

新宿区における住宅を取り巻く状況の整理

1	位置・地勢	1
2	人口と世帯数	2
3	年齢別人口	4
4	高齢単身者人口	5
5	単独世帯・高齢単身者の推移	5
6	介護保険の要支援・要介護認定者数	7
7	子育て世帯	8
8	「子育て」を取り巻く区の状況	9
9	外国人人口	13
10	人口動態・人口移動	15
11	居住期間	19
12	定住率	21
13	世帯の年間収入階級（6 区分）別世帯数割合	22
14	障害者手帳所持者	23
15	障害者が地域で安心して暮らしていくために重要な施策	24
16	生活保護世帯	25
17	生活保護	26
18	ホームレス	27
19	地域のつながり	29
20	住宅ストック	30
21	既存（中古）住宅にしなかった理由	32
22	所有関係別住宅ストック	34
23	建て方別住宅ストック	36
24	構造別・建築時期別住宅数	37
25	住宅の所有の関係別 1 住宅あたり延べ面積	38
26	空き住戸	39
27	新宿区空家等実態調査	40
28	地域別の空家棟数と空家率	42
29	居住面積水準（参考※）	43
30	住宅の所有の関係別最低居住面積割合	44
31	住宅の耐震化率	45
32	建物倒壊危険度（町丁目別）	46
33	持ち家におけるリフォーム実施率	47
34	省エネルギー対策確保住宅数	48
35	住宅のバリアフリー化	48
36	既存住宅市場	49
37	テレワークの導入	49
38	民泊を巡る状況	50
39	区立住宅の戸数	51
40	新築マンションの取引の状況	52
41	区内の継続賃料の傾向	55
42	実態調査から見た新宿区のマンションの現状	56
43	マンション大規模修繕工事の費用について	91

1 位置・地勢

新宿区は東京 23 区のほぼ中央に位置し、千代田・港・文京・豊島・中野・渋谷の各区にそれぞれ隣接しています。面積は 18.22k m²、周囲約 29.4 km、東西約 6.5 km、南北約 6.3 kmで、23 区中 13 番目の広さです。

地形は台地と低地からなり、豊島台地、淀橋台地、下町低地に分けられます。台地は、平均ほぼ 30m の高台で、低地で最も低いのは飯田橋付近の 4.2m です。台地部の地層は、地表から関東ローム層・武蔵野砂れき層・東京層があり、低地部は、埋土の下に沖積層・東京層があって、台地部・低地部とも東京層の下にさらに三浦層群が広がっています。



図1 位置・地勢

参考：地域別にみる成り立ちと特徴

地域	地域の位置と成り立ち	地域の主な特徴
四谷地域	区南東部。江戸時代から武家屋敷・寺社・内藤新宿の宿場町として発展。四ツ谷駅開設後は新宿通り沿道の商業地として成長し、新宿御苑や明治神宮外苑など大規模な緑地を有する。	新宿エリアと閑静な四谷住宅地の二面性を持つ。四ツ谷駅・信濃町駅周辺の拠点性が高い。自然・歴史資源が豊富だが、若葉周辺など防災上の課題地区もある。
笹塚地域	区東端。牛込城に由来する古い集落地域。江戸期は武家地・町屋・寺社が混在。明治以降は神楽坂商業地と印刷・製本業の集積地として発展した。	人口増加が顕著。神楽坂・飯田橋の商業・業務地、高台住宅地、防衛省など大規模施設、印刷関連産業が共存。神楽坂の歴史的景観や外濠・神田川の自然資源を有する。
櫻地域	区北東部。江戸期は武家地・寺社・農村が混在。早稲田大学周辺の発展とともに市街化し、印刷・製本業が集積する住工混在地域となった。	住・商・工の混在地域。環状第3号線整備を契機としたまちづくりが期待される。建物密度が高く、防災や水害面に課題がある一方、漱石山房記念館など文化資源が豊富。
若松地域	区中央部。江戸期は武家屋敷中心。明治以降に公共施設や教育機関が立地。現在は戸山公園、大学、病院など大規模施設が集積する。	公共施設が多く、戸山公園を中心に緑が豊か。道路率が低く、一部で密集市街地による防災課題がある。環状第4号線整備に伴うまちづくりが期待される。
大久保地域	区中央部。江戸期は武家地と農地。戦後は戸山アパートや大学施設が整備され、大久保通り周辺に商業地が形成された。近年は多国籍商業が集積。	区内最多人口。外国人比率約27%の多文化共生地域。新大久保駅周辺の再整備が期待される。戸山公園や文化・スポーツ施設が立地する一方、防災上の課題地区もある。
戸塚地域	区中央北部。早稲田大学開校や高田馬場駅開設を契機に発展。学生街として形成され、現在も文教施設や福祉施設が多い。	高田馬場駅を中心とした賑わいが特徴。都電荒川線が走る。神田川や甘泉園公園など自然資源に恵まれるが、防災・水害対策が必要な地域もある。
落合第一地域	区北西部。大正期に目白文化村など高級住宅地が形成。神田川・妙正寺川沿いでは染色業が発展し、住宅地と工業地が形成された。	住宅地中心で緑が豊富。おとめ山公園や斜面緑地が残る。西武新宿線による地域分断や木密地域、防災・水害面の課題を抱える。染色業など伝統産業も残る。
落合第二地域	区北西端。大正末から昭和初期に住宅地開発が進み、目白文化村や耕地整理による良好な住宅地が形成された。	低層住宅地を中心とする住居地域。コミュニティゾーン整備が進む。不燃化率が区内最低で、防災・水害対策が課題。一方で斜面緑地など豊かな自然環境を有する。
柏木地域	区西側中央部。明治後期から住宅地として発展し、多くの文化人が居住。現在は北側住宅地、南側業務地区、商店街が混在する地域。	外国人比率が高く、多文化共生が進展。住居系土地利用が主体だが、防災上の課題地区も存在。公園や緑地は少ないが、神田川や桜並木など景観資源に恵まれる。
新宿駅周辺地域	区南西部。新宿駅開設を契機に発展。東口は商業・歓楽街、西口は超高層ビジネス街として成長し、国際的な業務商業拠点を形成。	国内有数の商業・業務集積地で、新宿駅は日本最大級のターミナル。昼夜間人口差が大きい。帰宅困難者対策や一部住宅密集地の防災対策が重要課題。

2 人口と世帯数

- 総人口は今後も増加が続き、2040 年をピークに緩やかに減少する見通し。
- 世帯数は今後も増加が続き、2035 年をピークに緩やかに減少する見通し。
- 世帯人員が減少しており、一般世帯に対する単独世帯の割合は約 7 割で、都内区市で最も高い。

- ・新宿区の総人口は、平成 7（1995）年まで減少した後、増加に転じ、令和 2（2020）年は約 34.9 万人になっています。将来推計については、その後も増加傾向が続き、令和 22（2040）年に約 36.8 万人でピークを迎え、その後減少する見通し（図 2）です。
- ・高齢者人口については、前期高齢者（65～74 歳）の割合がおおむね横ばいで推移する一方、後期高齢者（75 歳以上）の割合は今後も上昇が見込まれています。
- ・世帯数は、平成 2（1990）年で一旦減少した後、増加に転じ、令和 2（2020）年は約 22.2 万世帯になっています。また、将来推計については、その後も増加傾向が続き、令和 17（2035）年に約 24.9 万世帯でピークを迎え、その後減少する見通し（図 2）です。
- ・世帯数について詳しく見ると、特に単独世帯の増加が著しく、一般世帯全体に占める割合は約 68%（図 4）となっており、都内の区市の中では最も高く（図 5）なっています。

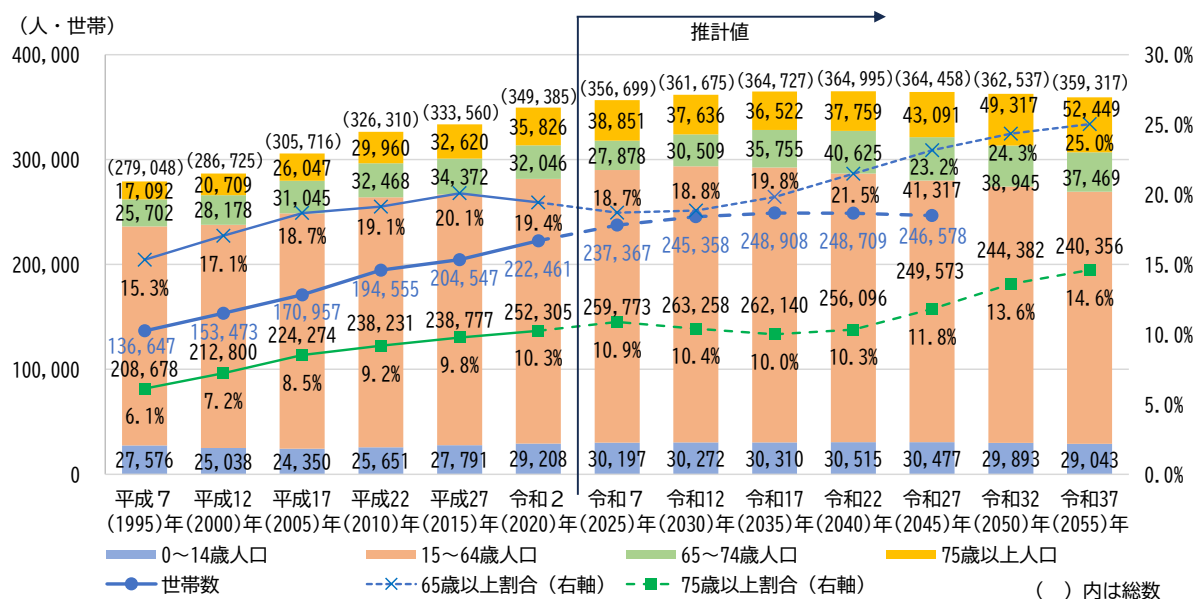


図 2 新宿区の年齢別人口・世帯数の推移と将来推計

資料：人口・世帯数（昭和 35（1960）年～平成 17（2005）年）
 国勢調査、研究所レポート 2010No. 2（人口 WG 報告（1））P16 平成 23（2011）年 2 月（新宿区新宿自治創造研究所）
 人口・世帯数（平成 22（2010）年～令和 2（2020）年）
 国勢調査、研究所レポート 2020 年国勢調査集計結果①新宿区の概要 P17（新宿区新宿自治創造研究所）
 世帯数の将来推計（令和 7（2025）年～令和 27（2045）年）
 国勢調査、研究所 Web レポート 2024 2020 年国勢調査に基づく新宿区地域別将来人口推計・世帯推計 P35 令和 7（2025）年 2 月（新宿区新宿自治創造研究所）
 人口の将来推計（令和 7（2025）年～令和 32（2050）年）
 将来の地域別男女 5 歳階級別人口（各年 10 月 1 日時点の推計人口：2020 年は国勢調査による実績値）
 （国立社会保障・人口問題研究所）

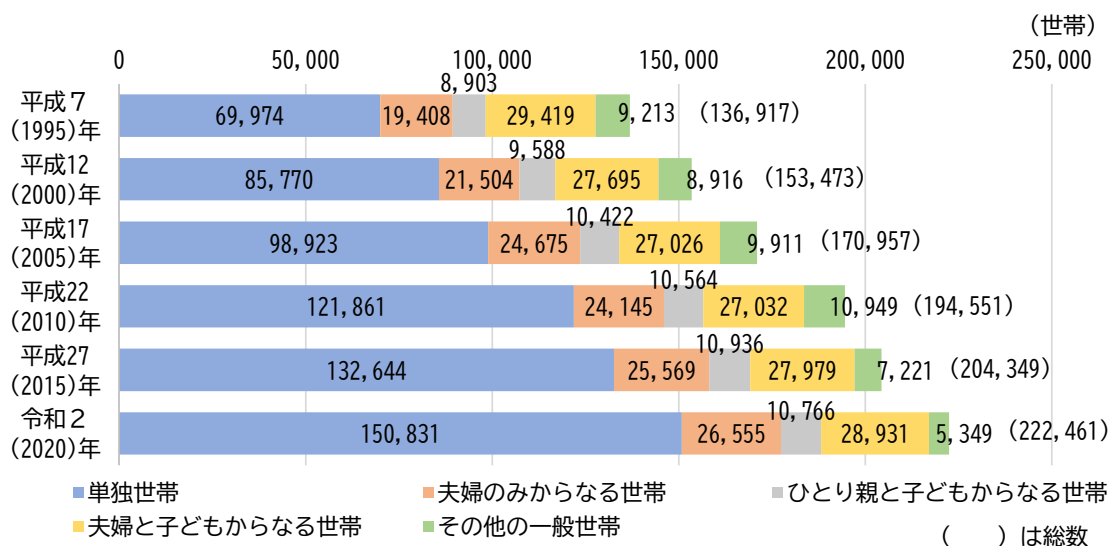


図3 新宿区の家族類型別一般世帯数の推移

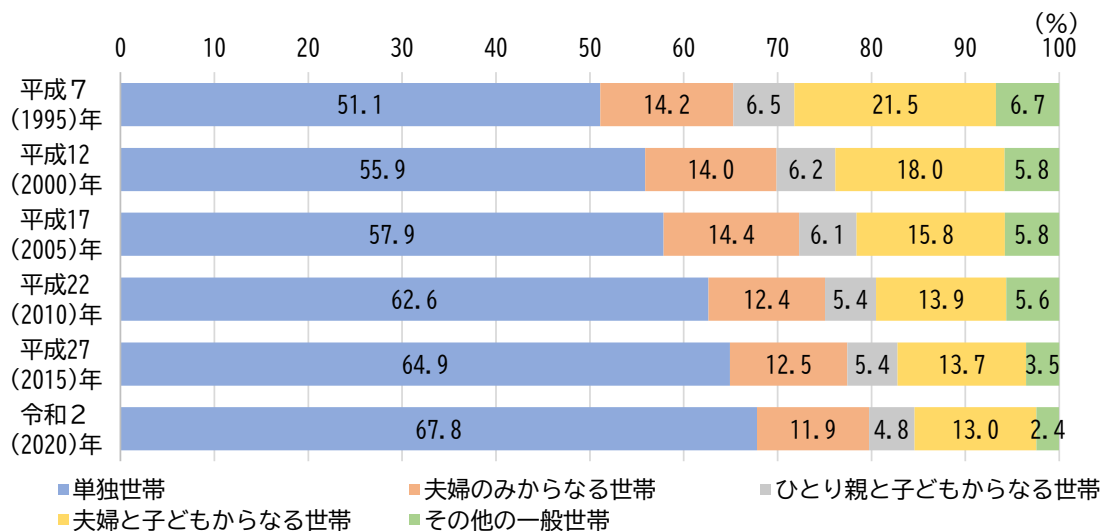


図4 新宿区の家族類型別一般世帯数割合の推移

資料：「研究所レポート 2024 新宿区の将来の姿に関する研究(1)」P13 令和7(2025)年3月
(新宿区新宿自治創造研究所)

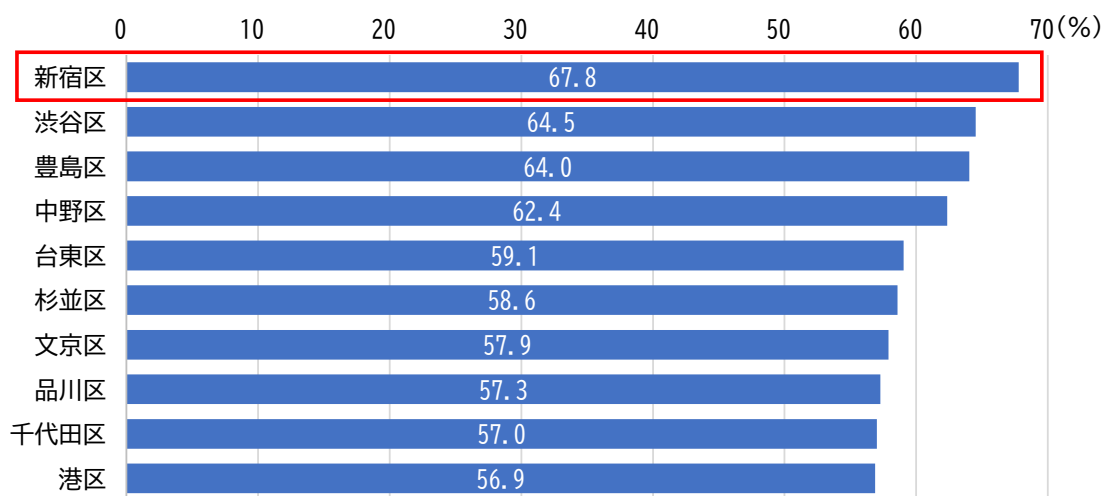


図5 単独世帯割合の高い都内の区市（上位10位まで）

資料：令和2(2020)年国勢調査(総務省統計局)

3 年齢別人口

●年齢別人口は、年少人口が約1割、生産年齢人口が約7割、高齢化率は約2割で推移。

- ・年齢別人口の推移（図6）を見ると、年少人口（0～14歳）は、ほぼ横ばいとなっていますが、総人口が増加しており、少子化は進行しています。
- ・一方で高齢者人口の内訳を見ると、前期高齢者人口は将来的に大きな変動がみられない一方、後期高齢者人口は増加傾向にあり、高齢化の進展はより高年齢層を中心に進むことが予想されます。

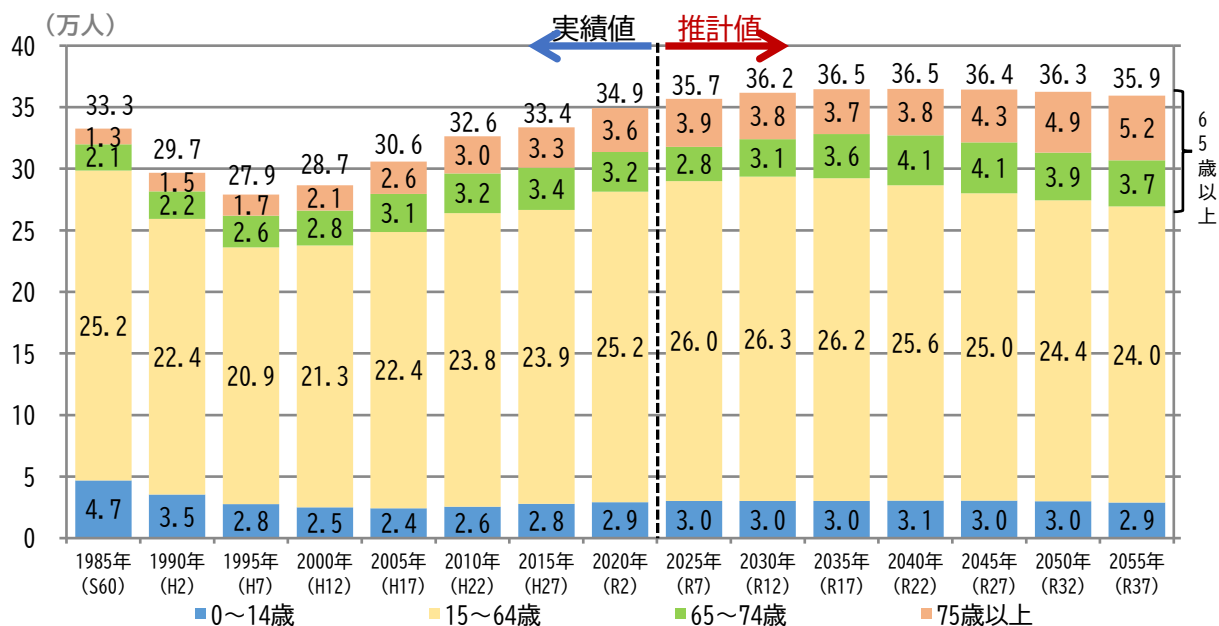


図6 新宿区の年齢別人口の推移と将来推計

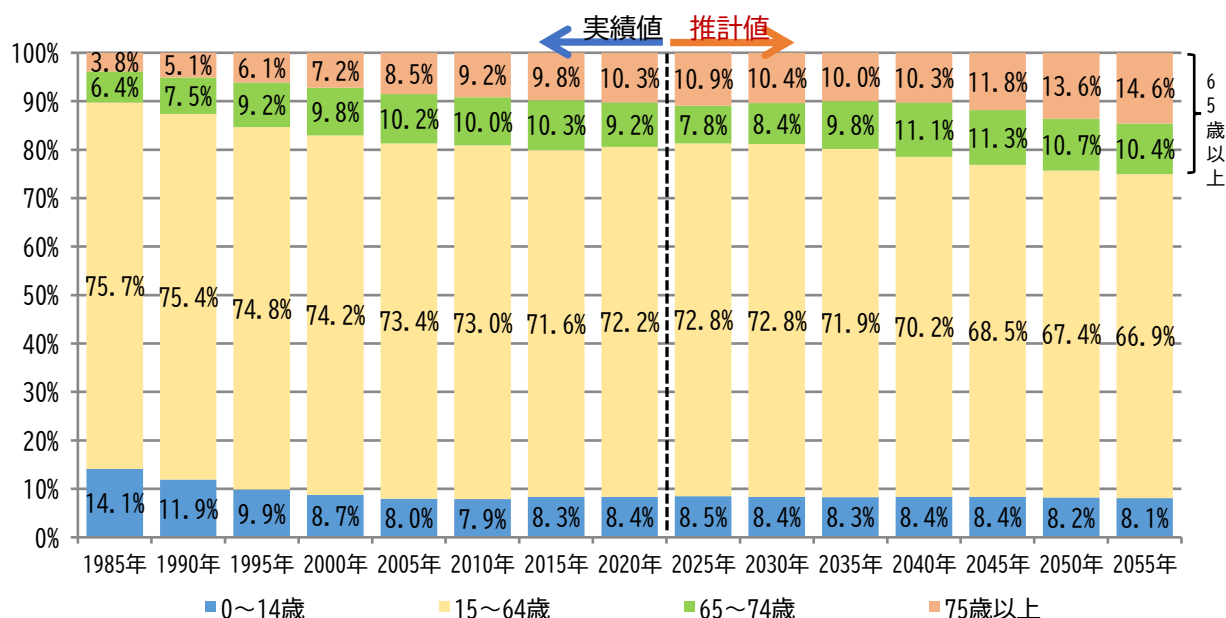


図7 新宿区の年齢別人口の割合の推移と将来推計

資料：研究所レポート 2024 新宿区の将来の姿に関する研究（1）2025（令和7）年3月（新宿区新宿自治創造研究所）

平成22（2010）年までの実績値は、年齢「不詳」の人口を男女・5歳別人口の構成比で按分して含め、平成27（2015）年と令和2（2020）年の実績値は、総務省統計局の「令和2年及び平成27年国勢調査 不詳補完結果（参考値）」による不詳補完値を使用して含めている。

図中の数値は、小数点第2位以下を四捨五入しているため、合計が小計の計と必ずしも一致しない。

4 高齢単身者人口

● 高齢単身者は増加傾向で、高齢者全体に占める割合（約 34%）は、特別区で 2 番目に高い。

- ・ 高齢単身世帯（図 8）は増加傾向で、65 歳以上の高齢者の世帯員がいる世帯全体の約 5 割を占めています。

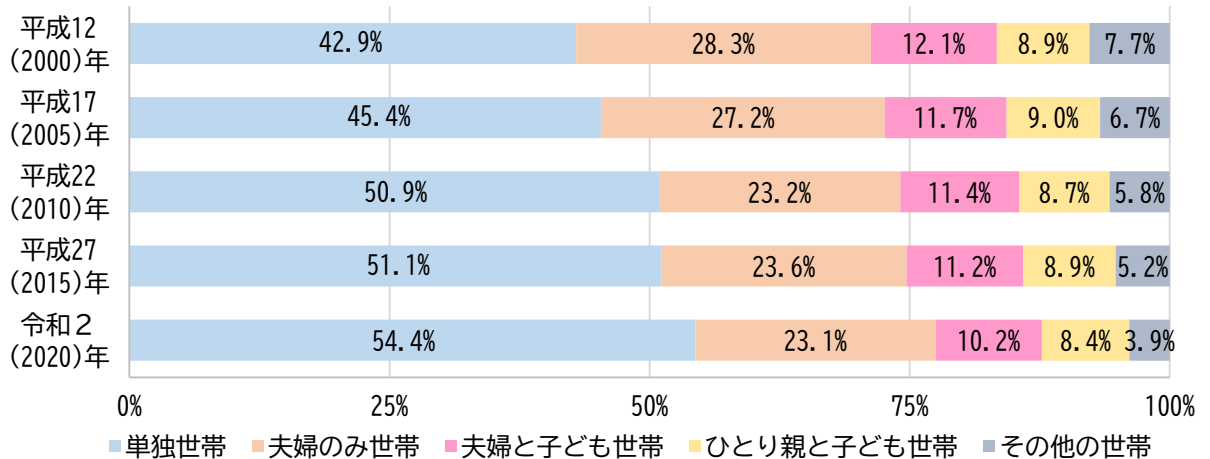


図8 新宿区の 65 歳以上の高齢者の世帯員がいる世帯の類型別割合の推移

資料：国勢調査、研究所レポート 2024 新宿区の将来の姿に関する研究（1）2025（令和7）年3月（新宿区新宿自治創造研究所）

5 単身世帯・高齢単身者の推移

- ・ 単身者割合、高齢単身者割合はいずれも増加傾向となっています。

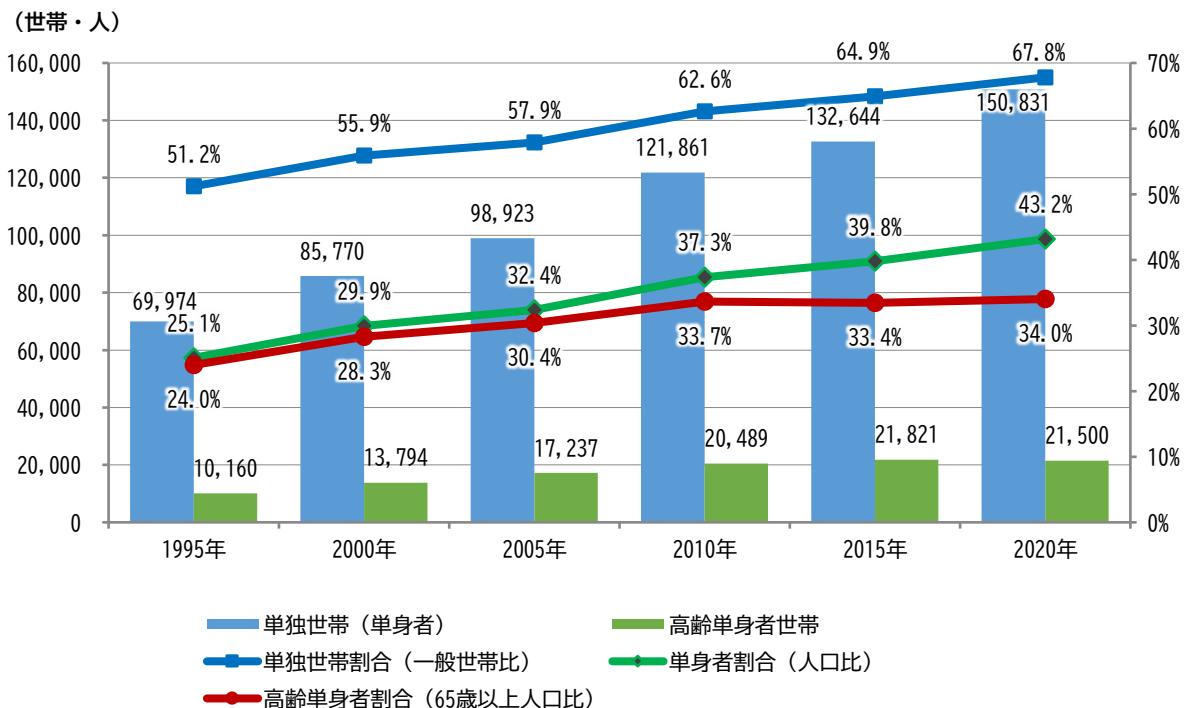


図9 単身世帯・高齢単身者の推移(1995年～2020年)

資料：研究所レポート 2022N0.1（新宿自治創造研究所）

- ・新宿区における 65 歳以上の高齢者のうち、単身者の人口割合（図 10）は 34.0%で、特別区の中では、豊島区に次いで高い水準となっています。

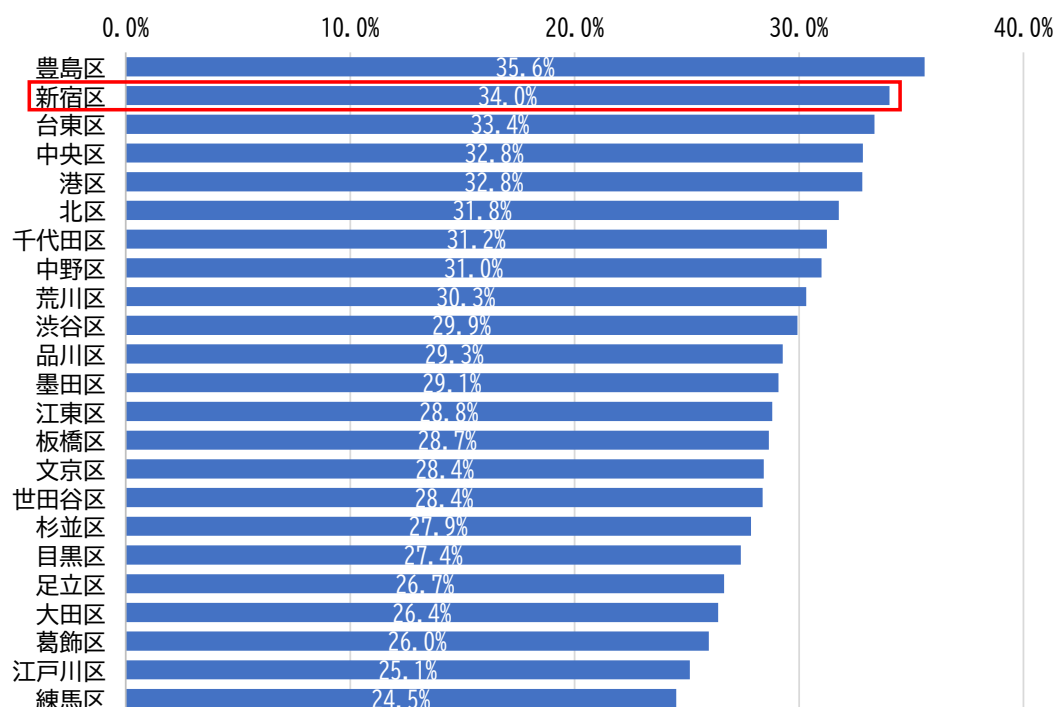


図 10 特別区の 65 歳以上の高齢者のうち単身者の人口割合

資料：令和 2（2020）年 国勢調査（総務省統計局）

- ・また、高齢単身者人口を地域別（図 11）に見ると、戸塚地域（2,941 人）が最も多く、次いで若松地域（2,811 人）、大久保地域（2,755 人）、四谷地域（2,448 人）となっています。
- ・また、高齢者人口全体に占める、高齢単身者人口の割合を見ると、戸塚地域（38.2%）が最も高く、次いで大久保地域（37.6%）、柏木地域（36.3%）の順となっています。

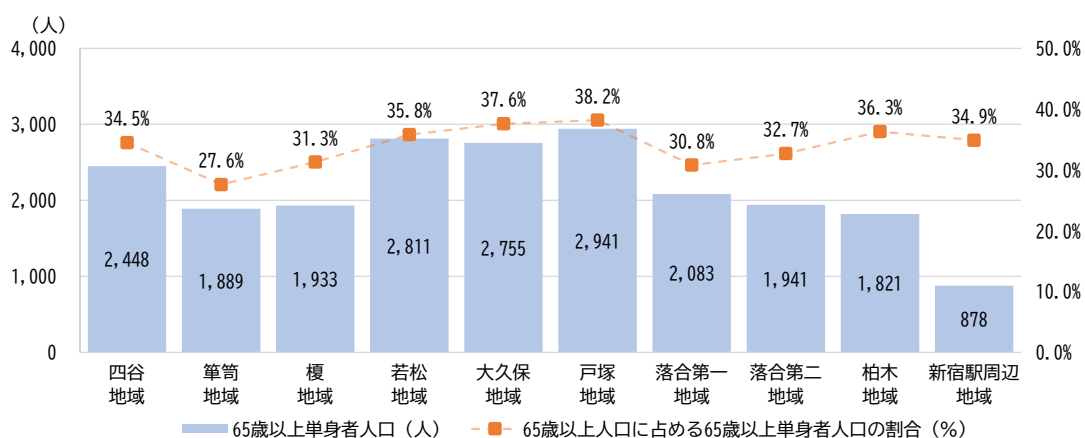


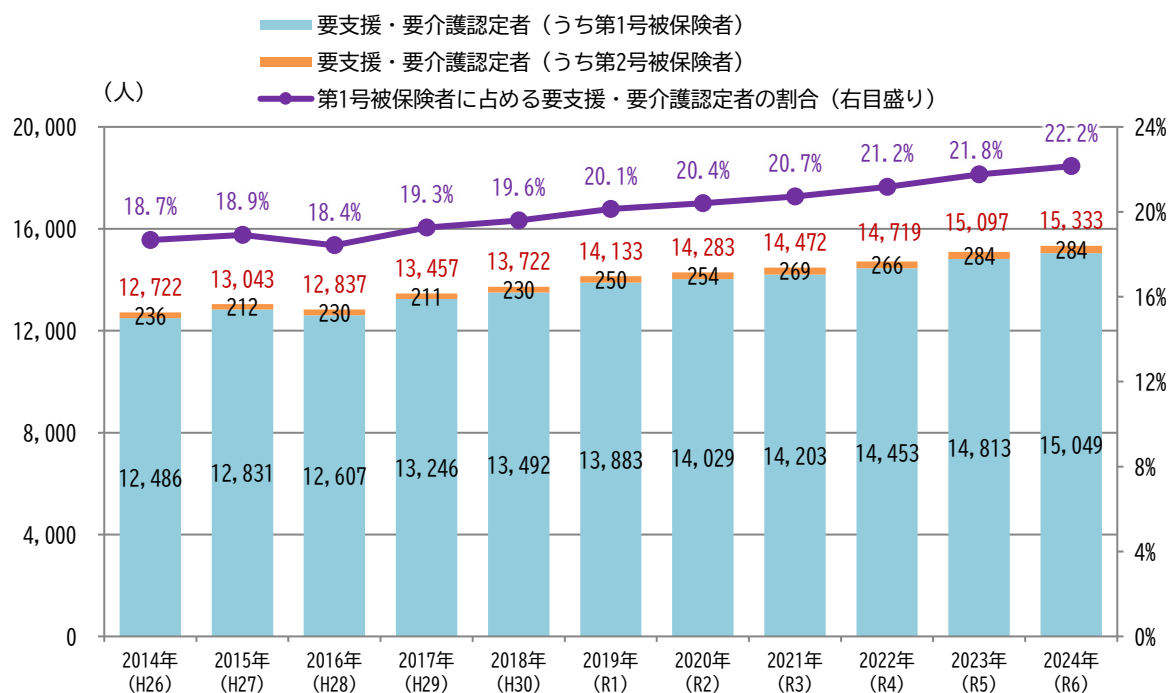
図 11 地域別の高齢単身者人口と高齢者人口全体に占める高齢単身者人口の割合

資料：国勢調査 令和 2（2020）年 小地域集計結果-新宿区の概要（新宿区新宿自治創造研究所）

6 介護保険の要支援・要介護認定者数

●介護保険の要支援・要介護認定者数は増加傾向。

- ・介護保険の要支援・要介護認定者数は、平成 29 年度（2017 年度）以降増加を続けています。
- ・第 1 号被保険者（65 歳以上人口）に占める要支援・要介護認定者の割合も増加し続けており、令和 6 年度（2024 年度）は 22.2%となっています。



※第 1 号被保険者…65 歳以上 第 2 号被保険者…40～64 歳の医療保険加入者

*認定率は、第 1 号被保険者に占める要介護認定者数（1 号+2 号）の割合

図 12 要支援・要介護認定者数・割合の推移（新宿区の概況／平成 26～令和 6 年度 各年度 3 月末現在）

資料： 研究所レポート 2025（新宿区の将来の姿に関する研究）P 6

7 子育て世帯

●子育て世帯数は増加傾向だが、その平均世帯人員は減少傾向。

- ・子育て世帯数の推移（図13）を見ると、6歳未満の子のいる世帯数、18歳未満の子のいる世帯数ともに増加傾向にあります。
- ・また、子育て世帯の平均世帯人員の推移を見ると、平成17（2005）年から平成27（2015）年にかけて減少傾向が見られ、平成27（2015）年から令和2（2020）年にかけては横ばいとなっています。

