

都営住宅

# 申込者実態調査アンケート 結果報告 概要版

2025年9月 日本共産党東京都議会都議団



# 目次

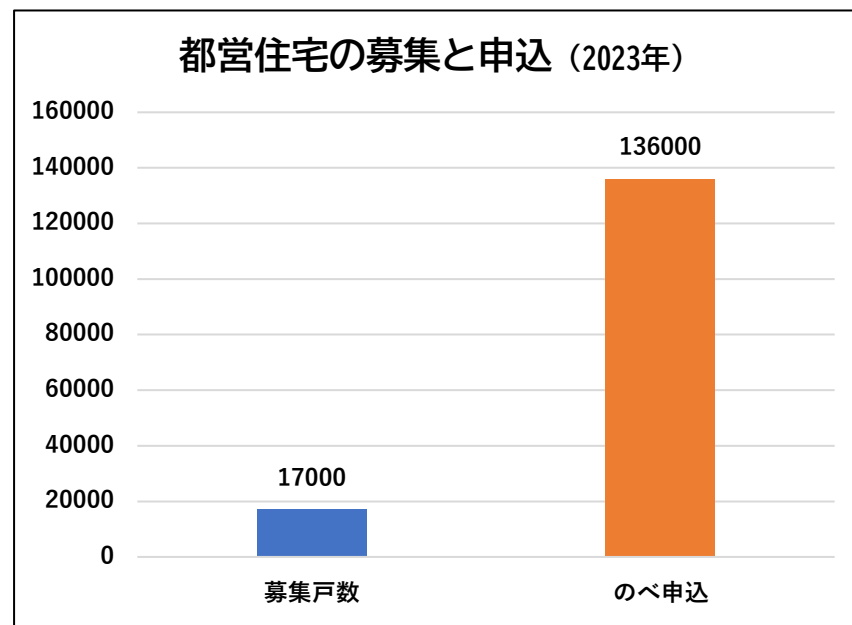
調査の背景	… 3 p
調査の概要	… 4 p
職業・収入について	… 5 p
現在住んでいる住宅について	… 6 p
家賃と収入の関係について	… 7 p
都営住宅への申込について	… 8 p
自由記述の回答について	… 9 p
調査結果から見えること	
(1) 都営住宅に入居する資格があるのに何年も入居できない人が多数おり、 10年以上入居できない人もいる	…11 p
(2) 厳しい都営住宅の入居資格にあてはまらない、高齢以外の世帯が入居を 希望しており、実際に申し込んだ人もいる	…13 p
(3) 東京都が都営住宅の入居対象者を厳しく絞る目標・計画をたてたことが、 矛盾を拡大している	…15 p
入居資格「あり」でも「要支援世帯」にあたらぬ	…16 p
収入基準の線引きが東京の実態にあっていない	…17 p
日本共産党の住宅政策提言	…18 p

# 調査の背景

「東京都住宅マスタープラン」(2022年)では、絞り込んだ結果にもとづく公営住宅の供給目標について、「2030年度までに17万1千戸の公営住宅を供給(10年間)」とした

そして都営住宅について、これを既存の空き住戸の運用で行うとしている

しかし、都営住宅の入居は、1年間で約1万7千戸の募集に対し、のべ約13万6千人の申込があるというのが実態(2023年)



都の目標と計画は現実からまったく乖離している

# 調査の概要

## アンケート回収数

735件、うちインターネットは212件

※現在も回答が集まっており、最終的な回収数は700件を超える予定

(2ページ)

