

# 不動産 投資 レポート

## 統計からみた東京の都心居住者

金融研究部 不動産調査室長 [竹内 一雅](#)  
e-mail: [take@nli-research.co.jp](mailto:take@nli-research.co.jp)

### はじめに

最近、東京都心部への人口集中に関するレポートをいくつかまとめた<sup>1</sup>。それらのレポートに関してしばしば質問を受けたのが、東京都心部のような家賃やマンション価格の高いところに、いったいどのような人が暮らしているのかということである。その質問への回答として、本稿ではいくつかの統計をもとに、東京都心部の居住者について簡単に整理する。

### 1. 東京都心部居住人口の男女・年齢別・国籍別の特徴

#### ① 都心5区人口の概況

本稿では東京都心部として、いわゆる都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）を対象とする。都心5区の人口は97万6千人（2014年9月1日現在）で、このうち女性が50万2千人（51.4%）、外国人が7万人である（図表-1）。都心5区の人口は東京都の7.3%に相当する。

日本の人口が減少する中で、都心5区の人口は2013年の一年間に1.6%増加している。特に都心3区の人口増加率は高く、千代田区で3.6%、中央区で3.1%、港区で1.6%であった。東京都心部の居住者の平均年齢は低く、中央区は都心部で最も若い42.31歳で、港区は3位、千代田区は4位であった。

図表-1 都心5区の概況

	人口(人)				世帯数	人口 増加率	平均 年齢	面積 (km <sup>2</sup> )	人口密度 (人/km <sup>2</sup> )
	総数	男性	女性	外国人					
都心5区	975,690	473,767	501,923	70,053	581,750	1.6%	43.34	75.5	12,664
千代田区	56,440	28,190	28,250	2,476	31,689	3.6%	43.05	11.6	4,553
中央区	136,862	65,216	71,646	5,112	79,007	3.1%	42.31	10.2	13,586
港区	238,872	112,759	126,113	18,464	136,539	1.6%	42.76	20.3	10,667
新宿区	326,733	163,532	163,201	34,938	203,605	0.9%	43.81	18.2	18,297
渋谷区	216,783	104,070	112,713	9,063	130,910	1.2%	43.96	15.1	14,185
都区部	9,085,688	4,477,318	4,608,370	341,600	4,822,123	0.7%	44.18	623.0	14,666
東京都	13,278,550	6,556,921	6,721,629	406,229	6,772,670	0.5%	44.27	2,188.7	6,109

(注) 人口・世帯数は2014年9月1日現在、人口増加率は2013年一年間の増加率、

(注) 都心5区全体の平均年齢は各区平均年齢と人口より概算

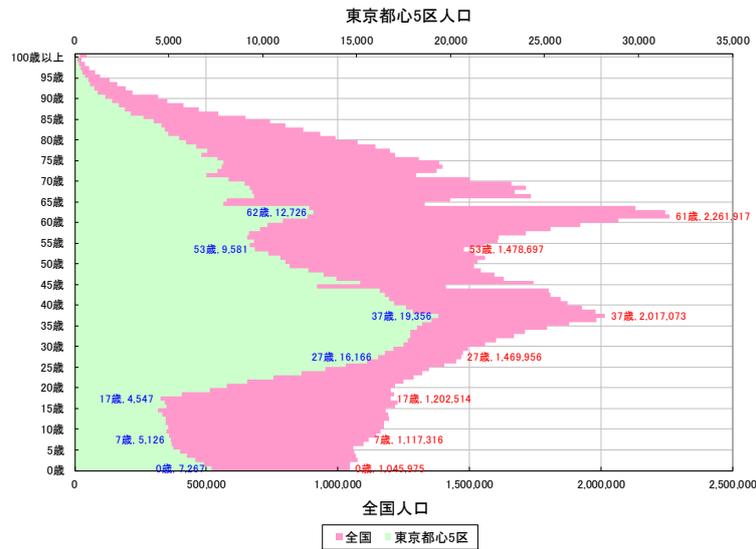
(出所) 東京都

<sup>1</sup> 竹内一雅「[地方圏・東京圏における若年層の人口移動](#)」不動産投資レポート20140904号、ニッセイ基礎研究所、竹内一雅「[若年人口の減少と大都市中心部への人口集中](#)」ニッセイ年金ストラテジー2014年8月号、ニッセイ基礎研究所、竹内一雅「[震災後の国内人口移動\(2\)ー主要都市の人口移動と特徴](#)」不動産投資レポート20131126号、ニッセイ基礎研究所

② 男女・年齢別人口

国勢調査によれば、2010年に東京都心5区の居住人口は905,809人であった。都心5区居住者の平均年齢は東京都全体の平均より一歳近く若い、その年齢別構成の特徴は、団塊世代の少なさ、団塊ジュニア世代の多さ、10代の子供の少なさ、そして5歳以下の幼児では年齢が低いほど人口が多いことなどである（図表-2）。

図表-2 都心5区の人口ピラミッド

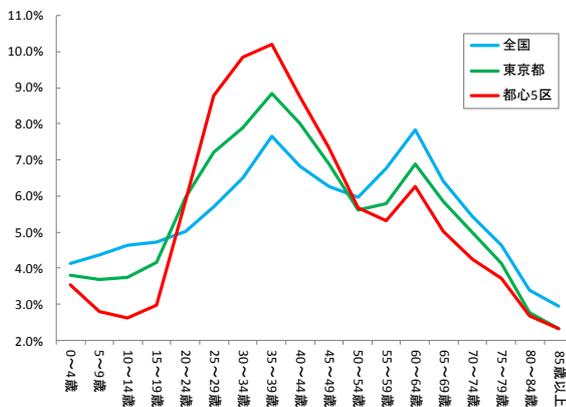


(出所)国勢調査 2010年

特に、居住者に占める20代後半から40代の構成比は、東京都の平均を大きく上回っている（図表-3）。区別にみると、中央区と港区は30～44歳の構成比が高く、新宿は相対的に20代が多い。5歳未満の比率は港区と中央区で高いなど、同じ東京都心部でも年齢構成は多少の違いがある（図表-4）。ただしどの区も団塊世代を含む年長者の構成比は東京の平均を下回っている。

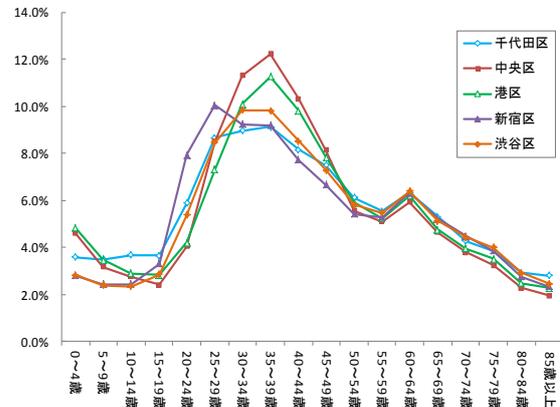
東京都心部の居住者には比較的10代後半～30代の女性が多い。国勢調査によると、都心5区の居住者の女性比率は15～24歳および35～39歳で高い（図表-5）。中央区、港区、渋谷区では20代から40代前半まで女性人口が男性人口を上回っている（図表-6）。一方、千代田区と新宿区で25歳以降の男性比率が高く、これが都心5区の25～34歳の女性比率を引き下げている。

