

東京の住宅事情

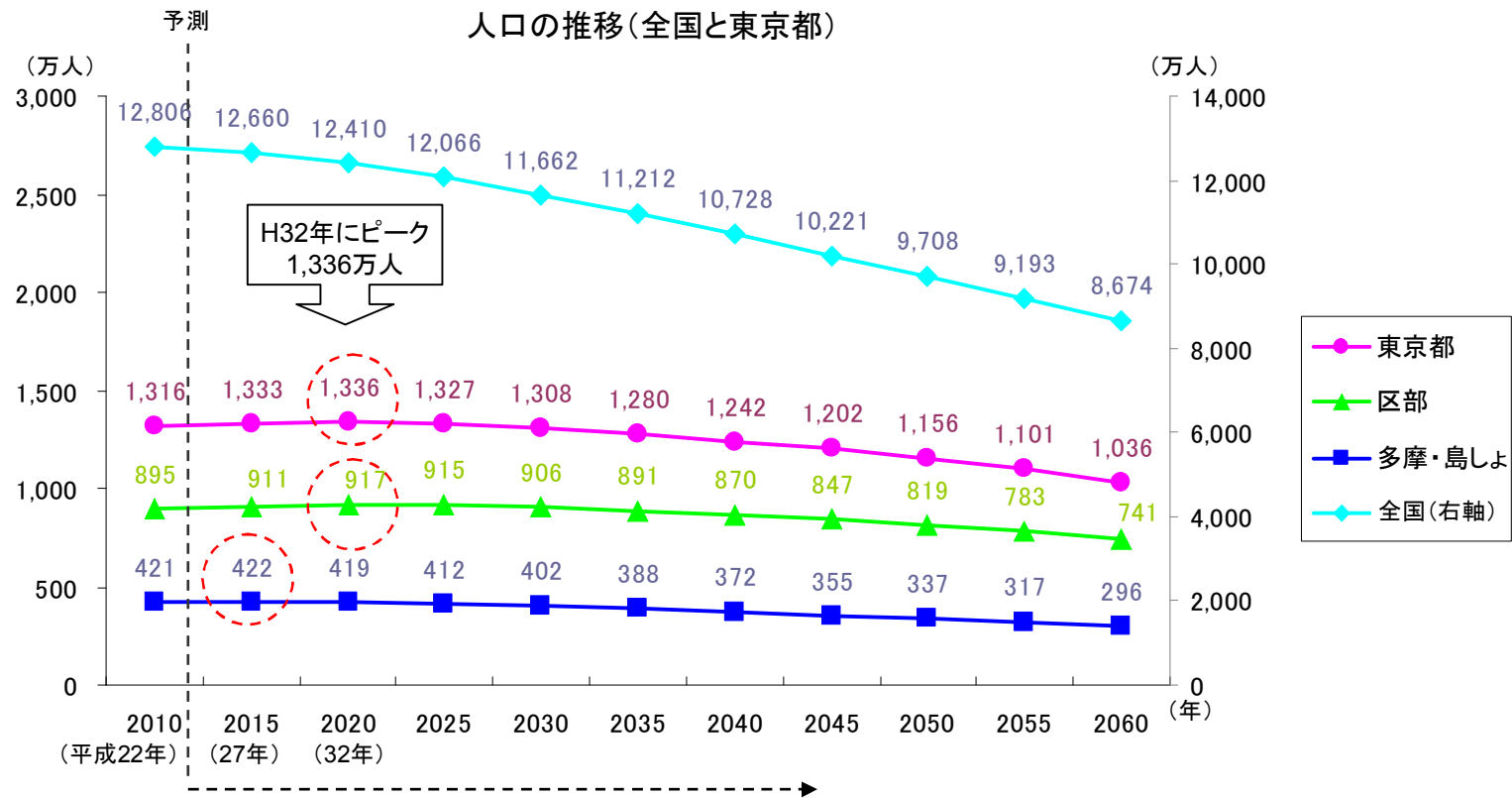
<目次>

- 1 人口・世帯数の動向・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2 住宅ストックの状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
- 3 住宅市場の動向・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 17
- 4 少子・高齢化等の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 22
- 5 公的住宅の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 28

人口・世帯数の動向

人口の推移

◇東京都の総人口は、2020年(平成32年)にピーク(1,336万人)を迎え、その後は減少が続く(多摩・島しょ部のピークは2015年(平成27年)と区部に比べて5年早い。)



(資料) 東京都男女年齢(5歳階級)別人口の予測(平成25年3月)/東京都総務局、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) 2015年以降は知事本局による推計

人口・世帯数の動向

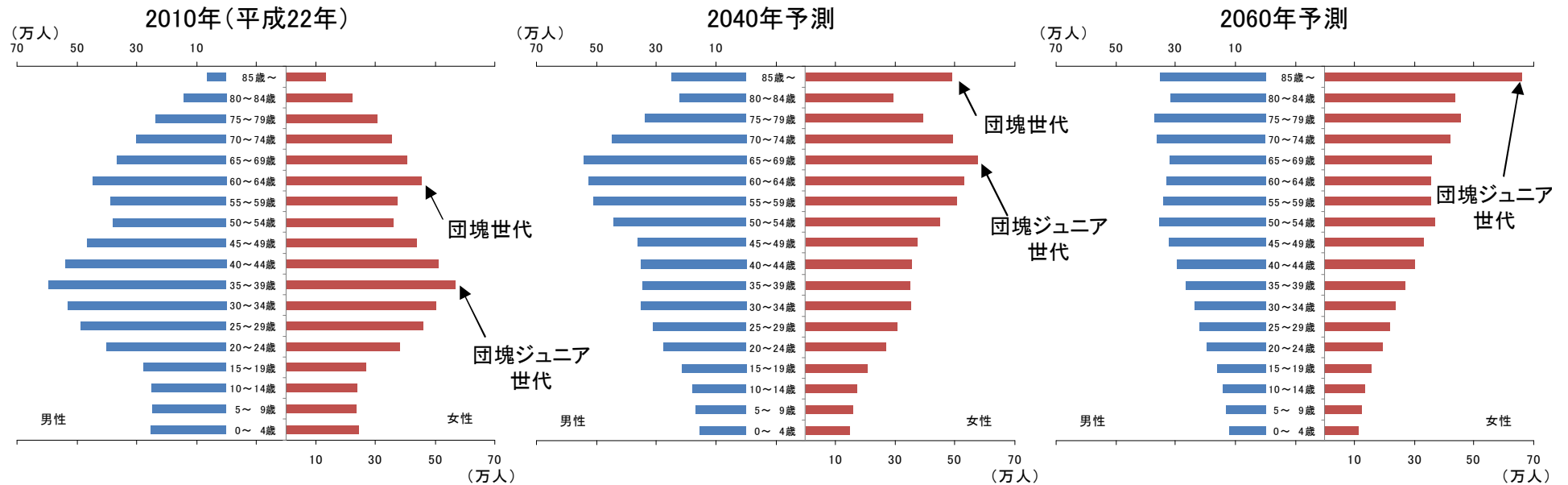
- 人口のピラミッドの推移

◇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)



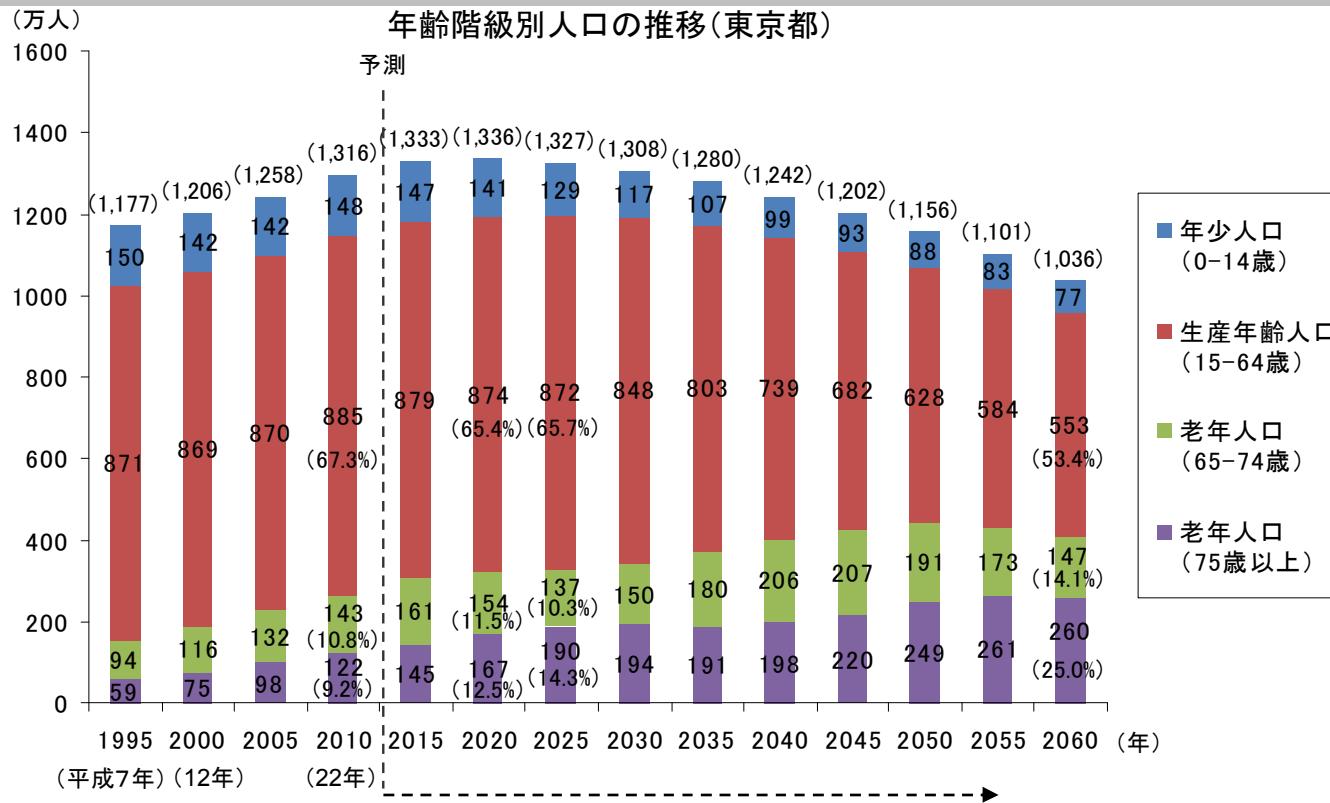
(資料) 東京都男女年齢(5歳階級)別人口の予測(平成25年3月)/東京都総務局、国勢調査/総務省等より作成
(備考) 2040年以降は知事本局による推計

人口・世帯数の動向

- 年齢階級別人口の推移

◇高齢化が一層進行し、老年人口の割合は、2010年（平成22年）の20%から2025年には25%、2060年には39%に上昇する。

◇2010年（平成22年）には現役世代（生産年齢人口）3.3人で1人の高齢者を支えていたが、2060年には1.4人で1人の高齢者を支えることになる。



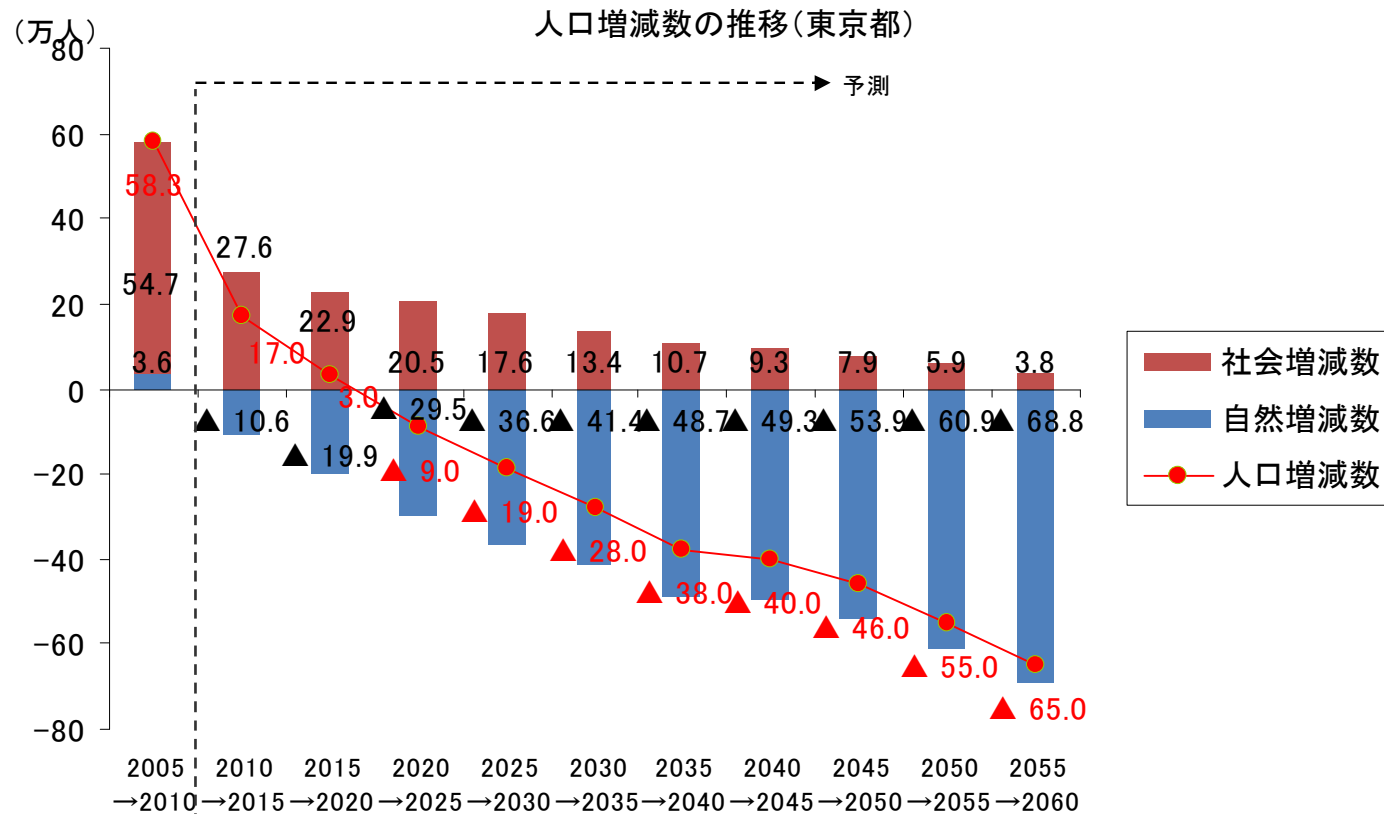
（資料）東京都男女年齢（5歳階級）別人口の予測（平成25年3月）/東京都総務局、国勢調査/総務省等より作成
 （備考）2015年以降は知事本局による推計
 表章単位未満で四捨五入しているため、また実績には年齢不詳が含まれるため、内訳の合計は必ずしも総数とは一致しない。