「都営住宅入居希望者アンケート  
調査結果報告書」のページ  
以下同じ

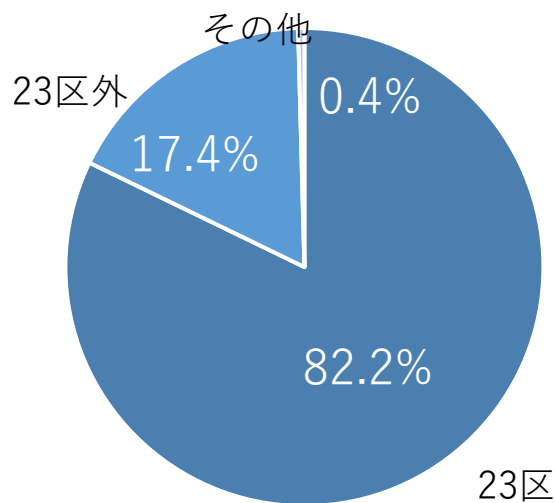
## 回答者属性

都内の方の回答：97.0%

23区：82.2%

23区外：17.4%

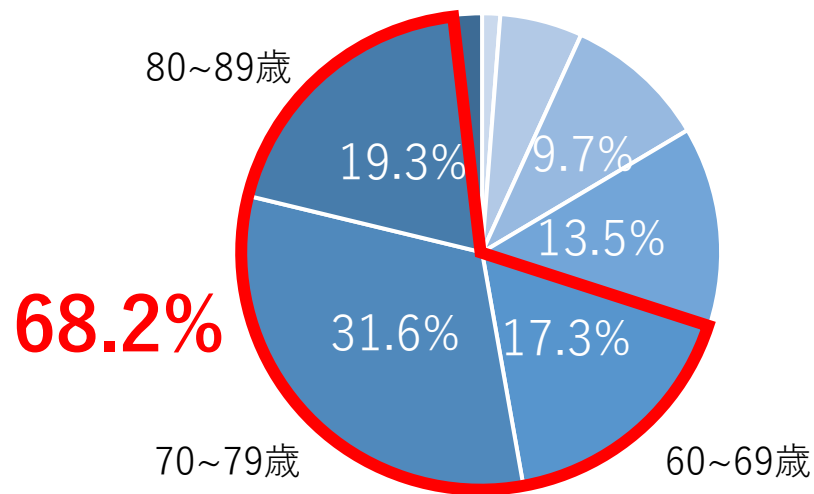
(5ページ)



平均年齢：66.2歳

60歳以上：68.2%

高い年齢層の回答が多くなっている (7ページ)



# 職業・収入について

## 職業(世帯の一人目の方の回答)

(8ページ)

年金：37.0%

会社員：18%

パート・アルバイト：10.9%

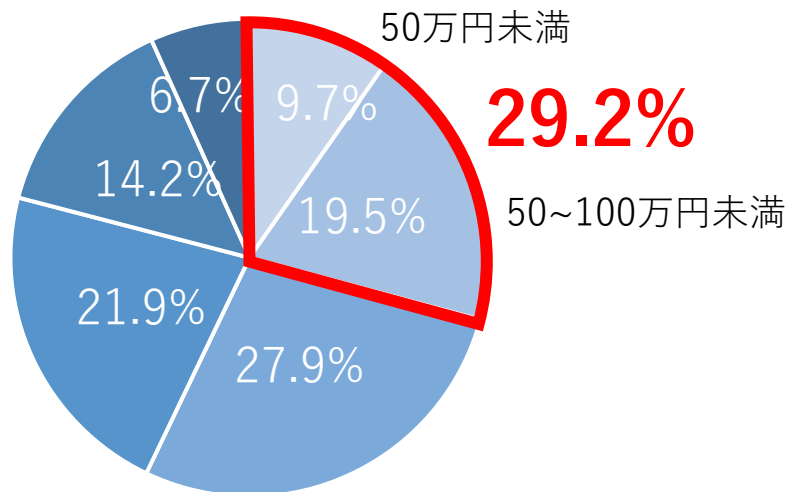
## 収入(回答のあった方・世帯の一人目の回答)

(9ページ)

