東京の世帯数見通し

（2040 年までの世帯数予測の整理）

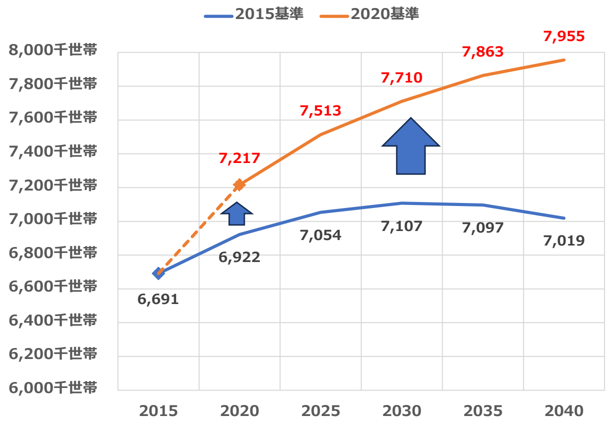
大和不動産鑑定株式会社
主席研究員　　竹内　一雅

・新築マンション価格の高騰やリモートワークの見直し、金利上昇懸念などから、今後の東京の住宅市況を懸念する議論を目にするようになった。ただしそれらの多くで、今後の東京における世帯数の見通しに関する検討はなされていないようだ。そこで本稿では、国立社会保障・人口問題研究所（以下、人口研）と東京都の資料から、東京における世帯数の見通しを整理した。
・単独世帯の増加や外国人世帯の増加などにより、人口研による 2020 年国勢調査基準に基づく東京都の世帯数予測は、2015 年基準の予測から大きく上方修正された。東京都の世帯数のピークは 2030 年から 2045 年へと見直され、見直し幅は 2040 年時点で+94 万世帯（+13%）となった。
・東京都による区別予測（人口研予測より保守的）によると、2040 年時点の世帯数は 2020 年と比べ、中央区で+37%、千代田区は+29%、文京区は+17%、港区は+15%と大幅に増加する。

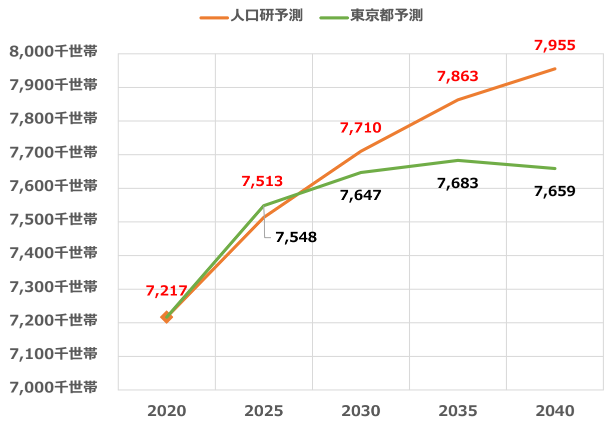
1.　東京都における世帯数の見通し

- 2024 年 11 月に人口研から公表された東京都の世帯数の見通しは、5 年前の見通しを大きく上回った（図表 1）。前回の見通しでは世帯数のピークは 2030 年とされていたが、今回は 2045 年がピークに修正され、2040 年時点の予測世帯数は 5 年前の見通しを 13%（94 万世帯）上回る。
- 東京都による見通し（2024 年 3 月公表）を人口研の見通しと重ねたものが図表 2 である。東京都の予測値は保守的な人口予測等を反映し、2040 年時点の予測は人口研を 30 万世帯（4%）下回った。
- 人口研および東京都によると、世帯数の予測値が大きく増加した（見直された）のは、世帯の単独化が前回予想より大きく進展したためという。また、世帯数予測の基となっている人口予測が外国人の純流入などから上方修正されていることも、世帯数見通しの引上げ要因となったようだ。

図表1：東京都世帯数見通し（人口研）



図表2：東京都世帯数見通し（人口研・東京都）

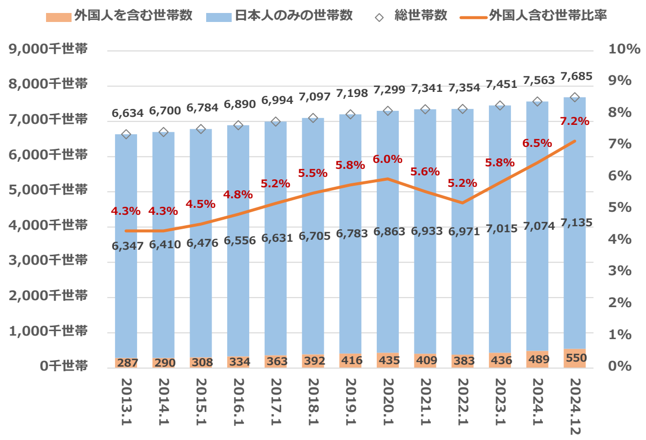


（出所）国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（2019 年・2024 年推計）、東京都「東京都世帯数の予測」
（注）図中で◆は実績値。図表 1 の予測はそれぞれ直前の国勢調査（2015 年、2020 年）を基準にしている。図表 2 の基準はともに 2020 年国勢調査。対象は一般世帯。世帯数には外国人の世帯も含む。上記世帯数は 10 月 1 日（国勢調査時点）が基準のため、2025 年の数値も予測値。