人口・世帯数の動向

- 人口増減数の推移

◇ 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。



(資料) 東京都男女年齢(5歳階級)別人口の予測(平成25年3月)/東京都総務局、国勢調査/総務省等より作成
 (備考) 「2010年→2015年」以降は知事本局による推計

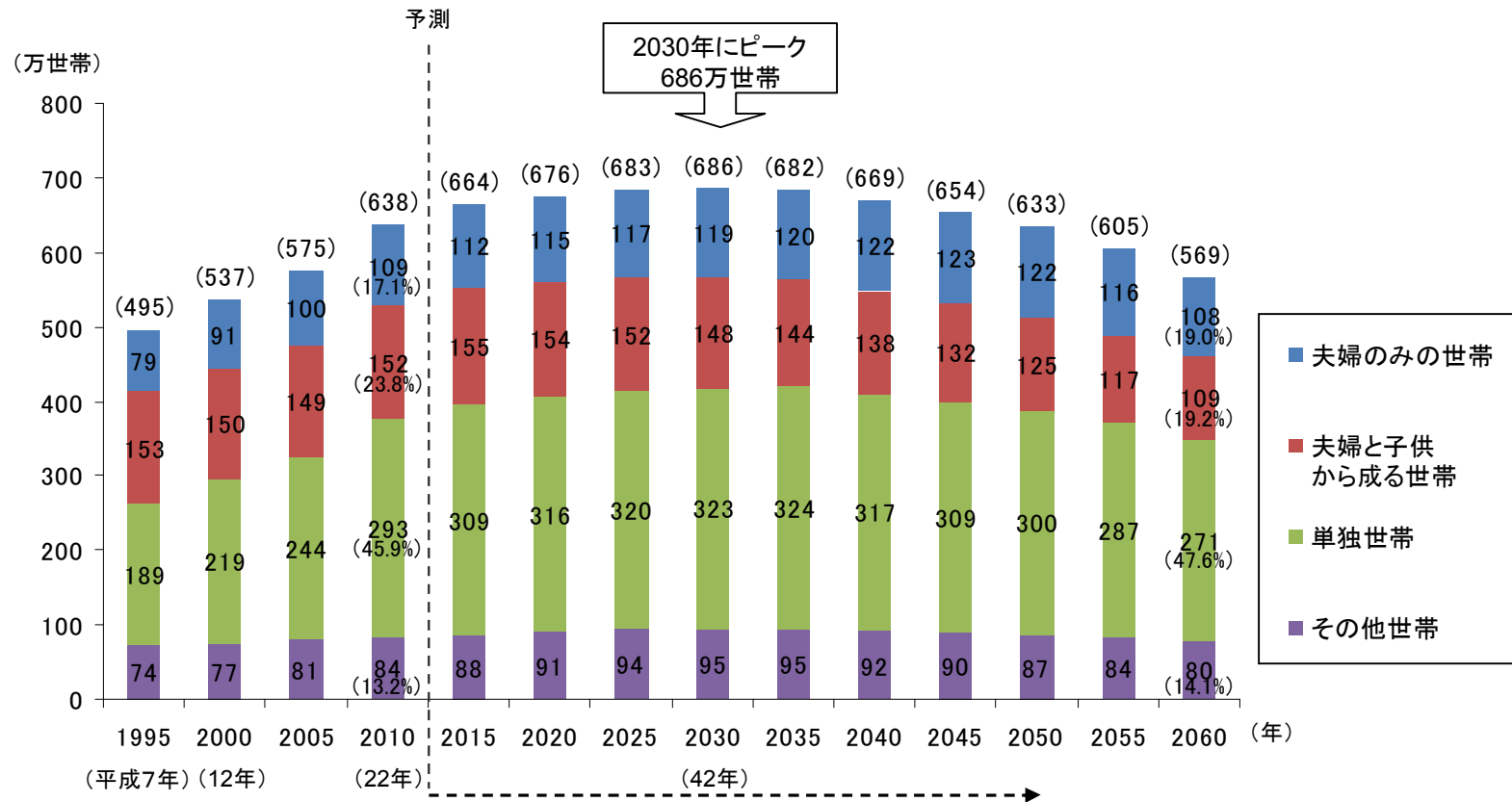
人口・世帯数の動向

- 家族類型別世帯数の推移

◇単独世帯の増加を背景に2030年(平成42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する。

家族類型別世帯数の推移(東京都)



(資料) 国勢調査/総務省等より作成
 (備考) 2015年以降は知事本局による推計
 表章単位未満で四捨五入しているため、内訳の合計は必ずしも総数とは一致しない。

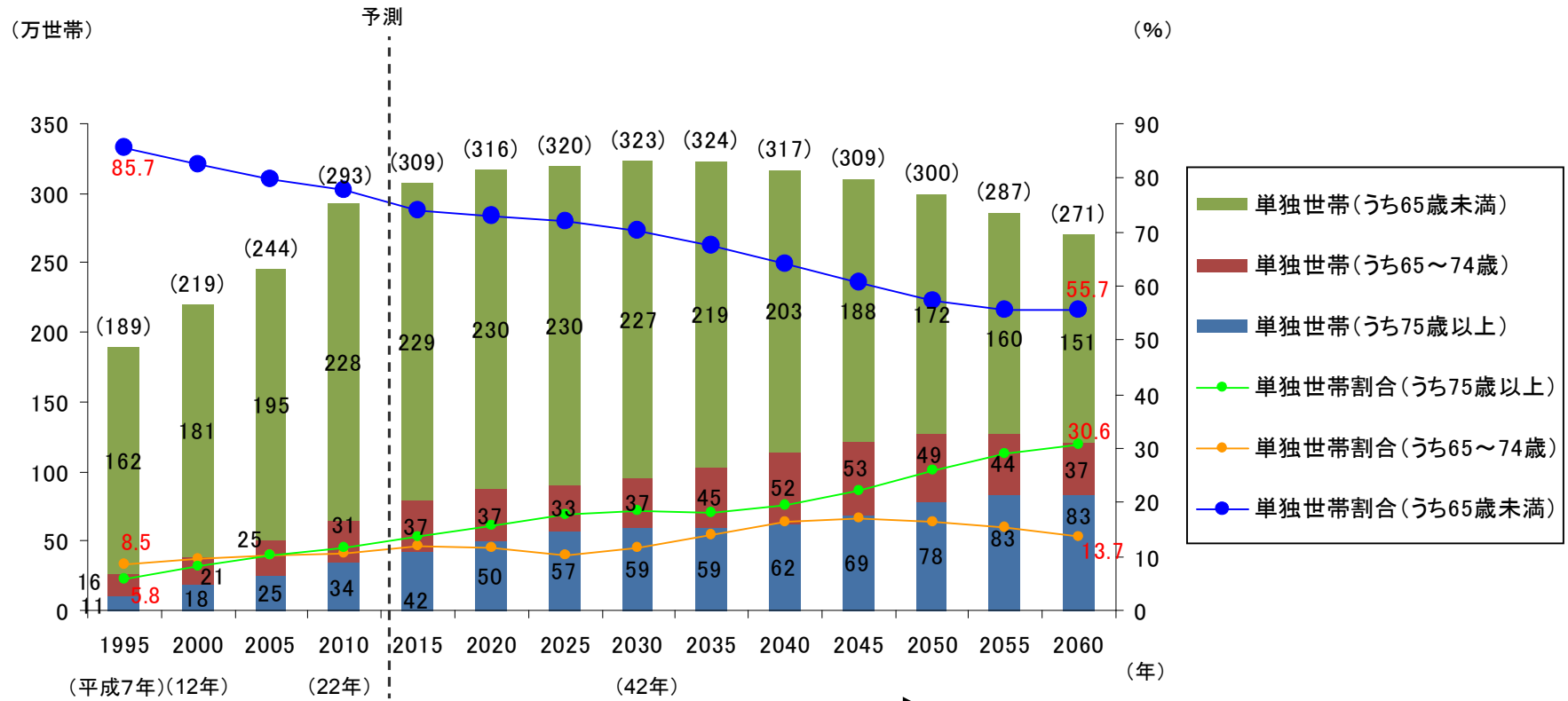
人口・世帯数の動向

- 世帯主の年齢階級別単独世帯の推移

◇単独世帯に占める高齢単独世帯の割合は、今後とも増加していく。

◇とりわけ75歳以上の割合が伸びる。

世帯主の年齢階級別単独世帯の推移(東京都)



(資料) 国勢調査/総務省等より作成
 (備考) 2015年以降は知事本局による推計
 表章単位未満で四捨五入しているため、内訳の合計は必ずしも総数とは一致しない。

住宅ストックの状況

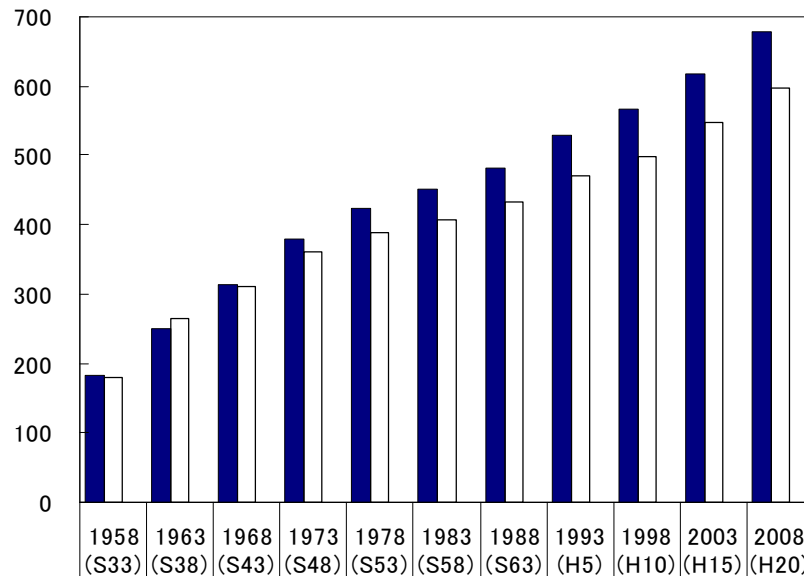
- 住宅ストック数、空き家数・空き家率の推移

◇2008年(平成20年)において住宅ストック数(約678万戸)は、総世帯数(約598万世帯)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1998年(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(東京都)

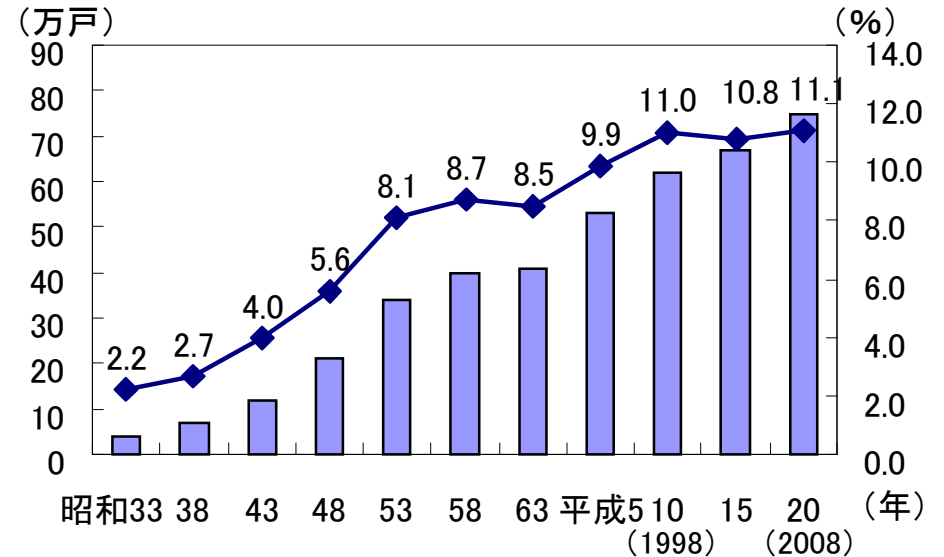
(万戸/万世帯)



■ 住宅数	182.4	251.4	313.9	379.6	423.9	452.8	481.8	530.0	567.0	618.6	678.1
□ 世帯数	179.2	264.2	311.6	360.6	387.8	406.5	433.9	470.2	499.4	548.0	598.1
1世帯当たり住宅数	1.02	0.95	1.01	1.05	1.09	1.11	1.11	1.13	1.14	1.13	1.13

(資料)平成20年住宅・土地統計調査/総務省

空き家数及び空き家率の推移(東京都)