### 年金収入

平均額：約 139万 7 千円

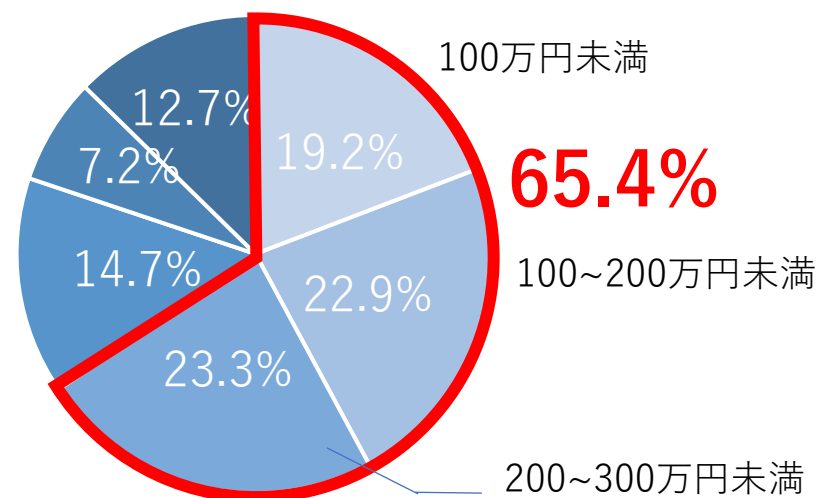
100万円未満：29.2%



### 給与収入

平均額：約 253 万 9 千円

300万円未満：65.4%



# 現在住んでいる住宅について

## 住宅の種類

(16ページ)

UR賃貸住宅：49.4%

賃貸アパート・マンション：26.0%

} 全体の75.4%

※UR賃貸住宅の比率が高くなっているのは、UR賃貸住宅でアンケート配布に取り組んだことが影響している

## 住戸の専用面積

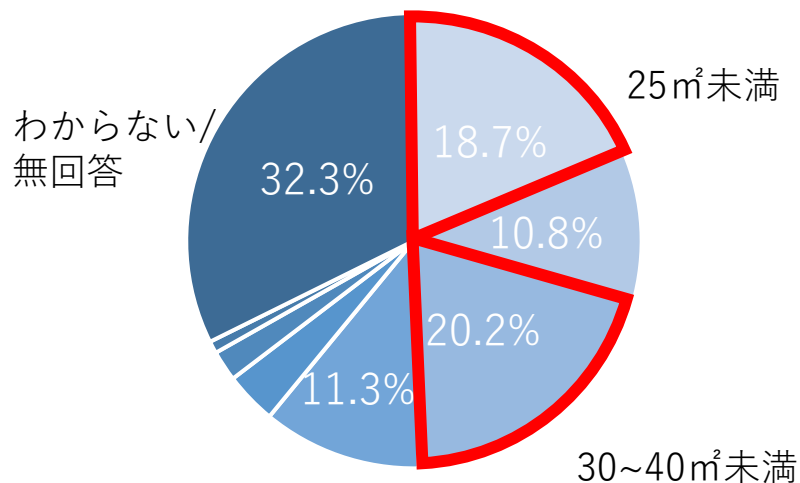
(19ページ)

### ・ 単身世帯

30 ~ 40 m<sup>2</sup>未満：20.2%

25 m<sup>2</sup>未満※：18.7%

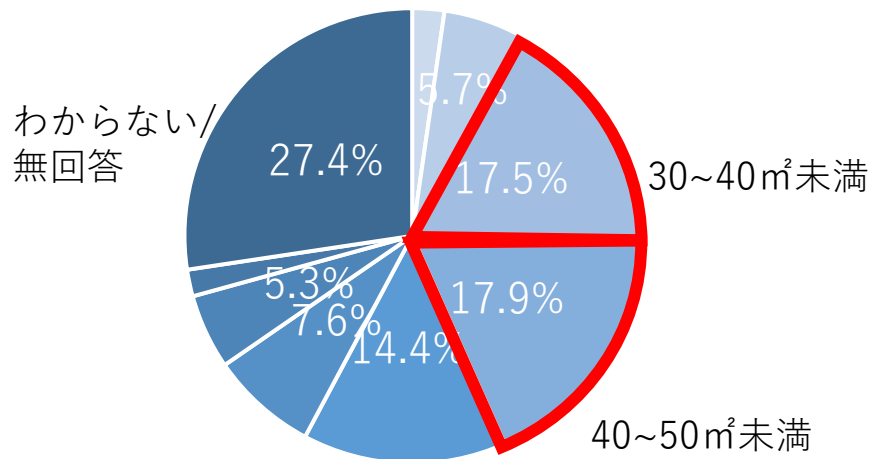
※「25m<sup>2</sup>未満」は、国が定める「最低居住面積水準」に達しないということの意味する



### ・ 2人以上の世帯

30 ~ 40 m<sup>2</sup>未満：17.5%

40 ~ 50 m<sup>2</sup>未満：17.9%



# 家賃と収入の関係について

## 家賃と収入のクロス集計による結果

(20ページ)