図表-3 都心5区の年齢別構成比



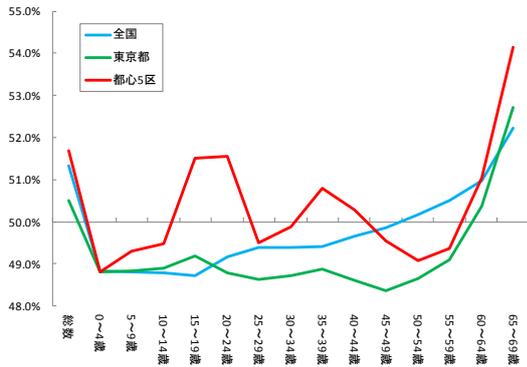
(出所)国勢調査 2010年

図表-4 都心5区の区別年齢別構成比



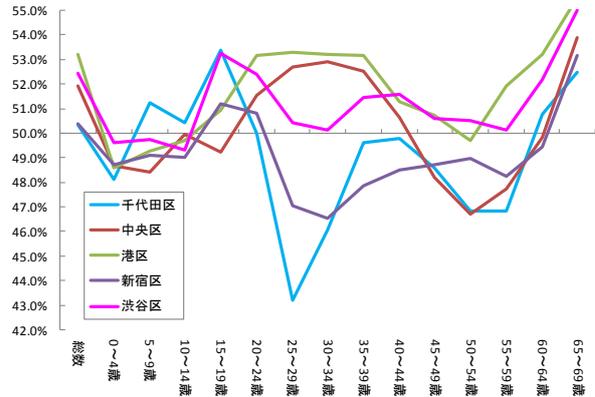
(出所)国勢調査 2010年

図表-5 都心5区の年齢別女性比率



(注)各年齢層別に女性人口/人口として女性人口比率を算出  
(出所)国勢調査 2010 年

図表-6 都心5区の区別年齢別女性比率



(注)各年齢層別に女性人口/人口として女性人口比率を算出  
(出所)国勢調査 2010 年

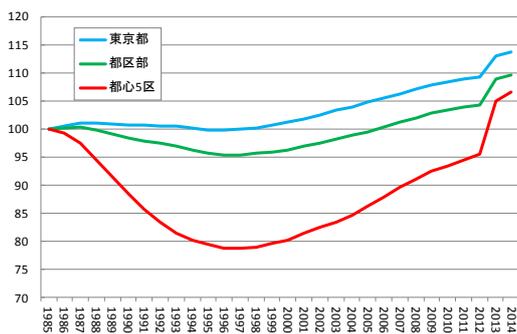
### ③ 居住人口の増加

1980年代後半から1990年代前半にかけて、都心5区の人口は大幅に減少した。その後、中央区、港区を中心に大幅な増加となっている<sup>2</sup> (図表-7、8)。その結果、都心5区では近年、人口が最も少なかった1997年に比べ3割以上の増加となった。

2013年の一年間に都心5区の人口は+15,171人増加した。これは東京都全体の増加の21%を占める。このうち、社会増が+11,338人、自然増が2,373人であった(図表-9)。東京都全体では自然増が▲26人の減少であるため、都心5区の大幅な自然増は都心における顕著な特徴といえる<sup>3</sup>。自然増の多くが港区と中央区で占められているが、出生数は新宿区や渋谷区でも少なくない。

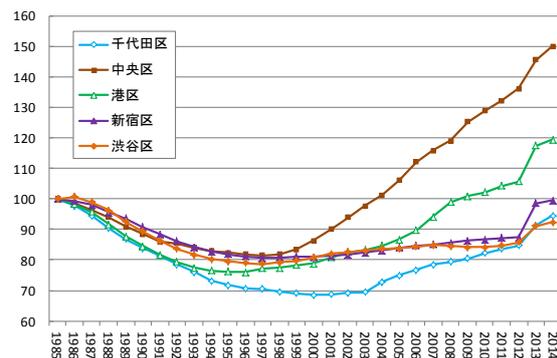
都心部での人口増加のうち、日本人が+16,062人の増加、外国人が▲891人の減少だった。外国人は、港区で▲749人、渋谷区で▲565人の減少の一方、新宿区では+547人の増加だった。

図表-7 都心5区の人口推移



(注)1985年を100。各年1月1日。2013年分より外国人人口が加わっている  
(出所)東京都「住民基本台帳に基づく人口」

図表-8 都心5区の区別人口推移



(注)1985年を100。各年1月1日。2013年分より外国人人口が加わっている  
(出所)東京都「住民基本台帳に基づく人口」

<sup>2</sup> 図表-7と8で、2013年に都心5区の人口が突然、大幅に増加しているのは、住民基本台帳法の改正により外国人が統計対象となったためである。

<sup>3</sup> 都心部での出生数の増加が、人口ピラミッド(図表-2)における5歳以下の人口急増につながっている。

図表-9 都心5区の人口変動要因(2013年の一年間)

	人口増加数	社会増			自然増			その他の増減	うち 日本人増減	うち 外国人増減
		転入超過数	転入者数	転出者数	増減	出生数	死亡者数			
東京都	71,279	68,312	429,785	361,473	-26	112,205	112,231	5,167	67,543	3,736
都区部	64,767	55,931	327,036	271,105	1,901	78,964	77,063	5,607	61,447	3,320
都心5区	15,171	11,338	44,698	33,360	2,373	9,315	6,942	108	16,062	-891
千代田区	1,876	1,008	3,069	2,061	63	466	403	47	1,969	-93
中央区	3,982	2,409	6,958	4,549	877	1,694	817	129	4,013	-31
港区	3,799	2,765	10,107	7,342	1,141	2,727	1,586	-949	4,548	-749
新宿区	2,910	2,916	15,674	12,758	-157	2,469	2,626	1,562	2,363	547
渋谷区	2,604	2,240	8,890	6,650	449	1,959	1,510	-681	3,169	-565

(出所) 東京都

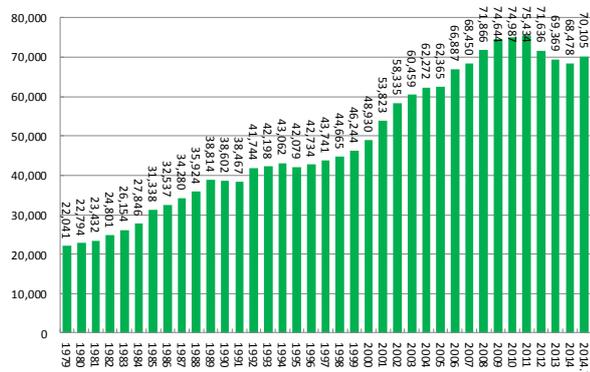
④ 外国人人口

都心5区の外国人人口は2011年の東日本大震災とそれに伴う原子力発電所事故以来、減少が続いてきた。しかし、2013年10月の67,928人を底に増加が始まり、2014年7月には70,105人となっている(図表-10)。

東京都に居住する外国人は、2014年1月に394,410人で、人口総数13,202,041人の3.0%である。都心5区の外国人比率は7.1%で(68,478人)、区別にみると千代田区4.5%、中央区3.7%、港区7.7%、新宿区10.5%、渋谷区4.1%となっている(図表-11)。特に新宿区は都内で最多の34,121人が居住している。

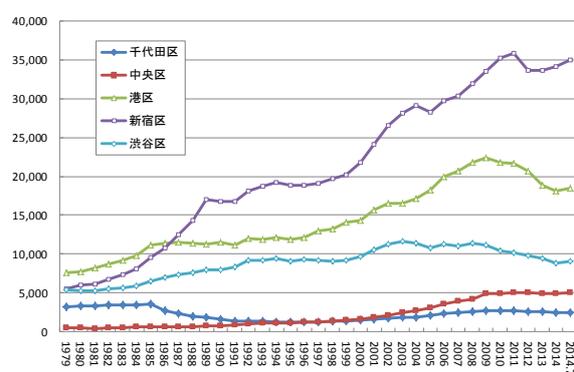
都心5区に居住する外国人人口の国籍は、中国が最も多く(31.1%)、次いで韓国・朝鮮(26.4%)、米国(8.8%)、フランス(3.2%)、フィリピンとイギリス(2.9%)、ネパール(2.7%)、ベトナム(2.6%)と続いている(図表-12)。国籍別にみて、都心5区に居住する比率が高いのは欧米系である。国籍別に都内外国人人口に占める都心5区の居住比率をみると、フランスが47.2%と高く、次いでオーストラリア、米国、イギリスと続いている<sup>4</sup>(図表-13)。なお、2013年の一年間に都心5区で増加した主要な外国人の国籍はベトナム、ネパール、ミャンマーの3カ国のみだった。

