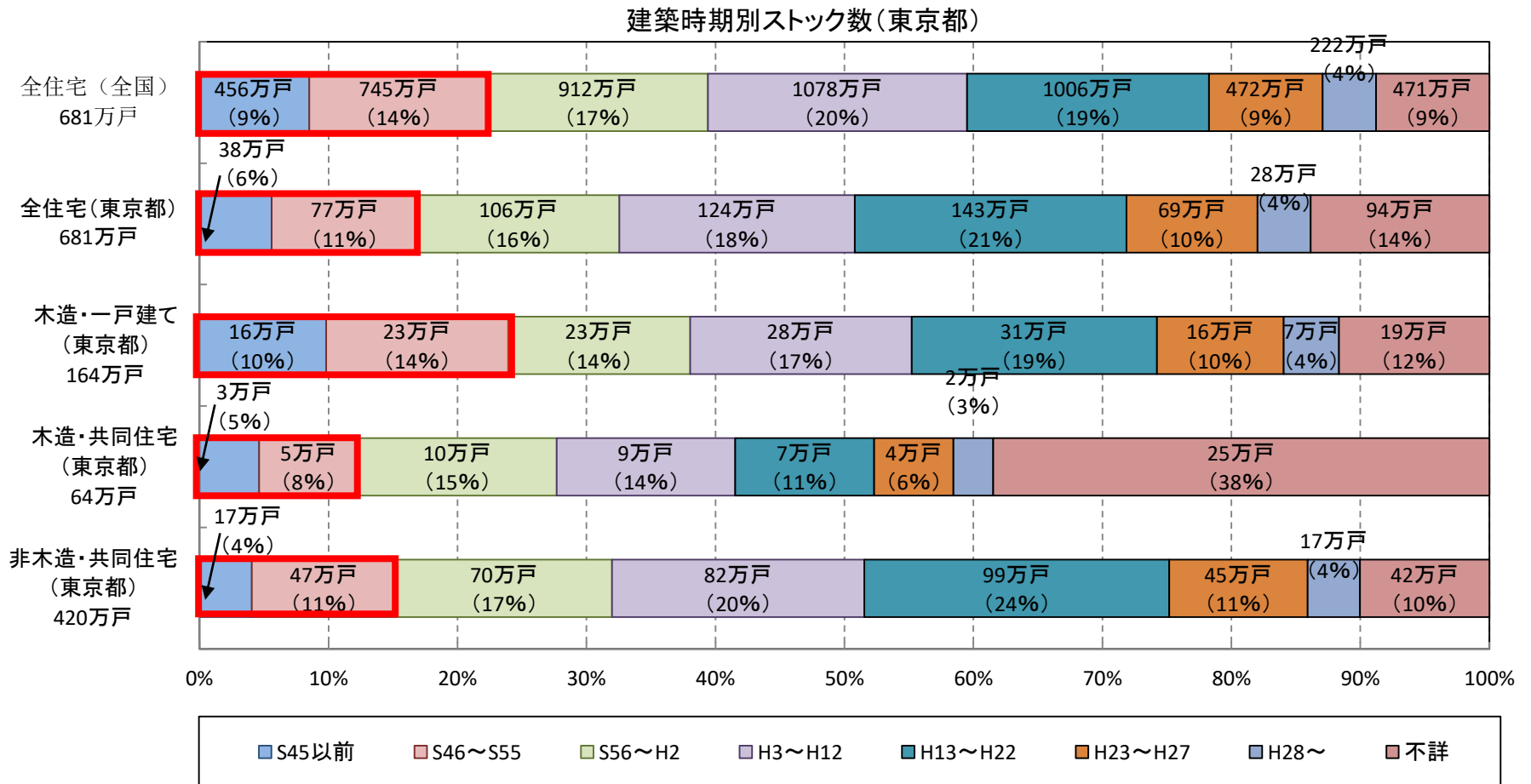
(資料)平成30年住宅・土地統計調査／総務省

3 住宅ストックの状況

- 住宅の建築時期別ストック数(全国、都)

◇全国の全住宅ストックの約23%、都の全住宅ストックの約17%が新耐震基準導入以前(1980年(昭和55年)以前)に建築されている。

◇都の木造戸建住宅の約24%が新耐震基準導入以前に建築されている。



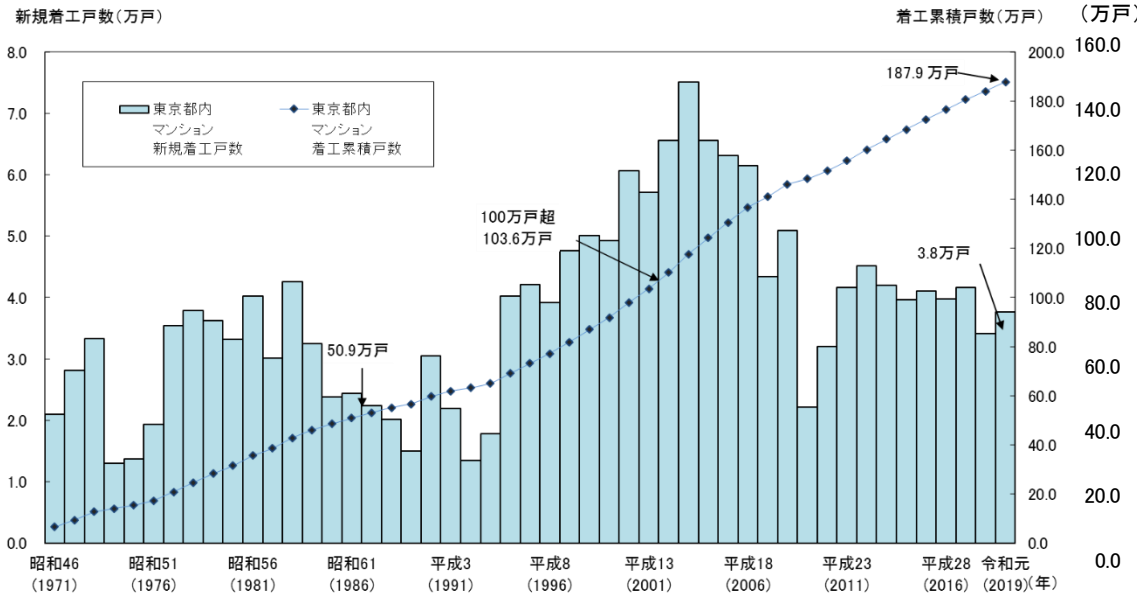
3 住宅ストックの状況

分譲マンションストックの状況と高経年化(東京都)

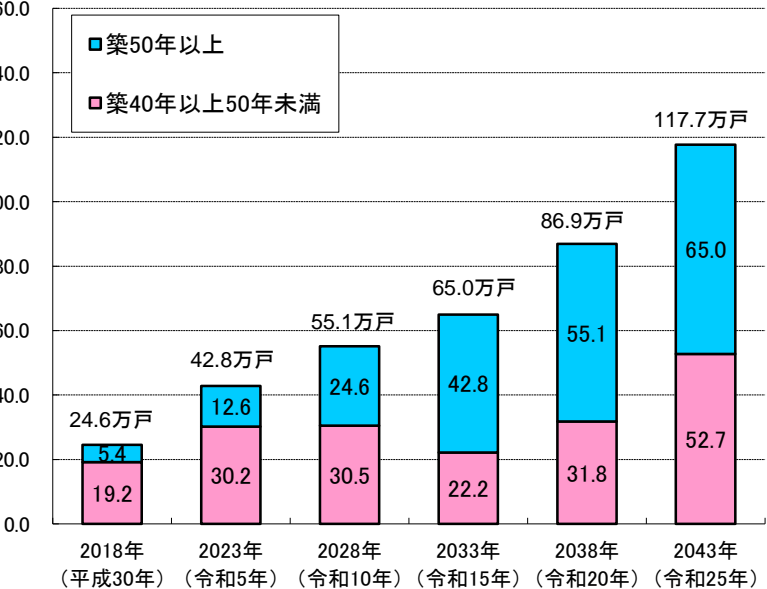
◇都内の分譲マンションストックは約187万戸である。

◇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2018年(平成30年)に比べ、2038年(令和20年)には3.5倍に達する見込み。

分譲マンション新規着工戸数・着工累積戸数(東京都)



築40年以上の分譲マンション戸数の見込み(東京都)



(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)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

(資料)住宅・土地統計調査/総務省、住宅着工統計/国土交通省

3 住宅ストックの状況

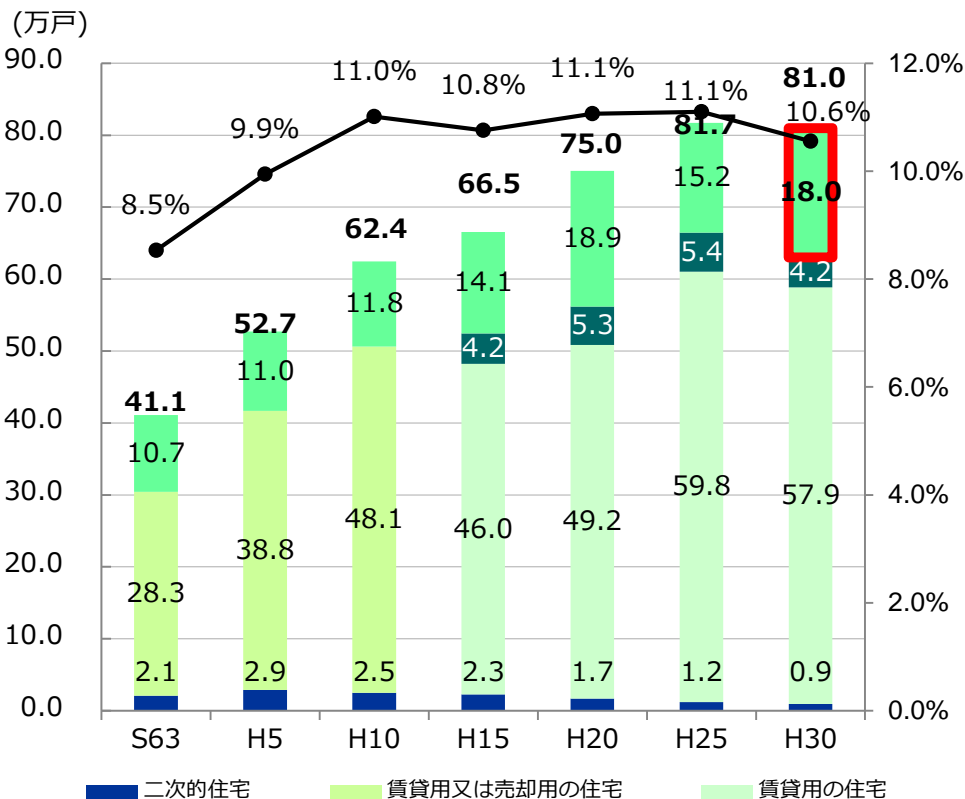
- 空家数・空家率の推移、空家数の内訳(東京都)

◇空家の総数はこの30年で2.0倍(41.1万戸→80.9万戸)に増加

◇空家の種類別の内訳では、「賃貸又は売却用の住宅」が30年で2.2倍に増加

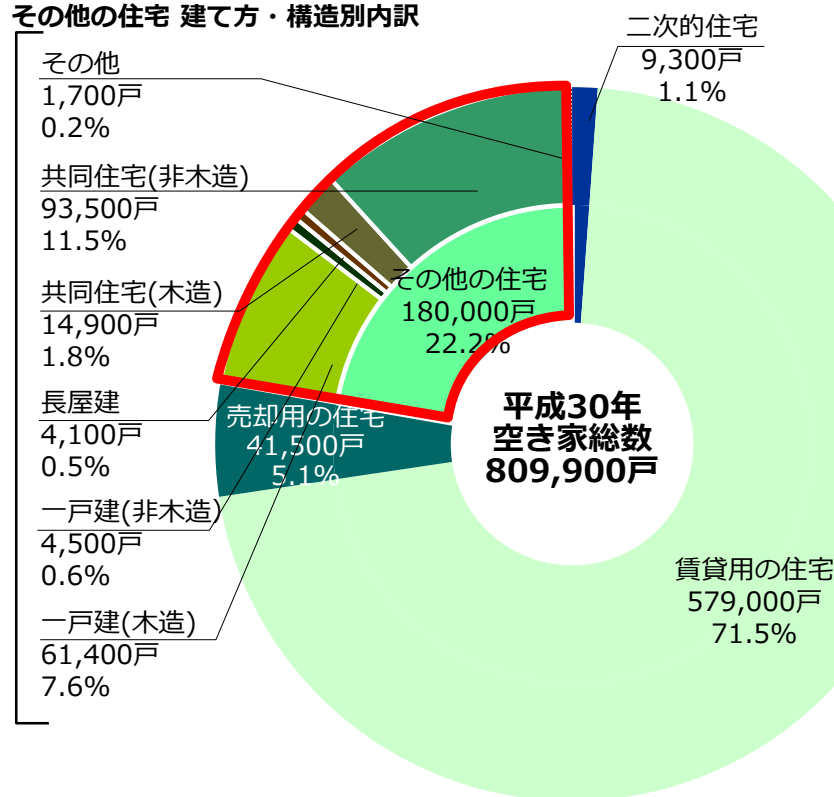
◇「その他の住宅」のうち、「共同住宅(非木造)」が一番多く、次いで「一戸建(木造)」が多い。

空家の種類別の空家数の推移(東京都)



空家の種類別内訳(東京都)

その他の住宅 建て方・構造別内訳

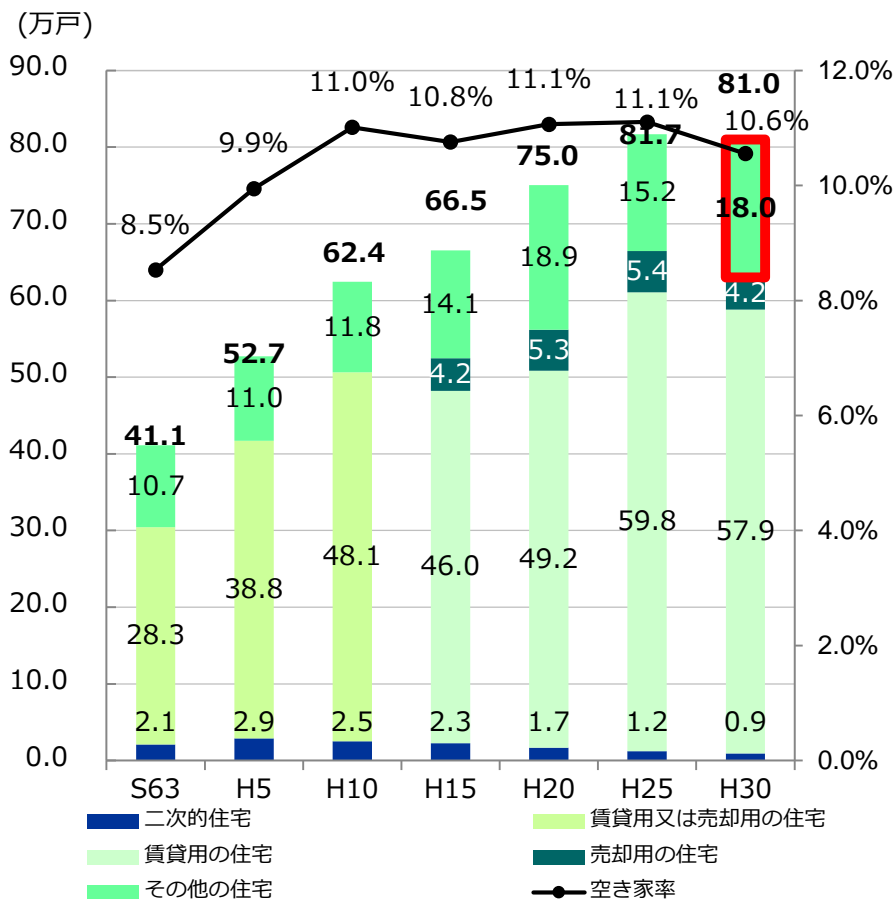


3 住宅ストックの状況

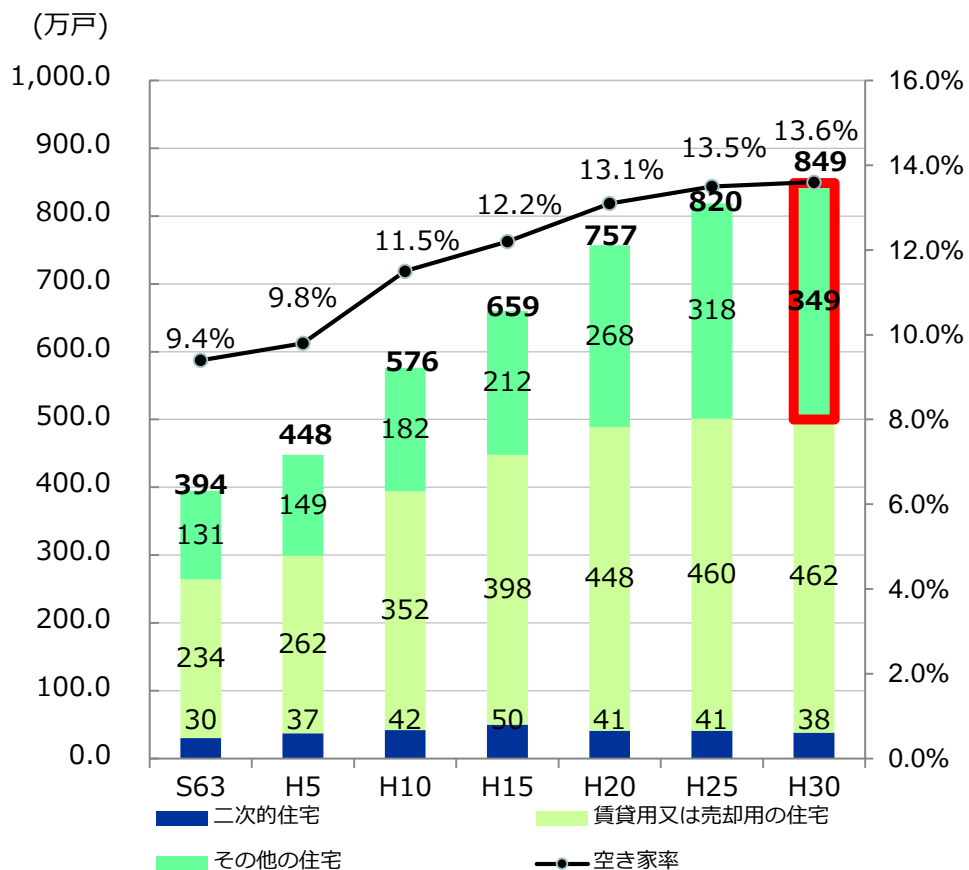
- 空き家数・空き家率の推移(全国、都)

◇全国と比較して、都は直近の平成30年で空き家総数は減少しており、空き家率は国が増加傾向で推移しているのに対し、都は平成10年以降概ね横ばいで推移している。

空き家の種類別の空き家数の推移(東京都)



空き家の種類別の空き家数の推移(全国)

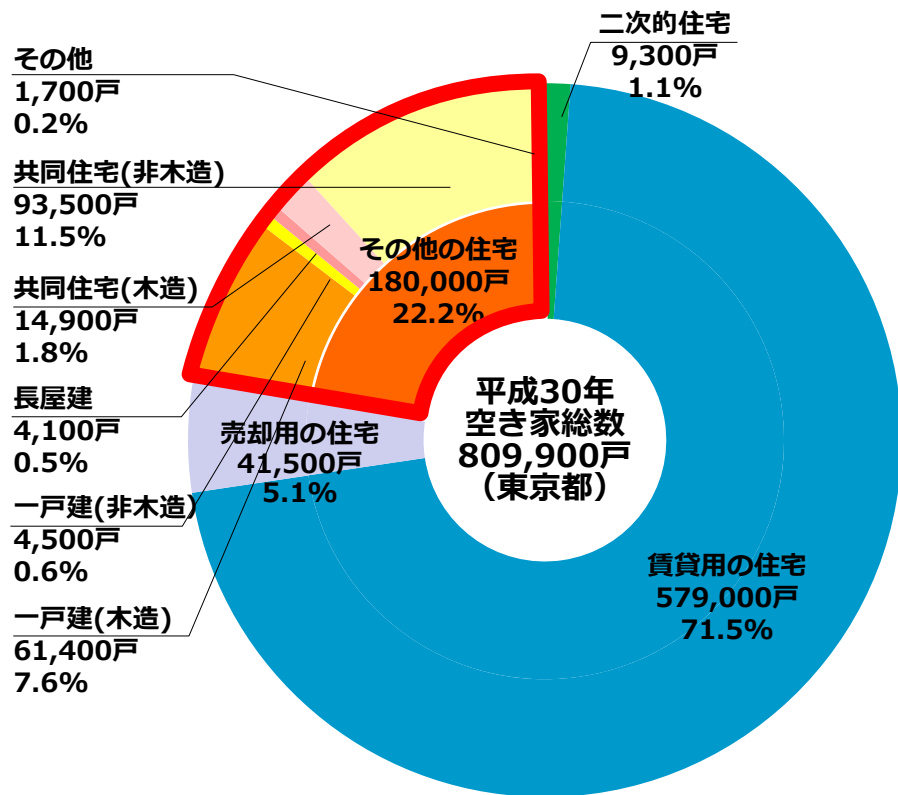


3 住宅ストックの状況

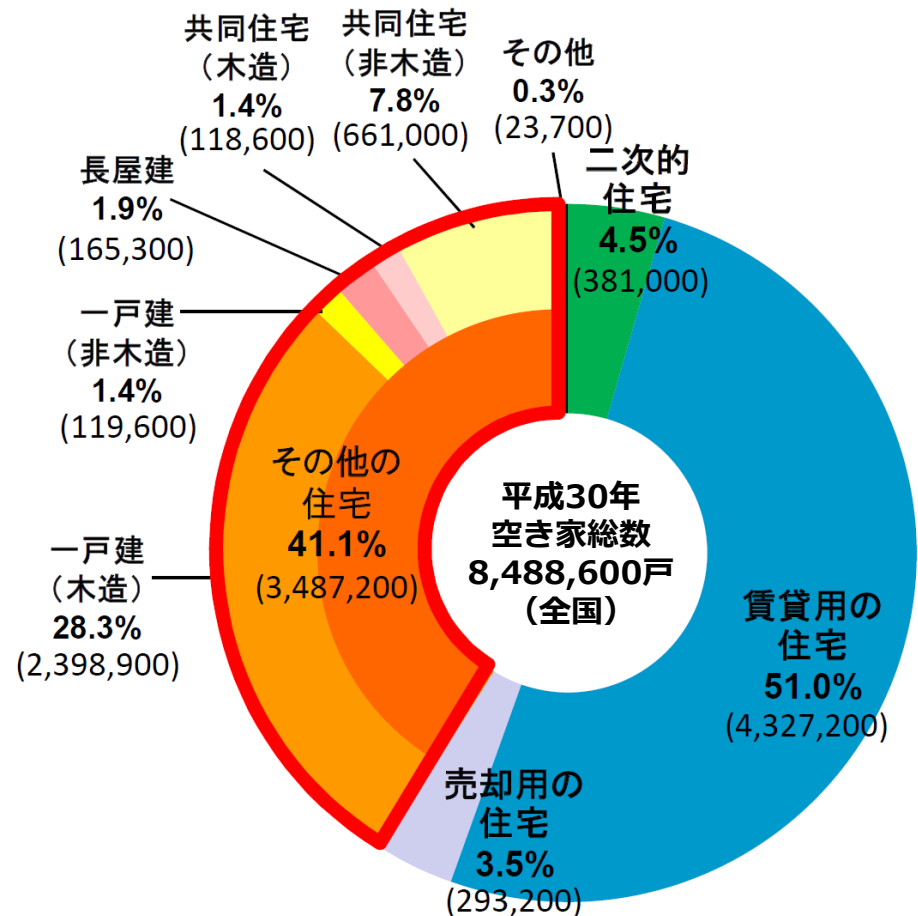
- 空き家数の内訳(全国、都)

