

# 社会経済情勢の変化と住宅政策について

## 【資料集】

### <目次>

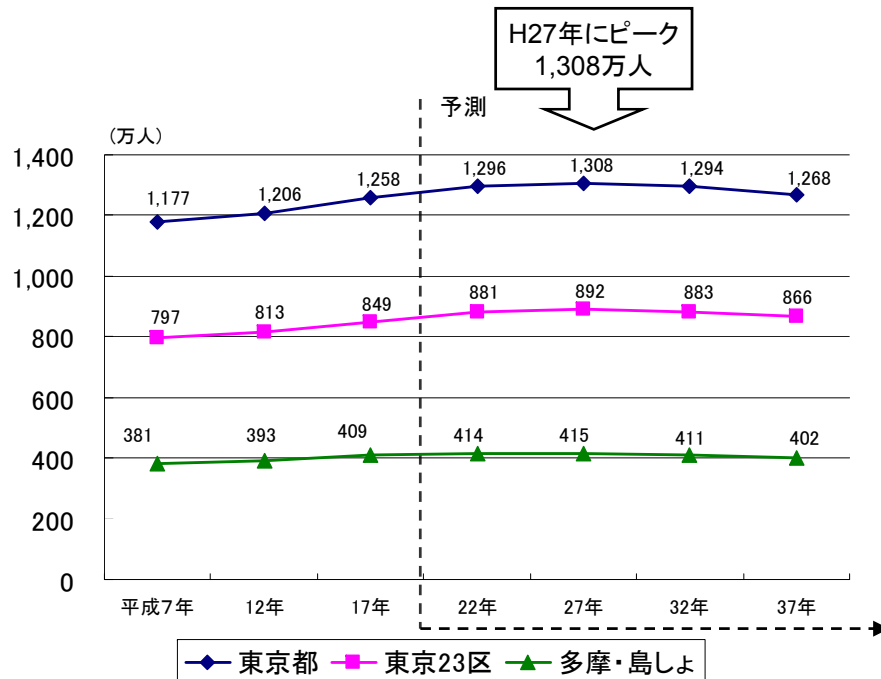
|                    |    |
|--------------------|----|
| 1. 人口減少時代の到来       | 1  |
| 2. 少子高齢化の更なる進展     | 14 |
| 3. 想定される首都直下地震     | 21 |
| 4. 地球温暖化の深刻化       | 24 |
| 5. 景気の停滞           | 27 |
| 6. マンションストックの維持管理等 | 32 |

# 人口・世帯数の動向

◇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。

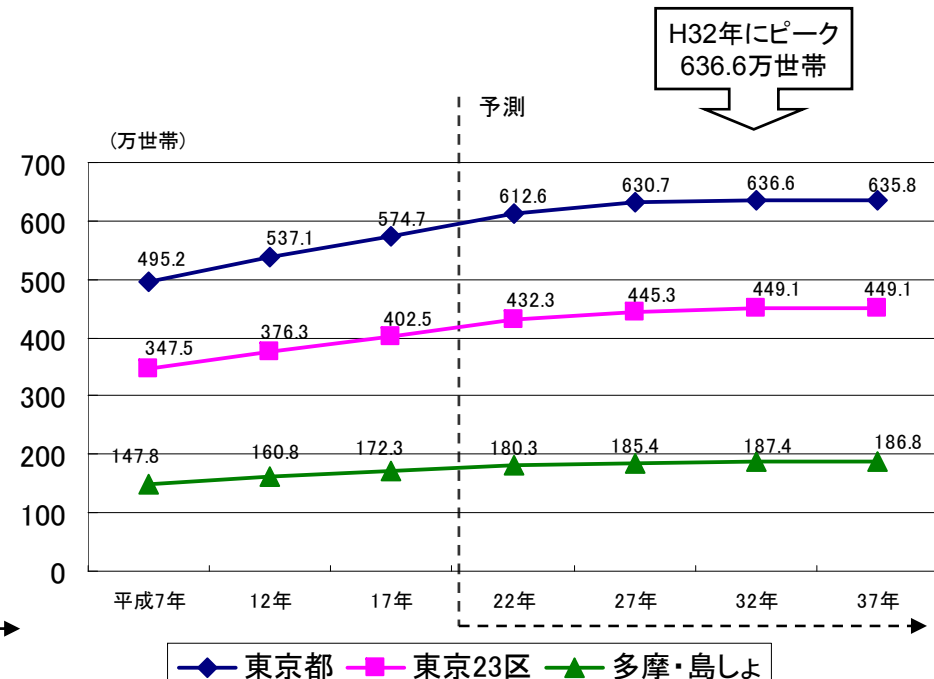
◇東京都の世帯数は、平成32年の636.6万世帯まで増加が続き、その後減少して平成37年には635.8万世帯となると推計されている。

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



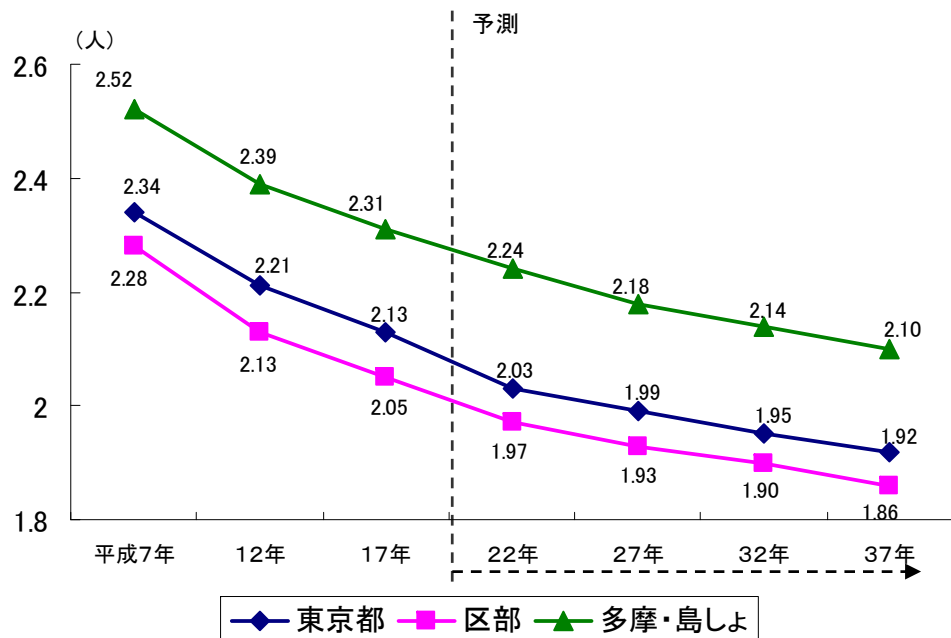
(資料)東京都世帯数の予測(平成21年)／東京都総務局

# 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。

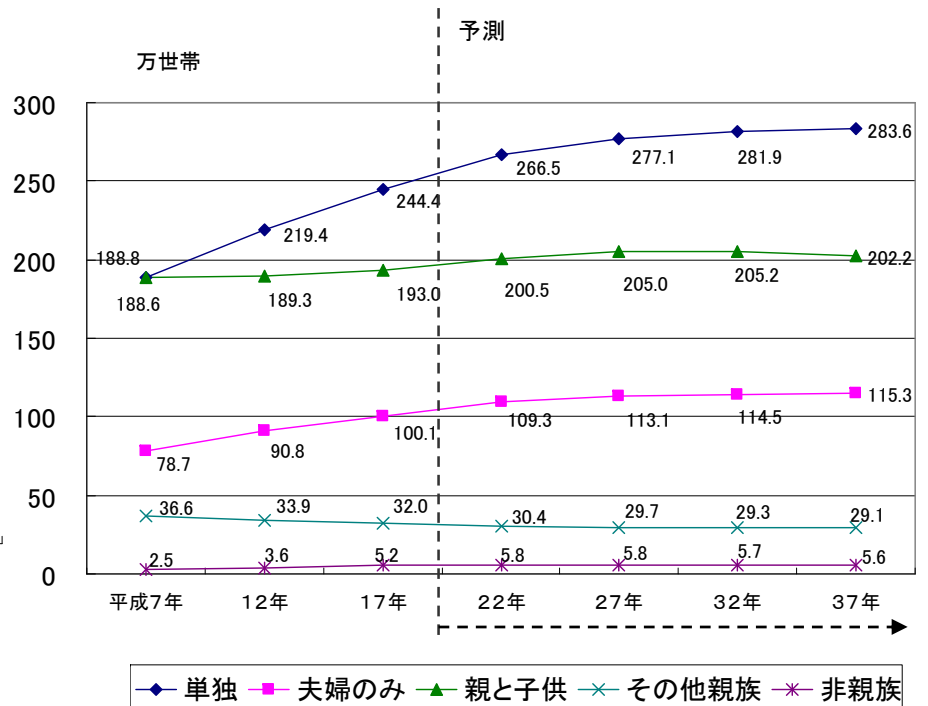
◇家族類型別では、単独世帯と夫婦のみ世帯は、平成17年以降も継続して増加すると推計されている。

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

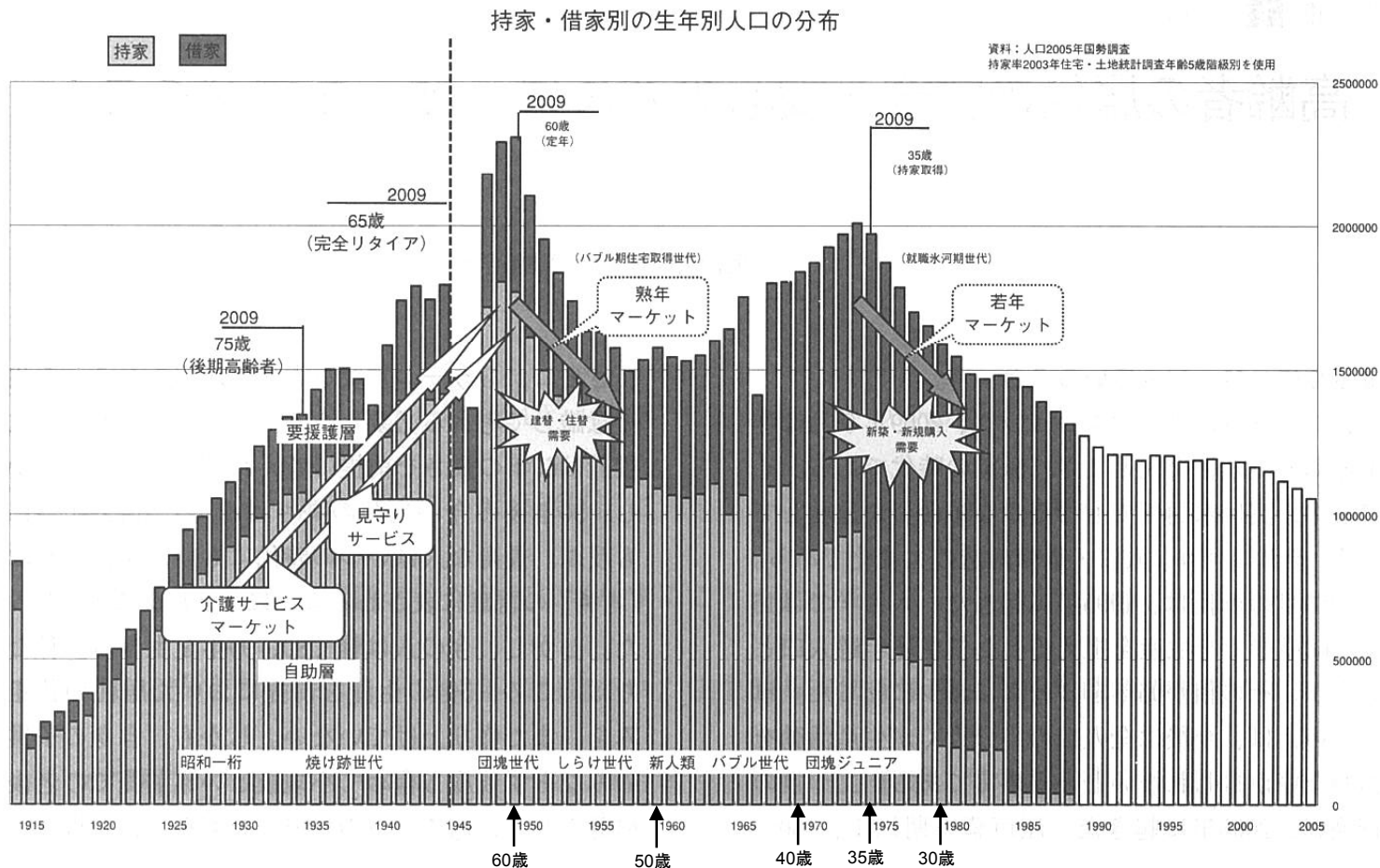
都内の家族類型別世帯数の推移



(資料)東京都世帯数の予測(平成21年)/東京都総務局

# 持家・借家別の生年別人口の分布(全国)

- ◇2008年をピークに35歳人口が減少。(今後35年以上減少)
- ◇2009年をピークに60歳人口が減少。(今後10年程度減少)



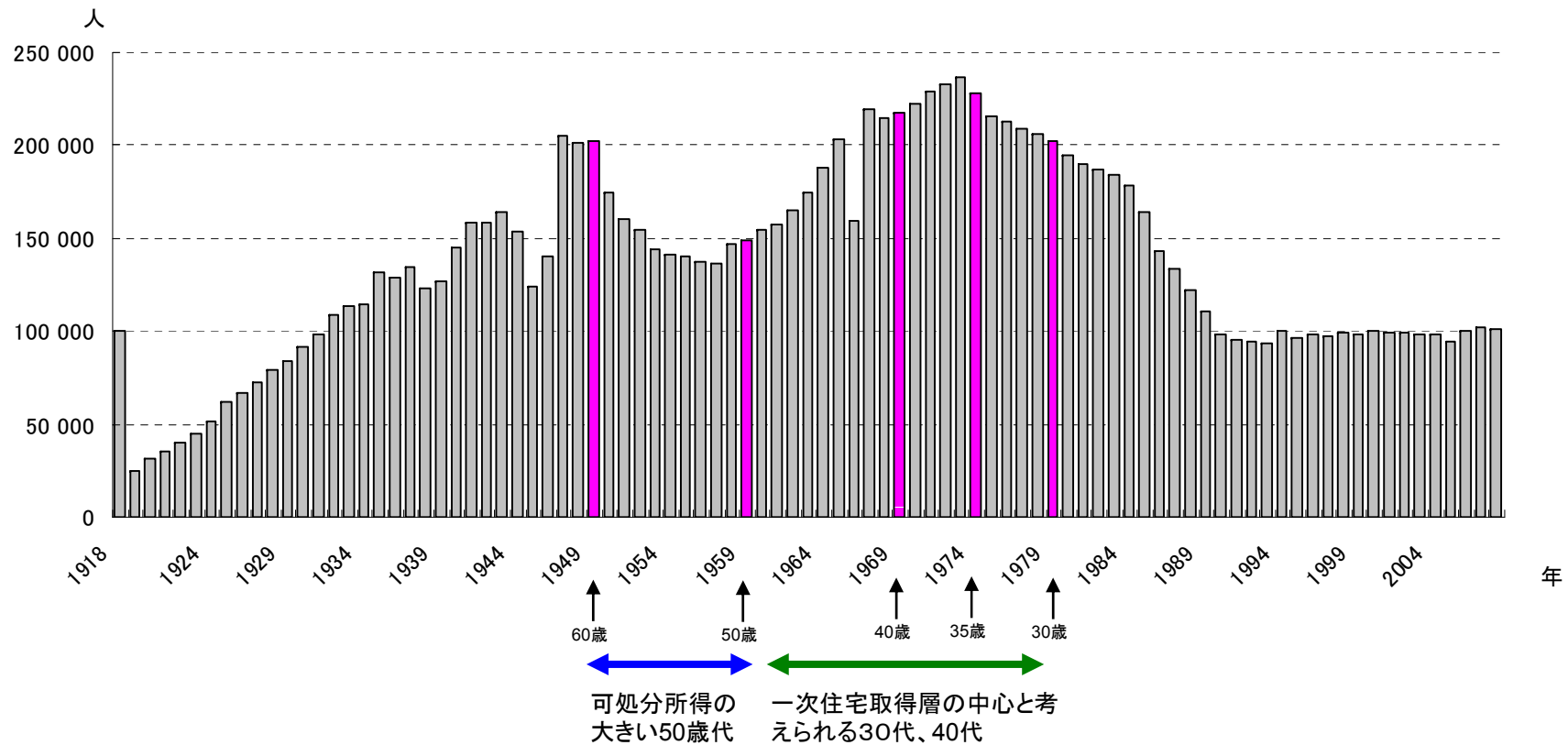
(資料)平成17年国勢調査/総務省、平成15年住宅・土地統計調査/総務省

(備考)・住宅(2009.9)「高齢者の居住の安全・安心のために一今、なすべきこと」(園田真理子氏)から転載

・年齢は、2009年時点

# 都内の生年別人口の分布(東京都)

- ◇東京では、生年別人口の分布の傾向が全国とは異なり、住宅の一次取得層の中心と考えられる30歳代、40歳代は、今後しばらく増加した後に減少。
- ◇可処分所得が比較的大きい50歳代は、今後数年は減少した後、10年以上にわたり増加。