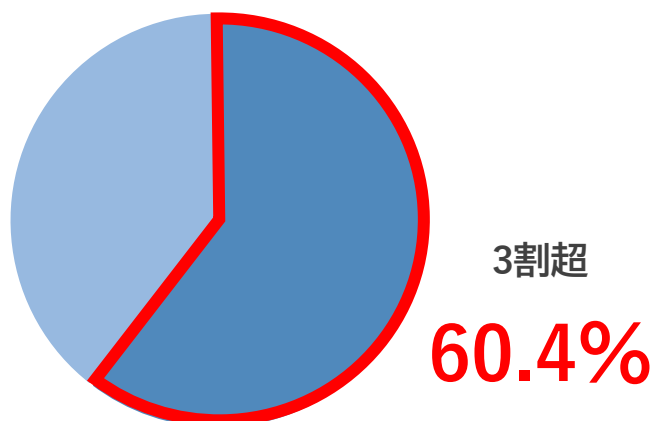
### ・単身世帯の家賃

6～7万円未満：22.1%

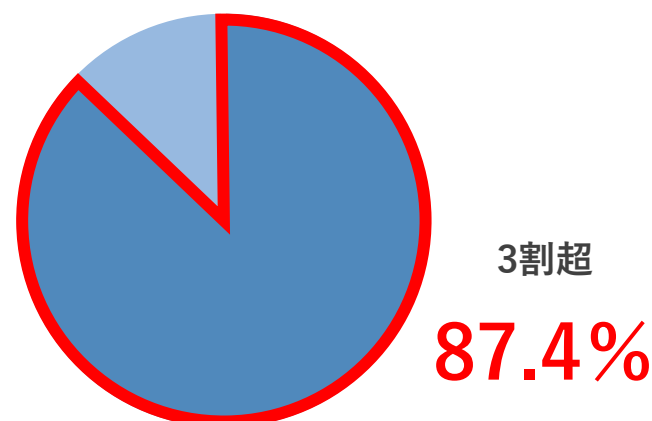
7～8万円未満：19.5%

一般的に収入に占める家賃の割合は3割程度が限界とされているが、今回のアンケート調査では、家賃が収入の3割を超える世帯は60.4%、収入300万円未満では87.4%に上る (追加資料2ページ)

家賃が収入の3割を超える世帯



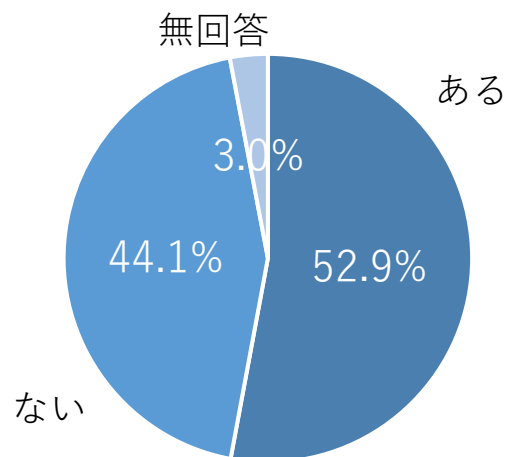
家賃が収入の3割を超える世帯  
(収入300万円未満)



# 都営住宅への申込について

## 都営住宅への申込の有無について

(22ページ)



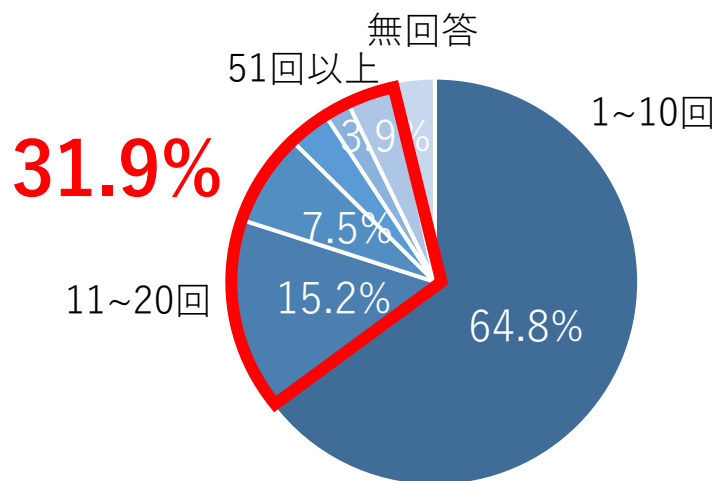
ある：52.9%

ない：44.1%

※申し込んだことの「ある」方が半数以上をしめるが、これから申し込みを希望する方からも相当数、回答が寄せられている

## 申し込んだことが「ある」と回答した方の申込回数

(23ページ)