◇都は全国と比較して、賃貸用の住宅の割合が高く、その他の住宅の割合が低い。また、その他の住宅のうち、都是一戸建(木造)の割合が低く、共同住宅(非木造)の割合が高い。

空き家の種類別内訳(東京都)



空き家の種類別内訳(全国)



(資料)平成30年住宅・土地統計調査／総務省

3 住宅ストックの状況

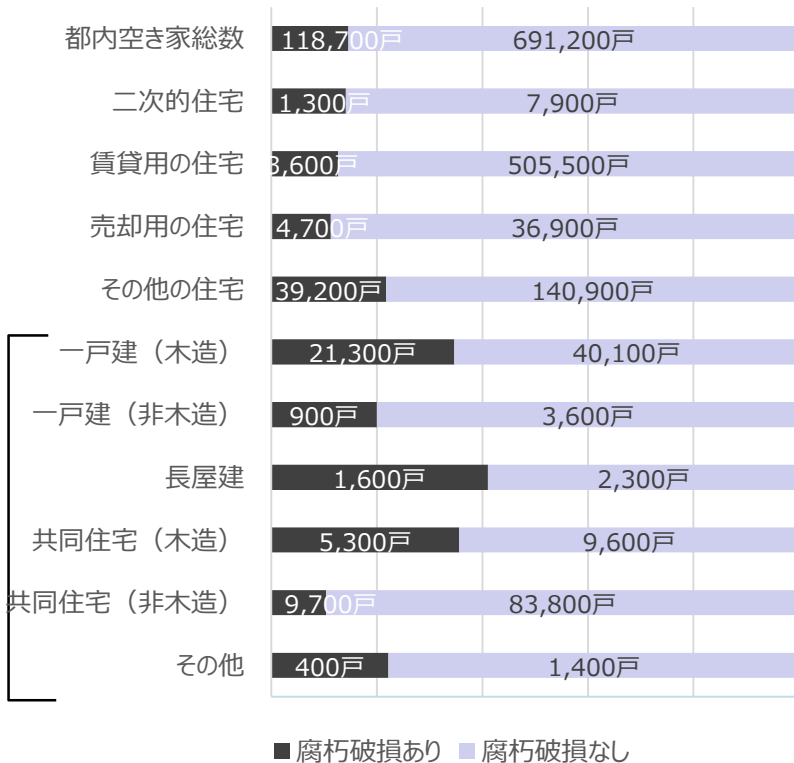
- 空き家の種類別の腐朽・破損の状況(全国、都)

◇東京都の腐朽・破損の有無については、賃貸用の住宅や売却用の住宅は有の割合が10%強と相対的に低く、その他の住宅が20%強と高い。

◇東京都のその他の住宅の中では、一戸建(木造)、長屋建、共同住宅(木造)で有の割合が概ね30%強と高い。これらは、全国で同様の傾向がみられる。

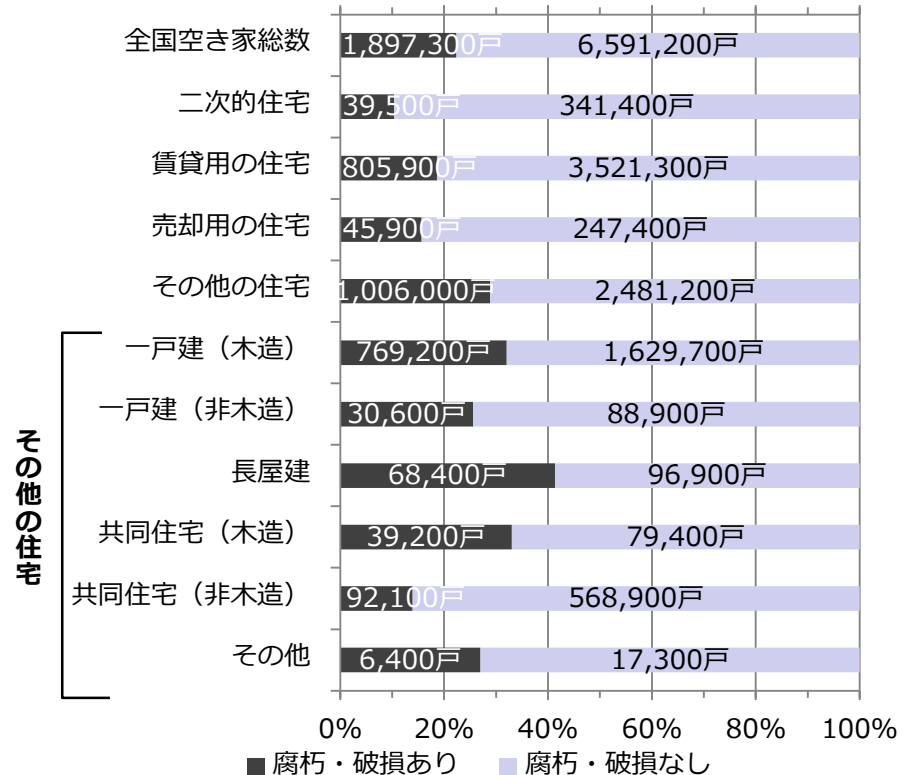
空き家の種類別の腐朽・破損の状況(東京都)

0% 20% 40% 60% 80% 100%



空き家の種類別の腐朽・破損の状況(全国)

0% 20% 40% 60% 80% 100%



(資料)平成30年住宅・土地統計調査/総務省

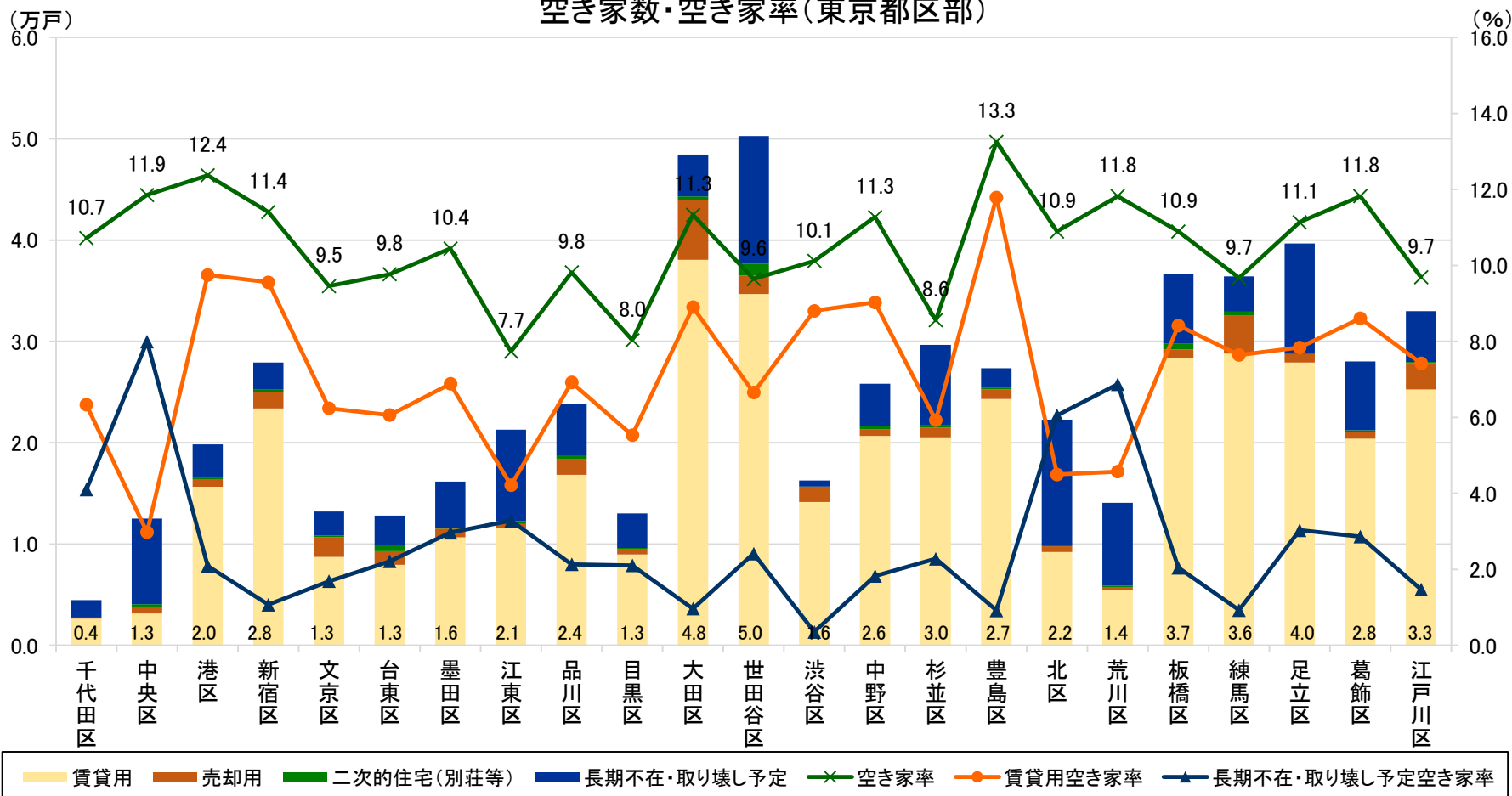
3 住宅ストックの状況

区市町村別の空き家の状況①(東京都区部)

◇空き家数は、世田谷区(5.0万戸)が最も多く、大田区(4.8万戸)、足立区(4.0万戸)と続いている。

◇空き家率は、豊島区(13.3%)が最も多く、港区(12.4%)、中央区(11.9%)と続いている。

空き家数・空き家率(東京都区部)



(資料)平成30年住宅・土地統計調査／総務省

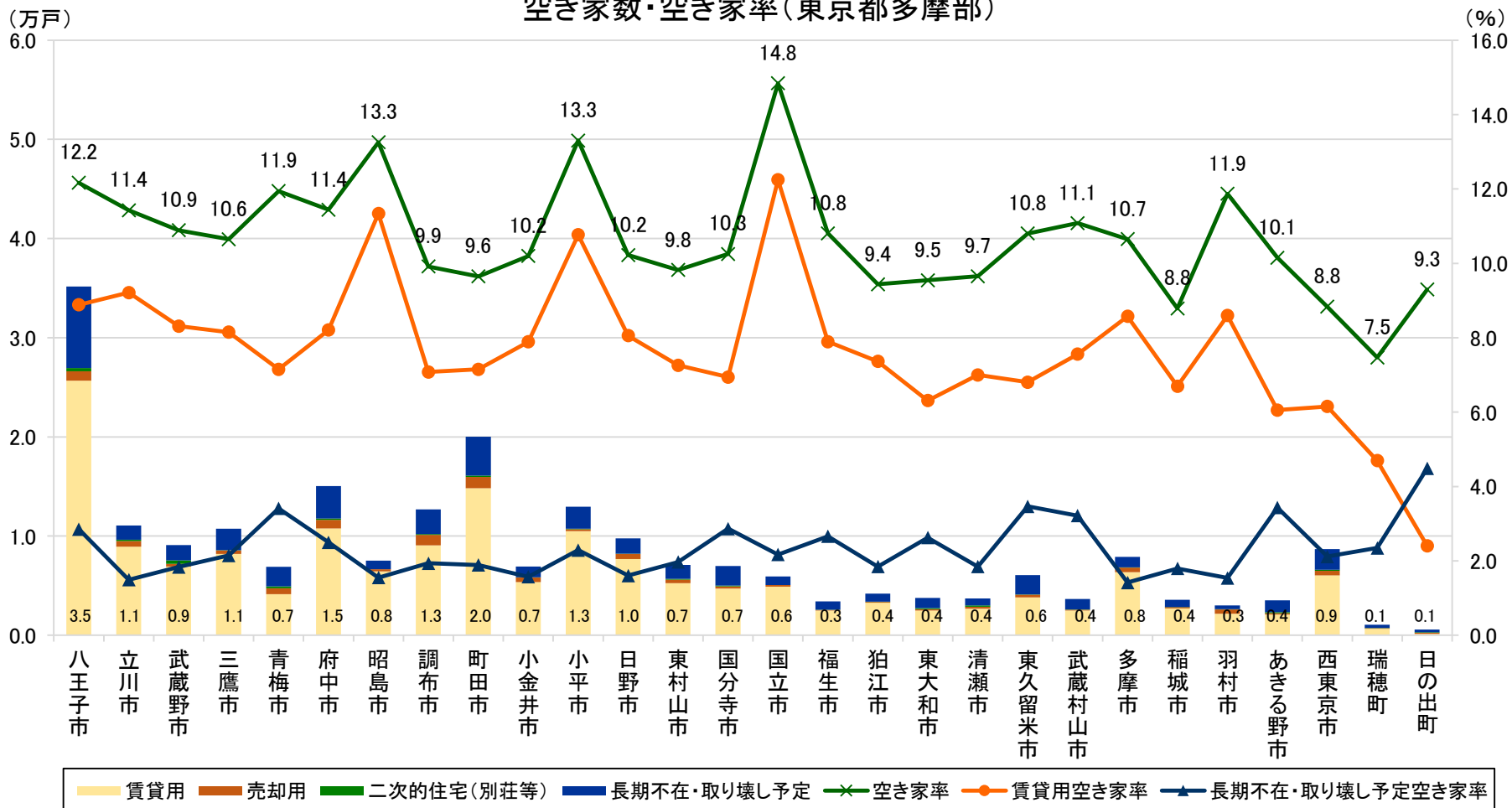
3 住宅ストックの状況

区市町村別の空き家の状況②(東京都多摩部)

◇空き家数は、八王子市(3.5万戸)が最も多く、町田市(2.0万戸)、府中市(1.5万戸)と続いている。

◇空き家率は、国立市(14.8%)が最も多く、昭島市(13.3%)と小平市(13.3%)が続いている。

空き家数・空き家率(東京都多摩部)



(資料)平成30年住宅・土地統計調査/総務省

3 住宅ストックの状況

- 区市町村別の空き家の状況③

◇空き家数は、市部に比べ区部が多く見られる

空き家数(東京都区市町別)



出典 平成30年住宅・土地統計調査 住宅と世帯に関する基本集計を基に住宅政策本部作成

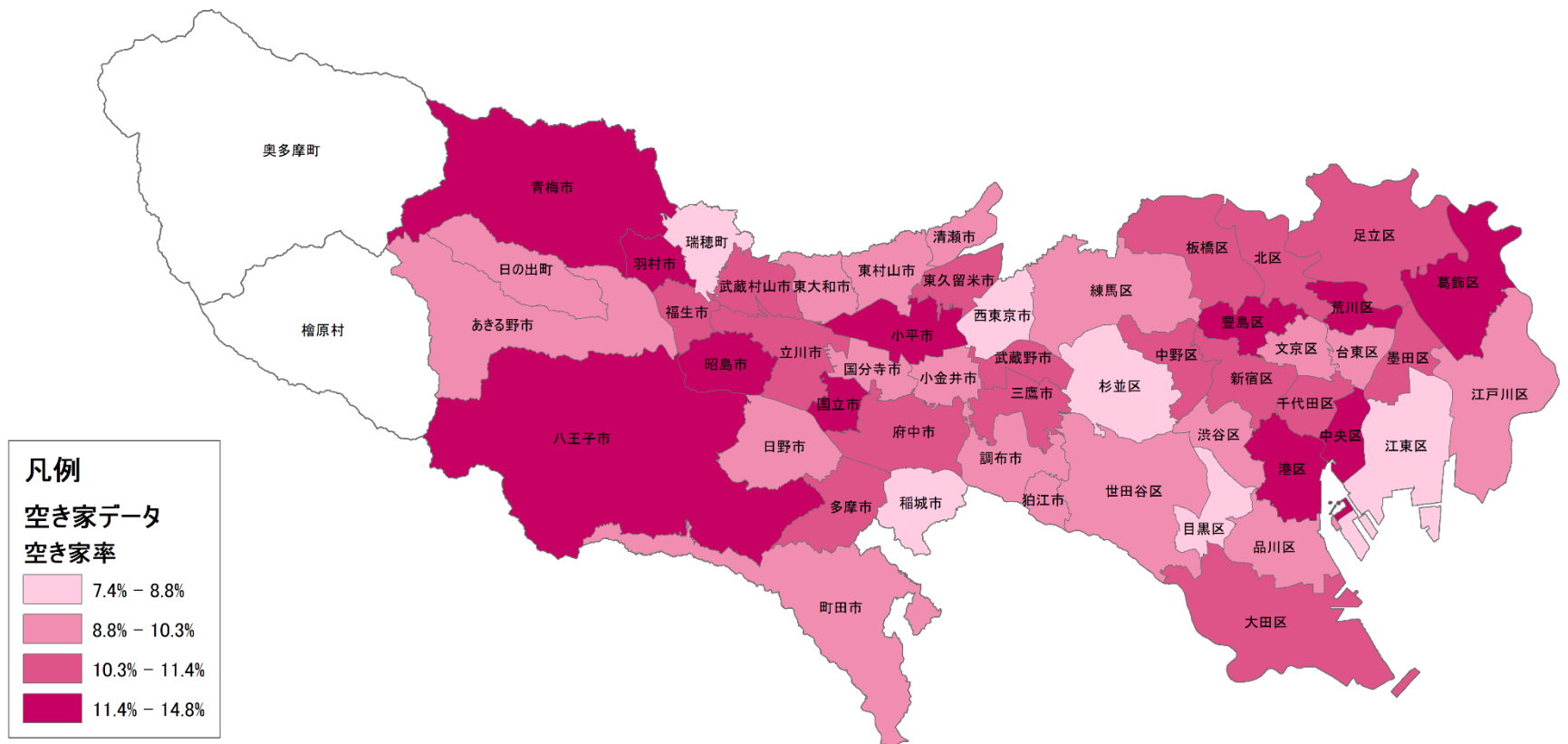
※檜原村、奥多摩町は平成30年住宅・土地統計調査の対象区域外。なお、実態調査ベースでは、檜原村の空き家等は296戸(H27年度時点)(H29.3策定檜原村空き家等対策計画より)奥多摩町の空き家等は480戸(H30.4時点)(H31.4策定奥多摩町空き家等対策計画より)

3 住宅ストックの状況

・ 区市町村別の空き家の状況④

- ◇空き家率は、区市町村毎に異なり、地域別の傾向はあまりみられない。
- ◇空き家の状況に応じた対応が求められる。

空き家率(空き家総数/住宅総数)(東京都区市町別)



出典 平成30年住宅・土地統計調査 住宅と世帯に関する基本集計を基に住宅政策本部作成

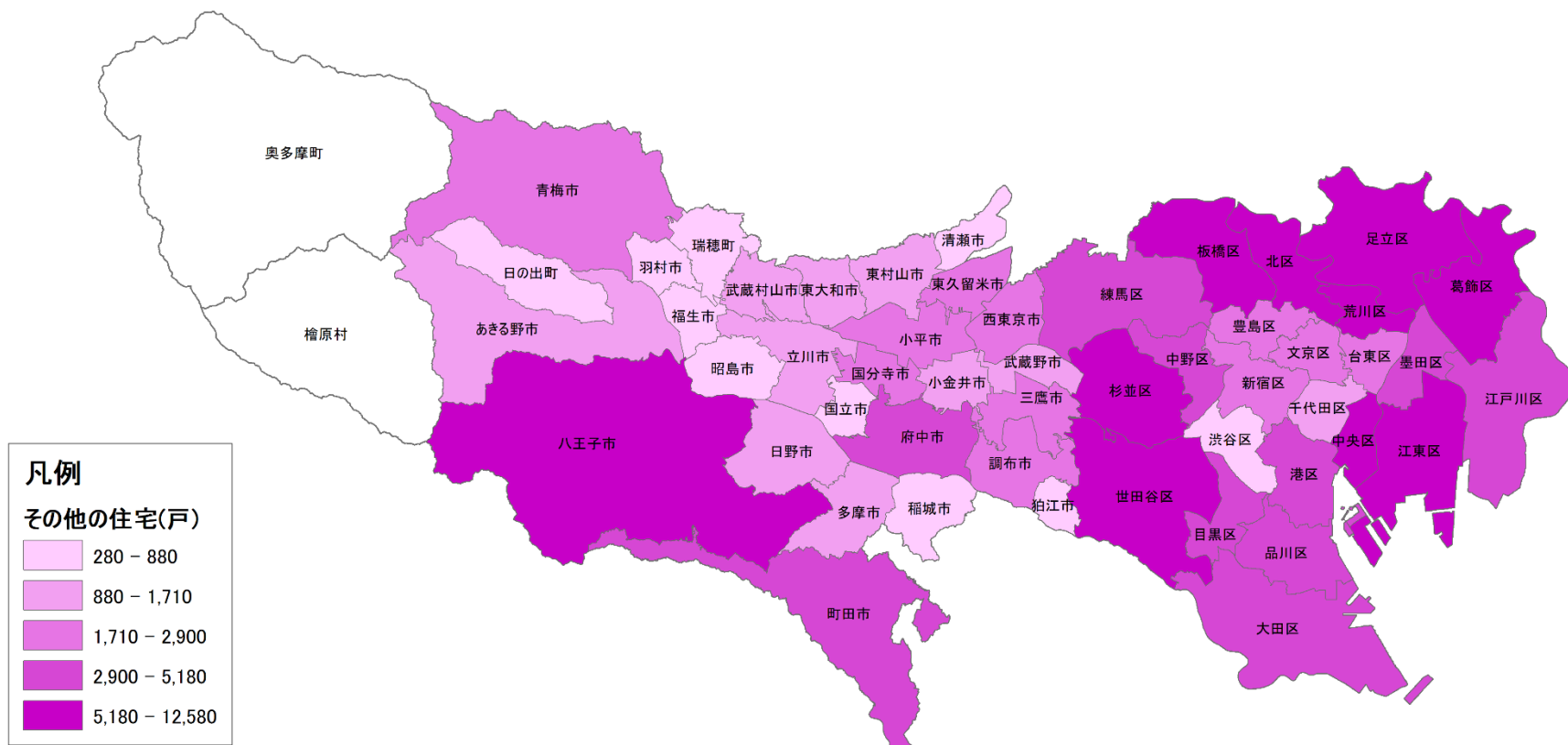
※檜原村、奥多摩町は平成30年住宅・土地統計調査の対象区域外。なお、実態調査ベースでは、奥多摩町の空家率は17.6%(H30.4時点)(H31.4策定奥多摩町空家等対策計画)

3 住宅ストックの状況

- 区市町村別の空き家の状況⑤

◇その他空き家数は、市部に比べ区部が多く見られる

その他空き家数(東京都区市町別)