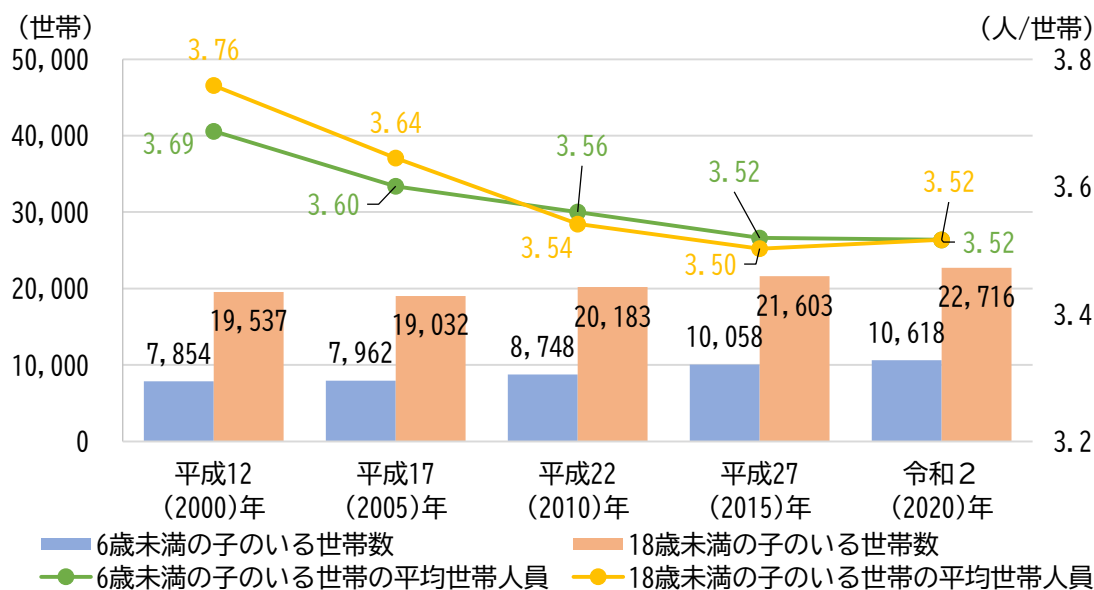


図13 子育て世帯の推移（世帯数・平均人員）

資料：国勢調査（総務省統計局）

●共働き世帯は、年々増加。

- ・夫婦の就業状況は、「夫・妻とも就業（共働き）」の世帯が年々増加する一方で、「夫が就業、妻が非就業」の世帯は年々減少しています。

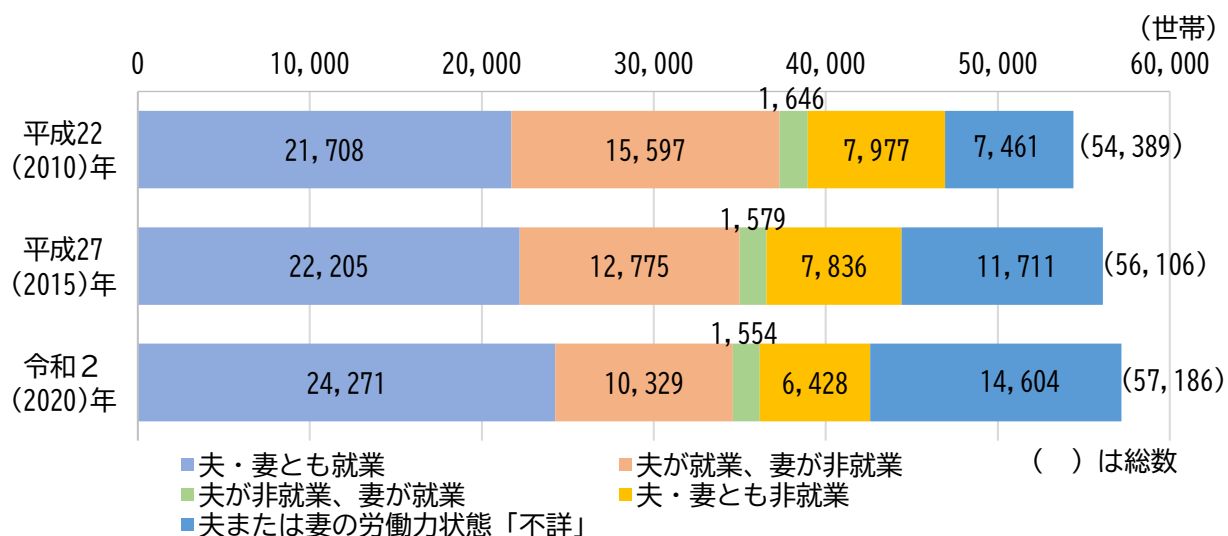


図14 夫婦の就業・非就業別夫婦のいる一般世帯数の推移

資料：2020年国調レポート1（抜粋）

8 「子育て」を取り巻く区の状況

- ・新宿区の保育園、子ども園、認証保育所の総利用児童数は令和2年度（2020年度）まで増加し続け、7,312人となりました。令和3年度（2021年度）以降は減少に転じ、令和7年度（2025年度）には6,554人となっています。

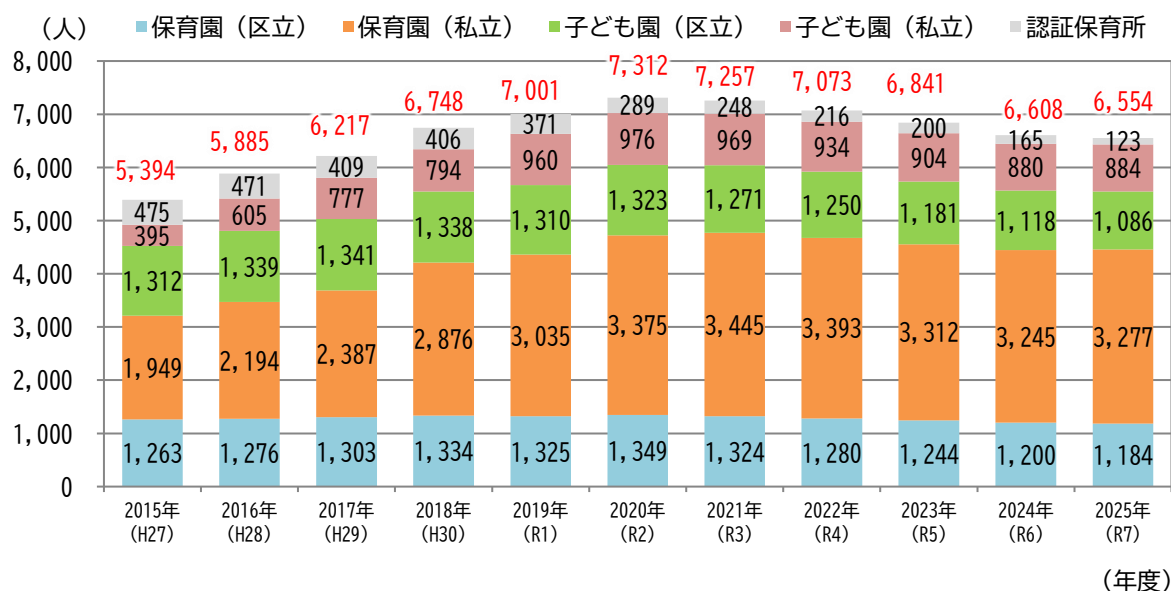


図15 保育園・子ども園・認証保育所の利用児童数の推移

（新宿区の概況）（平成27～令和7年度 各年度4月1日現在）

資料：研究所レポート2025（新宿区の将来の姿に関する研究）P8

- ・新宿区の区立小学校児童数は令和6年度（2024年度）には10,000人に達しましたが、令和7年度（2025年度）は9,920人と減少しました。区立中学校の生徒数は横ばいで2,500～2,800人台を推移しています。

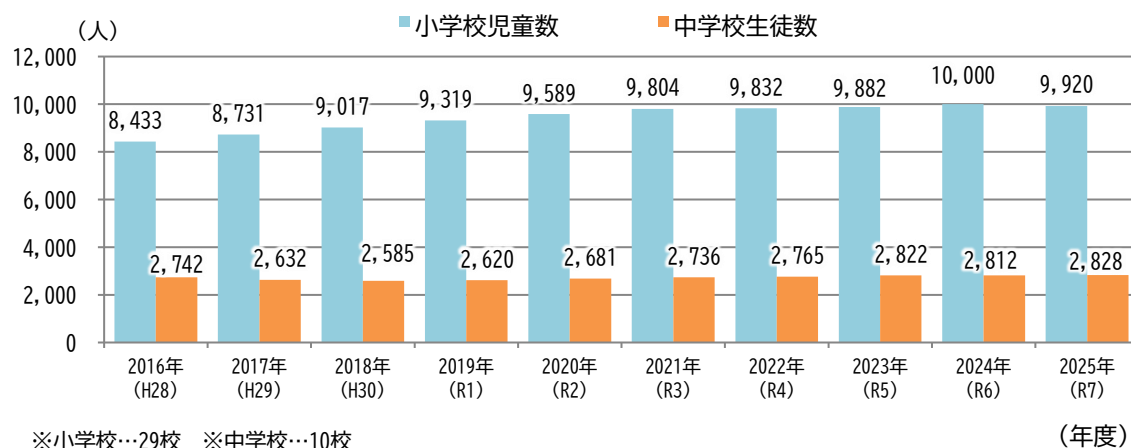


図16 区立小・中学校の児童・生徒数の推移

（新宿区の概況）（平成28～令和7年度 各年度5月1日現在）

資料：研究所レポート2025（新宿区の将来の姿に関する研究）P10

- ・「新宿区は、子育てしやすいまちだと思いますか」の設問に対し、「子育てしやすいまちだと思う」と回答した人の割合は就学前児童保護者、小学生保護者、中学生保護者のいずれにおいても平成25年度（2013年度）から平成30年度（2018年度）にかけては上昇し、平成30年度（2018年度）から令和5年度（2023年度）にかけては低下しています。

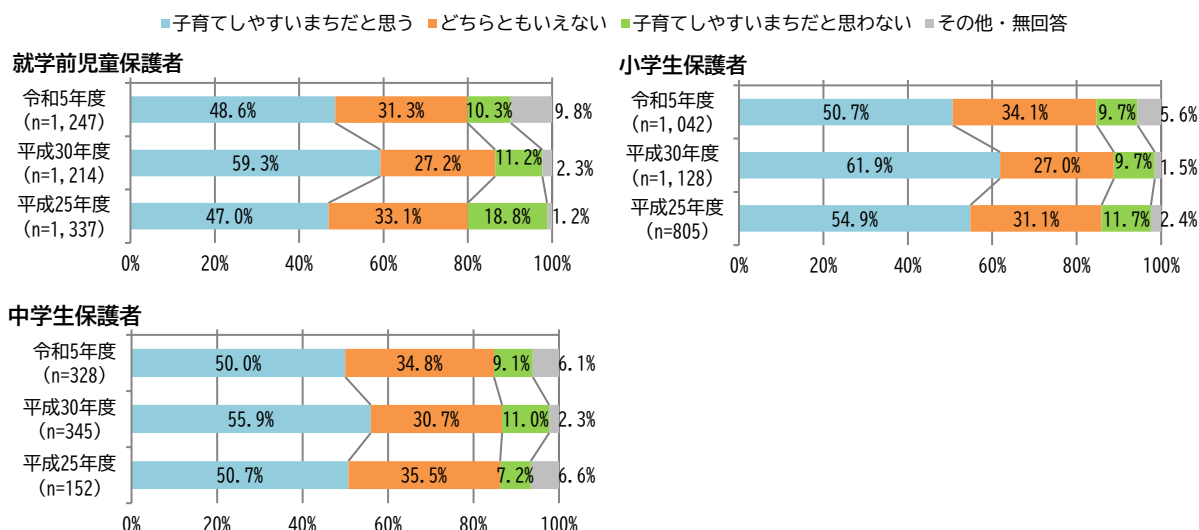


図 17 新宿区の子育てのしやすさ
 (子ども・子育て支援に関する調査)
 (平成25・30・令和5年度 就学前児童保護者・小学生保護者・中学生保護者)
 資料：研究所レポート 2025 (新宿区の将来の姿に関する研究) P9

- ・新宿区が「子育てしやすいまちだと思う」と回答した保護者がその理由として挙げたことは、「交通機関が便利である」が73.4%で最も高く、「住環境が良い」「公園や児童館など子どもの遊び場が多い」「保育サービスが充実している」が続きます。「住環境が良い」は46.2%となりました。

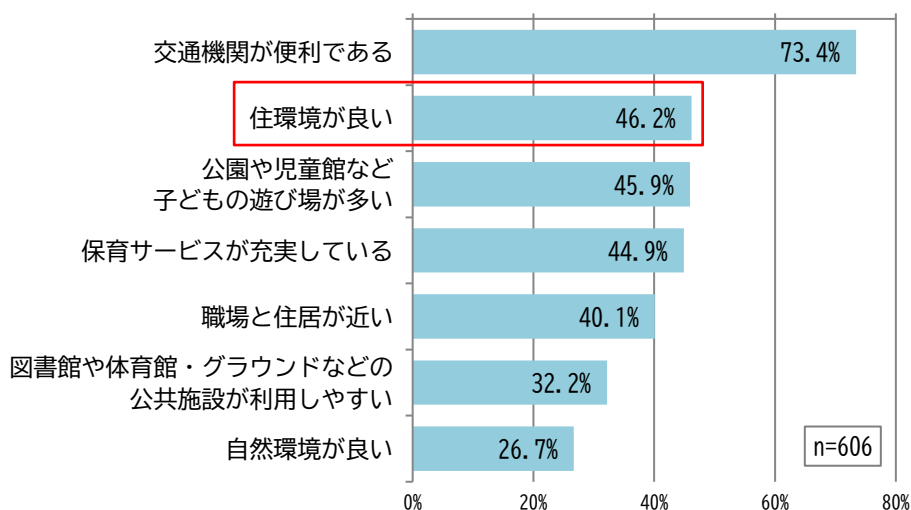


図 18 子育てしやすいと思う理由
 (子ども・子育て支援に関する調査／令和5年度 就学前児童保護者 上位回答)
 資料：研究所レポート 2025 (新宿区の将来の姿に関する研究) P9

- ・「子育てしやすいと思わない」と回答した保護者がその理由に挙げたことは、「公園や児童館など子どもの遊び場が少ない」が49.6%で最も高く、「保育サービスが充実していない」「自然環境が良くない」「事故や犯罪の危険が多い」が続きます。「住環境が良くない」は27.9%となりました。

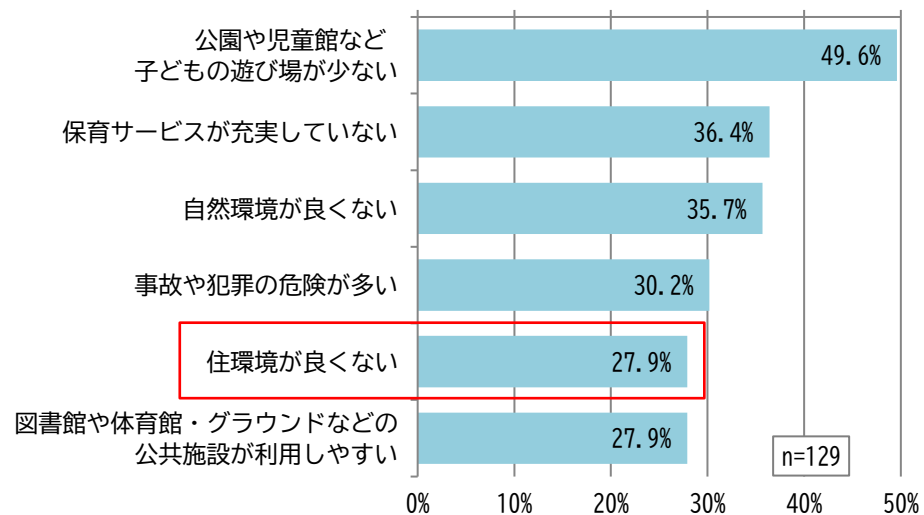


図 19 子育てしやすいと思わない理由
(子ども・子育て支援に関する調査／令和5年度 就学前児童保護者 上位回答)
資料：研究所レポート 2025（新宿区の将来の姿に関する研究）P9

- ・定住・転出意向は、「ずっと住みたい」「できれば住みたい」をあわせた《定住意向》が8割台半ば近くを占めています。
- ・一方で、「住まい周辺の環境が悪くなってきたから」「家賃・地代が高いから」といった理由での転出希望が見られます。

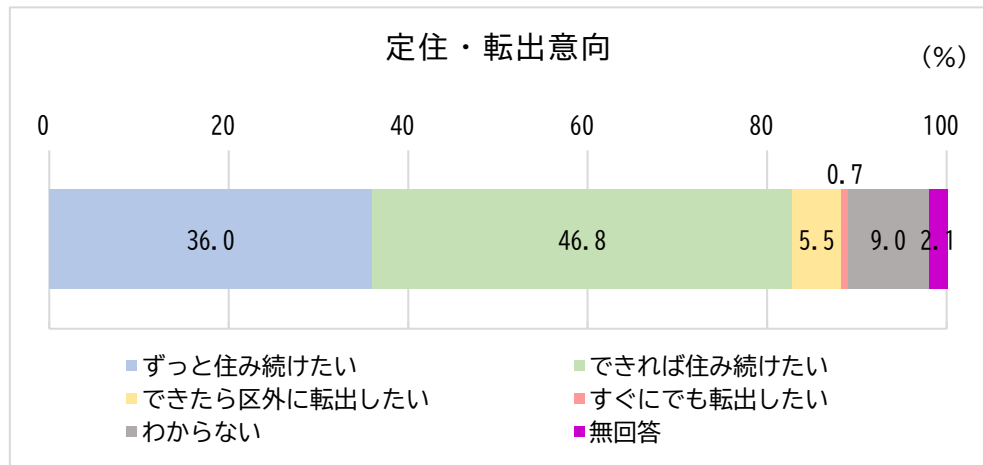


図 20 定住・転出意向

資料：区民意識調査

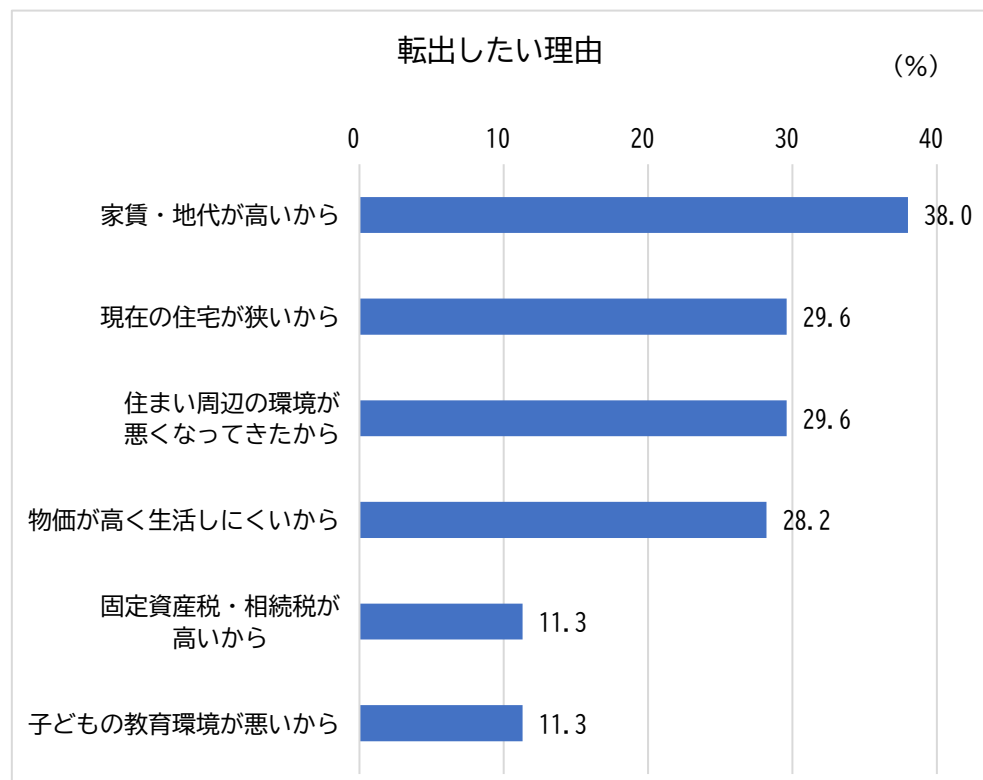


図 21 転出したい理由

資料：区民意識調査

9 外国人人口

●外国人人口は増加傾向。大久保、戸塚、柏木地域は外国人人口割合が2割超を占める。

- ・新宿区全体での外国人人口の推移（図 22）を見ると、増加傾向が見られます。
- ・また、新宿区全体での外国人人口の増加率は、令和 3（2021）年と令和 4（2022）年に約 1 割減となりましたが、その後はプラスに転じ、近年（令和 5（2023）年～令和 8（2026）年）は約 7～10%と高い増加率で推移しています。
- ・令和 8（2026）年における新宿区内の外国人人口（図 24）を地域別に見ると、大久保地域（11,447 人）が最も多く、次いで戸塚地域（8,629 人）、柏木地域（6,418 人）となっています。
- ・また、地域人口に占める外国人人口の割合を見ると、箆笥地域（5.8%）が最も少なく、次いで四谷地域（7.6%）、落合第二地域（8.6%）となっています。

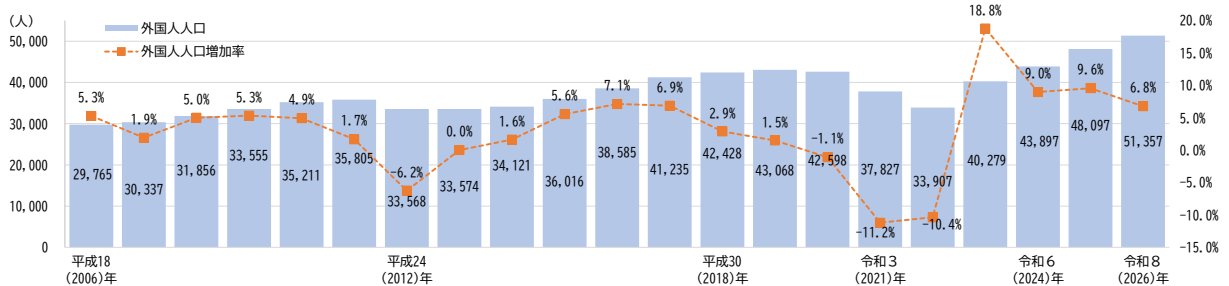


図 22 外国人人口と外国人人口増加率の推移

資料：平成 30（2018）年から令和 8（2026）年の値：住民基本台帳人口（各年 1 月 1 日時点）外国人住民国籍別男女別人口（新宿区地域コミュニティ課）
平成 29（2017）年から令和 2（2020）年の値：新宿区住宅マスタープラン（平成 30 年 1 月）P10

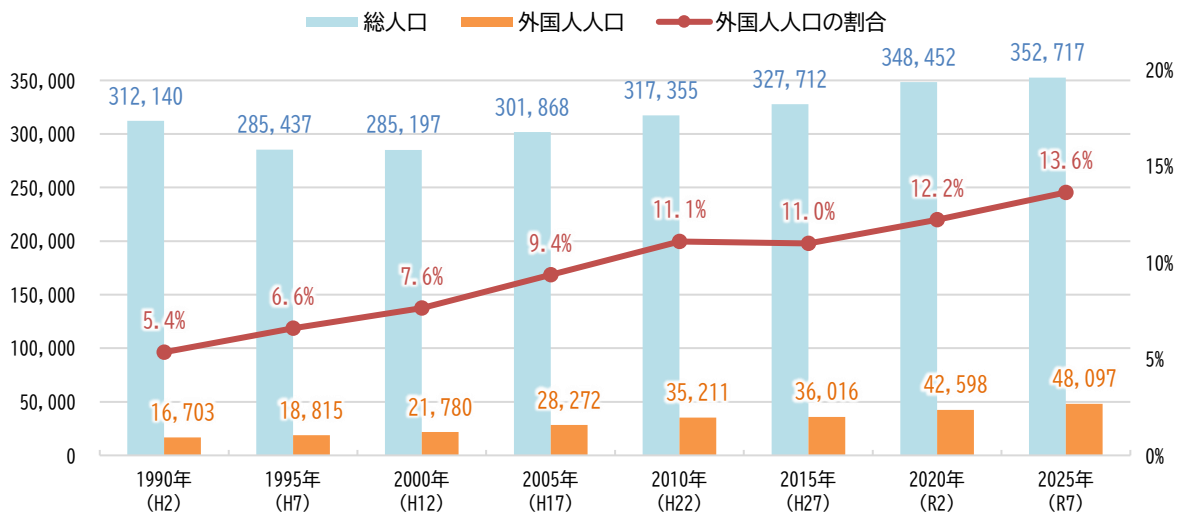


図 23 総人口における外国人人口の割合の推移

（各年 1 月 1 日現在／新宿区『住民基本台帳』を基に作成）

資料：研究所レポート 2024（新宿区の将来の姿）P8 を基に作成

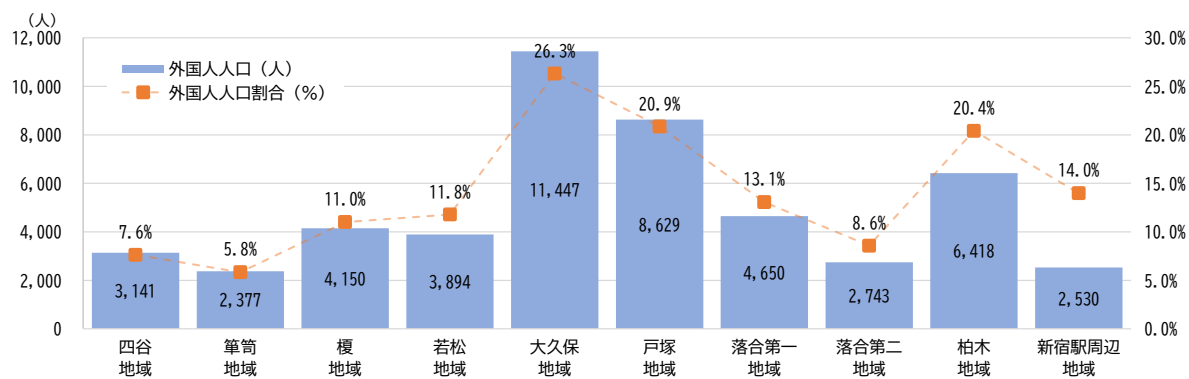


図 24 地域別外国人人口と外国人人口割合
資料：特別出張所別人口と認定者数 令和 8（2026）年 4 月 1 日現在（新宿区）

10 人口動態・人口移動

◆出生数・死亡数と自然増減 日本人（1985 年～2023 年）

- ・出生数は、平成 17（2005）年以降の増加傾向から平成 29（2017）年の 2,606 人を境に、減少傾向となっています。
- ・死亡数は、平成 17 年以降の増加傾向が続いており、令和 4（2022）年には 3,106 人となっています。今後も高齢化の進行に伴い増加傾向が続くことが予想されます。

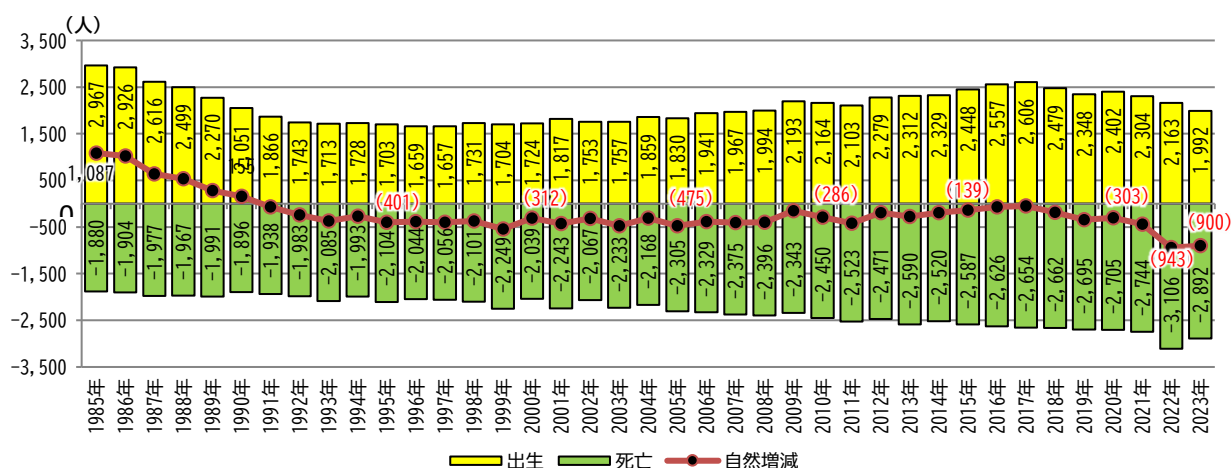


図 25 出生数・死亡数と自然増減 日本人（1985 年～2023 年）

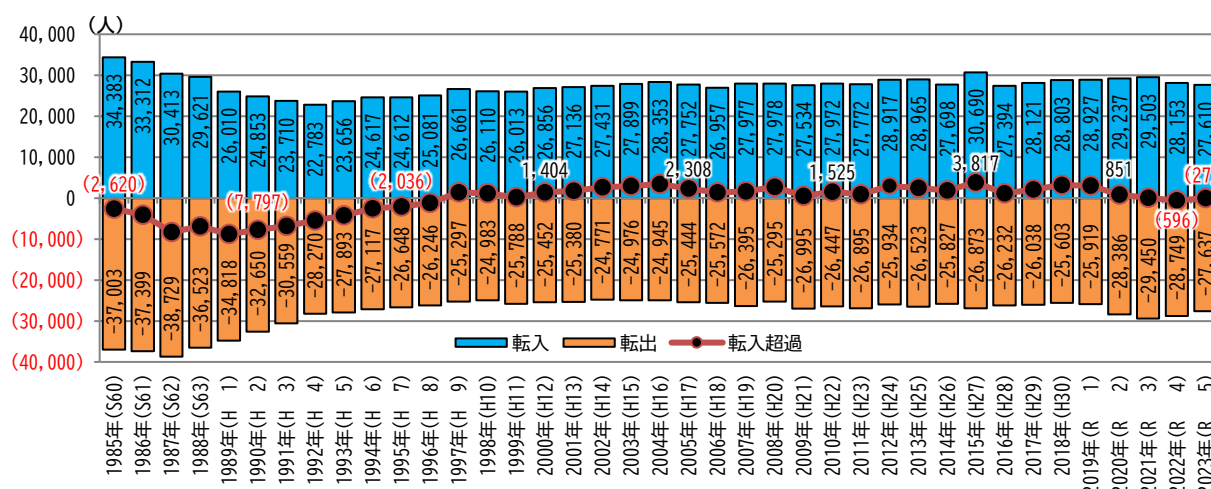
※出生数・死亡数と自然増減 日本人（1985 年～2023 年）

（厚生労働省，東京都保健医療局『人口動態統計』を基に作成）

資料：研究所レポート 2024（新宿区の将来の姿）P27 を基に作成

◆転入数と転出数（日本人）

- ・人口が減少から増加に転じた平成 9（1997）年以降、転入数は 2.6 万人から 3.0 万人台で推移し、転出数は 2.4 万人台から 2.9 万人台で、ほぼ横ばいに推移しています。なお、令和 4（2022）年から転出数が転入数を上回り社会減（転出超過）となっています。



転入数・転出数と社会増減 日本人（1985 年～2023 年）

図 26 転入数と転出数（日本人）

（新宿区『新宿区の統計』を基に作成）

資料：研究所レポート 2024（新宿区の将来の姿）P28 を基に作成

◆年齢5 歳別転入・転出・転入超過人口

- ・日本人は転入・転出とも 25 ～ 29 歳を中心に、20 代、30 代で多く、また転入超過は 20 ～ 24 歳を中心に 15 ～ 29 歳で多くなっています。
- ・外国人は転入・転出とも 20 ～ 24 歳を中心に、20 代、30 代前半で多く、また転出超過は 20 ～ 24 歳を中心に 15 ～ 34 歳で多くなっています。

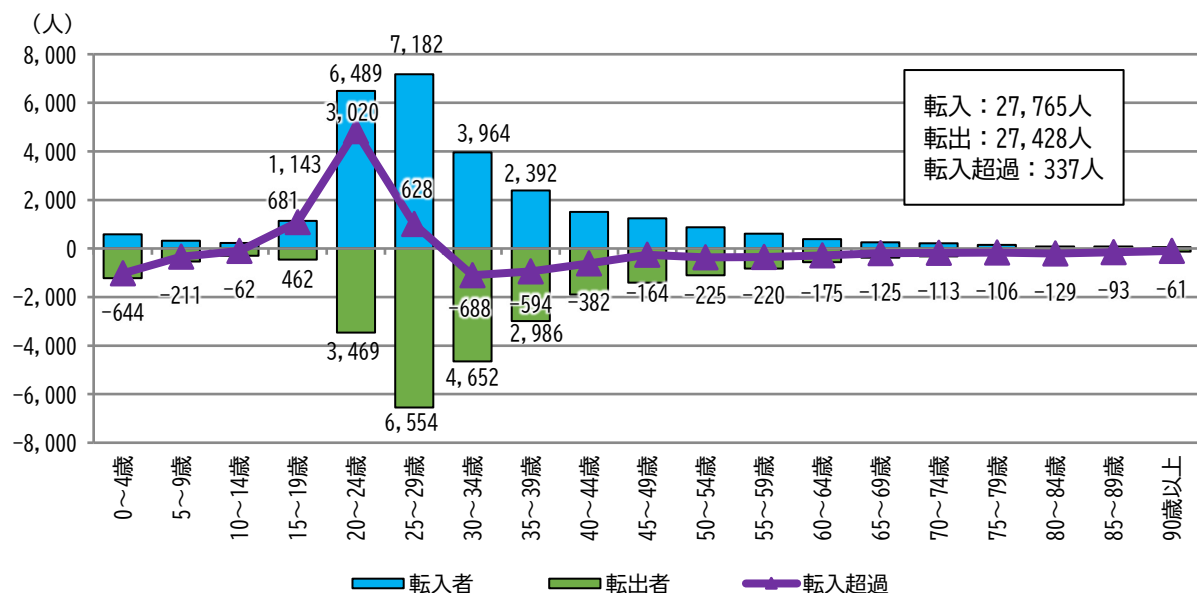


図 27 年齢5 歳別転入・転出・転入超過人口（日本人（2023 年））

（総務省統計局『住民基本台帳人口移動報告』を基に作成）

資料：研究所レポート 2024（新宿区の将来の姿）P31 を基に作成

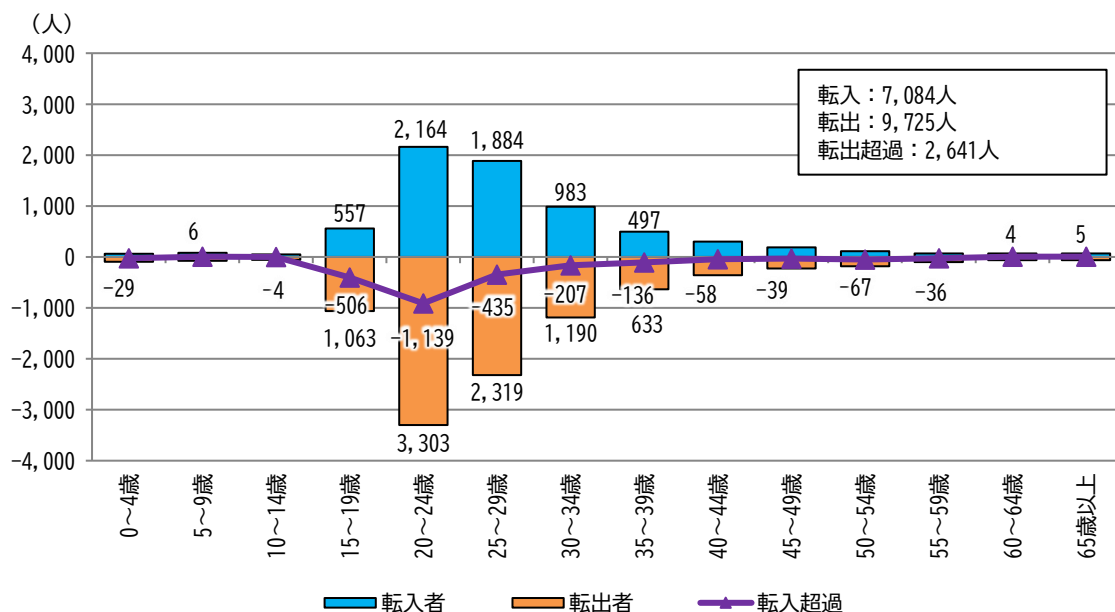


図 28 年齢5 歳別転入・転出・転入超過人口（外国人（2023 年））

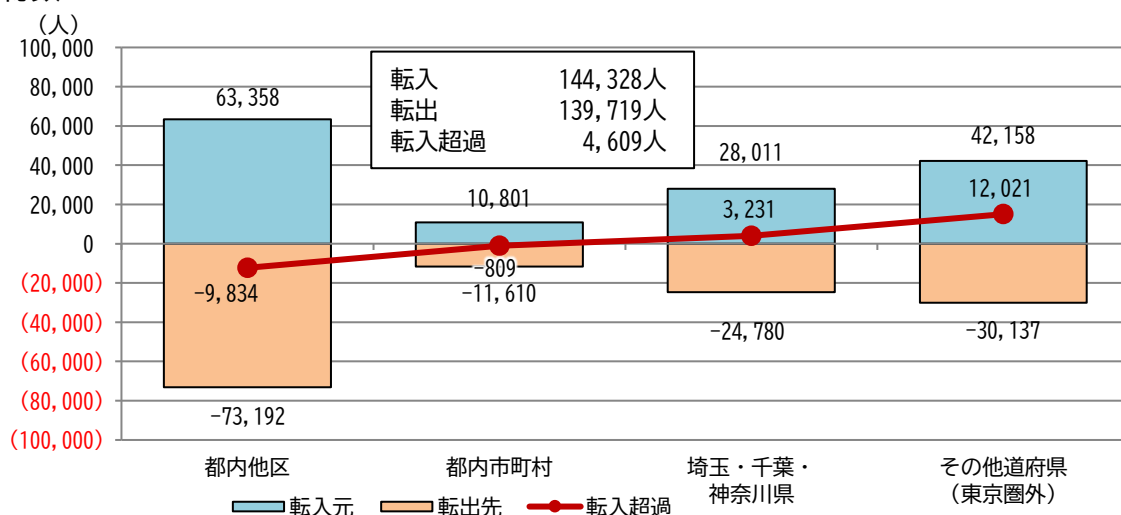
（総務省統計局『住民基本台帳人口移動報告』を基に作成）

資料：研究所レポート 2024（新宿区の将来の姿）P31 を基に作成

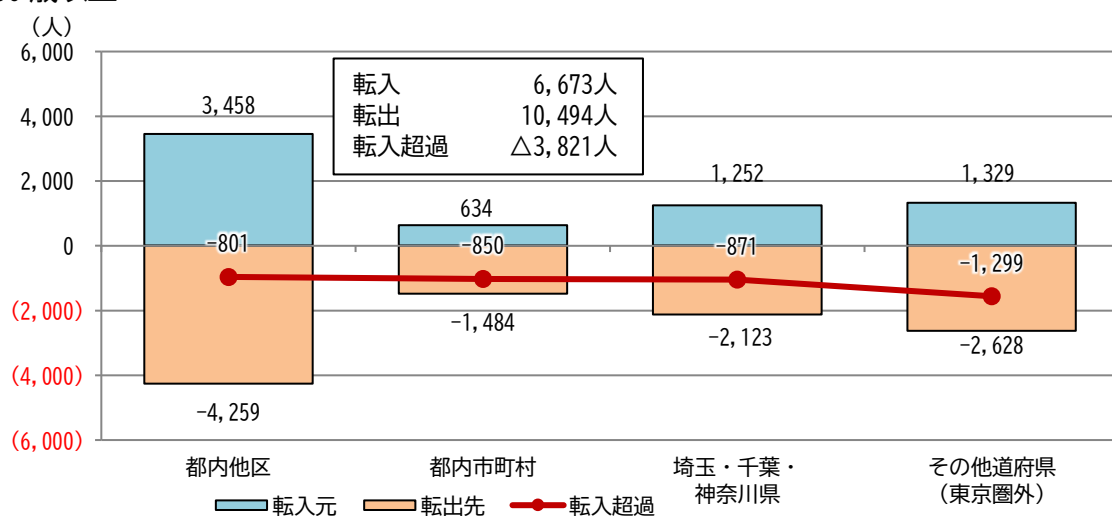
◆移動人口の転入元・転出先地域

- ・総数では転入元・転出先とも都内他区が最も多いものの、転出超過になっています。一方、埼玉・千葉・神奈川県や、その他道府県（東京圏外）では転入超過となっており、新宿区の人口増加は他県からの転入超過によって成り立っています。
- ・60 歳以上に限ると、その他道府県（東京圏外）を含めたすべての地域に対して転出超過になっています。