1 ~ 10 回：64.8%

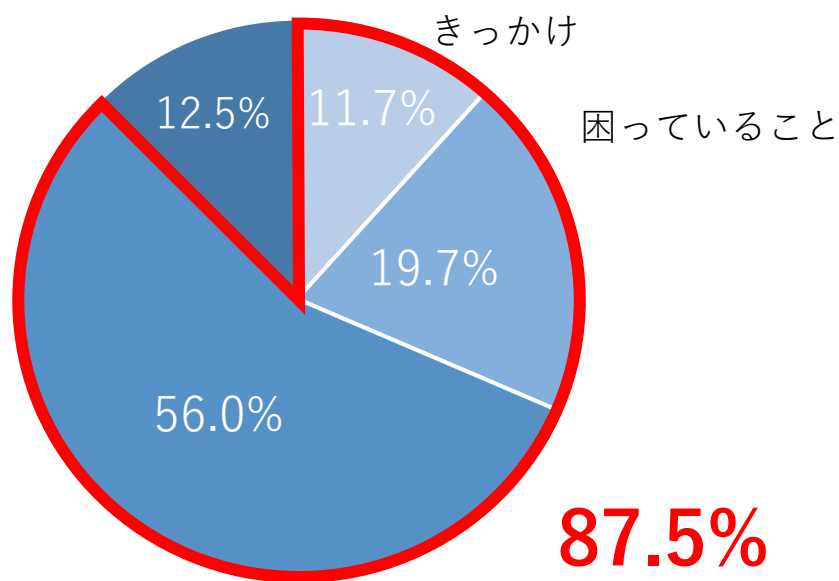
11 回以上：31.9%

51 回以上：3.9%

# 自由記述の回答について

## 自由記述 回答欄

(40ページ)



「都営住宅に申し込んだきっかけ」  
「現在、困っていること」

いずれかあるいは両方に回答した方  
87.5%

多くの方が、ご自身の状況について  
言いたいこと、困っていることがある  
ことがうかがえる

両方記述あり

# 調査結果から見えること

- (1) 都営住宅に入居する資格があるのに  
何年も入居できない人が多数おり  
10年以上入居できない人もいる
- (2) 厳しい都営住宅の入居資格にあてはまらない  
高齢以外の世帯が入居を希望しており  
実際に申し込んだ人もいる
- (3) 東京都が都営住宅の入居対象者を厳しく絞る  
目標・計画をたてたことが、矛盾を拡大している

# (1) 都営住宅に入居する資格があるのに何年も入居できない人が多数おり 10年以上入居できない人もいる

●アンケート結果をもとに、回答者が都営住宅の入居資格を有しているかどうかについて分析 (アンケート結果から情報を得られない要件について仮定と省略を行っている)

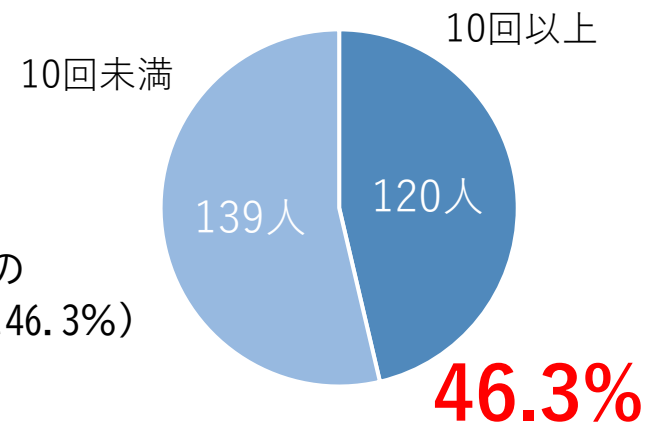
## 都営住宅への入居資格が「あり」と判定した人数

(27ページ)