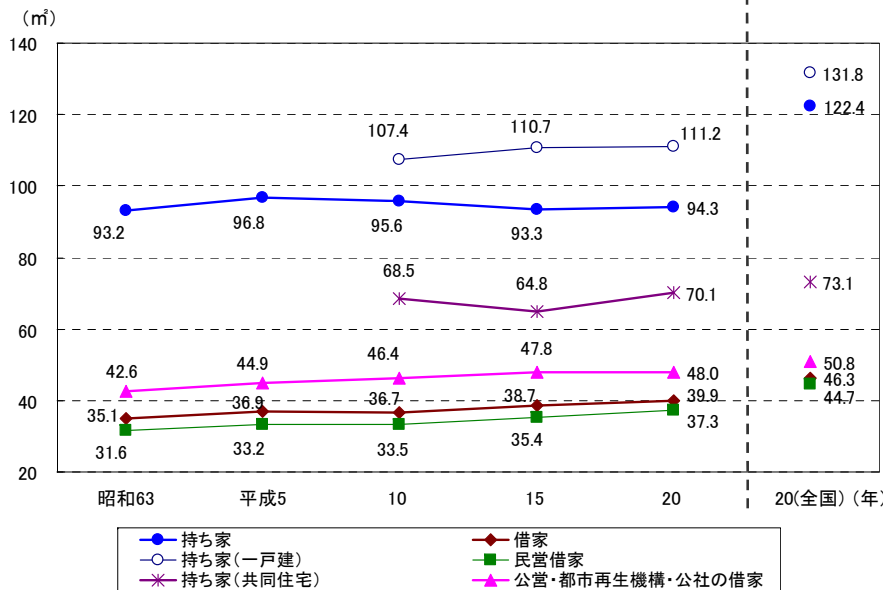
(資料)住民基本台帳による東京都の世帯と人口 / 東京都総務局  
 (備考)年齢は、2009年時点

# 住宅ストックの床面積の推移

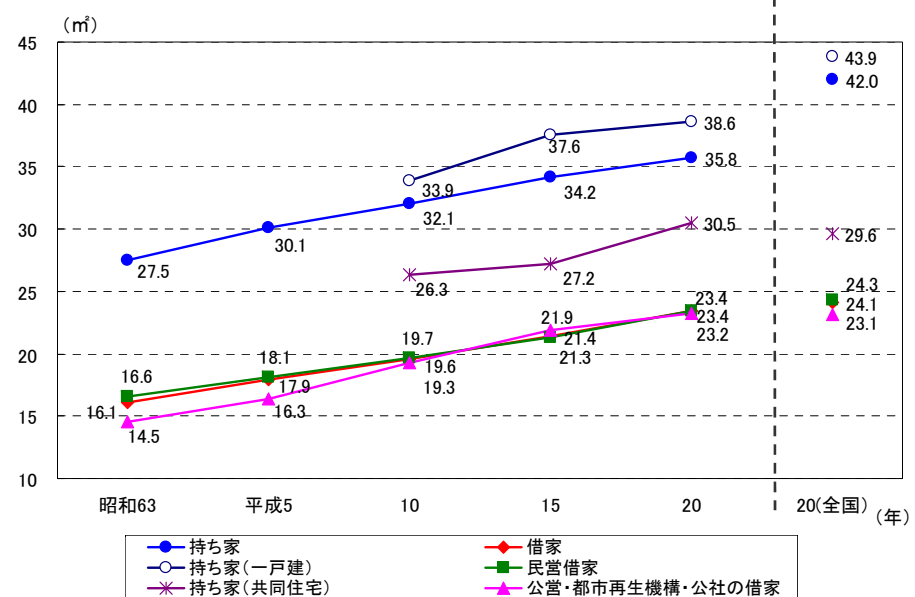
◇東京都における1住宅当たりの平均床面積を所有関係別に見ると、持ち家(94.3㎡)と借家(39.9㎡)では大きな差がある。また、持ち家の建て方別に見ると、一戸建(111.2㎡)と共同住宅(70.1㎡)では大きな差がある。

◇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(23.4㎡)は、持家(35.8㎡)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



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

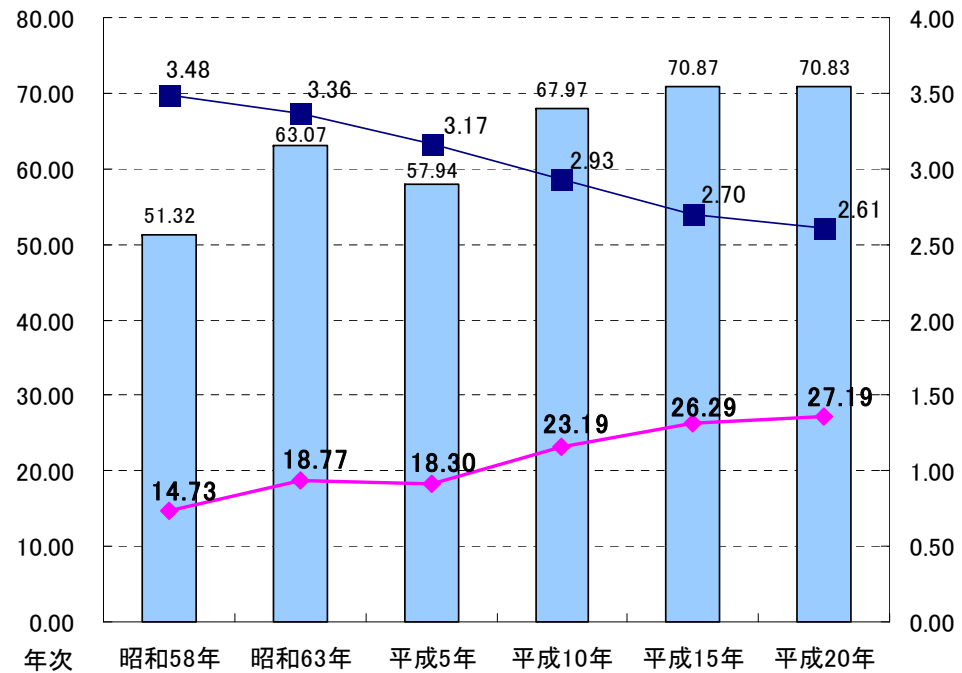


(資料)住宅・土地統計調査/総務省

(備考)平成20年データのみ、速報値

## 新規分譲マンションの一人当たり床面積の推移

◇東京における世帯当たり人員の減少とともに、新規分譲マンションの一人当たり平均住戸専有面積は増加している。



■ 新規分譲マンション1戸当たり平均住戸専有面積(m<sup>2</sup>)  
■ 持ち家における1世帯当たり人員(人)  
◆ 新規分譲マンション1人当たり平均住戸専有面積(m<sup>2</sup>/人)

(資料)「東京の土地2008」/東京都都市整備局,住宅・土地統計調査/総務省

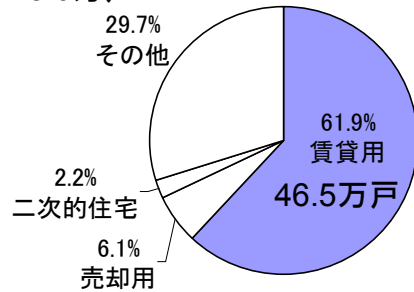
(備考)平成20年の持ち家における1世帯当たり人員及び新規分譲マンション1人当たり平均住戸専有面積のみ速報値

# 都内の空き家数の増加

◇平成15年の東京における空き家総数66.5万戸に比べ、平成20年は75.0万戸に増加した。  
 ◇平成15年の東京における賃貸用の住宅で空き家になっているもの46.0万戸のうち、非木造の共同住宅が、29.7万戸と6割以上を占めている。

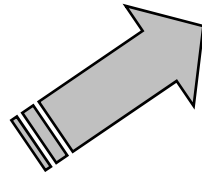
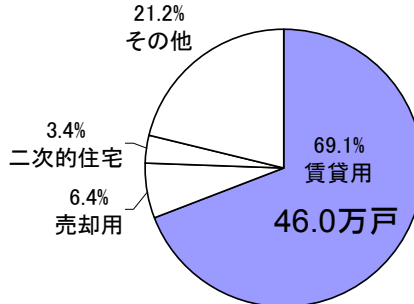
空き家の種類別構成比(平成20年)

◇総戸数: 75.0万戸

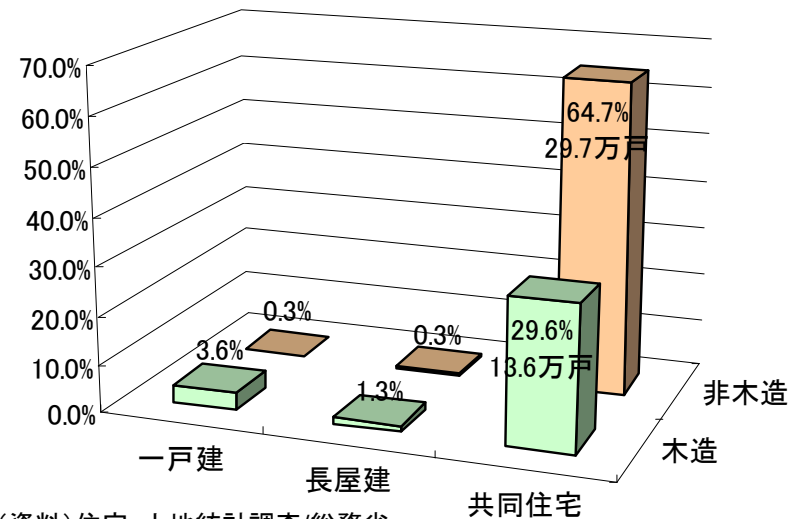


空き家の種類別構成比(平成15年)

◇総戸数: 66.5万戸



賃貸用の住宅(空き家)の建て方・構造別の割合(平成15年)



(資料)住宅・土地統計調査/総務省

(備考)空き家の種類

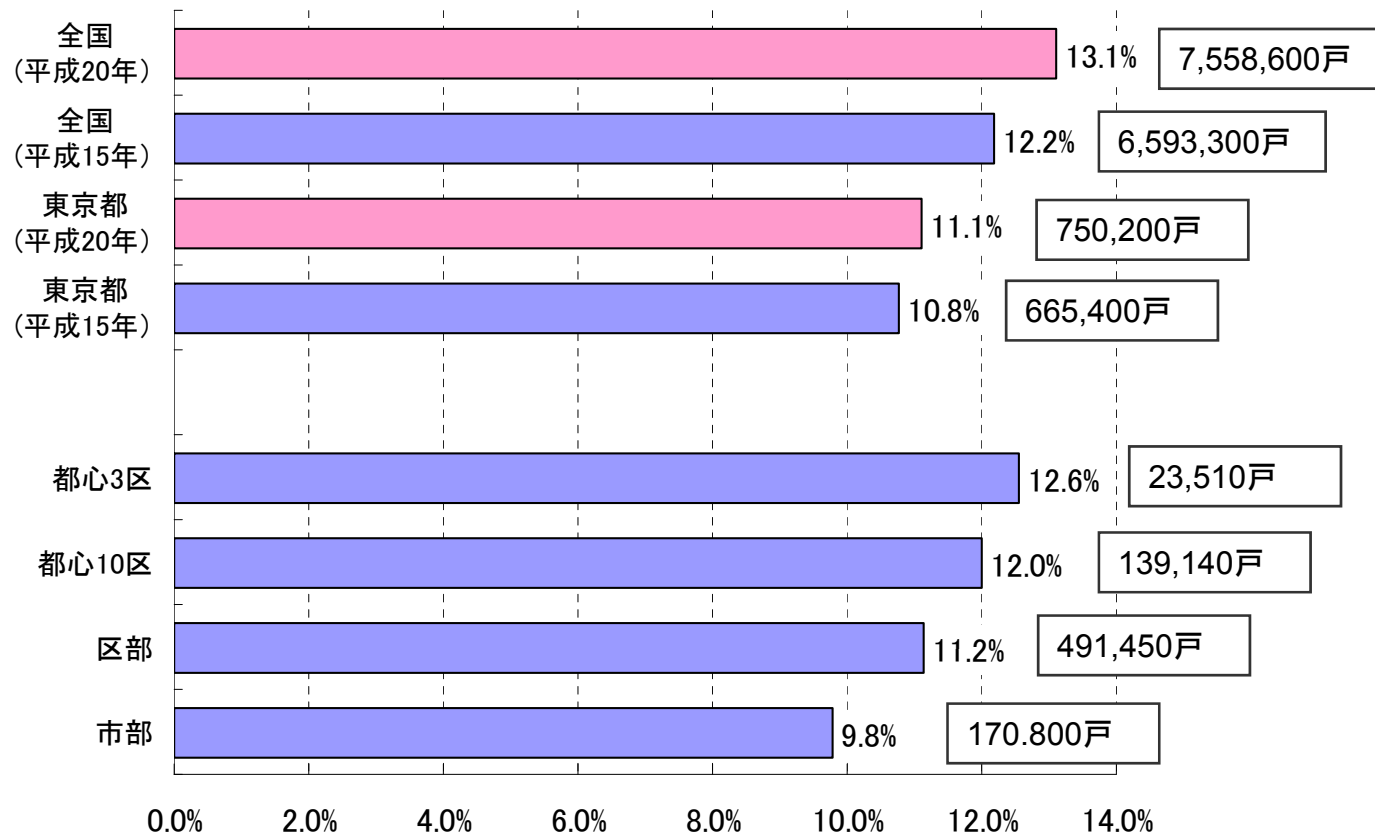
- 賃貸用の住宅: 新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
- 売却用の住宅: 新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
- 二次的住宅
  - ・別荘.....週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
  - ・その他.....ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
- その他の住宅: 上記以外の人住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など



# 東京における地域別空き家率

◇東京における空き家率は全国に比べ低い。また平成20年の空き家率は、平成15年に比べ増加した。

◇平成15年の東京における空き家率を地域別に見ると、都心部ほど空き家率が高い。



(資料)平成15年住宅・土地統計調査/総務省

(備考)・平成20年データのみ、速報値

・都心3区:千代田区、中央区、港区

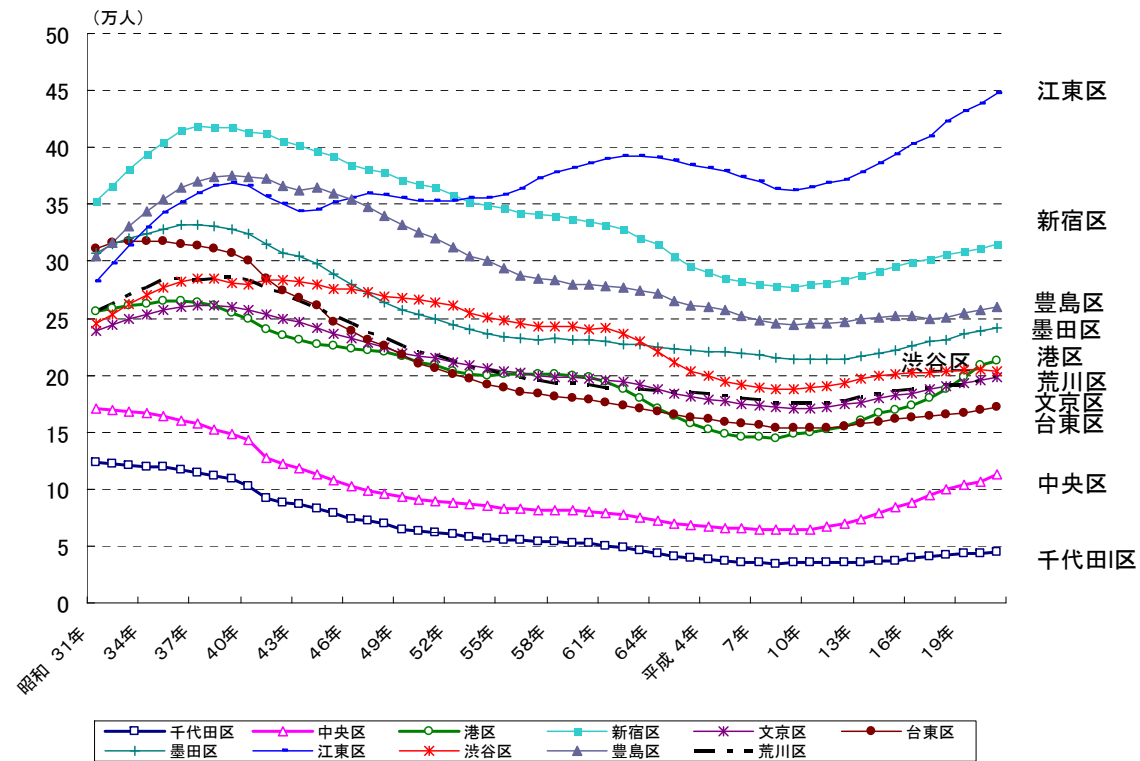
・都心10区:千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、渋谷区、豊島区