■ 空き家数 ◆ 空き家率

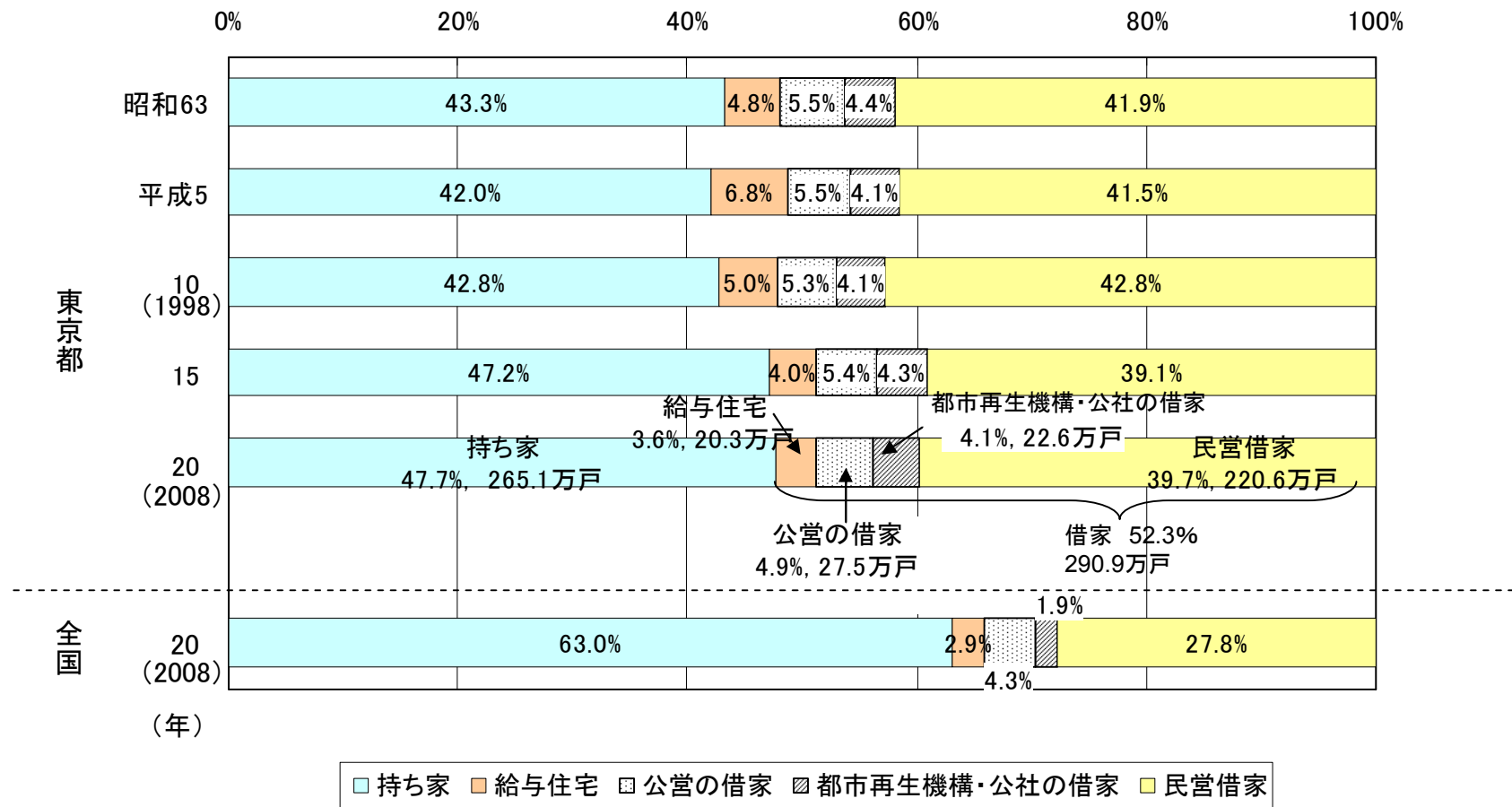
(資料)平成20年住宅・土地統計調査/総務省

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

◇東京都における持ち家率は増加しており、2008年(平成20年)においては約48%となっている。

住宅の所有関係別住宅ストック構成比の推移



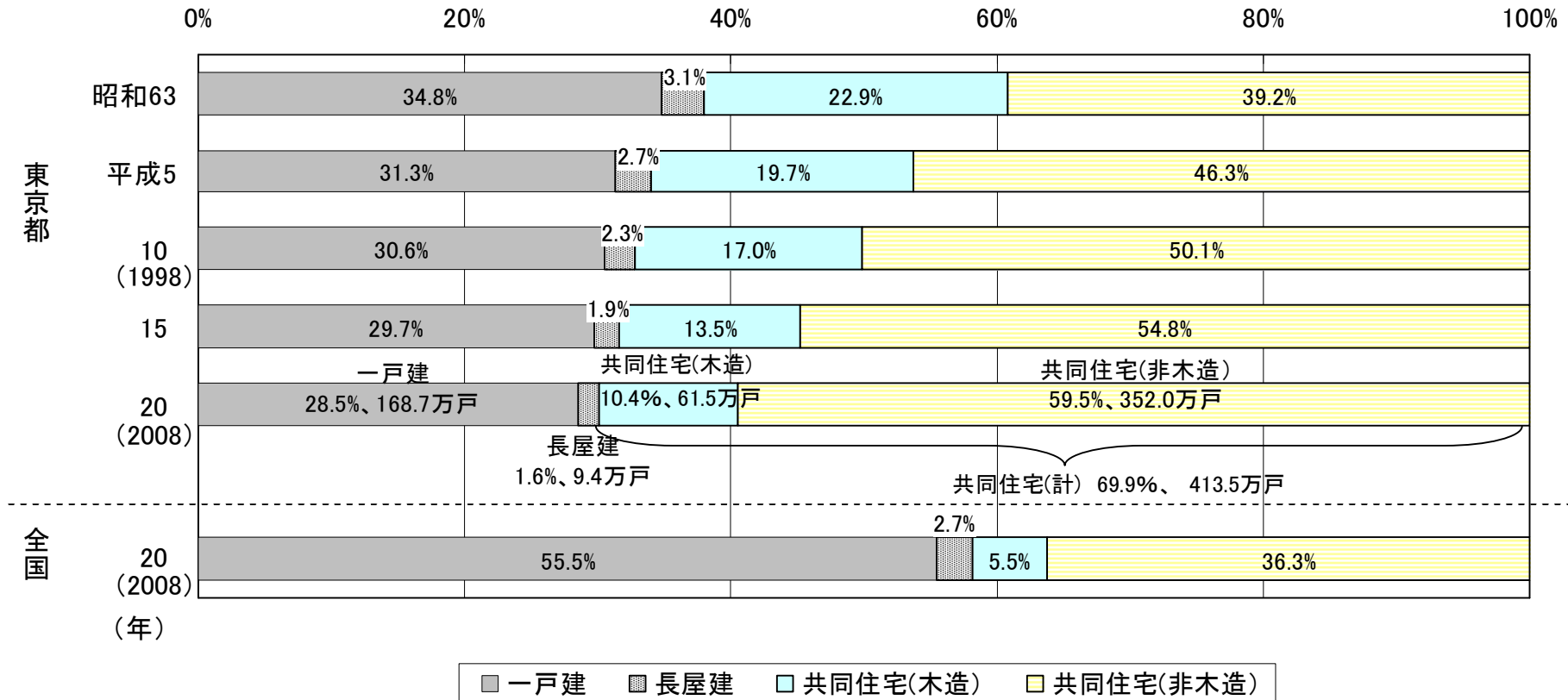
(資料)平成20年住宅・土地統計調査／総務省

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、2008年(平成20年)では約6割となっている。

住宅の建て方別住宅ストック構成比の推移

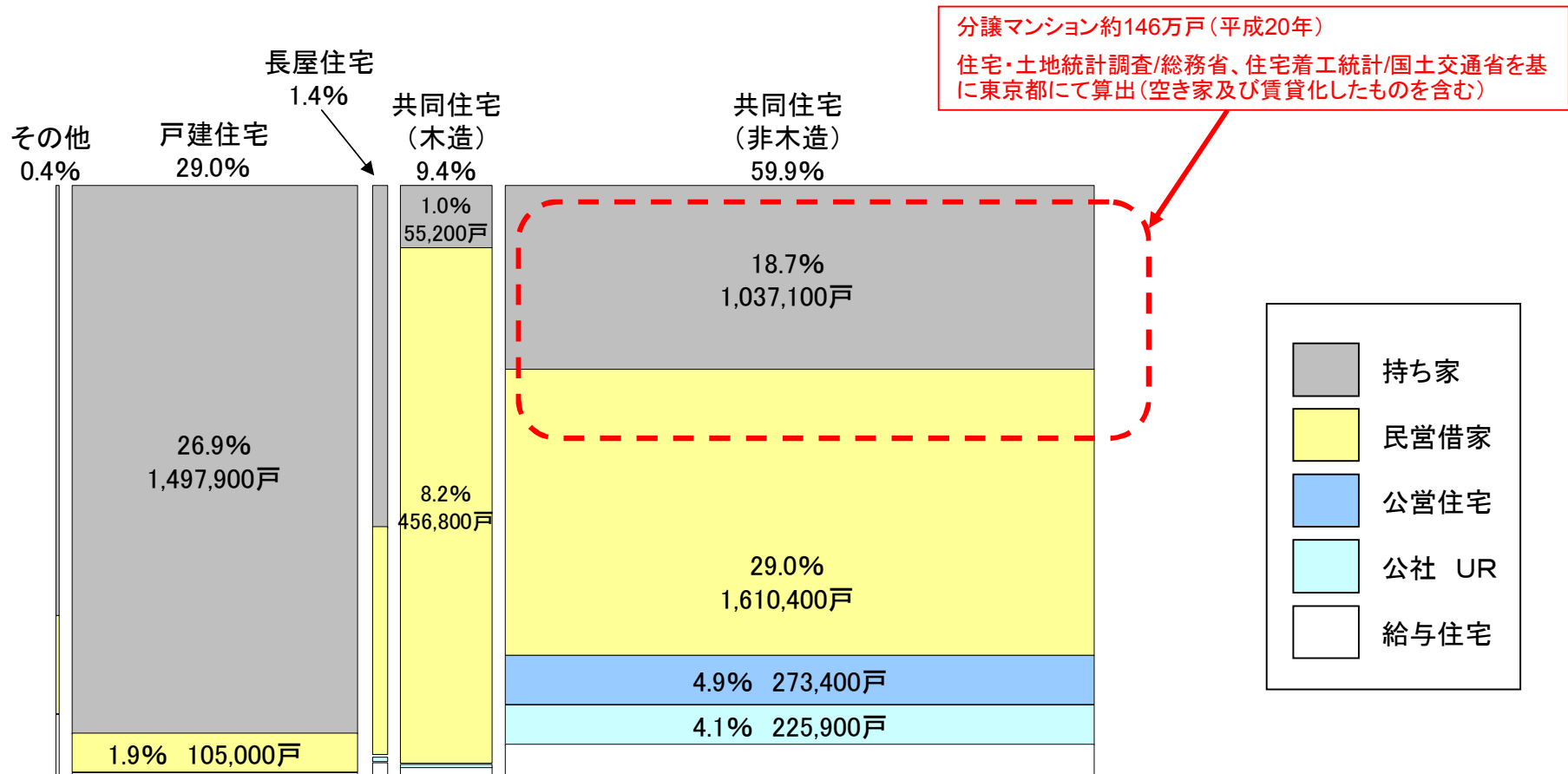


(資料)平成20年住宅・土地統計調査／総務省

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20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

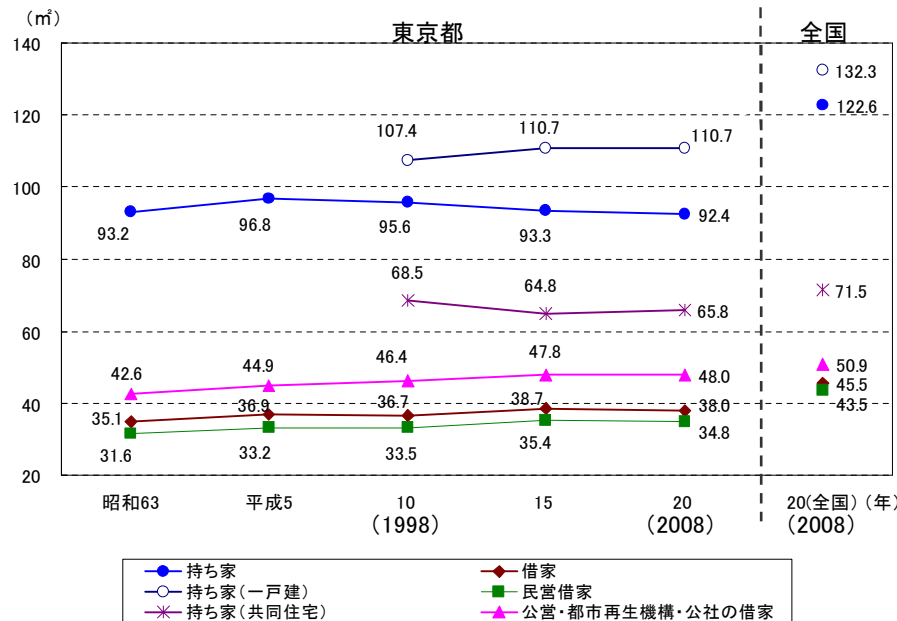
住宅ストックの状況

住宅ストックの平均床面積の推移

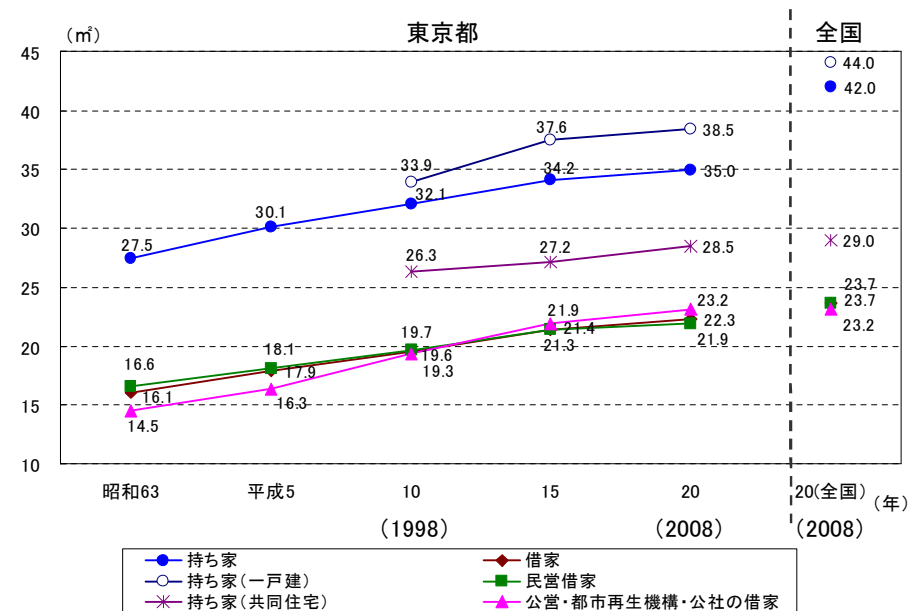
◇東京都における1住宅当たりの平均床面積を所有関係別に見ると、持ち家(92.4㎡)と借家(38.0㎡)では大きな差がある。また、持ち家の建て方別に見ると、一戸建(110.7㎡)と共同住宅(65.8㎡)では大きな差がある。

◇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(22.3㎡)は、持家(35.0㎡)に比べ12.7㎡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



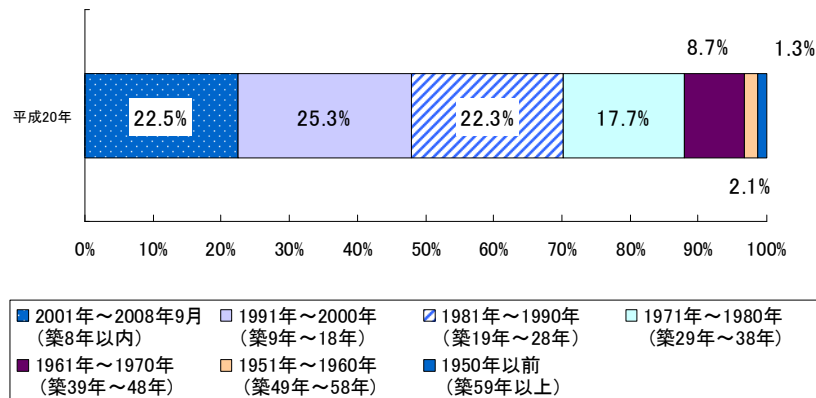
(資料)平成20年住宅・土地統計調査/総務省

住宅ストックの状況

- 住宅の築後経過年数(2008年(平成20年)時)