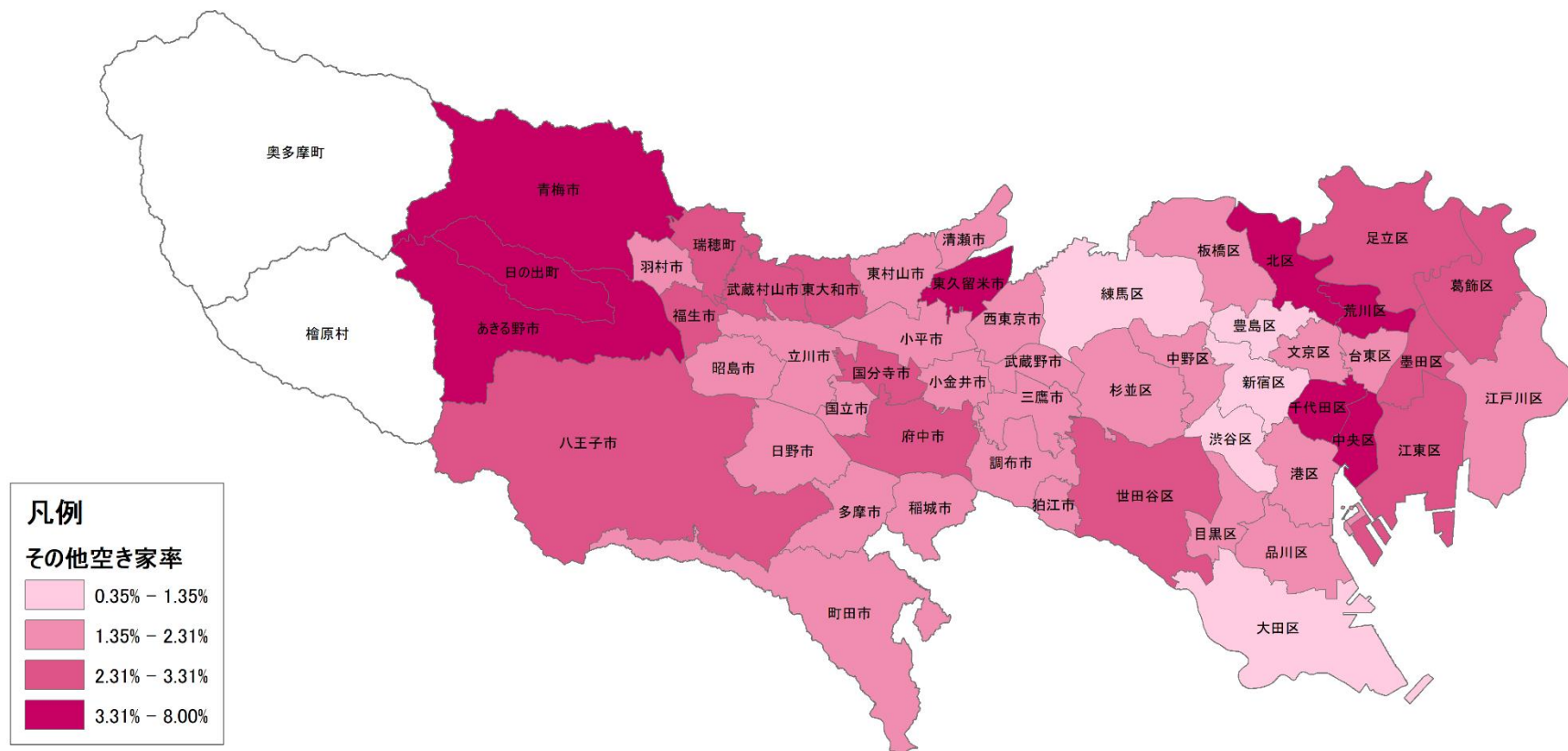


3 住宅ストックの状況

- 区市町村別の空き家の状況⑥

◇その他空き家率は、多摩西部、城北城東は比較的高い

その他空き家率(その他空き家総数/住宅総数)(東京都区市町別)

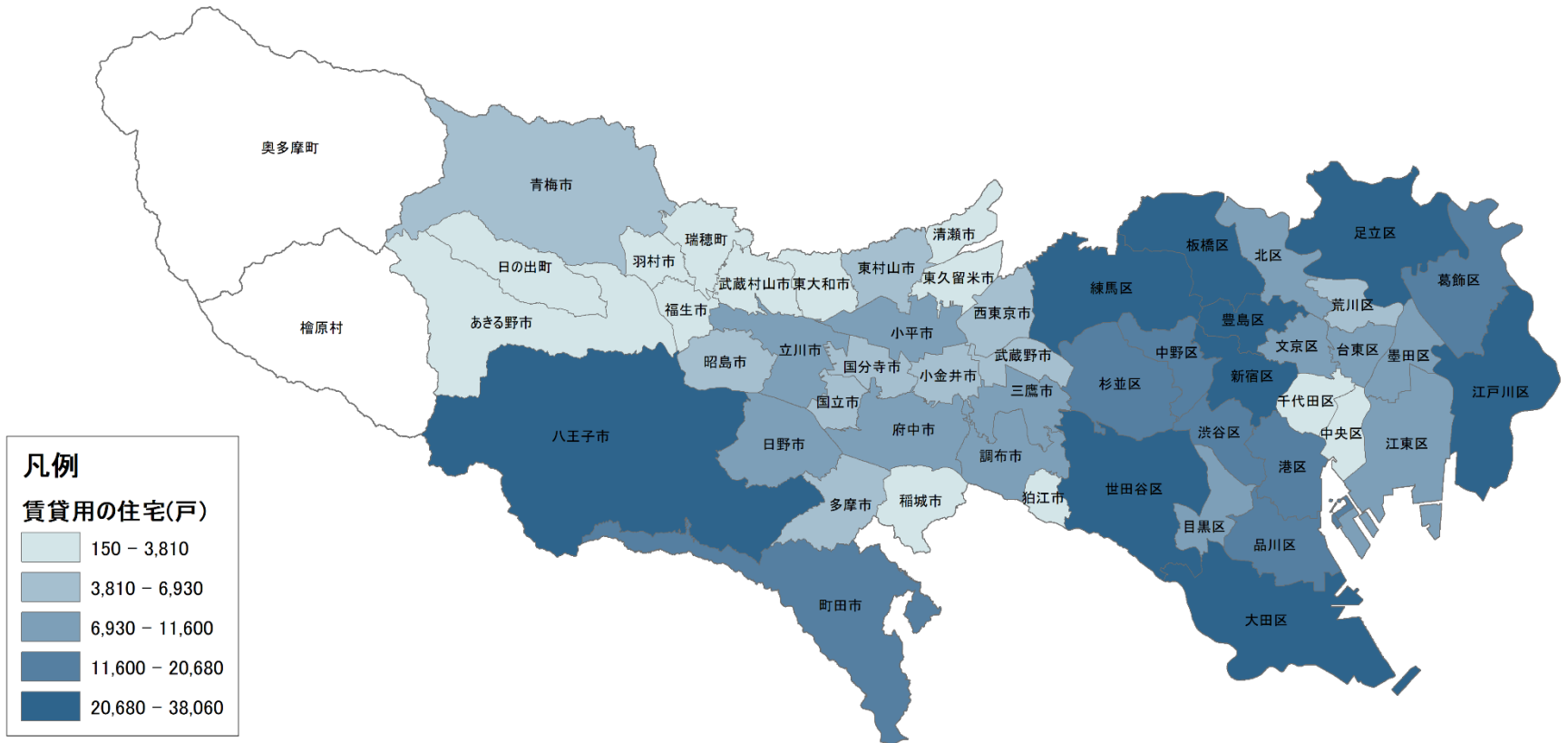


3 住宅ストックの状況

- 区市町村別の空き家の状況⑦

◇賃貸用空き家数は、市部に比べ区部が多く見られる

賃貸用空き家数(東京都区市町別)

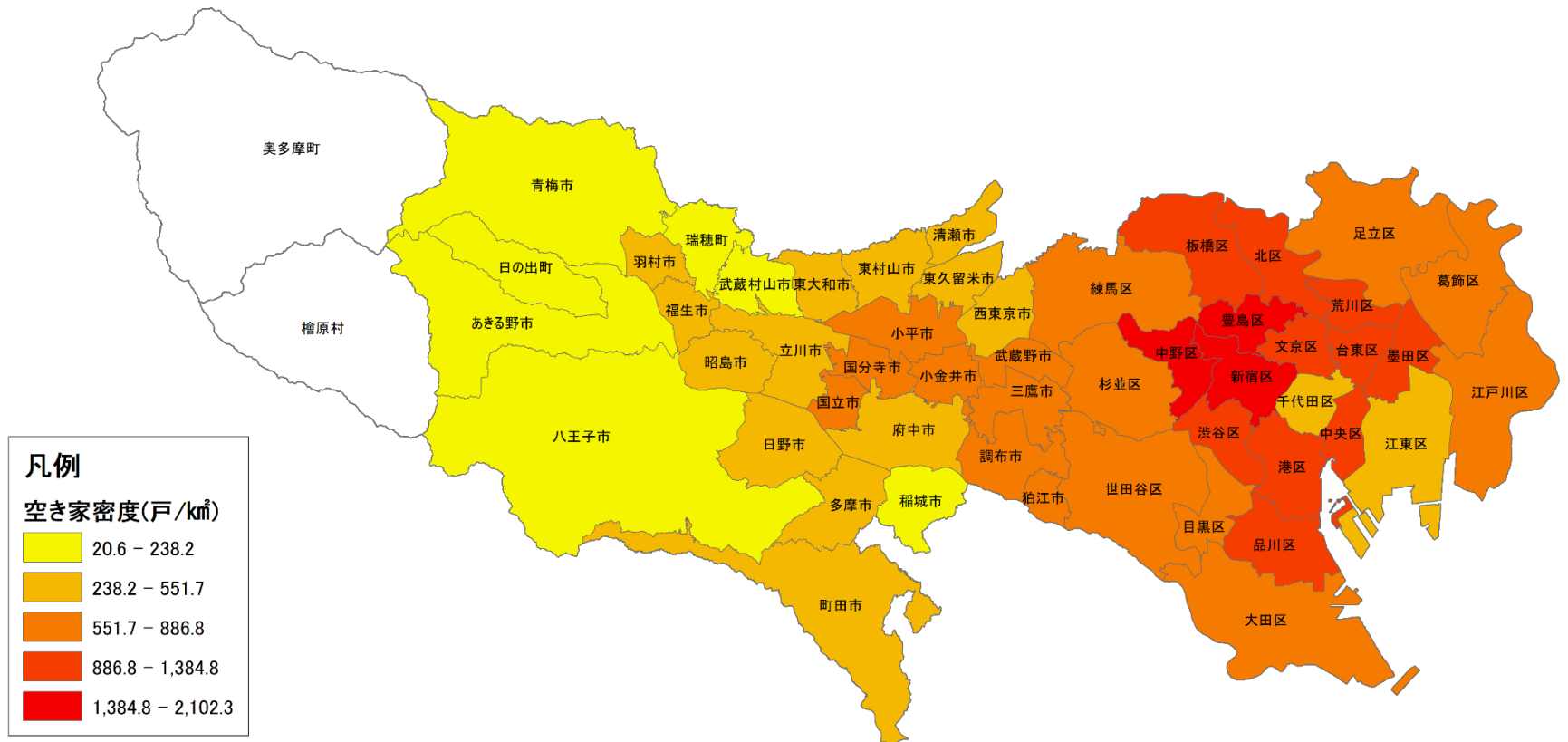


3 住宅ストックの状況

- 区市町村別の空き家の状況⑧

◇1km²当たりの空き家数は、中心区部から外側にかけて低くなっている。

空き家密度(戸/km²)(東京都区市町別)

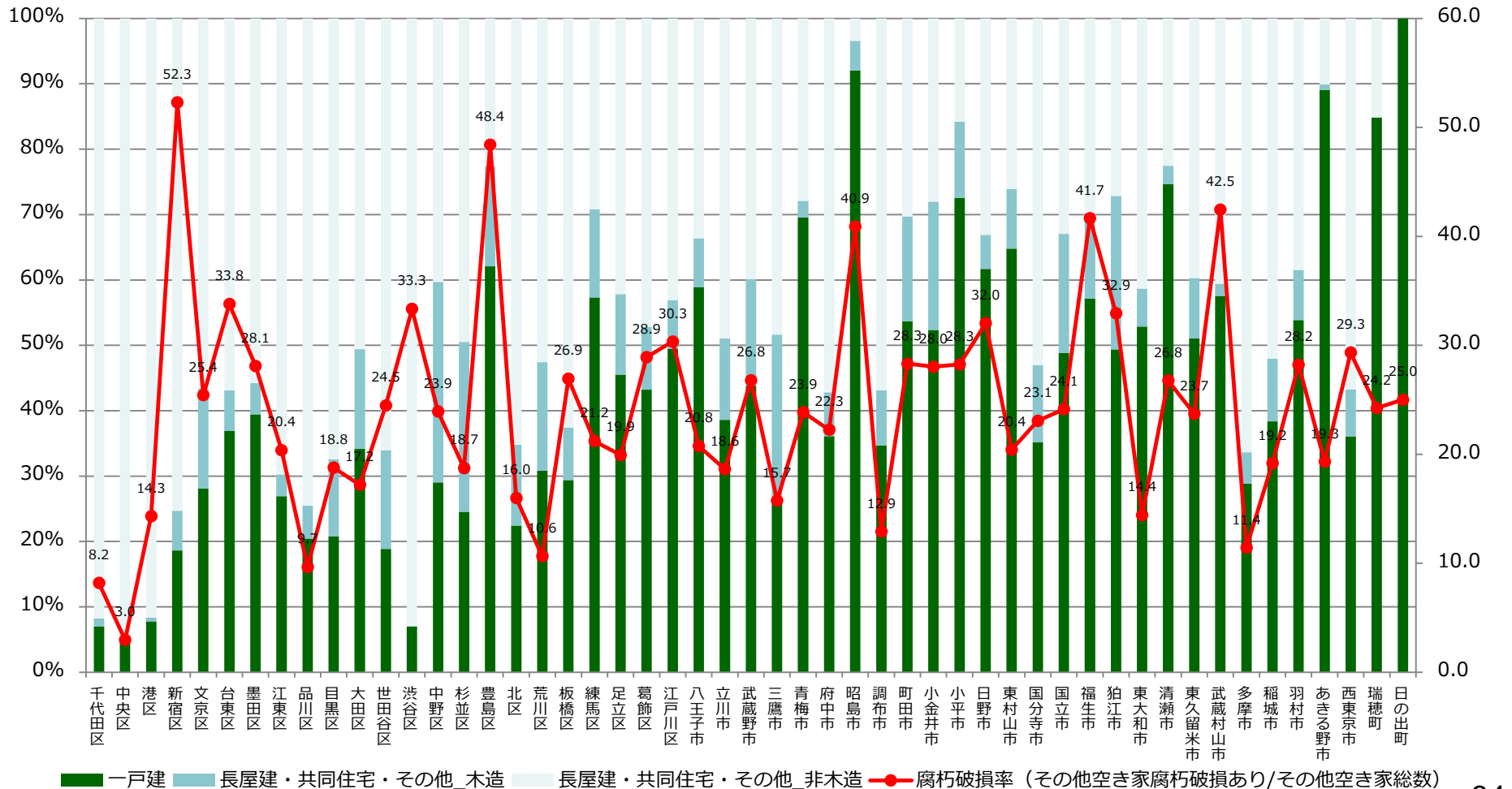


3 住宅ストックの状況

区市町別の空き家の状況

◇区部のその他空き家は比較的非木造共同住宅の割合が高く、多摩部のその他空き家は戸建の割合が高い。

その他空き家の建て方別構造別構成比と腐朽破損率(東京都区市町別)



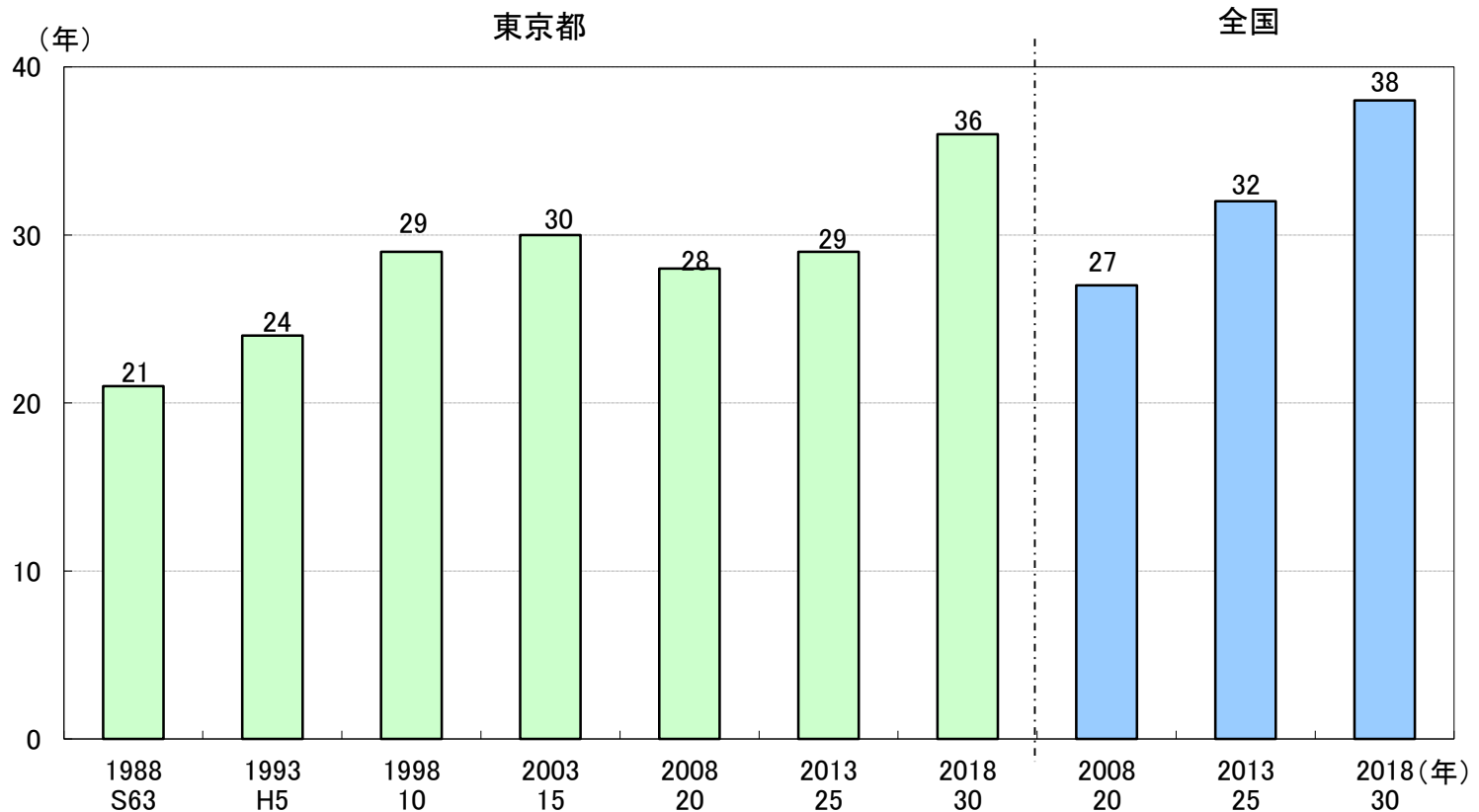
(資料)平成30年住宅・土地統計調査/総務省

3 住宅ストックの状況

- 減失住宅の平均築後年数の推移(全国、都)

◇東京都における減失住宅の平均築後年数の推移をみると、1998年以降は30年程度で推移していたが、2018年は36年に上昇している。

減失住宅の平均築後年数の推移(全国、都)



(資料)平成30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

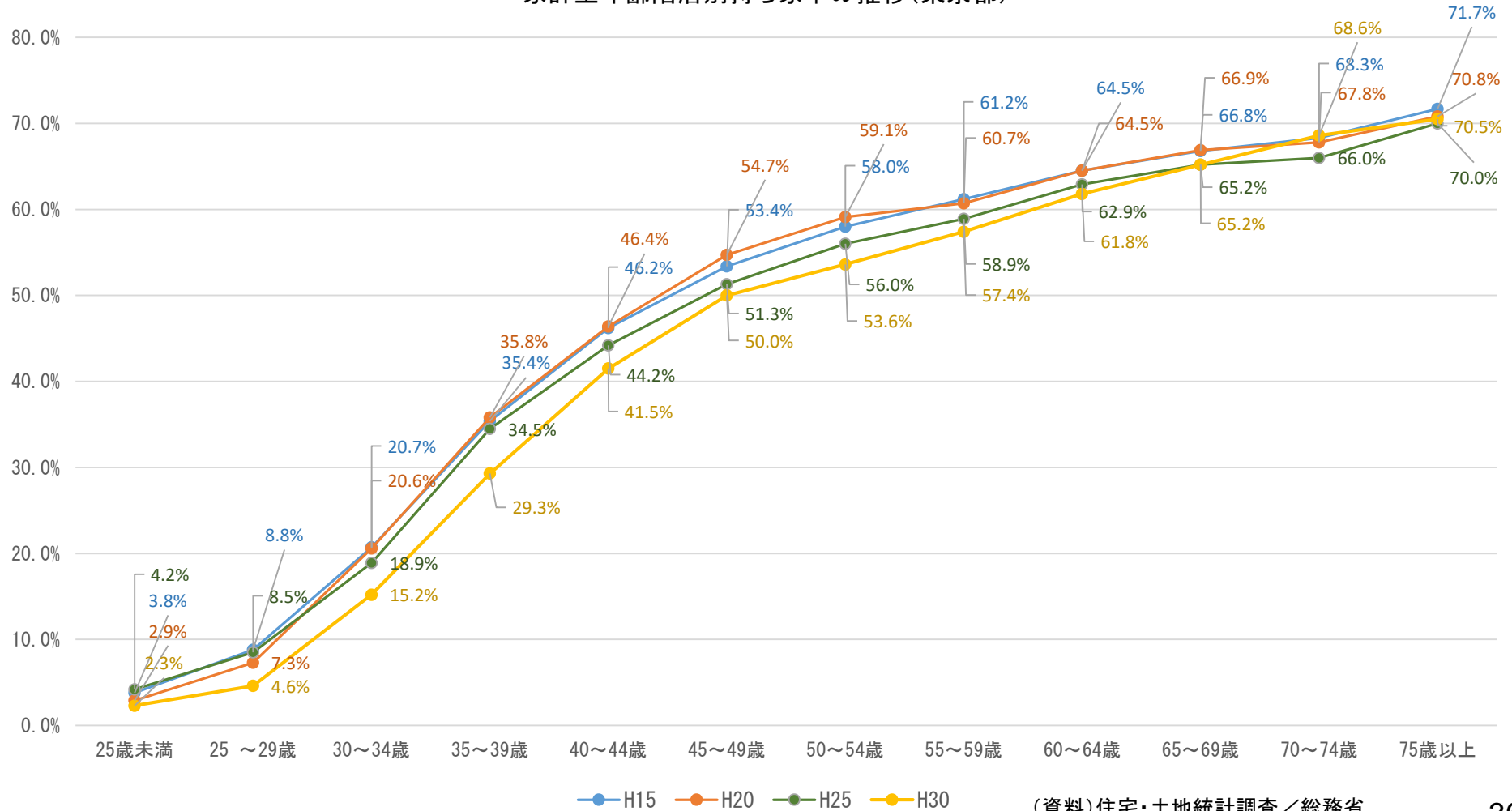
3 住宅ストックの状況

- 家計主年齢階層別持ち家率の推移(東京都)

◇この15年の間、後発世代ほど持ち家取得年齢が高い(遅い)傾向がみられる。

◇一方、高齢期では、どの世代も持ち家率はほとんど同じ。

家計主年齢階層別持ち家率の推移(東京都)