# 人口の都心回帰

◇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。

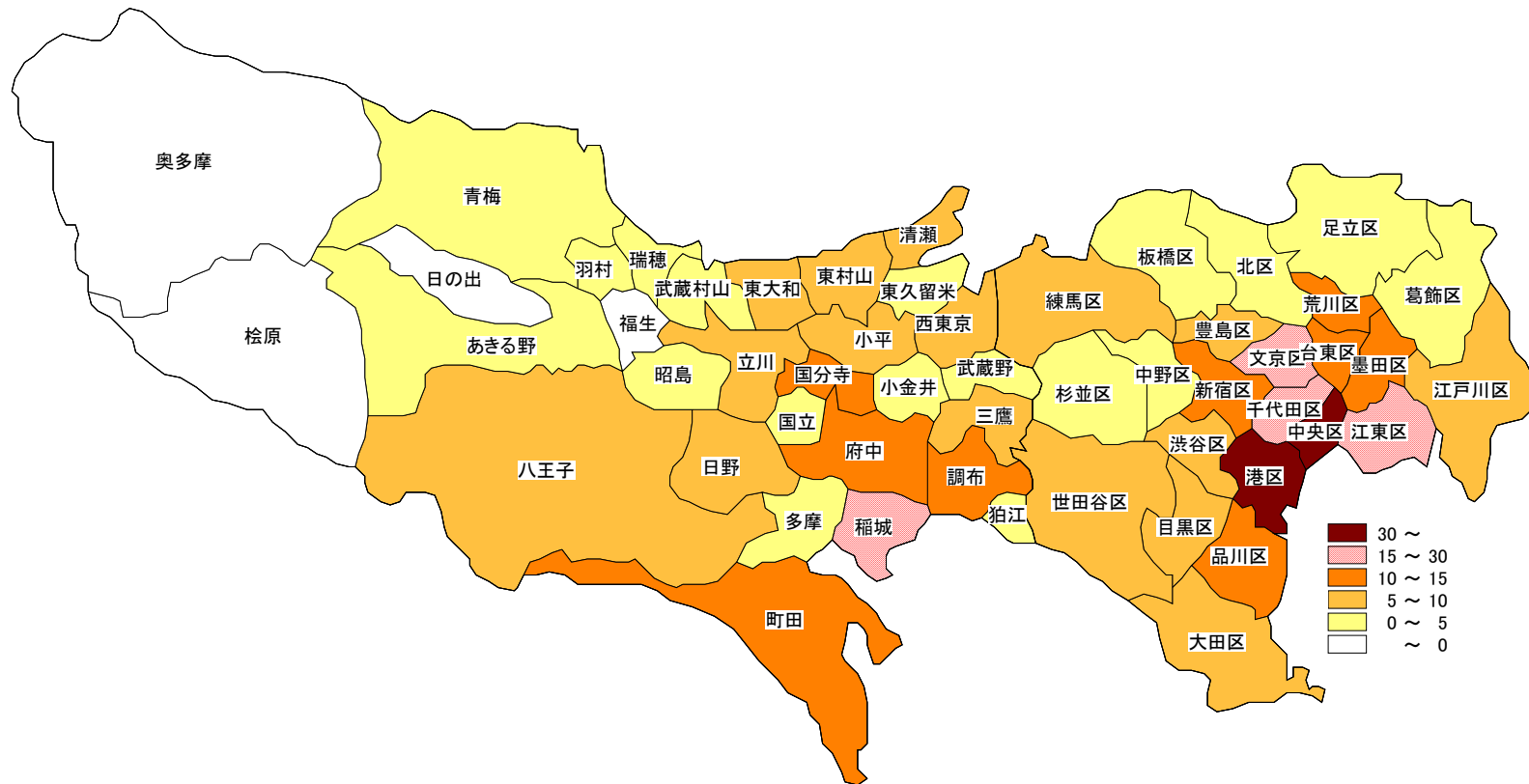
※ここでは、都心地域を、センターコアエリア(千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、渋谷区、豊島区、荒川区の11区)とした。

センター・コア・エリア(都心11区)の人口の推移



# 人口の都心回帰

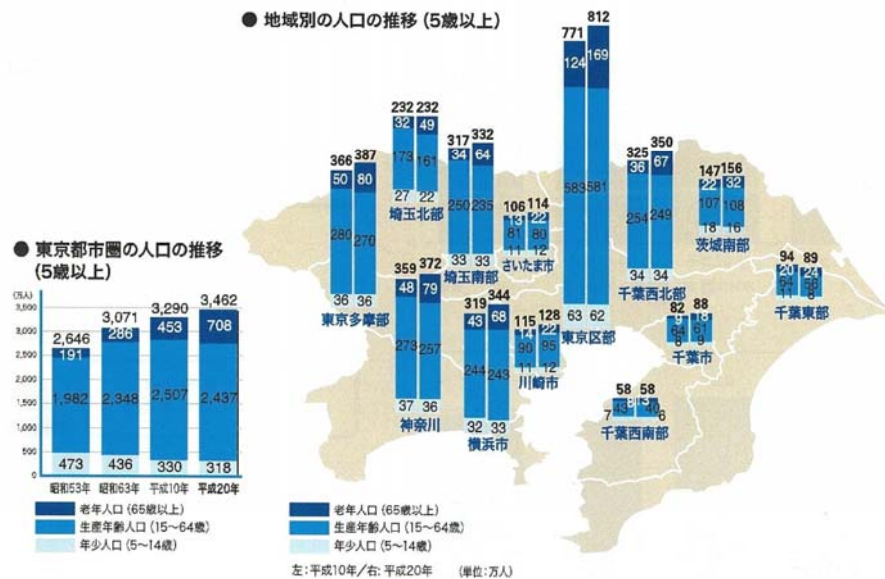
◇最近10年(平成11年～21年まで)の人口上昇率を見ると、中央区(69.8%)、港区(39.3%)、千代田区(27.2%)、稲城市(24.7%)、江東区(21.5%)、文京区(15.2%)の順となっている。



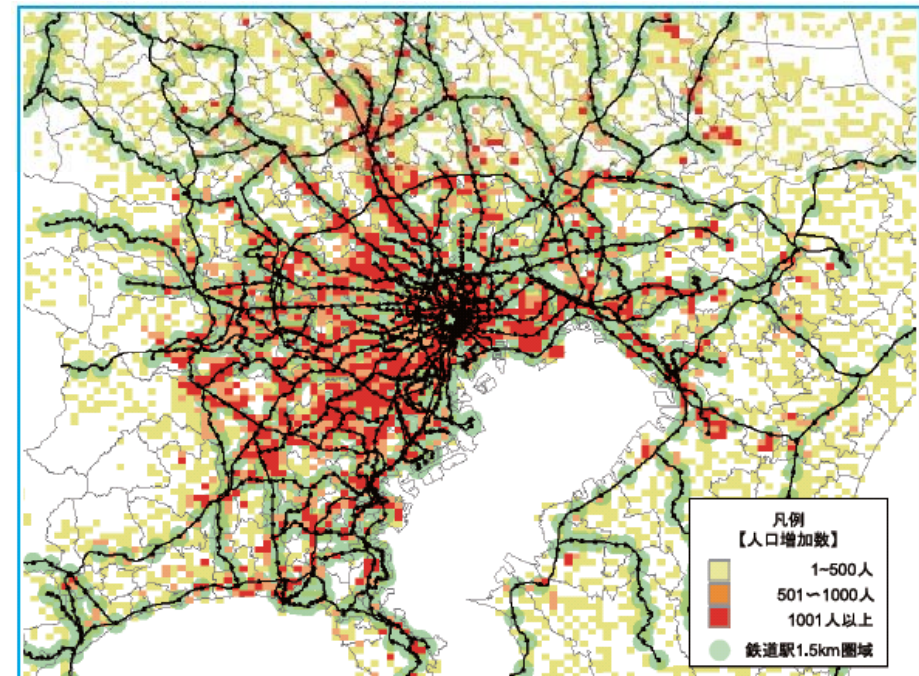
# 東京都市圏の人口の推移

- ◇東京都市圏の過去10年間の人口増加150万人のうち、東京都区部における人口の伸びが20%強を占める。
- ◇人口が増加しているのは、鉄道駅近傍など、利便性が高いと思われる地域に多い。

平成7年から平成17年の人口増加の状況



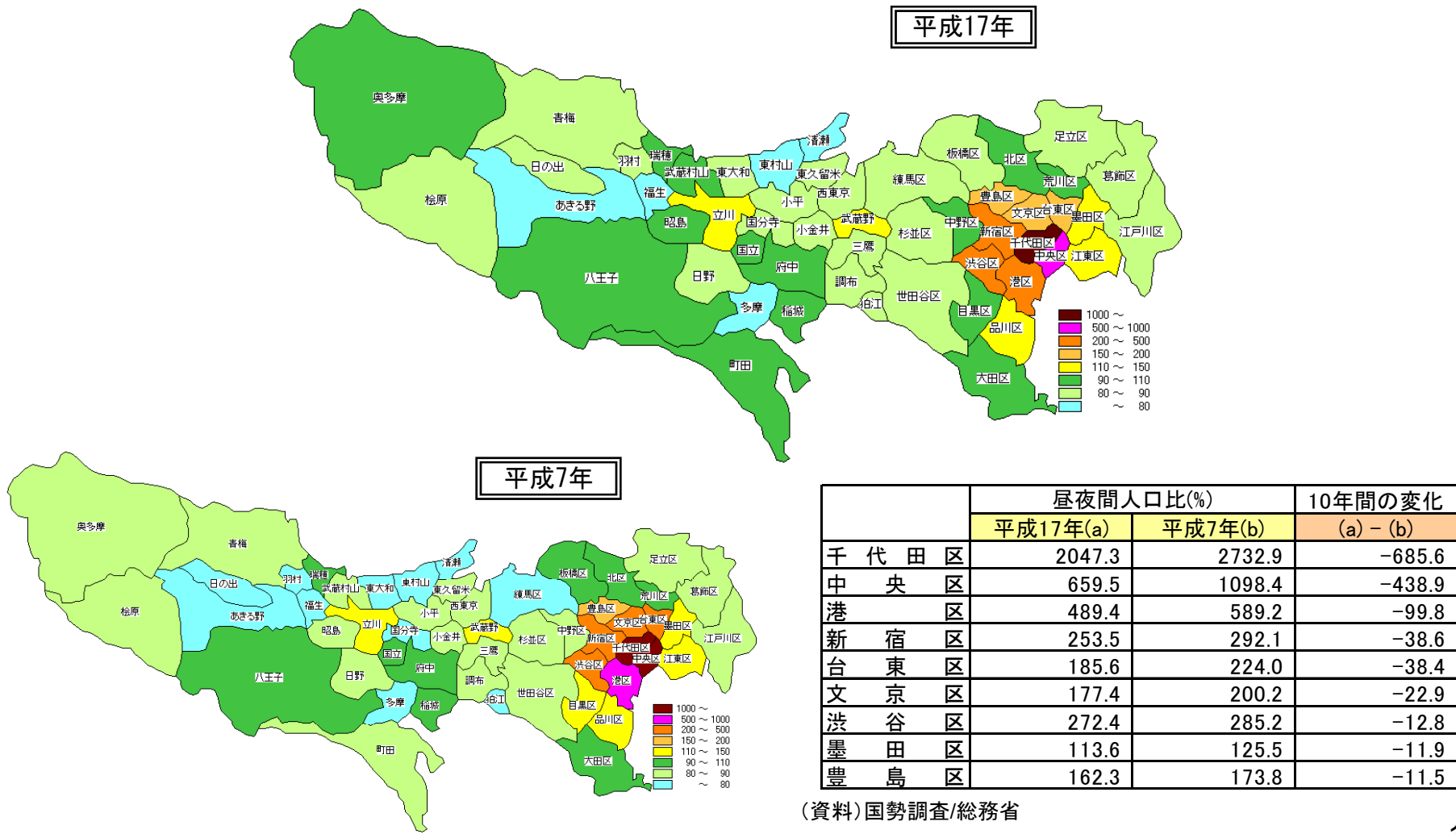
(資料)東京都市圏交通計画協議会



(資料)国勢調査に関する地域メッシュ統計

# 区市町村別昼夜間人口比

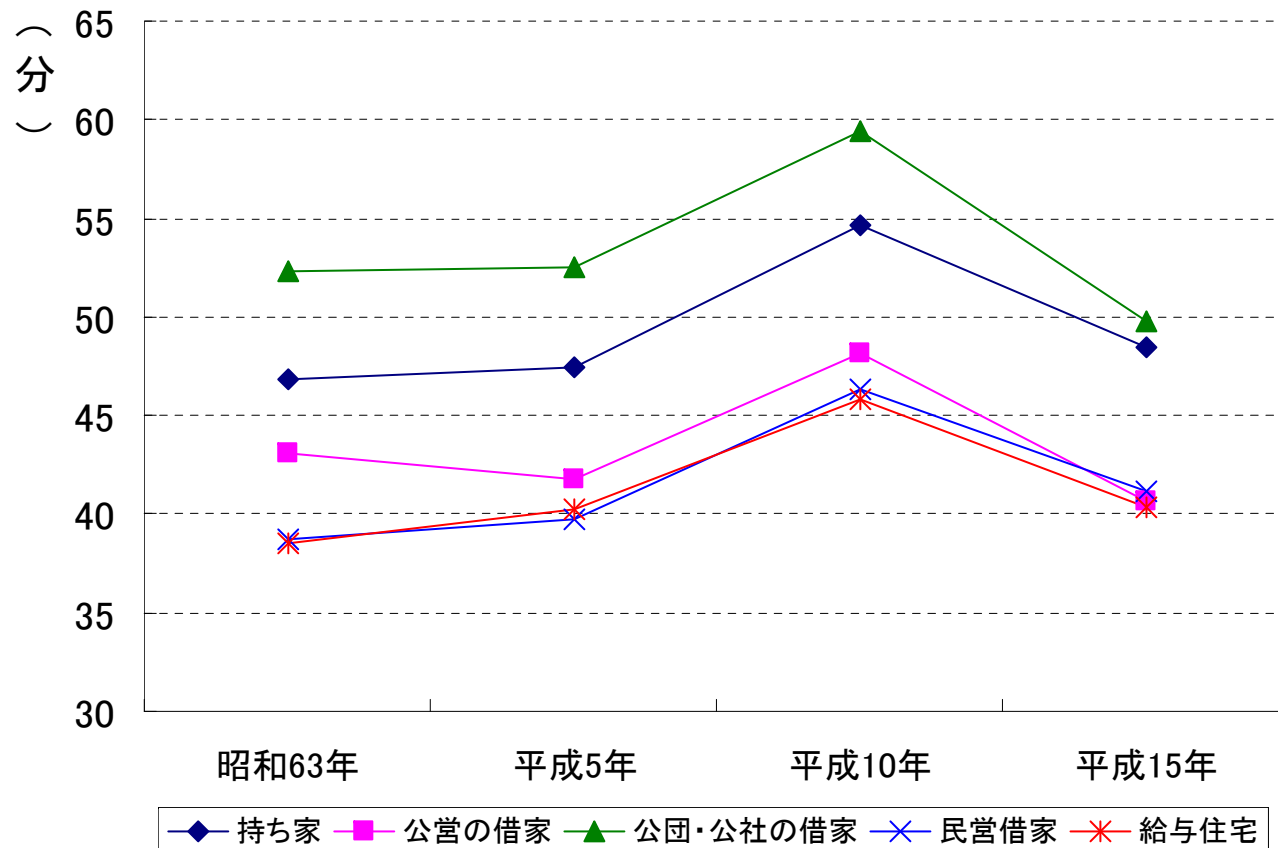
◇平成17年の昼夜間人口比が、平成7年に比べて10ポイント以上緩和した区：  
千代田区、中央区、港区、新宿区、台東区、文京区、渋谷区、墨田区、豊島区。



## 通勤時間の推移

◇住宅の所有関係別通勤時間の推移を見ると、平成10年には通勤時間が長くなったが、平成15年には平成5年の水準まで減少した。

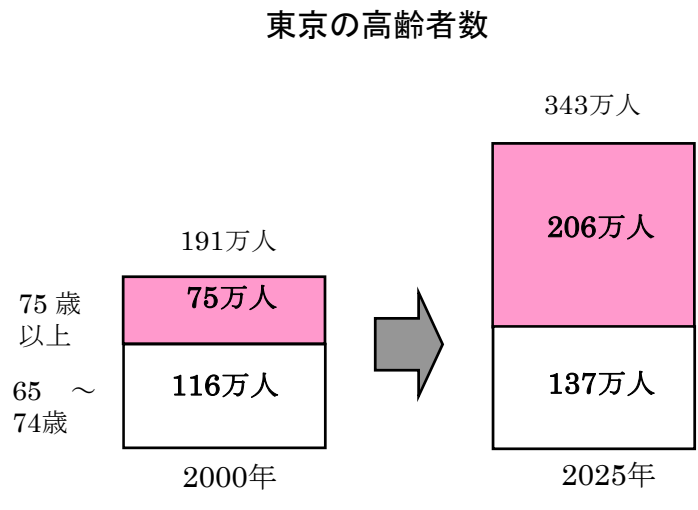
住宅の所有関係別通勤時間の推移(東京都)