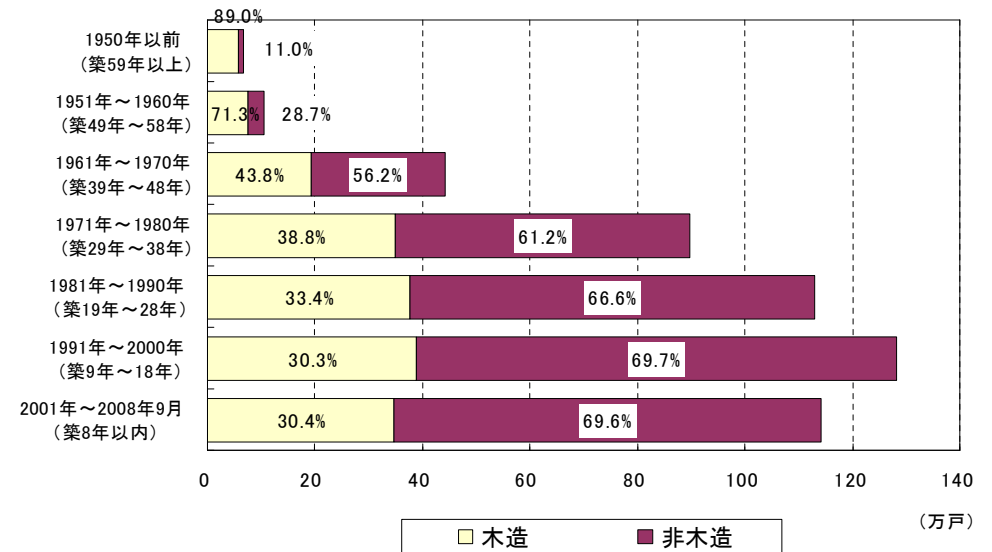
◇東京都における築39年以上を経過した住宅ストック(1970年(昭和45年)以前に建築された住宅)は全体の12.1%である。

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20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20年調査時点

(資料)平成20年住宅・土地統計調査/総務省

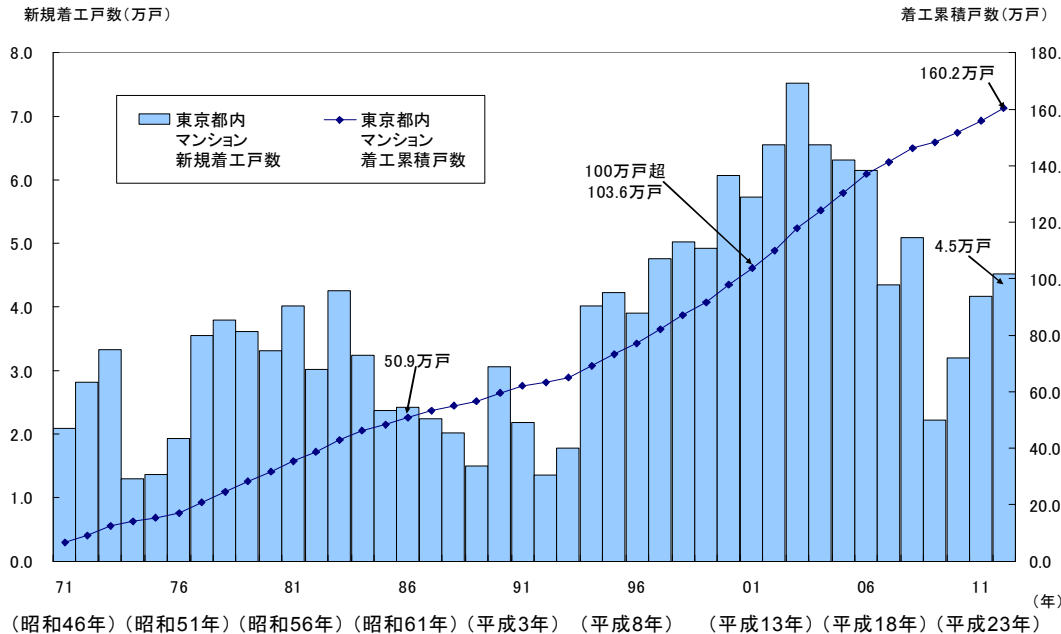
住宅ストックの状況

- 分譲マンションストックの状況と高経年化

◇都内の分譲マンションストックは160万戸超である。

◇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2008年(平成20年)に比べ、2018年(平成30年)には4.5倍に達する見込み。

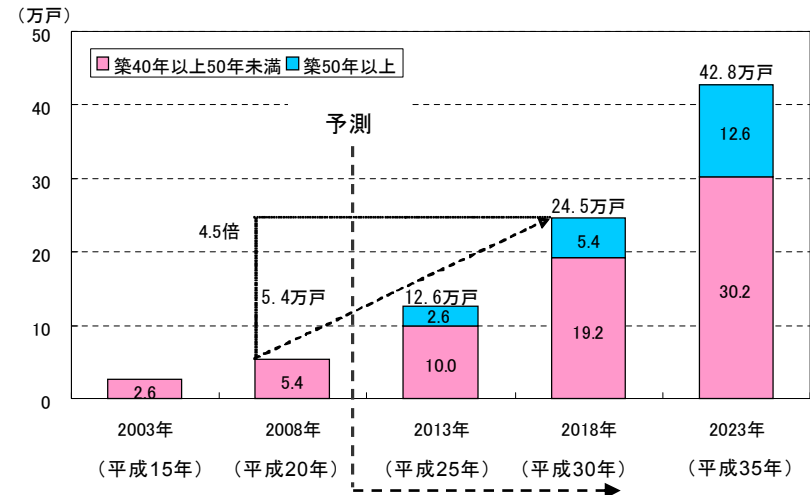
都内の分譲マンション新規着工戸数・着工累積戸数



(資料)住宅・土地統計調査/総務省、住宅着工統計/国土交通省

(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

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)平成20年住宅・土地統計調査/総務省、住宅着工統計/国土交通省

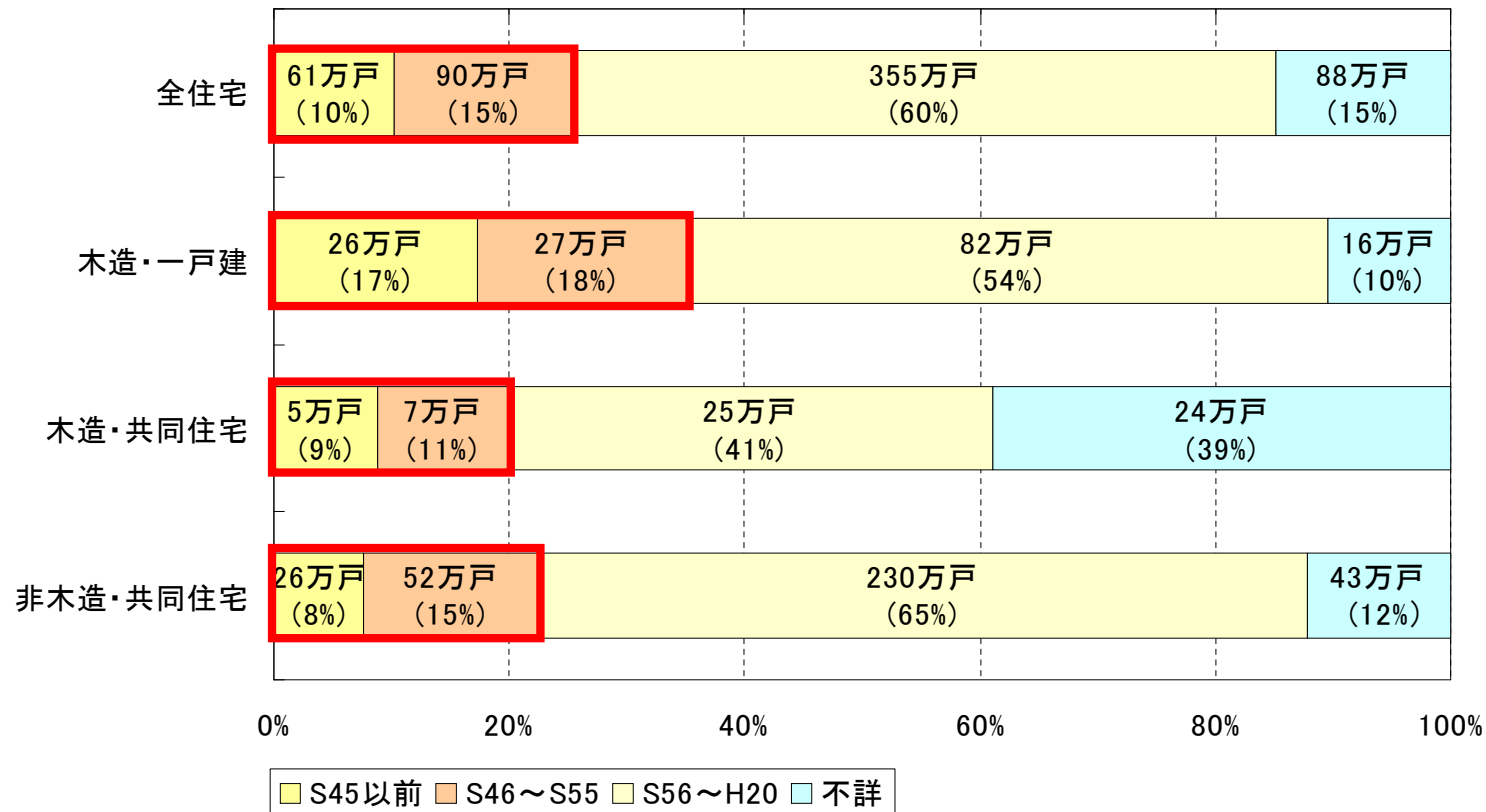
(備考)築50年以上のマンション(2003年及び2008年)については、不明のため0推計とした。

住宅ストックの状況

- 住宅の建築時期別ストック数(2008年(平成20年)時)

◇全住宅ストックの約25%、木造戸建住宅の約35%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。

建築時期別ストック数(東京都)