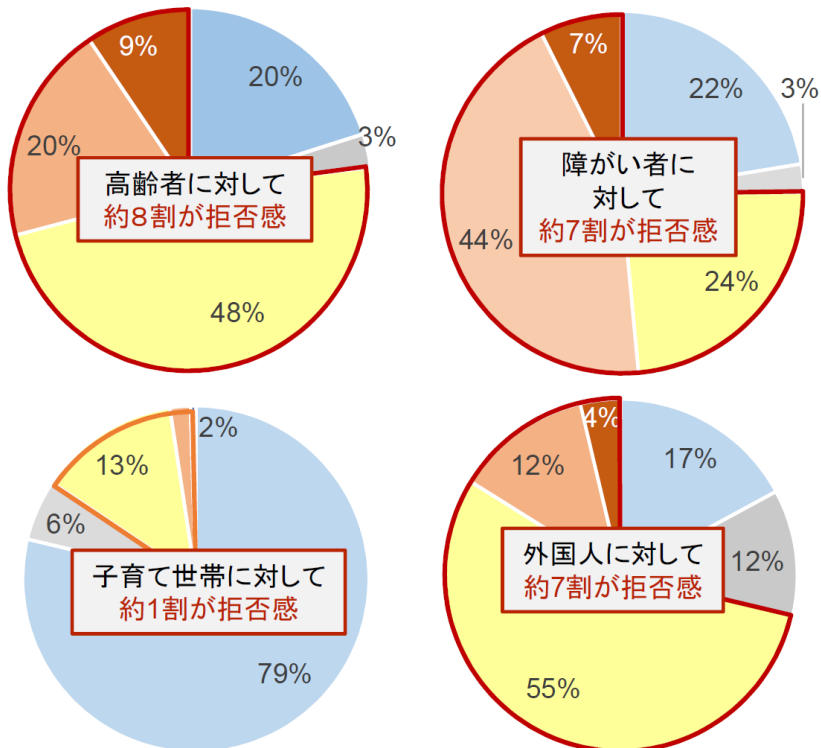
(資料)住宅・土地統計調査/総務省

3 住宅ストックの状況

住宅確保要配慮者に対する賃貸人の入居制限状況(全国)

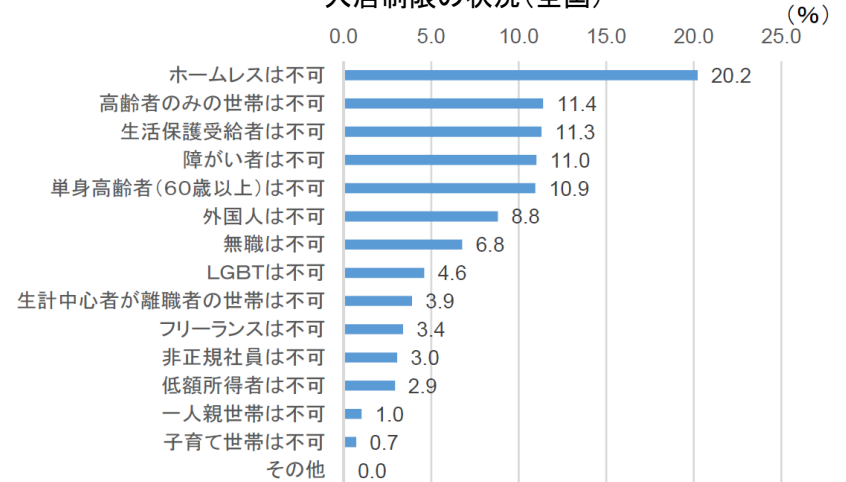
◇住宅確保要配慮者の入居に対して、賃貸人の一定割合は拒否感を有しており、入居制限がなされている状況。家賃の支払いに対する不安等が入居制限の理由となっている。

住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人の意識(全国)



■ 従前から変わらず拒否感はない
■ 拒否感はあるものの従前より弱くなっている
■ 従前より拒否感が強くなっている
■ 従前は拒否感があったが現在はない
■ 従前から変わらず拒否感が強い

入居制限の状況(全国)



入居制限する理由(全国)



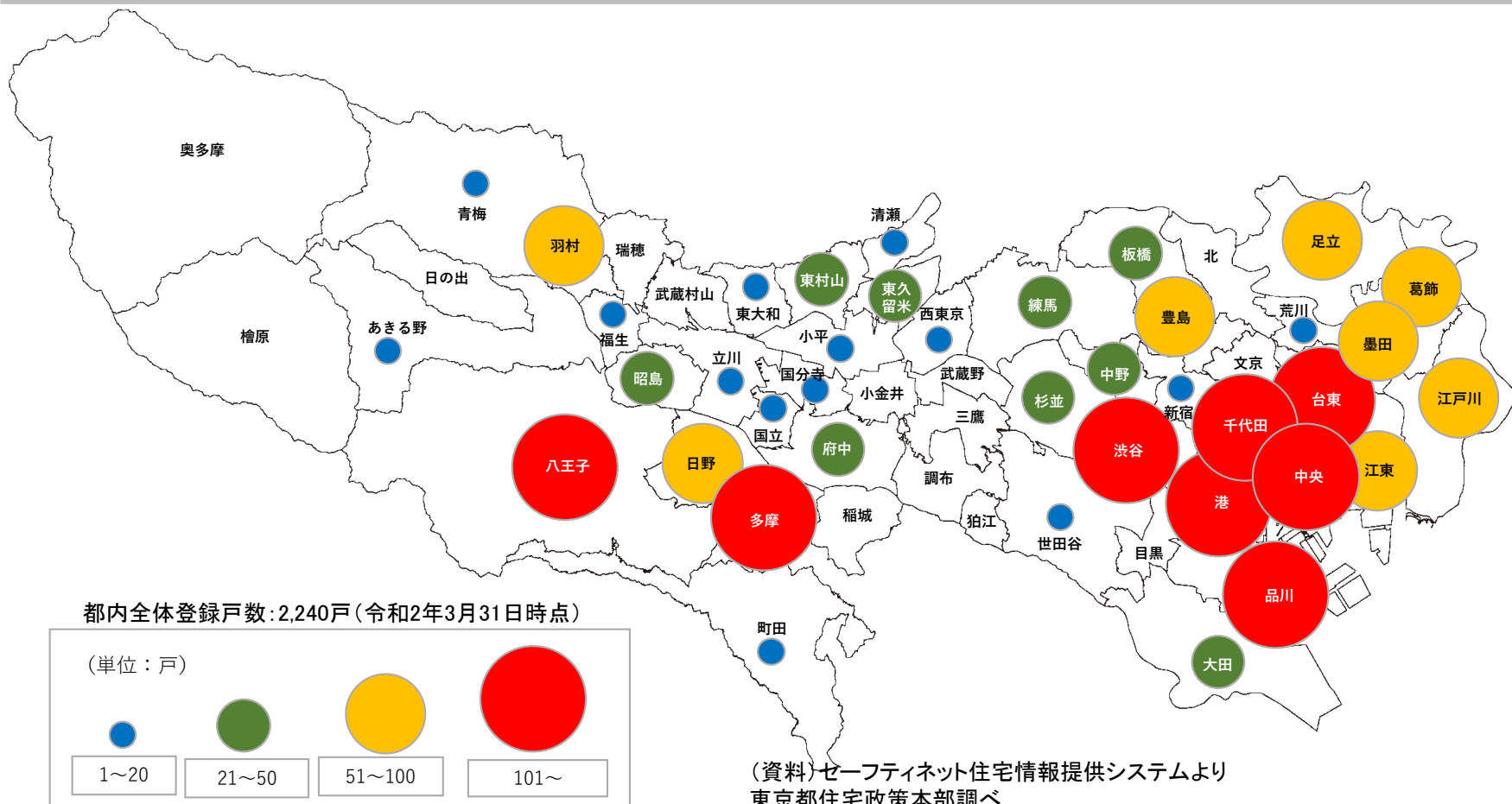
(資料)第47回社会資本整備審議会住宅地分科会(令和元年9月12日) 会議資料/国土交通省

3 住宅ストックの状況

- セーフティネット住宅の区市町村別戸数分布(東京都)

◇区市町村により登録戸数に差がみられる。

◇なお、区部で比較的登録戸数が多いところは、規模の大きい共同住宅の登録によるものである。

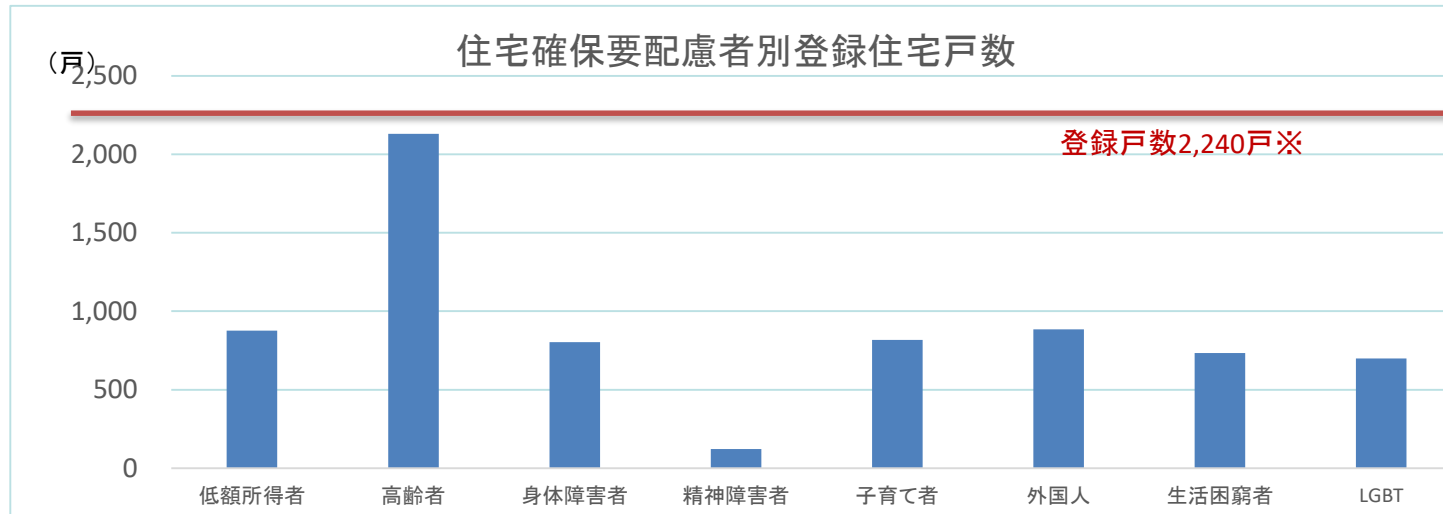


3 住宅ストックの状況

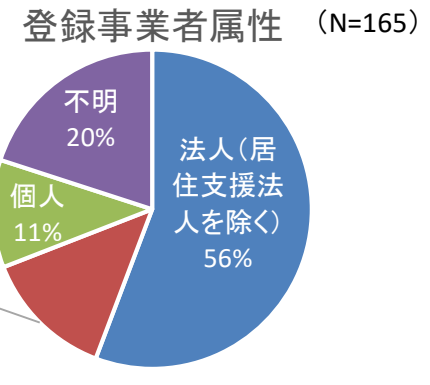
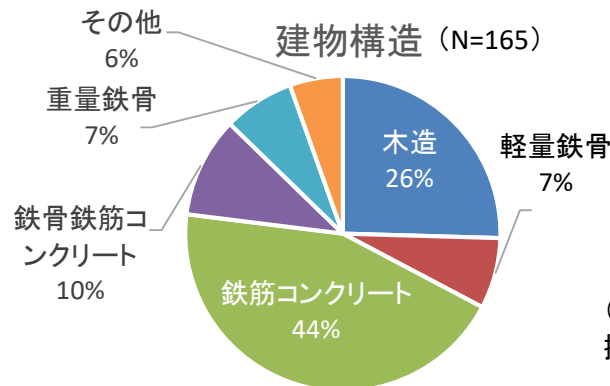
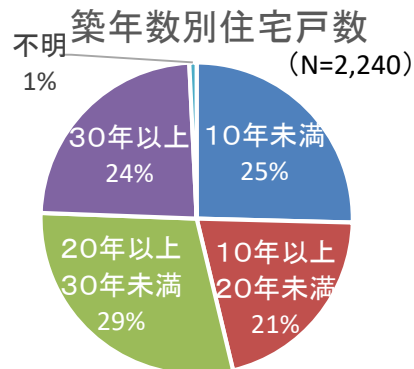
セーフティネット住宅の属性(東京都)

◇高齢者を拒まないとする住宅が最も多く、ほぼ全てがそうしている。

◇登録事業者は法人が多い。



注) 全セーフティネット住宅のうち、その種類の住宅確保要配慮者の入居を拒まないとして登録している住宅の戸数を示す



(資料) 令和2年3月31日時点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

※令和3年6月30日時点の登録戸数は40,642戸

3 住宅ストックの状況

令和3年9月更新

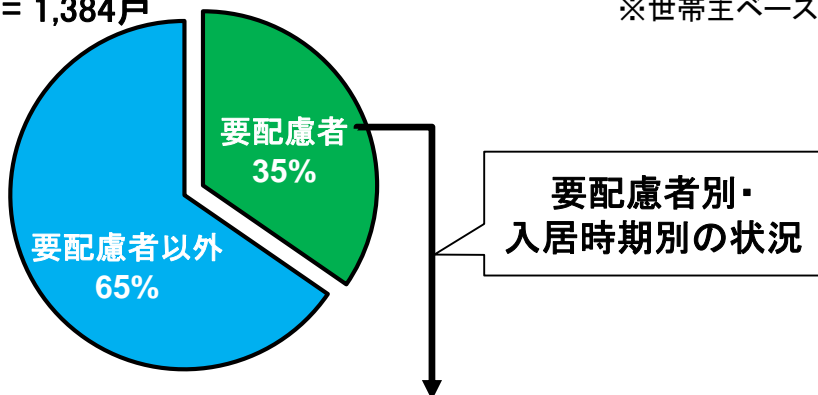
・ セーフティネット住宅の入居実態等(東京都)

- ◇セーフティネット住宅の中では、要配慮者のうち、高齢者が入居している住宅が最も多い。
- ◇要配慮者に賃貸する際、死亡事故や家賃滞納に不安を感じている事業者が多い。
- ◇空き家等の有効活用や社会貢献のために登録した事業者の割合が高い。

入居中物件における住宅確保要配慮者の入居割合等

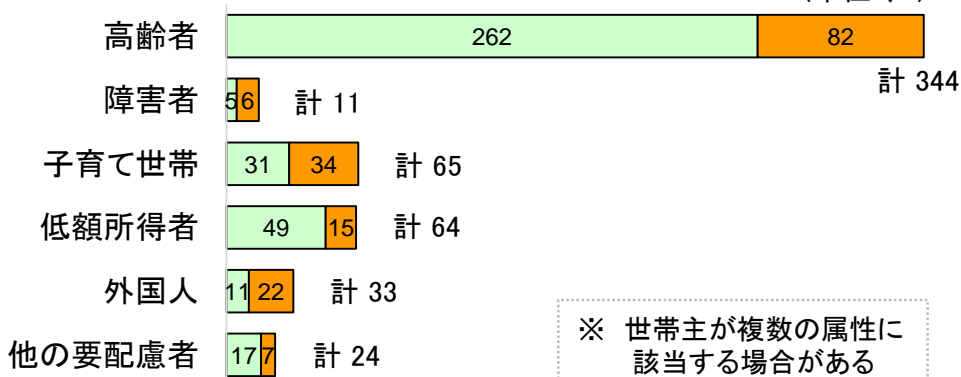
N = 1,384戸

※世帯主ベース



要配慮者別・入居時期別の状況

(単位:戸)



※ 世帯主が複数の属性に該当する場合があります

□ 制度開始前の入居 ■ 制度開始後の入居(H30.4~)

セーフティネット住宅の登録事業者の意識

○ 要配慮者に賃貸する際に不安を感じていること

死亡事故	15.2%
家賃滞納	14.1%
認知症	11.4%
近隣住民等とのトラブル	9.8%

○ 入居者に対して不足していると感じる居住支援

定期的な見守り・安否確認・駆け付け	21.8%
家財処分・遺品整理	6.0%
死後事務委任	5.4%
生活支援(家事・買い物代行等)	3.3%

○ セーフティネット住宅に登録した理由

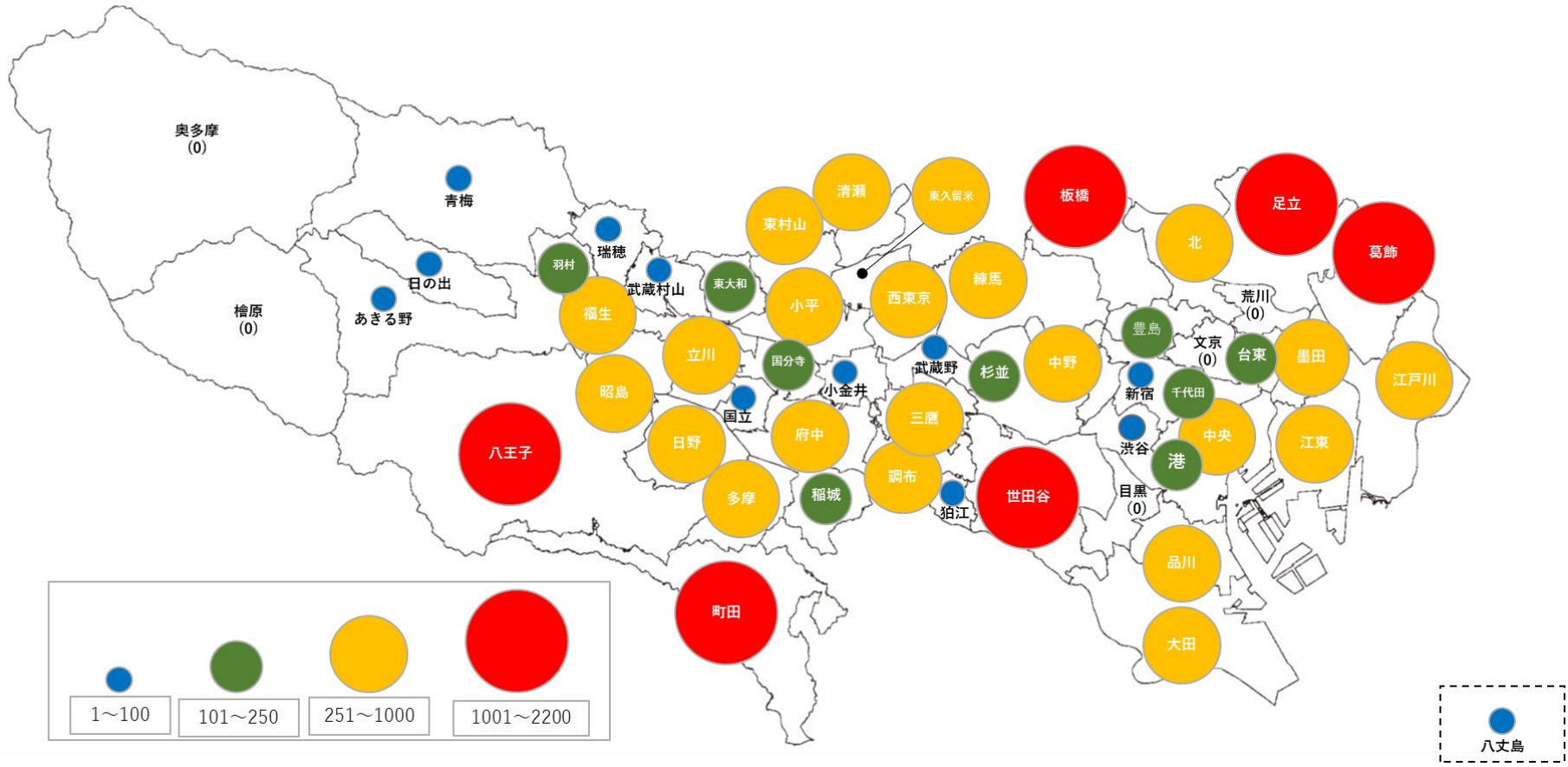
空き家や空き室の有効活用のため	29.3%
社会貢献のため	21.0%
物件を広く周知できるため	14.1%
公的団体や機関から依頼があったため	9.3%

(資料) 令和2年11月~12月 セーフティネット住宅登録事業者あてアンケート
東京都住宅政策本部調べ

3 住宅ストックの状況

- サービス付き高齢者向け住宅等の区市町村別戸数分布(東京都)

◇区部周辺部、多摩地域で比較的多く登録されている。



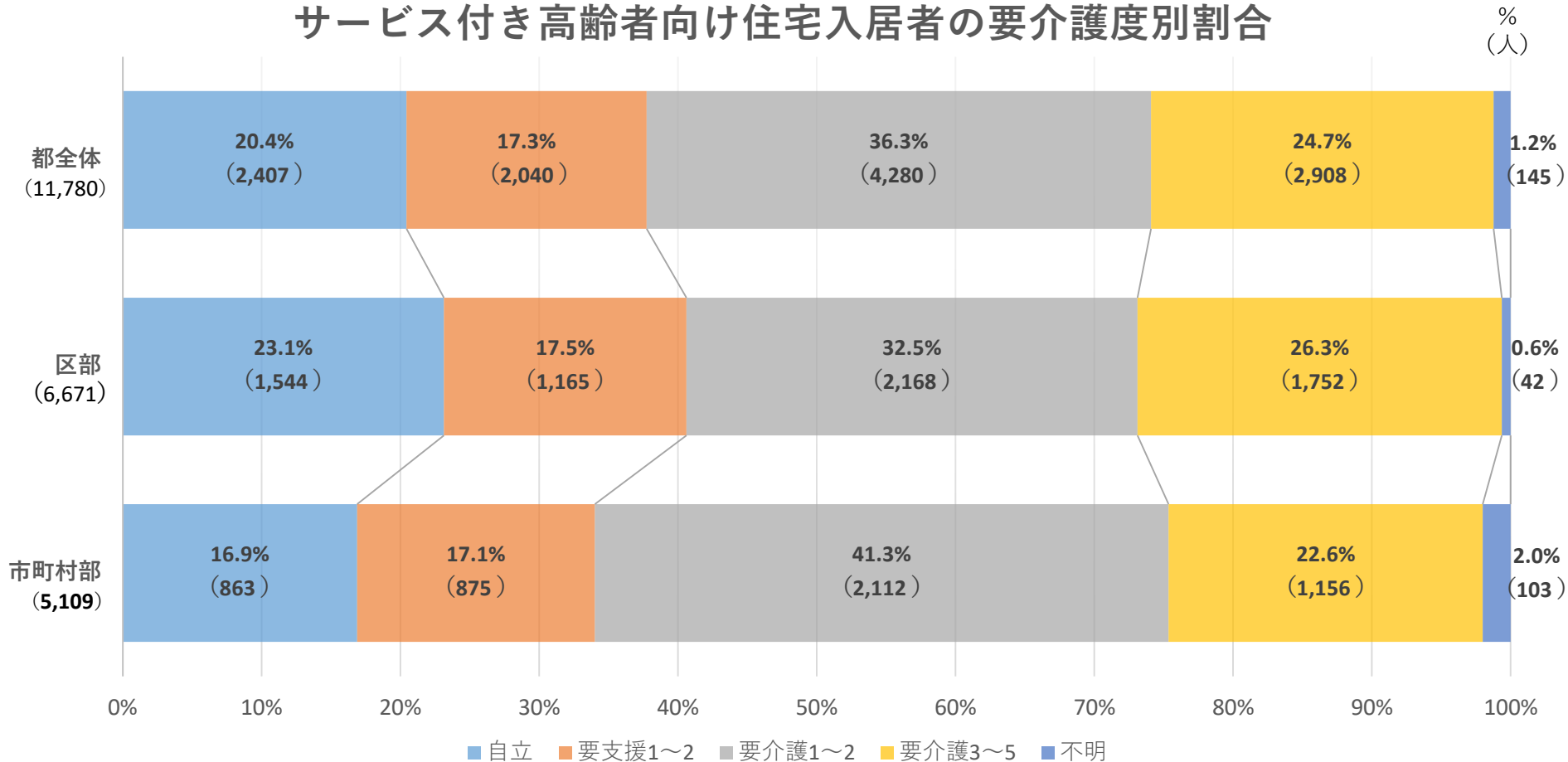
(資料) 令和2年3月31日時点東京都住宅政策本部調べ

3 住宅ストックの状況

- サービス付き高齢者向け住宅入居者の要介護度(都、区部、多摩部)