図表-10 都心5区の外国人居住者数



(出所) 東京都「外国人人口」

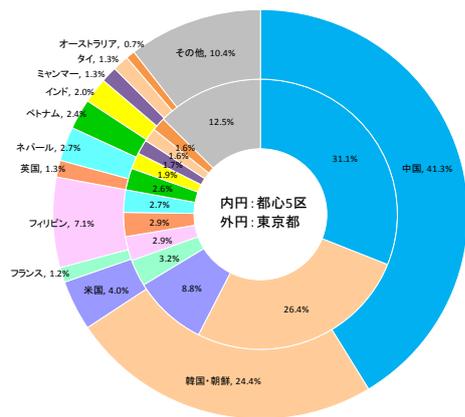
図表-11 都心5区の区別外国人居住者数



(出所) 東京都「外国人人口」

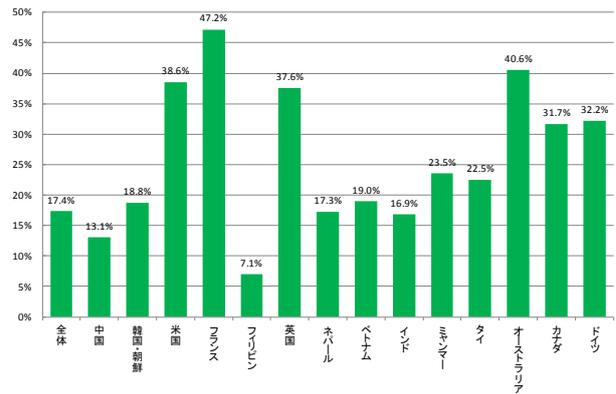
<sup>4</sup> アメリカ、イギリス、オーストラリアは都心5区でも港区と渋谷区の居住者が多く、フランスは新宿区が港区と渋谷区とともに多い。中国、韓国・朝鮮、ベトナムなどは都心5区でも新宿区の居住比率が圧倒的に高い。

図表-12 都心5区の別外国人居住者数



(出所)東京都「外国人人口」

図表-13 都心5区の外国人居住者比率



(注)国籍別に都心5区の居住人口を東京都全体の人口で除して求めた  
(出所)東京都「外国人人口」

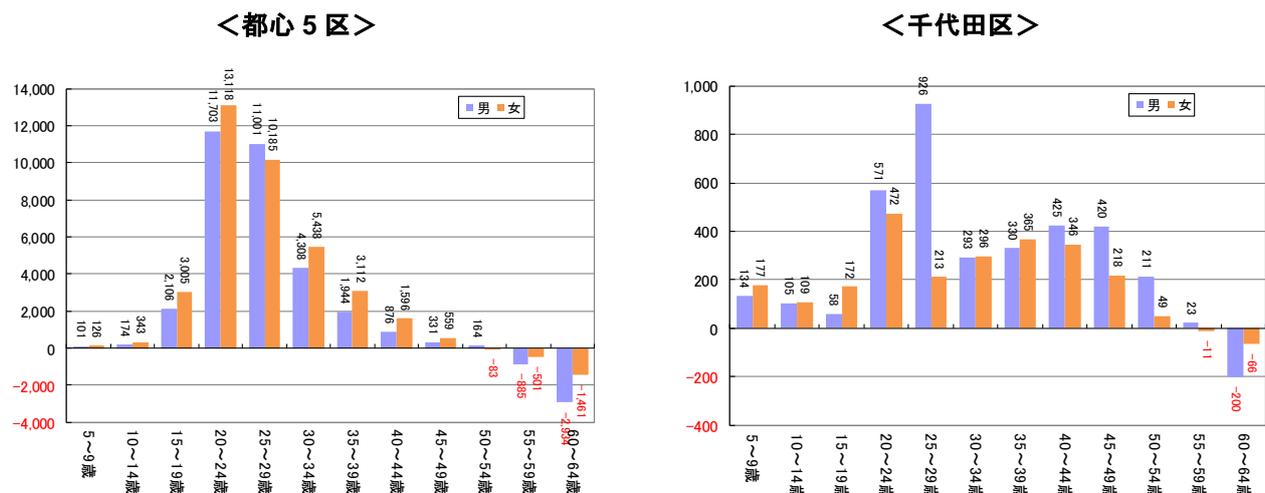
⑤ 男女・年齢別の転入超過数

2005年から2010年の都心5区への年齢別の人口転入超過数を調べる。住民基本台帳は区別に年齢別集計結果を公表していないので、ここでは、国勢調査を基に5歳階級別に2010年の年齢別の人口と、5年前の5歳低い年齢階級の人口との増減を調べ、近似的に転入超過数とする<sup>5</sup>。

2005年に比べて転入超過数が最も増加したのが20～24歳の+24,821人で、次いで25～29歳の+21,186人、30～34歳の+9,746人と続いている(図表-14<都心5区>)。15～24歳、30～49歳では男性より女性の増加の方が多い。

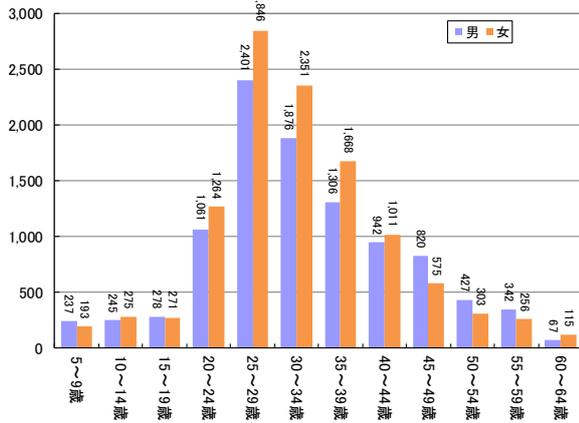
都心5区でも区別に見ると転入超過数の特徴は大きく異なっている(図表-14の各区)。例えば、千代田区では25～29歳で男性の転入超過数が突出して多く、中央区では60歳半ばまでの全ての年齢層で転入超過となっており、新宿区では転入超過は20歳代までで、その後は転出入がほぼ均衡していることなどである。

図表-14 都心5区の男女年齢別転入超過数(5歳階級別5年前の5歳下の人口増減、2005-10年)

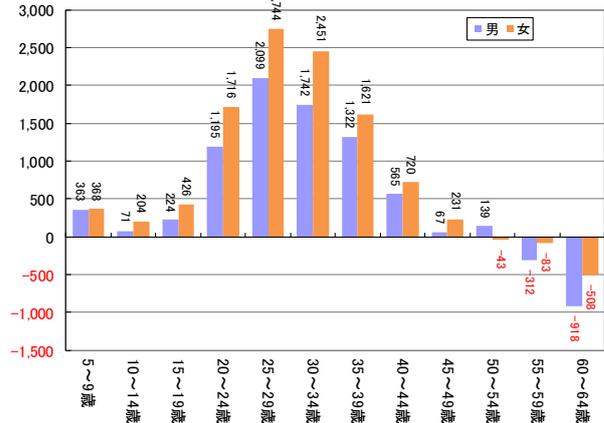


<sup>5</sup> 例えば、2010年の20～24歳の人口を、2005年の15～19歳の人口と比較して、その人口増減を近似的に転入超過数と考えた。この場合、死亡者数も転出に含まれてしまうので、高齢者での利用には注意が必要。