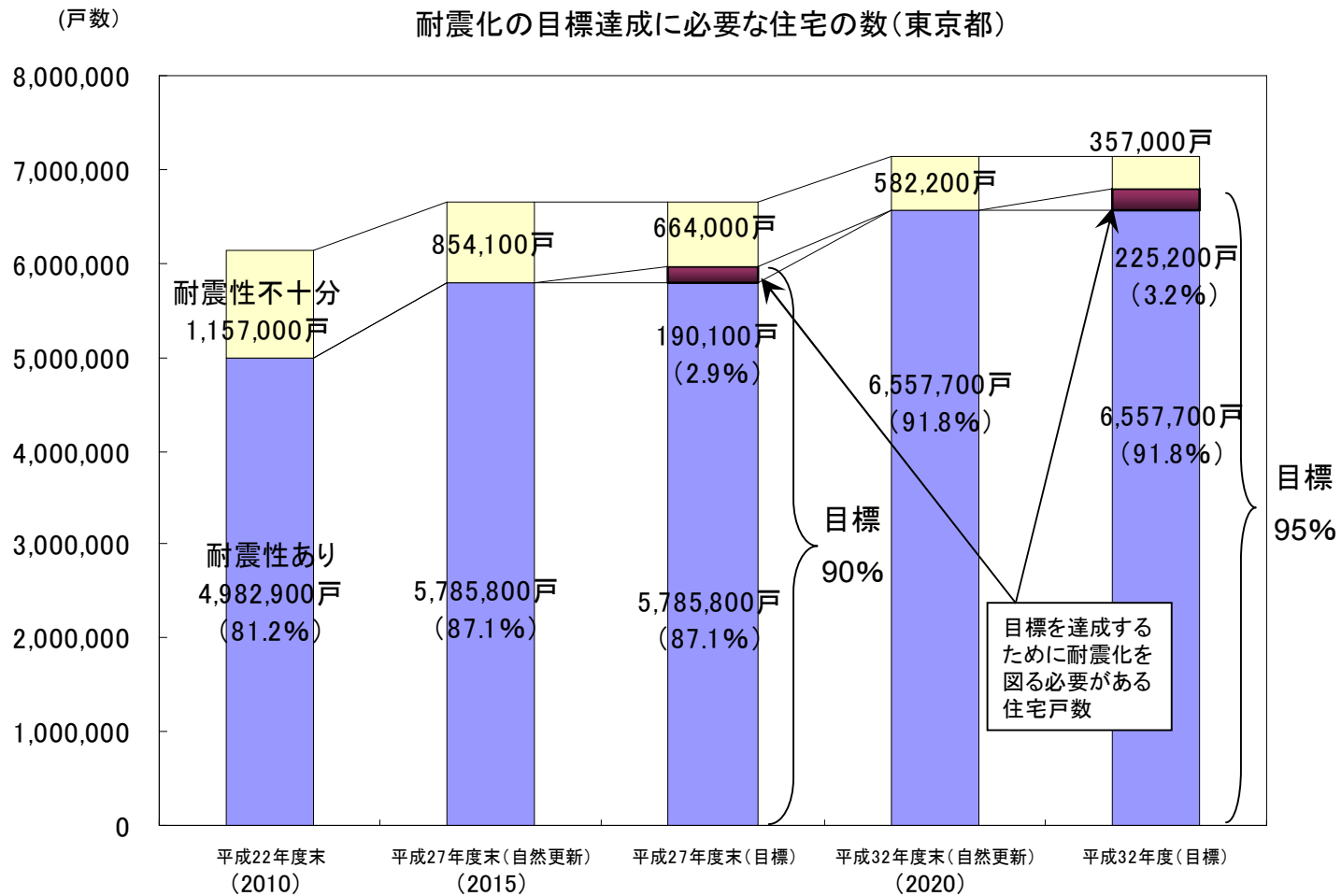


(資料)平成20年住宅・土地統計調査/総務省

住宅ストックの状況

- 住宅の耐震化の状況

◇2010年度(平成22年度)末における、耐震性がある住宅の割合は、約8割である。

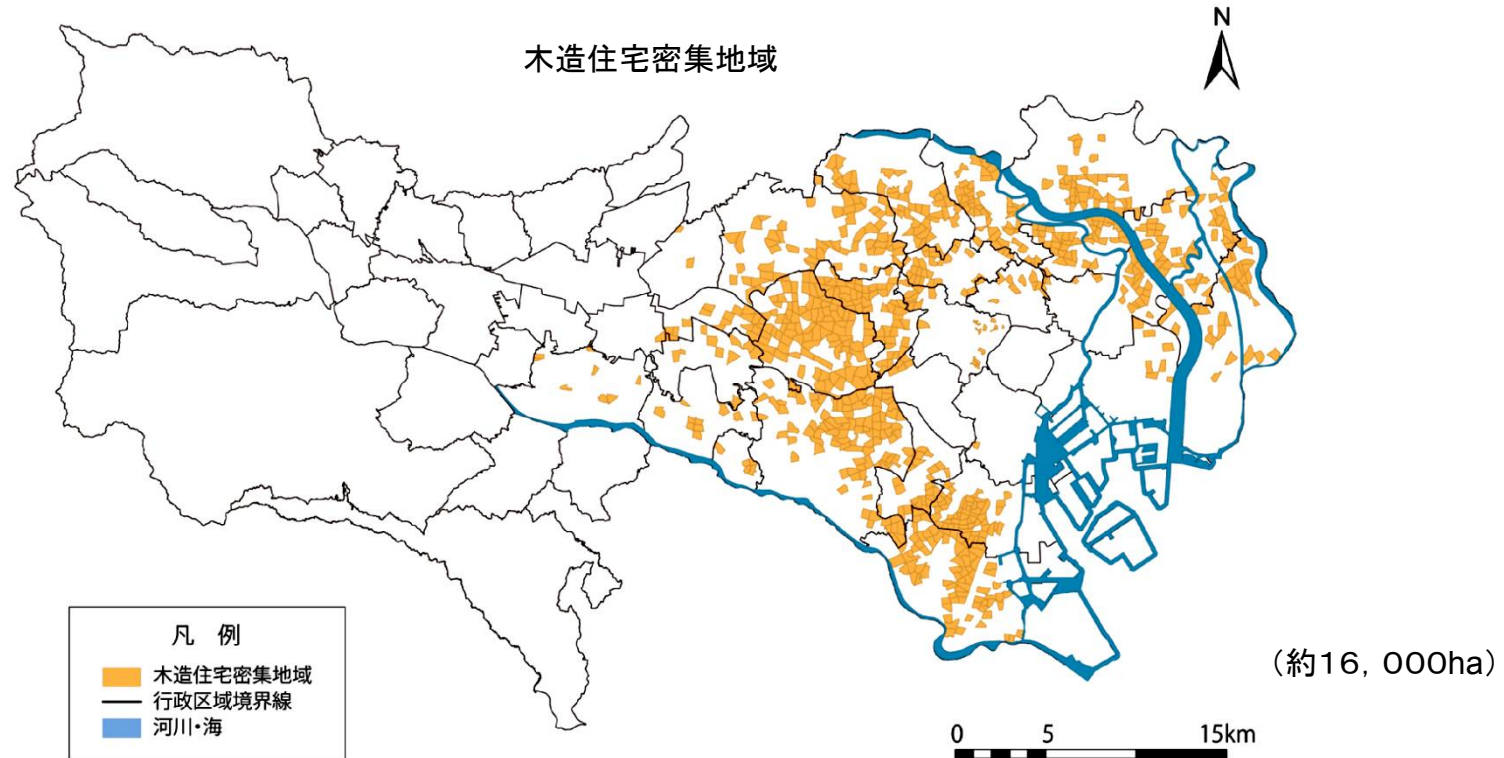


(資料)東京都耐震改修促進計画(平成24年)/東京都都市整備局

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

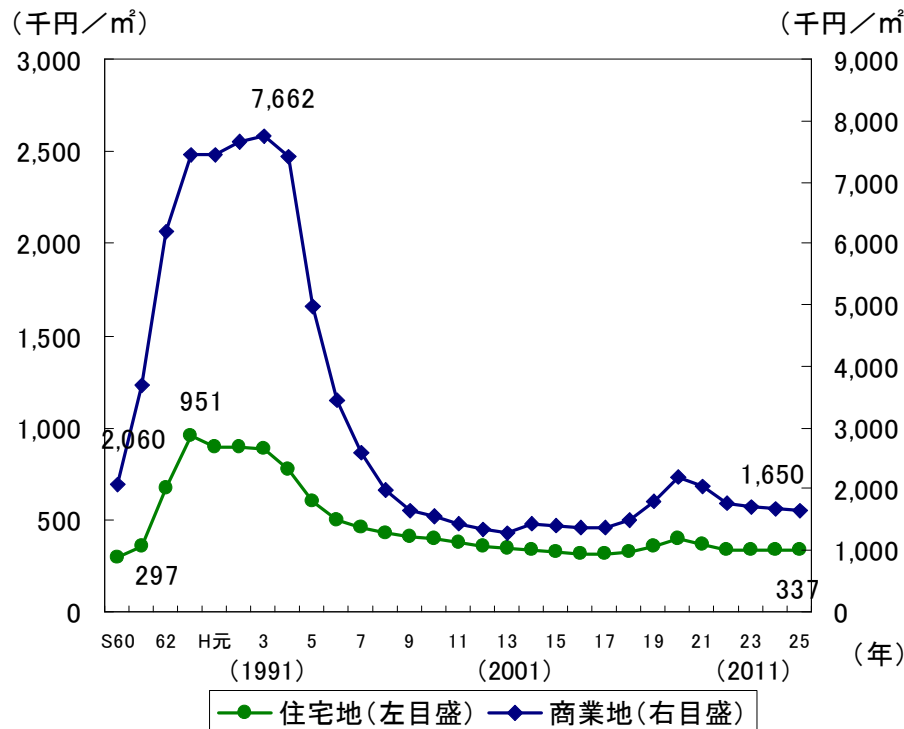
住宅市場の動向

- 地価及び建築費の推移

◇東京の住宅地の地価は、ピーク時の約3分の1まで下落した。

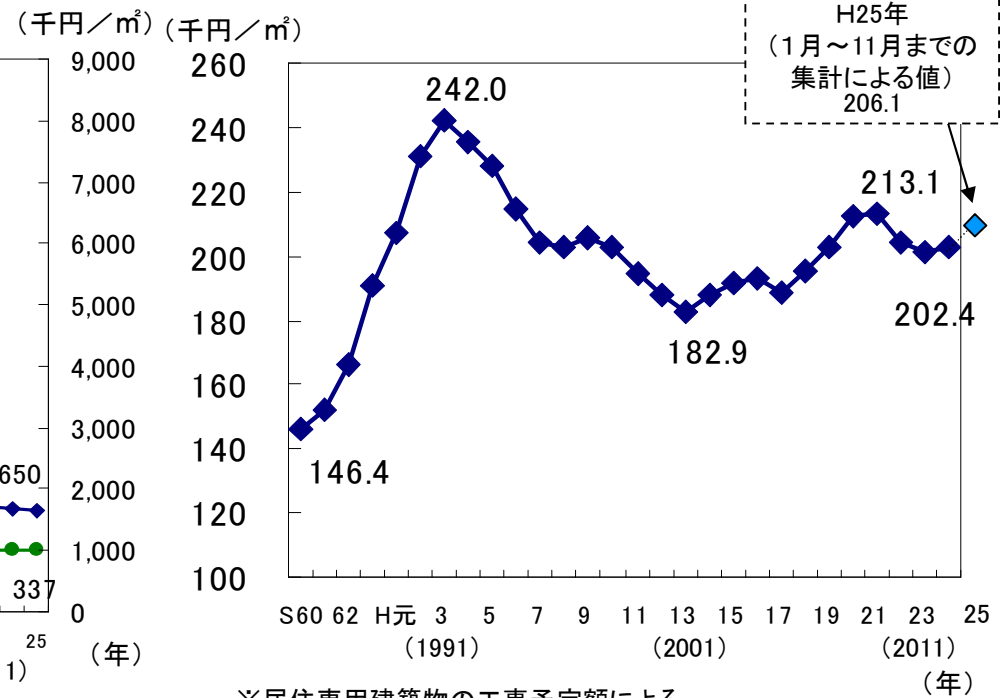
◇建築費は1991年(平成3年)をピークに下落が続いていたが、ここ数年は横ばいである。
(今後、上昇に転じる傾向が見られる。)

地価の推移(住宅地・商業地)(東京都)



(資料)地価公示/国土交通省

建築費の推移(東京都)



※居住専用建築物の工事予定額による。

(資料)建築統計年報/東京都都市整備局

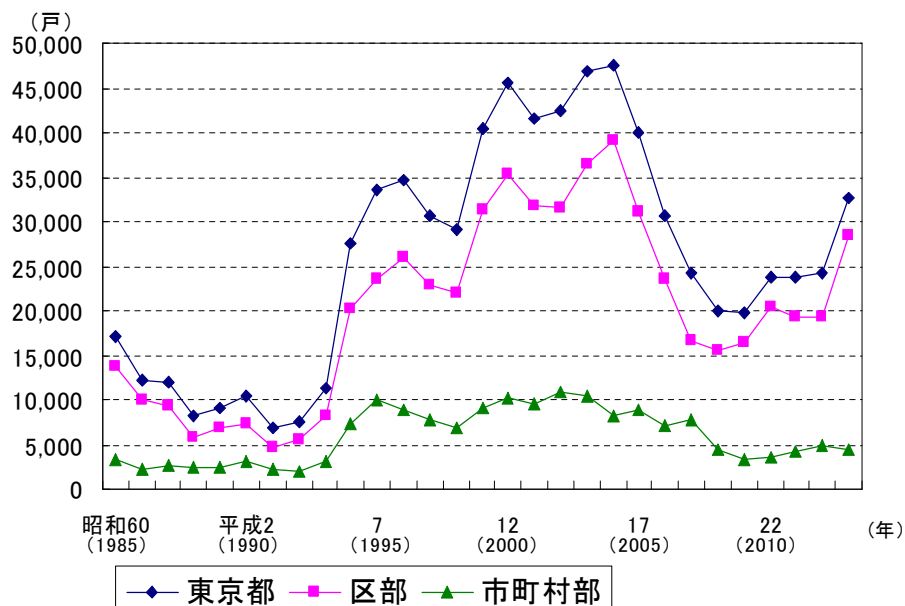
(備考)平成25年については建築着工統計(国土交通省)より算出

住宅市場の動向

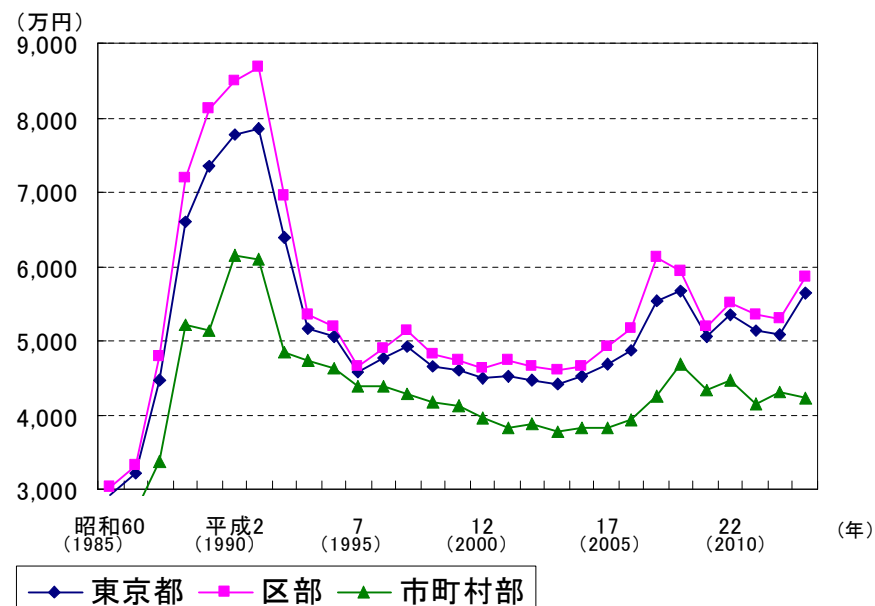
- 新築分譲マンションの販売戸数及び平均分譲価格の推移

◇ここ数年は、販売戸数、平均分譲価格ともほぼ横ばいであったが、2013年(平成25年)に上昇した。

分譲マンション販売戸数の推移



分譲マンション1戸当たり平均分譲価格の推移



(資料)全国マンション市場動向／(株)不動産経済研究所より作成

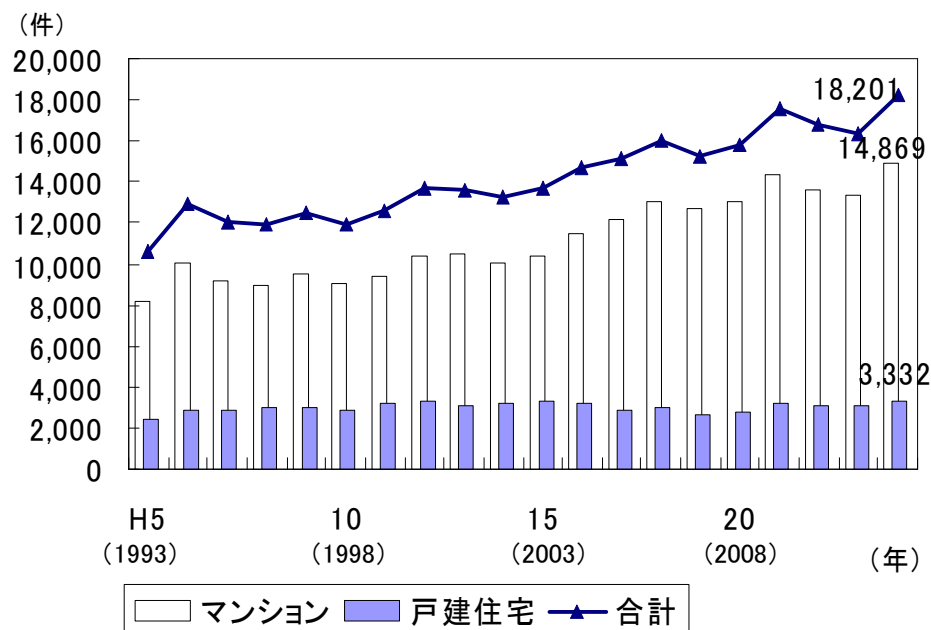
住宅市場の動向

- 既存住宅市場の成約件数及び平均成約価格の推移

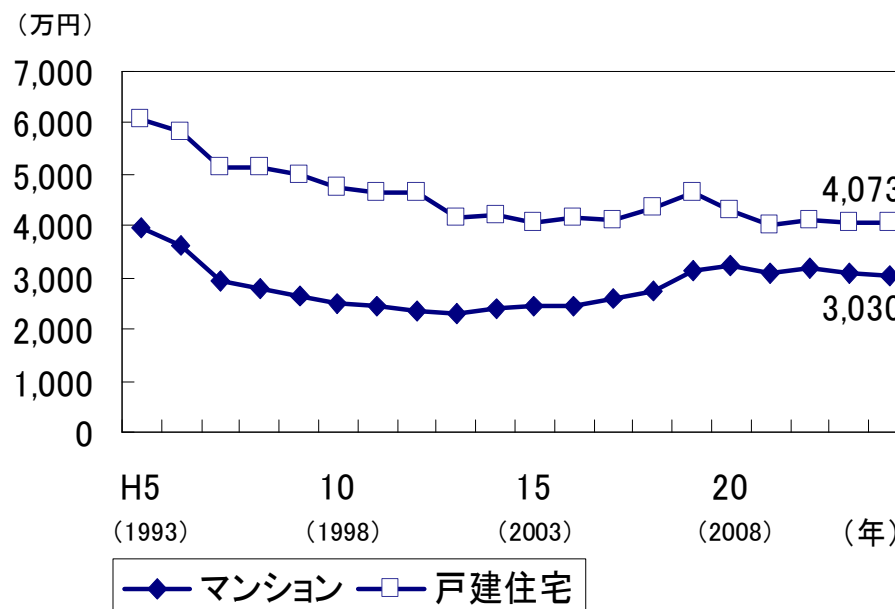
◇既存住宅の成約件数は、全体では増加傾向となっている(マンションは増加傾向、戸建住宅は横ばい)。