◇区部は市町村部に比べて自立が多く、要介護1~2が少ない。

サービス付き高齢者向け住宅入居者の要介護度別割合



(資料) 令和元年度サービス付き高齢者向け住宅実態調査より(令和元年7月1日時点)(八王子市除く)
 八王子市: 入居契約重要事項説明書より(令和元年10月1日時点)

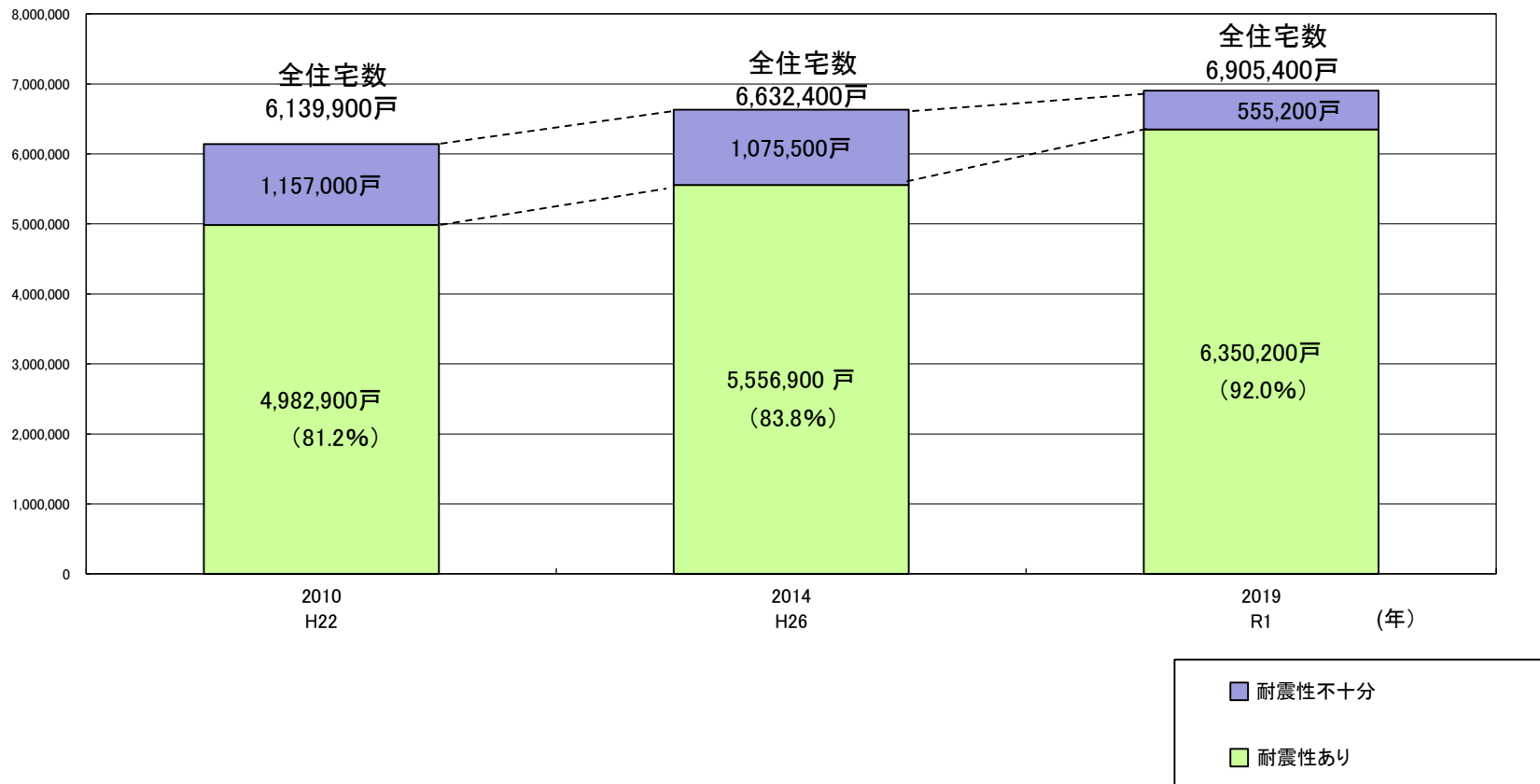
3 住宅ストックの状況

令和3年7月更新

住宅の耐震化の状況(東京都)

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

(戸数) 耐震化の目標達成に必要な住宅の数(東京都)



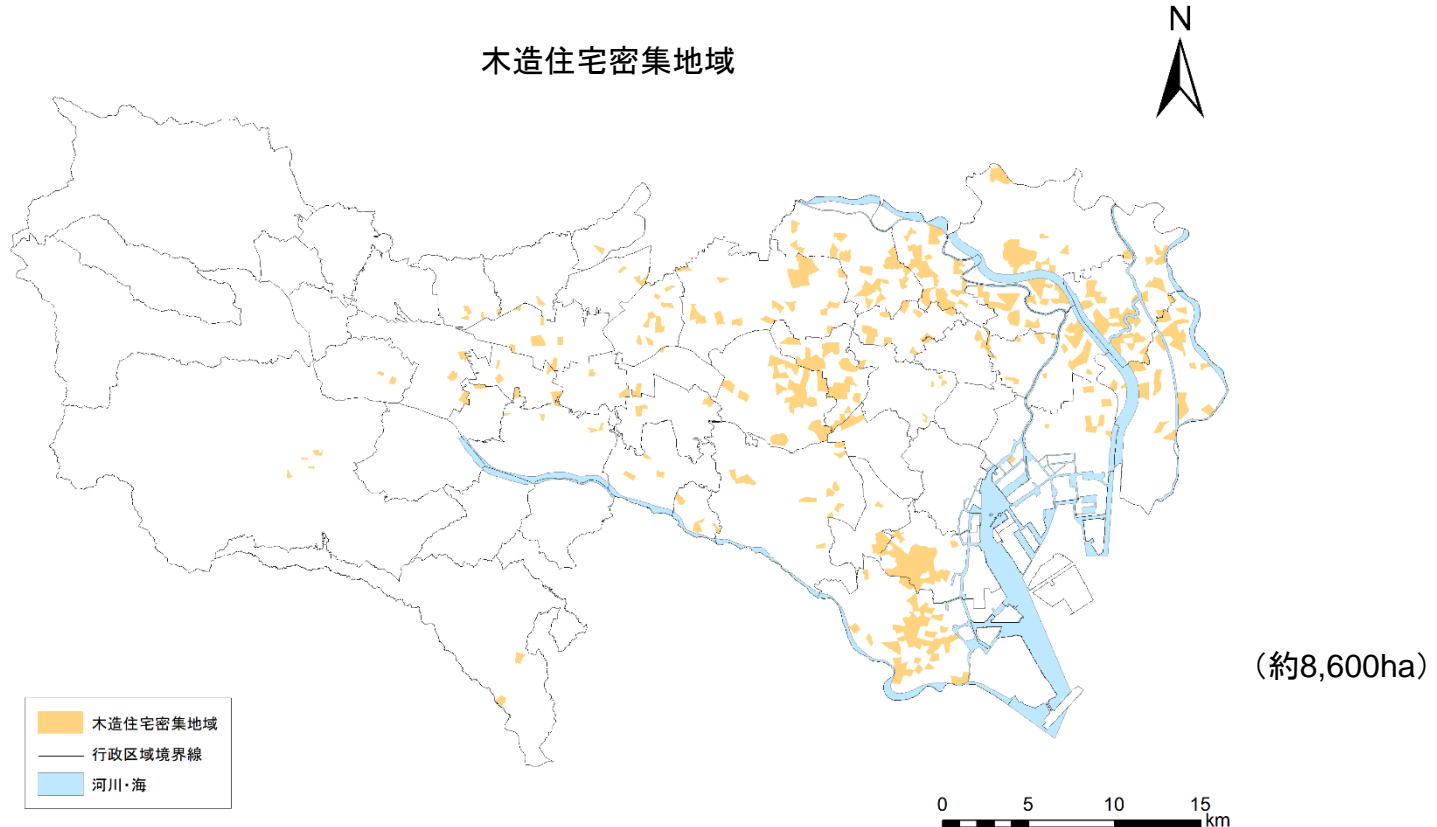
(資料)東京都耐震改修促進計画(令和3年)/東京都都市整備局

(注)数字は各年度末時点のもの

3 住宅ストックの状況

- 木造住宅密集地域の分布状況(東京都)

◇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8,600ha)。



木造住宅密集地域: 震災時に延焼被害のおそれのある老朽木造住宅が密集している地域として、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

- ・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
- ・住宅戸数密度(3階以上共同住宅を除く) 45世帯/ha以上
- ・補正不燃領域率 60%未満

※老朽木造建築物棟数率: 昭和55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 <基本方針>(令和2年3月)/東京都都市整備局

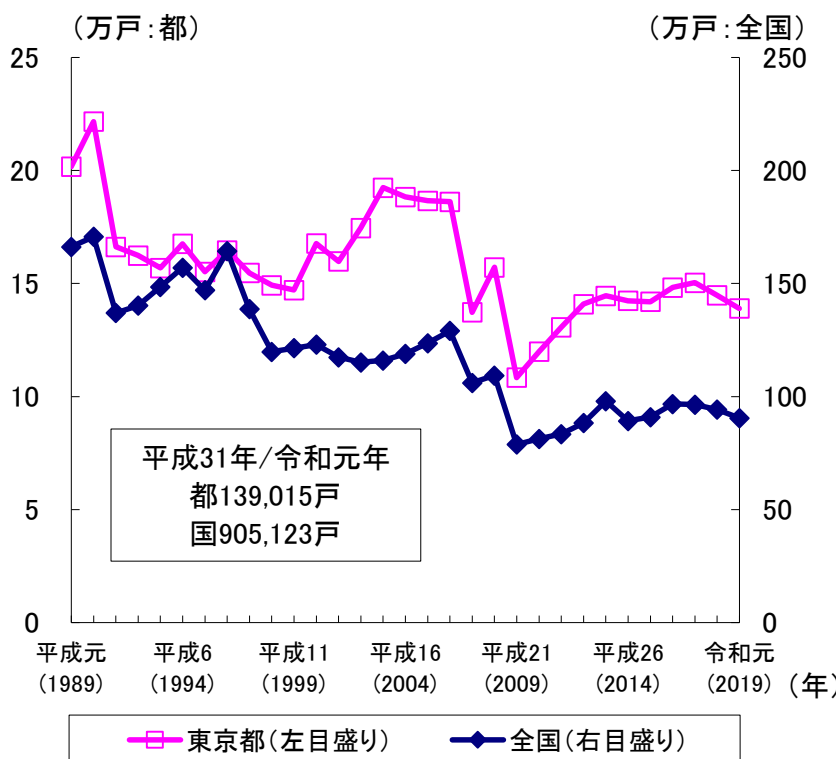
4 住宅市場の動向

- 新設住宅着工戸数の推移(全国、都)及び利用関係別新設住宅着工戸数の推移(東京都)

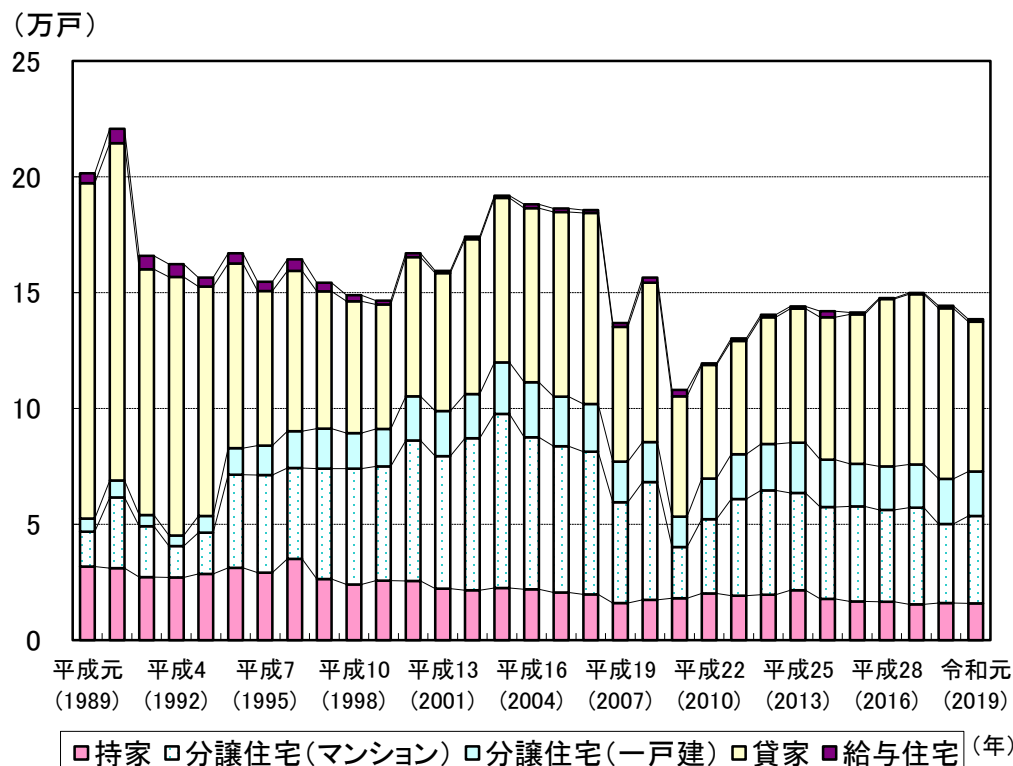
◇2018年(平成30年)の新設住宅着工戸数は、144,813戸となり、対前年比3.7%の減少となった。

◇2009年(平成21年)に新設住宅着工戸数は落ち込み、その後、主に分譲住宅(特にマンション)が増加したが、近年は貸家が増加している。

新設住宅着工戸数の推移(全国、都)



利用関係別新設住宅着工戸数の推移(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/東京都住宅政策本部

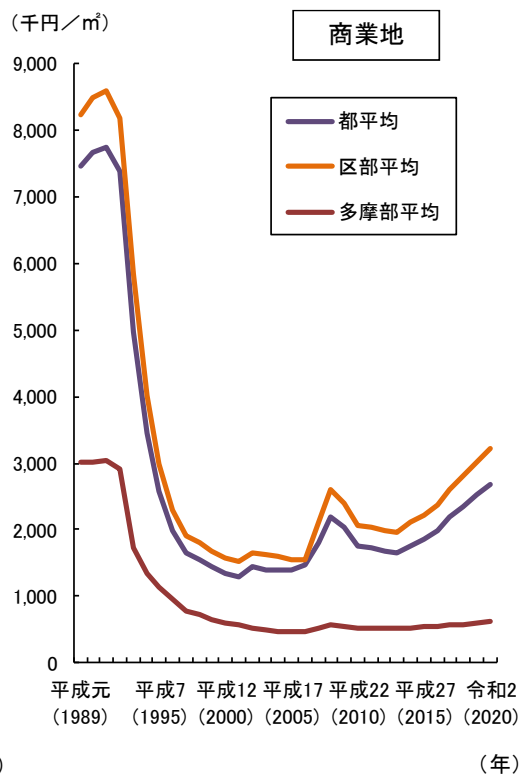
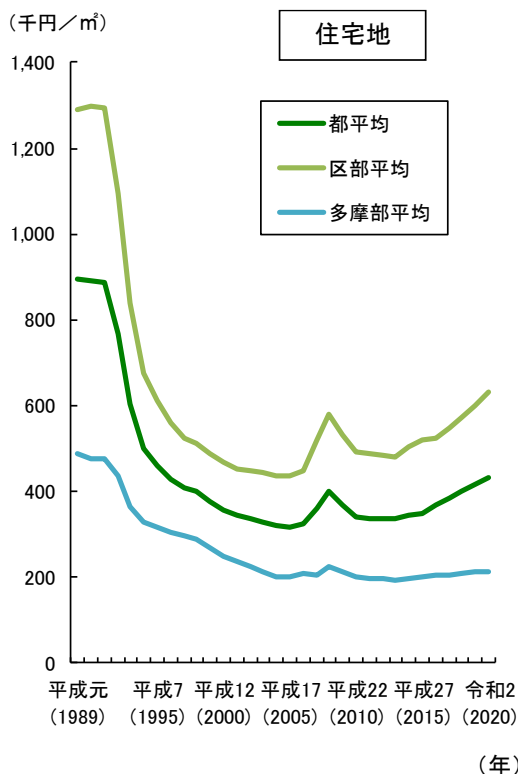
4 住宅市場の動向

- 地価(都、区部、多摩部)及び建築費(東京都)の推移

◇東京の地価は、区部と多摩部で住宅地・商業地ともに大きな差が見られる。

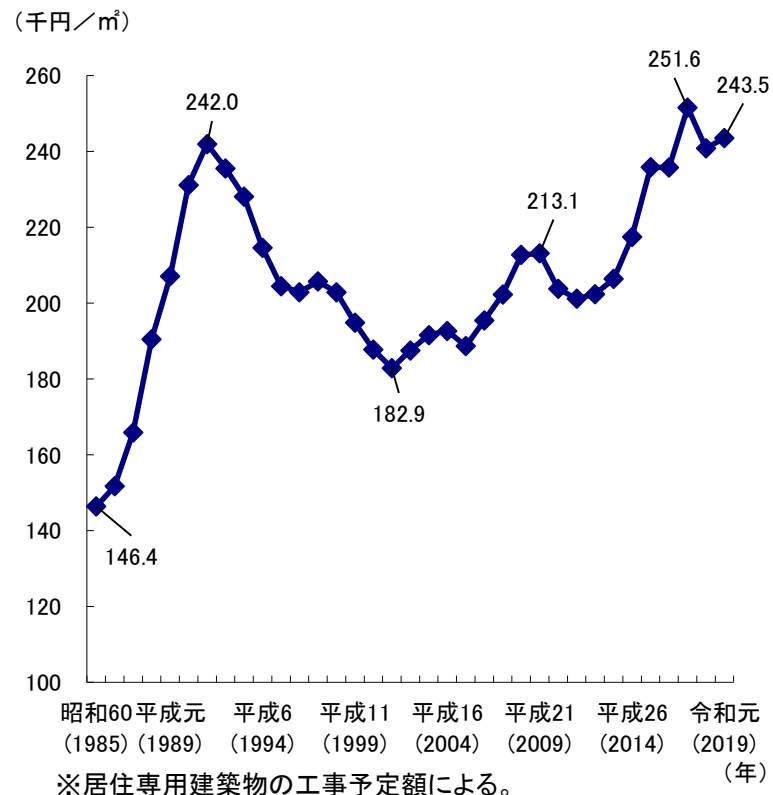
◇建築費は1991年(平成3年)をピークに下落が続いていたが、近年上昇傾向にあり、2017年(平成29年)に過去最高に達している。

地価の推移(住宅地・商業地)(都、区部、多摩部)



(資料)地価公示/国土交通省

建築費の推移(東京都)



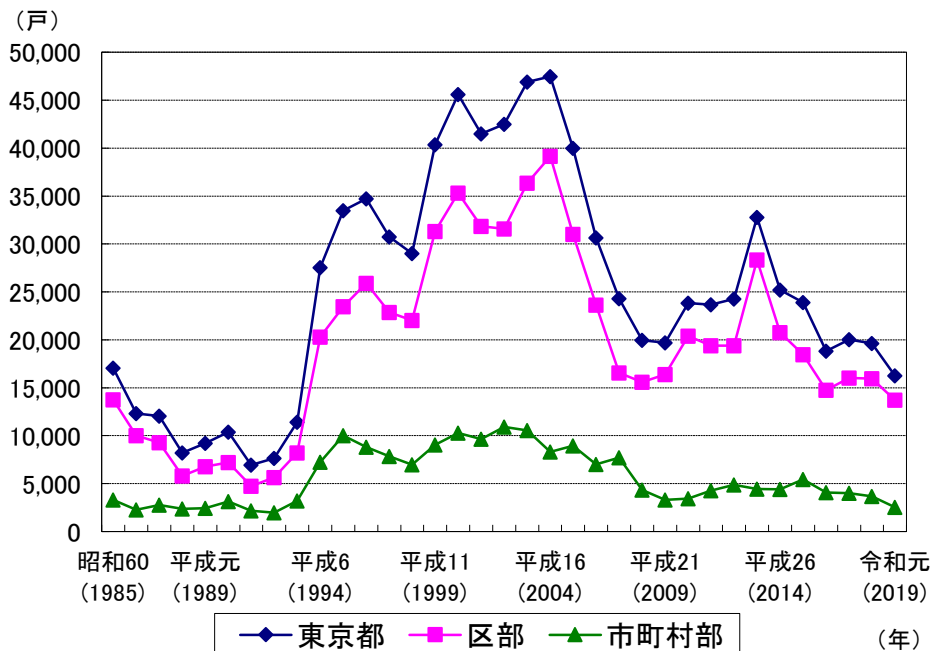
(資料)建築統計年報/東京都都市整備局

4 住宅市場の動向

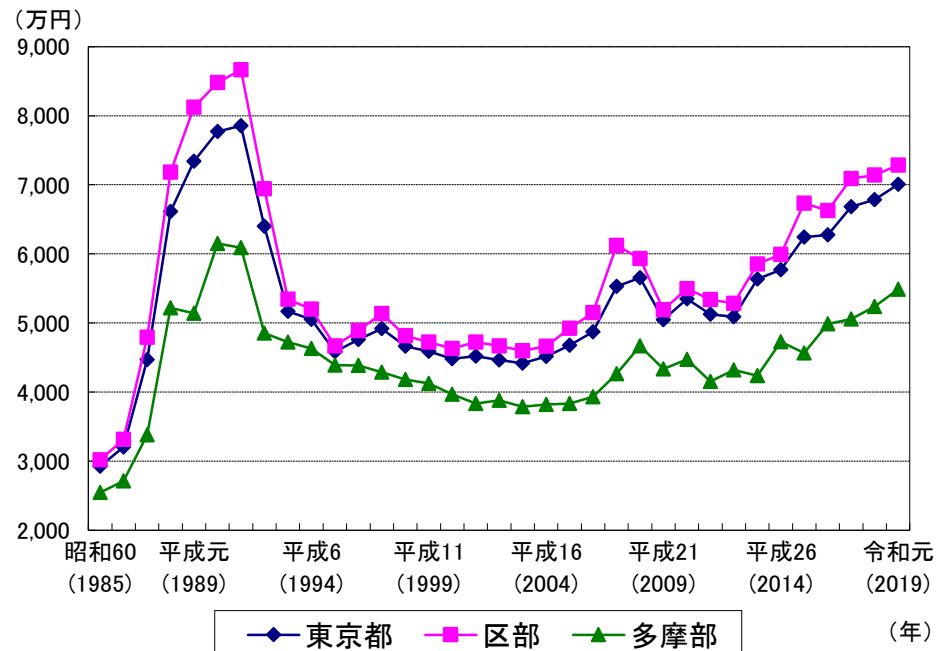
- 新築分譲マンションの販売戸数(都、区部、市町村部)及び平均分譲価格の推移(都、区部、多摩部)