集計対象とできた 612 人のうち、  
都営住宅の 4 つの募集方式 (家族向 [抽せん方式/ポイント方式]、単身向 [抽せん方式/シルバーピア])  
に照らして入居資格「あり」と判定した方は  
合計 433 人 (70.8%)

## 入居資格「あり」かつ、 実際に申し込んだことがある人のうち 10 回以上申し込んだことがある

**120人**  
(回数不明の  
人を除くと46.3%)



都営住宅に申し込む資格がある人であっても、年4回休まず申し込んだとして、  
半数近くの人が少なくとも2年半以上、都営住宅に当選していない。  
さらに5年を超えて当選していない人も17.4%に上る。

(追加資料3ページ)

# (1) に関する自由記述回答

## ●2年以上申し込み／60代

2年以上申し込みしていますがなかなか当たらない。足が悪く4Fで階段なので早く引っ越したいです。身体障害があっても優先枠には該当せず、介護職ですが年齢的にきついし、パートの収入だけでは家賃払ったら年金足しても生活が苦しい。

## ●10回以上申し込み／80代

年金収入だけですので部屋代が6万5千円は苦しいです。現在UR住宅ですが、もっと狭くてもいいのですが、シルバーピア、都営住宅はいつも落選です。家賃が一番大変です。都営住宅は10回以上申し込みましたがいつも落選のはがきばかりです。本当に抽選してくれているのでしょうかと思います。

## ●28回以上申し込み／70代

7年前に夫が亡くなり、遺族年金と私の年金ではURの家賃および生活費が足らず、働かなければなりません。現在76歳ですが、いつまで働けるか分かりません。ぜひ都営住宅に入りたいと考えております。夫が亡くなってすぐ年4回申し込んでいますが、いまだにあたりません。

## ●56回以上申し込み／70代

友人が都営住宅に住んでいて勧めてくれたのを機会に14年位前から必ず毎回申し込みをしています。単身者は倍率が高く「当選するのは奇跡としか言いようがない」とみんなで話しています。いつも「申し込みたい!」と思うと(入居人数が)2人以上で申し込めず、落選でまた涙の繰り返しです。

## (2) 厳しい都営住宅の入居資格にあてはまらない、高齢以外の世帯が入居を希望しており、実際に申し込んだ人もいる

入居資格「なし」と判定された方：179 人（約3割） (28ページ)

入居資格「なし」と判定された方の特徴 (28ページ)

図表32 単身/2人以上別 入居資格を満たしていないと判定した回答数

単身／2人以上	回答数	うち高齢世帯	うち子育て世帯	うちひとり親世帯
単身世帯	76	9	—	—
2人以上世帯	103	8	19	3
総計	179	17	19	3

都営住宅の厳しい入居資格にあてはまらない人、特に高齢世帯以外の世帯が入居を希望していることが明らかになった

入居資格「なし」と判定された方のうち、35.8%の方が実際に申し込みもしていることも明らかになった

(29ページ／追加資料3ページ)

## (2) に関する自由記述回答

### ●50代／単身女性

年齢50歳、最初の就職難の世代です。低賃金のまま25年働いている。住宅費に給与の1/3が消える。年齢が若くても貧困は変わらない。住宅申し込みの年齢を50歳からにしてほしい(※注)。一人暮らしの女性の支援について考えてほしい。

(※注：現在、都営住宅の単身の入居は原則60歳から認められる)

### ●40代／単身

氷河期世代です。真面目に働いても中小企業勤めでは給与は上がりません。それどころか物価や保険料、税金だけは上がっていく。家賃を払うだけでやっとです。賃貸更新料を貯金するのもやっと。このままどんどん年を重ね単身で生活するのに不安以外何があるのか。

### ●40代／子育て世帯

収入が少ないのに家賃が高い。安い都営に入居できれば、浮いたお金を教育費に回せる。貯蓄に回せる。先行きの不安を少しでもなくしたい。ただ都営住宅の入居資格のハードルが高く、自分たちが入居するのは難しいだろうと思っている。

### ●50代／子育て世帯

離婚により生活苦のため都営住宅を希望しましたが朝昼晩と働いていたため収入オーバーとの回答でした。子どもが学生のためアルバイトしながら学費を払っています。私は病気により正社員からパートになったため収入が低くとても大変な状態です。