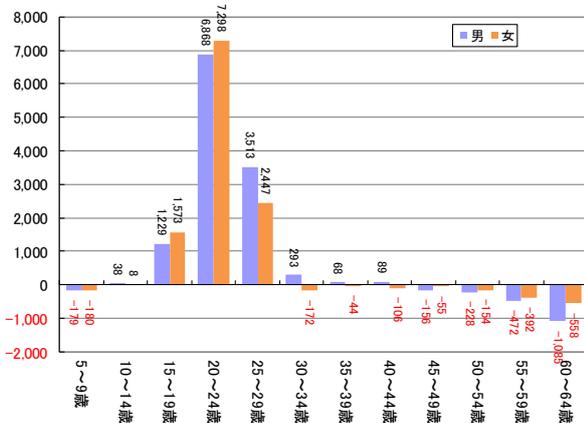
＜中央区＞



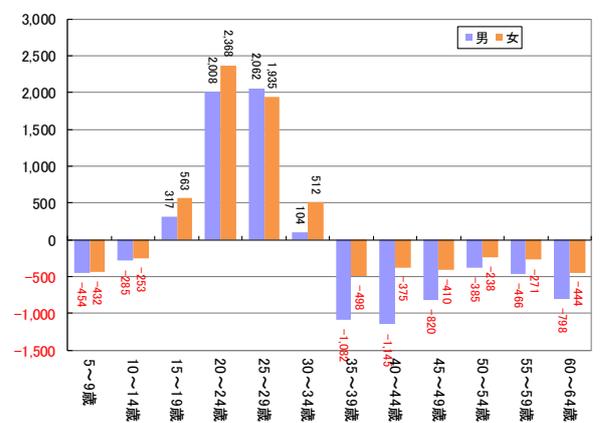
＜港区＞



＜新宿区＞



＜渋谷区＞



(注)2010年の各年齢人口を2005年の5歳年下の人口との増減を調べたものでそれを転入超過数とした。例えば2010年の20～24歳の人口を2005年の15～19歳の人口と比較した増減。死亡者数も減少に含まれるため高齢者では注意が必要。  
(出所)国勢調査

## 2. 東京都心5区居住者の家族類型

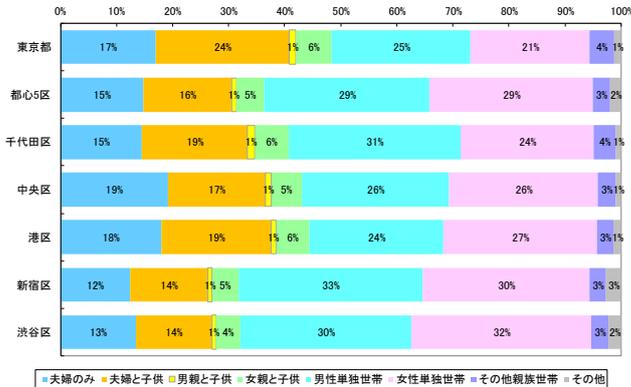
東京都心5区居住者の家族類型をみると、単独世帯の比率が58%と、東京都の46%を大きく上回っている(図表-15)。単独世帯に続き多いのが、夫婦と子供世帯(16%)、夫婦のみの世帯(15%)、女親と子供世帯(5%)となっている。

都心5区の単独世帯では男女の比率が29%で等しく、特に港区と渋谷区では女性比率の方が高い(東京都では男性単独世帯が25%、女性単独世帯が21%)。単独世帯の比率が高いのは新宿区と渋谷区で、ともに63%に達している。夫婦のみの世帯が多いのが中央区(19%)と港区(18%)で、夫婦と子供の世帯が多いのは千代田区(19%)と港区(19%)であった。

世帯主年齢別の家族類型別世帯数を示したのが図表-16、年齢別にみた家族類型別世帯数の構成比を記したのが図表-17である。これを基に、東京都全体と比較した、都心5区の家族類型別世帯数(構成比)の特徴をあげると、①女性単独世帯の構成比(特に30代～60代)が高いこと、②男性単独世帯の構成比が40～50代などで高いこと、③夫婦と子供世帯の構成比が低いこと、④40～50代では夫婦のみの世帯の構成比が東京都平均より高いことなどがあげられる。これらの特徴は、

区によって違いがある。例えば、中央区と港区の20～40代では、夫婦のみの世帯の構成比が高い<sup>6</sup>。

図表-15 家族類型別世帯数構成比(2010年)

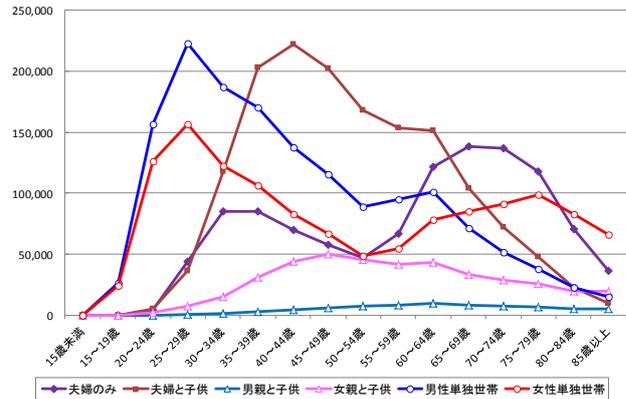
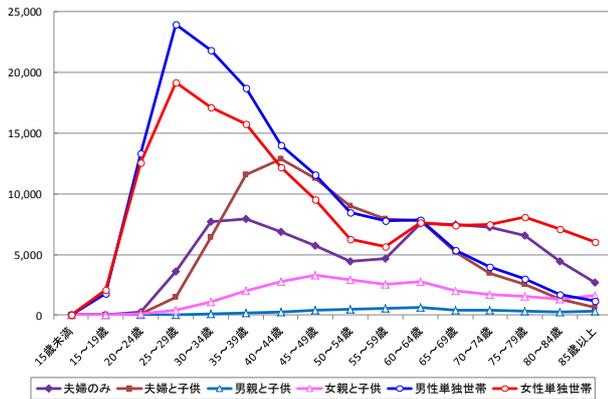


(出所) 国勢調査

図表-16 世帯主年齢別家族類型別世帯数(2010年)

<都心5区>

<東京都>



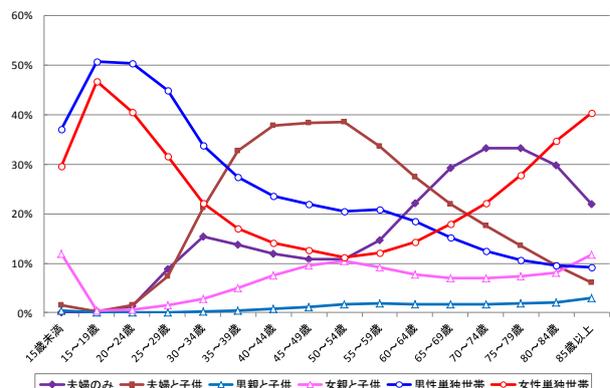
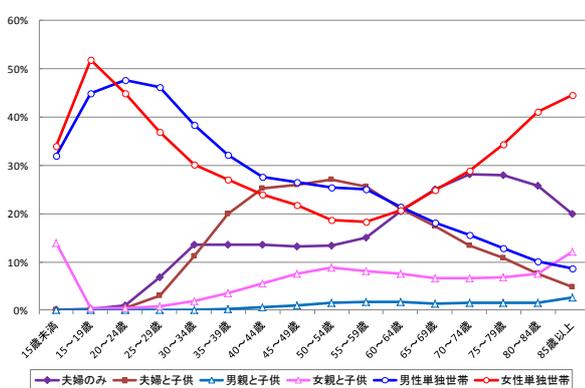
(注) 都心5区各区のグラフは巻末に掲載

(出所) 国勢調査

図表-17 世帯主年齢別家族類型別世帯数構成比(2010年)