(資料)住宅・土地統計調査/総務省

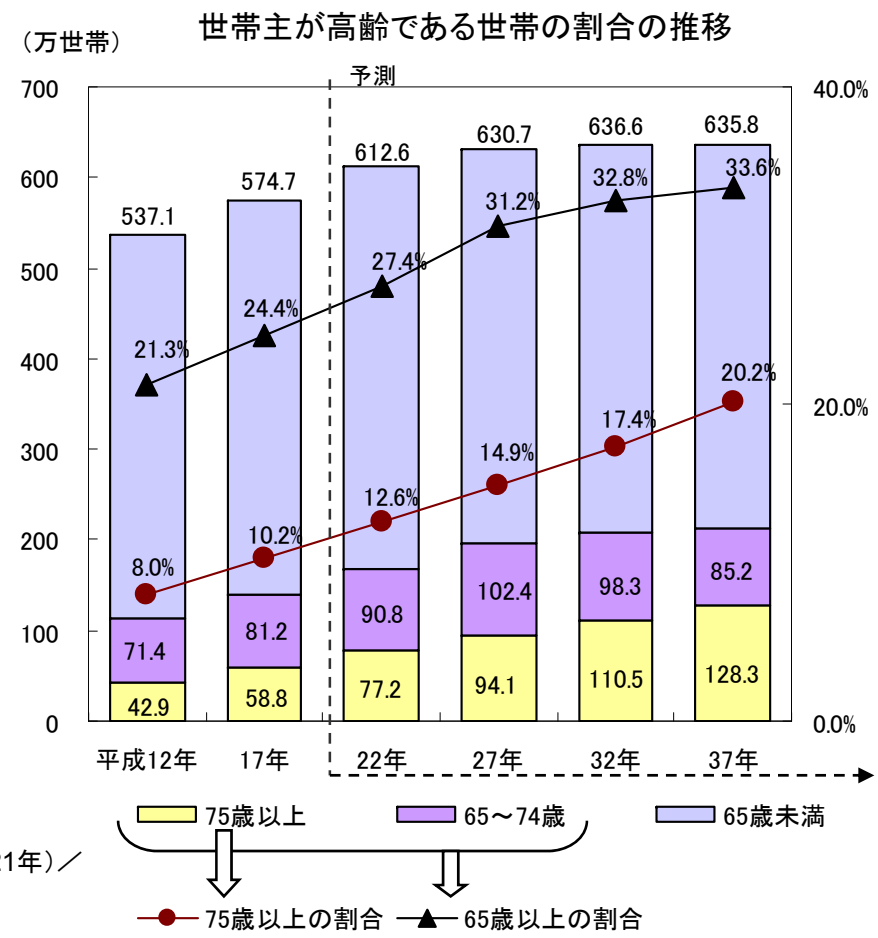
# 高齢者世帯数の推移と将来推計

◇都内65歳以上人口は今後長期にわたって増加(2000年:191万人→2025年:343万人)。  
 特に75歳以上人口は約2.8倍に増加(2000年:75万人→2025年:206万人)。  
 ◇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。



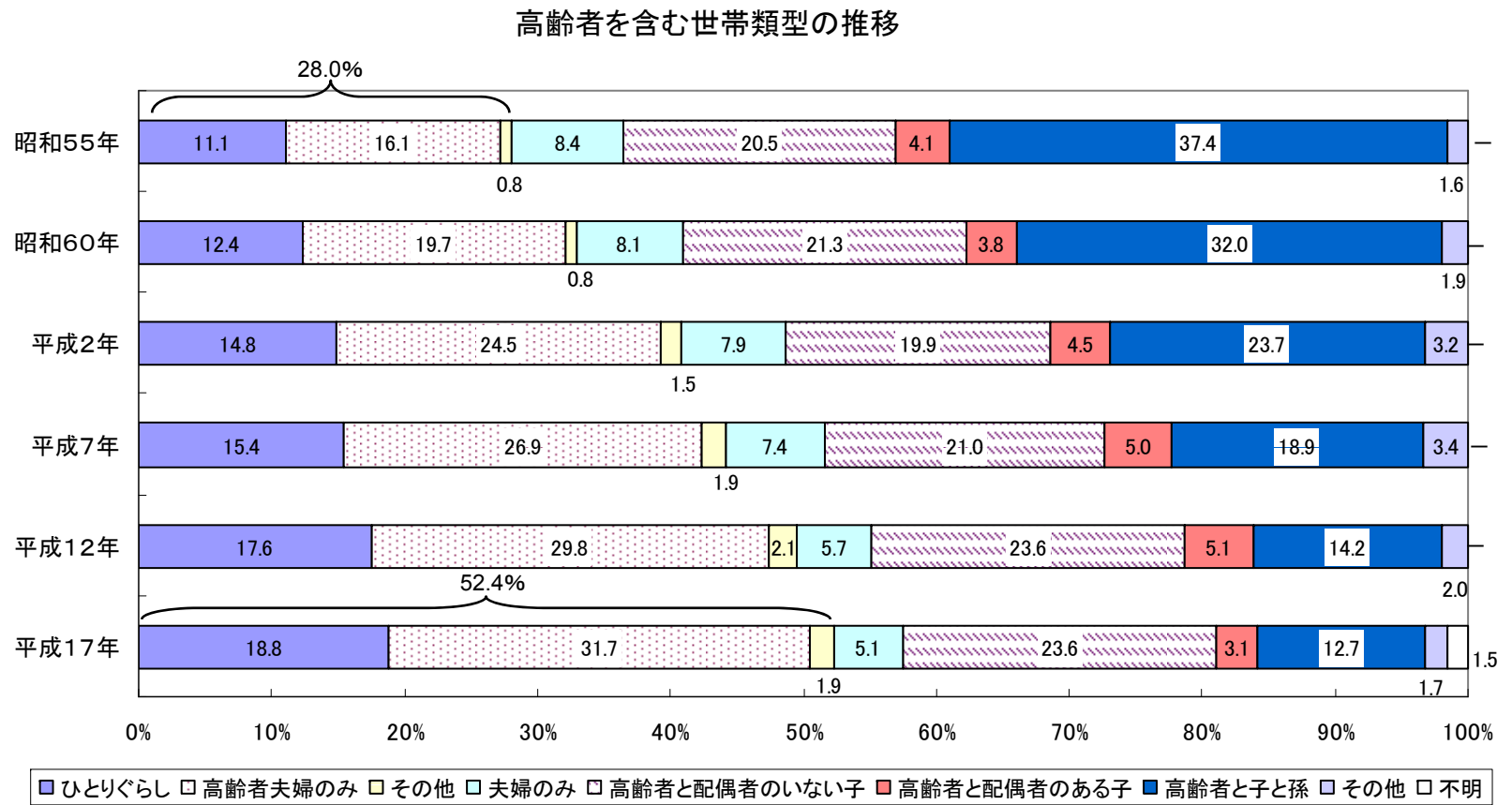
(資料)  
 ・国勢調査(2000年)/総務省  
 ・都道府県の将来推計人口(2007年5月推計)/  
 国立社会保障・人口問題研究所

(資料)東京都世帯数の予測(平成21年)/  
 東京都総務局



# 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。



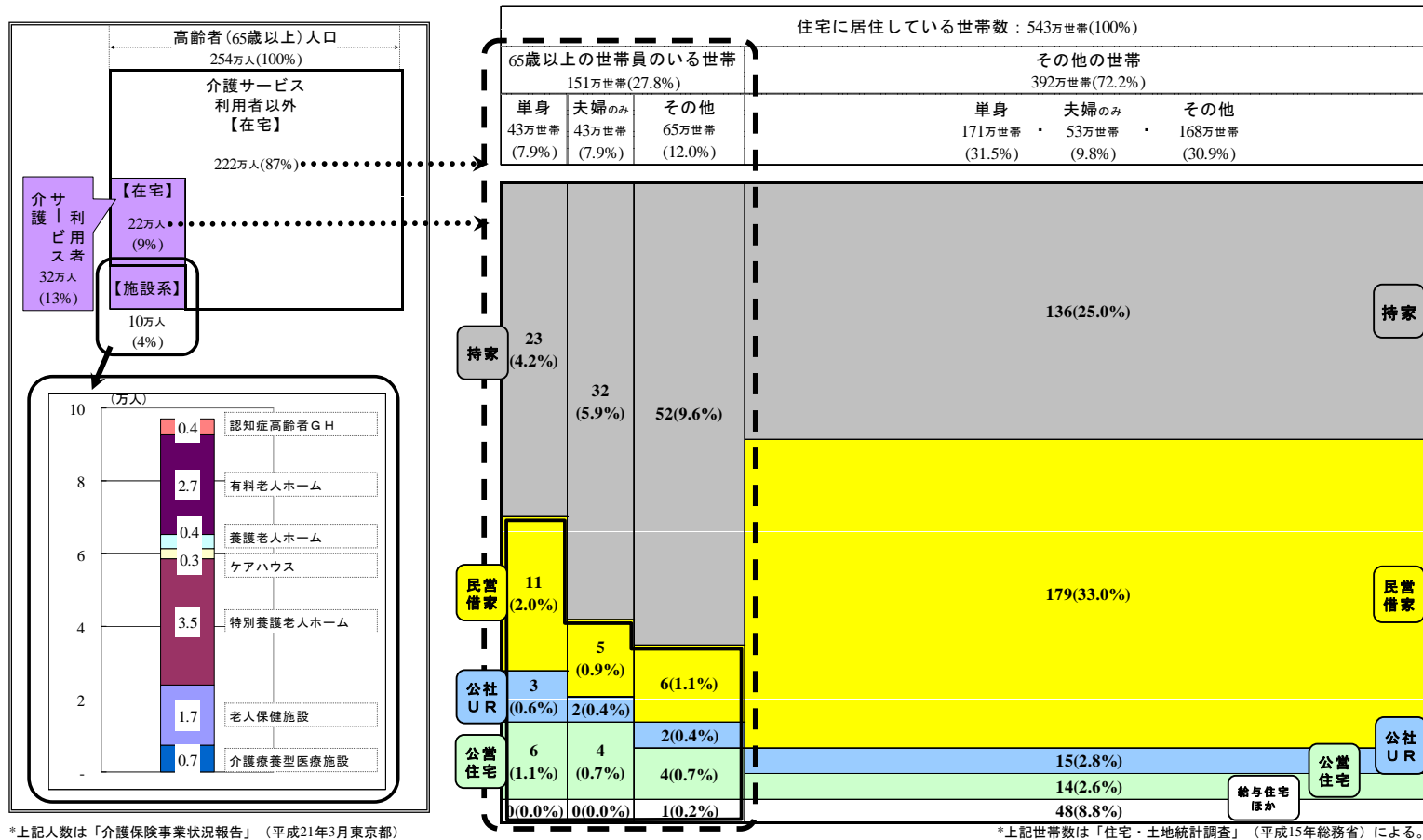
(資料)東京都社会福祉基礎調査「高齢者の生活実態」(平成17年)／東京都福祉保健局



# 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。



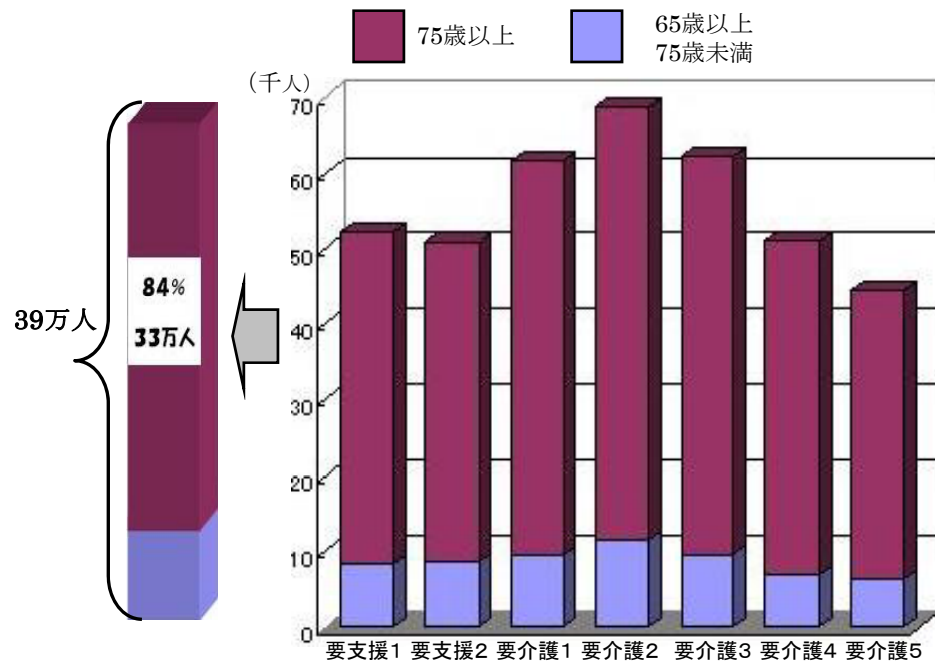
\*上記人数は「介護保険事業状況報告」(平成21年3月東京都)ほかによる。

\*上記世帯数は「住宅・土地統計調査」(平成15年総務省)による。

## 要介護認定者数と介護が必要になった場合に望む対応

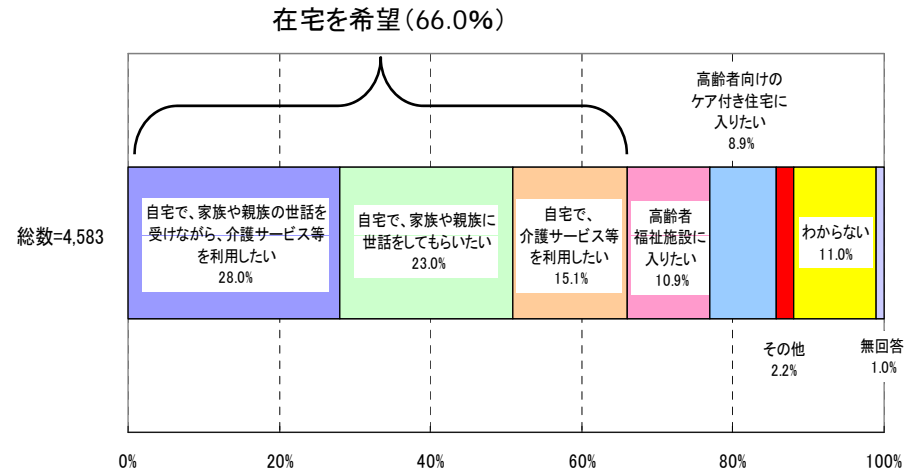
◇都内の要介護等認定者数(39万人)のうち、75歳以上の占める割合は8割を超えている。  
 ◇介護が必要になった場合、自宅での介護を希望する人は66.0%であり、介護の在宅志向が高い。

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



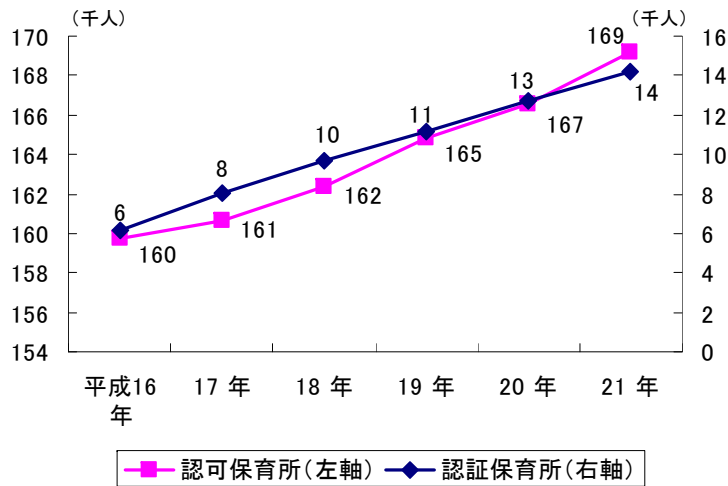
(資料)東京都社会福祉基礎調査「高齢者の生活実態」(平成17年)  
 /東京都福祉保健局