◇2013年(平成25年)に販売戸数・分譲価格ともに上昇したが、その後販売戸数が落ち着く一方、分譲価格は上昇を続けている。

分譲マンション販売戸数の推移(都、区部、市町村部)



分譲マンション1戸当たり平均分譲価格の推移(都、区部、多摩部)



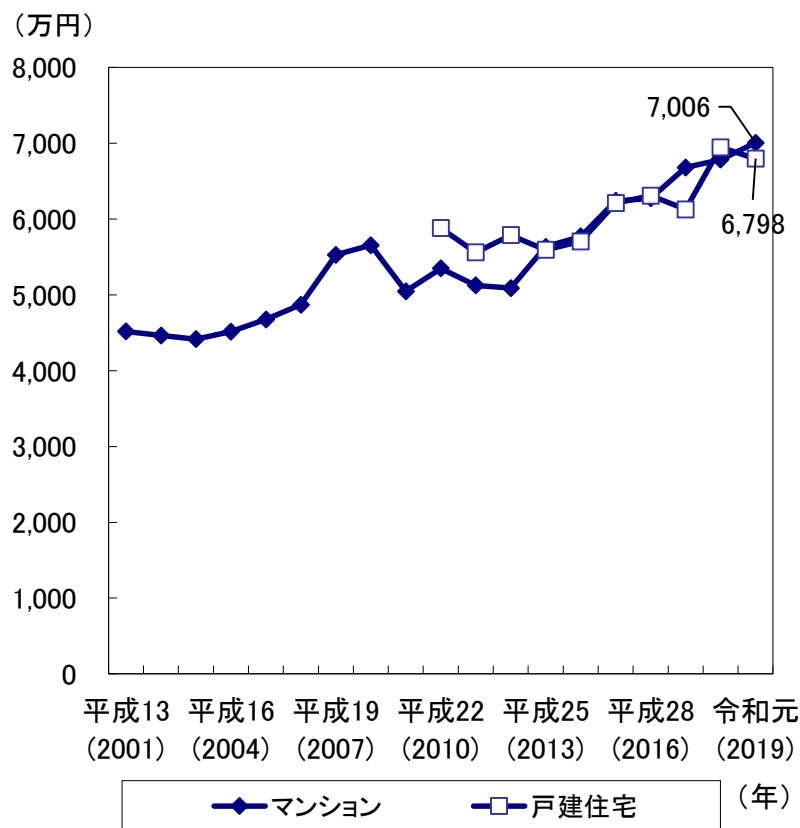
(資料) 全国マンション市場動向 / (株)不動産経済研究所より作成

4 住宅市場の動向

- 新築住宅市場及び既存住宅市場の平均価格の推移(東京都)

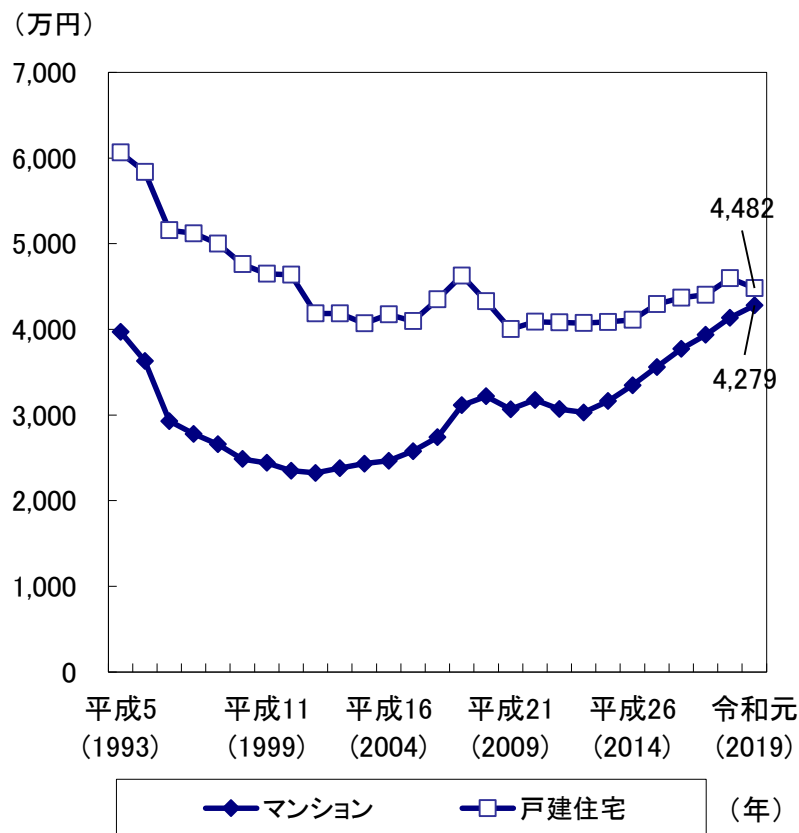
- ◇新築住宅の平均価格は、マンション、戸建住宅ともに増加傾向にある。
- ◇既存住宅の平均価格は、マンションは増加傾向にあり、戸建住宅は横ばいである。

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

既存住宅の平均価格の推移(東京都)



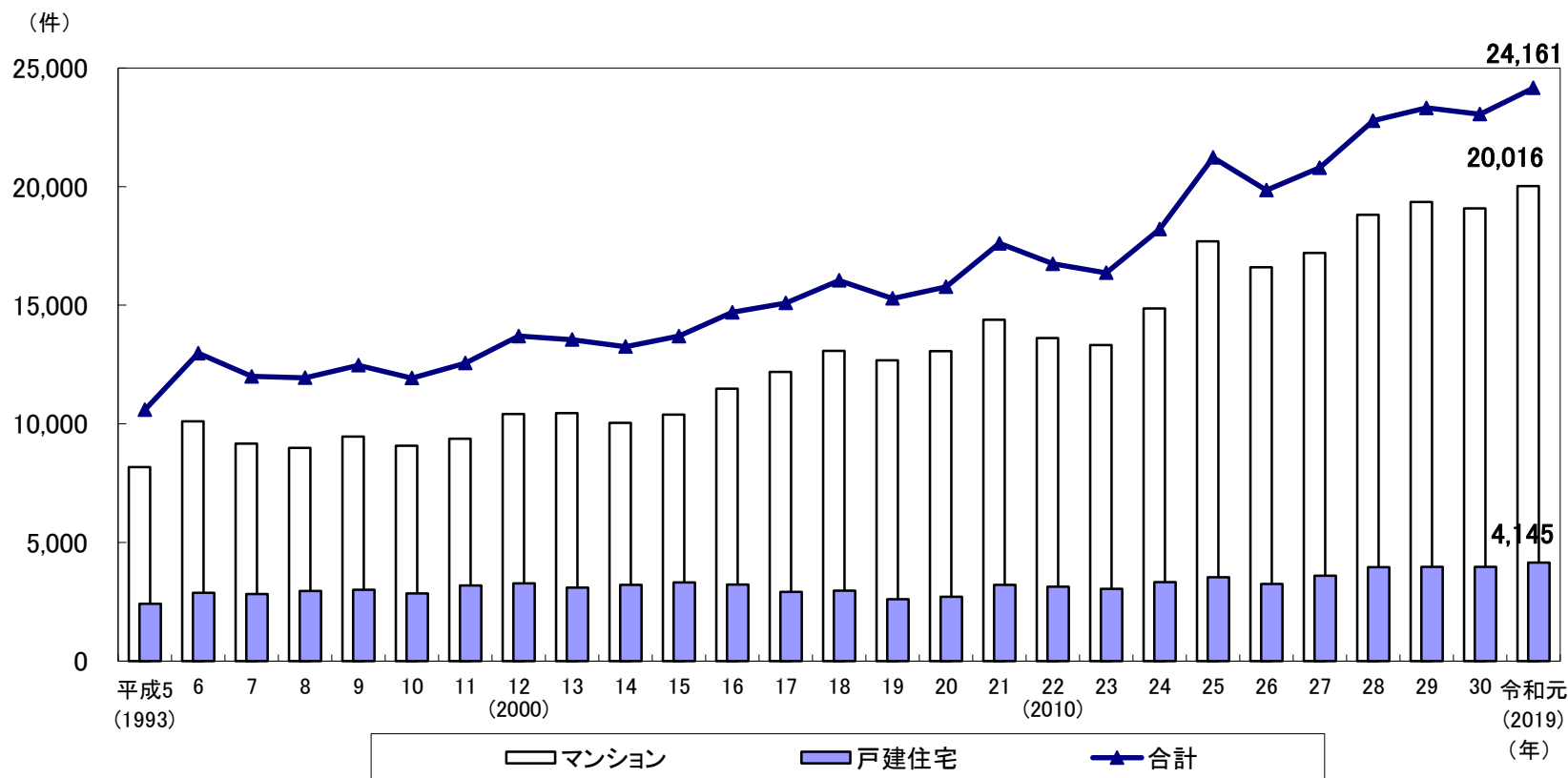
(資料) (公財)東日本不動産流通機構

4 住宅市場の動向

- 既存住宅市場の成約件数の推移(東京都)

◇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)。

既存住宅の成約件数の推移(東京都)

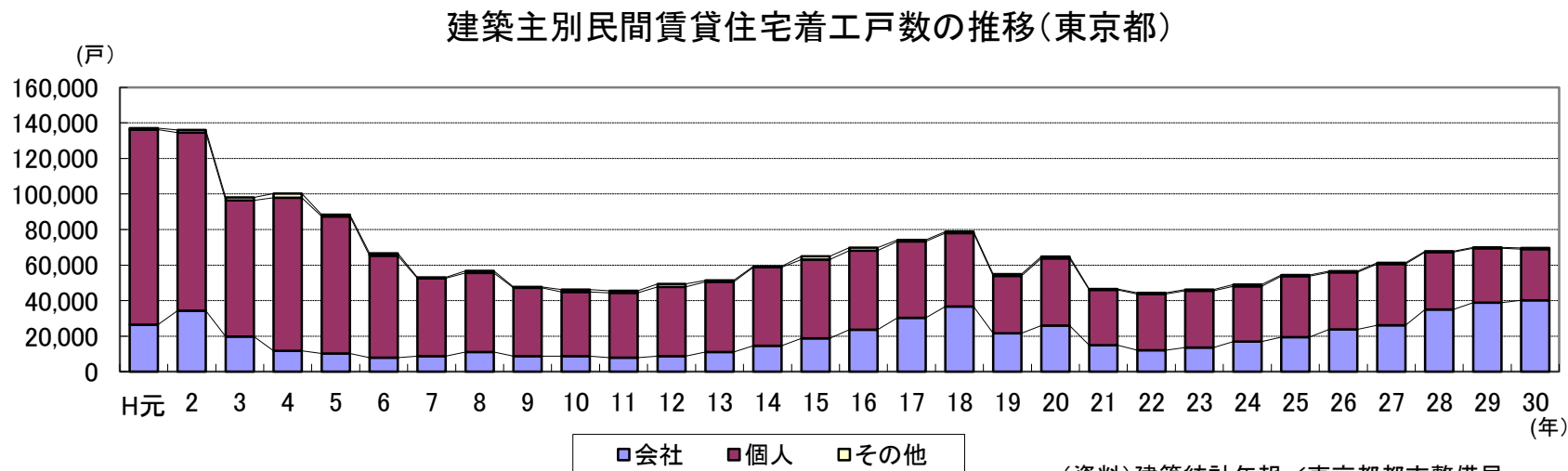
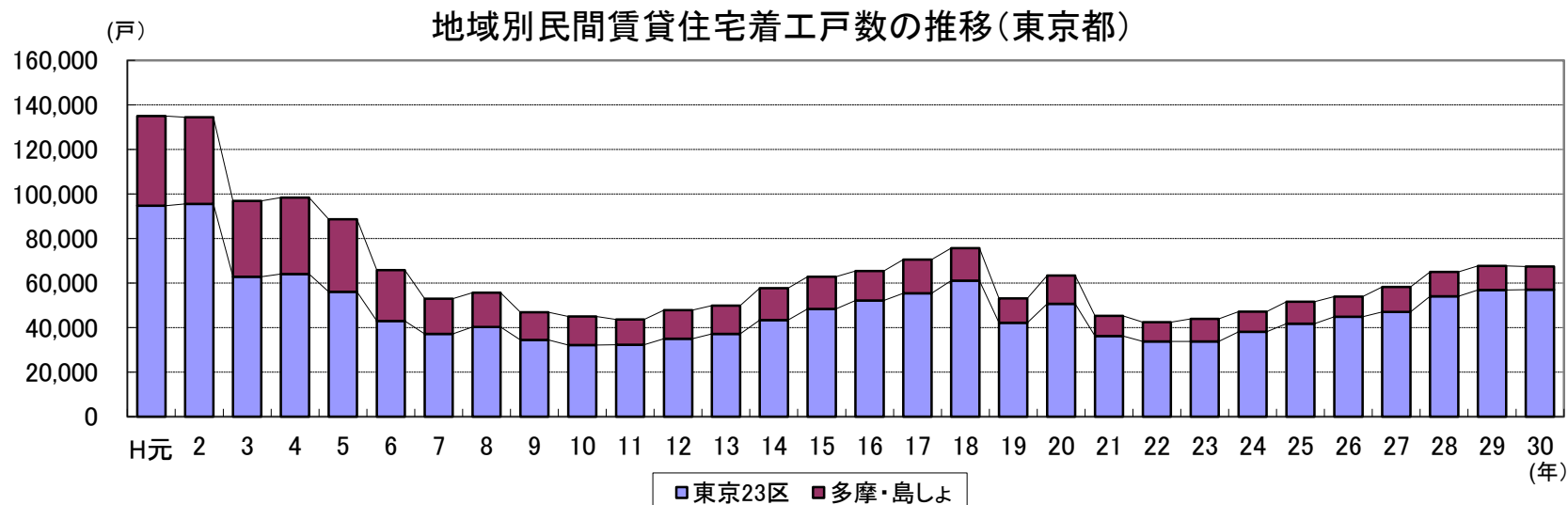


(資料)(公財)東日本不動産流通機構

4 住宅市場の動向

- 民間賃貸住宅の地域別・建築主別着工数の推移(東京都)

◇2009年(平成21年)以降、緩やかに上昇している。



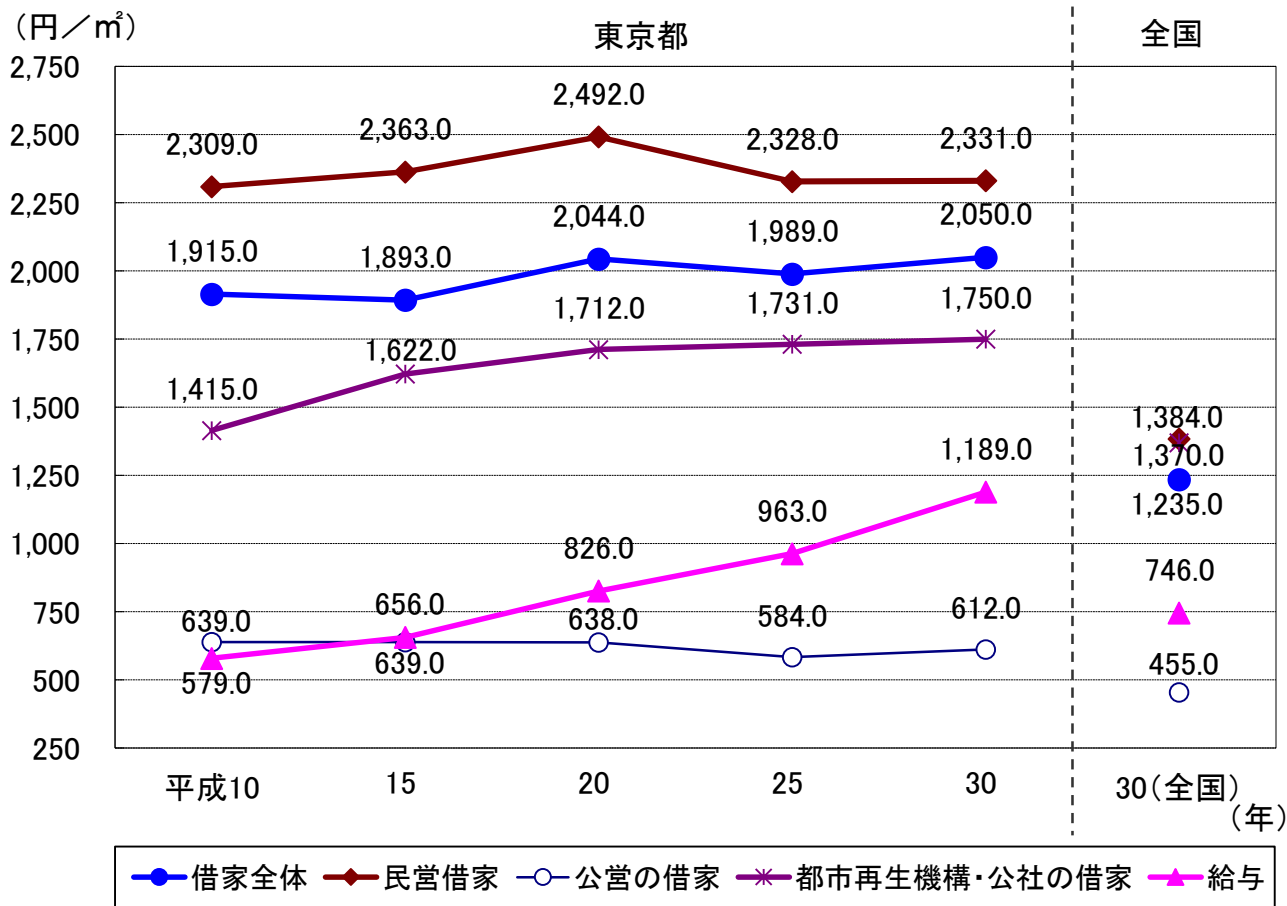
(資料)建築統計年報/東京都都市整備局

4 住宅市場の動向

- 居住借家の平均家賃の推移(全国、都)

◇居住借家の家賃は全体的に概ね横ばいで推移しているが、給与住宅の家賃は上昇傾向にある。

居住借家の1カ月当たりの延べ面積1㎡当たり平均家賃の推移(全国、都)

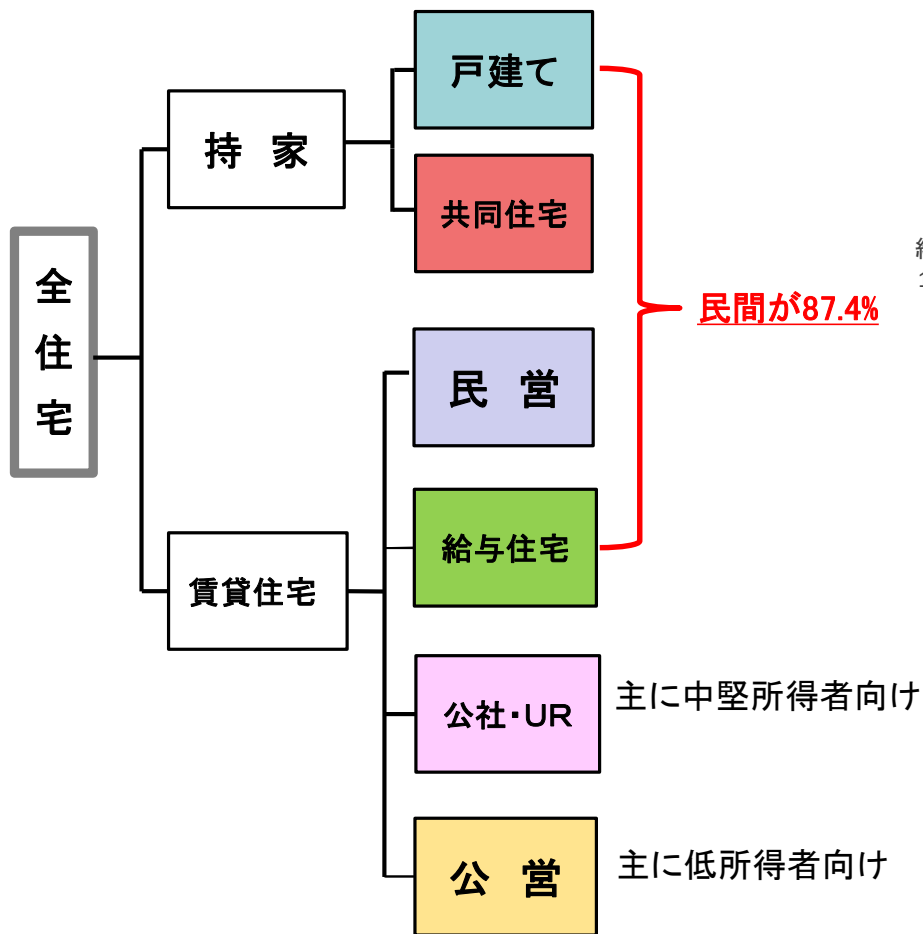


H30戸当たり平均家賃 (円)

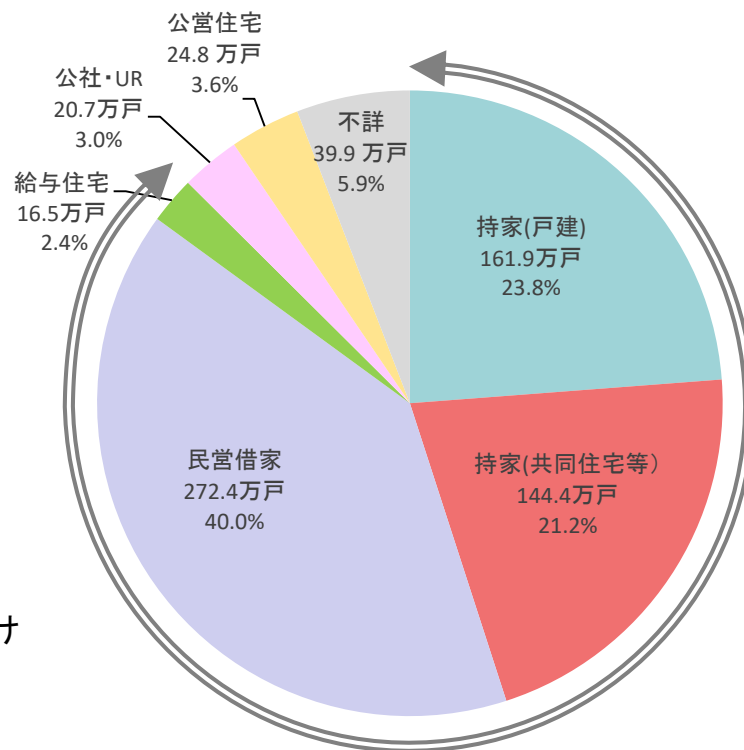
	東京都	全国
借家全体	82,360	56,875
民間借家	88,608	61,963
公営借家	28,320	23,466
機構・公社借家	90,840	69,921
給与住宅	58,163	37,532

5 公的住宅の状況

◇東京の住宅は約9割は、民間により市場を通じて供給されている



住宅の所有関係別住宅数・割合(東京都)