<総数>



<60 歳以上>



注) 令和元 (2019) 年～令和 5 (2023) 年の 60 歳以上の転入元・転出先地域については、年齢 10 歳別移動人口に外国人が含まれた公表数値となっているため、日本人・外国人の合計となる。

図 29 移動人口の転入元・転出先・転入超過地域 _日本人 (2019 年～2023 年の合計)
(総務省統計局『住民基本台帳人口移動報告』を基に作成)

資料: 研究所レポート 2024 (新宿区の将来の姿) P31 を基に作成

◆移動人口の転入元・転出先と転入超過・転出超過の多い市区町村

資料：研究所レポート 2024（新宿区の将来の姿）P32

- ・令和5（2023）年における新宿区への転入元、新宿区からの転出先ともに中野区（転入元1,403人、転出先1,694人）が最も多く、豊島区、渋谷区、文京区、港区などの近接区と、世田谷区、杉並区、練馬区などの新宿区より西側の区で多く、横浜市や川崎市などの近隣県の政令指定都市でも多くなっています。
- ・また、転入元も転出先も同様の傾向がみられ、平成25（2013）年から令和5年の間で、傾向は変化していません。
- ・転入超過は、横浜市や千葉市の近隣県の政令指定都市、仙台市や名古屋市などの東京圏外の政令指定都市で多くなっています。また、転出超過は都内22区が多く、平成25年から令和5年の間で、傾向は変化していません。

◆男女・年齢10歳別移動人口の転入元・転出先の多い市区町村

資料：研究所レポート 2024（新宿区の将来の姿）P33

- ・令和5（2023）年における新宿区への転入元、新宿区からの転出先ともに、男性は中野区（10～19歳の豊島区を除く）が最も多く、女性も中野区（10～19歳と50～59歳の豊島区を除く）が多くなっています。なお、平成25（2013）年から令和5年の間で、傾向は変化していません。
- ・男女ともに、20～29歳では横浜市から新宿区への転入が多くなっています。

11 居住期間

◆居住期間

- ・総人口のうち、居住期間が「1年未満」と「1年以上5年未満」の合計の＜5年未満＞の割合は、平成22（2010）年の33.1%から令和2（2020）年の34.2%となり、この10年間（2010 → 20 年）でやや上昇しており、全体の1/3 以上を占めています。
- 一方、「20 年以上」の割合は、平成22（2010）年の26.5%から令和2年の24.0%と低下しています。
- ・居住期間割合を年齢区分別（令和2年）でみると、居住期間は年齢とともに長くなり、若年層（15 ～ 39 歳）では＜5年未満＞が61.8%となっているのに対して、高齢者層（65 歳以上）では「20 年以上」と「出生時から」の合計が63.8%となっています。

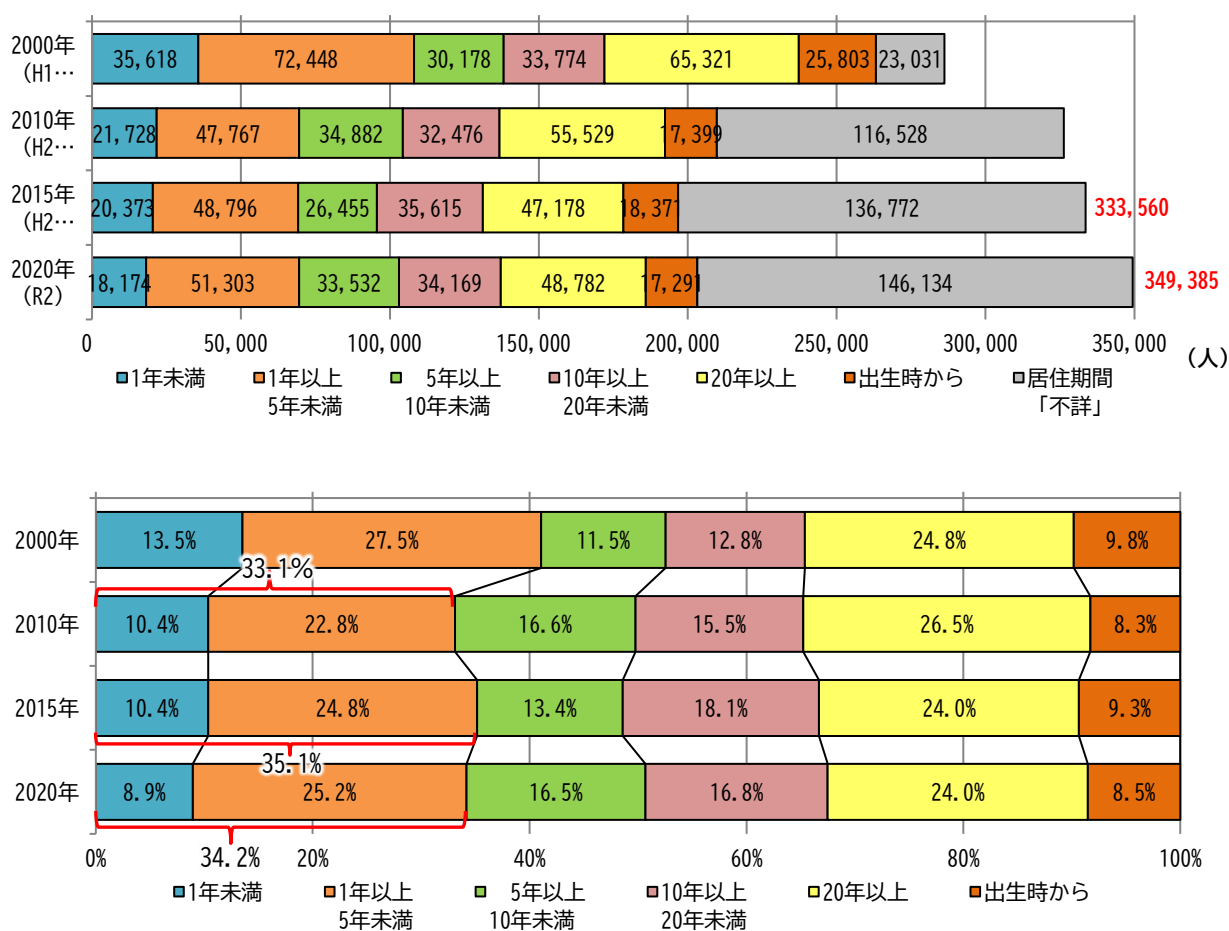
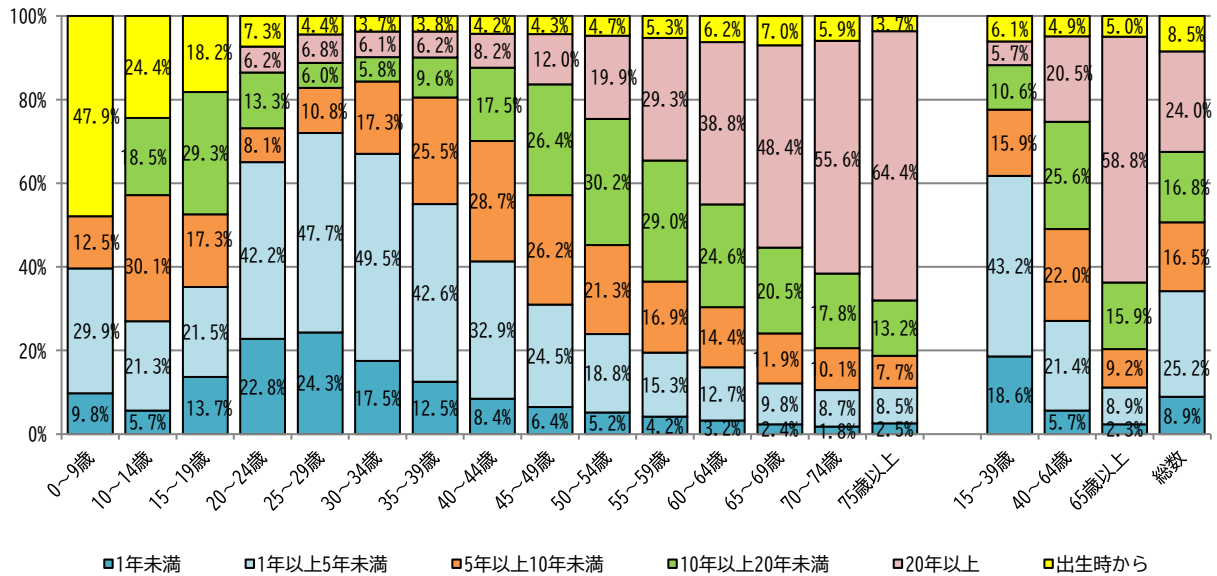


図 30 居住期間別人口と割合の推移（2000 年～2020 年）

（総務省統計局『国勢調査』を基に作成）

資料：研究所レポート 2024（新宿区の将来の姿） P34

<令和2（2020）年>



<平成22（2010）年>

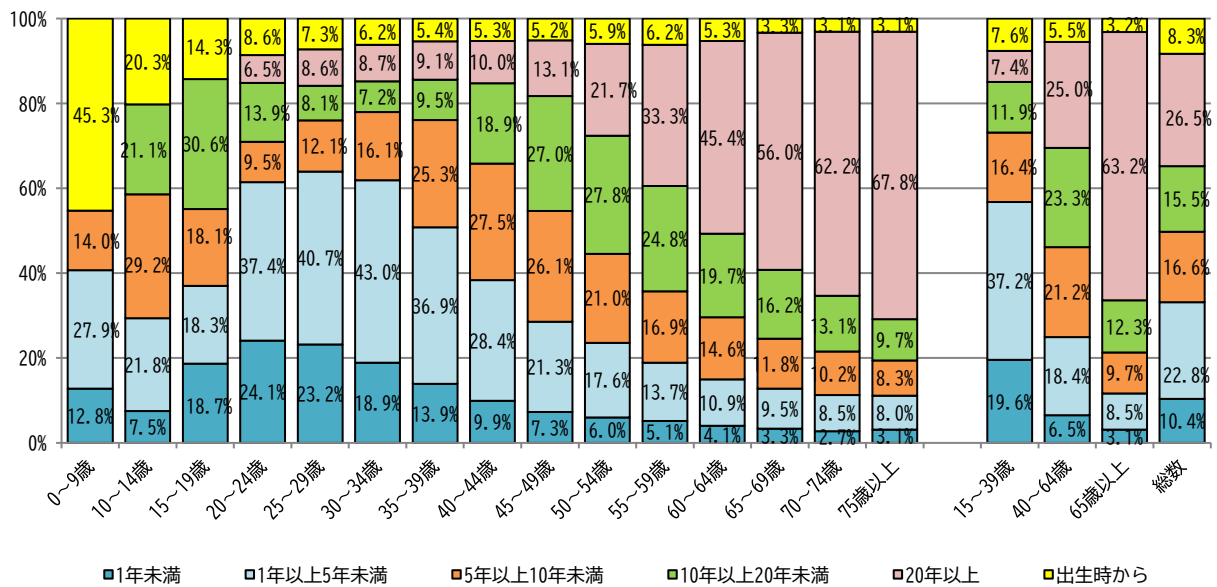


図 31 年齢区分別居住期間割合の推移（2010 年・2020 年）

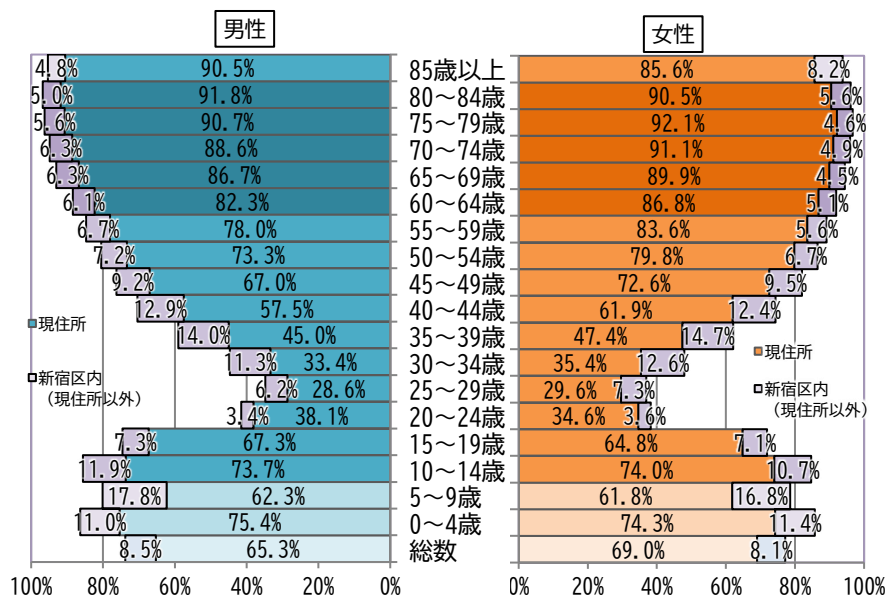
（総務省統計局『国勢調査』を基に作成）

資料：研究所レポート 2024（新宿区の将来の姿）P34

12 定住率

◆定住率

- ・新宿区の令和2（2020）年における定住率は、男性 65.3%、女性 69.0%となっています。年齢別では、25 ～ 29 歳の男女の定住率（男性：34.8%、女性：36.9%）が最も低く、男性は 80 ～ 84 歳（96.8%）、女性は 75 ～ 79 歳（96.7%）において最も定住率が高くなっています。
- ・なお、現住所以外で区内に定住している比率としては、5 ～ 9 歳（男性：17.8%、女性：16.8%）が高く、小学校入学前に区内転居していると推測されます。
- ・他区と比較すると、新宿区の定住率は 43.1%であり、千代田区、港区に次いで、3 番目に低くなっています。



注）定住率は、5年間現住所または区内に居住している区民の割合である。

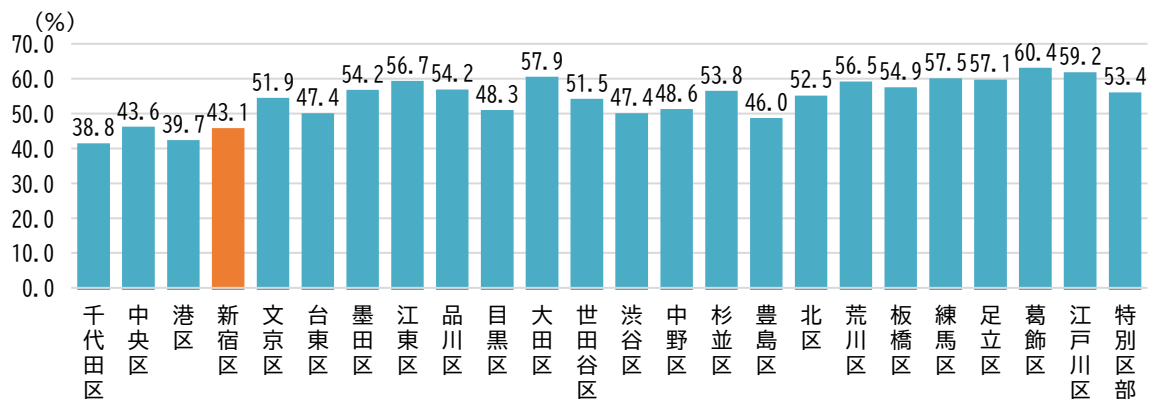
注）0 ～ 4歳は、出生後にふだん住んでいた場所による。

注）5年前の常住市区町村「不詳」が男性 54 人、女性 72 人と移動状況「不詳」が男性 78,682 人、女性 67,336 人いる。

図 32 定住率の状況 _ 新宿区 (2020 年 10 月 1 日現在)

(総務省統計局『国勢調査』を基に作成)

資料：研究所レポート 2024 (新宿区の将来の姿) P34



注）定住率は、年齢5歳以上で、5年間現住所に居住している区民の割合である。

注）割合は分母の総数に5年前の常住市区町村「不詳」と移動状況「不詳」を含めて算出している。

図 33 定住率の状況 _ 特別区との比較 (2020 年 10 月 1 日現在)

(総務省統計局『国勢調査』を基に作成)

資料：研究所レポート 2024 (新宿区の将来の姿) P34

13 世帯の年間収入階級（6区分）別世帯数割合

- ・子育て世帯の年間収入を見てみると、夫婦と子供から成る世帯のうち、持ち家の世帯では「700万円～1,000万円未満」と「1,000万円～1,500万円未満」が22.1%と最も多く、次いで「1,500万円以上」が20.0%となっています。
- ・また、男親又は女親と子供から成る世帯のうち、貸家の世帯では「300万円未満」が32.3%と最も多く、次いで「300万円～500万円」が22.8%となっています。

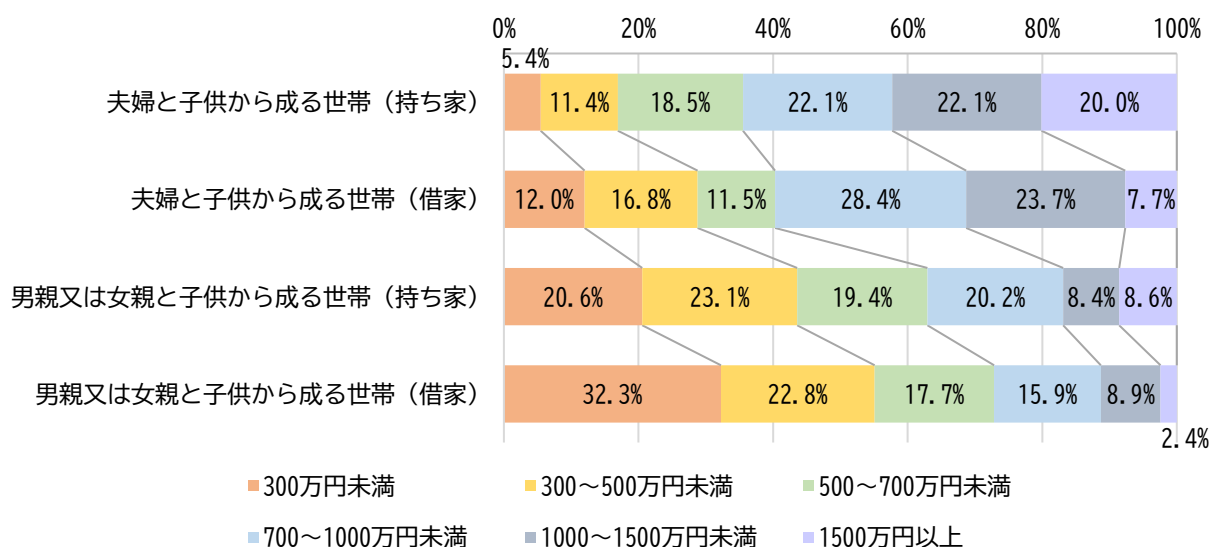


図 34 世帯の年間収入階級（6区分）別世帯数割合

資料：令和5年 住宅・土地統計調査（総務省統計局）

14 障害者手帳所持者

●障害者手帳所持者数は増加傾向。種類別では身体障害者手帳所持者数が過半を占める。

- ・新宿区の障害者手帳所持者数の推移（図 35）を見ると、所持者数は増加傾向にあります。
- ・また、令和 7（2025）年の障害者手帳所持者数を手帳の種類別に見ると、身体障害者手帳所持者数（10,784 人）が全体の半分以上で最も多く、次いで精神障害者保健福祉手帳所持者数（4,703 人）、療育手帳所持者数（1,959 人）の順となっています。
身体障害者手帳の所持者は横ばいとなっていますが、愛の手帳（知的障害者）と精神障害者保健福祉手帳の所持者は増加傾向にあります。

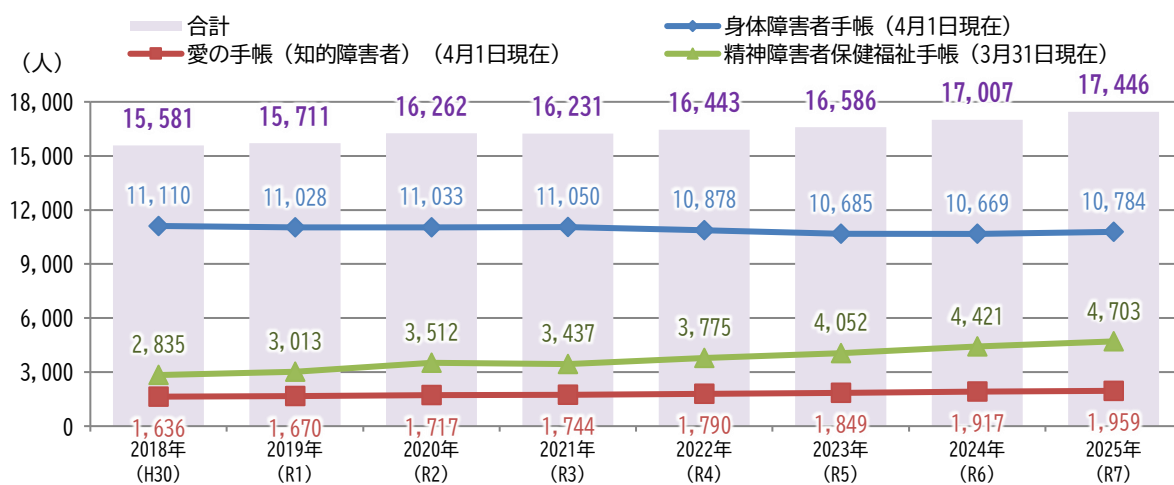


図 35 障害者手帳所持者数の推移

資料：令和 3（2021）年から令和 5（2023）年の値：新宿区障害者計画（令和 6 年 3 月）P 8、9（新宿区福祉部障害者福祉課）
令和 6（2024）年から令和 7（2025）年の値：研究所レポート 2025 新宿区の将来の姿に関する研究（2）P 7（新宿区新宿自治創造研究所）

15 障害者が地域で安心して暮らしていくために重要な施策

- ・障害者が地域で安心して暮らしていくために重要な施策としては、「経済的支援の充実」が 20.7%で最も高く、「相談支援体制の充実」「医療に関するサービスの充実」と続きます。「障害者向けの住まいの確保、居住支援の充実（住まい探しなど）」は、9.6%となっています。

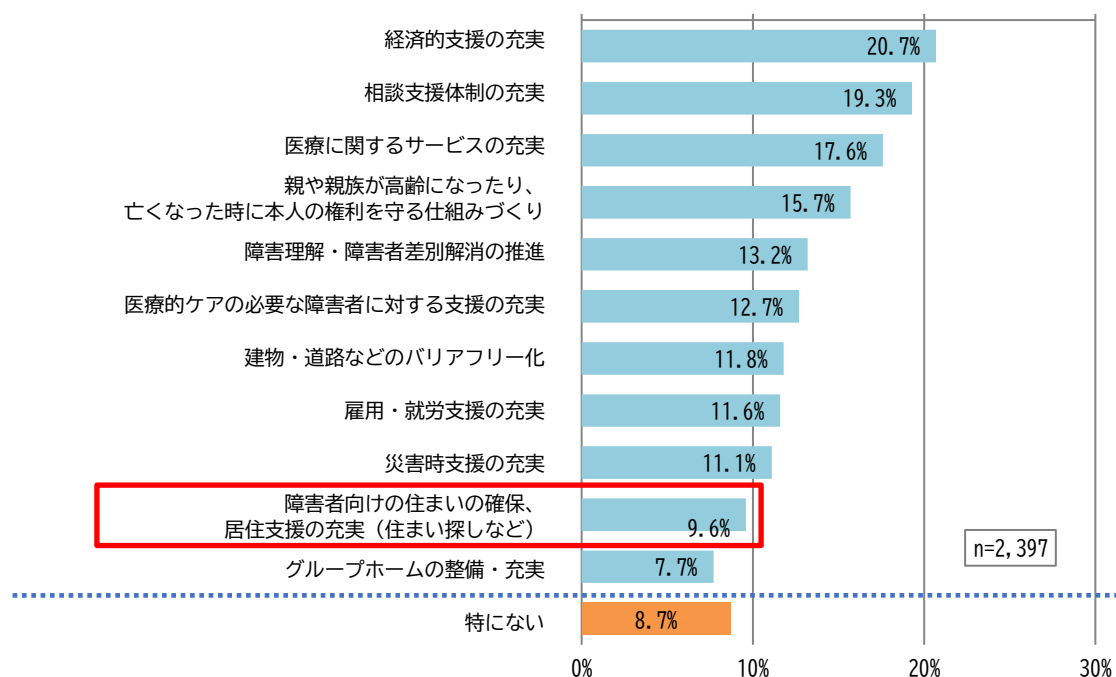


図 36 障害者が地域で安心して暮らしていくために重要な施策
(障害者生活実態調査/令和4年度 上位回答)

資料：研究所レポート 2025（新宿区の将来の姿に関する研究）P7

16 生活保護世帯

●生活保護世帯数は減少傾向。種類別では高齢者世帯が過半を占める。

- ・新宿区の生活保護世帯数の推移（図 37）を見ると、世帯数は減少傾向が見られます。
- ・また、令和 6（2024）年の生活保護世帯数を種類別（図 38）に見ると、高齢者世帯（4,517 世帯／52.0％）が最も多く、全体の半分以上を占めており、次いで傷病障害世帯（2,242 世帯／27.9％）の順となっています。

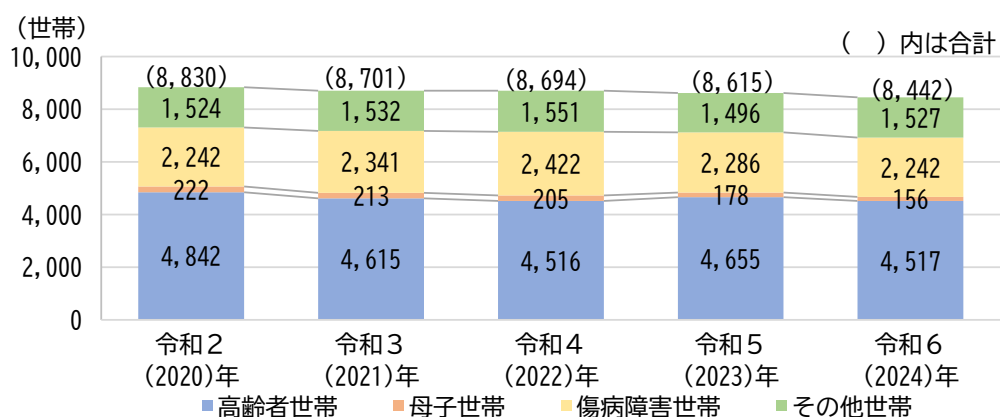


図 37 生活保護世帯数の推移

資料：生活保護統計資料（新宿区生活福祉課）

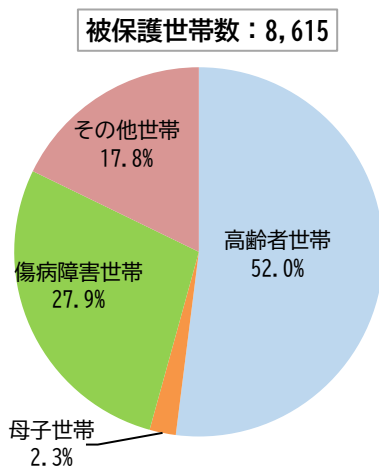


図 38 類型別被保護世帯割合

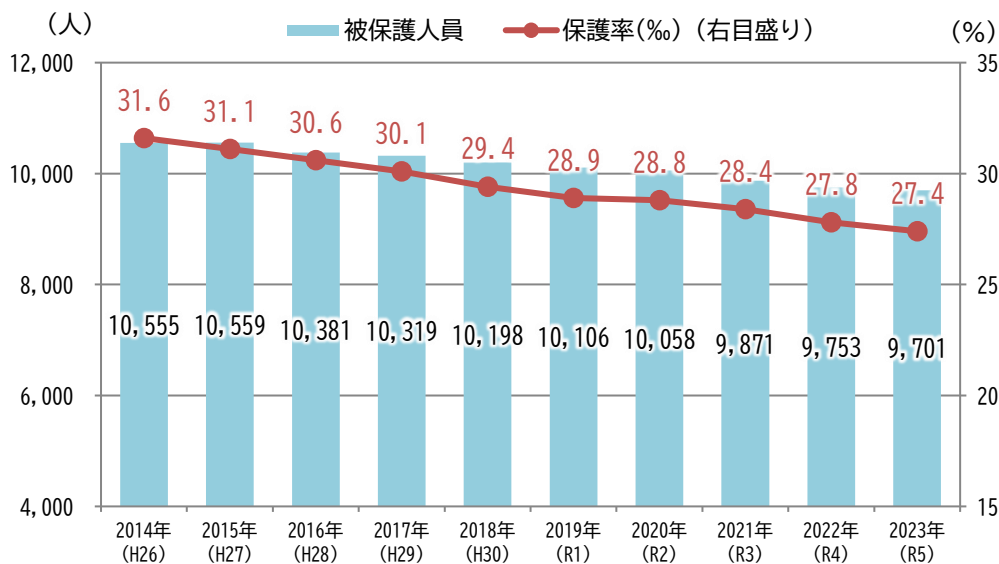
（新宿区ホームページ「生活保護統計資料／令和6年3月）

【出典：研究所レポート 2025（新宿区の将来の姿に関する研究）P11】

17 生活保護

◆生活保護被保護人員と保護率の推移

- ・新宿区の生活保護被保護人員（図 39）は、平成 27 年度（2015 年度）の 10,559 人をピークに減少しており、令和 5 年度（2023 年度）月平均では 9,701 人となっています。
- ・また、保護率（図 40）は 27.4‰（1,000 人中 27.4 人）で 23 区の中で 6 番目に高い状況です。



※被保護人員には保護停止中の人員を含む。

※保護率…年度平均被保護人員/10月1日人口

図 39 生活保護被保護人員と保護率の推移
(特別区の統計/平成 26～令和 5 年度 各年度・月平均)

資料：研究所レポート 2025（新宿区の将来の姿に関する研究）P11

◆生活保護の保護率

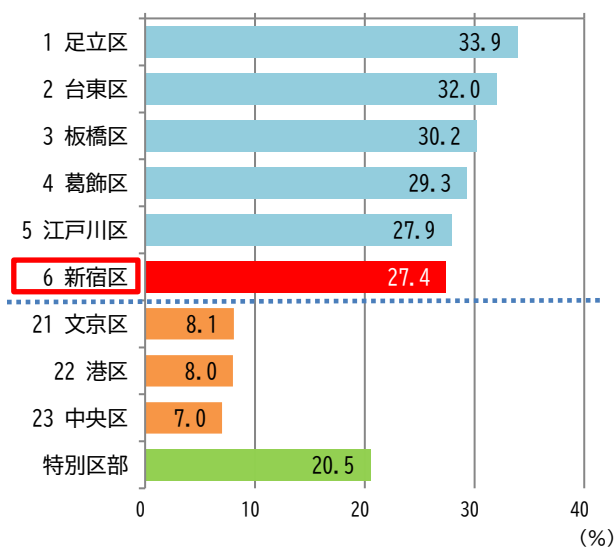


図 40 生活保護の保護率

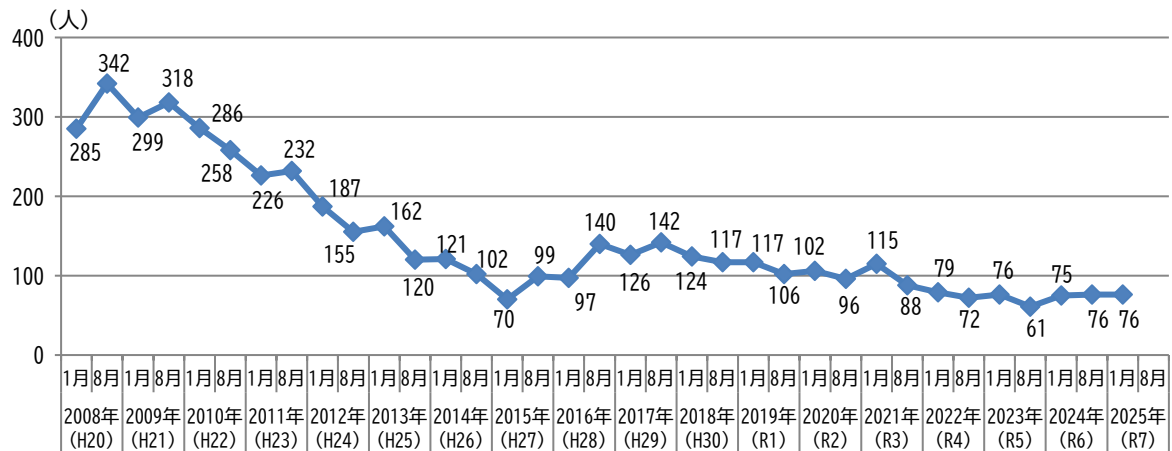
(特別区の統計/令和 5 年度平均 23 区比較)

資料：研究所レポート 2025（新宿区の将来の姿に関する研究）P11

18 ホームレス

◆新宿区のホームレス数の推移

- ・新宿区のホームレス数（図 41）は 76 人（令和 7 年（2025 年）1 月）となっており、ピーク時（平成 20 年（2008 年）8 月：342 人）の 4 分の 1 以下まで減少しています。



※国が管理する河川の概数調査は含まない。

図 41 ホームレス数の推移

（路上生活者地域別概数調査／平成 20 年～令和 7 年 各年 1・8 月のうち 1 日）

資料：研究所レポート 2025（新宿区の将来の姿に関する研究）P11

◆ホームレスの生活実態（第 5 期ホームレスの自立支援等に関する推進計画（令和 7 年 3 月）より）

<路上（野宿）生活の状況>

（ホームレスの実態に関する全国調査（生活実態調査）／令和 3 年 11 月／国）

- ・路上（野宿）生活の形態としては、一定の場所で決まっている者が 79.5%（平成 28 年調査においては 77.5%）であり、このうち場所としては「公園」が 27.4%（平成 28 年調査においては 33.0%）、「河川」が 24.8%（平成 28 年調査においては 26.3%）、次いで「道路」が 15.3%（平成 28 年調査においては 15.3%）となっています。
- ・また、令和 3 年調査時の路上（野宿）生活の期間は、3 年未満が 31.7%（平成 28 年調査においては 34.4%）、3 年以上は 68.3%（平成 28 年調査においては 65.6%）となっており、路上（野宿）生活の長期化の傾向が見られます。