◇成約価格は、マンション・戸建住宅とも横ばいである。

既存住宅の成約件数の推移(東京都)



既存住宅の平均成約価格の推移(東京都)



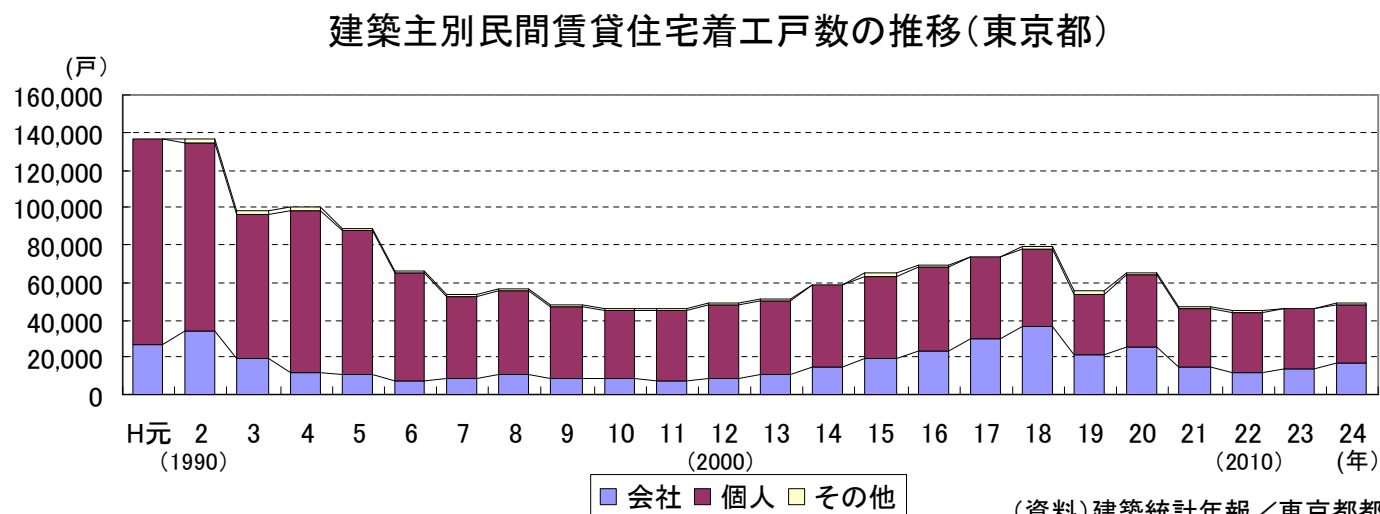
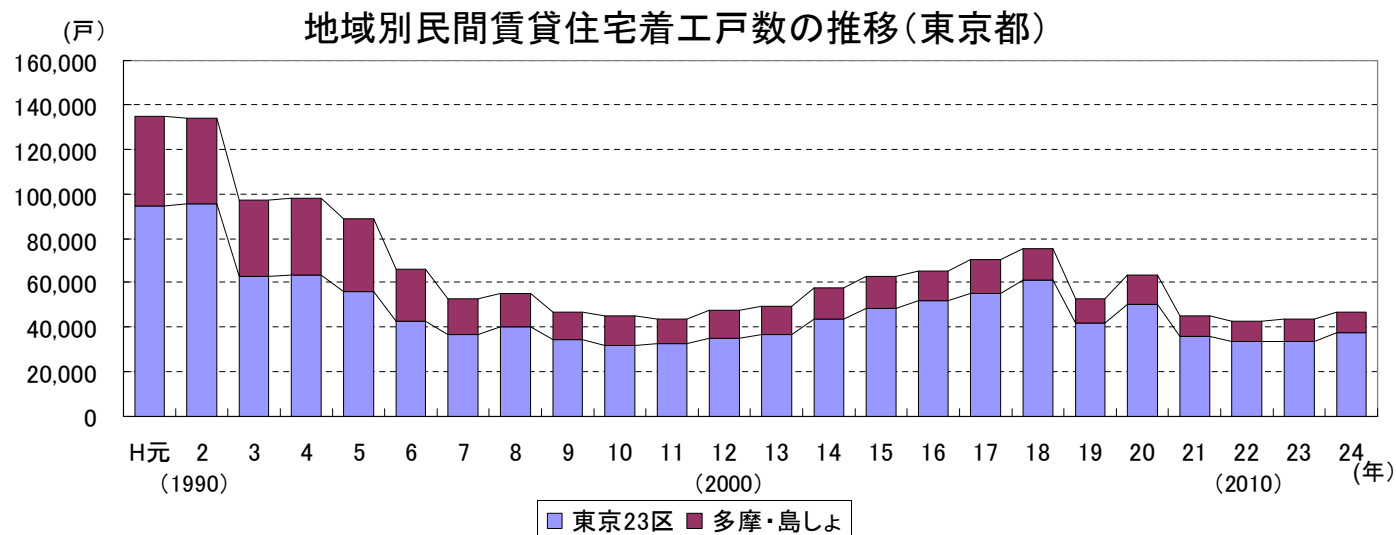
(資料)(財)東日本不動産流通機構

(資料)(財)東日本不動産流通機構

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

◇2009年度(平成21年度)以降は、ほぼ横ばいである。



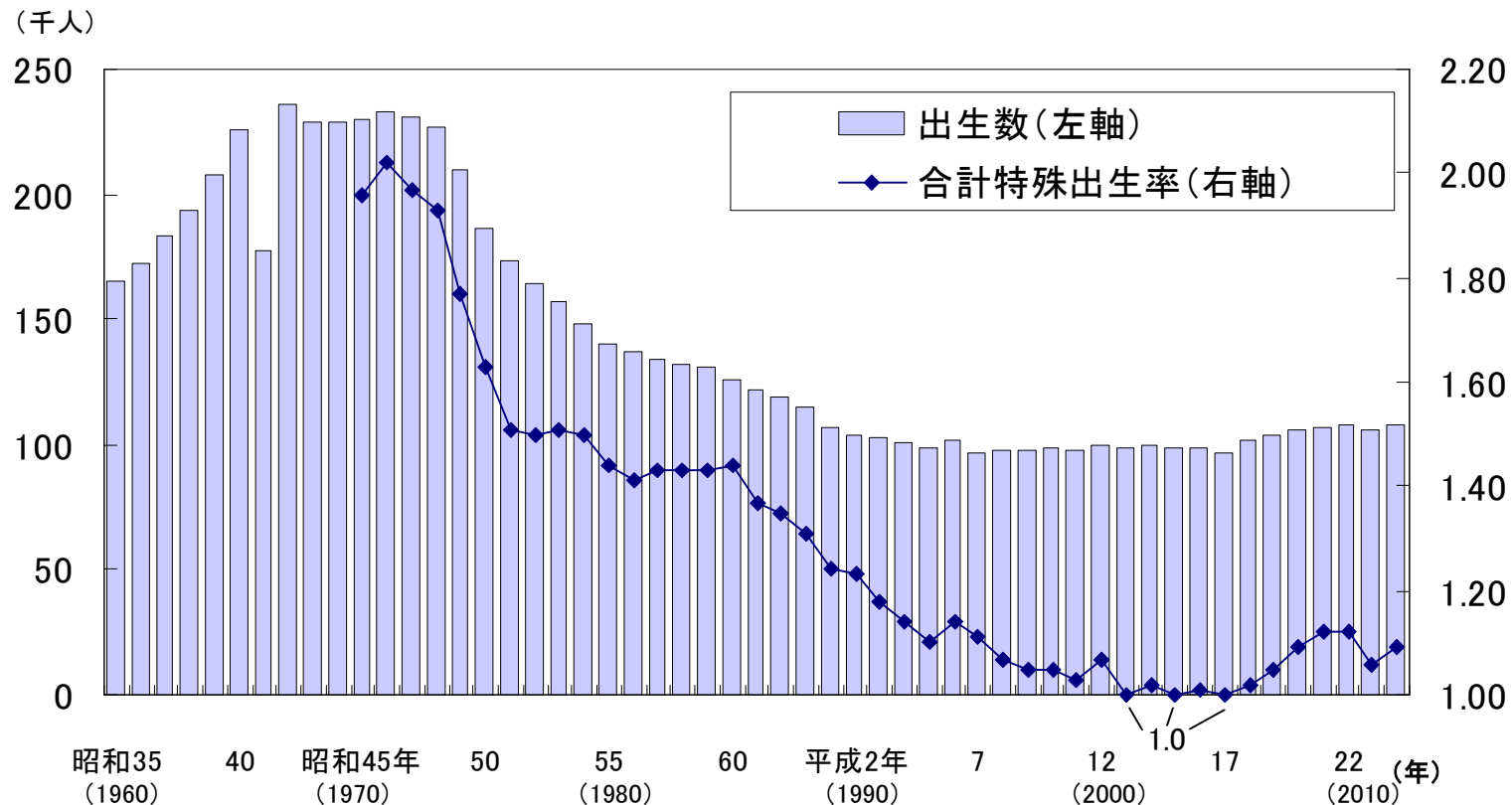
(資料)建築統計年報/東京都都市整備局

少子・高齢化の状況

- 出生数及び合計特殊出生率の推移

◇2012年(平成24年)の東京都における出生数は107,401人で、対前年比1.3%の増加となった。合計特殊出生率は1.09で、前年より0.03ポイント増加した(全国平均は1.41 前年より0.02ポイント増加)。

出生数及び合計特殊出生率の年次推移(東京都)



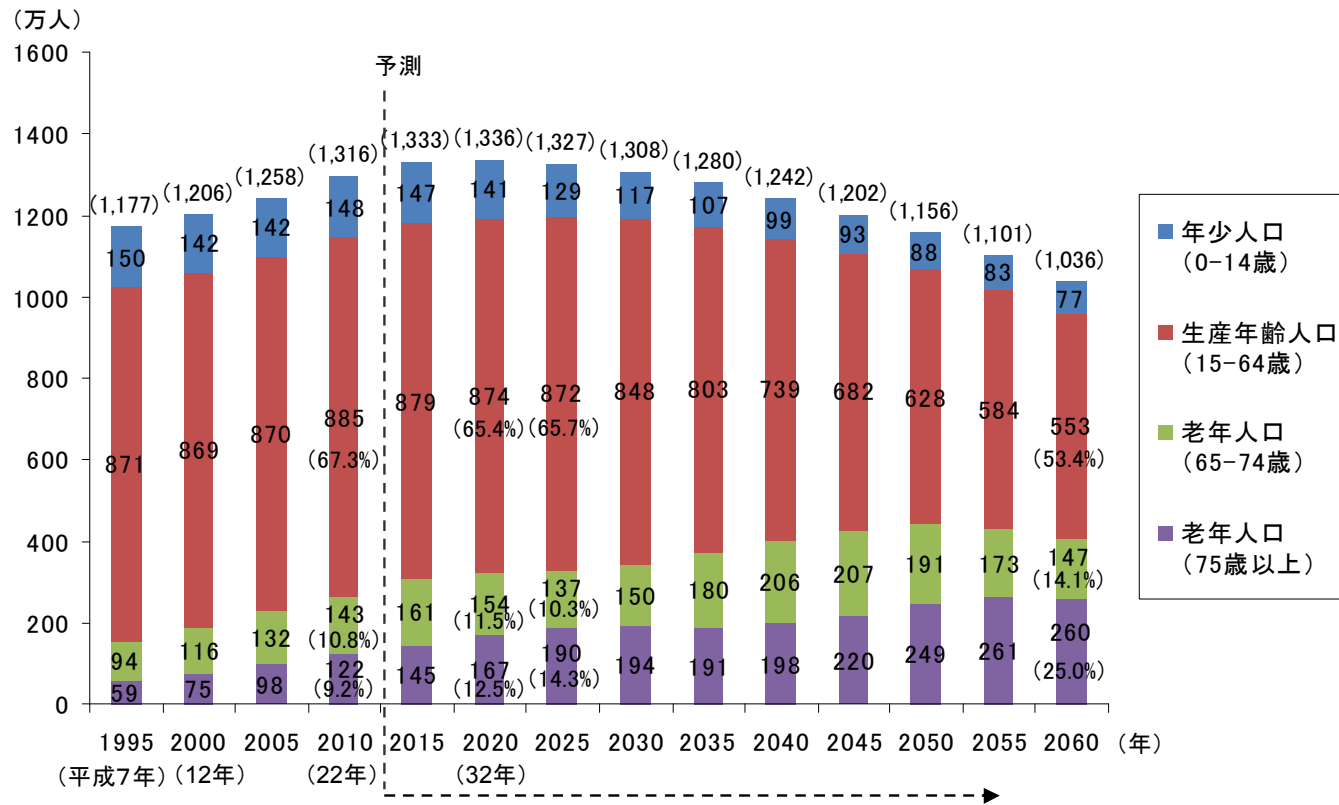
(資料)平成23年東京都人口動態統計年報／東京都福祉保健局
平成24年人口動態統計／厚生労働省