# 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。

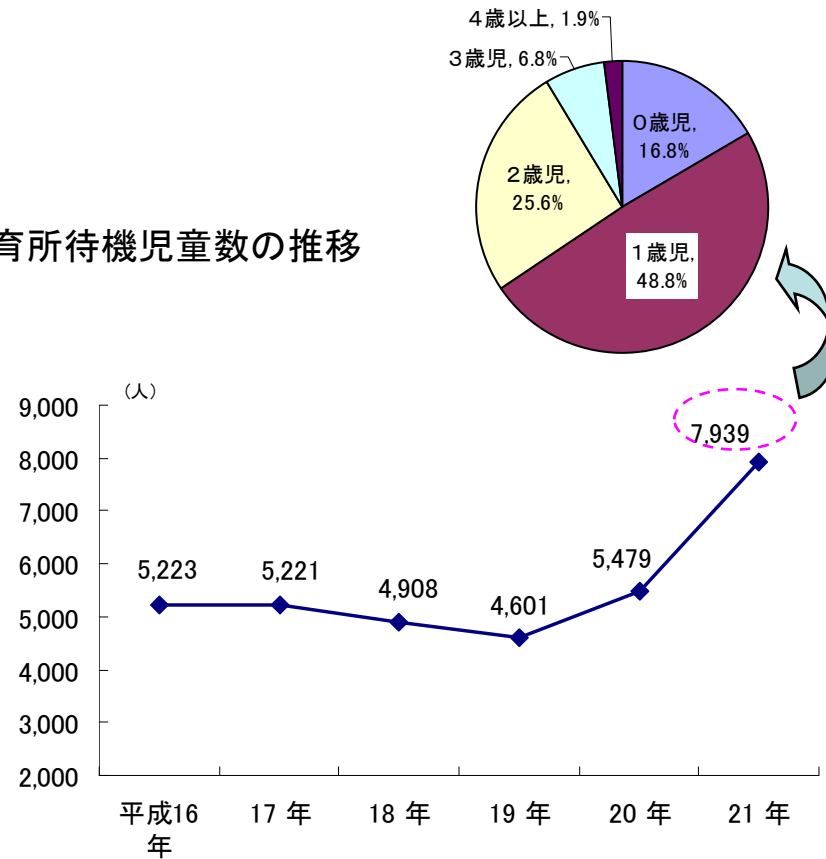
◇平成21年4月の待機児童数は、前年と比べ2,460人増加し、都全体で7,939人となり、前年比で1.4倍になった。

保育所等の設置状況(定員)



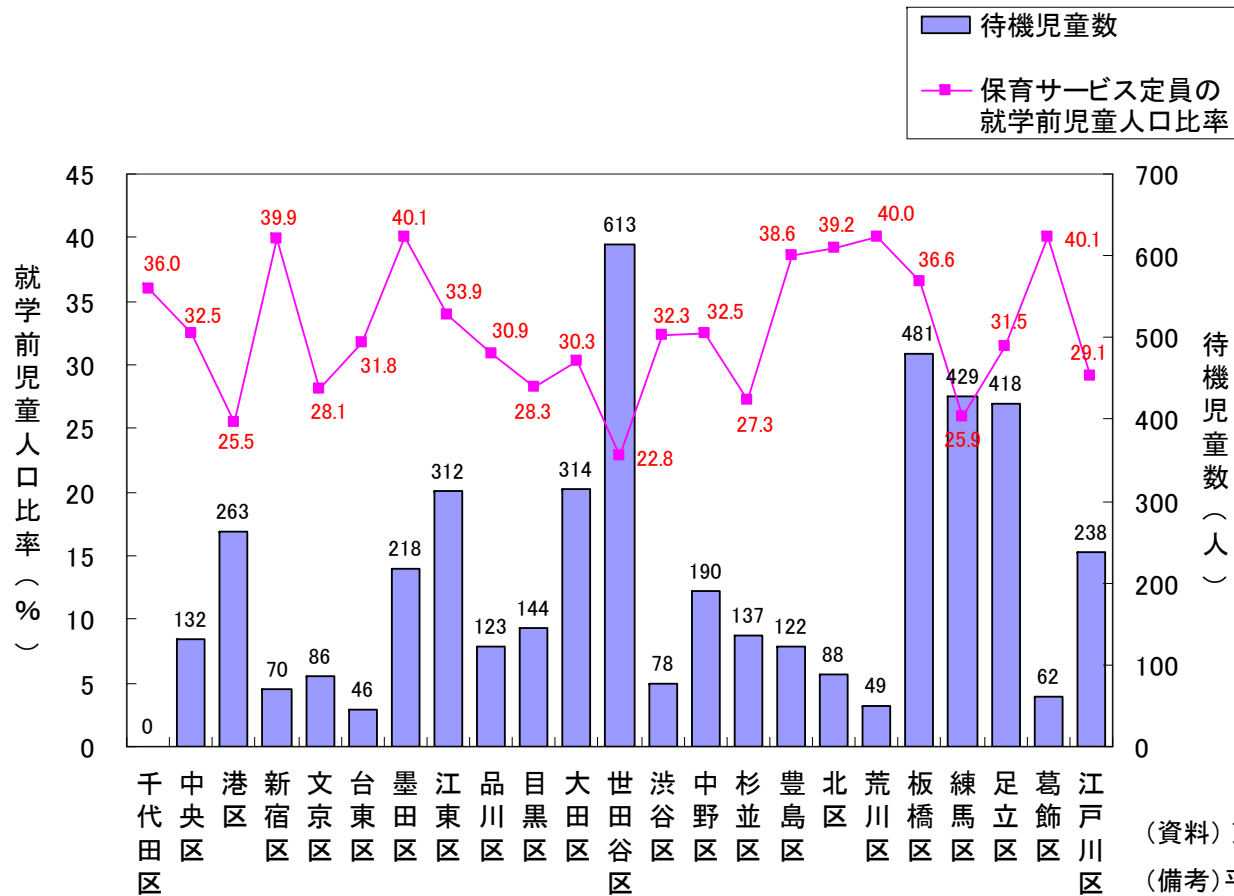
(資料) 東京都福祉保健局  
(備考) 各年4月現在

保育所待機児童数の推移



# 地域別の待機児童数の状況

- ◇東京都区内の待機児童数及び保育サービス定員の就学前児童人口比率には地域差がある。
- ◇保育サービス定員の就学前児童人口比率が低いほど、待機児童数が多い傾向が見られる。

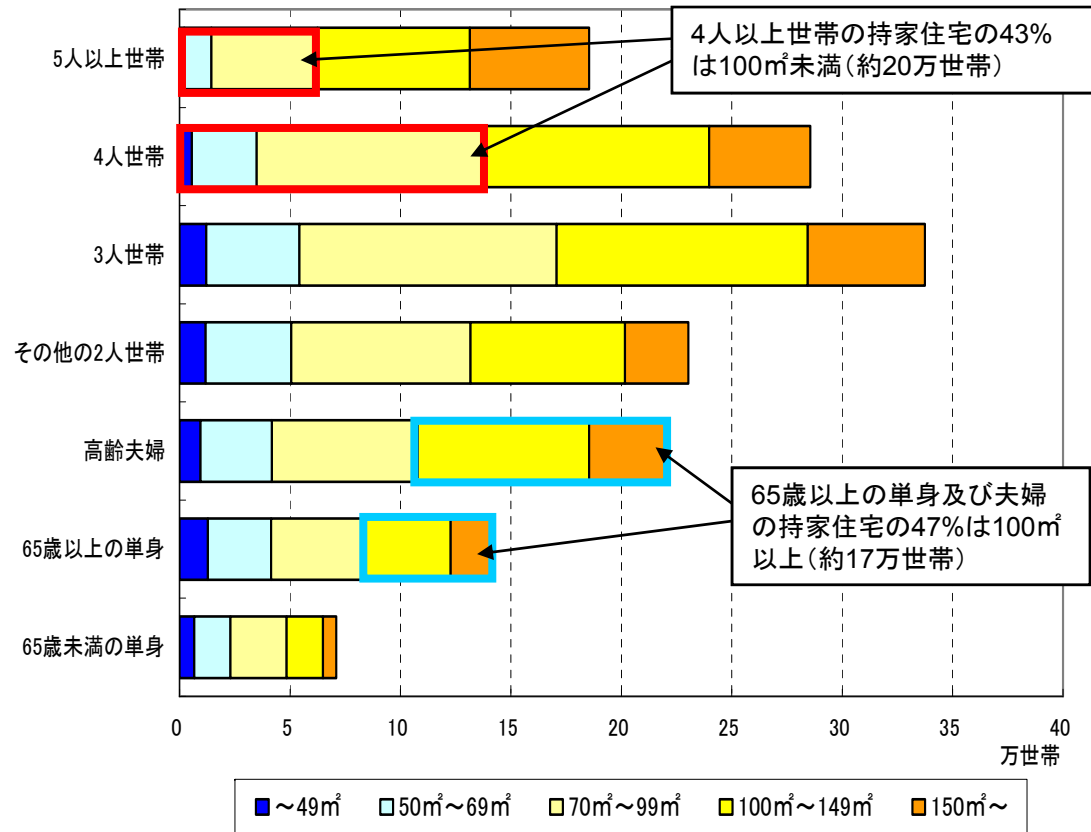


(資料) 東京都福祉保健局  
(備考) 平成21年4月現在

# 住宅ストックとニーズのミスマッチ

◇東京都においては、65歳以上の単身及び夫婦の持家世帯の約半数が100㎡以上の広い住宅に住む一方で、4人以上世帯の約半数が100㎡未満の住宅に住むなど住宅ストックとニーズのミスマッチが存在。

世帯類型別床面積構造



(資料)平成15年住宅・土地統計調査(総務省)をもとに東京都都市整備局推計

# 首都直下地震による被害想定

◇南関東では、今後30年以内にマグニチュード7クラスの大地震が70%の確立で発生すると予測されている。

◇首都直下地震による東京の被害想定によると、最大で約6,000人の人的被害及び、約47万棟の物的被害が発生するとされている。

首都直下地震による被害想定(主な被害を抜粋)

| 条件   | 規模           | 東京湾北部地震マグニチュード7.3 |          |          | 多摩直下地震マグニチュード7.3 |          |          |
|------|--------------|-------------------|----------|----------|------------------|----------|----------|
|      | 時期及び時刻       | 冬の朝5時             | 冬の夕方18時  |          | 冬の朝5時            | 冬の夕方18時  |          |
|      | 風速           | 6m/秒              | 6m/秒     | 15m/秒    | 6m/秒             | 6m/秒     | 15m/秒    |
| 人的被害 | 死            | 4,530人            | 5,638人   | 6,413人   | 1,690人           | 3,365人   | 4,159人   |
|      | ゆれ液状化による建物倒壊 | 3,060人            | 1,737人   | 1,737人   | 1,080人           | 609人     | 609人     |
|      | 地震火災         | 1,211人            | 2,742人   | 3,517人   | 270人             | 1,856人   | 2,650人   |
|      | その他          | 259人              | 1,159人   | 1,159人   | 340人             | 900人     | 900人     |
| 物的被害 | 建物被害         | 199,814棟          | 436,539棟 | 471,586棟 | 95,004棟          | 344,745棟 | 374,572棟 |
|      | ゆれ液状化による建物倒壊 | 126,523棟          | 126,523棟 | 126,523棟 | 51,669棟          | 51,669棟  | 51,669棟  |
|      | 地震火災         | 73,291棟           | 310,016棟 | 345,063棟 | 43,335棟          | 293,076棟 | 322,903棟 |

(資料)防災都市づくり推進計画(平成22年1月)/東京都都市整備局

## 住宅の耐震化の現状

◇東京都の住宅の耐震化率は、平成17年度(2005年度)末で約76%

単位:戸

| 住宅         |     | 昭和56年以前の住宅<br>a | 昭和57年以降の住宅<br>b | 住宅数<br>a + b = c | 耐震性を満たす住宅数※1 | 耐震化率<br>(平成17年度末)<br>d/c |
|------------|-----|-----------------|-----------------|------------------|--------------|--------------------------|
| 種別         | 構造  |                 |                 |                  |              |                          |
| 戸建住宅       | 木造  | 639,600         | 918,000         | 1,557,600        | 997,200      | 64.0%                    |
|            | 非木造 | 44,600          | 135,300         | 179,900          | 155,600      | 86.5%                    |
|            |     | 684,200         | 1,053,300       | 1,737,500        | 1,152,800    | 66.3%                    |
| 共同住宅<br>※2 | 木造  | 250,300         | 458,000         | 708,300          | 483,100      | 68.2%                    |
|            | 非木造 | 935,800         | 2,194,300       | 3,130,100        | 2,616,300    | 83.6%                    |
|            |     | 1,186,100       | 2,652,300       | 3,838,400        | 3,099,400    | 80.7%                    |
| 合計         |     | 1,870,300       | 3,705,600       | 5,575,900        | 4,252,200    | 76.3%                    |