- ・区内ホームレス数が減少する一方、相談件数は令和２年度を境に大幅に増加する傾向がみられます。

表１ 拠点相談所「とまりぎ」の相談状況（第５期ホームレスの自立支援等に関する推進計画（令和７年３月）より）

相 談 種 別	令和２年度	令和３年度	令和４年度	令和５年度
生活保護	254	190	297	404
病気	466	316	437	578
※自立支援センター	56	49	90	93
年金	18	24	29	47
借金	15	15	28	52
法律	4	10	18	37
就労	147	128	220	382
住宅	30	12	98	288
その他(衣類・シャワー等)	1,260	1,548	3,607	4,464
延べ相談者数（注）	1,280	1,554	3,608	4,466
１件当たりの相談時間	32.4分	22.0分	10.4分	11.1分
病院等への同行（回）	32回	13回	8回	31回
巡回相談（回）	107回	115回	122回	122回

（注）一人が複数の相談を受けているため、延べ相談者数は縦列の合計数と一致しません。

※ 自立支援センター：都区共同による自立支援センターの入所等に関する相談

資料：第５期ホームレスの自立支援等に関する推進計画（令和７年３月）

<相談種別年度比較>

件

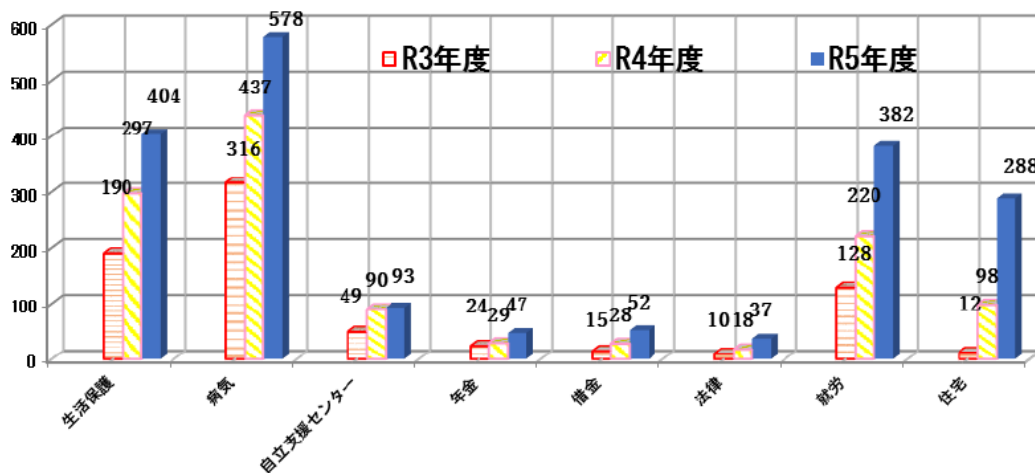


図 42 ホームレス数の推移

資料：第５期ホームレスの自立支援等に関する推進計画（令和７年３月）

19 地域のつながり

- ・地域のつながりの必要性について、「必要あり（計）」は86.5%（令和7（2025）年）となっており、8割以上の方が必要性を感じている一方で、「実感あり（計）」は52.1%（令和7（2025）年）となっており、実際に実感されている方は半数程度に留まっています。

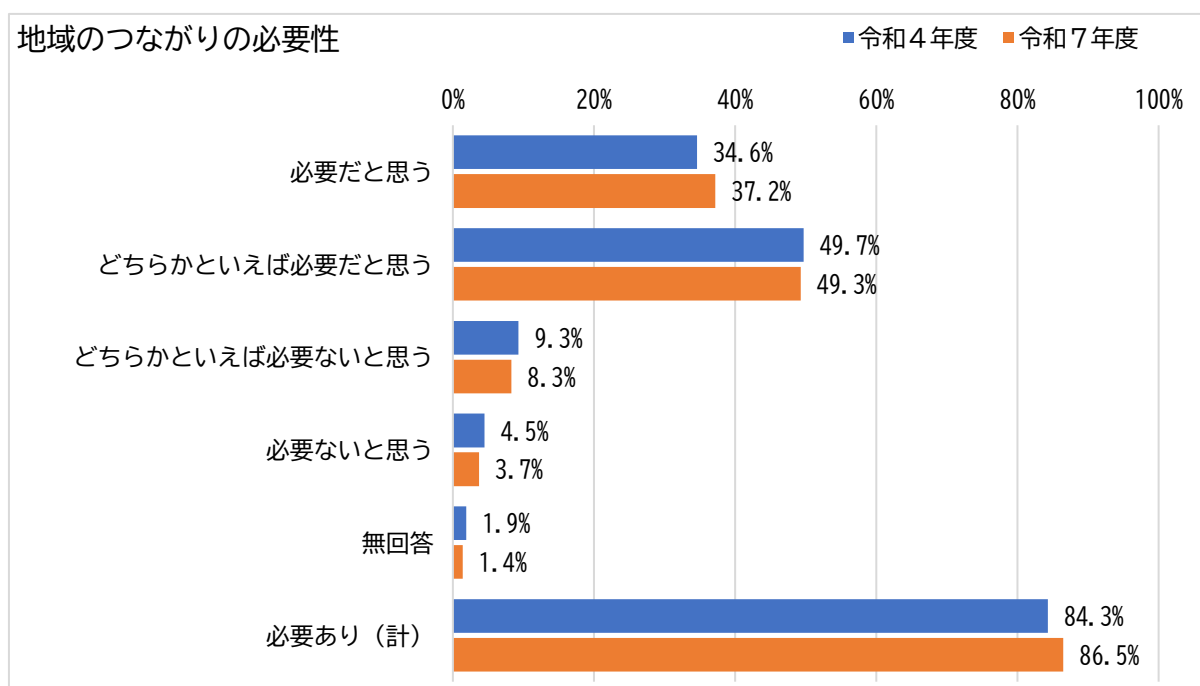


図 43 地域のつながりの必要性

資料：新宿区高齢者の保健と福祉に関する調査報告書

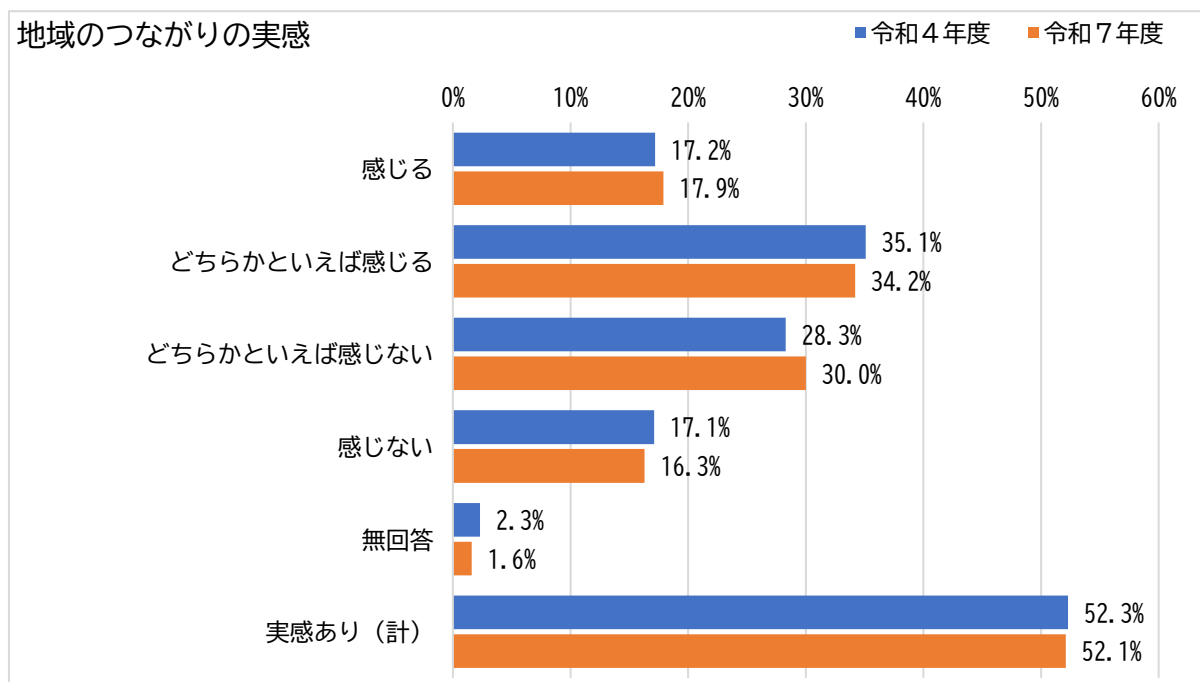


図 44 地域のつながりの実感

資料：新宿区高齢者の保健と福祉に関する調査報告書

20 住宅ストック

●住宅ストックは量的に充足し、更に増加傾向が続いている。

- ・新宿区内の住宅戸数は、総務省の住宅・土地統計調査によれば、平成 10（1998）年以降、住宅総数が同年の居住世帯の住宅数を上回っています。このため、住宅は量的に充足しているといえます。
- ・また、令和 5（2023）年には、29,180 戸が空き家となっています。さらに、空き家率の推移を見ると、減少傾向が見られ、令和 5（2023）年において 11.2%となっています。

新宿区の住宅数等の推移

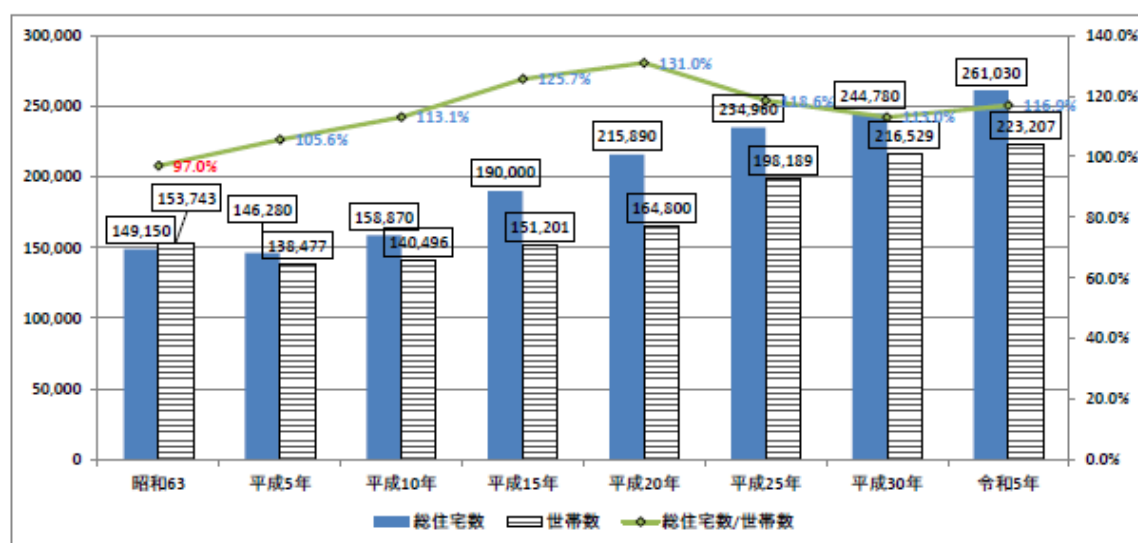
	平成10年 (1998年)	平成15年 (2003年)	平成20年 (2008年)	平成25年 (2013年)	平成30年 (2018年)	令和5年 (2023年)
住宅総数	158,870	190,000	215,890	234,960	244,780	261,030
前年からの増減数	-	31,130	25,890	19,070	9,820	16,250
居住世帯がある住宅数	135,260	154,410	177,580	194,970	213,290	226,620
前年からの増減数	-	19,150	23,170	17,390	18,320	13,330
居住世帯がない住宅数	23,610	35,590	38,310	39,990	31,490	34,400
前年からの増減数	-	11,980	2,720	1,680	-8,500	2,910
空家	21,510	25,290	27,210	28,560	27,920	29,180
前年からの増減数	-	3,780	1,920	1,350	-640	1,260
一時居住者・建築中	2,100	10,300	11,100	11,430	3,580	5,210
前年からの増減数	-	8,200	800	330	-7,850	1,630
空き家率（空家／住宅総数）	13.5%	13.3%	12.6%	12.2%	11.4%	11.2%

資料：平成 10（1998）年から平成 25（2013）年の値：新宿区住宅マスタープラン～住宅まちづくり 2027～P11（平成 30 年 1 月）（新宿区住宅課）

平成 30（2018）年、令和 5（2023）年の値：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

数値は、表章単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない

- ・平成5（2023）年以降、住宅数が住民基本台帳上の世帯数を超えて充足した状態にあります。



※出典：新宿区公式HP「人口及び世帯数の推移」及び統計局HP「住宅土地統計調査」

※平成25年度以降、外国人住民に係る住民基本台帳制度開始に伴い、世帯数に外国人世帯も計上

※「総住宅数」は居住実態の無いものも含む

	昭和63	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年	令和5年
総住宅数	149,150	146,280	158,870	190,000	215,890	234,960	244,780	261,030
世帯数	153,743	138,477	140,496	151,201	164,800	198,189	216,529	223,207
総住宅数/世帯数	97.0%	105.6%	113.1%	125.7%	131.0%	118.6%	113.0%	116.9%

図 45 総住宅数と世帯数の推移

21 既存（中古）住宅にしなかった理由

- ・ 既存住宅を選ばない理由として「隠れた不具合への不安」「耐震性・断熱性など品質への懸念」「価格の妥当性が判断できない」といった回答が挙げられており、既存住宅の性能や価値に関する情報の不透明さが中古住宅流通の障害となっていることがうかがえます。

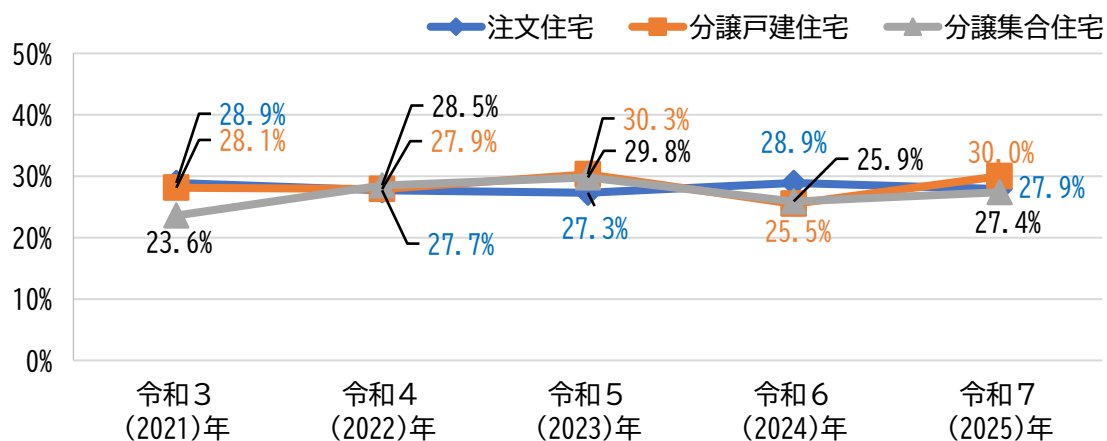


図46 「① 隠れた不具合が心配だったから」の回答割合

資料：令和7年度 住宅市場動向調査報告書「既存（中古）住宅にしなかった理由」

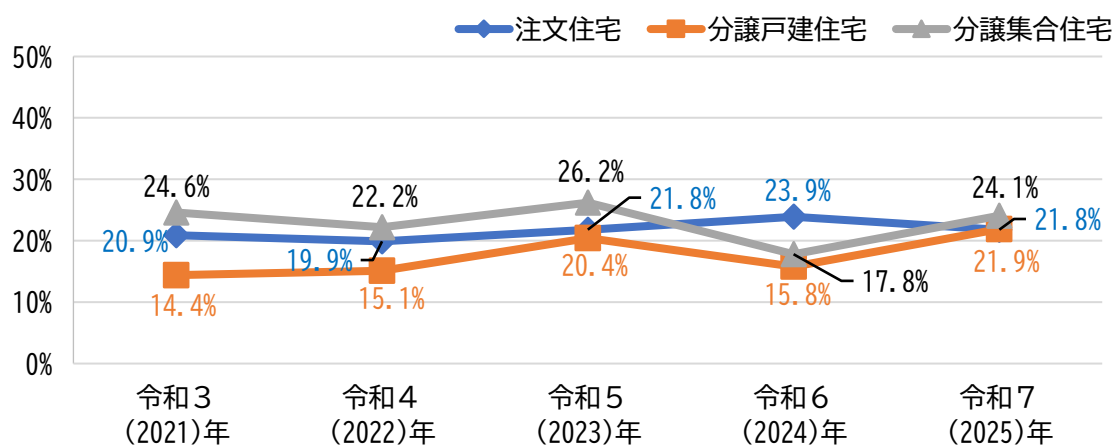


図47 「② 給排水管などの設備の老朽化が懸念されたから」の回答割合

資料：令和7年度 住宅市場動向調査報告書「既存（中古）住宅にしなかった理由」

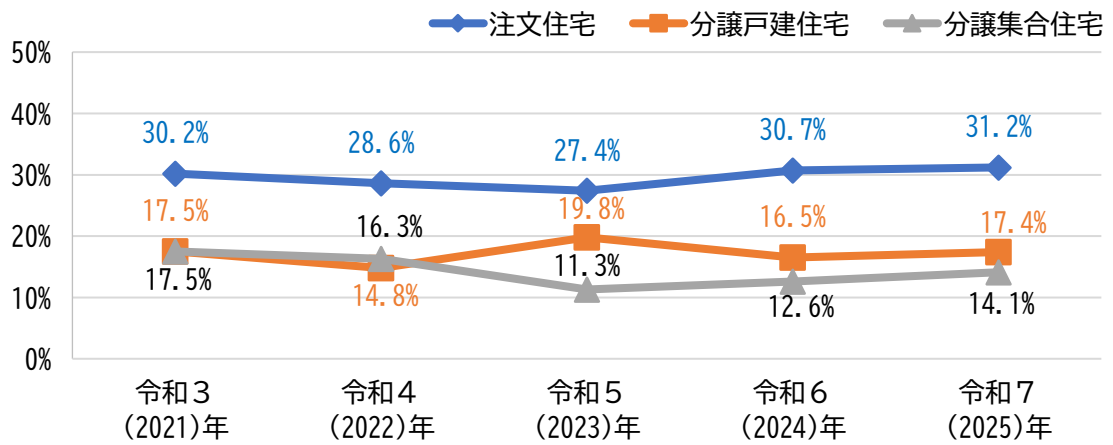


図 48 「③ 耐震性や断熱性など品質が低そうだから」の回答割合
資料：令和7年度 住宅市場動向調査報告書「既存（中古）住宅にしなかった理由」

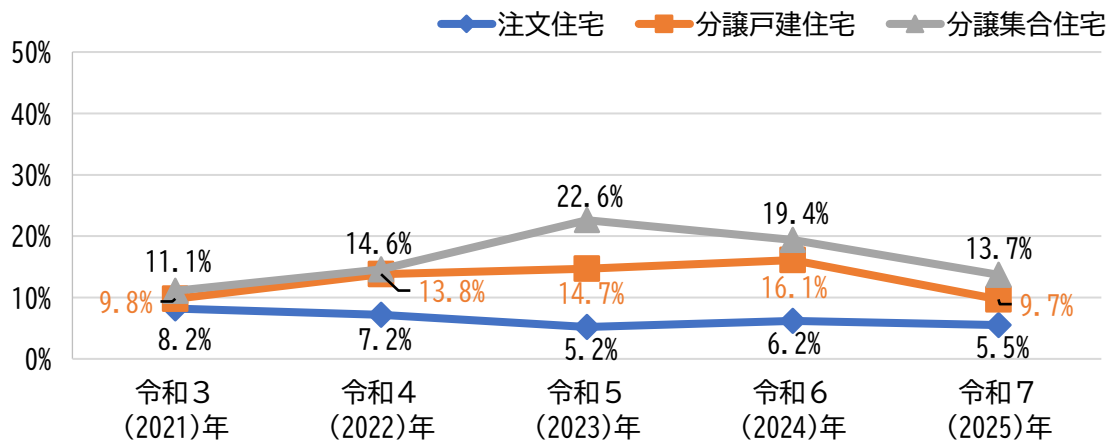


図 49 「④ 価格が妥当なのか判断できなかったから」の回答割合
資料：令和7年度 住宅市場動向調査報告書「既存（中古）住宅にしなかった理由」

22 所有関係別住宅ストック

●所有関係別では民営借家が全体の約半数を占め、増加傾向。

- ・新宿区内の住宅のストック数の割合の推移（図 50）を、所有関係別に見ると、令和 5（2023）年には、持ち家が 33.4%、公的借家が 3.2%、民営借家が 49.8%、給与住宅が 4.0%等となっています。
- ・また、公的借家は減少傾向にあるのに対し、民営借家は増加傾向にあります。

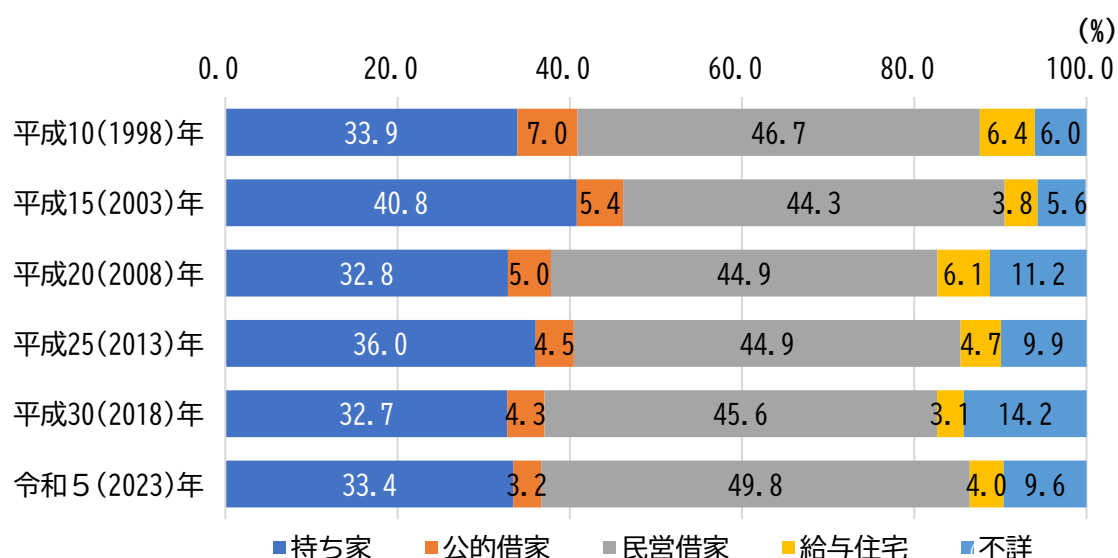


図 50 新宿区の所有関係別住宅ストック数の割合の推移

資料：平成 10（1998）年から平成 25（2013）年の値：新宿区住宅マスタープラン～住宅まちづくり 2027～（平成 30 年 1 月）（新宿区住宅課）

平成 30（2018）年、令和 5（2023）年の値：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

※「給与住宅」は職務の都合上又は給与の一部として居住している住宅（いわゆる「社宅」、「公務員住宅」）

※上記住宅数は、「専用住宅」ではなく、「住宅総数」を指す。

●持ち家率は、特別区や東京都と比較して低調に推移。

- ・国勢調査ベースでは新宿区の持ち家率は上昇傾向にあります。
- ・一方で、特別区、東京都との比較でみると、新宿区の方が低い状況にありますが、その差は年々縮まってきています。

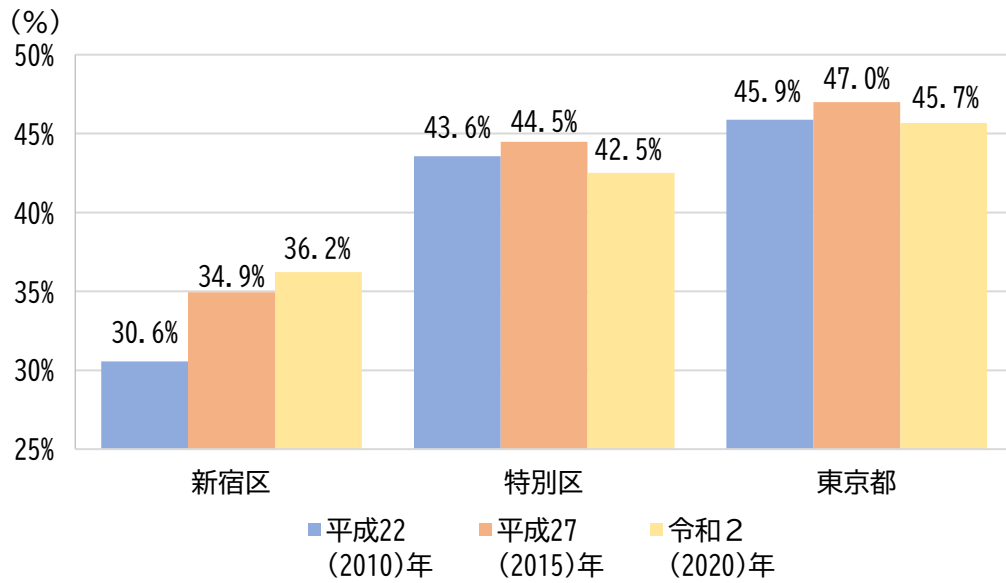


図 51 持ち家率の推移

資料：国勢調査「住宅の所有の関係別一般世帯数」

23 建て方別住宅ストック

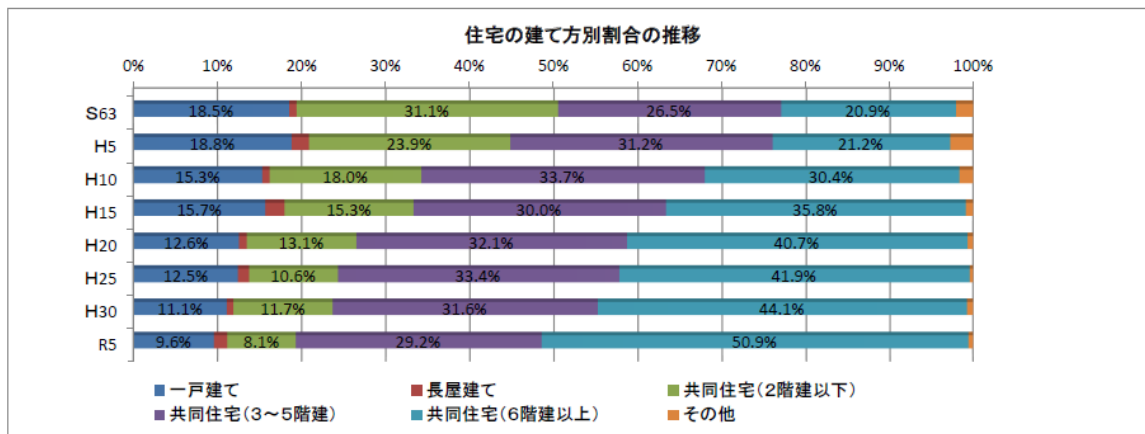
- 建て方別では共同住宅が約9割を占め、増加傾向。特に6階以上の共同住宅が増加。
- 非木造住宅が増加。

- ・新宿区内の居住世帯がある住宅数の推移を建て方別（表3）に見ると、一戸建の数は減少しており、令和5（2023）年に約2万戸となっています。また、マンションをはじめとした共同住宅の数は増加傾向にあり、令和5（2023）年に約20万戸となっています。
- ・一方、共同住宅について階数別に内訳を見ると、2階建て以下の共同住宅の割合が減り、6階建て以上の割合が増加（平成15（2003）年から令和5（2023）年の20年間で約2倍に増加）しており、建物の更新とともに、住宅の高層化が進展しています。

新宿区の建て方別住宅ストック数（居住世帯がある住宅数）

		平成15年 (2003年)	平成20年 (2008年)	平成25年 (2013年)	平成30年 (2018年)	令和5年 (2023年)	H15(2003)－R5(2023)	
								戸数(戸)
一戸建て		24,230	22,350	24,290	23,710	21,670	-2,560	-10.6%
長屋建て		3,580	1,550	2,510	1,690	3,640	60	1.7%
共同住宅		125,220	152,480	167,380	186,320	200,060	74,840	59.8%
	2階以下	23,580	23,220	20,590	25,060	18,410	-5,170	-21.9%
	3～5階	46,330	57,060	65,170	67,300	66,210	19,880	42.9%
	6階以上	55,310	72,210	81,610	93,960	115,440	60,130	108.7%
その他		1,380	1,200	790	1,580	1,260	-120	-8.7%
合計		154,410	177,580	194,970	213,290	226,620	72,210	46.8%

資料：平成15（2003）年から平成25（2013）年の値：新宿区住宅マスタープラン～住宅まちづくり2027～（平成30年1月）（新宿区住宅課）
平成30（2018）年、令和5（2023）年の値：住宅・土地統計調査（総務省統計局）



※出典：統計局HP「住宅土地統計調査」

※上記「建て方別住宅数」は居住実態の無いものを除く

	昭和63年	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年	令和5年
一戸建て			20,730	24,230	22,350	24,290	23,710	21,670
長屋建て			1,210	3,580	1,550	2,510	1,690	3,640
共同住宅(2階建以下)			24,350	23,580	23,220	20,590	25,060	18,410
共同住宅(3～5階建)			45,530	46,330	57,060	65,170	67,300	66,210
共同住宅(6階建以上)			41,170	55,310	72,210	81,610	93,960	115,440
その他			2,260	1,380	1,200	790	1,580	1,260
総数			135,250	154,410	177,590	194,960	213,300	226,630

※表中の背景色は、住宅の建て方別にみて、少ない数値は赤く、多い数値は青く表示

図 52 住宅の建て方別割合の推移
資料：統計局 HP「住宅土地統計調査」
※上記「建て方別住宅数」は居住実態の無いものを除く

24 構造別・建築時期別住宅数

【R5住宅土地統計調査】

	木造	非木造	計
01 1970年以前	3,380	6,780	10,160
02 1971～1980年	3,270	22,750	26,020
04 1981～1990年	3,510	27,370	30,880
05 1991～2000年	3,750	27,520	31,270
06 2001～2010年	4,060	45,970	50,030
07 2011～2020年	5,070	36,110	41,180
08 2021～2023年9月	940	9,920	10,860
計	23,980	176,420	200,400
(参考)不詳	13,490	12,740	26,230
(参考)総数	37,470	189,160	226,630
(参考)割合(不詳除く)	12.0%	88.0%	100.0%

【参考：H30住宅土地統計調査】

	木造	非木造	計
1970年以前	4,840	7,520	12,360
1971～1980年	4,060	18,810	22,870
1981～1990年	4,650	23,770	28,420
1991～1995年	2,160	9,740	11,900
1996～2000年	2,080	14,470	16,550
2001～2005年	2,870	24,430	27,300
2006～2010年	1,590	18,790	20,380
2011～2015年	2,260	13,960	16,220
2016～2018年9月	700	4,220	4,920
計	25,210	135,710	160,920
(参考)割合	15.7%	84.3%	100.0%

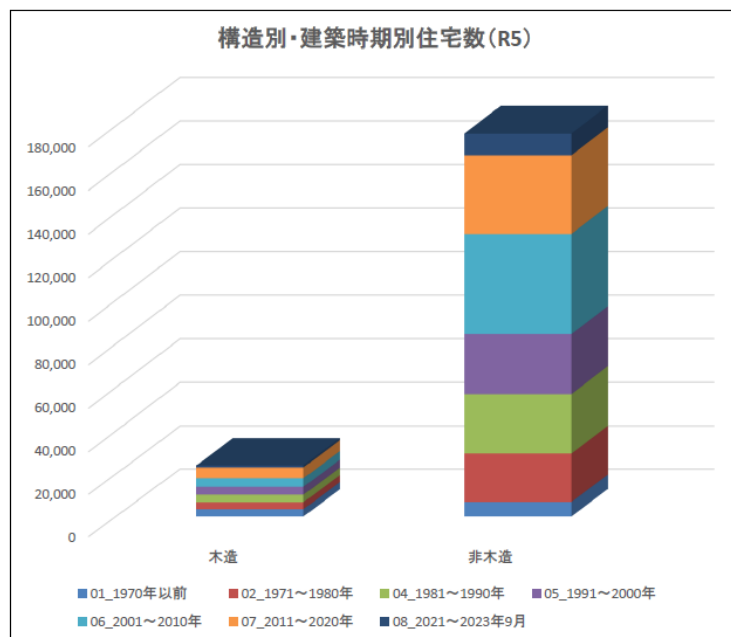


図 53 構造別・建築時期別住宅数 (R5)
資料：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

25 住宅の所有の関係別 1 住宅あたり延べ面積

- ・新宿区では平成 25 年度以降、借家の床面積は微増傾向にあります。一方で持ち家の床面積は新宿区、特別区ともに平成 30 年度と比べ令和 5 年度は減少に転じています。

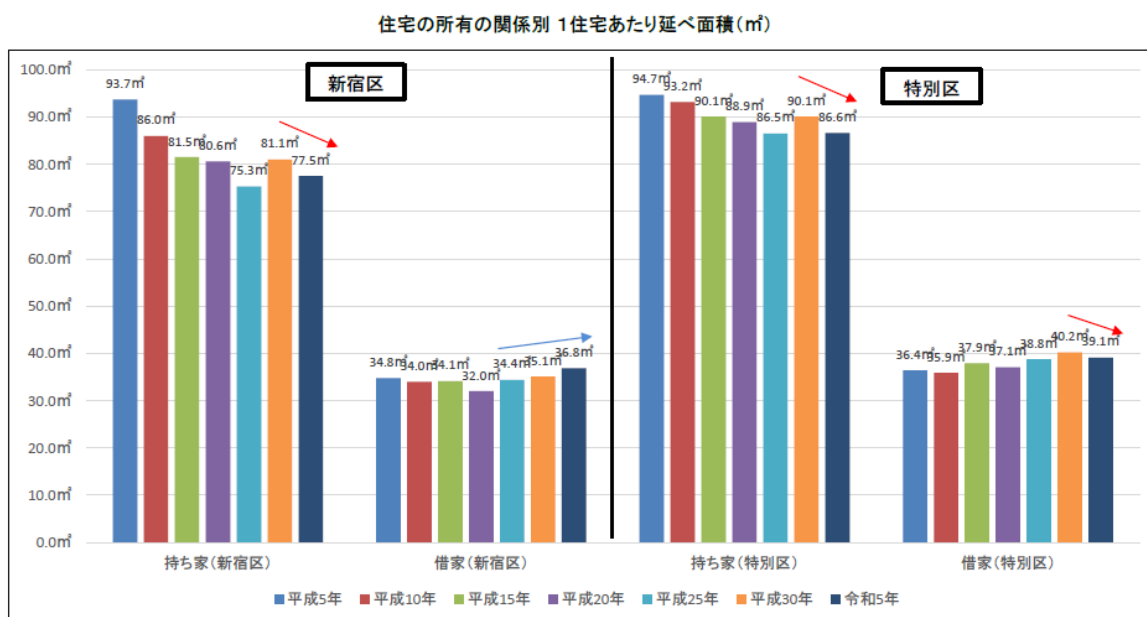


図 54 住宅の所有の関係別 1 住宅あたり延べ面積 (m²)

資料：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

26 空き住戸

●空き住戸数は増加しているが、空き住戸率は減少傾向。賃貸用の空き住戸数は増加傾向。

- ・新宿区の空き住戸率の推移（図 55）を見ると、令和 5（2023）年における空き住戸率は 11.2% となっており、東京都全体の 10.9% よりも高くなっています。
- ・新宿区と東京都の空き住戸率の推移を比較してみると、東京都は平成 30（2018）年から令和 5（2023）年にかけてわずかに増加していますが、新宿区では減少しています。
- ・空き住戸の種類別戸数の推移（図 56）を見ると、住宅総数とともに空き住戸数も増加しており、令和 5（2023）年時点で住宅総数が 261,030 戸、空き住戸戸数は 29,180 戸となっています。
- ・令和 5（2023）年の空き住戸戸数を種類別戸数で見ると、賃貸用（26,720 戸）が最も多く、次いで、その他（1,350 戸）、売却用（870 戸）、二次的住宅※（250 戸）の順となっています。