少子・高齢化等の状況

- 高年齢者人口に占める後期高齢者人口の推移

◇2020年(平成32年)には後期高齢者の数が前期高齢者の数を上回ると見込まれる。

年齢階級別人口の推移(東京都) (再掲)

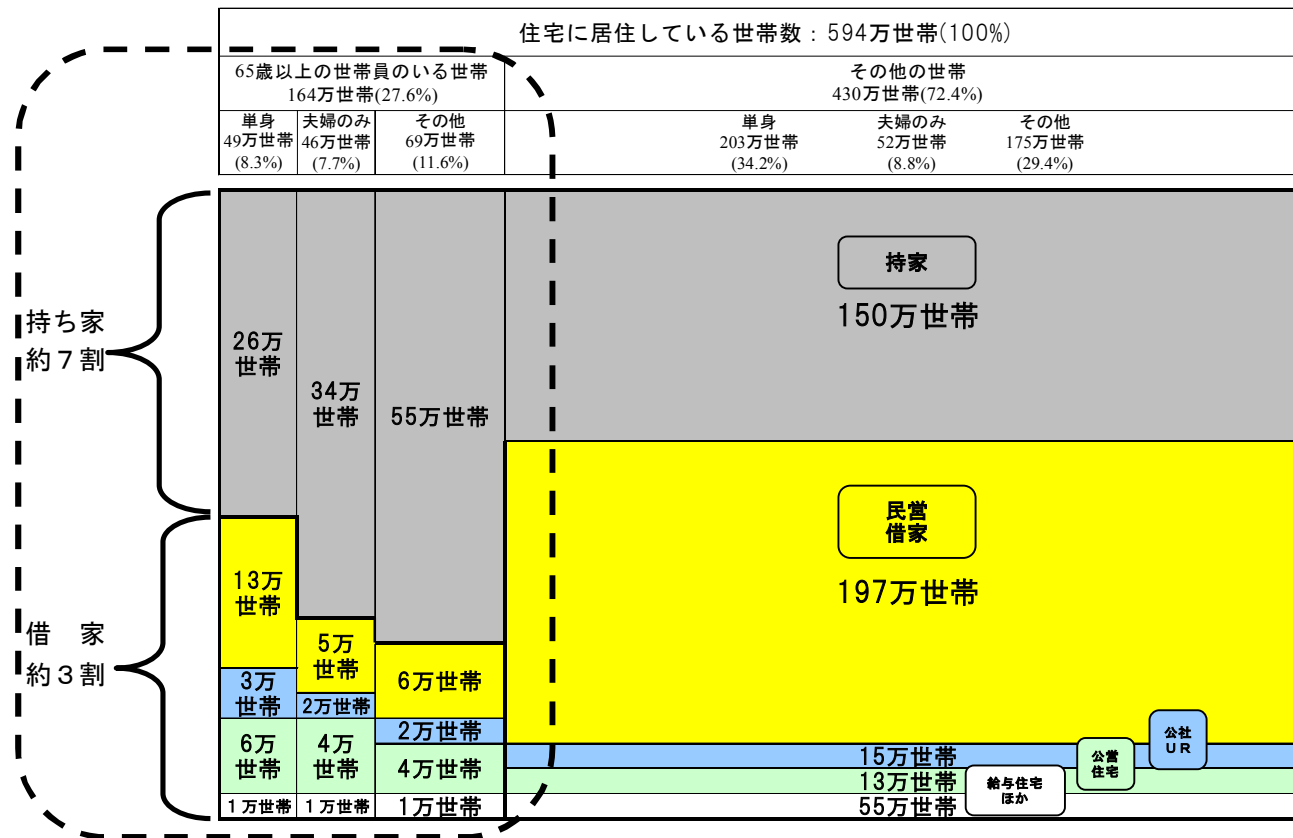


(資料) 東京都男女年齢(5歳階級)別人口の予測(平成25年3月)/東京都総務局、国勢調査/総務省等より作成
 (備考) 2015年以降は知事本局による推計
 表章単位未満で四捨五入しているため、また実績には年齢不詳が含まれるため、内訳の合計は必ずしも総数とは一致しない。

少子・高齢化等の状況

・ 都内高齢者の「すまい」の現状

◇65歳以上の世帯員のいる世帯(約164万世帯(27.6%))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430万世帯(72.4%)に比べ持ち家の比率が高くなっている。



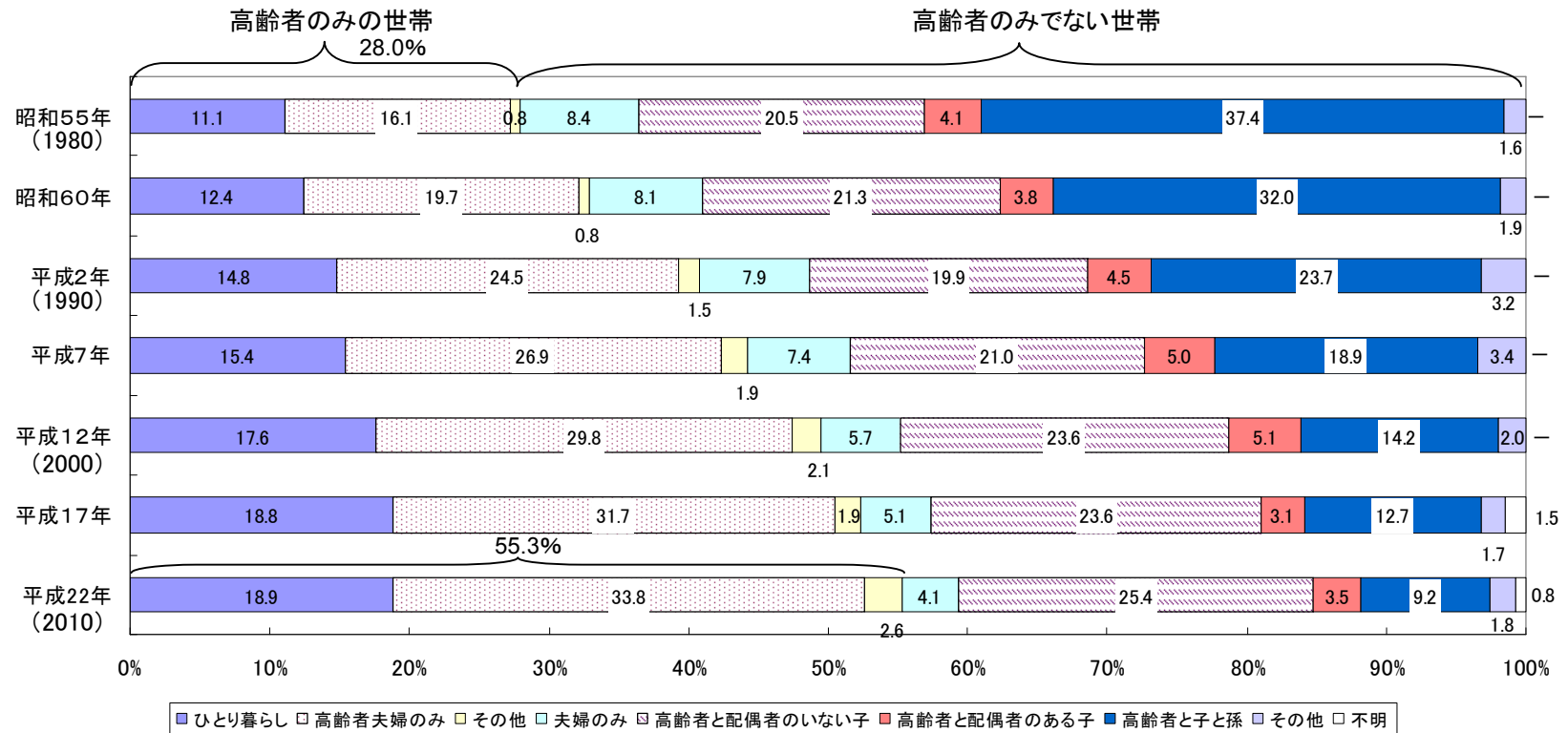
(資料)平成20年住宅・土地統計調査／総務省

少子・高齢化の状況

- 高齢者世帯類型の推移

◇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、30年間でほぼ2倍となり、半数を超えている。

高齢者を含む世帯類型の推移



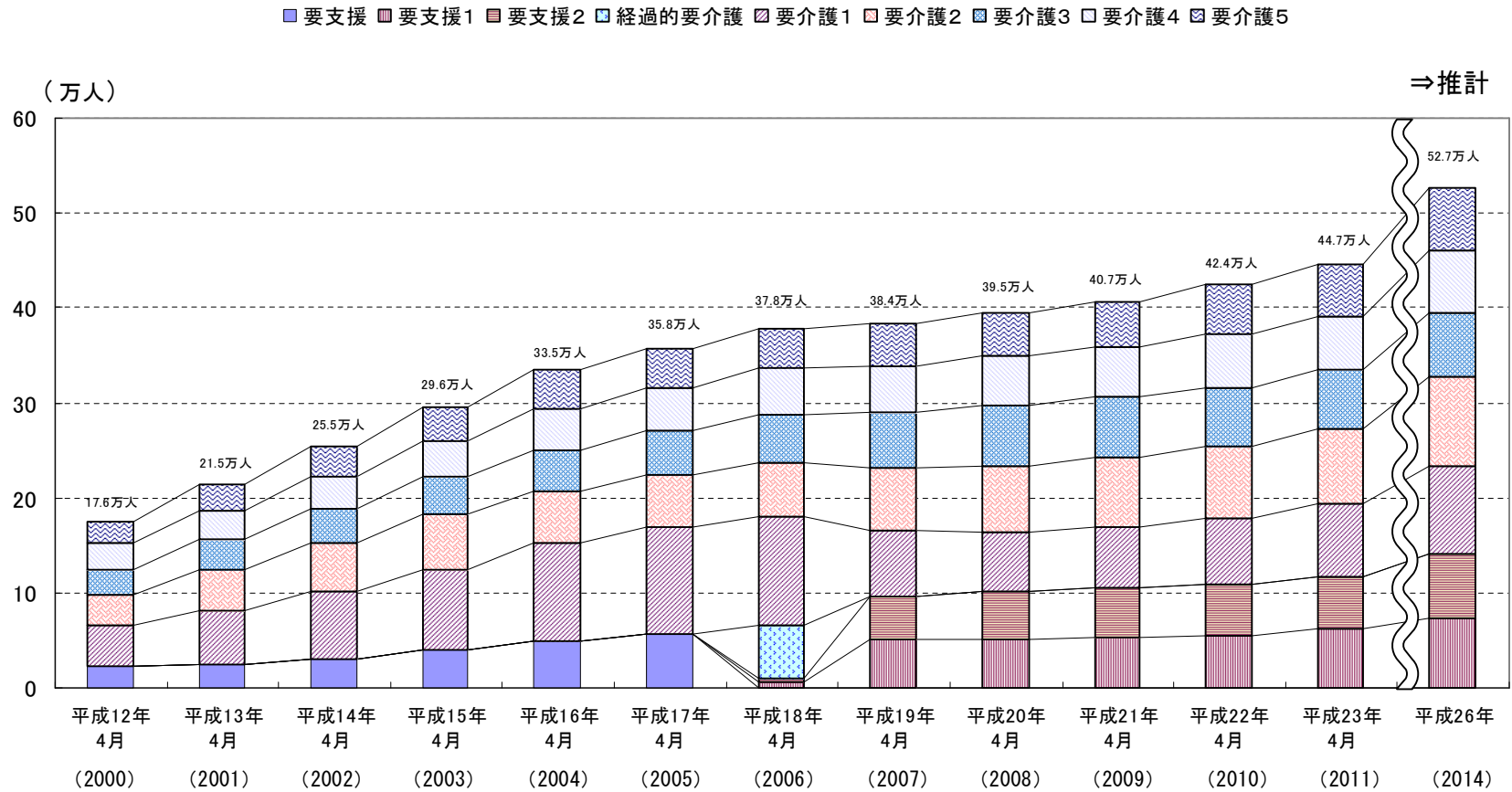
(資料)東京都社会福祉基礎調査「高齢者の生活実態」(平成22年)／東京都福祉保健局

少子・高齢化等の状況

- 要介護度別認定者数の推移

◇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。

要介護度別認定者の推移(東京都)



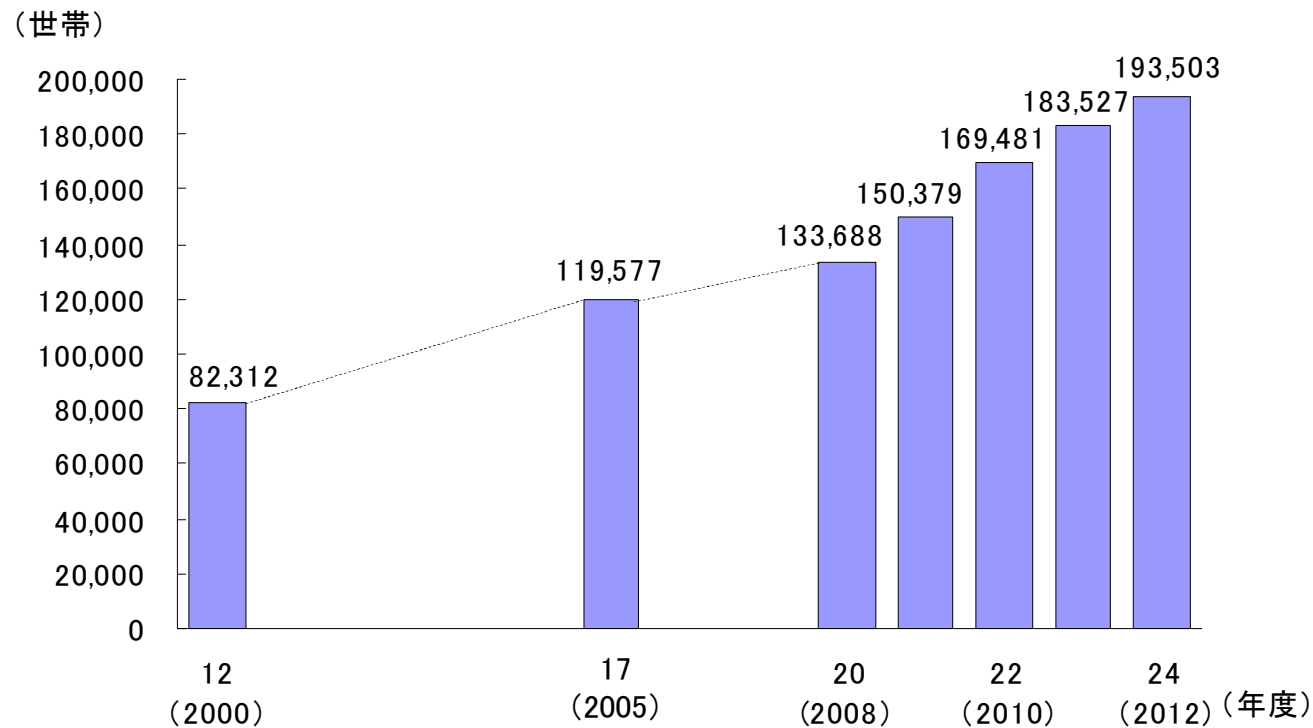
(資料)【2000(平成12)年～2011(平成23)年の数値】「介護保険事業状況報告(月報)」/東京都福祉保健局
 【2014(平成26)年の数値】都内各区市町村が第5期介護保険事業計画策定のために推計した見込値の集計