※1 平成15年度住宅土地統計調査等をもとに、国の耐震化率の推計方法に準じて算定した推計値

※2 共同住宅には、特定建築物である賃貸共同住宅を含む。

# 耐震化に関する世論調査

◇耐震診断や耐震改修を実施したいと思わない割合は約33%

## ■ 調査主体

東京都

## ■ 調査対象

東京都に住む満20歳以上の男女

## ■ 調査方法

調査員による個別訪問面接聴取法

## ■ 調査時期

平成20年9月19日 ~ 10月5日

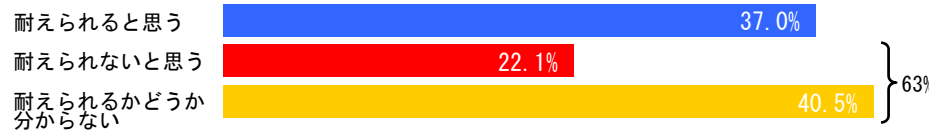
## ■ 回収結果

標本数(a) 3, 000

有効回収標本数(b) 1, 885票

有効回収率(b/a) 62.8%

### (1) 大きな地震に耐えられる住宅か



### (2) 住まいの耐震診断や耐震改修の実施状況



### (3) 住まいの耐震診断や耐震改修の実施意向



#### 実施したいと思わない主な理由



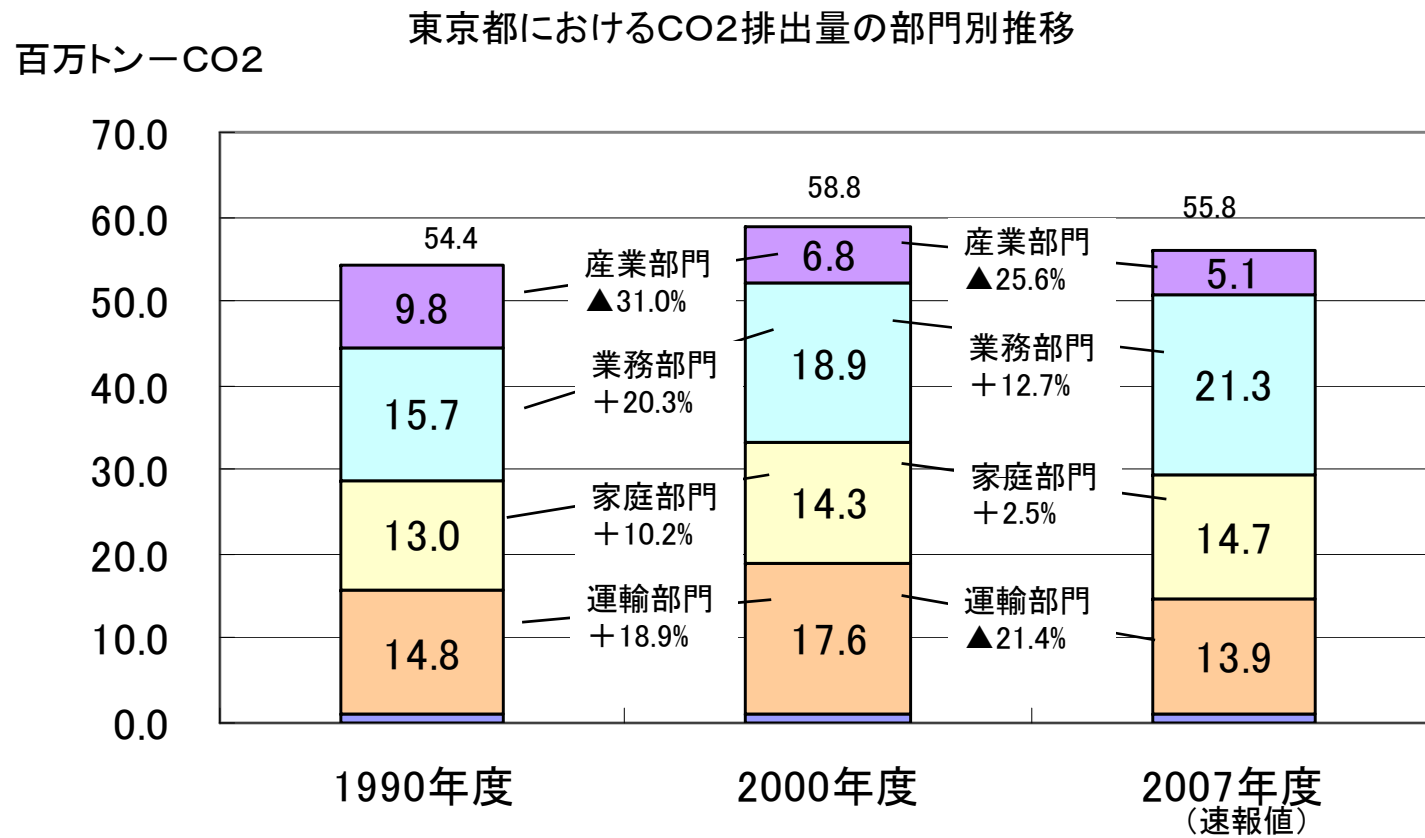
### (4) 耐震化促進のために行政が取り組むべきこと





# 都内の部門別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。

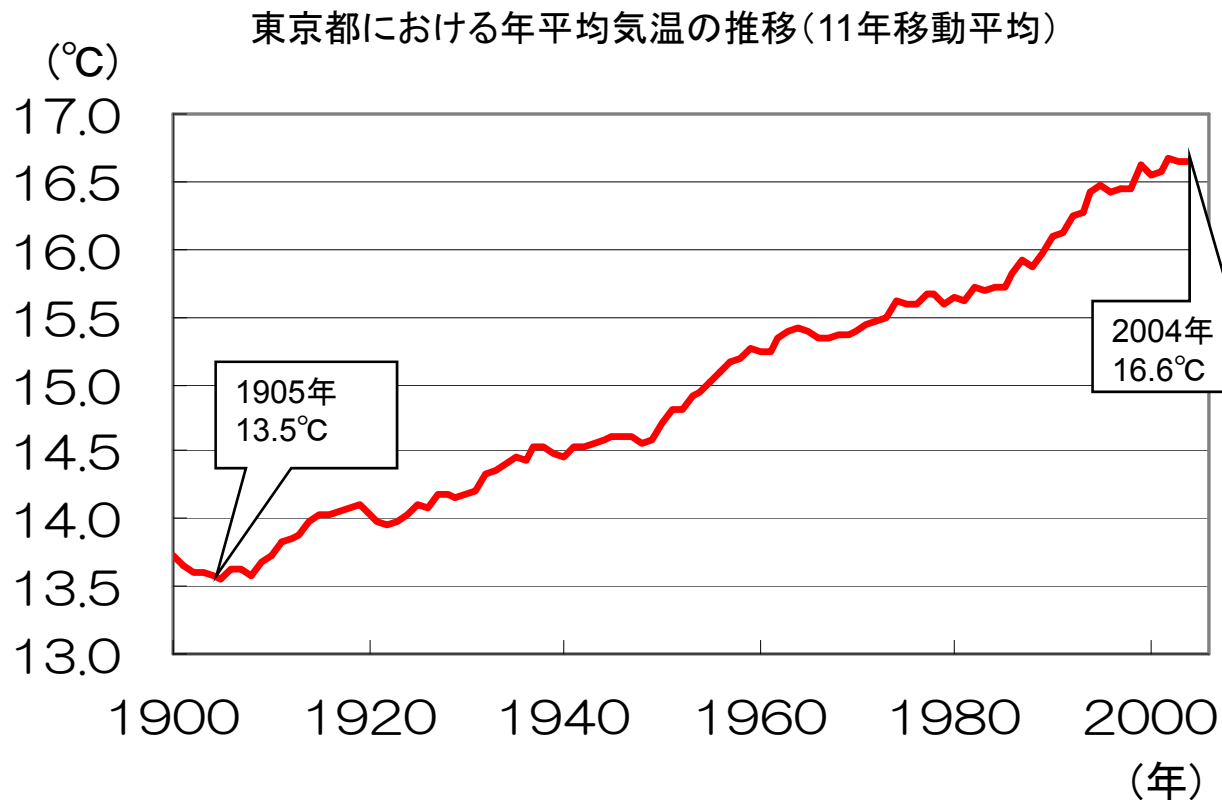


(資料) 東京都環境局

(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

## 東京都における年平均気温の推移

- ◇東京の年平均気温は、過去100年で3.0℃の上昇がみられ、他の大都市の平均上昇気温2.4℃、中小規模の都市の平均上昇気温1℃に比べ大きな上昇。
- ◇気温上昇の原因には、地球温暖化の影響のほか、ヒートアイランド現象を含む都市温暖化の傾向が、顕著に現れている。

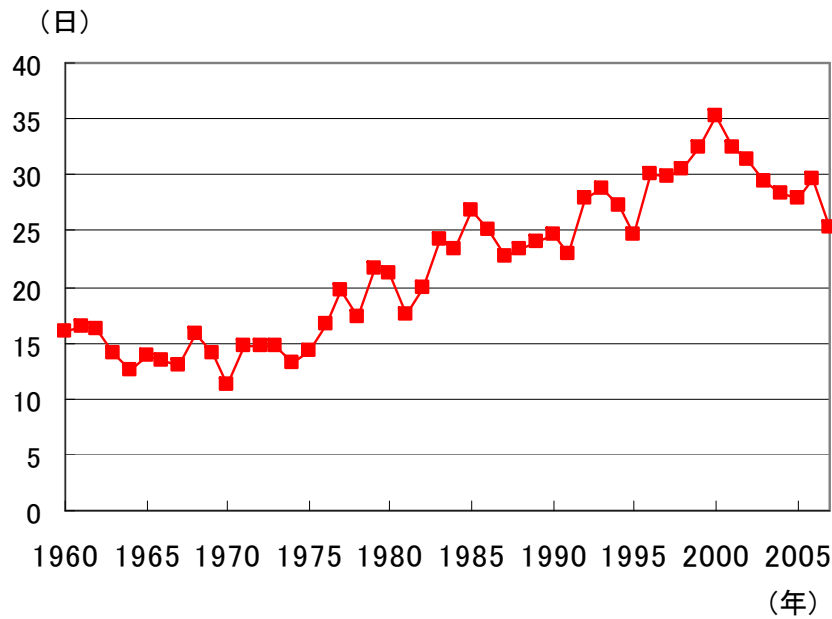


(資料) 気象庁

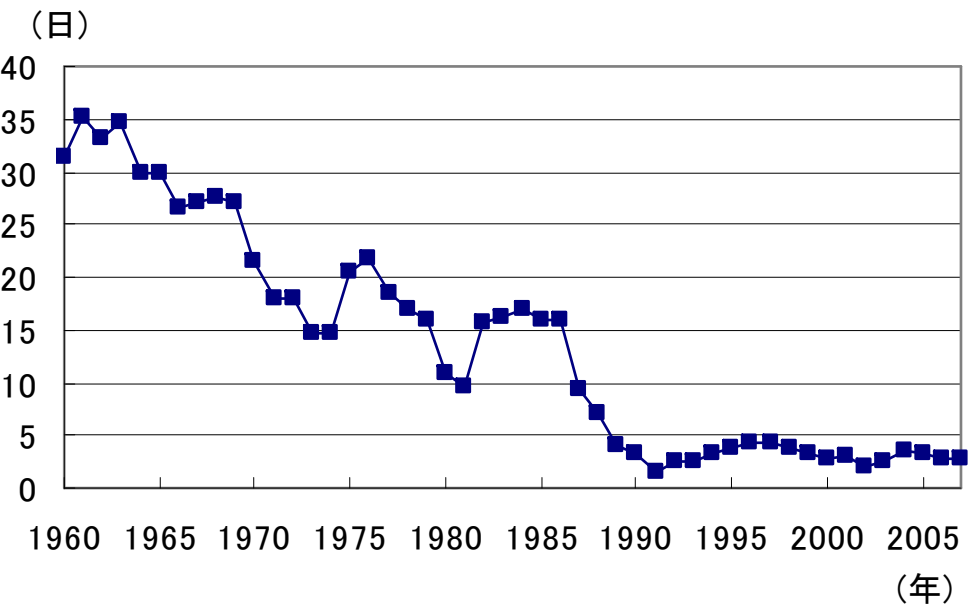
# 東京の熱帯夜の日数及び冬日の日数

◇熱帯夜(日最低気温が25℃より下がらない日)日数は、1970年代後半から増加し、冬日(日最低気温が0℃未満の日)日数は、減少している。

東京の熱帯夜の日数(5年移動平均)



東京の冬日の日数(5年移動平均)

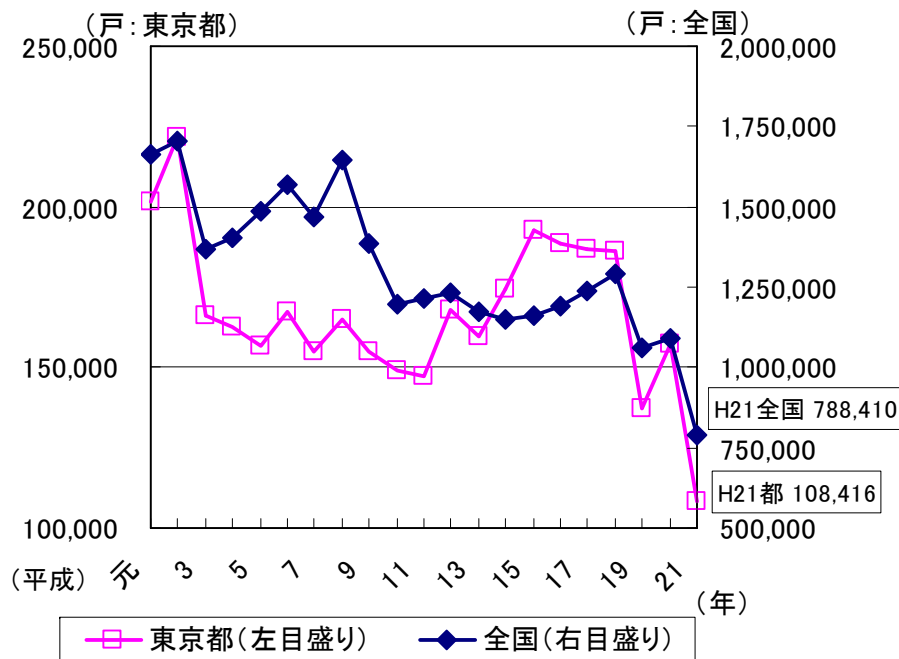


(資料)気象庁

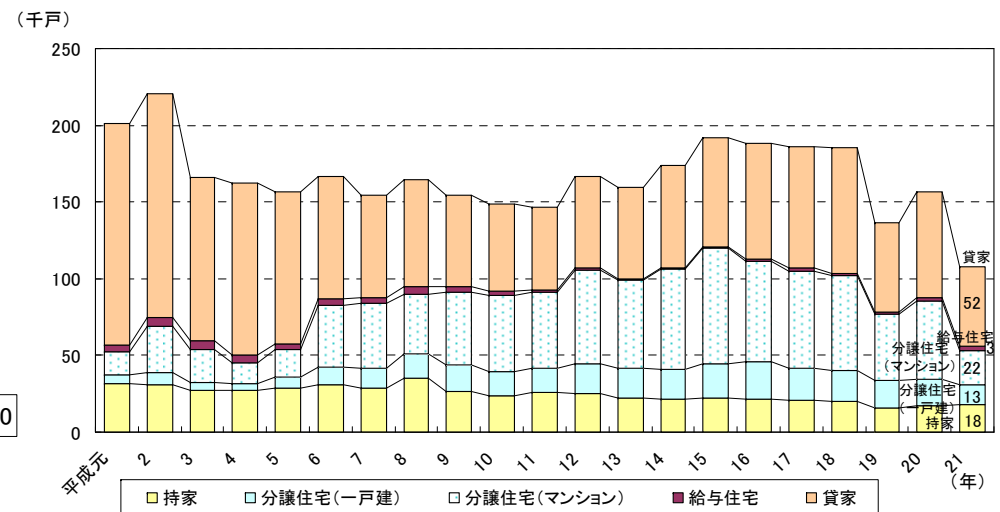
# 新設住宅着工戸数の推移

- ◇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

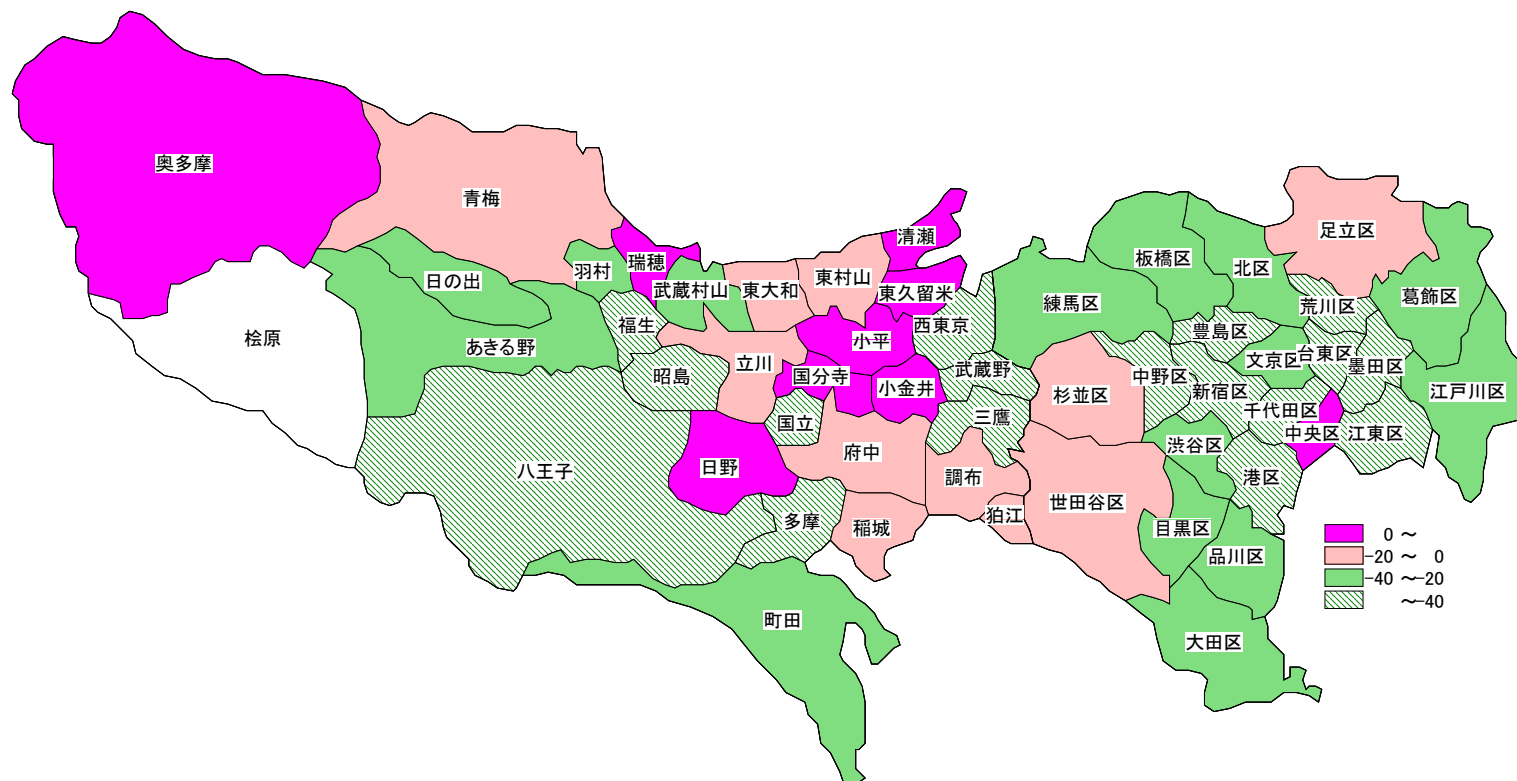


(資料) 建築統計年報、住宅着工統計 / 東京都都市整備局

## 区市町村別の住宅着工戸数の対前年比

◇平成21年の着工戸数を地域別にみると、区部全体では33.1%減の79,734戸となり、2年ぶりの減少。千代田区(△68.0%)、墨田区(△57.3%)、中野区(△53.2%)、荒川区(△60.7%)などで大きく減少。

◇持家及び分譲住宅(一戸建て)の比率が高いと考えられる市部では、全体では前年比24.7%減となったが、一部増加している市も見られる。



(資料)住宅着工統計/東京都都市整備局

## 非正規労働者の雇止め等の状況

◇派遣又は請負契約の期間満了、中途解除による雇用調整及び有期契約の非正規労働者の期間満了、解雇による雇用調整について、平成20年10月から平成22年3月までに実施済み又は実施予定として、本年1月20日時点で把握できたものは、全国で累計256,731人。このうち東京都は13,835人。

◇住居の状況については、平成20年10月から本年1月までに雇用調整実施済み又は実施予定であった233,683人のうち、145,221人について判明し、うち住居喪失者は3,488人で喪失者割合は2.4%。