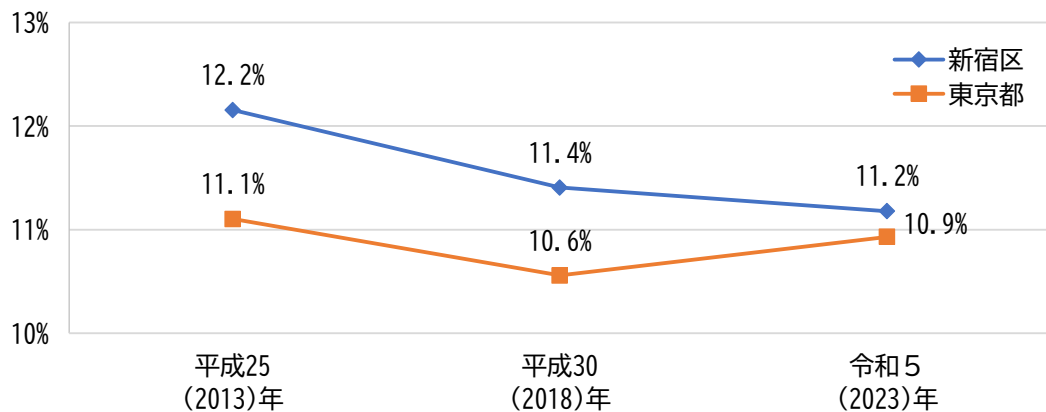


図 55 空き住戸率の推移

資料：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

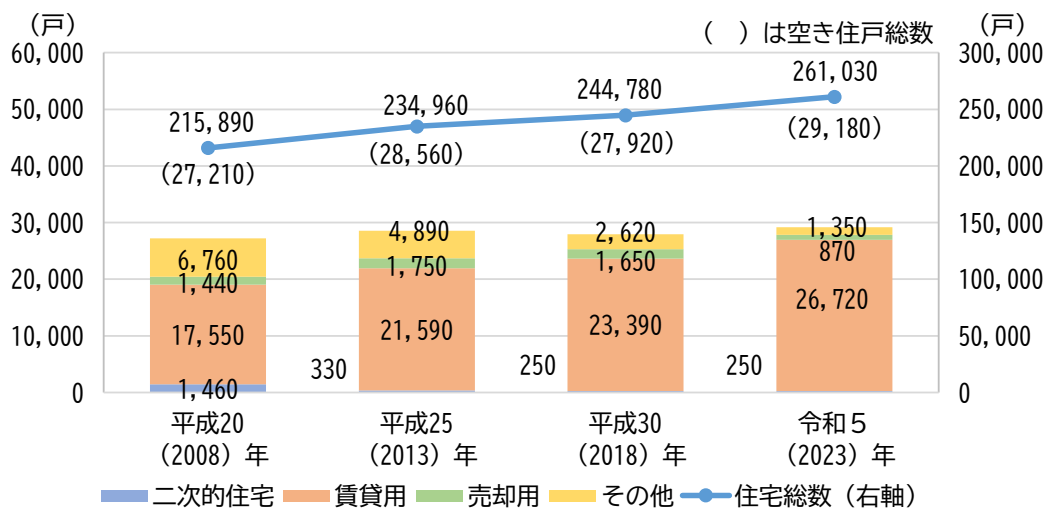


図 56 空き住戸の種類別戸数の推移

資料：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

※数値は、表章単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない

※) 二次的住宅

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。

27 新宿区空家等実態調査

●空家数は増加。老朽度の低い物件が増加している一方で、老朽度の高い物件は減少。

- ・新宿区空家等実態調査による空き家数の推移（図 57）を見ると、平成 28（2016）年には 441 棟だった空き家数は、令和 6（2024）年には 685 棟まで増加しています。
- ・内訳を見ると、老朽度の低い物件（A：修繕がほとんど必要ないもの、B：軽度の修繕が必要なもの）は、403 棟（平成 28（2016）年）から 659 棟（令和 6（2024）年）に増加している一方で、老朽度の高い物件（C：老朽化が著しい・一部損傷あり、D：損傷が著しい）は、38 棟（平成 28（2016）年）から 26 棟（令和 6（2024）年）に減少しています。

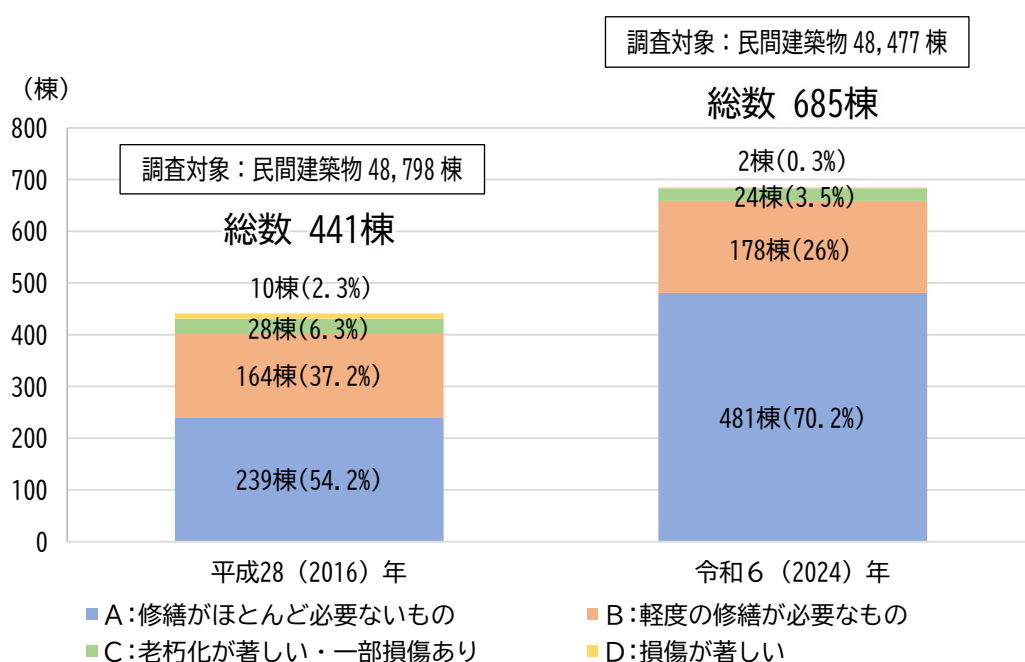


図 57 空き家数の推移

資料：新宿区空家等実態調査

- ・住居系の用途地域の割合は、計 68.9%と 7 割弱を占め、商業系が計 22.9% で、商業系の地域にも空家が一定数存在します。

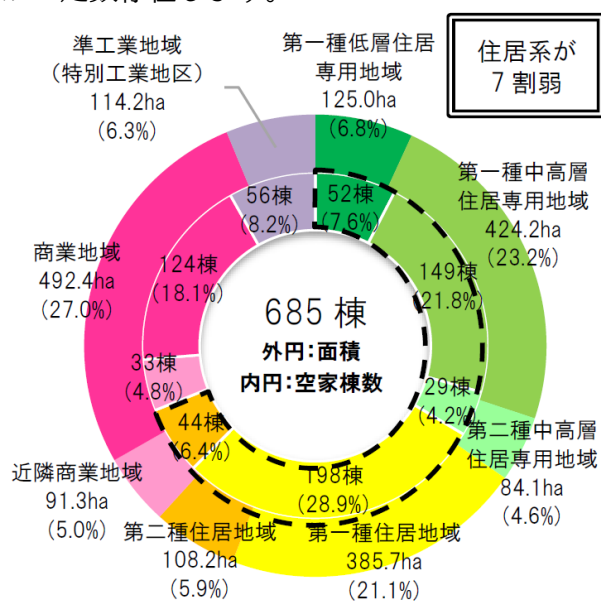


図 58 用途地域別の空家棟数

資料：新宿区空家等対策計画
新宿区空家等実態調査集計報告書（令和 6 年度）

- ・用途別の空家棟数は、「戸建て」が 6 割を占めています。「共同住宅」、「店舗兼住宅」、「長屋建て（テラスハウス）」を含めると居住用の建物用途は 9 割以上で大部分を占めている状況です。

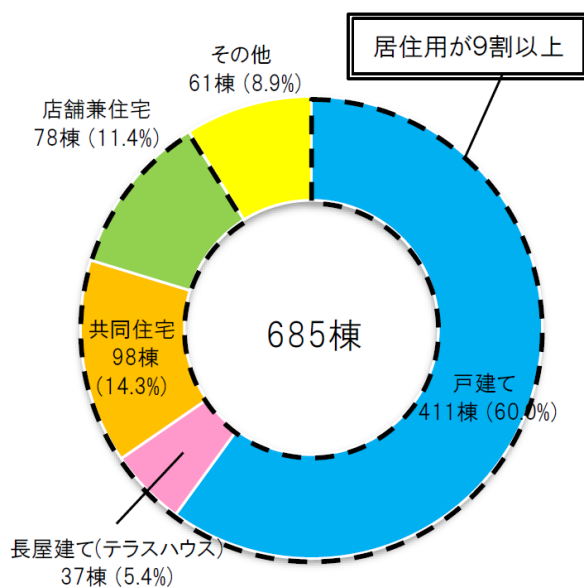


図 59 用途別の空家棟数

資料：新宿区空家等対策計画
新宿区空家等実態調査集計報告書（令和 6 年度）

28 地域別の空家棟数と空家率

- ・10 地域に区分した地域別の空家棟数で 50 棟以上見られる地域は、四谷地域 (131 棟)、落合第一地域 (89 棟)、笹笹地域 (88 棟)、榎地域 (74 棟)、戸塚地域 (66 棟)、角筈 (新宿駅周辺) 地域 (50 棟) の順に多くなっています。
- ・区内の空家率は 1.41% で、角筈 (新宿駅周辺) 地域が 2.11%、四谷地域が 2.01%、落合第一地域が 1.86%、笹笹地域が 1.73%、柏木地域が 1.43% と区の平均より高い状況です。
- ・なお、角筈 (新宿駅周辺) 地域については、調査時 (令和 6 年 (2024 年) 7 ~ 10 月) に、開発事業等で居住者不在の民間建築物が含まれています。

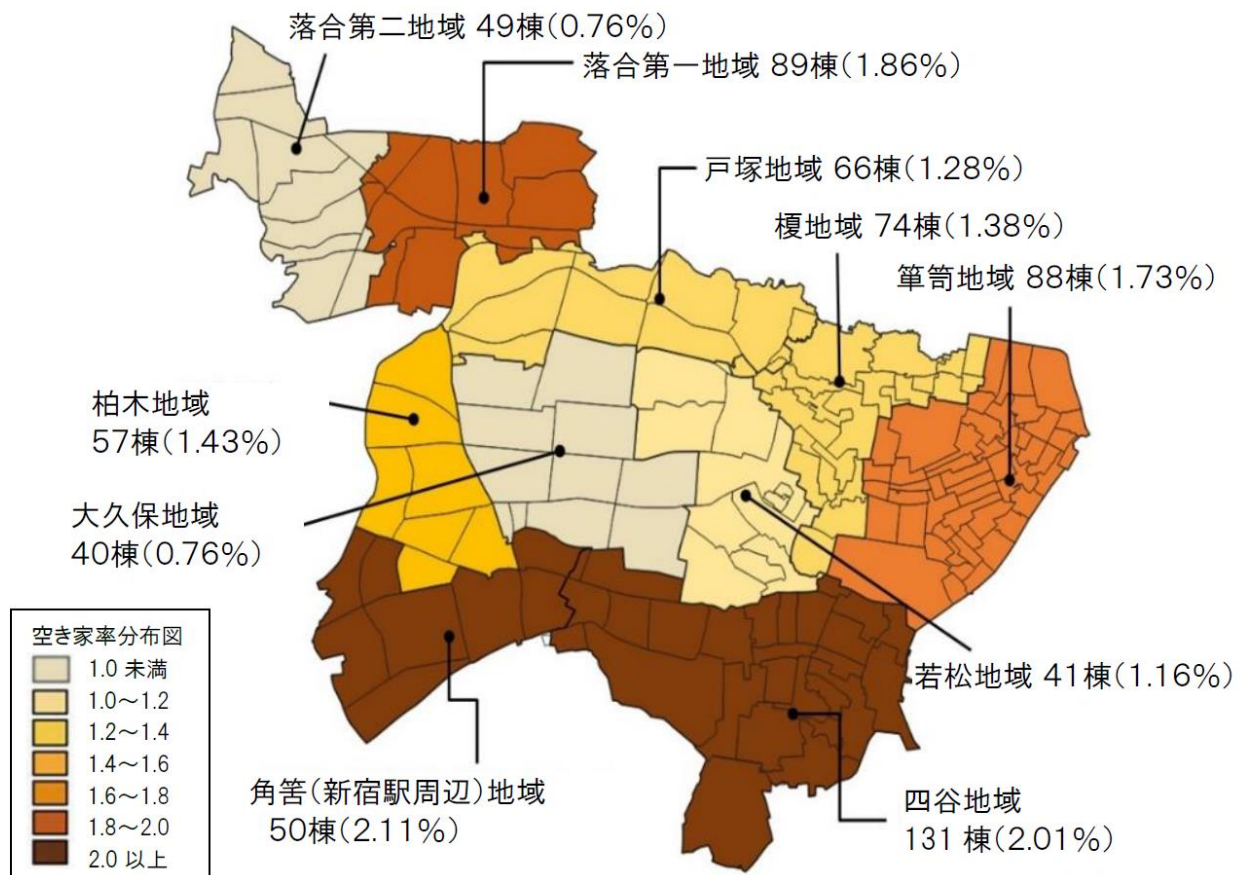


図 60 地域別の空家棟数と空家率

資料：新宿区空家等対策計画
新宿区空家等実態調査集計報告書 (令和 6 年度)

29 居住面積水準（参考※）

●最低居住面積水準の達成率は全世帯で約 75%、子育て世帯では約 96%に達している。

- ・都心の 7 区における令和 5（2023）年時点の最低居住面積水準達成率（図 61）を見ると、全世帯平均よりも子育て世帯平均の方が高くなっています。
- ・また、新宿区と東京都全体とを比較すると、全世帯では東京都全体より低いものの、子育て世帯では東京都全体よりも高くなっています。
- ・都心の 7 区における令和 5（2023）年時点の全世帯の誘導居住面積水準（図 62）の達成割合を見ると、新宿区は 35.9%となっており、豊島区の 34.1%に次いで低くなっており、東京都全体の 41.4%と比べても低くなっています。
- ・また、子育て世帯の誘導居住面積水準の達成割合を見ると、新宿区は 30.5%となっており、千代田区の 27.6%と豊島区の 30.4%に次ぐ低さとなっていますが、東京都全体の 29.8%と比べると高くなっています。

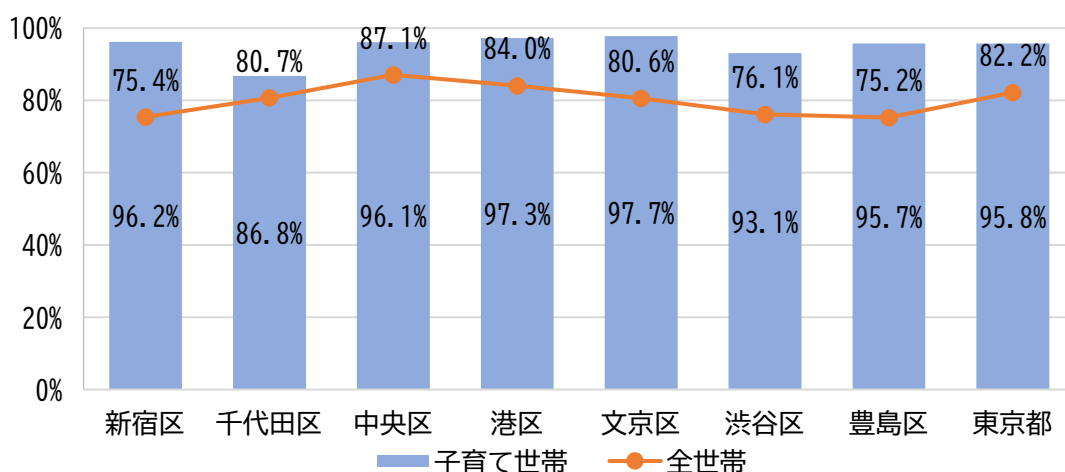


図 61 最低居住面積水準達成率の比較（都心 7 区と東京都）

資料：令和 5 年 住宅・土地統計調査（総務省統計局）

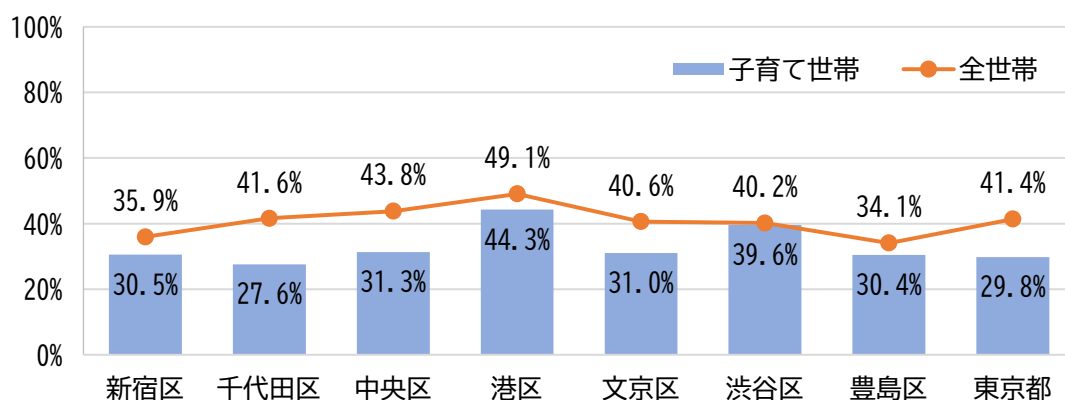


図 62 誘導居住面積水準の達成割合の比較（都心 7 区と東京都）

資料：令和 5 年 住宅・土地統計調査（総務省統計局）

※居住面積水準は、国の住生活基本計画において指標としての位置付けが終了していますが、都における取扱いが検討中であることから、参考データとして掲載しています。

30 住宅の所有の関係別最低居住面積割合

- ・最低居住面積水準割合は、国を除く地域で平成 20 年度又は平成 25 年度に最も高くなり、平成 30 年度以降は国を含むすべての地域で低下しています。

※最低居住面積水準

- ・世帯人数に応じて算出される、健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅面積に関する水準

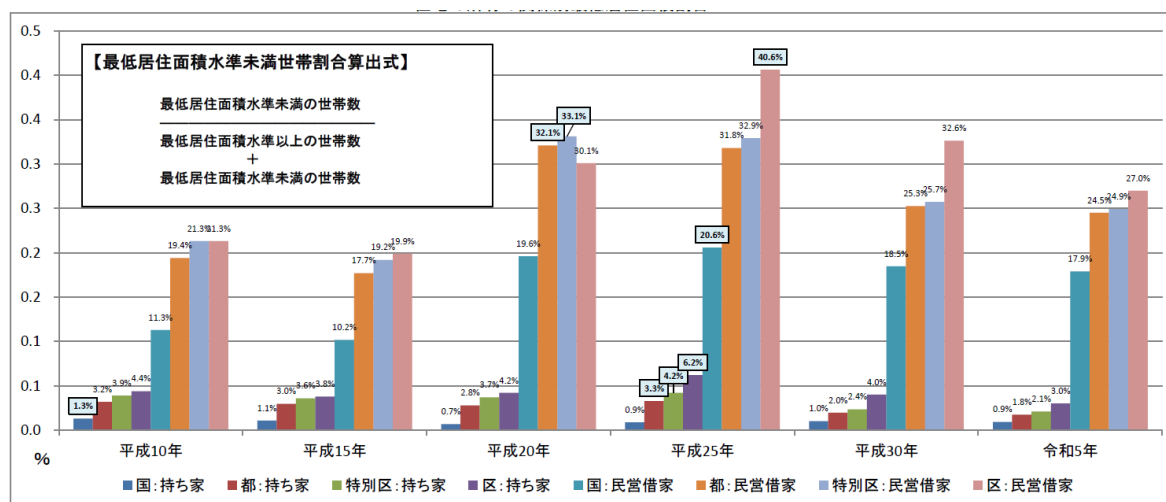


図 63 住宅の所有の関係別最低居住面積割合

資料：統計局 HP「住宅土地統計調査」

31 住宅の耐震化率

●住宅の耐震化率は約 97%で、旧耐震基準時代に建てられた住宅は約 18%まで低下。

- ・新宿区の住宅の耐震化率の推移（図 64）を見ると上昇傾向にあり、令和 6（2024）年時点で 96.6%となっています。
- ・新宿区の住宅の建築時期別の割合（図 65）を見ると、昭和 55（1980）年以前の旧耐震基準で建築された建物の割合は低下傾向にあり、令和 5（2023）年では全体の 2 割となっています。

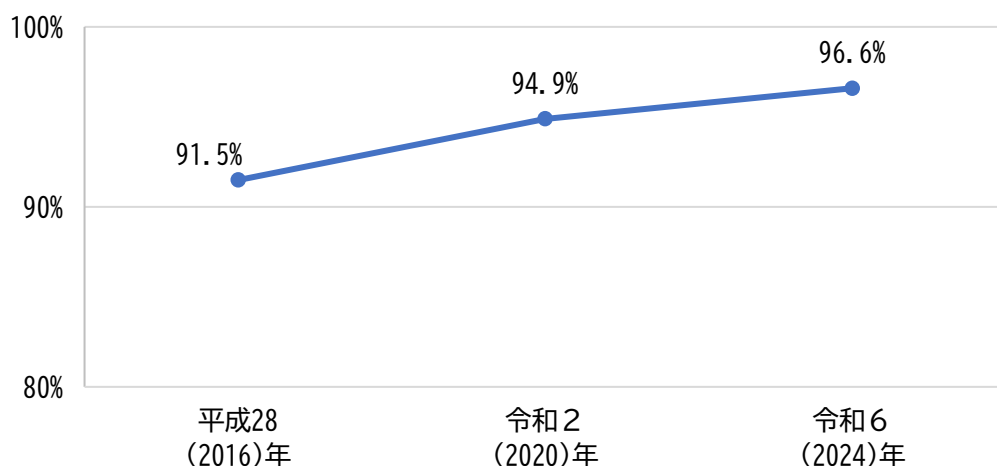


図 64 住宅の耐震化率の推移

資料：新宿区耐震改修促進計画（新宿区都市づくり課）

平成 28（2016）年の値：新宿区耐震改修促進計画 P6（平成 30 年度策定）

令和 2（2020）年の値：新宿区耐震改修促進計画 P6（令和 3 年度改定）

令和 6（2024）年の値：新宿区耐震改修促進計画 P7（令和 6 年度改定）

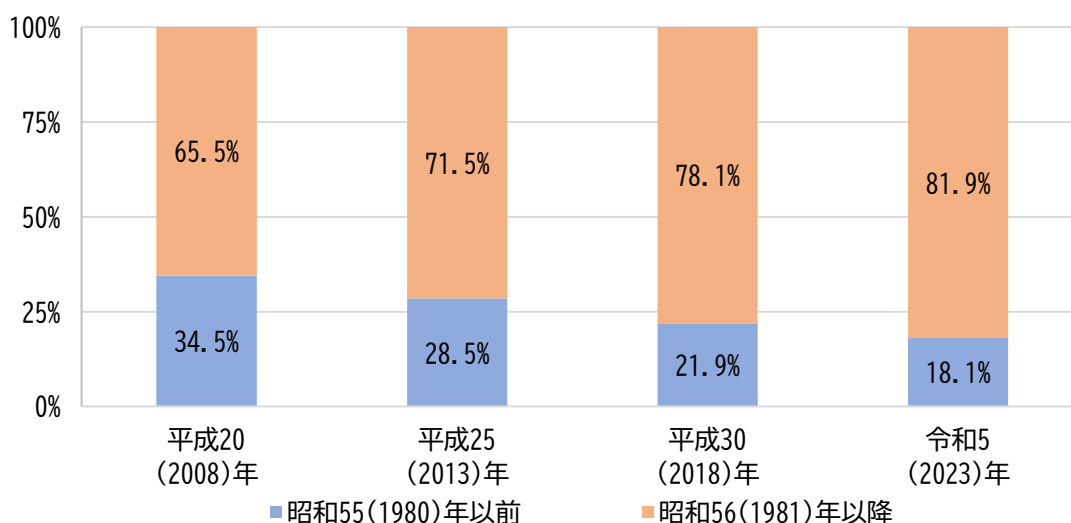


図 65 住宅の建築時期別割合の推移

資料：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

32 建物倒壊危険度（町丁目別）

- ・都が令和4（2022）年に行った地域危険度測定調査のうち、地震の揺れによって建物が壊れる危険性の度合いを示した建物倒壊危険度を町丁目別に見ると、「四谷」地域や「笹塚」地域、「榎」地域や「落合第二」地域で比較的危険度が高くなっています。

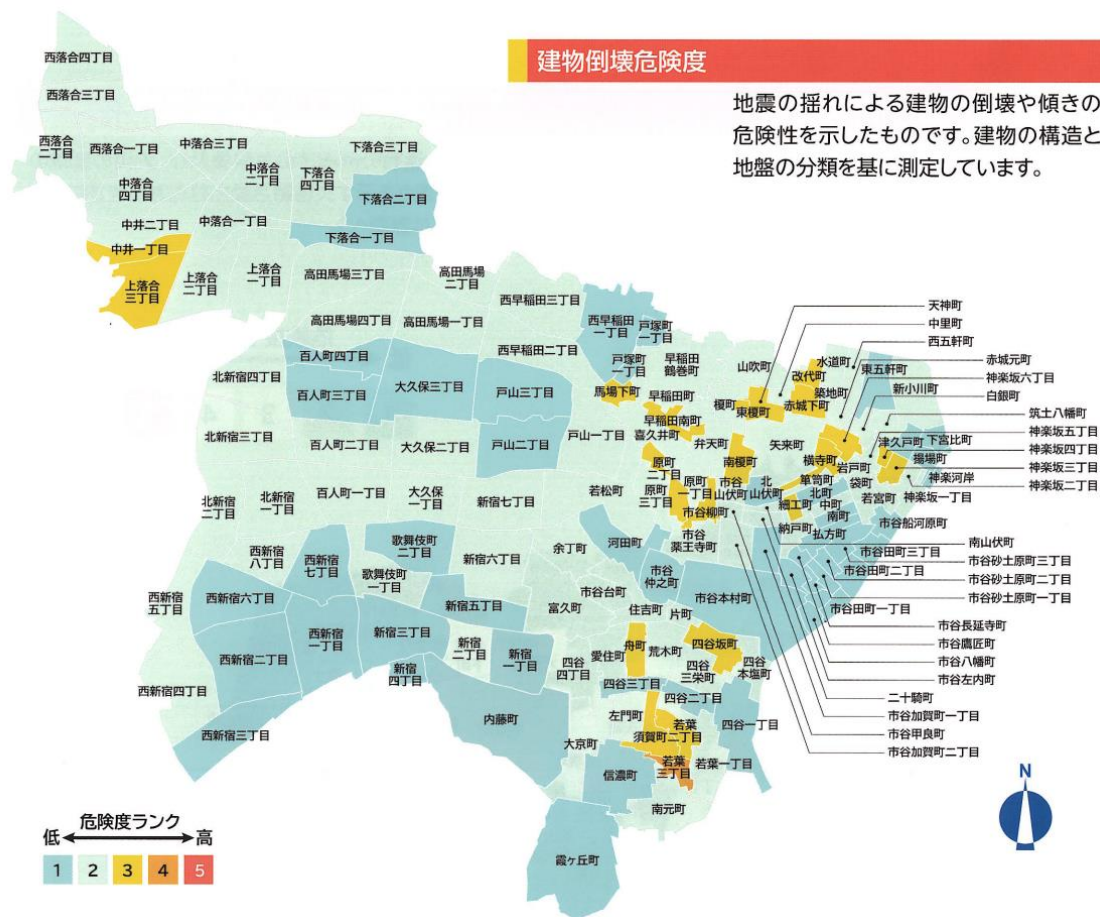


図 66 建物倒壊危険度（町丁目別）
資料：地震に関する地域危険度測定調査（第9回）（令和4年9月公表）（東京都）

33 持ち家におけるリフォーム実施率

●持ち家におけるリフォーム実施数は共同建で増加しているが、実施率は約2割で微減傾向。

- ・持ち家におけるリフォーム実施率の推移（図 67）を見ると、減少傾向が見られます。
- ・また、リフォームの実施戸数を種類別で見ると、令和 5（2023）年では共同建が 8,370 戸と最も多く、次いで一戸建が 4,490 戸、長屋建が 430 戸、その他が 350 戸となっています。また、推移を見ると、一戸建は減少傾向に、共同建は増加傾向となっています。

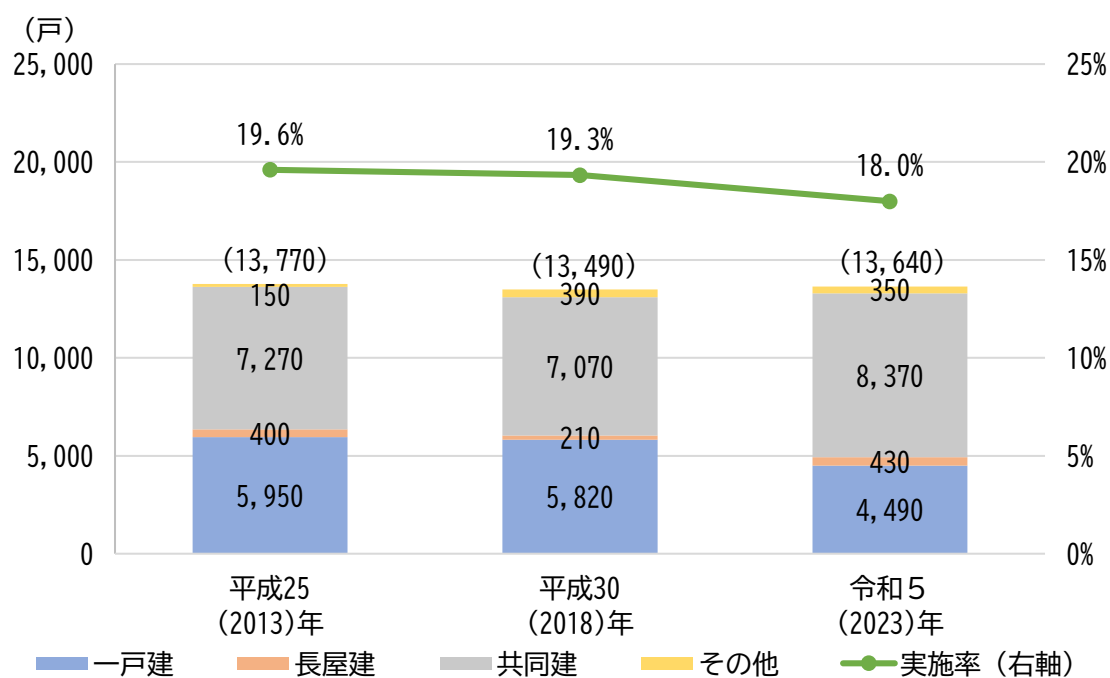


図 67 持ち家におけるリフォーム実施率と戸数の推移

資料：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

34 省エネルギー対策確保住宅数

●省エネルギー対策確保住宅数は増加傾向。省エネ対策の導入率は約18%で増加傾向。

- ・新宿区において、省エネルギーの対策がなされている「省エネルギー対策確保住宅」の戸数の推移（図68）を見ると、増加しています。また、建築の時期別に見ると、住宅の省エネルギー対策が本格的に政策の柱に位置付けられた平成13（2001）年以降に建築された戸数が多くなっています。
- ・さらに、省エネルギー対策の導入率（総戸数に占める、省エネ設備（窓）導入の戸数率）は常に増加傾向にあり、令和5（2023）年時点で18.2%となっています。

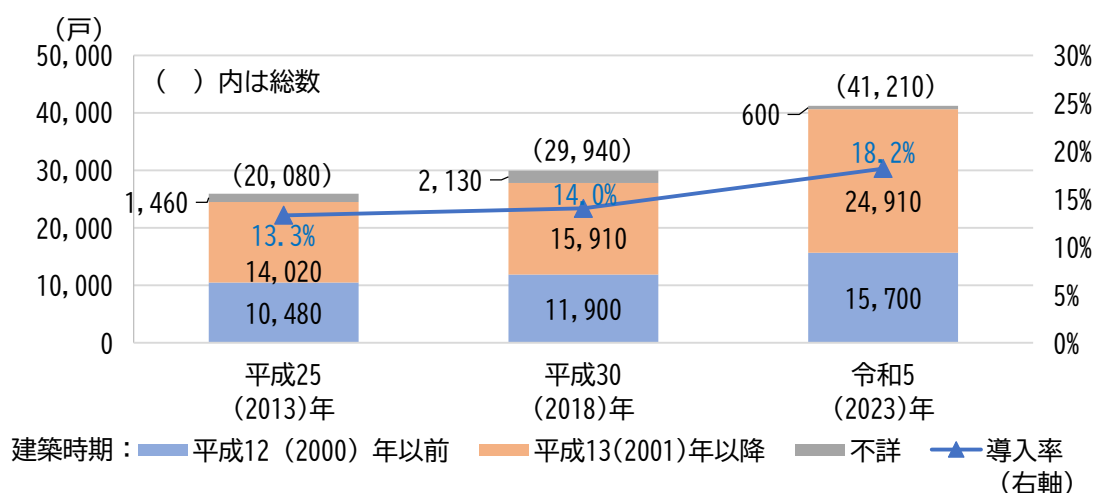


図68 省エネルギー対策確保住宅戸数の推移

資料：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

35 住宅のバリアフリー化

●高齢者等のための設備の設置率（手すり、段差解消等）は持ち家で約80%、借家は約65.8%。

- ・新宿区における所有関係別・建て方別の住宅のバリアフリー化（図69）の状況を見ると、「手すり」、「またぎやすい浴槽」、「屋内における段差の解消」などの高齢者等のための設備が1つでもある住宅の割合は、令和5（2023）年に借家（一戸建＋共同住宅）で65.8%、持ち家（一戸建＋共同住宅）で80.0%となっており、借家のバリアフリー化がより遅れています。

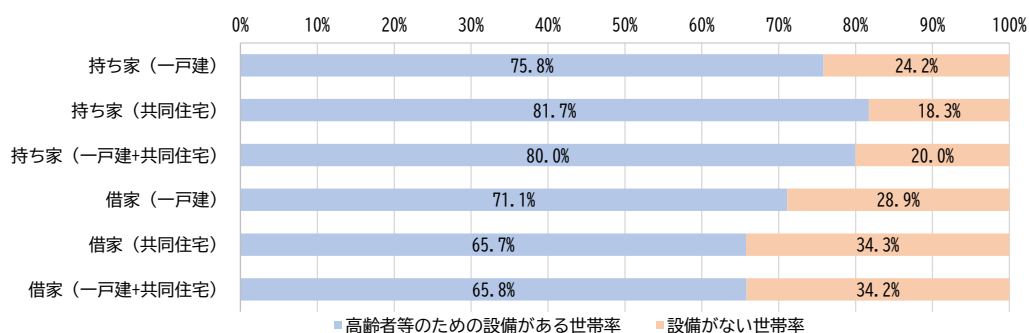


図69 新宿区の所有関係別・建て方別住宅のバリアフリー化の状況

資料：令和5年 住宅・土地統計調査（総務省統計局）

36 既存住宅市場

● 区内の既存住宅の成約件数は微増傾向。9割超を中古マンションが占める。

- ・ 区内の既存住宅の成約件数の推移（図 70）を見ると、中古マンションと戸建住宅の合計は緩やかに増加しています。
- ・ 戸建住宅（中古）の成約件数は、令和6（2024）年時点で72戸となっており、令和元（2019）年時点（54戸）と比較して、過去5年で約1.3倍に増加しています。