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

◇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)から増加率が高くなっている。

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

公的住宅の状況

- 公的住宅の管理戸数及び高齢化の状況

◇都内には、約55万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（平成25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	公社施行	その他	公営	その他	都施行	区市施行			
総数	257,700	3,891	9,127	19,401	21,177	10,123	60	994	62,652	168,599	553,724

（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。

・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。

都営住宅、公社住宅及び都市機構賃貸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25年3月末現在	公社一般賃貸住宅 （名義人） 平成25年3月末現在	都市機構賃貸住宅 （全国・世帯主） 平成22年
～ 64歳	38.8%	54.1%	64.6%
65歳 ～	61.2%	45.9%	35.4%

（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

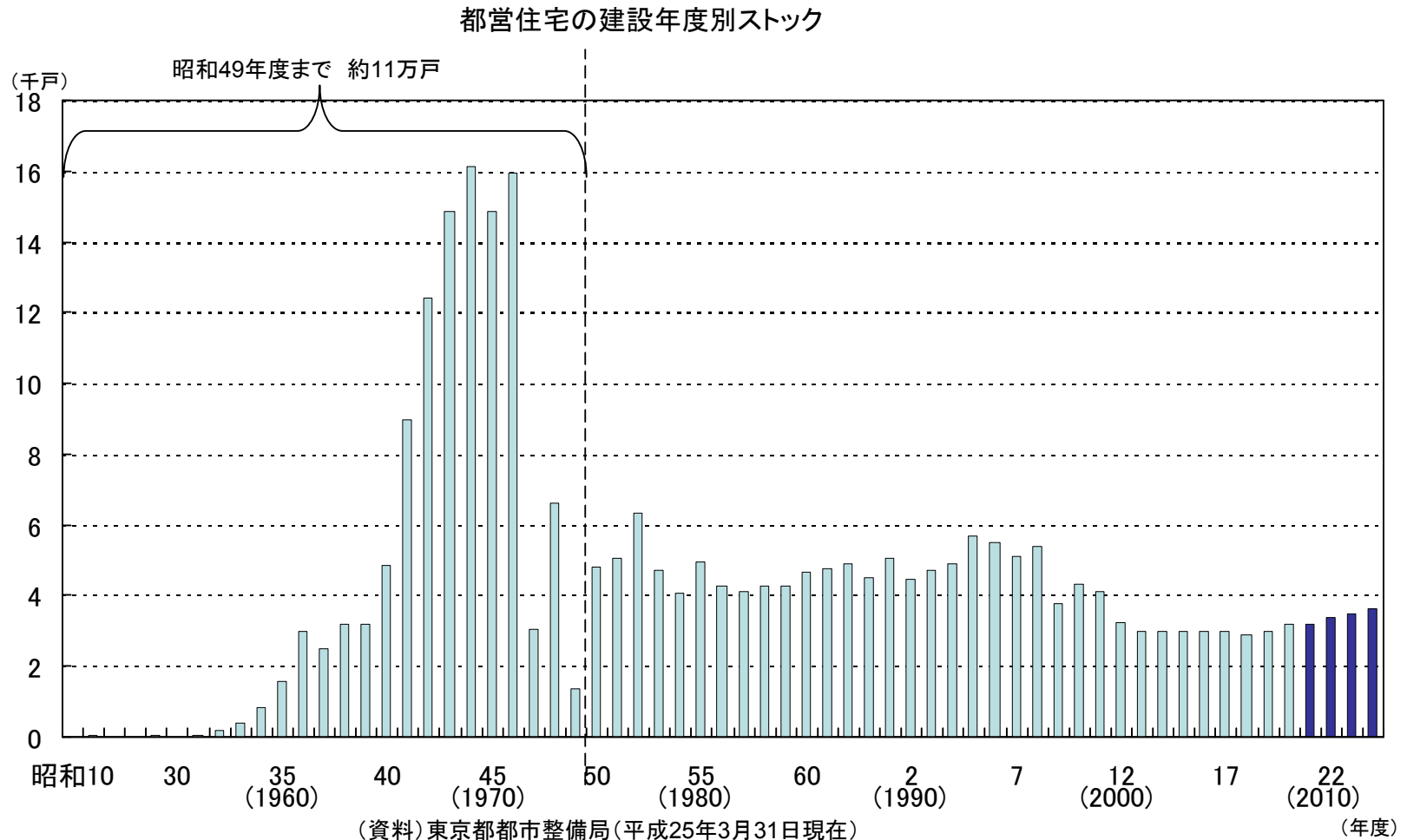
・都市機構賃貸住宅 — 都市再生機構

（備考）・名義人とは世帯の代表者で、同居者は含まれない。

公的住宅の状況

- 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11万戸は、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。

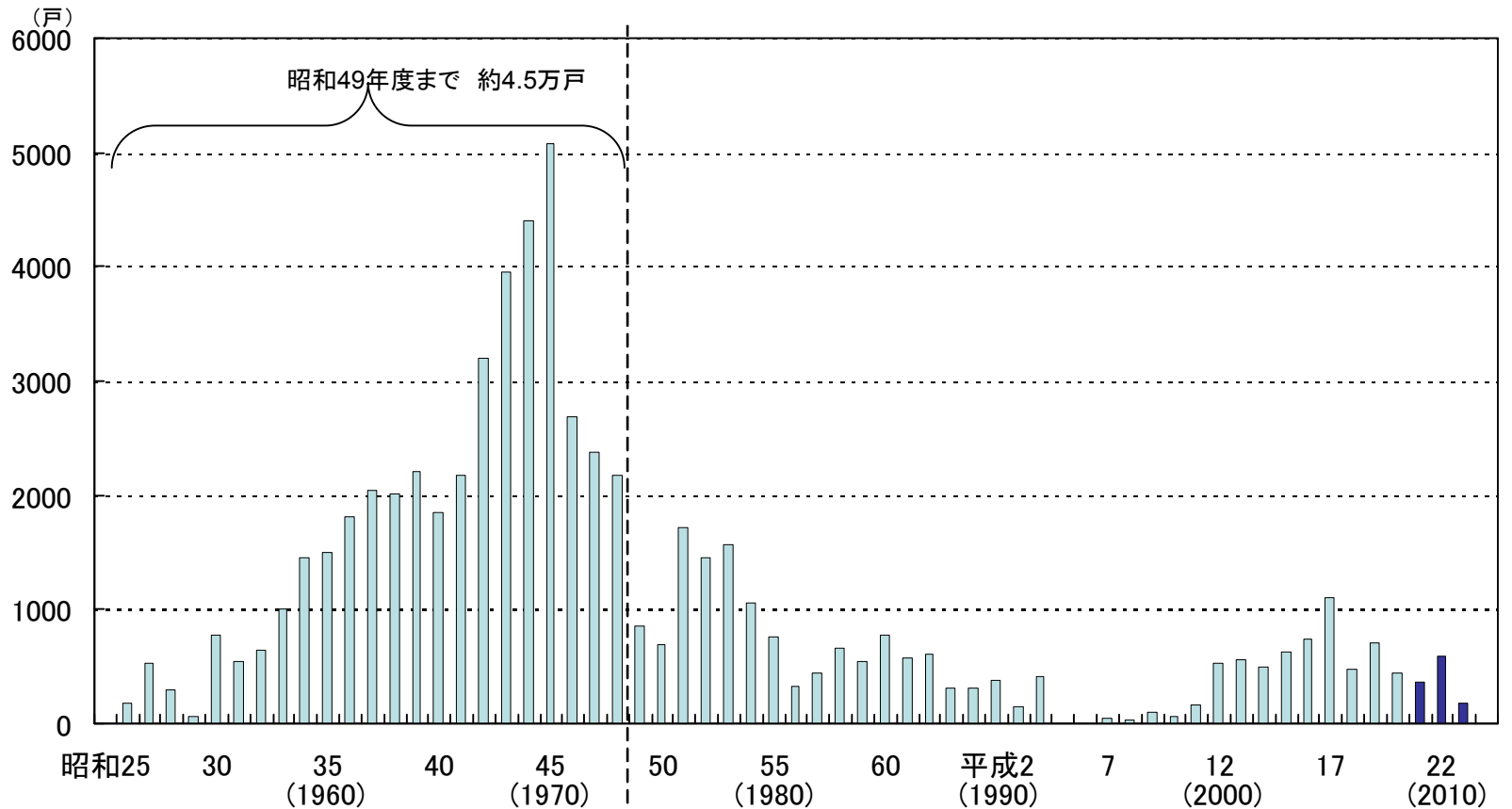


公的住宅の状況

- 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。

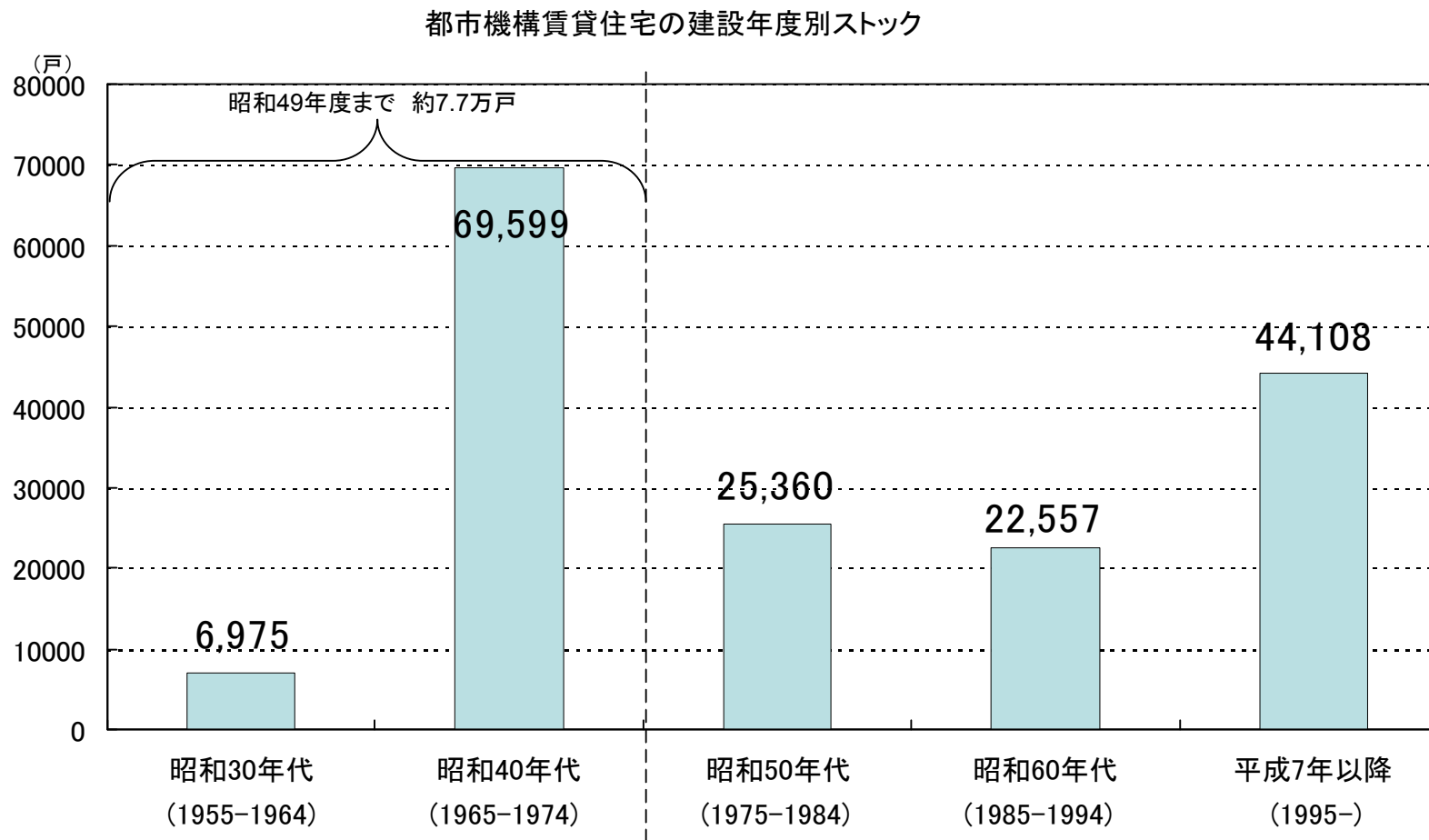
公社一般賃貸住宅の建設年度別ストック



公的住宅の状況

- 都市機構賃貸住宅の建設年度別ストックの状況

◇都市機構賃貸住宅のストック約17万戸のうち約7.7万戸は、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)都市再生機構データより東京都都市整備局作成(平成25年3月31日現在)

公的住宅の状況

- 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24年度 (2012)	25年度 (2013)	26年度 (2014)	27年度 (2015)	28～32年度 (2016-2020)	計
竣工戸数	48,700戸				4,300戸	53,000戸

24年度末
(2012)
実績
73%

耐震化率の
目標

27年度末
(2015)
90%

32年度末
(2020)
100%

(資料)都営住宅 - 東京都都市整備局

○公社住宅の耐震化の状況

年度	平成24年度 (2012)	25年度 (2013)	26年度 (2014)	27年度 (2015)	28～32年度 (2016-2020)	計
竣工戸数	9,100戸				1,700戸	10,800戸

24年度末
(2012)
実績
89%

耐震化率の
目標

27年度末
(2015)
90%

32年度末
(2020)
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、全国で約90%(平成25年11月末)、都内で約84%(平成25年3月末)