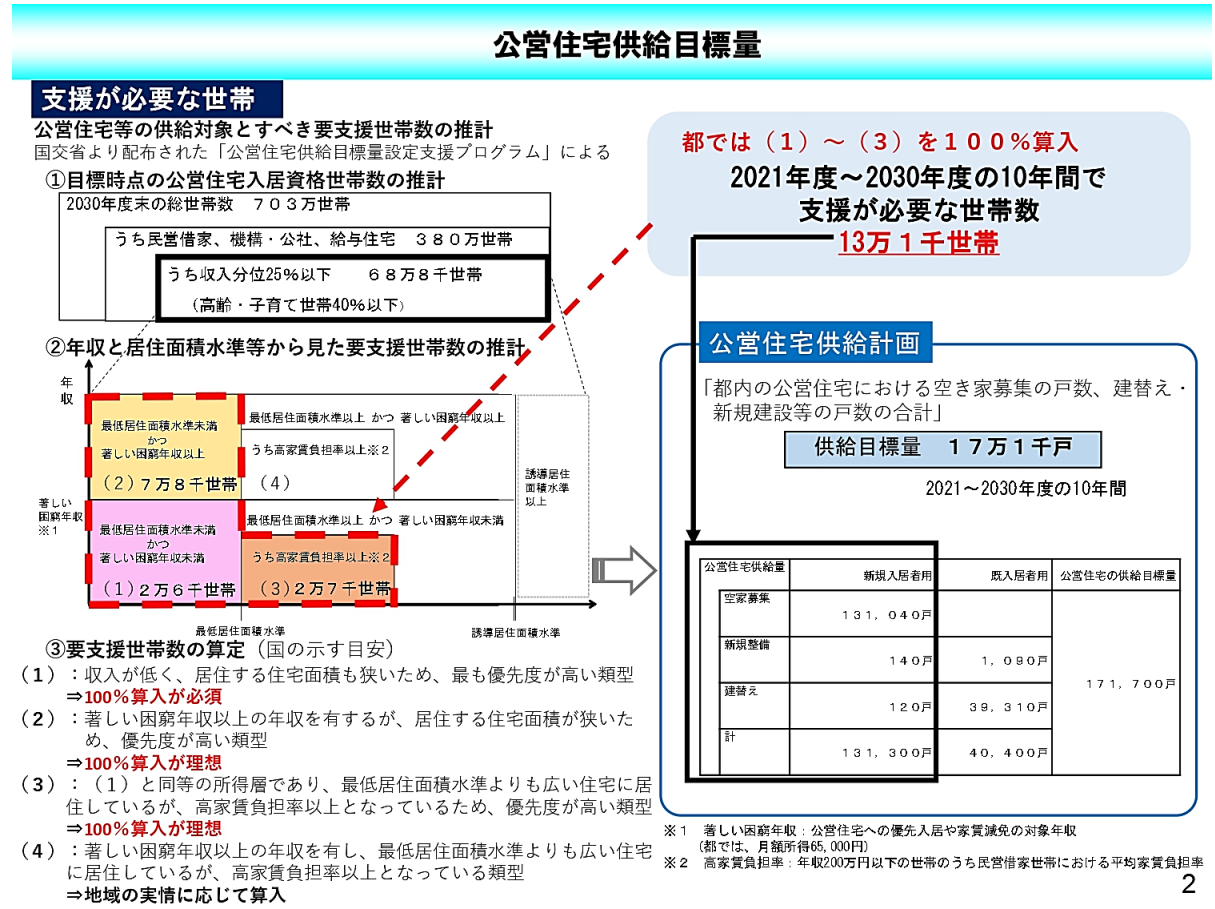
### ●50代／単身

「弱者に当選まで10年待て」はむごすぎる仕打ちだと思う。はっきり言って、好き好んで都営に応募を続けているわけではなく、毎回多大なストレスを感じながら6年応募し続けている。どの団地でも、単身向け間取りの部屋は、家族向けより少なく「弱者の単身者は東京から出ていけ」と毎回都から言われているように感じながら、無念とストレスを抱えて必死に応募している。

### (3) 東京都が都営住宅の入居対象者を厳しく絞る目標・計画をたてたことが、矛盾を拡大している

都は、実際の入居基準とは別に、住生活基本法に基づき、収入と居住面積、高家賃負担率で仕分けをして、都営住宅で対応する対象を「要支援世帯」に限定している

(35ページ・図表41)