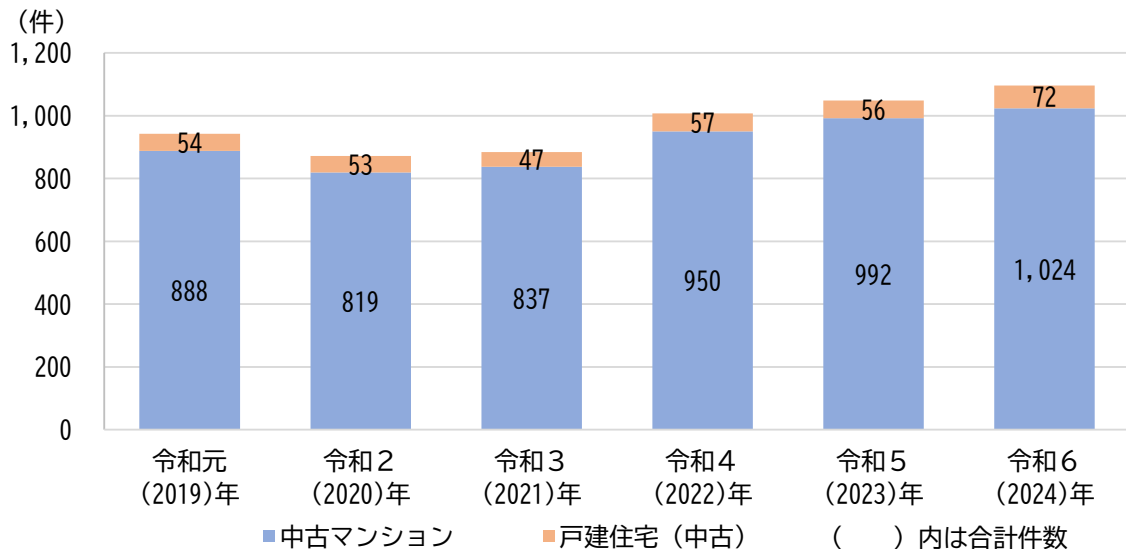


図 70 区内の既存住宅の成約件数の推移

資料：東日本レインズ（公益財団法人 東日本不動産流通機構）

37 テレワークの導入

- ・ 新型コロナウイルス感染症が拡大した令和2年以降、テレワークは約5割に導入され、定着してきており、自宅周辺の住環境の重要性が高まっています。

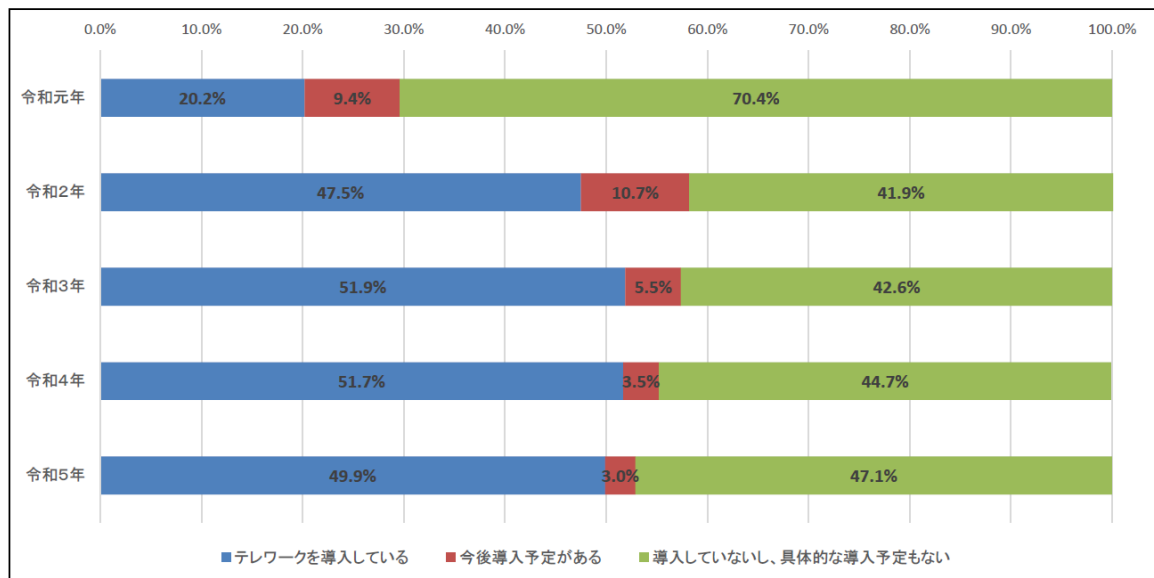


図 71 テレワークの導入状況の推移

※出典：総務省通信利用動向調査（各年）

38 民泊を巡る状況

- ・新宿区における届出住宅数は、依然として全国最多（令和8年5月15日時点で3,748件）となっており、違反を繰り返す悪質な事業者に対して厳しく対応していますが、ルールを守らない事業者が後を絶たない状況となっています。

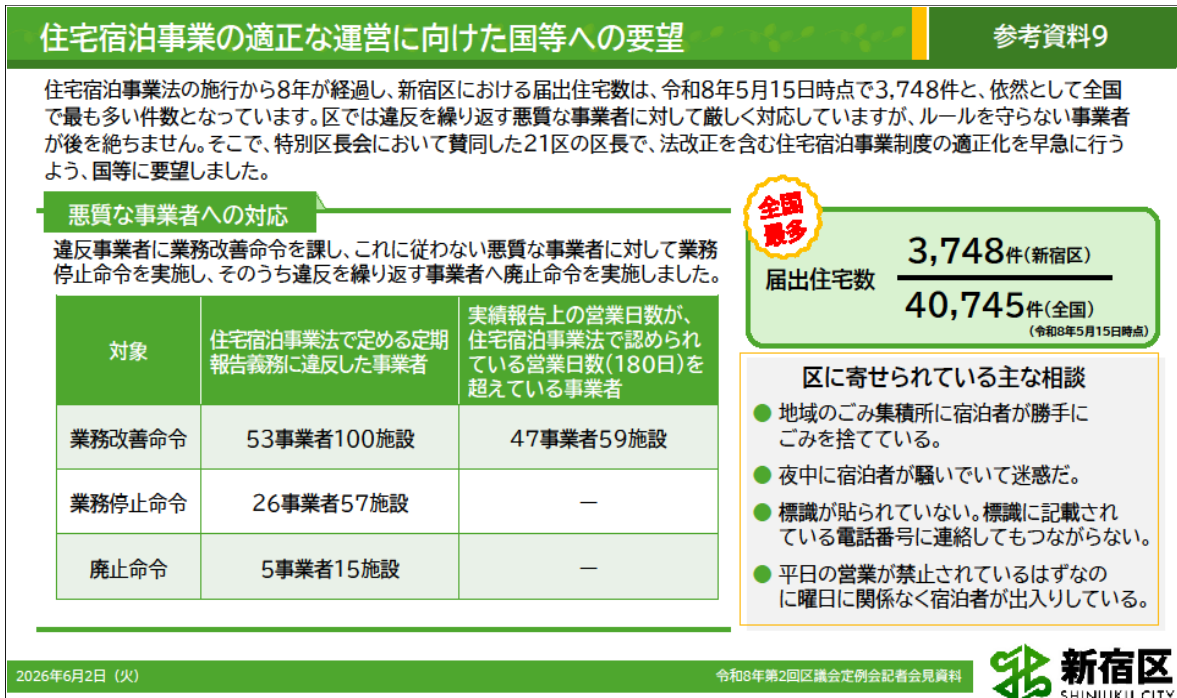


図 72 新宿区の所有関係別・建て方別住宅のバリアフリー化の状況
資料：国交省_住宅市場動向調査報告書より抜粋

39 区立住宅の戸数

- 区営住宅は、世帯総数に対する住戸割合や総戸数が特別区の中でも上位にある。
- 特定住宅は、事業開始から15年で終了するため、それ以降は更新しない。
- 事業住宅は、現入居者が退去した際に借り上げている住宅を解約する。

- ・区立住宅には、区営住宅、特定住宅、事業住宅があります。

①区営住宅

住宅に困窮する所得が一定基準以下の区民に対し、低廉な家賃で賃貸する住宅

②特定住宅

中堅所得者層の子育て世帯を対象に、特に期間を定めた暫定的住宅制度（特定住宅制度）に基づく住宅

③事業住宅

木造賃貸住宅地区整備促進事業等のまちづくり推進事業に基づく住宅の建替え又は除却により、住宅に困窮し又は仮住宅を必要とする区民に対し提供する住宅

- ・区立住宅は、令和7（2025）年4月1日現在1,489戸（図73）で、このうち区営住宅52棟（1,058戸）、特定住宅33棟（377戸）、事業住宅4棟（54戸）となっています。
- ・区営住宅を世帯種別に見ると、約半数が一般世帯向け（543戸）となっており、次いで高齢者向け（353戸）の順となっています。

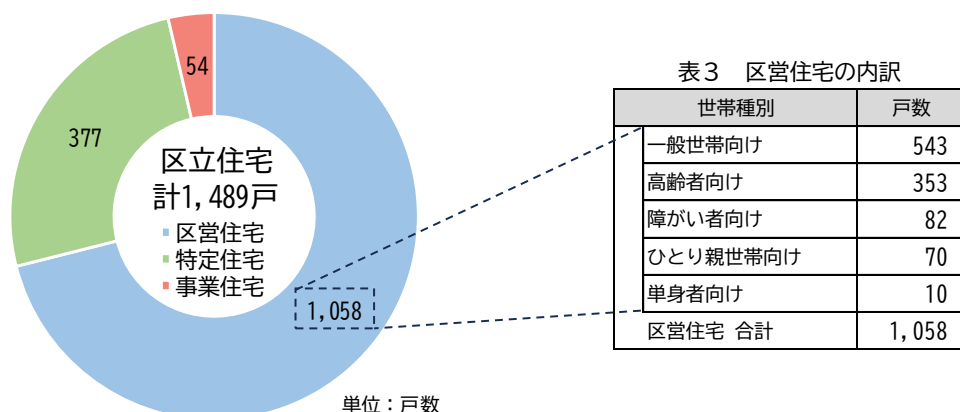


図73 区立住宅総数及び区営住宅の世帯種別戸数（令和7（2025）年4月1日時点）

資料：令和7年度 新宿区の概況 令和7年8月（新宿区企画政策課）

区立住宅の団地数及び戸数と築45年以上経過（昭和55（1980）年度以前竣工）する区立住宅戸数

種別		団地数(棟)	戸数(戸)		築45年以上経過戸数(戸)	
区営住宅	所有型	14	645	1,058	313	313
	借上型	38	413		0	
特定住宅	所有型	5	43	377	0	0
	借上型	28	334		0	
事業住宅	所有型	3	53	54	0	0
	借上型	1	1		0	

資料：居住支援協議会資料「借上型区立住宅の契約満了に伴う対応について」（新宿区住宅課）
令和7年度 新宿区の概況（新宿区企画政策課）

40 新築マンションの取引の状況

●新築マンションの短期売買割合や国外に住所がある者による短期売買割合が上昇傾向。

・令和6年(2024年)1月から6月までに保存登記された新築マンションの短期売買(購入後1年以内の売買)の状況は、新宿区が都心6区内で最も高くなっています。

新築マンションの短期売買の状況(東京23区)

保存登記 期間	2024年 1~6月	2023年	2018~2022年 での最大値	保存登記 期間	2024年 1~6月	2023年	2018~2022年 での最大値
東京23区	9.3%	5.7%	8.0% (2021)	大田区	13.3%	11.3%	17.2% (2021)
都心6区	12.2%	7.1%	4.6% (2021)	世田谷区	3.7%	0.8%	4.4% (2020)
千代田区	4.6%	4.9%	9.2% (2019)	中野区	7.9%	3.6%	8.3% (2020)
中央区	12.7%	5.1%	3.9% (2021)	杉並区	8.3%	7.5%	7.6% (2020)
港区	7.7%	8.4%	4.0% (2019)	豊島区	4.0%	4.8%	22.5% (2021)
新宿区	19.6%	4.1%	8.6% (2021)	北区	8.6%	2.1%	12.7% (2021)
文京区	2.0%	1.5%	5.6% (2018)	荒川区	5.8%	0.6%	9.9% (2018)
渋谷区	14.6%	10.0%	3.7% (2020)	板橋区	16.5%	8.4%	9.8% (2019)
台東区	1.5%	9.0%	11.1% (2020)	練馬区	5.5%	1.5%	11.4% (2021)
墨田区	14.8%	11.3%	17.5% (2018)	足立区	5.5%	3.2%	22.0% (2019)
江東区	2.0%	5.9%	6.5% (2018)	葛飾区	21.6%	7.5%	22.7% (2020)
品川区	3.5%	4.5%	6.3% (2021)	江戸川区	0.2%	0.5%	3.5% (2021)
目黒区	0.8%	1.1%	6.0% (2022)	(注) 都心6区：千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、渋谷区			

資料：国土交通省資料

- ・ 23 区における新築マンションの短期売買割合は、その利便性の高さ等から、近年は6～9％前後で推移しています。
- ・ 国外に住所がある者の短期売買割合は、近年増加の傾向が見られます（直近は 7.0％（2024 年 1～6 月））。
- ・ また、国外に住所がある者の短期売買数も、近年増加の傾向が見られます（直近は 17 件（2024 年 1～6 月。短期売買全体の 1.3％））。

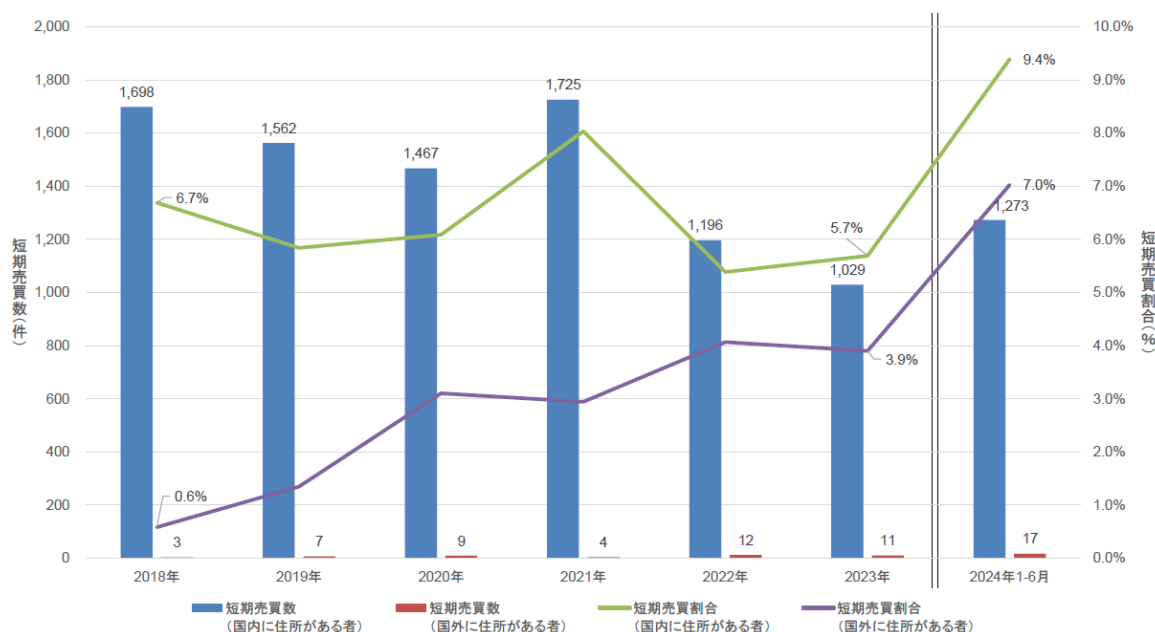


図 74 東京 23 区における短期売買の動向（住所の所在地別）

（※）短期売買割合は、短期売買が行われた件数／保存登記件数で計算
資料：国土交通省資料

- ・令和7年（2025年）1月から6月までの国外に住所がある者による新築マンション取得の状況は、新宿区が都内で最も高くなっています。

国外に住所がある者による新築マンション取得の状況（東京23区）

	2025年 1～6月	2024年	2018～2023年 での最大値		2025年 1～6月	2024年	2018～2023年 での最大値
東京23区	3.5%	1.6%	2.0% (2018)	大田区	2.5%	0.1%	0.2% (2019)
都心6区	7.5%	3.2%	5.3% (2018)	世田谷区	2.4%	1.0%	1.2% (2019)
千代田区	7.7%	6.2%	11.4% (2023)	中野区	1.0%	1.6%	0.7% (2023)
中央区	0.0%	2.2%	4.5% (2018)	杉並区	0.3%	0.6%	1.6% (2019)
港区	4.3%	9.7%	8.5% (2019)	豊島区	0.5%	4.7%	3.8% (2020)
新宿区	14.6%	1.7%	3.8% (2023)	北区	8.1%	0.2%	0.9% (2023)
文京区	5.0%	1.9%	5.1% (2022)	荒川区	7.7%	0.6%	5.9% (2018)
渋谷区	8.1%	8.6%	10.8% (2018)	板橋区	0.0%	0.2%	0.5% (2020)
台東区	5.4%	1.9%	1.6% (2023)	練馬区	0.3%	0.3%	1.0% (2018)
墨田区	0.0%	0.4%	1.7% (2018)	足立区	0.3%	0.1%	0.8% (2023)
江東区	0.9%	0.4%	2.5% (2022)	葛飾区	0.0%	0.0%	0.5% (2018)
品川区	4.5%	3.0%	3.8% (2019)	江戸川区	1.3%	0.1%	0.2% (2018)
目黒区	1.7%	0.7%	3.2% (2018)				

資料：国土交通省資料

41 区内の継続賃料の傾向

- 区内賃料は、据え置きが 72.7%、増額が 25.0%。
- 増額幅は 1,000 円から 5,000 円未満が 66.7%、5,000 円以上が 25.0%。

- ・新宿区民間賃貸住宅家賃助成事業の継続申請（令和 6 年度～令和 8 年度）から見た区内の継続賃料は、建物賃貸借契約の更新時にあたり賃料据え置きが 72.7%、増額が 25.0% となっています。
- ・増額幅は 1,000 円から 5,000 円未満が 66.7%、5,000 円以上が 25.0% を占めています。

【民間賃貸住宅家賃助成事業】
継続申請（令和 6 年度～令和 8 年度）から見る区内賃料の傾向 N=44

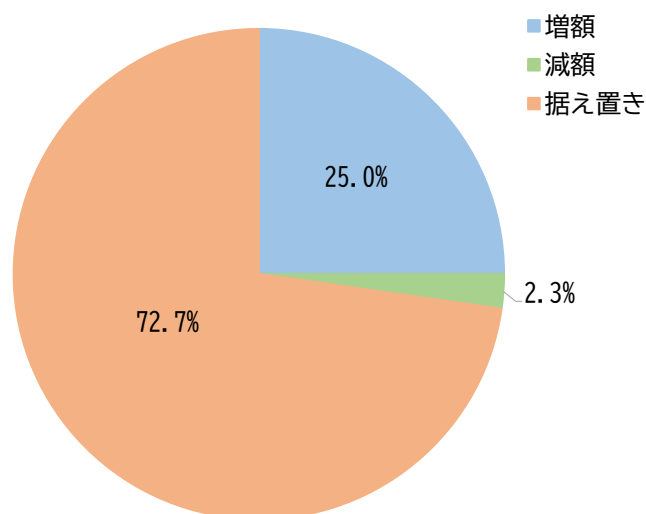


図 75 区内の継続賃料の増減の傾向

資料：新宿区調べ

【民間賃貸住宅家賃助成事業】
継続申請（令和 6 年度～令和 8 年度）から見る区内賃料の傾向 N=12

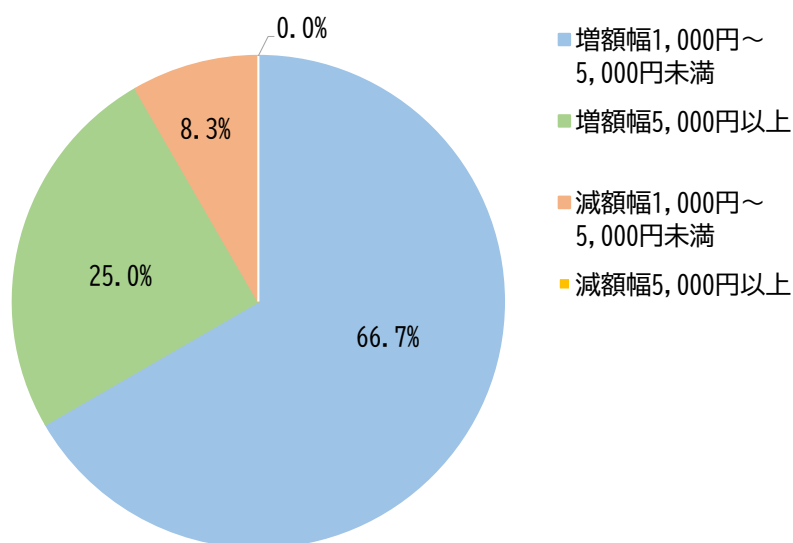


図 76 区内の継続賃料の増減幅

資料：新宿区調べ

42 実態調査から見た新宿区のマンションの現状

令和 8 年 6 月から実施している「新宿区マンション管理に係る実態調査」では、区内の分譲・賃貸マンション（2 戸以上の共同住宅）を対象に、管理組合及び賃貸物件所有者へのアンケート調査を進めている。調査期間は令和 8 年 6 月～11 月で、ここでは、令和 8 年 7 月 8 日時点の速報値を掲載している（分譲 N=146、賃貸 N=141）。

（1）分譲マンション

ア マンションストックについて

① 築年数

- 約 3 割が築 40 年以上の高経年マンションで、区分所有法改正前に建てられている。
- マンションの約 3 分の 1 が旧耐震基準。

- ・新築年は、「1981～1990 年（昭和 56 年～平成 2 年）」が 37.8%（前回 16.2%）と最も多く回答され、次いで「1971～1980 年（昭和 46 年～昭和 55 年）」が 24.4%（前回 21.4%）となっています。
- ・約 3 割が 1983 年（昭和 58 年）の区分所有法改正前に建てられたマンションです。
- ・また、約 3 分の 1 が旧耐震基準（旧耐震基準は 1981 年 5 月 31 日まで）で建てられたマンションです。

新築年月日 N = 82

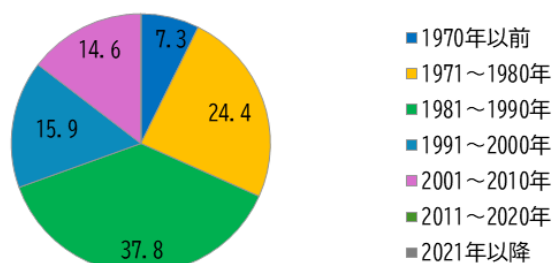


図 77 築年数（新築年月日）

建築確認年月日 N = 53

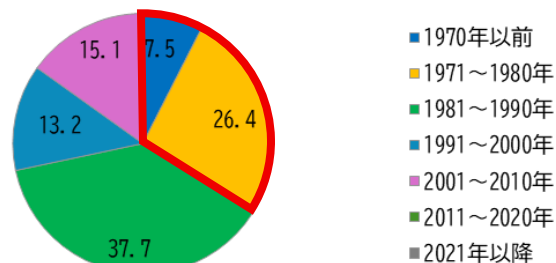


図 78 建築確認年月日

② 住戸数

- 11～50 戸程度の中小規模マンションが中心で、ワンルームを有しないマンションが半数超。

- ・ 住戸数（全戸数）は、「31～50 戸」が 18.3%（前回 16.8%）と最も多く回答され、次いで「11～20 戸」が 17.5%（前回 19.1%）と、11～50 戸程度を中心に幅広く分布しています。
- ・ ワンルームについては、「なし・0 戸」が 52.6%と最も多く回答され、次いで「31 戸～」が 15.4%となっています。

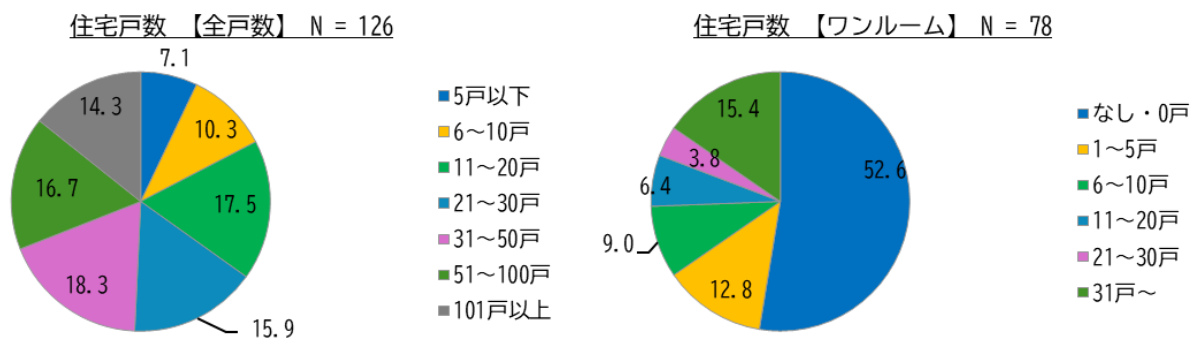


図 79 住宅戸数

③ 高齢者のみ世帯の住戸数

- 9 割近くのマンションに、高齢者のみ世帯の住戸がある。
- 高齢者のみ世帯の住戸数は 10 戸以下のマンションが 8 割近く。

- ・ 高齢者のみ世帯が居住しているマンションは「有」が 85.6%（前回 63.3%）と最も多く回答され、次いで「無」が 14.4%（前回 9.6%）となっています。
- ・ また高齢者のみ世帯の住戸数は、「10 戸以下」が 78.2%（前回 68.3%）と最も多く回答されています。次いで「11～30 戸以下」が 21.8%となっています。

①高齢者（65歳以上）のみが居住している住戸

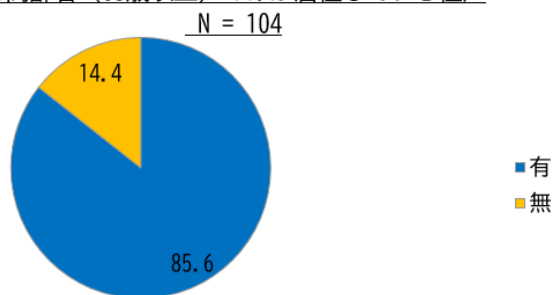


図 80 高齢者のみ世帯が居住している住戸数

高齢者居住住戸数 N = 55

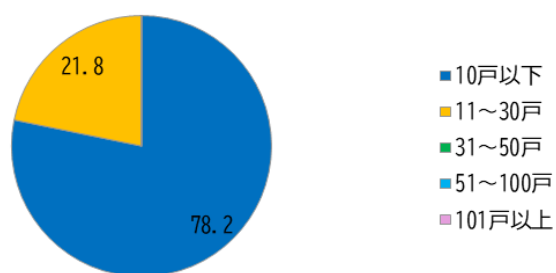


図 81 高齢者居住住戸数

④ 外国人が居住している住戸数

- 約7割のマンションに、外国人が居住している。
- 外国人が居住している住戸数は10戸以下のマンションが8割以上。

- ・ 外国人が居住しているマンションは「有」が68.3%（前回49.8%）を占めています。
- ・ また外国人が居住しているマンションの住戸数は「10戸以下」が86.4%（前回73.7%）となっています。

③外国人が居住している住戸 N = 101

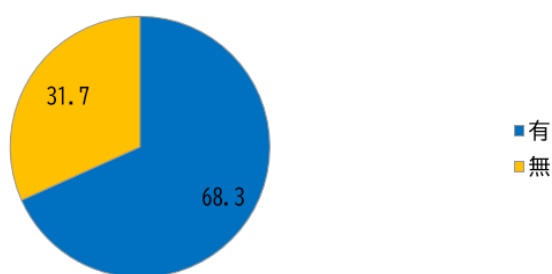


図 82 外国人が居住している住戸数

外国人居住住戸数 N = 44

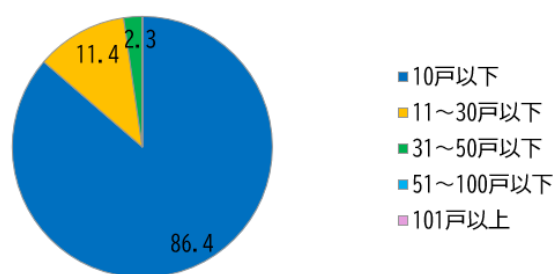


図 83 外国人居住住戸数

⑤ 区分所有者の居住していない戸数（賃貸の戸数）

- 区分所有者が居住していない住戸数は、10戸以下のマンションが半数近くを占める。
- 区分所有者が居住していない住戸の所有者は、約7割が国内在住。

- ・ 区分所有者の居住していない戸数（賃貸の戸数）は、「1～10戸」が47.6%（前回27.5%）と最も多く回答され、次いで「11～30戸」が25.0%（前回24.9%）となっています。
- ・ そのうち区分所有者の居住地は、「国内（都内・都外）」が71.7%と最も多く回答され、次いで「国内外の両方」が27.2%となっています。

③-1区分所有者が居住していない戸数
（賃貸の戸数） N = 84

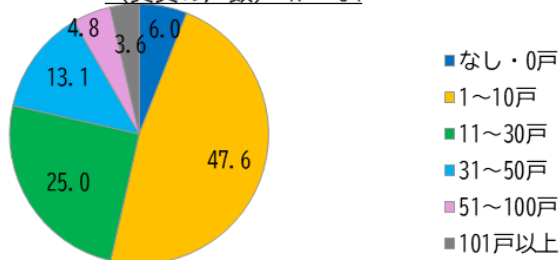


図 84 区分所有者が居住していない戸数
（賃貸の戸数）

③-2そのうち区分所有者の居住地 N = 92

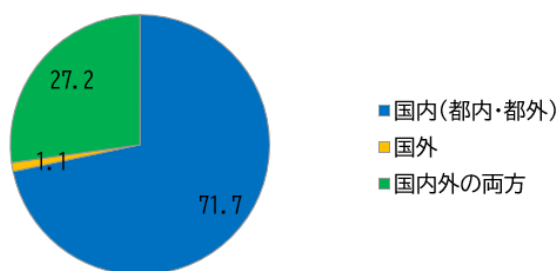


図 85 そのうち区分所有者の居住地

イ 管理組合について

⑥ 管理組合の有無

- 8割以上のマンションで管理組合が組織されている。

・ 85.0%（前回 84.3%）のマンションで、管理組合が「有」と回答されています。

問11. 管理組合の有無 N = 133

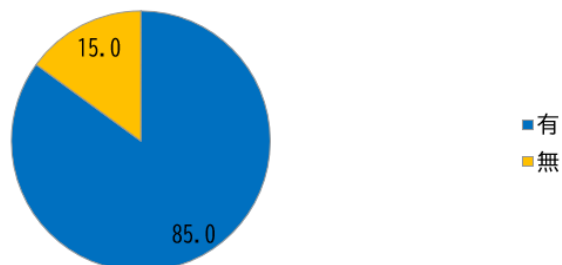


図 86 管理組合の有無

⑦ 管理規約・長期修繕計画

- 8割以上のマンションが管理規約を有している。
- 3割以上のマンションが、長期修繕計画を作成していない。

・ 85.4%（前回 85.6%）のマンションで、管理規約が「ある」と回答されています。

・ 60.5%のマンションで、長期修繕計画を「作成している」と回答されています。

問71. 管理規約の有無 N = 130

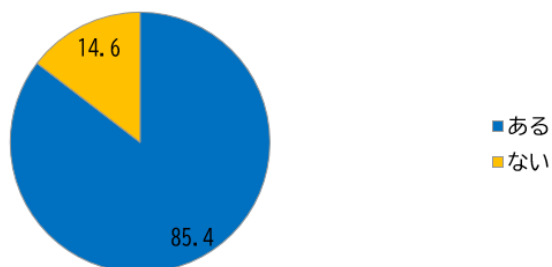


図 87 管理規約の有無

問77. 「長期修繕計画」の作成状況 N = 124

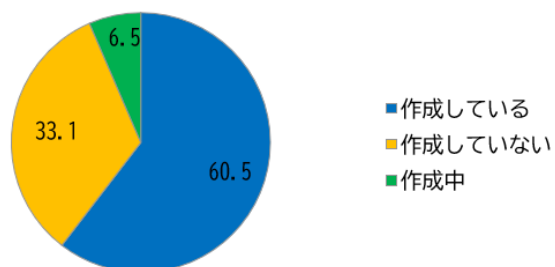


図 88 長期修繕計画の有無

⑧ 総会の開催の有無

- 9割以上のマンションで総会が開催されている。

・ 総会について「開催している」が 94.0%（前回 96.9%）と最も多く回答され、次いで「開催していない」が 6.0%（前回 1.6%）です。

問37. 総会の開催状況 N = 116

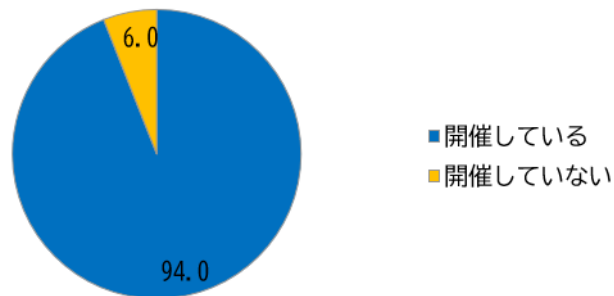


図89 総会の開催の有無

ウ 修繕・建替えについて

⑨ 管理費と修繕積立金の区分経理の有無

- 8割以上のマンションで区分経理を行っている。

・ 管理費と修繕積立金の区分経理は、「区分経理を行っている」が 83.1%と最も多く回答され、次いで「区分経理は行っていない」が 16.9%です。

問59. 管理費と修繕積立金の区分経理 N = 124

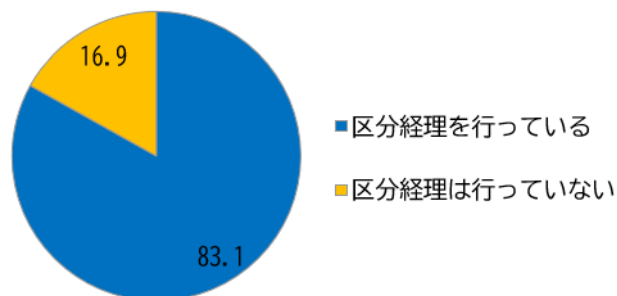


図90 区分経理の有無

⑩ 修繕積立金の有無

- 8割以上のマンションで修繕積立金の徴収を行っている。

・修繕積立金の徴収は、「有」が84.0%と最も多く回答され、次いで「無」が16.0%です。

問65. 修繕積立金の有無 N = 125

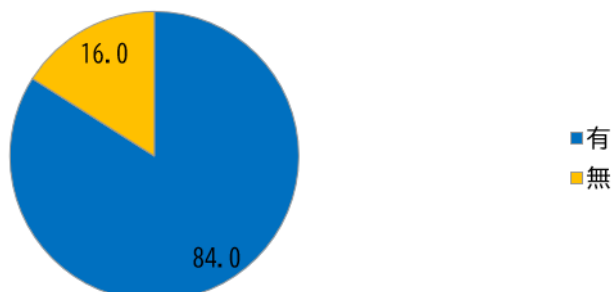


図91 修繕積立金の有無

⑪ マンションの耐震診断の実施の有無

- 6割のマンションで、耐震診断が実施されていない。
- 耐震診断を実施していない理由の約1／4が、「検討したが合意形成に至らなかった」。

・旧耐震基準のなかで耐震診断を実施したマンションは40.0%（前回45.8%）、実施していないマンションは60.0%（前回50.0%）となっています。

・また、耐震診断を実施していない理由としては、「検討していない」が63.4%と最も多く回答され、次いで「検討したが合意形成に至らなかった」が24.4%となっています。

別2. マンションの耐震診断を実施しましたか。

N = 65

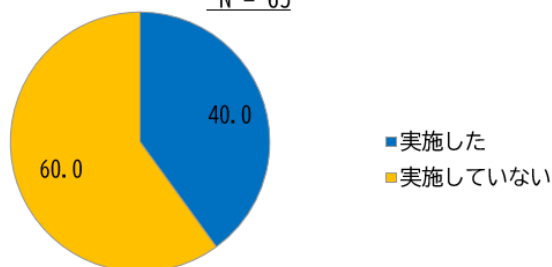


図 92 耐震診断の実施の有無

別2-1. 耐震診断を実施していない理由 N = 41

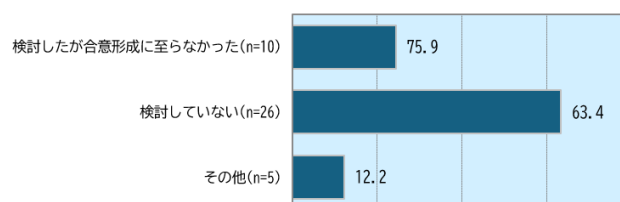


図 93 耐震診断を実施していない理由

⑫ 長期修繕計画の有無

- 3割以上のマンションで長期修繕計画を作成していない。

- ・ 長期修繕計画は、「作成している」が60.5%と最も多く回答され、次いで「作成していない」が33.1%となっています。

問77. 「長期修繕計画」の作成状況 N = 124

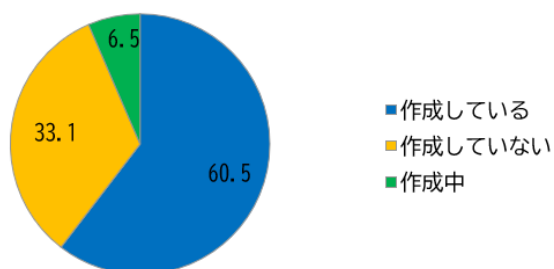


図 94 長期修繕計画の有無

エ 防災について

⑬ 自主防災組織・災害対応マニュアル等作成・周知

- 9割以上のマンションが、自主防災組織を設置していない。
- 8割以上のマンションが、災害対応マニュアル等を作成していない。

- ・ 自主防災組織を「設置していない」マンションが90.7%となっています。
- ・ 災害対応マニュアル等を作成していないマンションは80.8%（前回 59.0%）となっています。

問45. 自主防災組織の有無 N = 129

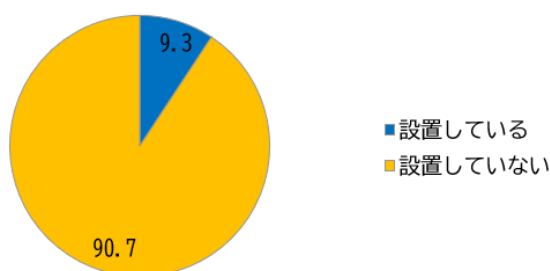


図 95 自主防災組織の有無

問46. 防災マニュアルの作成状況 N = 120

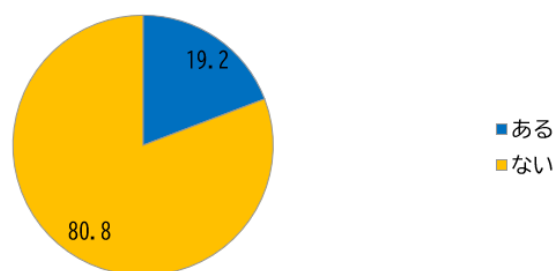


図 96 災害対応マニュアル等作成の有無

⑭ 防災用備蓄庫の設置の有無

- 8割以上のマンションが、防災用備蓄庫を設置していない。

- ・ 防災用備蓄庫の設置をしているマンションは 16.4%（前回 21.0%）、防災用備蓄庫を設置していないマンションは 83.6%（前回 65.1%）となっています。