<都心5区>

<東京都>



(注) 世帯主年齢別に家族類型別の構成比を算出したもの。単独世帯および1人親世帯では男女別に算出。

(出所) 国勢調査

<sup>6</sup> 各区の世帯主年齢別家族類型別世帯数を参考図表として巻末に掲載した。

### 3. 東京都心部居住者の職業・所得

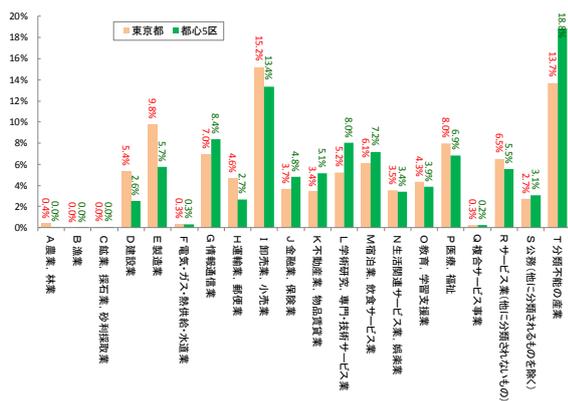
#### ① 都心居住者の職業

国勢調査によると、2010年に東京都心5区居住者の就業者数は41万6,017人で、これは東京都民の就業者数（601万人）の6.9%に相当する。ちなみに都心5区の昼間人口は358万人で、このうち都心5区で働く就業者数は290万人である。

都心5区居住者の就業者が勤める産業で最も多いのが卸売業・小売業の13.4%で<sup>7</sup>、次いで情報通信業（8.4%）、学術研究・専門・技術サービス業（8.0%）、宿泊業・飲食サービス業（7.2%）、医療・福祉（6.9%）と続いている（図表-18）。東京都全体と比べ構成比が低いのは、製造業5.7%（東京都全体9.8%）、運輸業・郵便業2.7%（同4.6%）、建設業2.6%（同5.4%）などである。

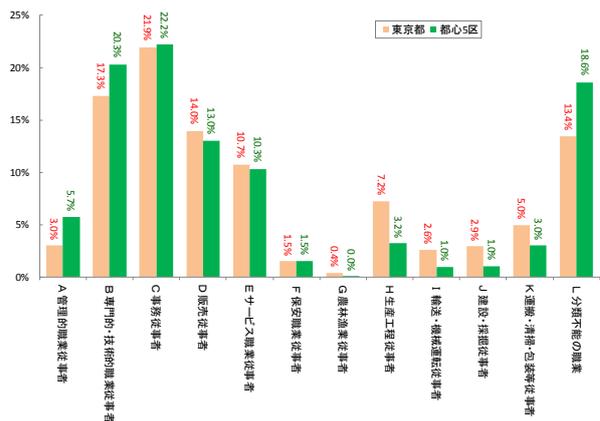
職業別では、事務従事者が22.2%で最も多く、専門的・技術的従事者が20.3%、販売従事者が13.0%となっている（図表-19）。管理的職業従事者の構成比が5.7%を占め、東京都全体の平均3.0%を大きく上回っている。従業上の地位別に構成比を見ると、東京都全体の構成比と比べた都心5区居住者の特徴として、役員が12.0%と高く（東京都全体7.1%）、雇用者の比率が60.1%（同71.2%）低いことがあげられる（図表-20）。

図表-18 都心5区居住者の産業別就業者比率



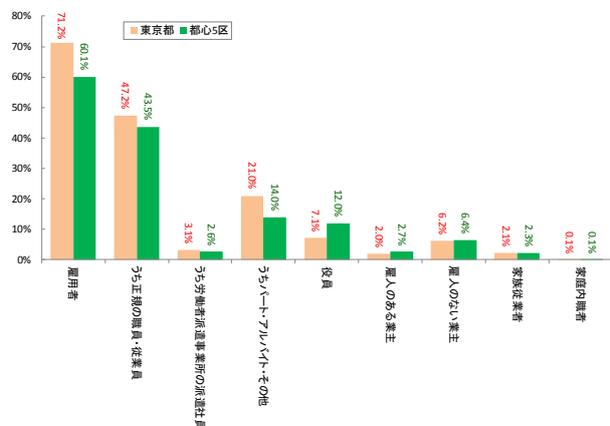
(出所)国勢調査 2010 年

図表-19 都心5区居住者の職業別就業者比率



(出所)国勢調査 2010 年

図表-20 都心5区居住者の従業上の地位別就業者比率



(出所)国勢調査 2010 年

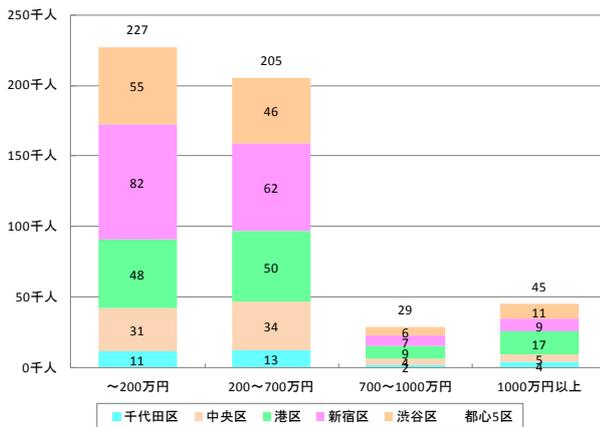
<sup>7</sup> 分類不能の産業(18.8%)を除く。

## ② 都心居住者の所得

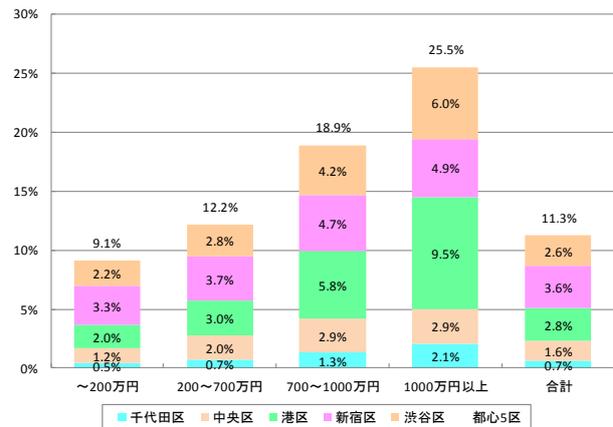
東京都によると、都心5区には市町村税課税標準額1千万円以上の納税義務者数が45,210人(2013年7月1日現在)いる(図表-21)。これは都区部の標準額1千万円以上納税義務者数の25.5%を占める(都心5区の納税義務者数は都区部全体の11.3%)。なお世田谷区には、課税標準額1千万円以上の納税義務者数の16.0%が居住するため、都心5区と世田谷区の6区で、都区部全体の課税標準額1千万円以上の納税義務者の41.5%を占める。都心5区の納税義務者数全体に占める課税標準額1千万円以上の納税義務者数の構成比は9%で、200万円未満が45%を占める。

図表-21 都心5区の課税標準額段階別納税義務者数(2013年)

<納税義務者数>



<納税義務者数構成比(都区部に占める比率)>



(出所)東京都

## 4. 東京都心部居住者の住まい

### ① 住宅の所有関係と広さ

国勢調査によると、2010年に東京都心5区に居住する主世帯数は50万6千世帯で、このうち持ち家が19万8千世帯(うち共同住宅が13万世帯)、民営借家が25万世帯(うち共同住宅が24万世帯)であった(図表-22)。

都心5区では持ち家の構成比が低く(39.2%、東京都全体では47.3%)、特に持ち家の一戸建て比率が低い(12.3%、東京都全体では28.7%)。民営借家の比率が49.1%と高く(東京都全体では41.0%)、3階建て以上の借家共同住宅(ほぼ賃貸マンション)の比率が全体の40.8%(同24.3%)を占める。新宿区では3階建て以上の共同住宅の比率が46.0%と半数近くに達する。