### 集計結果

平成20年10月～平成22年3月

|     | 合計      |       | 派遣      |       | 契約(期間工等) |       | 請負     |      | その他    |       |
|-----|---------|-------|---------|-------|----------|-------|--------|------|--------|-------|
|     | 人数計     | 事業所数計 | 人数      | 事業所数  | 人数       | 事業所数  | 人数     | 事業所数 | 人数     | 事業所数  |
| 東京都 | 13,835  | 195   | 864     | 23    | 4,500    | 91    | 654    | 4    | 7,817  | 93    |
| 全国  | 256,731 | 4,653 | 146,535 | 2,555 | 58,543   | 1,289 | 19,847 | 236  | 31,806 | 1,298 |

### 住宅の状況

(人)

|            | 合計      | 派遣     | 契約     | 請負     | その他    |
|------------|---------|--------|--------|--------|--------|
| 住居喪失状況判明者数 | 145,221 | 72,183 | 38,923 | 11,868 | 22,247 |
| うち喪失者数     | 3,488   | 1,985  | 915    | 569    | 19     |
| (喪失者割合、%)  | 2.4     | 2.7    | 2.4    | 4.8    | 0.1    |

(資料)「非正規労働者の雇止め等の状況について(1月報告)【平成22年1月29日】」/厚生労働省

# 年末年始の生活総合相談

## 【実施内容】

- 対象者 ・ 求職中の貧困・困窮者で住居のない者
  - ・ 都内に生活実態がある者
  - ・ 都内のハローワークに求職登録をしている者

○ 実施主体 ・ 国及び都

- 内容 ・ 宿泊場所、食事等の提供
  - ・ 生活相談、住宅相談、健康相談、就労相談、法律相談、心の相談

※就労あっせん、住宅あっせん、生活保護申請手続きは行わない。

## 【経緯】

12月28日～1月4日 国立オリンピック記念青少年総合センターで事業実施

1月4日 都内カプセルホテルへ分散して移動

1月5日～18日 都の宿泊援護施設なぎさ寮で実施  
※行き先が決定した者から順次退寮

1月18日 全員が退寮し、事業終了

## 【国立オリンピック記念青少年総合センターにおける利用者の状況】

利用者総数 860名（男性844名、女性16名）

### 【年齢】

最年少18歳・最年長80歳・平均47.1歳

|      |      |       |
|------|------|-------|
| 10歳代 | 2名   | 0.2%  |
| 20歳代 | 52名  | 6.0%  |
| 30歳代 | 182名 | 21.2% |
| 40歳代 | 259名 | 30.1% |
| 50歳代 | 238名 | 27.7% |
| 60歳代 | 109名 | 12.7% |
| 70歳代 | 17名  | 2.0%  |
| 80歳代 | 1名   | 0.1%  |
| 計    | 860名 | 100%  |

約80%

### 【入所前一週間の主な宿泊地】

|      |      |       |
|------|------|-------|
| 区部   | 609名 | 70.8% |
| 市部   | 41名  | 4.8%  |
| 都外   | 45名  | 5.2%  |
| 回答拒否 | 165名 | 19.2% |
| 計    | 860名 | 100%  |

### 【住居喪失時期】

|          |      |       |
|----------|------|-------|
| H21.7～12 | 343名 | 39.9% |
| H21.1～6  | 83名  | 9.7%  |
| H21年以前   | 234名 | 27.2% |
| 回答拒否     | 200名 | 23.3% |
| 計        | 860名 | 100%  |

### 【主な生活形態】

|          |      |       |
|----------|------|-------|
| 店舗・宿泊施設等 | 407名 | 47.3% |
| 路上(駅・公園) | 263名 | 30.6% |
| 友人・知人宅等  | 64名  | 7.4%  |
| 回答拒否     | 126名 | 14.7% |
| 計        | 860名 | 100%  |

民間賃貸住宅に関わる家賃の滞納や明け渡しをめぐるトラブル

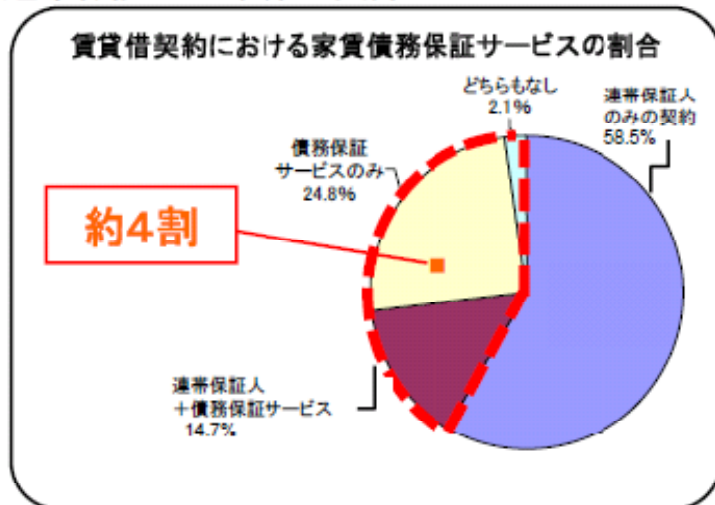
◇賃貸借契約において、家賃債務保証サービスを利用する割合は約4割。

◇家賃債務保証をめぐる消費者トラブルに関わる相談件数は急増している。

家賃の支払いに関する課題

<賃貸住宅への入居時>

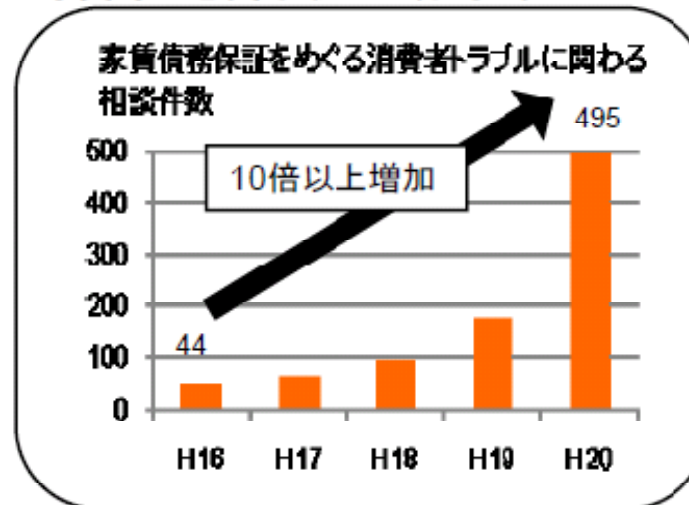
- 少子高齢化、人間関係の希薄化等により、連帯保証人の確保が困難



資料:(財)日本賃貸住宅管理協会

<入居中(家賃の滞納時)>

- 鍵の交換、深夜に及ぶ督促等、家賃等の悪質な取立て行為の発生

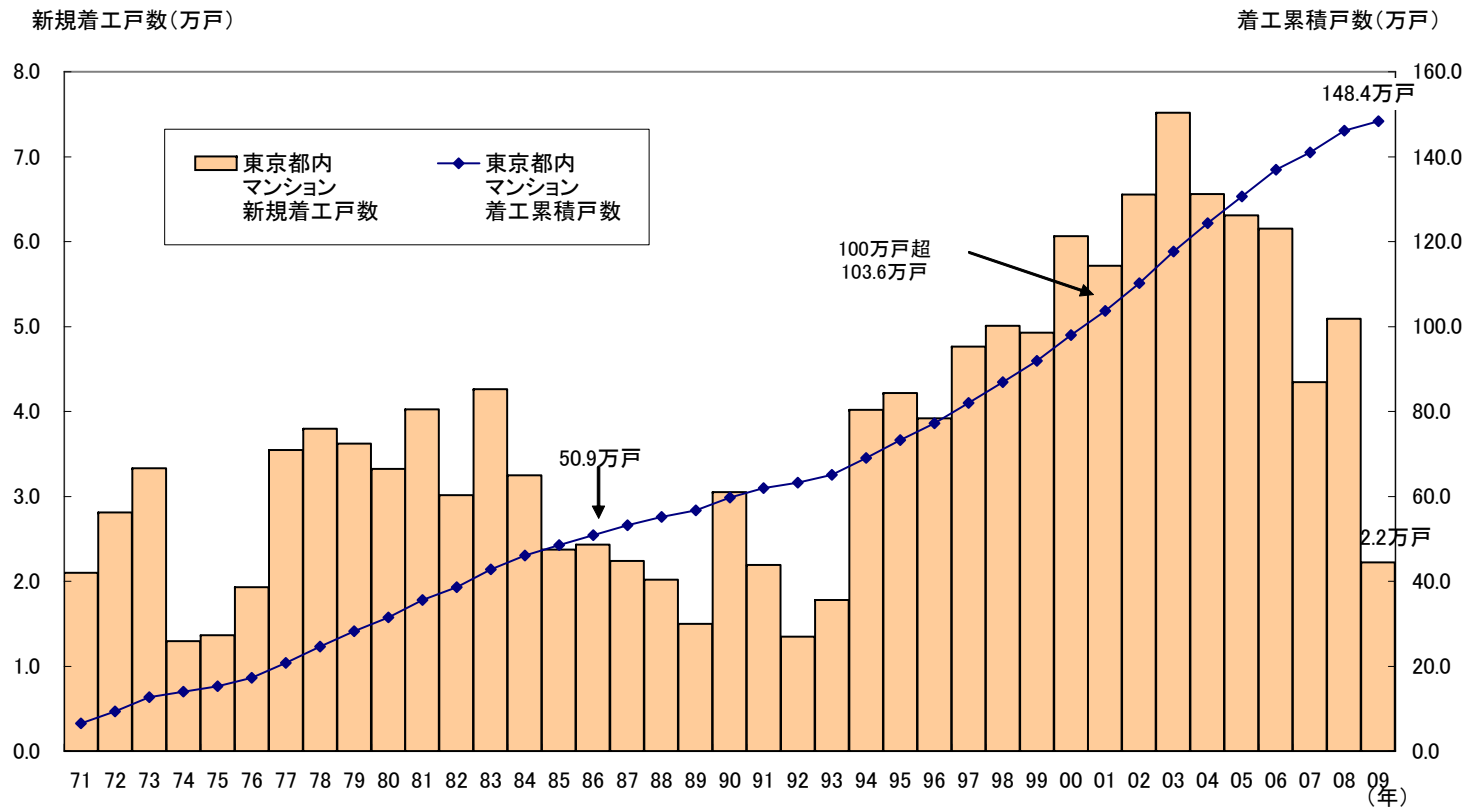


資料:(独)国民生活センター



## 都内の分譲マンション新規着工戸数・着工累積戸数

◇都内の分譲マンション着工累積戸数は140万戸を超え、都内住宅ストックのおよそ2割となっている。



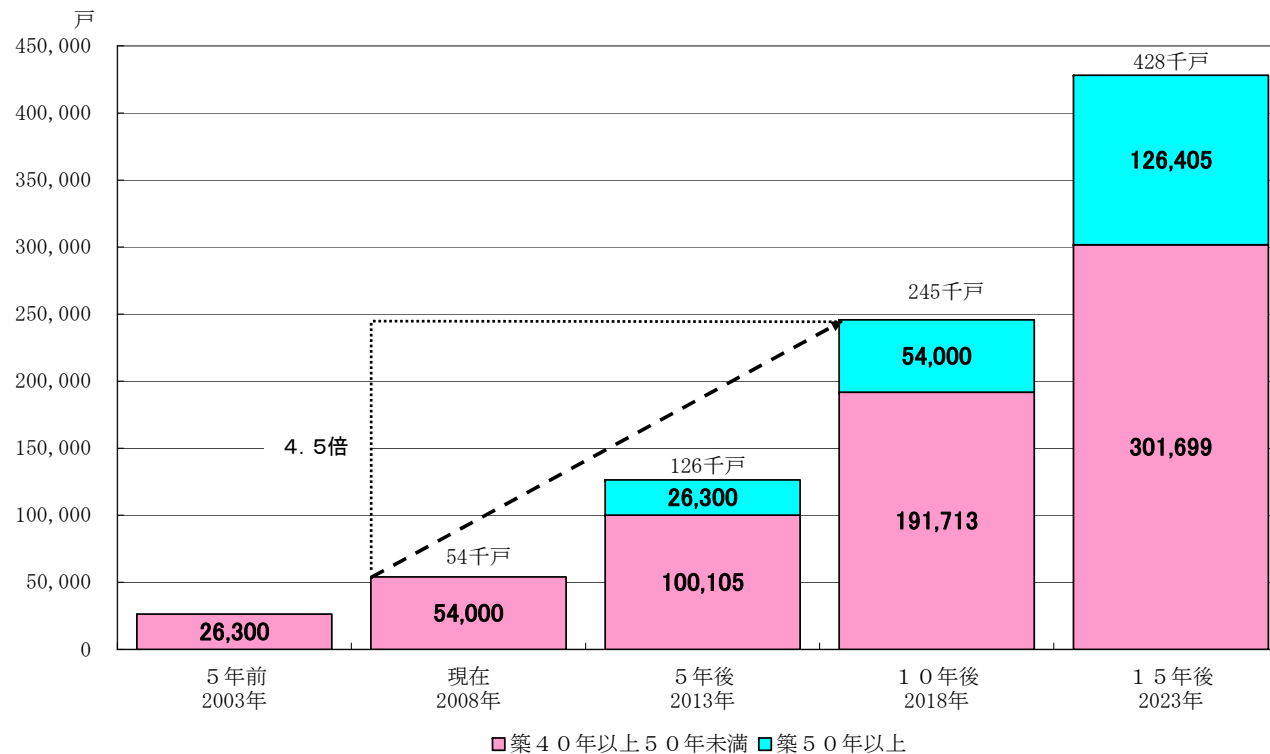
(資料)住宅・土地統計調査/総務省、住宅着工統計/国土交通省

(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

# 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。

# マンションの建替え

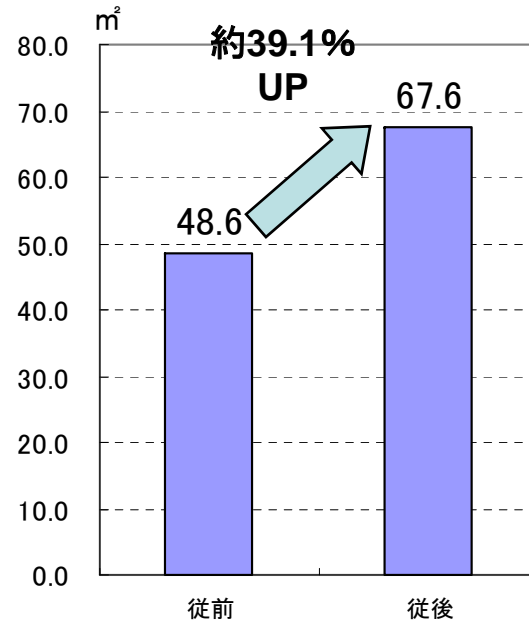
- ◇マンション建替え円滑化法による建替え19件において、従前の戸数から従後の平均面積は、約39.1%増となった。
- ◇従後延べ面積／従前延べ面積(倍)において、2倍以上になったものが半数以上である。

都内のマンション建替え実績  
(竣工)

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| マンション<br>建替え円滑化法<br>による | 10件<br>(認可数19件) |
| 市街地整備事業<br>による          | 10件             |
| 任意(等価交換そ<br>の他)による      | 36件             |
| 計                       | 56件             |