問49. 防災用備蓄倉庫 N = 122

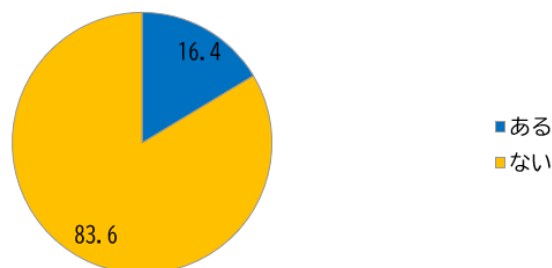


図97 防災用備蓄庫の有無

⑮ 防災に関する取組状況

- 4割以上のマンションが、防災に関する取組をしていない。
- 4割のマンションにおいて、居住者名簿を作成している。

- ・ 防災に関する取組について「特にしていない」が 43.9%です。
実施している取組としては「居住者名簿の作成」が 41.5%、「防災訓練の実施」が 26.8%です。

問47. 防災に関する取組状況 N = 123

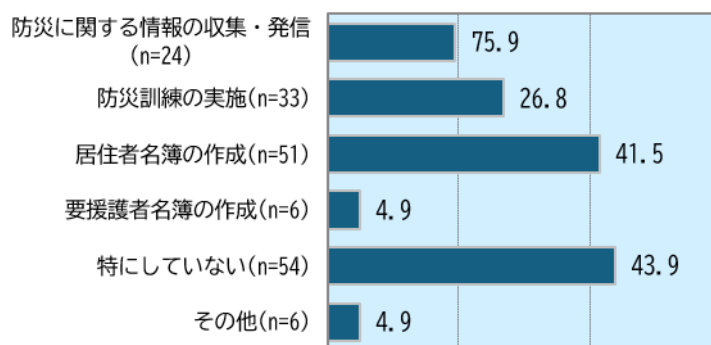


図98 防災に関する取組状況

オ 地域とのコミュニケーションについて

⑩ 町会の加入状況

●半数以上のマンションが、マンション単位で町会に加入している。

- ・町会への加入状況は「マンション単位で加入している」が53.1%（前回55.5%）と過半数を占めています。一方、地元町会に加入していないマンションは22.7%（前回12.7%）です。

問22. 町会・自治会への加入状況 N = 128

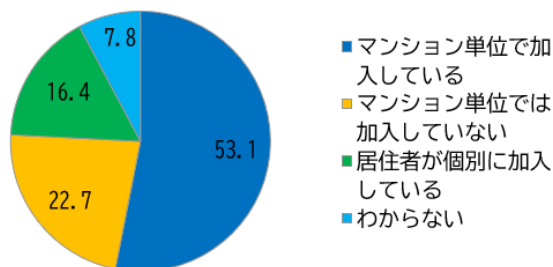


図99 町会の加入状況

⑪ 管理組合または自治会がマンション内コミュニティについて取り組んでいること

●約半数のマンションが、マンション内コミュニティについて特に取り組みを行っていない。

- ・管理組合または自治会がマンション内コミュニティについて取り組んでいることは、多い順に「防災活動」が31.0%（前回41.2%）、「現居住者名簿の作成」が27.4%、「清掃・美化活動」が20.4%となっています。

問19. 管理組合または自治会がマンション内で取り組んでいること N = 113

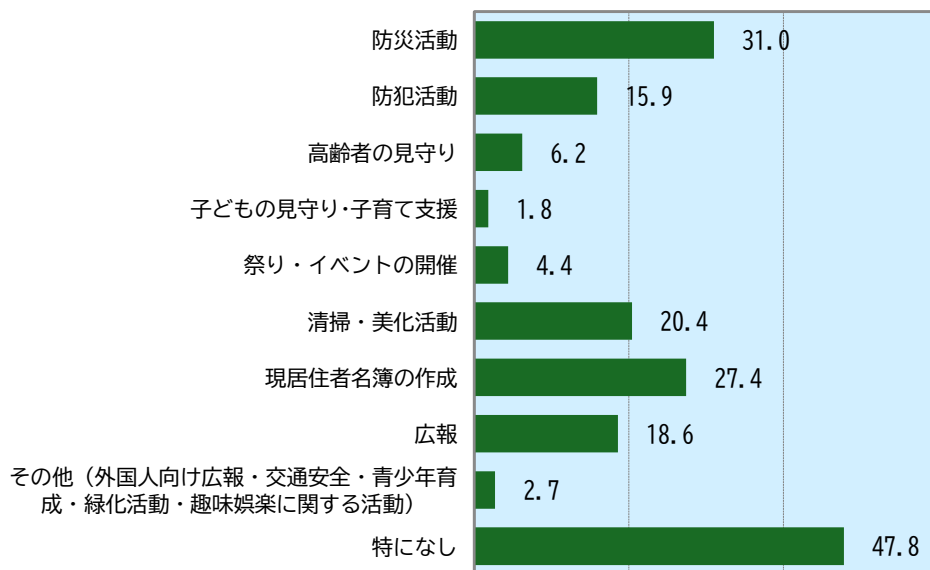


図100 マンション内コミュニティについて取り組んでいること

⑱ 町会・自治会に加入している理由

●約8割のマンションが、「地域との良好な関係を築くため」町会・自治会に加入している。

- ・町会・自治会に加入している理由として、「地域との良好な関係を築くため」が78.9%と最も多く回答されています。

問23. 町会・自治会に加入している理由 N = 71

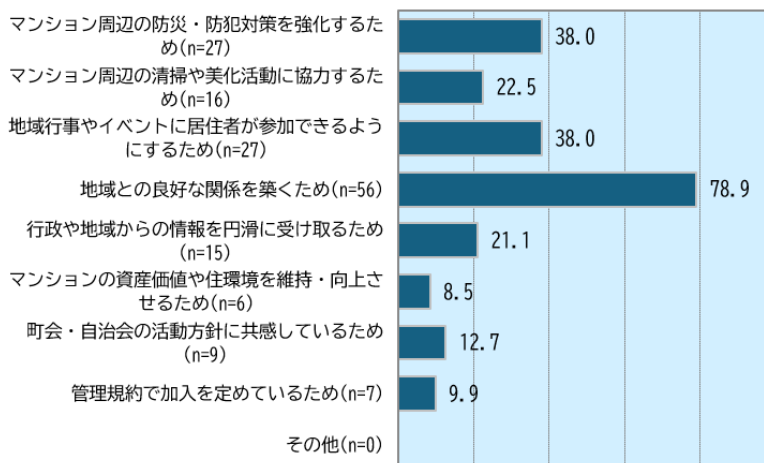


図101 町会・自治会に加入している理由

⑭ マンションと町会・自治会が一緒に取り組む必要がある活動

● マンションと町会・自治会が一緒に取り組む必要がある活動としては、「防災活動」「防犯活動」が多い。

- ・ マンションと町会・自治会が一緒に取り組む必要がある活動としては、「防災活動」が67.7%と最も多く、次いで「防犯活動」が63.5%となっています。

問25. マンションと町会・自治会が一緒に
取り組む必要があると思う活動 N = 96

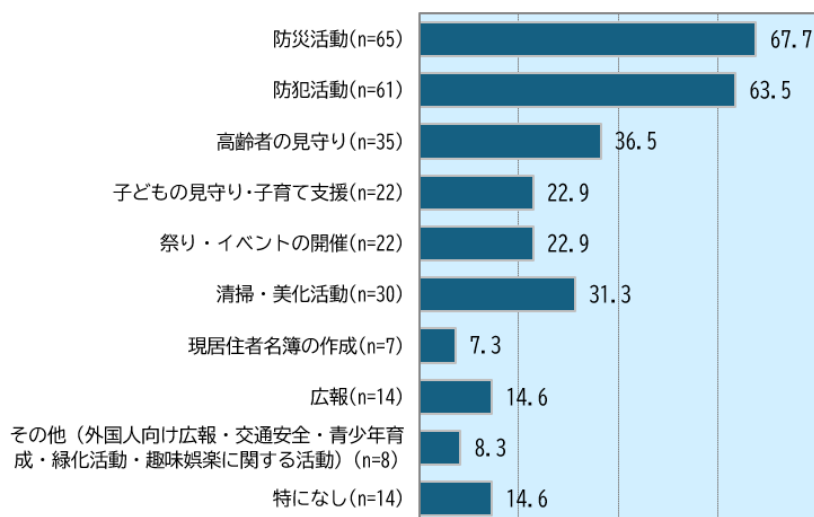


図102 一緒に取り組む必要がある活動

カ その他

⑳ マンションに関する事業の認知状況・活用状況

㉑-1 マンション管理相談・相談員派遣

● 2割以上のマンションが、「マンション管理相談・相談員派遣」に関する事業を知らない。

・新宿区が行っているマンション支援事業のうち、マンション管理相談・相談員派遣について、「利用の予定はない」が48.9%と最も多く回答されています。

「知らない」は21.3%（前回 15.0%）です。

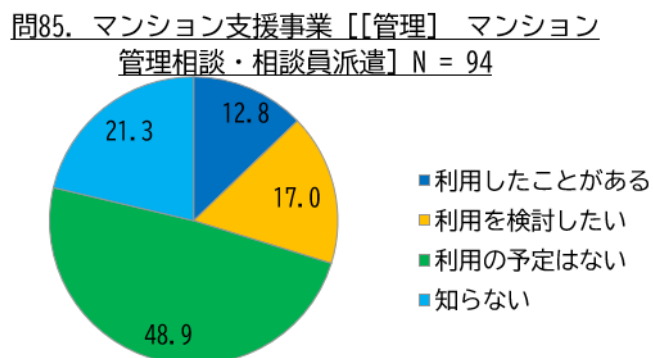


図103 マンション支援事業の認知度利用意向／[[管理]マンション管理相談・相談員派遣]

㉑-2 マンション管理セミナー

● 2割以上のマンションが、「マンション管理セミナー」を利用したことがある。支援策の中では認知度が最も高い。

・マンション管理セミナーについて、「利用の予定はない」が47.8%と最も多く回答され、次いで「利用したことがある」が20.7%です。

「知らない」は16.3%（前回 15.5%）です。

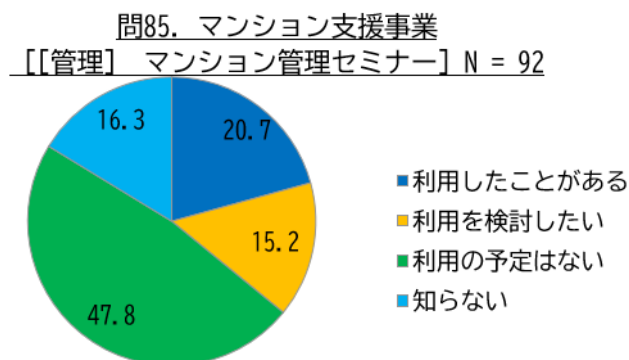


図104 マンション支援事業の認知度利用意向／[[管理]マンション管理セミナー]

②-3 マンション管理組合交流会

● 6割以上のマンションが、「マンション管理組合交流会」について、「利用の予定はない」。

- ・マンション管理組合交流会について、「利用の予定はない」が60.7%と最も多く回答されています。

「知らない」は19.1%（前回22.4%）です。

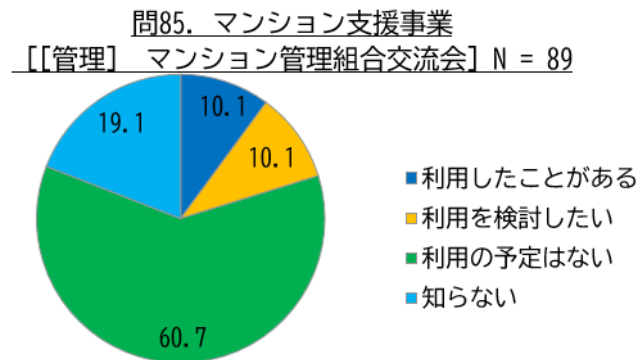


図105 マンション支援事業の認知度利用意向／[[管理]マンション管理組合交流会]

②-4 マンション管理情報誌「彩」の発刊

● 6割以上のマンションが、マンション管理情報誌「彩」の発刊を知らない。

- ・令和7年度から開始した、Webによるマンション管理情報誌「彩」の発刊について、「知らない」が45.5%と最も多く回答され、次いで「利用の予定はない」が44.3%です。

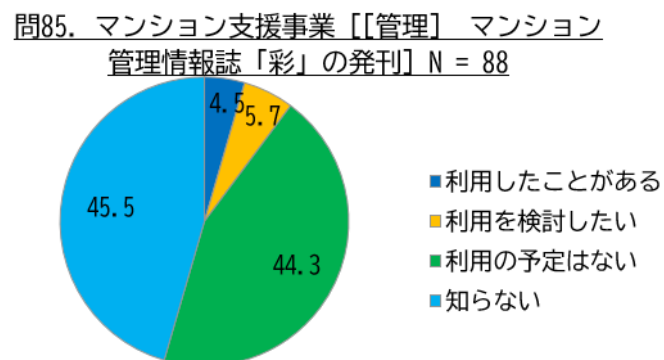


図106 マンション支援事業の認知度利用意向／[[管理]マンション管理情報誌「彩」の発刊]

②-5 中高層マンション向け防災対策マニュアルの作成・配付

●約4割のマンションが、「中高層マンション向け防災対策マニュアルの作成・配付」を知らない。

- ・中高層マンション向け防災対策マニュアルの作成・配付について、「知らない」が39.8%（前回29.6%）と最も多く回答され、次いで「利用の予定はない」が37.5%です。

問85. マンション支援事業 [[防災] 中高層マンション向け防災対策マニュアルの作成・配付]
N = 88

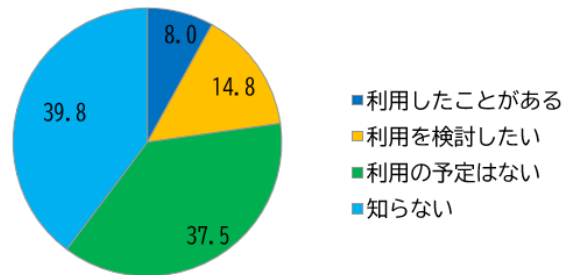


図107 マンション支援事業の認知度利用意向／
[[防災]中高層マンション向け防災対策マニュアルの作成・配付]

②-6 マンション防災アドバイザーの派遣制度

●3割以上のマンションが、「マンション防災アドバイザーの派遣制度」を知らない。

- ・マンション防災アドバイザーの派遣制度について、「利用の予定はない」が44.6%と最も多く回答され、次いで「知らない」が31.5%（前回29.1%）です。

問85. マンション支援事業 [[防災] マンション防災アドバイザーの派遣制度] N = 92

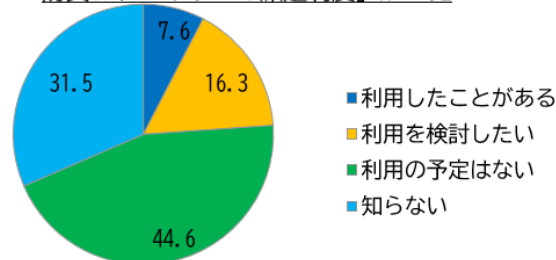


図108 マンション支援事業の認知度利用意向／[[防災]マンション防災アドバイザーの派遣制度]

⑩-7 中高層マンション向けエレベーター用防災キャビネットの支給

- 3割以上のマンションが、「中高層マンション向けエレベーター用防災キャビネットの支給」を知らない。

- ・ 中高層マンション向けエレベーター用防災キャビネットの支給について、「利用の予定はない」が40.2%と最も多く回答され、次いで「知らない」が35.6%となっています。

問85. マンション支援事業 [[防災] 中高層マンション向けエレベーター用防災キャビネットの支給] N = 87

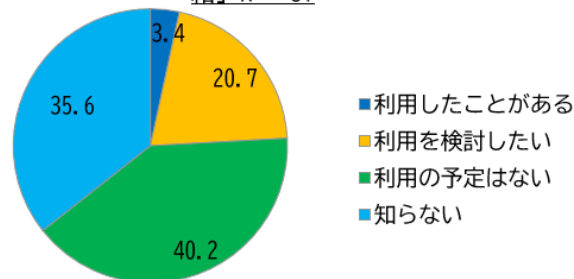


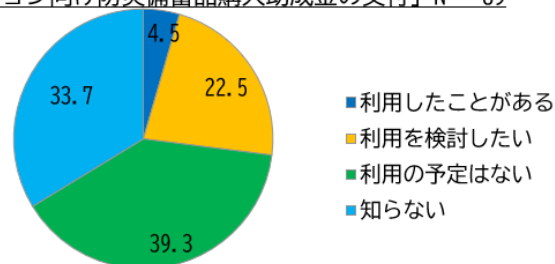
図109 マンション支援事業の認知度利用意向／
[[防災]中高層マンション向けエレベーター用防災キャビネットの支給]

⑩-8 中高層マンション向け防災備蓄品購入助成金の交付

- 3割以上のマンションが、「中高層マンション向け防災備蓄品購入助成金の交付」を知らない。

- ・ 高層マンション向け防災備蓄品購入助成金の交付について、「利用の予定はない」が39.3%と最も多く回答され、次いで「知らない」が33.7%となっています。

問85. マンション支援事業 [[防災] 中高層マンション向け防災備蓄品購入助成金の交付] N = 89



【分譲】図110 マンション支援事業の認知度利用意向／
[[防災]中高層マンション向け防災備蓄品購入助成金の交付]

⑩-9 中高層マンション自主防災組織への防災資機材の支給

- 3割以上のマンションが、「中高層マンション自主防災組織への防災資機材の支給」を知らない。

- ・ 中高層マンション自主防災組織への防災資機材の支給について、「利用の予定はない」が42.5%と最も多く回答され、次いで「知らない」が34.5%となっています。

問85. マンション支援事業 [[防災] 中高層マンション自主防災組織への防災資機材の支給]
N = 87

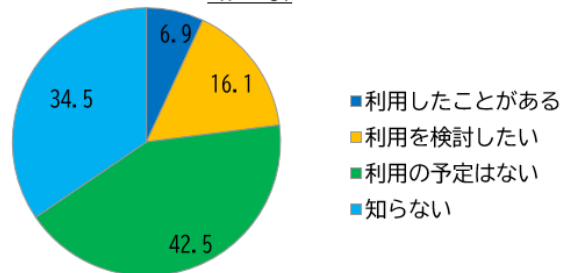


図111 マンション支援事業の認知度利用意向／
[[防災]中高層マンション自主防災組織への防災資機材の支給]

⑩-10 防災区民組織となったマンション自主防災組織に対する活動助成金の支給

- 3割以上のマンションが、「防災区民組織となったマンション自主防災組織に対する活動助成金の支給」を知らない。

- ・ 防災区民組織となったマンション自主防災組織に対する活動助成金の支給について、「利用の予定はない」が41.1%と最も多く回答され、次いで「知らない」が36.7%（前回 38.2%）となっています。

問85. マンション支援事業 [[防災] 防災区民組織となったマンション自主防災組織に対する活動助成金の支給] N = 90

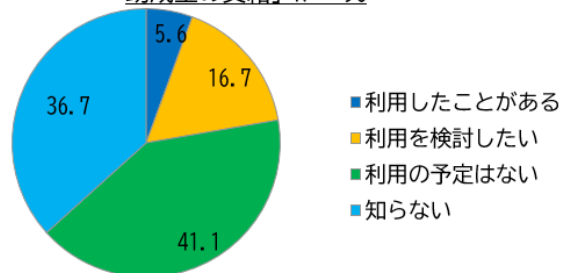


図112 マンション支援事業の認知度利用意向／
[[防災]防災区民組織となったマンション自主防災組織に対する活動助成金の支給]

②0-11 耐震アドバイザーの派遣制度

- 3割以上のマンションが、「耐震アドバイザーの派遣制度」を知らない。
- 半数近くのマンションが、「耐震アドバイザーの派遣制度」の利用予定がない。

・耐震アドバイザーの派遣制度について、「利用の予定はない」が49.4%と最も多く回答され、次いで「知らない」が31.5%（前回24.1%）となっています。

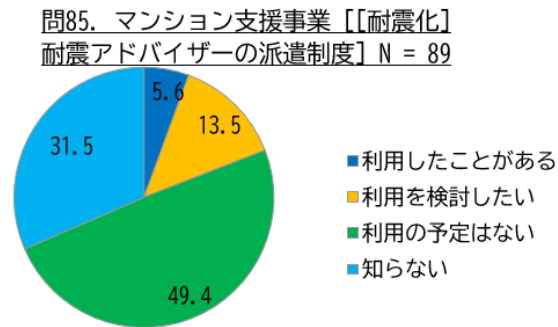


図113 マンション支援事業の認知度利用意向／[[耐震化]耐震アドバイザーの派遣制度]

②0-12 耐震診断・補強計画作成への補助

- 3割以上のマンションが、「耐震診断・補強計画作成への補助」を知らない。
- 半数近くのマンションが、「耐震診断・補強計画作成への補助」の利用予定がない。

・耐震診断・補強計画作成への補助について、「利用の予定はない」が48.9%と最も多く回答され、次いで「知らない」が28.4%（前回22.5%）となっています。

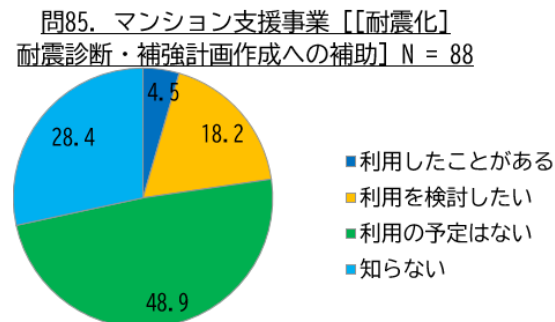


図114 マンション支援事業の認知度利用意向／[[耐震化]耐震診断・補強計画作成への補助]

②-13 耐震改修工事への補助

●半数以上のマンションが、「耐震改修工事への補助」の利用予定がない。

- ・耐震改修工事への補助について、「利用の予定はない」が 53.4%と最も多く回答され、次いで「知らない」が 27.3%（前回 19.0%）となっています。

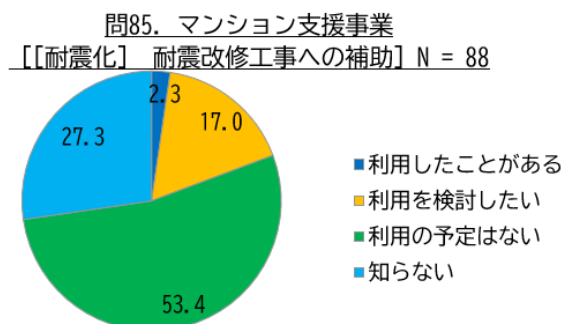


図115 マンション支援事業の認知度利用意向／[[耐震化]耐震改修工事への補助]

②クロス集計結果について

- 小規模マンションは管理不全の傾向があり、また、賃貸率が 50 %を超えると管理不全の傾向がある。

- ・建物の築年数や規模、居住者などの属性と管理状況との関係を見る観点から、「築年数」、「戸数規模」、「賃貸戸数率」、「高齢者住戸率」、「外国人住戸率」の分析軸に対し、管理状況（「管理組合の有無」、「管理規約の有無」、「区分経理の有無」、「修繕積立金の有無」、「長期修繕計画の有無」）をクロス集計した。
- ・その結果、小規模マンションは管理不全の傾向があること、また、賃貸率が 50%を超えると管理不全の傾向がみられ、特に長期修繕計画の策定が進んでいない。
- ・また、短期売買に関して、新築・大規模マンションにおける管理状況を見る観点から、「新築（平成 30 年 1 月以降）又は 100 戸以上」を抽出して集計した（N=18（100 戸以上））。
- ・その結果、賃貸住戸の区分所有者の居住地構成は、分譲マンション全体では国内が 71.7%であるのに対し、大規模マンションでは国内外が過半を占めているという違いはあるが、その違いが大規模マンションの管理状況に影響しているという状況はみられなかった。

問11. 管理組合はありますか。

	有	無	未回答	総計
5戸以下	1	6	2	9
6～10戸	5	8		13
11～20戸	18	4		22
21～30戸	19	1		20
31～50戸	23			23
51～100戸	20		1	21
101戸以上	18			18
総計	104	19	3	126

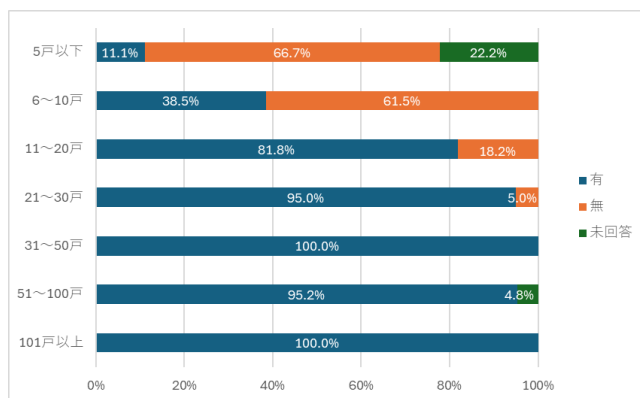


図116 住戸数と管理組合の有無

問71. 管理規約はありますか。

	ある	ない	未回答	総計
5戸以下	2	5	2	9
6～10戸	5	7	1	13
11～20戸	14	5	3	22
21～30戸	19	1		20
31～50戸	23			23
51～100戸	21			21
101戸以上	17		1	18
総計	101	18	7	126

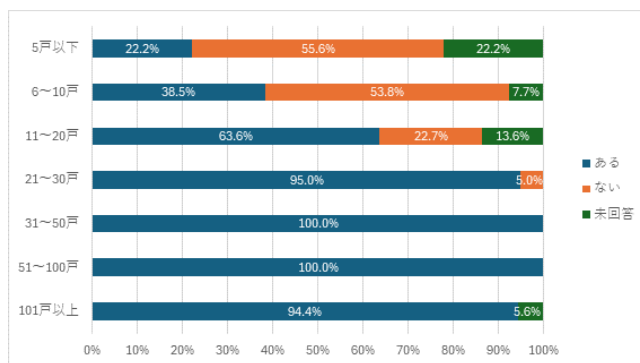


図117 住戸数と管理規約の有無

問59. 管理費と修繕積立金の区分経理についてうかがいます。				
	行っている	行っていない	未回答	総計
5戸以下	2	3	4	9
6～10戸	4	7	2	13
11～20戸	13	5	4	22
21～30戸	16	3	1	20
31～50戸	22	1		23
51～100戸	21			21
101戸以上	17		1	18
総計	95	19	12	126

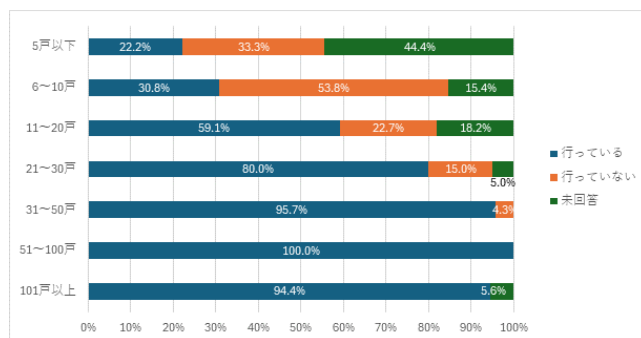


図118 住戸数と区分経理の有無

問65. 修繕積立金の有無についてうかがいます。				
	有	無	未回答	総計
5戸以下	1	5	3	9
6～10戸	4	8	1	13
11～20戸	14	5	3	22
21～30戸	18	1	1	20
31～50戸	22		1	23
51～100戸	21			21
101戸以上	17		1	18
総計	97	19	10	126

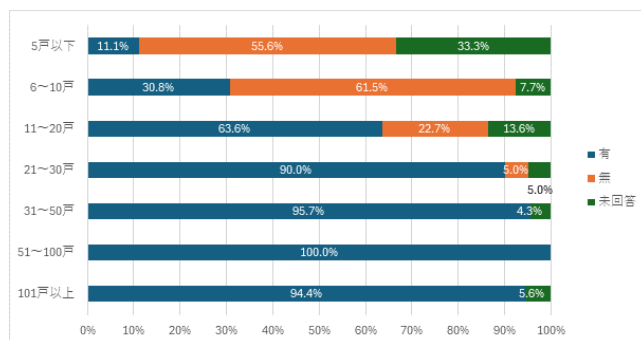


図119 住戸数と修繕積立金の有無

問77. 修繕工事を実施する目安となる「長期修繕計画」を作成していますか。				
	作成している	作成していない	作成中	未回答
5戸以下	1	6	2	9
6～10戸	2	10	1	13
11～20戸	9	8	2	22
21～30戸	10	8	1	20
31～50戸	19	4		23
51～100戸	14	2	3	21
101戸以上	14		2	18
総計	69	38	8	126

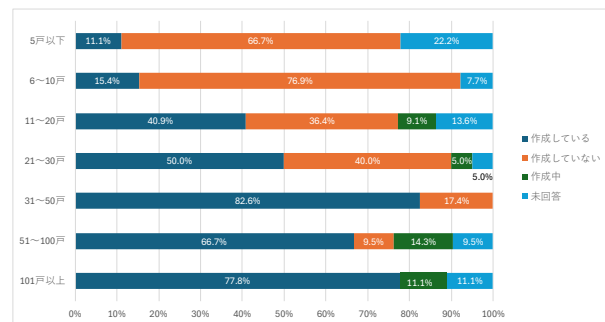


図120 戸数と長期修繕計画の有無

問77. 修繕工事を実施する目安となる「長期修繕計画」を作成していますか。				
	作成している	作成していない	作成中	未回答
0%	1	3		4
10%未満	4		1	6
10～20%未満	17	4	2	23
20～30%未満	8	2		10
30～50%未満	11	1	1	13
50%以上	9	11	2	23
総計	50	21	6	79

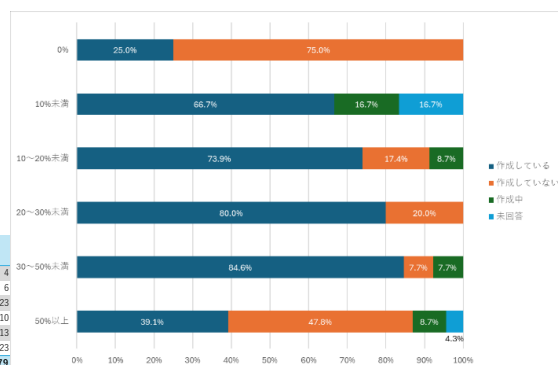


図121 賃貸戸数率と長期修繕計画の有無

(2) 賃貸マンション

ア マンションストックについて

① 築年数（旧耐震）

● マンションの1割強が旧耐震基準。

- ・ 築年数では、「2001～2010年（平成12年～平成22年）」築が最も多い（32.0％／前回25.0％）ものの、「1981～1990年（昭和56年～平成2年）」築も約3割（26.8％／前回25.7％）を占めています。
- ・ 旧耐震基準（旧耐震基準は1981年5月31日まで）で建てられたマンションは、13.5％（前回16.6％）です。

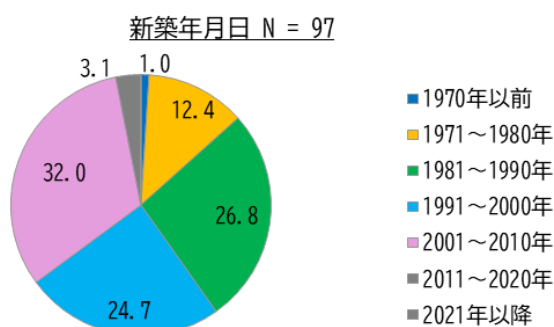


図 122 新築年月日（単数回答）

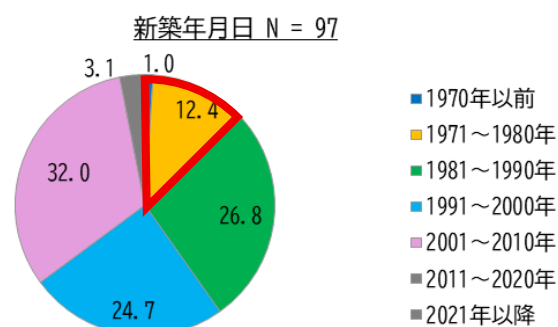


図 123 建築確認年月日（単数回答）

② 住戸数

● 約9割が1～20戸程度の小規模マンションでワンルーム住戸が中心。

- ・ 住戸数（全戸数）は、「1～10戸」が53.1％（前回56.5％）と最も多く回答され、次いで「11～20戸」が35.4％（前回25.4％）となっています。
- ・ ワンルームについては、「6～10戸」が30.9％（前回28.7％）と最も多く回答され、次いで「11～20戸」が25.5％（前回16.6％）となっています。

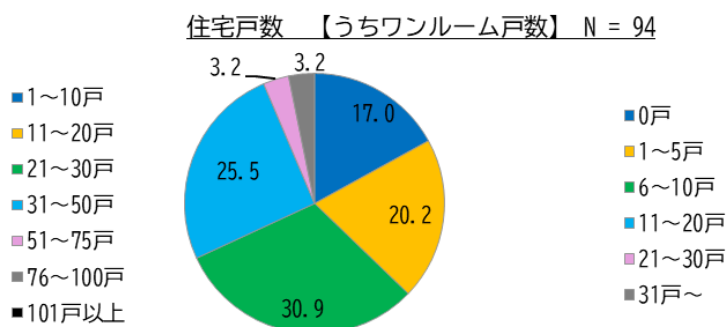
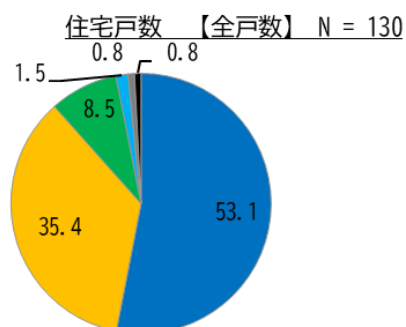


図 124 住宅戸数

③ 高齢者のみ世帯の住戸数

- 7割以上のマンションでは、高齢者のみ世帯の住戸がない。
- 高齢者のみ世帯の住戸数は10戸以下のマンションが9割以上。

- ・ 高齢者のみ世帯の住戸があるマンションは「無」が73.6%（前回75.1%）と最も多く回答され、次いで「有」が26.4%（前回24.9%）となっています。
- ・ また高齢者のみ世帯の住戸数は、「10戸以下」が96.8%（前回100.0%）と最も多く回答され、次いで「11～30戸以下」が3.2%（前回0.0%）となっています。

問14. ①高齢者のみが居住している住戸 N = 129

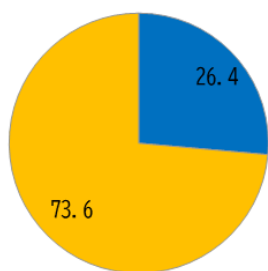


図 125 高齢者のみが居住している住戸

高齢者のみの住戸数 N = 31

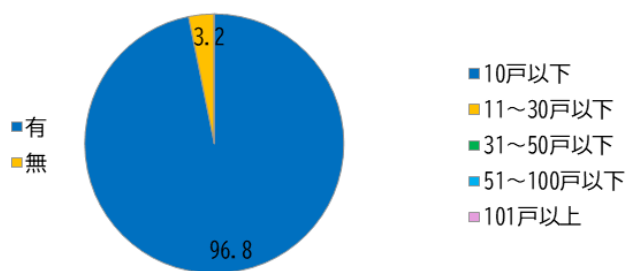


図 126 高齢者のみの住戸数

④ 外国人が居住している住戸数

- 外国人が居住しているマンションは約4割。
- 全てのマンションで、外国人が居住している住戸数は10戸以下。

- ・ 外国人が居住しているマンションは「無」が60.3%（前回66.8%）と最も多く回答され、次いで「有」が39.7%（前回33.2%）となっています。
- ・ また外国人が居住しているマンションの住戸数は「10戸以下」が100.0%（前回97.0%）と回答されています。

問14. ③外国人が居住している住戸 N = 131

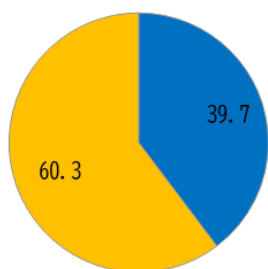


図 127 外国人が居住している住戸

外国人の居住住戸数 N = 43

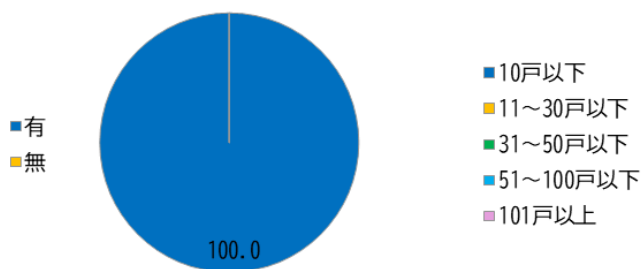


図 128 外国人の居住住戸数

⑤ マンション経営者

- 約8割のマンションで個人オーナー。

- ・ マンション経営者は、「個人オーナー」が78.7%（前回 74.5%）と最も多く回答され、次いで「賃貸マンションを事業としている法人」が20.5%（前回 22.0%）となっています。