都心5区の持ち家の共同住宅で、100㎡以上の広さの住宅は10.9%を占め、東京都全体の7.3%を上回る(図表-23)。同時に50㎡未満の持ち家共同住宅も22.9%と東京都全体(15.6%)を上回る。なお、参考までに千代田区では持ち家共同住宅の19.5%が100㎡以上の広さである。

借家で3階建て以上の共同住宅に関しては、30㎡未満の住宅の比率が49.1%とほぼ半数を占め、東京都全体の44.5%を上回っている。3階建て以上の借家共同住宅で100㎡以上の住宅の比率が多いのが港区(5.1%)で、東京都(1.3%)や都心5区(2.0%)の平均を大きく上回る。

<sup>8</sup> 住宅に居住する一般世帯のうち、「間借り」以外の世帯。国勢調査の用語解説を参照のこと。

図表-22 都心5区の所有関係別・建て方別世帯数・構成比(2010年)

	東京都	都心5区	千代田区	中央区	港区	新宿区	渋谷区
主世帯数	6,184,771	505,561	24,045	65,538	107,209	189,189	119,580
持ち家	2,927,775	198,348	9,662	28,700	50,725	59,448	49,813
一戸建て	1,773,390	62,153	2,878	5,996	9,885	25,457	17,937
共同住宅	1,119,199	131,595	6,278	21,917	39,683	32,836	30,881
公営・UR・公社の借家	512,620	30,784	1,295	6,904	9,878	9,265	3,442
民営借家	2,533,628	248,107	9,662	26,037	39,867	110,953	61,588
一戸建て	88,133	3,753	82	416	544	1,632	1,079
共同住宅	2,387,353	241,436	9,413	25,205	38,834	108,201	59,783
共同住宅(1.2階建て)	885,886	35,298	83	343	1,646	21,159	12,067
共同住宅(3階建て以上)	1,501,464	206,136	9,330	24,862	37,188	87,042	47,714
給与住宅	210,748	28,322	3,426	3,897	6,739	9,523	4,737

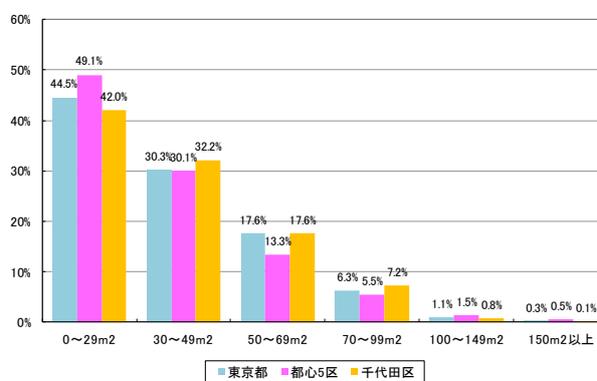
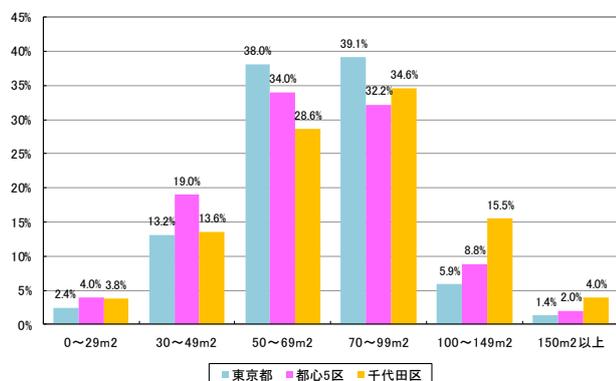
	東京都	都心5区	千代田区	中央区	港区	新宿区	渋谷区
主世帯数	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
持ち家	47.3%	39.2%	40.2%	43.8%	47.3%	31.4%	41.7%
一戸建て	28.7%	12.3%	12.0%	9.1%	9.2%	13.5%	15.0%
共同住宅	18.1%	26.0%	26.1%	33.4%	37.0%	17.4%	25.8%
公営・UR・公社の借家	8.3%	6.1%	5.4%	10.5%	9.2%	4.9%	2.9%
民営借家	41.0%	49.1%	40.2%	39.7%	37.2%	58.6%	51.5%
一戸建て	1.4%	0.7%	0.3%	0.6%	0.5%	0.9%	0.9%
共同住宅	38.6%	47.8%	39.1%	38.5%	36.2%	57.2%	50.0%
共同住宅(1.2階建て)	14.3%	7.0%	0.3%	0.5%	1.5%	11.2%	10.1%
共同住宅(3階建て以上)	24.3%	40.8%	38.8%	37.9%	34.7%	46.0%	39.9%
給与住宅	3.4%	5.6%	14.2%	5.9%	6.3%	5.0%	4.0%

(出所)国勢調査 2010年

図表-23 都心5区共同住宅の延べ面積別構成比(2010年)

<持ち家共同住宅>

<借家 共同住宅 3階建て以上>



(出所)国勢調査 2010年

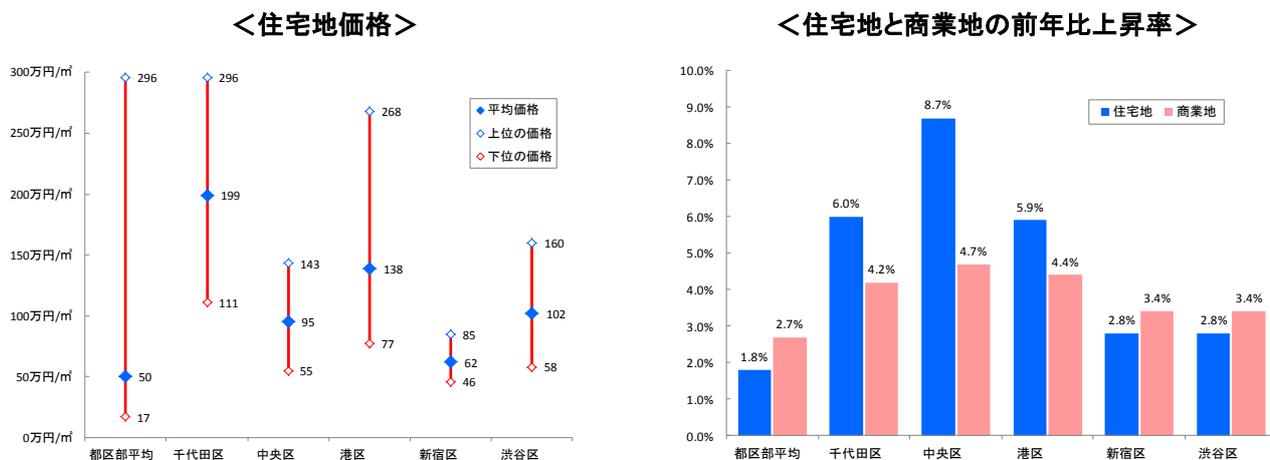
② 都心部の地価

東京都心部では住宅地の地価も都区部の平均を大きく上回る。2014年の地価公示によると、千代田区の住宅地平均地価は199万円/m<sup>2</sup>で、都区部平均(50万円)の4倍となっている(図表-24)。千代田区に続き、港区(138万円)、渋谷区(102万円)、中央区(95万円)、新宿区(62万円)となっている。

最近では、都心部の地価が大きく上昇している。2013年一年間の住宅地と商業地の地価上昇率は、都区部ではそれぞれ+1.8%、+2.7%であるのに対し、千代田区では住宅地+6.0%、商業地+4.2%、中央区では住宅地+8.7%、商業地+4.7%、港区では住宅地+5.9%、商業地+4.4%、新宿区では住宅地+2.8%、商業地+3.4%、渋谷区では住宅地+2.8%、商業地+3.4%と、特に都心3区では都区部平