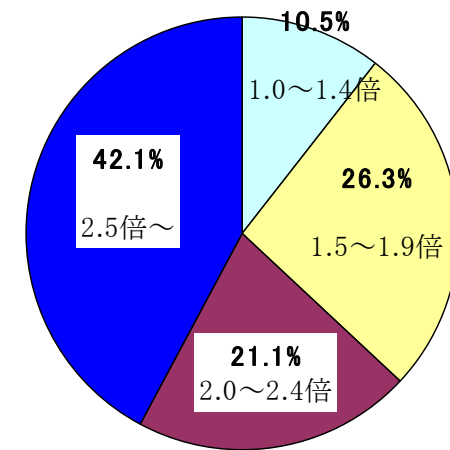
(資料)国土交通省  
(備考)平成20年10月現在

建替え円滑化法によるマンション建替えに  
おける従前・従後の戸当たり平均面積



(資料)東京都都市整備局

建替え円滑化法によるマンション建替えにおけ  
る建替え後延べ床面積の従前と比較した倍率

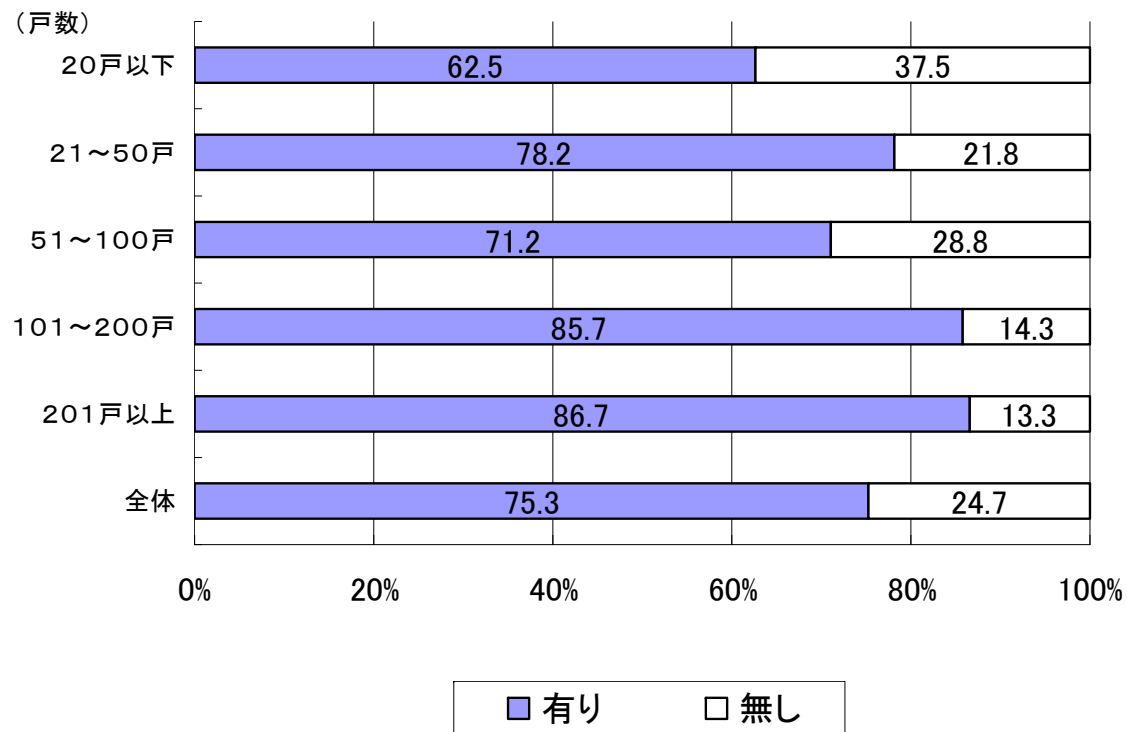


(資料)東京都都市整備局

## 分譲マンションの戸数別による大規模修繕工事の有無

◇規模の小さなマンションほど、大規模修繕工事が行われていない傾向が見られる。

分譲マンションの戸数別による大規模修繕工事の有無(東京都)(1995年以前の建築)

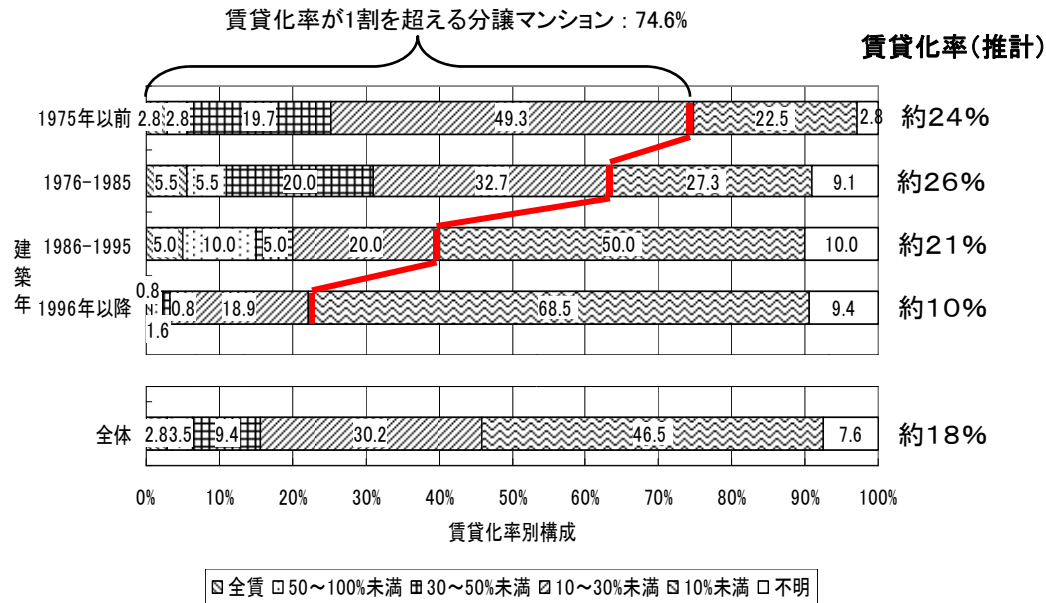


(資料)「平成19年度マンション再生等に係る実態調査」/東京都都市整備局

# マンション賃貸化の状況

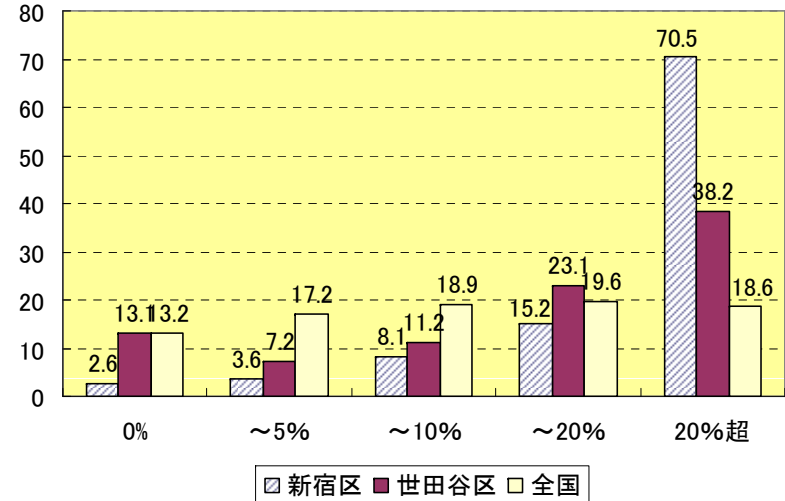
- ◇古いマンションほど賃貸化が進む傾向が見られる。
- ◇賃貸化の進んだマンションは、都心部にいくほど多くなる傾向が見られる。

建築年別に見た賃貸化率の状況



(資料)「平成19年度マンション再生等に係る実態調査」/東京都都市整備局

地域別の賃貸化率



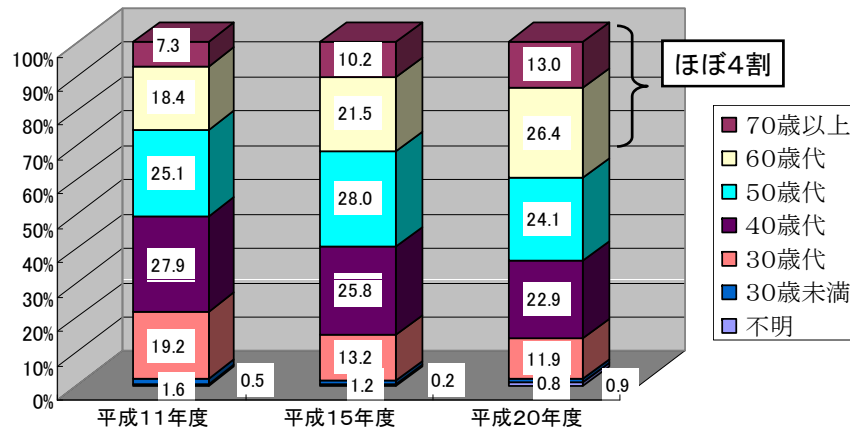
(資料)

- ・全国:平成20年度マンション総合調査/国土交通省
- ・新宿区:平成20年度新宿区分譲マンション実態調査
- ・世田谷区:平成15年マンション実態調査報告書

# マンションの管理組合運営の困難化

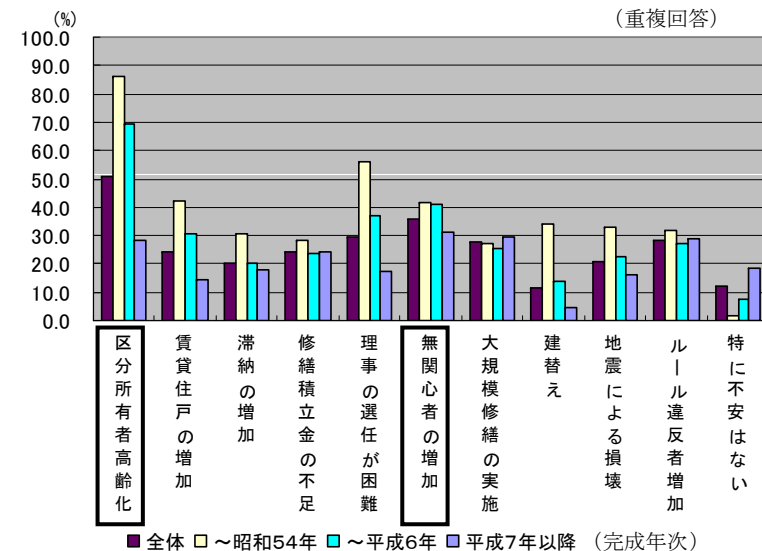
- ◇マンション居住者の高齢化が進行、世帯主が60歳以上の割合はほぼ4割を占める。
  - ・世帯主が60歳以上の割合：31.7%（平成15年度）→39.4%（平成20年度）
- ◇高齢化や管理組合活動に無関心な区分所有者の増加などによる管理組合運営の困難化が懸念される。
  - ・管理組合運営における将来への不安（重複回答）：区分所有者の高齢化 51.1%、管理組合活動に無関心な区分所有者の増加 35.9%

図：マンション居住世帯主の年齢



（資料）「平成20年度マンション総合調査」/国土交通省

図：管理組合運営における将来への不安



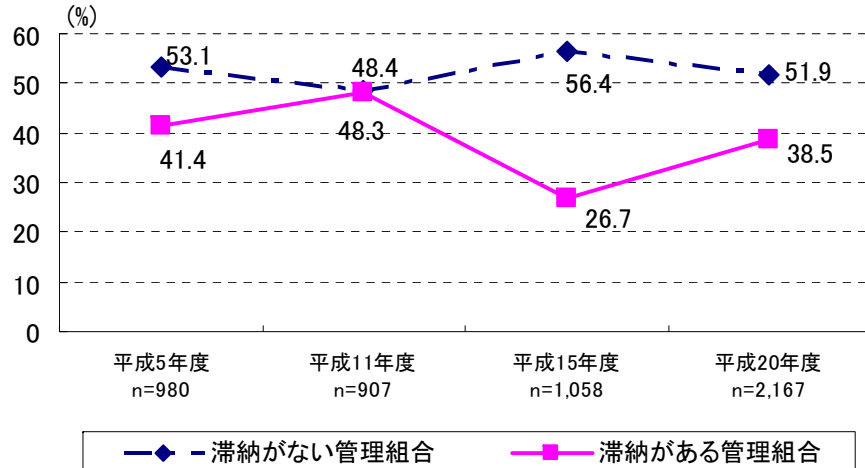
（資料）「平成20年度マンション総合調査」/国土交通省  
より主な事項を抜粋

# マンションの管理費等の滞納状況

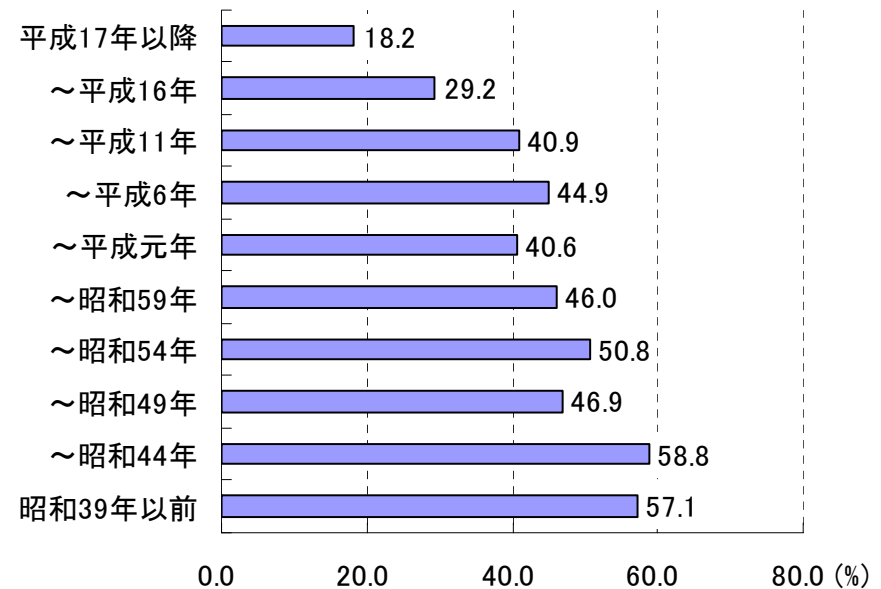
◇平成20年度において、管理費・修繕積立金の滞納(3ヶ月以上)住戸がある管理組合の割合は約38.5%である。

◇完成年次が古いマンションほど、管理費等の滞納住戸がある管理組合の割合が高くなる傾向がある。

管理費等の滞納(3ヶ月以上)住戸があるマンションの割合(全国)



完成年次別管理費等の滞納(3ヶ月以上)住戸があるマンションの割合(全国)



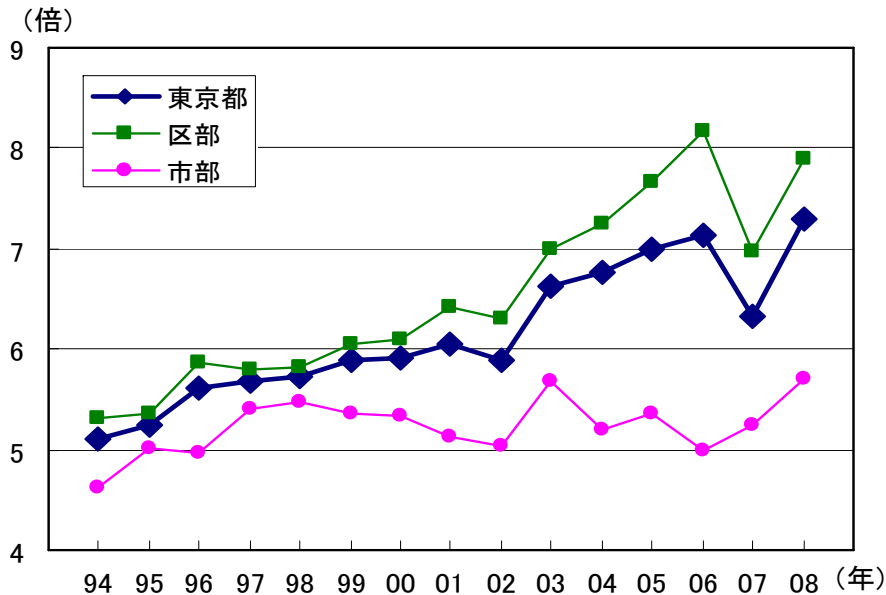
(資料)平成20年度マンション総合調査/国土交通省

# 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述べ床面積の倍率は、7.3倍に増加し、マンションの高層化が進んでいる。

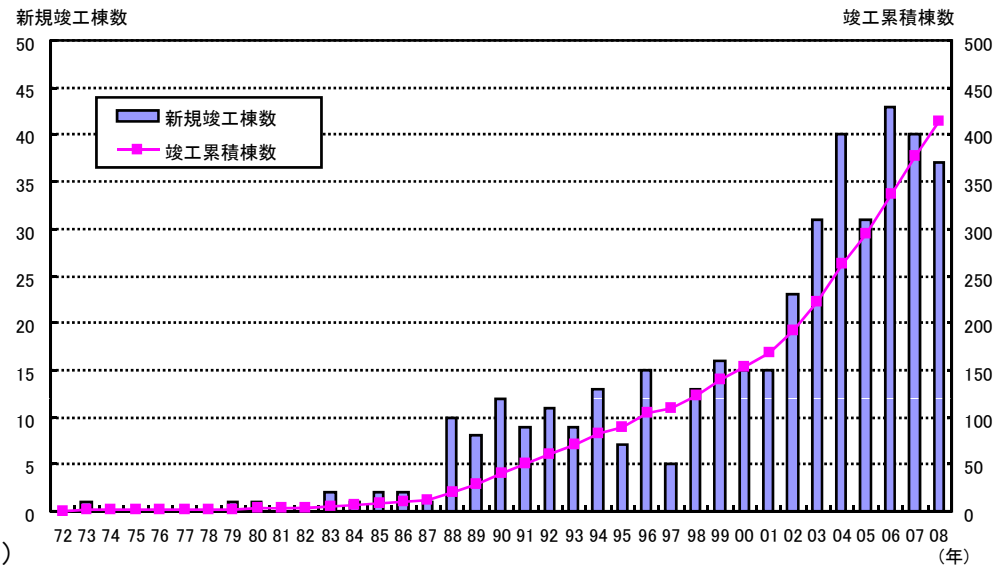
◇都内の超高層マンションの竣工棟数は1988年以降急激に増加し、2008年の竣工累積棟数は400棟を超えている。

都内の新規分譲マンションの建築面積に対する述べ床面積(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