5 公的住宅の状況

令和3年7月更新

◇都内には、約52万戸の公的住宅ストックがある。

◇都営住宅の居住者は、高齢化が進行している。

○公的住宅の管理戸数（東京都）（令和2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	252,551	3,875	6,303	21,793	7,016	60	1,133	67,561	162,167	522,451

（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、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） 令和2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） 平成27年
～ 64歳	31.3%	50.9%	53.3%
65歳 ～	68.7%	49.1%	46.7%

（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。

5 公的住宅の状況

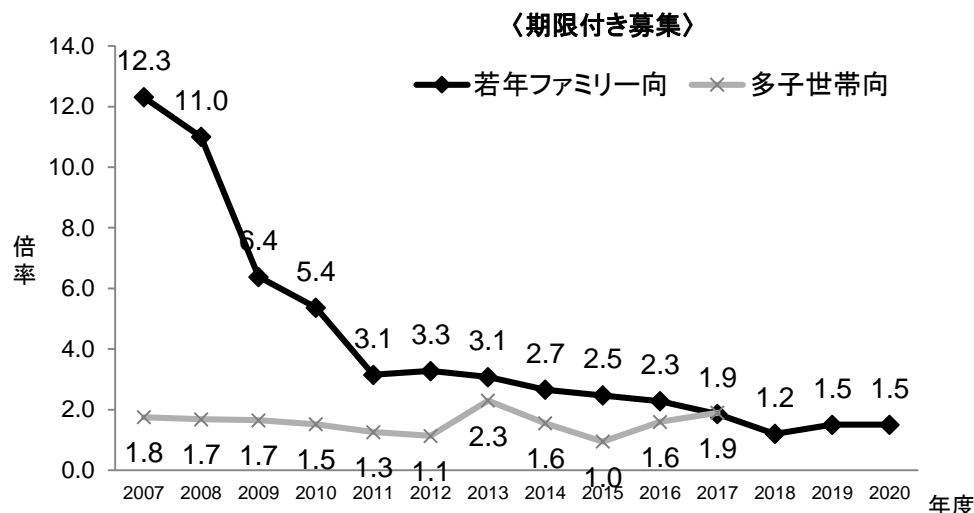
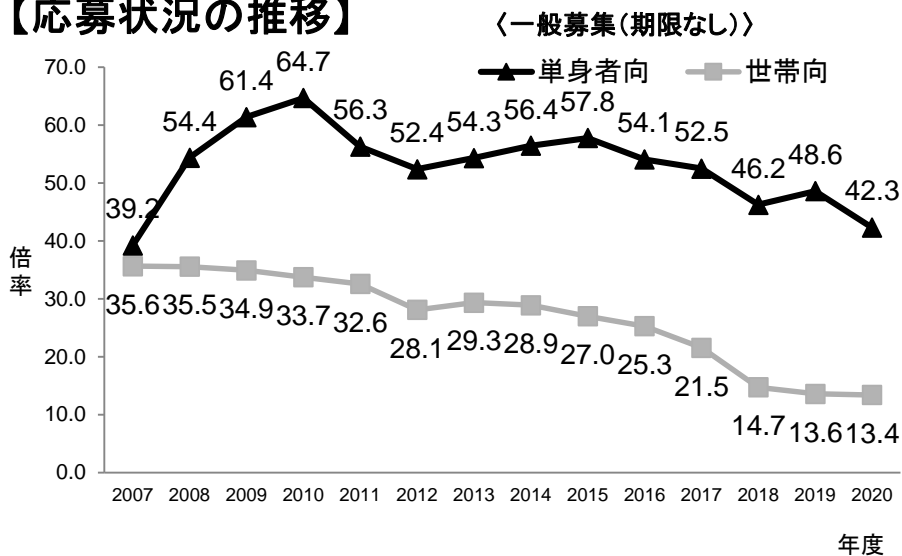
令和3年7月更新

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31%、多摩部で84%の住戸で応募割れ。

【応募状況の推移】



(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2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	2,429	153	6%
多摩部	2,275	709	31%
合計	4,704	862	18%

(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	724	223	31%
多摩部	787	660	84%
合計	1,511	883	58%

(資料) 東京都住宅政策本部

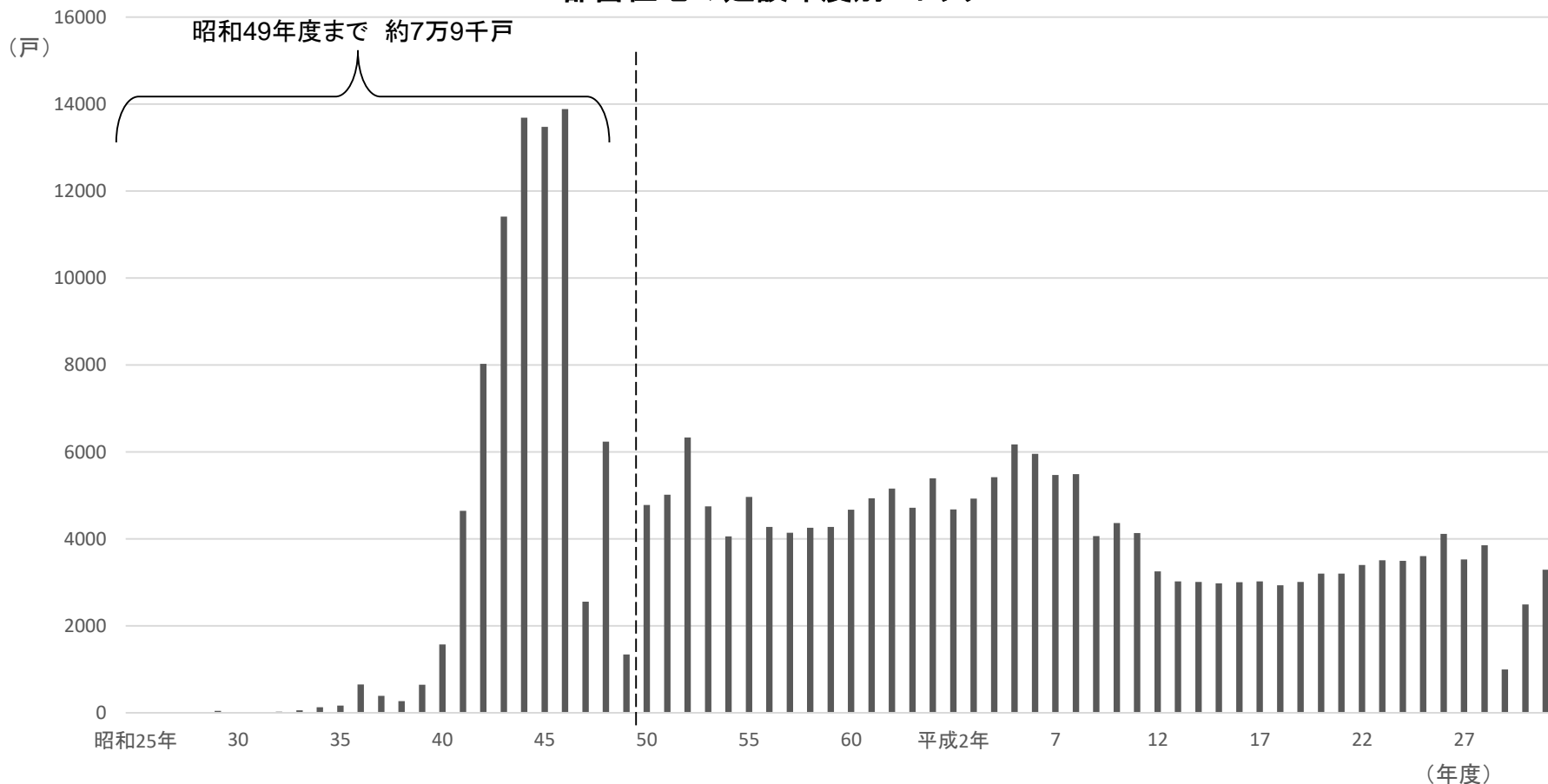
5 公的住宅の状況

令和3年7月更新

- 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26万戸のうち約7.9万戸は、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。

都営住宅の建設年度別ストック



(資料)東京都住宅政策本部(令和2年3月31日現在)

(備考)平成25年度までは建設年度別の管理戸数、平成26年度以降は建設戸数

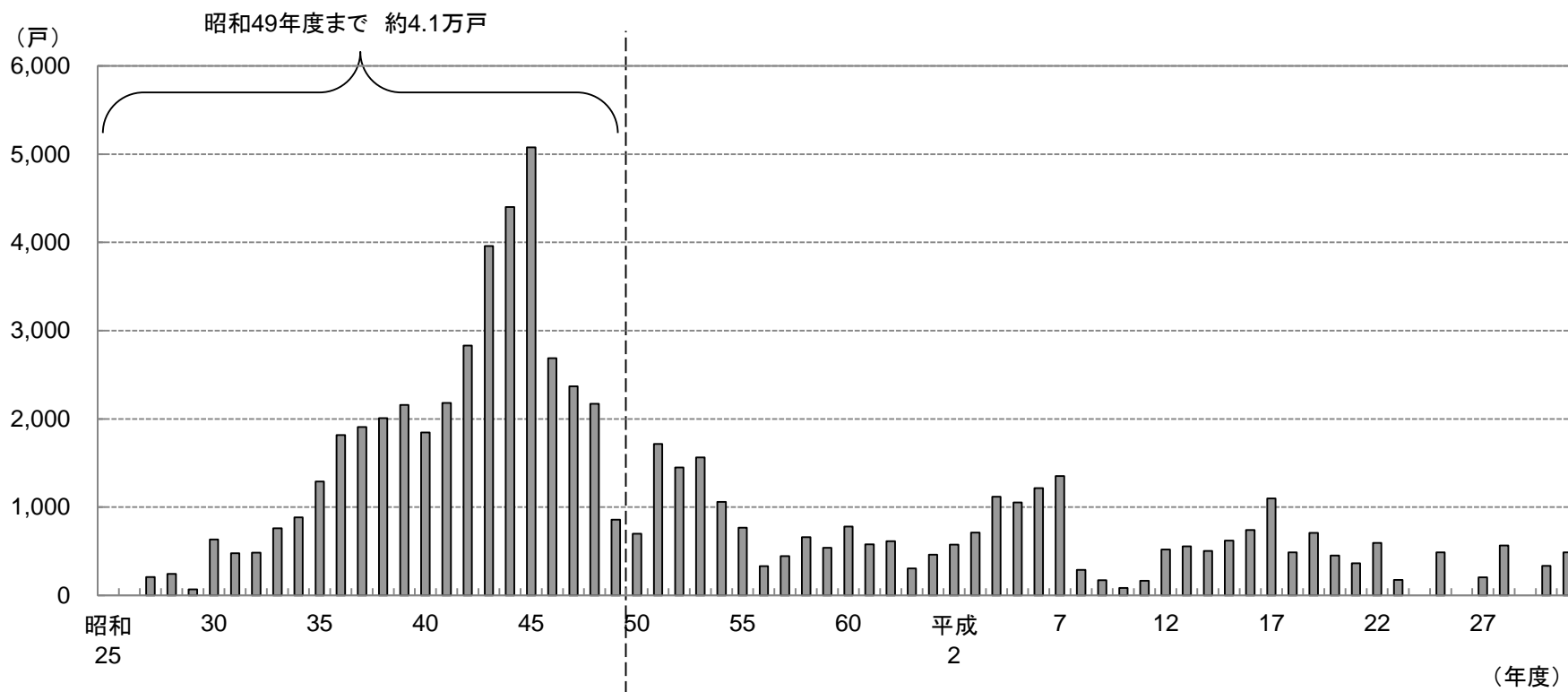
5 公的住宅の状況

令和3年7月更新

• 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6.8万戸のうち約4.1万戸は、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。

公社一般賃貸住宅の建設年度別ストック



(資料) 東京都住宅供給公社事業概要等より東京都住宅政策本部作成(令和2年3月末時点)

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

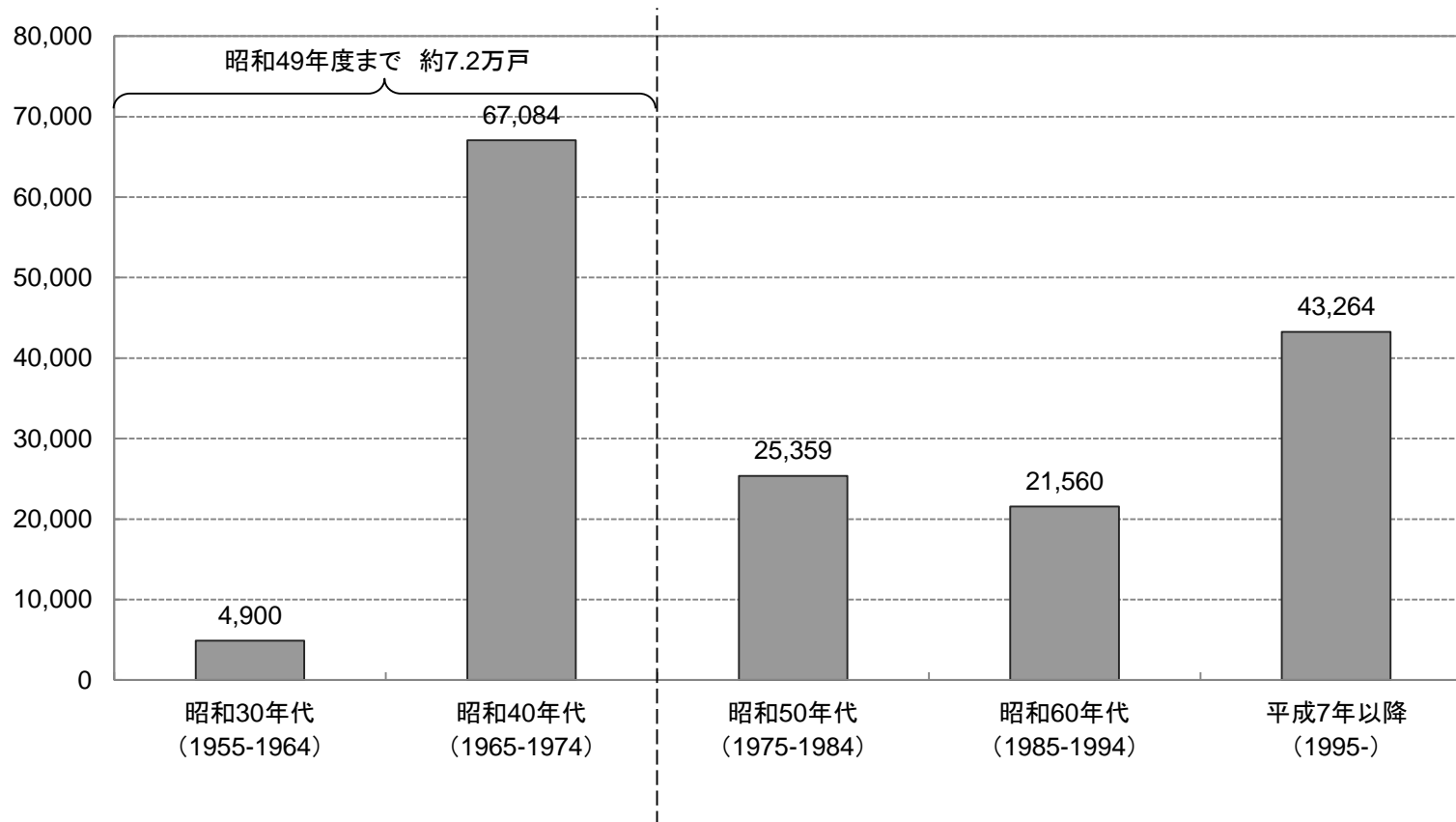
5 公的住宅の状況

令和3年7月更新

- 都市再生機構賃貸住宅の管理開始年度別ストックの状況

◇都市再生機構賃貸住宅のストック約16万戸のうち約7.2万戸は、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。

都市再生機構賃貸住宅(都内)の管理開始年度別ストック



(資料)都市再生機構データより東京都住宅政策本部作成(令和2年3月末時点)

5 公的住宅の状況

令和3年7月更新

・ 公的住宅の耐震化の状況

◇都営住宅、公社住宅の耐震化は、計画的に進められている。

○都営住宅の耐震化の状況

年度	平成28年度末 (2016)	29年度末 (2017)	30年度末 (2018)	令和元年度末 (2019)	2年度末 (2020)
耐震化率	90.6%	93.2%	94.7%	95.9%	96.6%

※令和2年12月に都営住宅耐震化整備プログラムを改定し、令和7年度末までに100%とすることを目標としている。

(資料)都営住宅 - 東京都住宅政策本部

○公社住宅の耐震化の状況

年度	平成28年度末 (2016)	29年度末 (2017)	30年度末 (2018)	令和元年度末 (2019)	2年度末 (2020)
耐震化率	96.8%	98.3%	99.3%	99.5%	100%

(資料)公社住宅 - 東京都住宅供給公社

○都市機構賃貸住宅の耐震化率は、全国で94.8%(令和3年3月末時点)

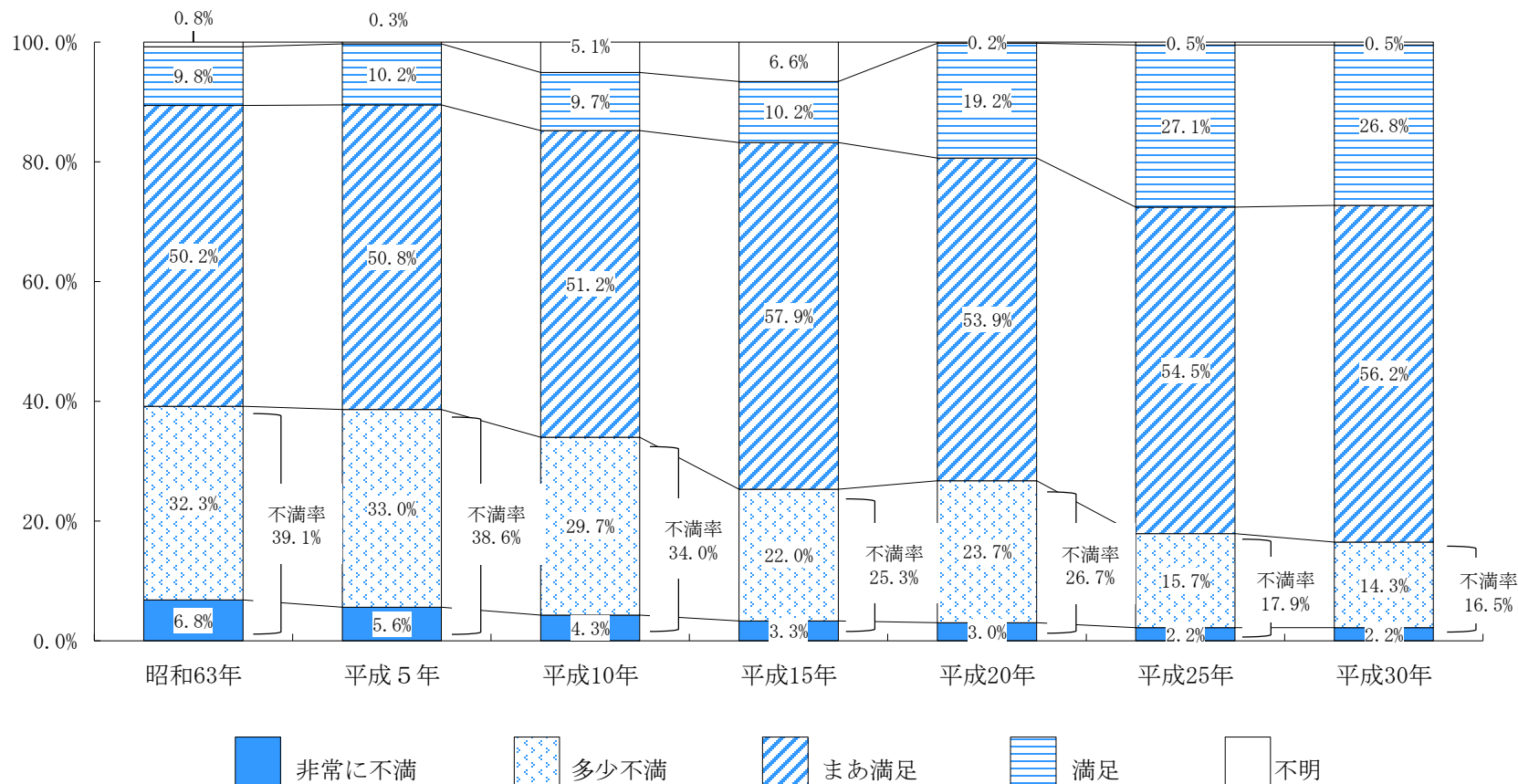
6 住宅に対する都民の意向

令和3年7月更新

- 住宅及び居住環境に対する総合的な評価(東京都)

◇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。

住宅及び居住環境に対する総合的な評価(東京都)



(資料)平成30年住生活総合調査/国土交通省

6 住宅に対する都民の意向

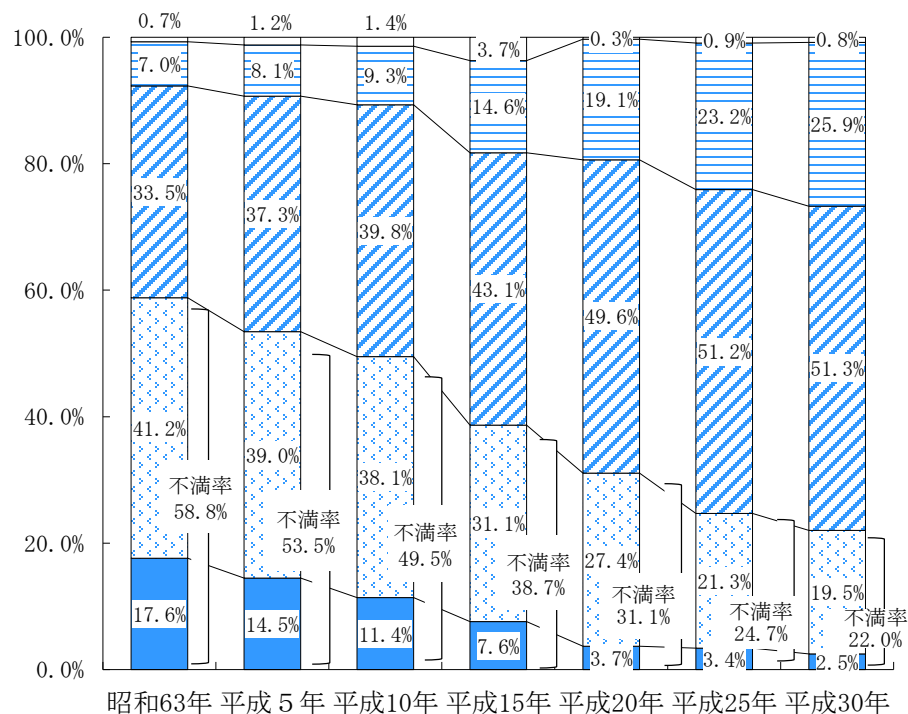
令和3年7月更新

- 住宅に対する評価及び居住環境に対する評価(東京都)