均を大きく上回っている。

図表-24 都心5区地価公示価格(2014年1月)



(出所)地価公示 2014年

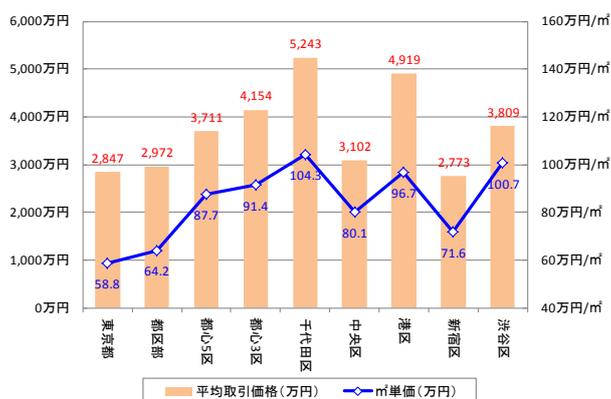
### ③ 都心部の中古マンション価格

東京都心部では地価の高さに対応してマンション価格も高価である。

国土交通省の土地情報システムから2014年第1四半期における取引価格をみると、都心5区の価格は3,711万円(単価87.7万円/㎡)で、東京都平均の1.49倍(単価は1.30倍)だった(図表-25)。特に、千代田区や港区、渋谷区では平均単価が約100万円/㎡であった。

最近は価格上昇が顕著であるため、東日本不動産流通機構の資料から2014年8月の都心3区の中古マンションの成約価格をみると<sup>9</sup>、5,582万円(92.0万円/㎡)で、東京都全体の価格(成約価格3,487万円、単価58.8万円/㎡)の1.60倍(単価は1.57倍)であった(図表-26)。都心3区の在庫価格は、成約価格よりもさらに高く、価格5,964万円(単価104.3万円/㎡)と、東京都全体の価格の1.71倍(単価は1.78倍)であった。

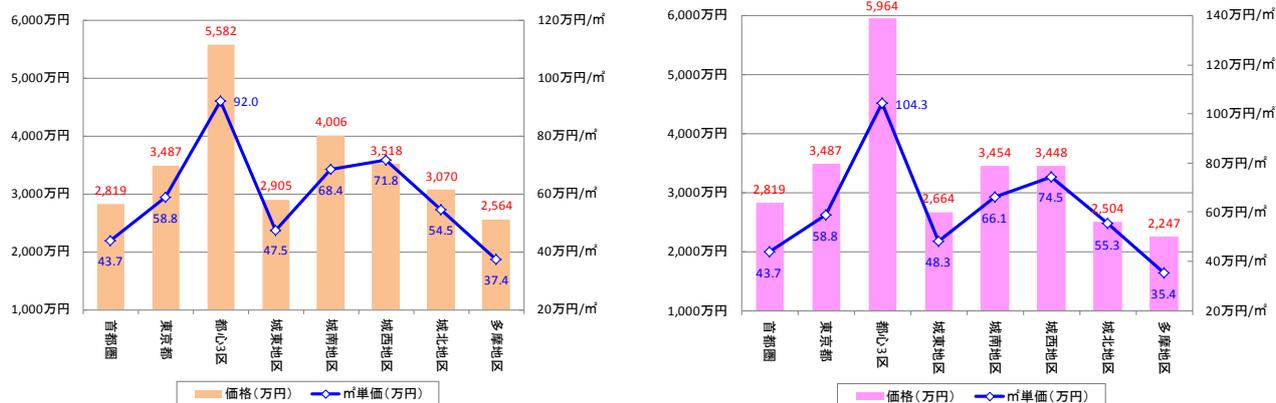
図表-25 都心5区中古マンション等取引価格・単価(2014年第1四半期)



(出所)国土交通省 土地情報システム

<sup>9</sup> 2014年8月の都心3区の成約価格は、前年比で20.8%の大幅上昇であった。東日本不動産流通機構の資料では、都心5区の区分でのデータが提供されていないので、都心3区の数値を記載する。

図表-26 都心3区中古マンション価格・単価(2014年8月)  
 <成約価格> <在庫価格>



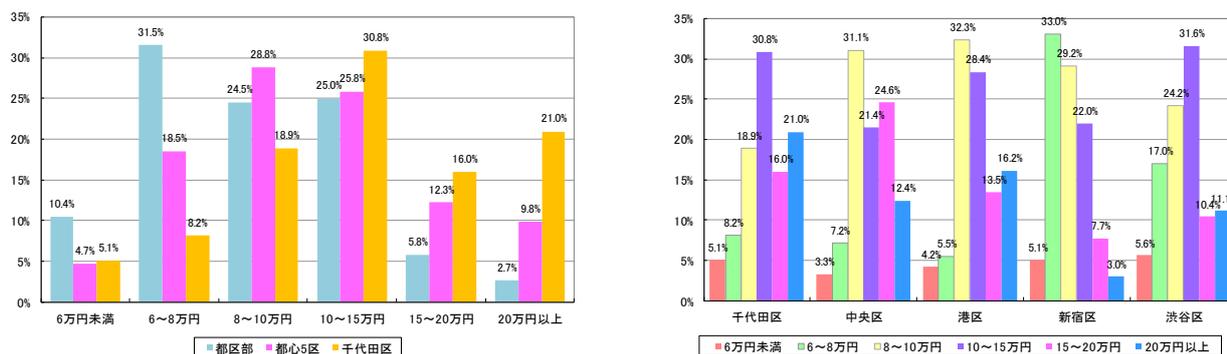
(注) 都心3区(千代田区、中央区、港区)、城東地区(台東区、江東区、江戸川区、墨田区、葛飾区、足立区、荒川区)、城南地区(品川区、大田区、目黒区、世田谷区)、城西地区(新宿区、渋谷区、杉並区、中野区)、城北地区(文京区、豊島区、北区、板橋区、練馬区)、多摩地区(都区部・島嶼部以外)  
 (出所) 東日本不動産流通機構

#### ④ 都心賃貸住宅の家賃

賃貸住宅に関して、居住者がどの程度の家賃を支払っているのかを把握できる統計は住宅・土地統計調査だけである。本年4月に2013年10月に調査された住宅・土地統計調査(速報)が公表されたが、区別の家賃は速報では開示されなかった。そこで、5年前の数値となるが、参考までに2008年の住宅・土地統計調査を用いて、東京都心部の賃貸住宅の家賃をみていく。

住宅・土地統計調査によると<sup>10</sup>、2008年に東京都心5区の民営借家の非木造共同住宅(民間賃貸マンションに相当)のうち、家賃が15万円以上の住宅が22.1%を占め、都区部の8.5%を大きく上回っている(図表-27)。区別にみると、15万円以上の家賃の比率は、千代田区と中央区で37.0%、港区で29.6%に達する。一方、新宿区では低家賃の物件が多いなど、都心部でも区別に大きな差異が見られる。

図表-27 都心5区民営借家共同住宅(非木造)の家賃別構成比(2008年)  
 <都心5区と都区部の家賃> <都心5区の区別家賃>



(注) 民営借家の共同住宅(非木造)をマンションとした  
 (出所) 住宅・土地統計調査(2008年)

(注) 民営借家の共同住宅(非木造)をマンションとした  
 (出所) 住宅・土地統計調査 2008年

<sup>10</sup> 本文にも示したように、住宅・土地統計調査は、今年7月に平成25年調査の速報が発行されたが、区別の住宅家賃については確報でしか提供されない。ここでは、前回調査である平成20年の結果を掲載する。住宅・土地統計調査の統計数値や概要等については、平成20年住宅土地統計調査、平成25年住宅・土地統計調査(速報)を参照のこと。図表-26 記載内容の詳細については、竹内一雅「東京都都区部マンションの空家率と居住世帯特性『平成20年住宅・土地統計調査報告』の分析(1)」不動産投資レポート2010年10月6日号、ニッセイ基礎研究所も参照のこと。