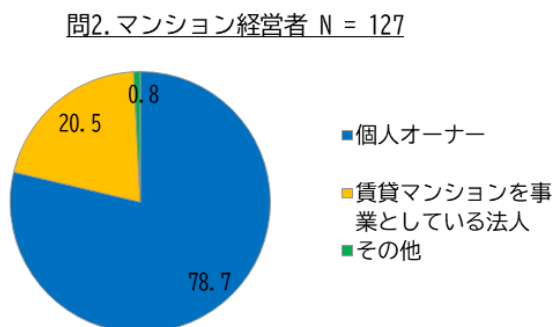


図 129 マンション経営者

イ 管理組合について

⑥ 管理業務の委託の有無

- 6割のマンションで管理業務を委託している。
- 6割以上のマンションで 管理員がいない。

- ・ 賃貸管理業務の委託は、「有」が 60.6%（前回 52.6%）と最も多く回答され、次いで「無」が 39.4%（前回 47.4%）となっています。
- ・ 管理員の勤務形態としては、「管理員なし」が 63.3%（前回 51.5%）と最も多く回答され、次いで「巡回」が 14.7%（前回 29.0%）となっています。

問6. 賃貸管理業務の委託の有無 N = 132

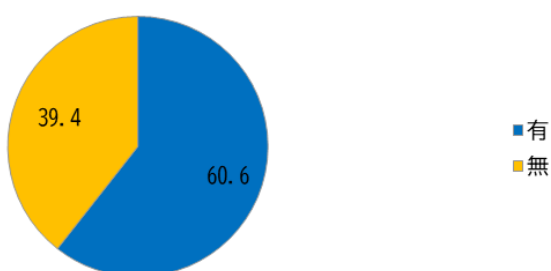


図 130 賃貸管理業務の委託の有無

問8. 管理員の勤務形態 N = 109

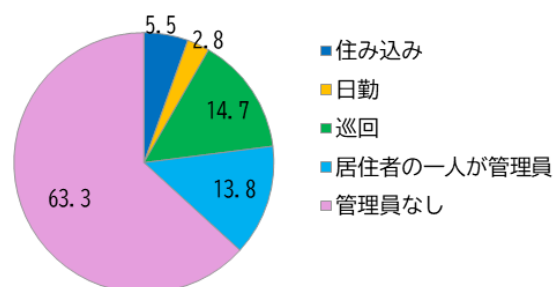


図 131 管理員の勤務形態

⑦ 管理規約・使用細則の有無

● 5割以上のマンションが管理規約を有している。

- ・ 管理規約について「有」が54.1%と最も多く回答され、次いで「無」が45.9%となっています。

問47. 管理規約や使用細則の有無 N = 122

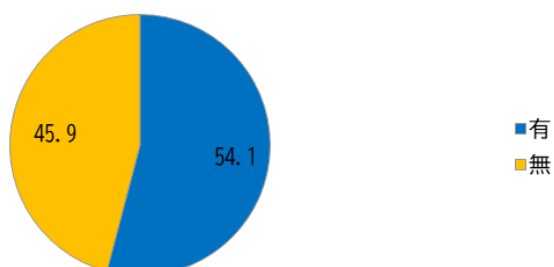


図 132 管理規約や使用細則の有無

ウ 修繕・建替えについて

⑧ マンションの耐震診断の実施の有無

● 9割以上のマンションで、耐震診断が実施されていない。

- ・ 旧耐震基準のなかで耐震診断を「実施していない」が96.7%（前回 78.3%）と最も多く回答され、次いで「実施した」が3.3%（前回 21.7%）となっています。
- ・ また、耐震診断を実施していない理由としては、「実施方法が分からないため」が62.1%（前回 37.9%）と最も多く回答され、次いで「改修工事費用がないため」が31.0%（前回 37.9%）となっています。

別2. 耐震診断の実施状況 N = 30

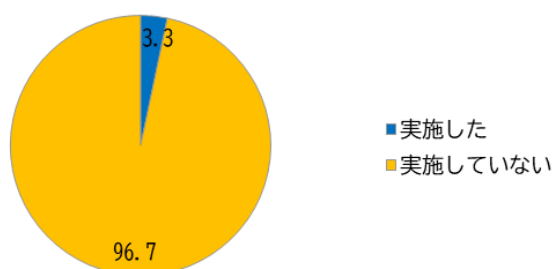


図 133 耐震診断の実施状況

別2-1. 耐震診断を実施していない理由 N = 41

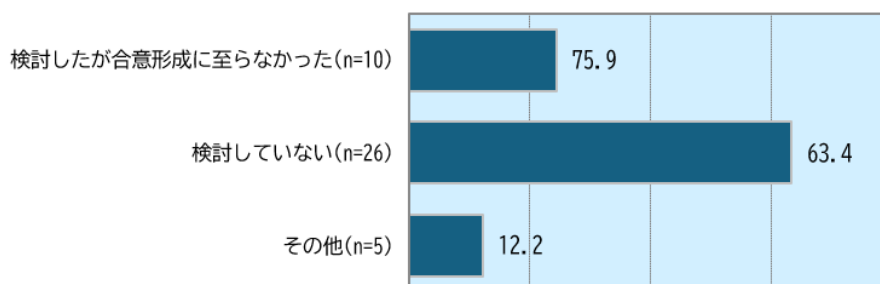


図134 耐震診断を実施していない理由

⑨ 長期修繕計画の有無

● 9割以上のマンションで長期修繕計画を作成していない。

- ・ 賃貸マンションでは長期修繕計画の作成率は 9.0%（前回 10.9%）にとどまっています。

長期修繕計画を「作成していない」が 85.2%（前回 82.3%）と最も多く回答され、次いで「作成している」が 9.0%（前回 10.9%）となっています。

問50. 「長期修繕計画」の作成状況 N = 122

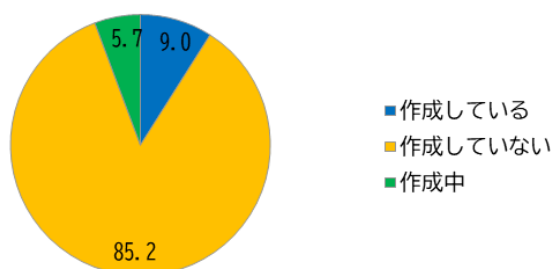


図 135 長期修繕計画の有無

エ 防災について

⑩ 自主防災組織の有無

● 9割以上のマンションが、自主防災組織を設置していない。

- ・ 自主防災組織を「設置していない」が 96.9%と最も多く回答され、次いで「設置している」が 3.1%となっています。

問30. 自主防災組織の設置状況 N = 127

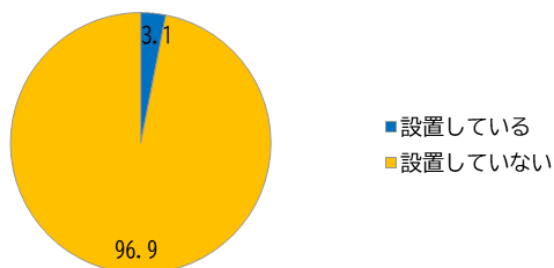


図 136 自主防災組織の有無

⑪ 災害対応マニュアル等作成・周知

- 8割以上のマンションが、災害対応マニュアル等を作成していない。
- 7割以上のマンションが、災害対応マニュアル等を周知していない。

- ・ 災害対応マニュアル等を作成していないマンションは 88.8%（前回 88.7%）と最も多く回答され、次いで「ある」が 11.2%（前回 11.3%）となっています。
- ・ 災害対応マニュアル等を「周知していない」が 75.0%（前回 5.3%）と最も多く回答され、次いで「周知している」が 25.0%（前回 6.0%）となっています。

問31. 防災マニュアルの作成状況 N = 116

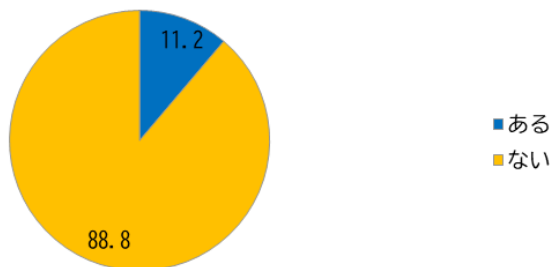


図 137 災害対応マニュアル等作成の有無

問31-1. 防災マニュアルの周知状況 N = 16

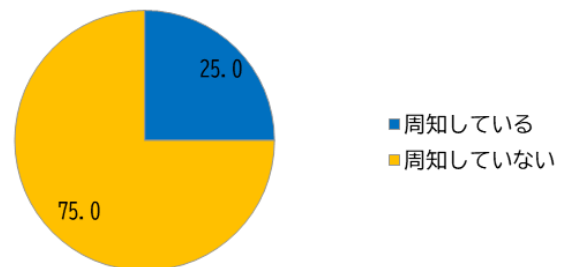


図 138 防災マニュアルの周知状況

⑫ 防災用備蓄庫の設置の有無

- 約半数のマンションで、防災用備蓄庫を設置していない。

- ・ 防災用備蓄庫の設置が「ない」が 96.9%（前回 72.1%）と最も多く回答され、次いで「ある」が 3.1%（前回 8.8%）となっています。

問34. 防災用備蓄倉庫の設置状況 N = 129

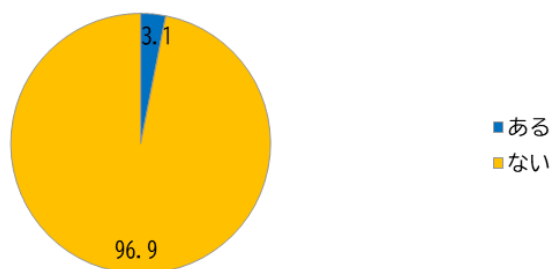


図139 防災用備蓄庫の有無

⑬ 防災に関する取組状況

● 約8割のマンションが、防災に関する取組をしていない。

- ・ 防災に関する取組について「特にしていない」が78.7%と最も多く回答され、次いで「居住者名簿の作成」が9.8%です。

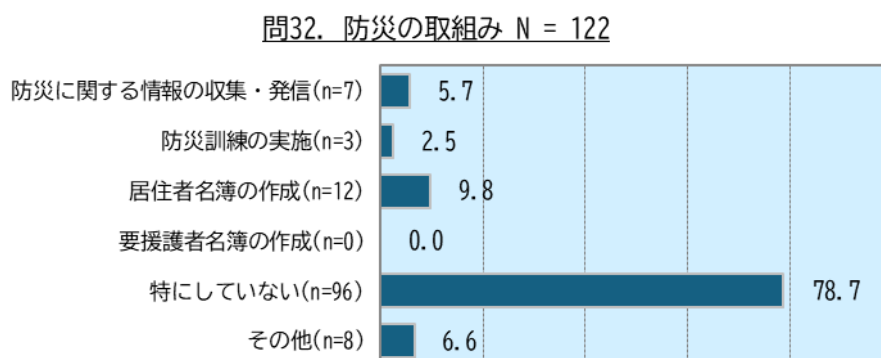


図140 防災に関する取組状況

オ 地域とのコミュニケーションについて

⑭ 町会の加入状況

● 半数以上のマンションが、マンション単位で町会に加入していない。

- ・ 町会への加入状況は「町会・自治会に加入していない」が47.5%（前回 35.6%）と最も多く回答され、次いで「マンション全体でまとまって町会・自治会に加入」が27.5%（前回 44.2%）となっています。

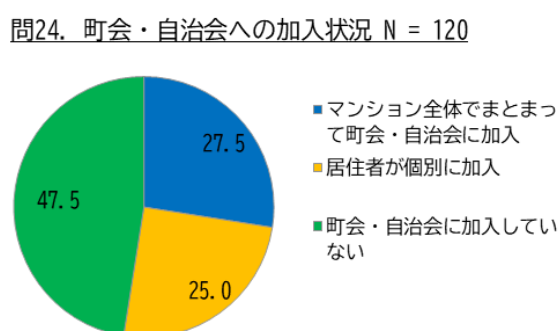


図141 町会の加入状況

⑮ 自治会組織がマンション内コミュニティについて取り組んでいること

- 6割以上のマンションが、マンション内コミュニティについて「清掃・美化活動」に取り組んでいる。

- ・自治会組織がマンション内コミュニティについて取り組んでいることは、「清掃・美化活動」が（前回 0.0%）と最も多く回答され、次いで「広報」が 50.0%（前回 0.0%）となっています。

問25. 自治会組織がマンション内
コミュニティで取り組んでいること N = 6

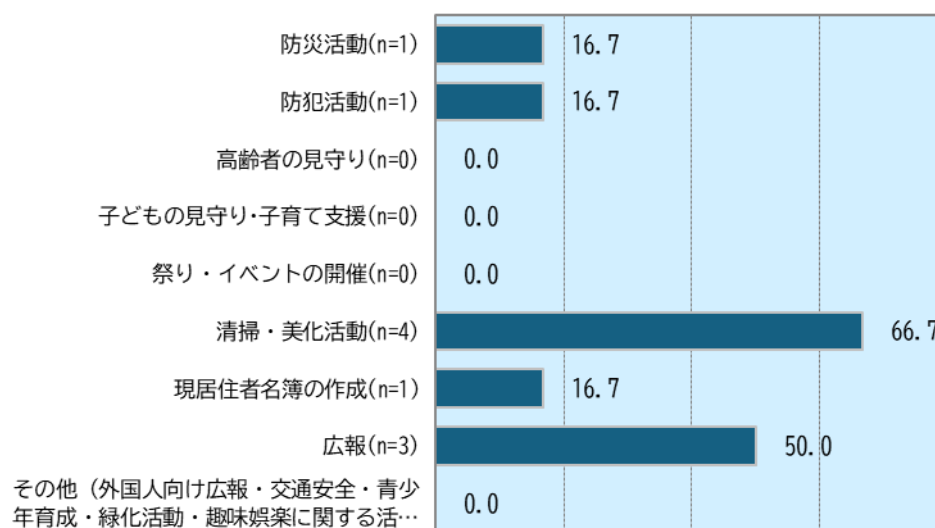


図142 自治会組織がマンション内コミュニティで取り組んでいること

カ その他

⑩ マンションに関する事業の認知状況・活用状況

⑩-1 マンション管理セミナー

●半数以上のマンションが、「マンション管理セミナー」を知らない。

- ・マンション管理セミナーについて、「知らない」が50.5%と最も多く回答され、次いで「利用の予定はない」が33.6%です。

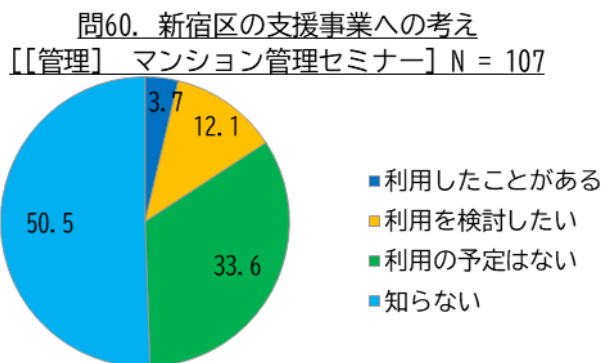


図143 マンション支援事業の認知度利用意向／[[管理]マンション管理セミナー]

⑩-2 中高層マンション向け防災対策マニュアルの作成・配付

●約6割のマンションが、「中高層マンション向け防災対策マニュアルの作成・配付」を知らない。

- ・中高層マンション向け防災対策マニュアルの作成・配付について、「知らない」が58.1%（前回76.8%）と最も多く回答され、次いで「利用の予定はない」が33.3%（前回17.6%）となっています。

問60. 新宿区の支援事業への考え[[防災]
中高層マンション向け防災対策マニュアルの
作成・配付] N = 93

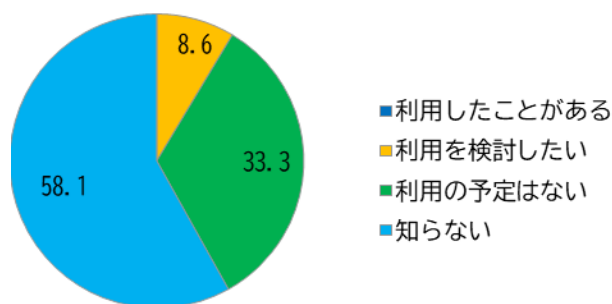


図144 マンション支援事業の認知度利用意向／
[[防災]中高層マンション向け防災対策マニュアルの作成・配付]

⑩-3 マンション防災アドバイザーの派遣制度

●半数以上のマンションが、「マンション防災アドバイザーの派遣制度」を知らない。

- ・マンション防災アドバイザーの派遣制度について、「知らない」が55.9%（前回82.4%）と最も多く回答され、次いで「利用の予定はない」が36.6%（前回21.9%）となっています。

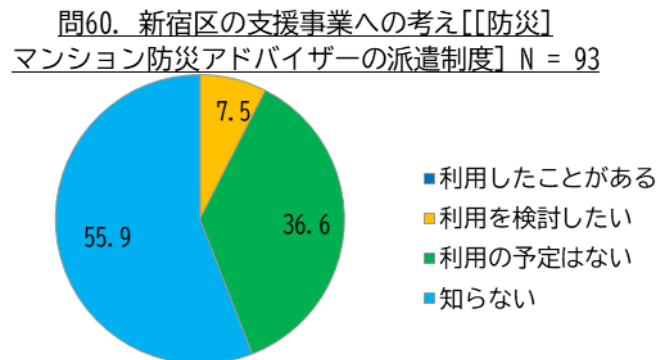


図145 マンション支援事業の認知度利用意向／[[防災]マンション防災アドバイザーの派遣制度]

⑩-4 中高層マンション向けエレベーター用防災キャビネットの支給

●半数以上のマンションが、「中高層マンション向けエレベーター用防災キャビネットの支給」を知らない。

- ・中高層マンション向けエレベーター用防災キャビネットの支給について、「知らない」が58.2%と最も多く回答され、次いで「利用の予定はない」が29.7%となっています。

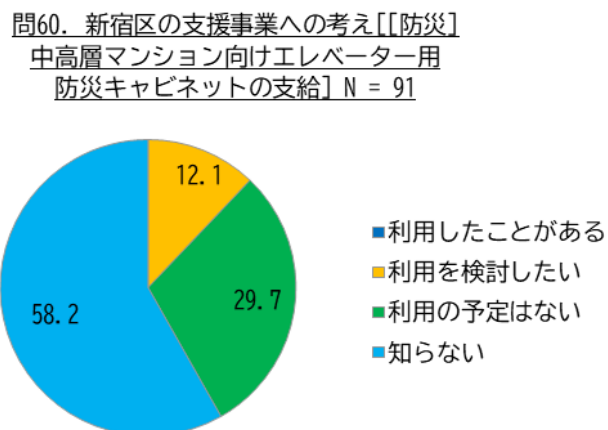


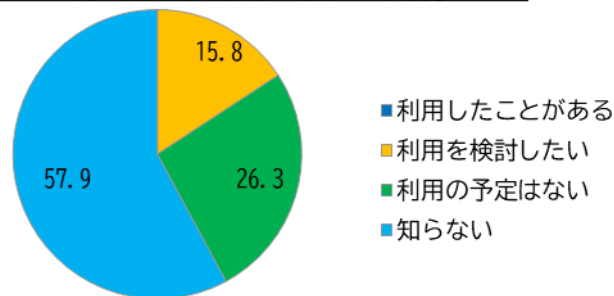
図146 マンション支援事業の認知度利用意向／
[[防災]中高層マンション向けエレベーター用防災キャビネットの支給]

⑩－5 中高層マンション向け防災備蓄品購入助成金の交付

- 6割近くのマンションが、「中高層マンション向け防災備蓄品購入助成金の交付」を知らない。

- ・ 中高層マンション向け防災備蓄品購入助成金の交付について、「知らない」が57.9%と最も多く回答され、次いで「利用の予定はない」が26.3%となっています。

問60. 新宿区の支援事業への考え[[防災] 中高層マンション向け防災備蓄品購入助成金の交付] N = 95



【分譲】図147 マンション支援事業の認知度利用意向／
[[防災]中高層マンション向け防災備蓄品購入助成金の交付]

⑩－6 中高層マンション自主防災組織への防災資機材の支給

- 6割以上のマンションが、「中高層マンション自主防災組織への防災資機材の支給」を知らない。

- ・ 中高層マンション自主防災組織への防災資機材の支給について、「知らない」が60.6%と最も多く回答され、次いで「利用の予定はない」が26.6%となっています。

問60. 新宿区の支援事業への考え[[防災] 中高層マンション自主防災組織への防災資機材の支給] N = 94

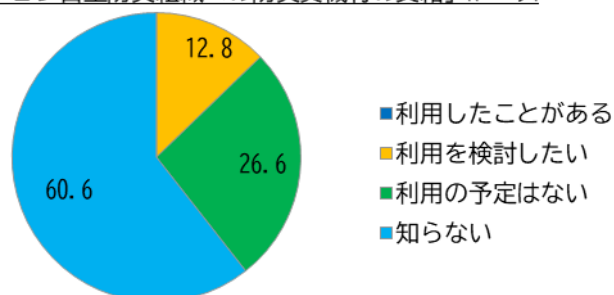


図148 マンション支援事業の認知度利用意向／
[[防災]中高層マンション自主防災組織への防災資機材の支給]

⑩－７ 防災区民組織となったマンション自主防災組織に対する活動助成金の支給

- 6割以上のマンションが、「防災区民組織となったマンション自主防災組織に対する活動助成金の支給」を知らない。

- ・ 防災区民組織となったマンション自主防災組織に対する活動助成金の支給について、「知らない」が61.7%（前回 83.5%）と最も多く回答され、次いで「利用の予定はない」が29.8%（前回 18.7%）となっています。

問60. 新宿区の支援事業への考え[[防災] 防災区民組織となったマンション自主防災組織に対する活動助成金の支給] N = 94

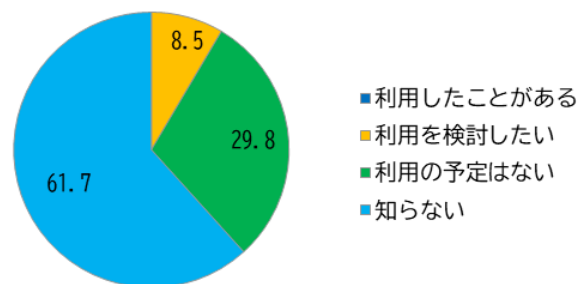


図149 マンション支援事業の認知度利用意向／

[[防災]防災区民組織となったマンション自主防災組織に対する活動助成金の支給]

⑩－８ 耐震アドバイザーの派遣制度

- 半数以上のマンションが、「耐震アドバイザーの派遣制度」を知らない。

- ・ 耐震アドバイザーの派遣制度について、「知らない」が56.0%（前回 75.2%）と最も多く回答され、次いで「利用の予定はない」が31.0%（前回 20.5%）となっています。

問60. 新宿区の支援事業への考え[[耐震化] 耐震アドバイザーの派遣制度] N = 100

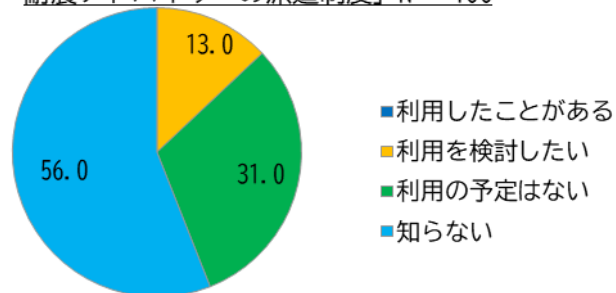


図150 マンション支援事業の認知度利用意向／[[耐震化]耐震アドバイザーの派遣制度]

⑩－9 耐震診断・補強計画作成への補助

●半数以上のマンションが、「耐震診断・補強計画作成への補助」を知らない。

- ・耐震診断・補強計画作成への補助について、「知らない」が55.9%（前回 65.9%）と最も多く回答され、次いで「利用の予定はない」が25.5%（前回 19.3%）となっています。

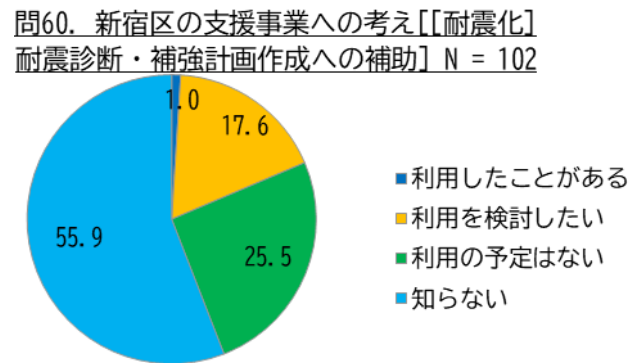


図151 マンション支援事業の認知度利用意向／[[耐震化]耐震診断・補強計画作成への補助]

⑩－10 耐震改修工事への補助

●半数以上のマンションが、「耐震改修工事への補助」を知らない。

- ・耐震改修工事への補助について、「知らない」が53.9%（前回 59.8%）と最も多く回答され、次いで「利用の予定はない」が27.5%（前回 17.9%）となっています。

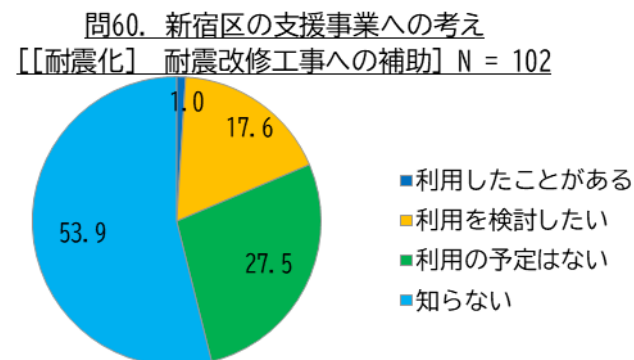


図152 マンション支援事業の認知度利用意向／[[耐震化]耐震改修工事への補助]

⑰クロス集計結果について

- 賃貸マンションは築年数や規模によって管理の水準に差がほとんどみられない。長期修繕計画を作成しているマンションは全体の1割に満たず、分譲の6割と大きく異なる。
- ワンルーム住戸率が高いほど、管理規約・使用細則の整備が遅れている傾向にある。

- ・建物や居住者などの属性と管理状況との関係を見る観点から、「築年数」、「戸数規模」、「ワンルーム住戸率」、「高齢者住戸率」、「外国人住戸率」、「マンション経営者」と、管理状況（「管理業務の委託の有無」、「管理員の勤務形態」、「管理規約・使用細則の有無」、「長期修繕計画の有無」）について、クロス集計を行った。
- ・その結果、賃貸マンションは築年数や規模によって管理の水準に差がほとんどみられない。長期修繕計画を作成しているマンションは全体の1割に満たず、分譲の6割と大きく異なる。また、ワンルーム住戸率が50%以上と高いマンションは、ワンルーム住戸率が低いマンションに比べ、管理規約・使用細則の整備が遅れている。

問50. 修繕工事を実施する目安となる「長期修繕計画」を作成していますか。

	作成している	作成していない	作成中	未回答	総計
～1970		1			1
1971～1980		10		2	12
1981～1990	2	22	1	1	26
1991～2000	1	17	2	4	24
2001～2010	4	25	2	3	31
2011～2020	2	1			3
総計	9	76	3	9	97

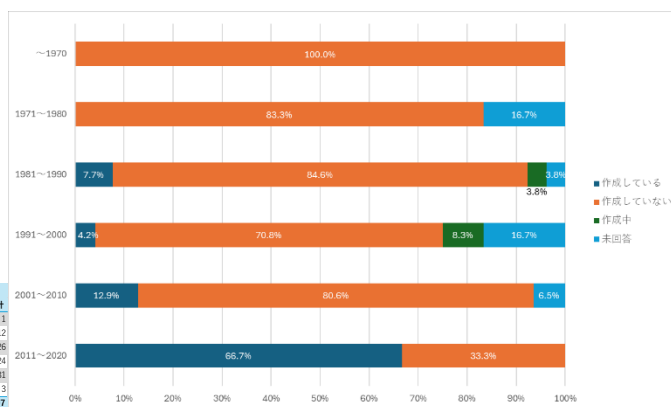


図153 築年数と長期修繕計画の有無

問47. 管理規約や使用細則（入居者が守るべきルールを定めた書面）はありますか。

	有	無	未回答	総計
0%	12	3		15
10～20%未満	1	4		5
20～30%未満	1	1		2
30～50%未満	2	3		5
50%以上	27	26	10	63
総計	43	37	10	90

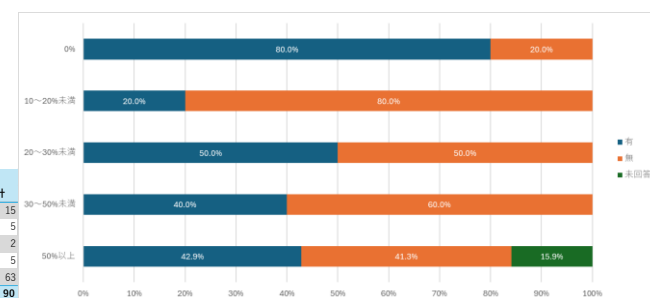


図154 ワンルーム住戸率と管理規約・使用細則の有無

(3) タワーマンション（20 階以上のマンション）

- ・ 令和 8 年度マンション実態調査の 7 月 8 日時点の速報値では、タワーマンションのサンプル数が 3 件ではあるものの、分譲マンション全体と比較して、管理水準が高い、防災に関する取組を行っている、賃貸住戸の区分所有者の居住地は国内外という点が特徴的です。

43 マンション大規模修繕工事の費用について

- 国土交通省の調査によると、マンション1戸あたりの修繕費用はおよそ100～130万円程度が一般的。

・国土交通省の「令和3年度マンション大規模修繕工事に関する実態調査」によると、マンション1戸あたりの修繕費用はおよそ100～130万円程度が一般的で、1回目は約110万円、2回目も同程度、3回目は約97万円となっています。

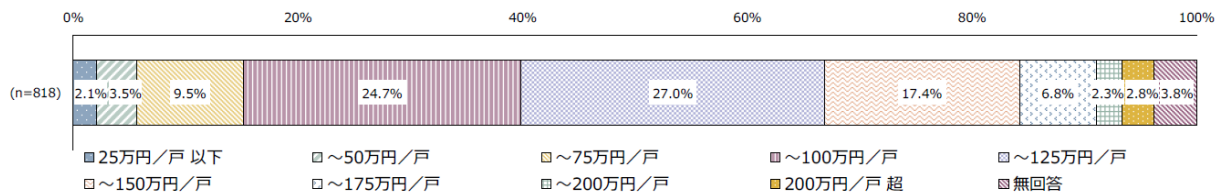


図155 戸あたり工事金額

マンション大規模修繕工事の回数と戸あたり工事金額の関係

大規模修繕工事回数 (戸数又は工事金額について無回答は除く)	戸あたり工事金額 (万円/戸)			
	下位 25%値	中央値	上位 25%値	平均値
1回目 (n=331)	90.9	110.2	134.0	151.6
2回目 (n=194)	87.8	106.1	129.8	112.4
3回目以上 (n=242)	76.8	97.0	125.7	106.1

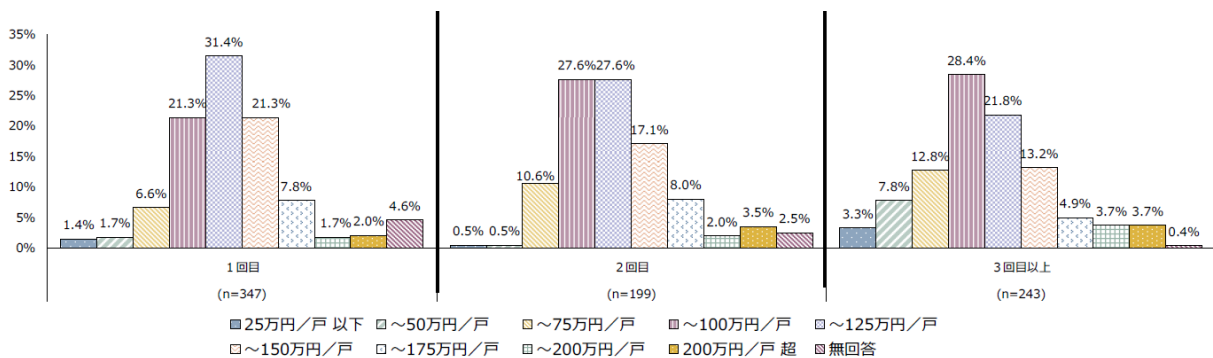


図156 マンション大規模修繕工事の回数と戸あたり工事金額の関係

資料：国土交通省資料（令和3年度マンション大規模修繕工事に関する実態調査）

参考：民泊

<住宅宿泊事業の届出状況>（新宿区：令和8年3月31日時点）

届出件数	廃止件数	現存施設数
5370	1621	3749

○届出住宅内訳（現存施設数：3749件の内訳）

（１）届出者

個人	法人
709	3040
(18.9%)	(81.1%)

（２）対象住宅の類型

生活の本拠	入居者募集中の物件	随時使用物件 (セカンドハウス等)
140	3282	327
(3.7%)	(87.5%)	(8.7%)

（３）建物の建て方

一戸建ての住宅	共同住宅	寄宿舍	長屋
266	3405	13	65
(7.1%)	(90.8%)	(0.3%)	(1.7%)

（４）届出者が賃借人である割合

賃借人である	賃借人に該当しない
2847	902
(75.9%)	(24.1%)

（５）家主形態

宿泊させる間、不在とならない	宿泊させる間、不在となる		
家主同居	家主居住	家主不在 (自社管理)	家主不在 (委託)
218	27	1698	1806
(5.8%)	(0.7%)	(45.3%)	(48.2%)

（６）用途地域別

住居専用地域 ※１	住居地域 ※２	商業地域 ※３	その他
264	1500	1566	419
(7.0%)	(40.0%)	(41.8%)	(11.2%)

（７）特別出張所別

四谷	笹笹町	榎町	若松町	大久保	戸塚	落一	落二	柏木	角筈	区役所	計
408	193	422	128	1254	350	352	136	370	136	0	3749
(10.9%)	(5.1%)	(11.3%)	(3.4%)	(33.4%)	(9.3%)	(9.4%)	(3.6%)	(9.9%)	(3.6%)	(0.0%)	(100.0%)

(8) 届出者の国籍別 ※5

日本	韓国	台湾	香港	中国	タイ	米国	その他	計
2375	224	186	11	872	4	6	71	3749
(63.4%)	(6.0%)	(5.0%)	(0.3%)	(23.3%)	(0.1%)	(0.2%)	(1.9%)	(100.0%)

- ※1 第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域を【住居専用地域】とする。
 ※2 第1種住居地域、第2種住居地域を【住居地域】とする。
 ※3 近隣商業地域、商業地域を【商業地域】とする。
 ※4 割合は、小数点第2位を四捨五入して表示する。
 ※5 届出者が法人の場合は、代表者の国籍とする。

資料：新宿区（新宿区健康部衛生課）

新宿区の住宅宿泊事業の届出・廃止件数及び実査監視件数

区分	年度末施設数	届出等	廃止	実査監視件数
令和3年度	1,366	65	227	536
令和4年度	1,425	270	211	1,173
令和5年度	2,166	837	96	323
令和6年度	3,070	1,051	147	2,906
令和7年度	3,749	971	277	2,040

資料：新宿区（新宿区健康部衛生課）

新宿区の住宅宿泊事業及び違法民泊の苦情処理件数について

区分	届出住宅の苦情件数	違法民泊の苦情件数
主な内容	ごみ、騒音、たばこ標識の未設置、事前説明	旅館業無許可営業（旅館業法）
令和3年度	70	12
令和4年度	60	36
令和5年度	299	144
令和6年度	561	231
令和7年度	924	410

資料：新宿区（新宿区健康部衛生課）

- ・令和8年7月15日時点の住宅宿泊事業法に基づく届出住宅数は3,775件となっており、特別区の中で最も多くなっています。また、累計届出件数は5,496件に達しており、住宅宿泊事業の活用が進んでいます。

住宅宿泊事業法に基づく届出及び登録の状況一覧（令和8年7月15日時点）

	特別区	届出件数	事業廃止件数	届出住宅数
1	千代田区	69	13	56
2	中央区	126	19	107
3	港区	1,490	616	874
4	新宿区	5,496	1,721	3,775
5	文京区	500	173	327
6	台東区	2,413	1,040	1,373
7	墨田区	3,359	1,045	2,314
8	江東区	112	64	48
9	品川区	415	173	242
10	目黒区	52	26	26
11	大田区	434	180	254
12	世田谷区	768	222	546
13	渋谷区	3,052	1,207	1,845
14	中野区	715	257	458
15	杉並区	609	169	440
16	豊島区	2,957	1,131	1,826
17	北区	859	253	606
18	荒川区	106	93	13
19	板橋区	684	229	455
20	練馬区	162	43	119
21	足立区	385	107	278
22	葛飾区	800	406	394
23	江戸川区	783	239	544

資料：観光庁 民泊制度ポータルサイト