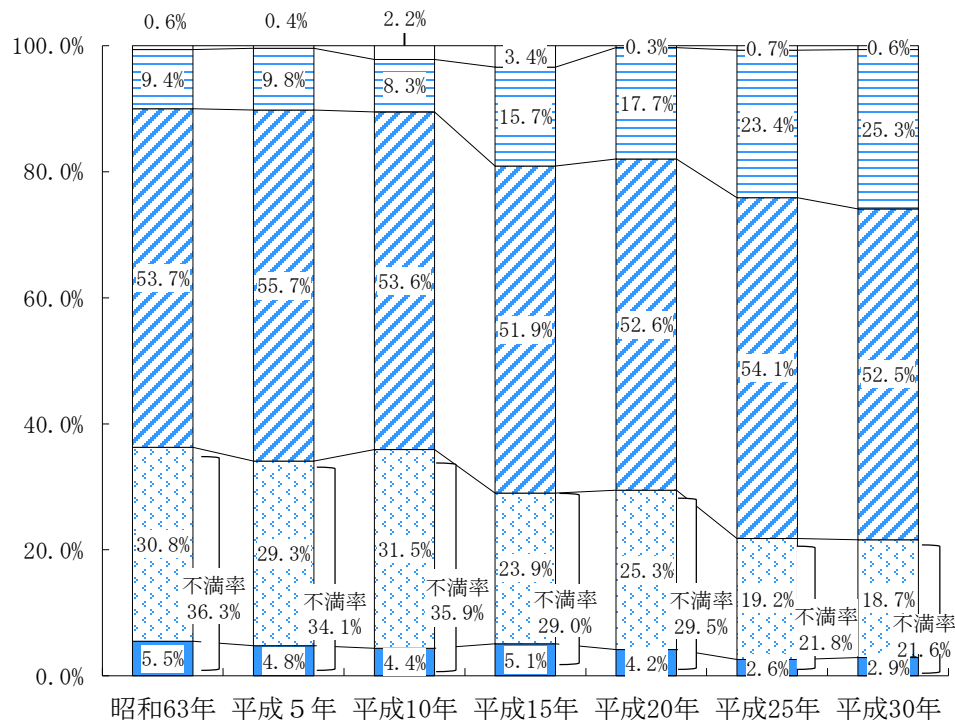
◇住宅に対する評価に関して、不満率は総じて減少している。

◇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)



■ 非常に不満 ■ 多少不満 ■ まあ満足 ■ 満足 ■ 不明

■ 非常に不満 ■ 多少不満 ■ まあ満足 ■ 満足 ■ 不明

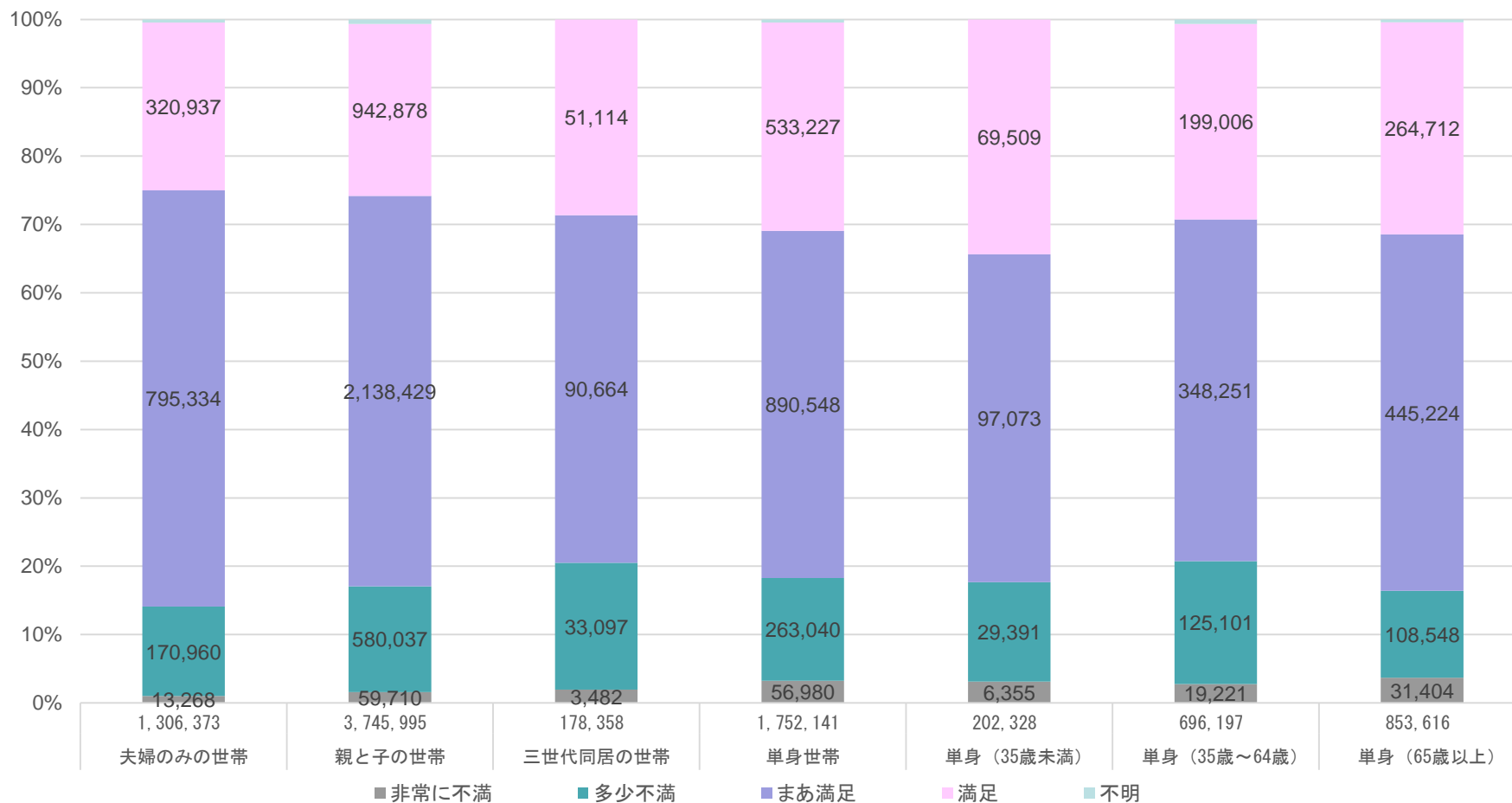
6 住宅に対する都民の意向

- 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(東京都)

◇世帯類型の違いによる満足度の差はあまりみられない。

◇単身世帯のうち、35～64歳の世帯の満足度がやや低い。

世帯類型別の住宅及び居住環境に対する総合満足度(東京都)



(資料)平成25年住生活総合調査/国土交通省

6 住宅に対する都民の意向

令和3年7月更新

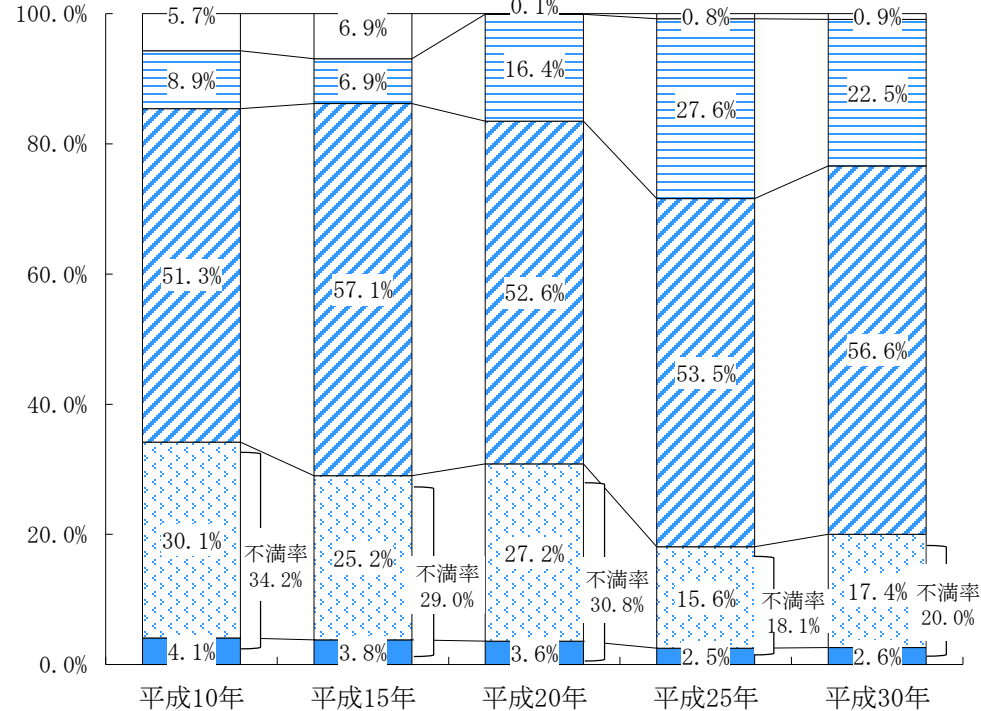
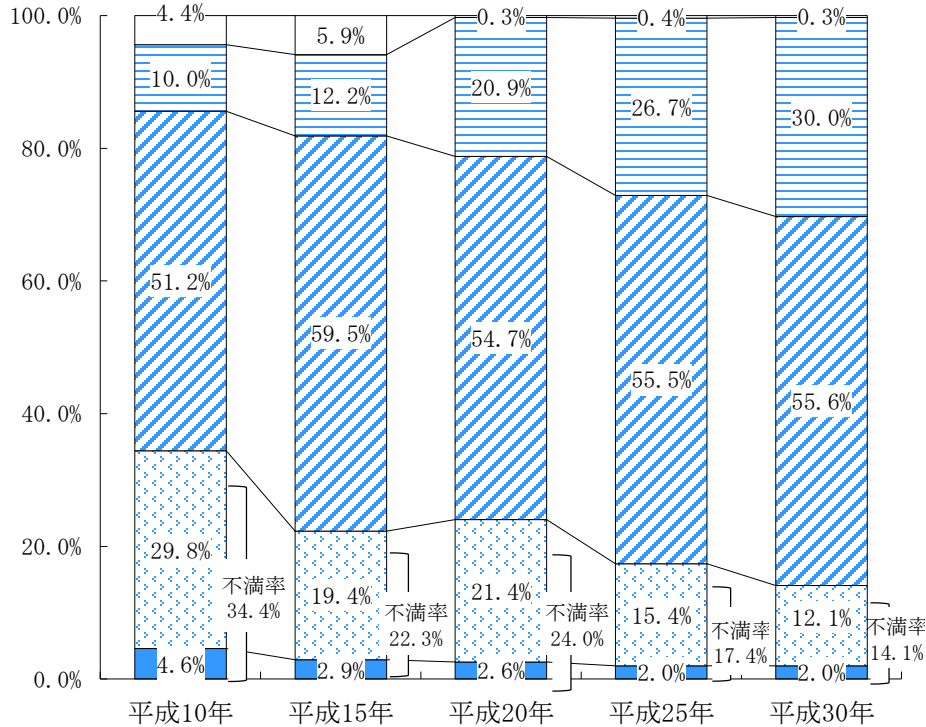
- 持家・借家別の住宅及び居住環境に対する総合的な評価(東京都)

◇平成25年は持家と借家の不満率は同水準となったが、平成30年は再び持家の不満率の方が低くなった。

持家・借家別、住宅及び居住環境に対する総合的な評価(東京都)

持家

借家



■ 非常に不満 ■ 多少不満 ■ まあ満足 ■ 満足 □ 不明

■ 非常に不満 ■ 多少不満 ■ まあ満足 ■ 満足 □ 不明

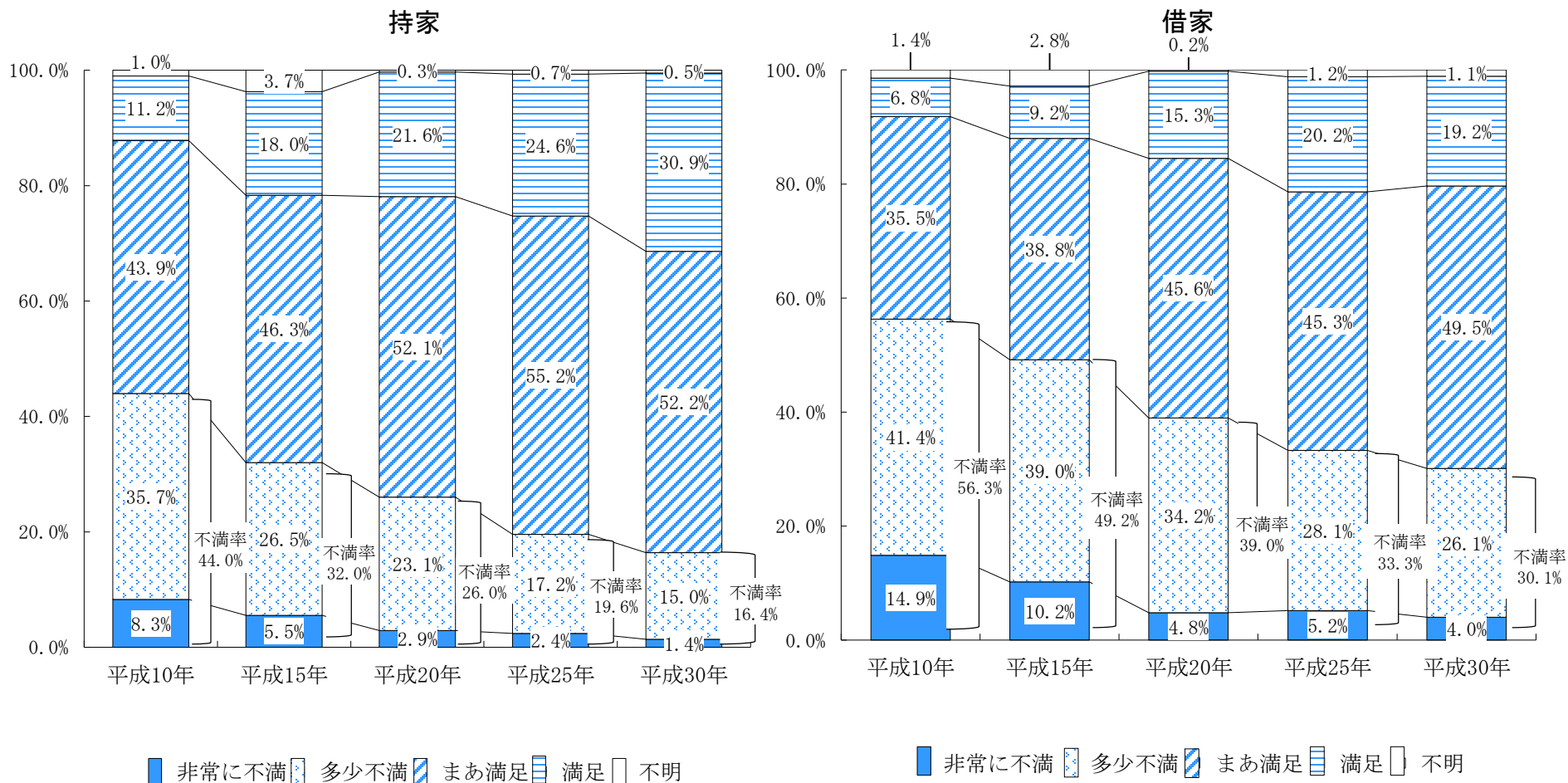
6 住宅に対する都民の意向

令和3年7月更新

・ 持家・借家別の住宅に対する評価(東京都)

◇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・借家別の住宅に対する評価(東京都)



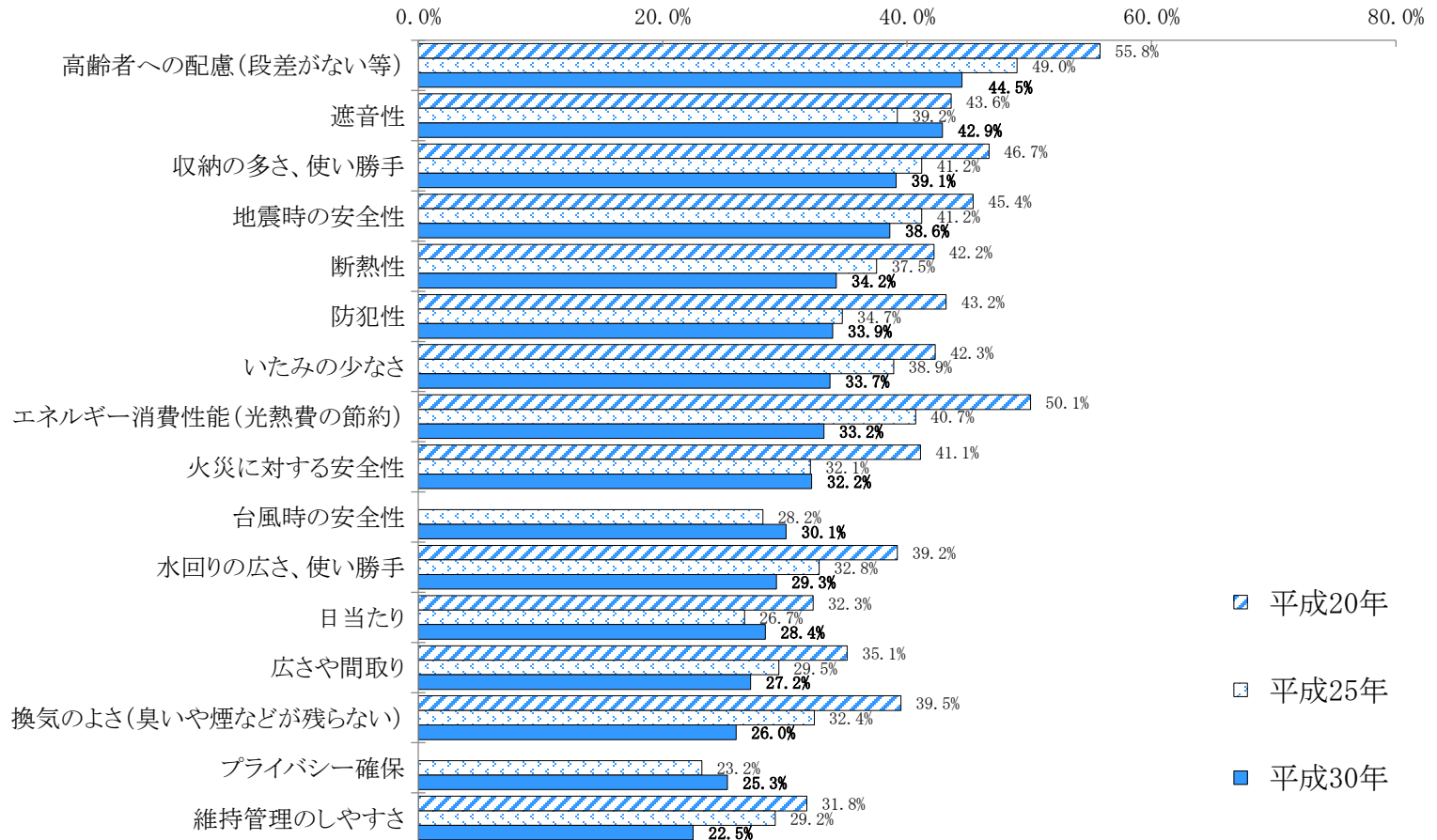
6 住宅に対する都民の意向

令和3年7月更新

住宅の個別要素に対する評価(東京都)

◇平成25年と平成30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。

住宅の個別要素に対する不満率(東京都)



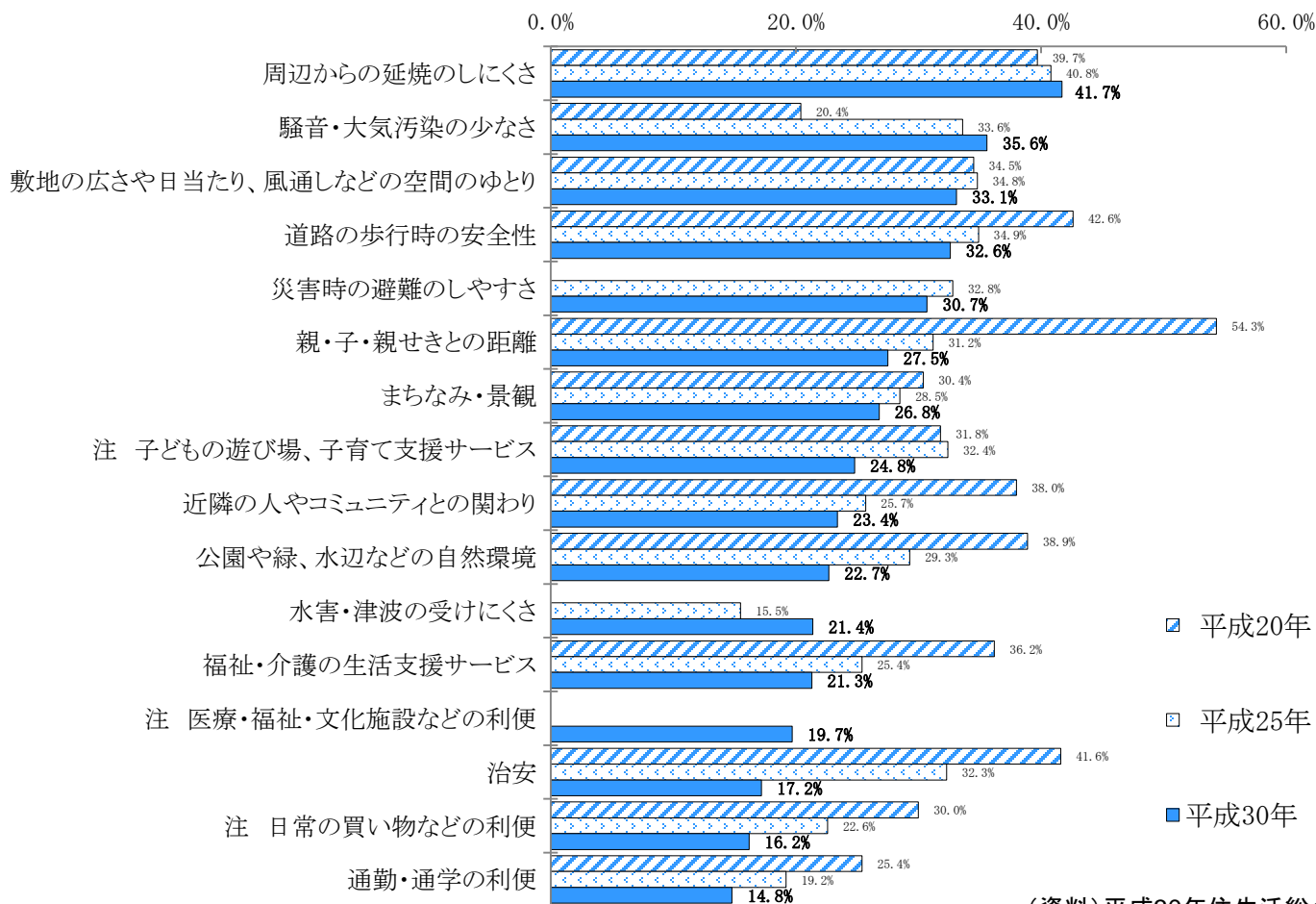
6 住宅に対する都民の意向

令和3年7月更新

・ 居住環境の個別要素に対する評価(東京都)

◇平成25年と平成30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

居住環境の個別要素に対する不満率(東京都)



6 住宅に対する都民の意向

令和3年7月更新

住宅・居住環境の各要素の重要度(東京都)

◇住宅・居住環境において、最も重要と思われる上位3項目は、「治安」、「日当たり」、「日常の買物などの利便」である。

住宅及び居住環境に関して最も重要と思う項目(東京都)