## おわりに

近年、東京の都心部は、湾岸エリアを中心に全国でも有数の人口増加地区である。その一方、戦災などの被害を受けなかった地区では古くからの町並みも残る歴史のある地域でもある。

本稿で取り上げたデータに基づき東京都心部の居住者の特徴を要約すると、例えば以下のようなになるだろう。東京都心部では20～40代の若い世代の居住比率が高く、これら世代の単身世帯や、中央区や港区では夫婦（DINKS）世帯も多い一方、家族世帯（夫婦と子供世帯）は少ない。人口増加率が高く、20代から30代前半の転入者数が多いが、出生数も多く自然増となっている。外国人では中国や韓国・朝鮮国籍が多いが、都内居住外国人のうち都心5区に居住する比率が高いのは米英仏などの欧米系である。高所得世帯が多く、マンション価格や家賃は他の地区を大きく上回る。持ち家マンションでは千代田区などを中心に広い住宅の構成比が高い一方、賃貸マンションでは30㎡未満の比率が東京都の平均より高いなど面積の狭いマンションも多い。

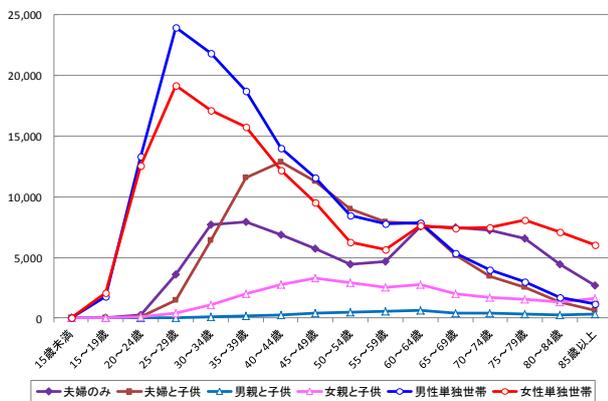
しかし、こうしたデータだけでは、都心部の居住者イメージを明確に把握することは難しいかもしれない。時間があれば、東京都心部の、例えば湾岸エリアなどで最近開発された住宅地や商業施設を訪れて欲しい。若い家族の増加や、商業施設などのにぎわいを感じることができるだろう。

現在、建設コストの上昇からマンション価格の上昇が懸念されているが、2020年の東京オリンピック開催を控え、今後も東京都心部では湾岸エリアを中心として、活発な住宅開発が進むものと思われる。東京都心部は日本の成長の核として、業務・商業地区としてだけでなく、居住地区としても、国籍や性別、年齢、家族類型に関わらず、さらに住みやすい居住環境の整備が進むことが望まれる。

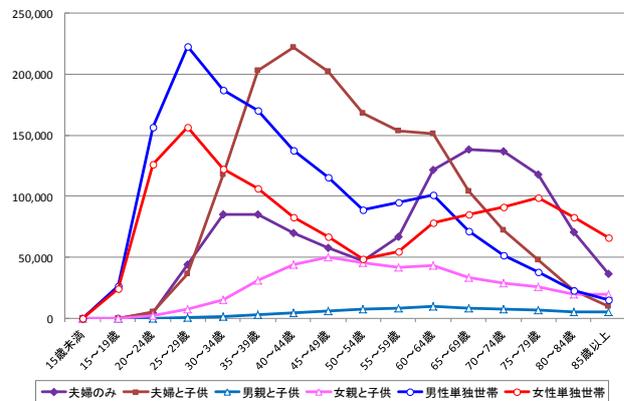
## 巻末参考図表

参考図表 世帯主年齢別家族類型別世帯数(2010年)

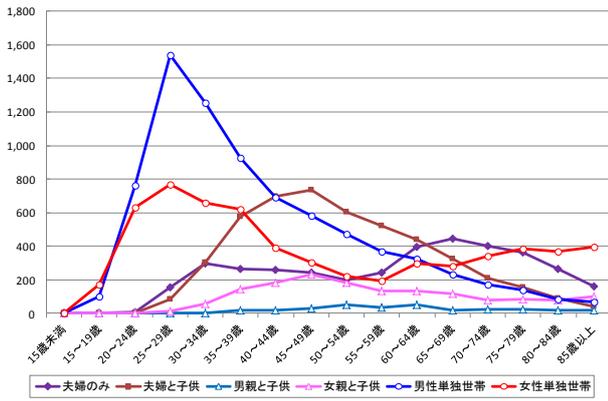
<都心5区(再掲)>



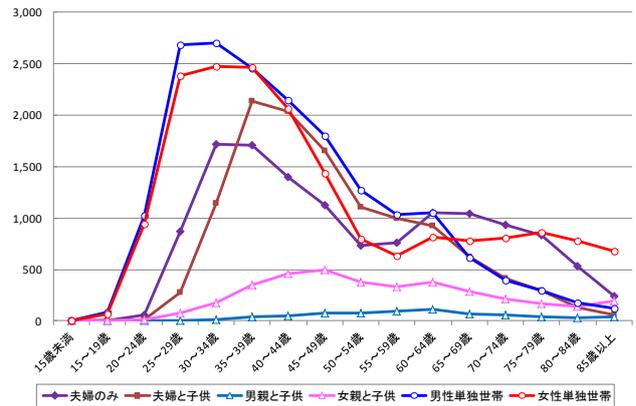
<東京都(再掲)>



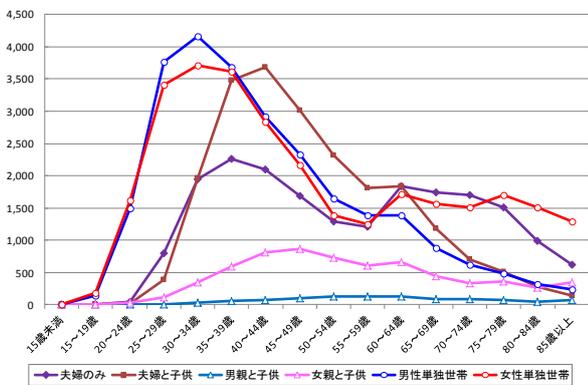
### <千代田区>



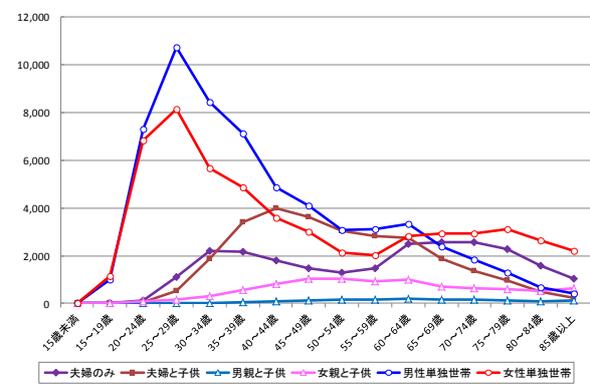
### <中央区>



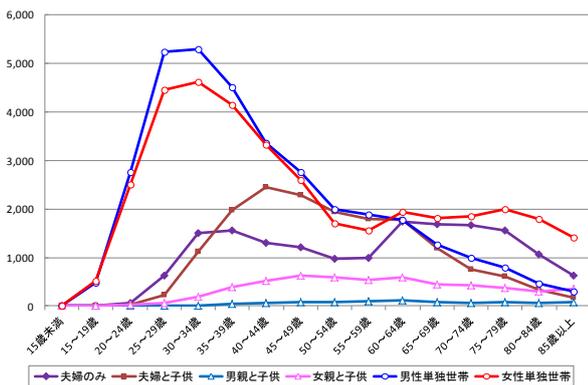
### <港区>



### <新宿区>



### <渋谷区>



(出所) 国勢調査