●仕分けに必要な、収入、同居者数、住戸専用面積について回答のあった403人を対象として仕分けを行い、さらに入居資格の有無で分ける集計を行った

# 入居資格「あり」でも「要支援世帯」にあたらない

入居資格「あり」と判定した254人のうち、入居資格が「ある」にも関わらず、東京都が仕分けによって「要支援世帯」とする対象には含まれない人は191人(75.2%)にも上る

都営住宅の入居資格にあてはまるような低収入であっても、URのような少し面積の広い住宅に住んでいる人は、都が「要支援世帯」として対応を想定する対象に含まれていないことが明らかに

(38ページ・図表45)

	2	4	0
公営収入基準 (月21.4万円) ※高齢世帯・子育て世帯のみ	0.8%	1.6%	0.0%
	<b>2</b>	10 (0)	11
	<b>0.8%</b>	3.9% (0.0%)	4.3%
公営収入基準 (月15.8万円)	<b>11</b>	54 (1)	34
	<b>4.3%</b>	21.3% (0.4%)	13.4%
著しい困窮年収 (月6.5万円)	<b>27</b>	56 ( <b>23</b> )	43
	<b>10.6%</b>	22.0% ( <b>9.1%</b> )	16.9%

( ) 内は、  
うち高家賃  
負担率以上

最低居住  
面積水準

誘導居住  
面積水準

の部分が、都が  
「要支援世帯」  
として対応を  
想定する対象

# 収入基準の線引きが東京の実態にあっていない

入居資格「無し」149人のうち、「要支援世帯」の仕分けにおいて、収入基準との関係で対象外が91人(61.1%)

収入基準の線引き：月15万8千円

高齢・子育て世代：月21万4千円

収入基準の線引きが、全国的に見て収入も高いが物価や家賃も高い東京の実態に見合っていない。都が条例で定め、月25万9千円まで引き上げることが可能

(39ページ・図表46)

	14	44	33
公営収入基準（月21.4万円） ※高齢世帯・子育て世帯のみ	9.4%	29.5%	22.1%
	0	1(0)	0
	0.0%	0.7%(0.0%)	0.0%
公営収入基準（月15.8万円）	7	22(1)	4
	4.7%	14.8%(0.7%)	2.7%
著しい困窮年収（月6.5万円）	9	8(4)	7
	6.0%	5.4%(2.7%)	4.7%

( ) 内は、  
うち高家賃  
負担率以上

最低居住  
面積水準

誘導居住  
面積水準

の部分が、都が  
「要支援世帯」  
として対応を  
想定する対象

# 日本共産党の住宅政策提言

## ●都営住宅を新規建設などで増やす

「新規建設の再開・建て替え時の増設・借り上げ都営住宅の活用の『3点セット』で、10年間で10万戸を供給するとともに、収入や年齢などの基準を見直し、入居対象者を拡大します。」

## ●中間層向けの公的住宅の供給を再開する

「東京都住宅供給公社による公的住宅の供給を再開し、勤労者、ファミリー、シングルなど多様な人たちが住み続けられる公共住宅（東京社会住宅）を10年間で5万戸供給します。東京都住宅供給公社は、新規建設を停止する一方で、『近傍同種家賃』を導入し、大きく利益をためこんでいます。新規建設を再開し、中間層向けの住宅を所得に応じた家賃で供給します。」

## ●家賃補助の創設

「緊急に東京都で、民間借家の約4割——100万世帯に、月1万円の家賃補助を行います。当面3年間、月1万円の家賃補助を、東京の民間借家270万世帯の約4割に相当する100万世帯規模で行い、子育て世帯、若者、学生、高齢者、シングル女性をはじめ、家賃値上がりで苦しんでいる幅広い世帯を支援します。」

「住宅価格高騰・家賃値上げストップ 住宅費負担を軽減して、住み続けられる東京に」  
(2025年4月24日発表) より抜粋

ご意見・ご要望をお寄せください

発行：日本共産党東京都議会議員団

2025年9月

〒163-8001

東京都新宿区西新宿2-8-1

電話 03-5320-7270

F A X 03-5388-1790

<https://www.jcptogidan.gr.jp>