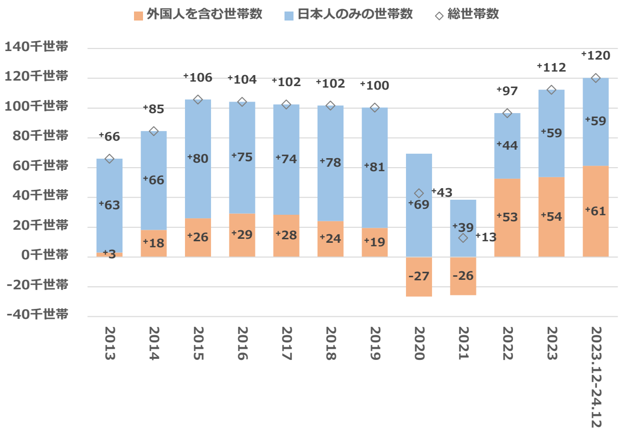
2. 東京都における世帯数の推移（実績）：外国人を含む世帯・単独世帯の増加

- 住民基本台帳による東京都の世帯数は、2024 年 12 月 1 日時点で 769 万世帯に達した。2015 年以降、新型コロナ禍の 2020～21 年を除き、毎年、10 万世帯程度の増加が続いてきたが、2022～24 年にかけての増加数からは、世帯数が増加へと転じているようだ（図表 3、4）。
- 外国人を含む世帯数は 2024 年 12 月時点で東京都の世帯数の 7%程度に過ぎないが、前年比増加数は日本人のみの世帯を上回っており（増加数の 51%）、都内での外国人向け住宅需要の拡大を示している。

図表3：東京都の世帯数（実績）
（日本人世帯・外国人を含む世帯）



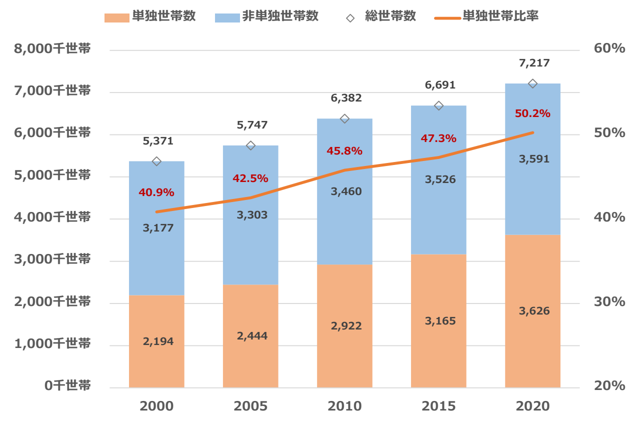
図表4：東京都の世帯増加数（前年比、実績）
（日本人世帯・外国人を含む世帯）



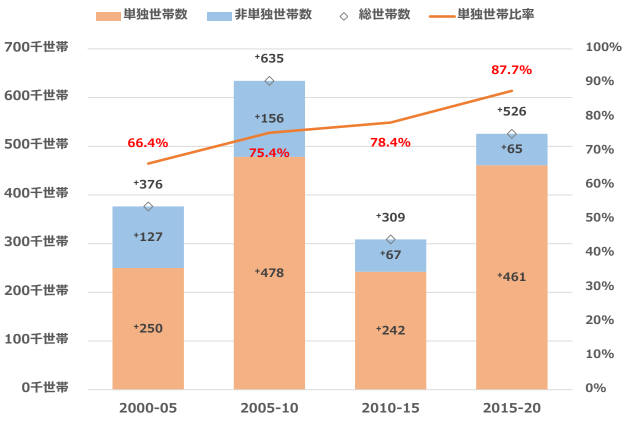
（出所）東京都「住民基本台帳による世帯と人口（日本人および外国人）」
（注）「外国人を含む世帯数」は、「外国人のみの世帯数」と「日本人と外国人の複数国籍世帯数」の合計値。2025 年 1 月 1 日時点の世帯数は未公表のため、ここでは、2023 年 12 月から 2024 年 12 月までの数値を 2024 年の代替数値として記載した。住民基本台帳による世帯数は国勢調査の世帯数とは正確には合致しない。なお、日本人世帯と外国人を含む世帯とを区別した世帯数の見通し（予測値）は公表されていない。

- 東京都では単独世帯の増加が顕著となっている（図表 5、6）。
- 2020 年に東京都の世帯数に占める単独世帯の比率は 50%と、5 年前の 47%から 3%ポイント上昇しており、この 5 年間での世帯数の増加（52.6 万世帯）の 88%が単独世帯だった。

図表5：東京都の世帯数（実績）
（単独世帯とそれ以外の世帯）



図表6：東京都の世帯増加数（5 年前比、実績）
（単独世帯とそれ以外の世帯）

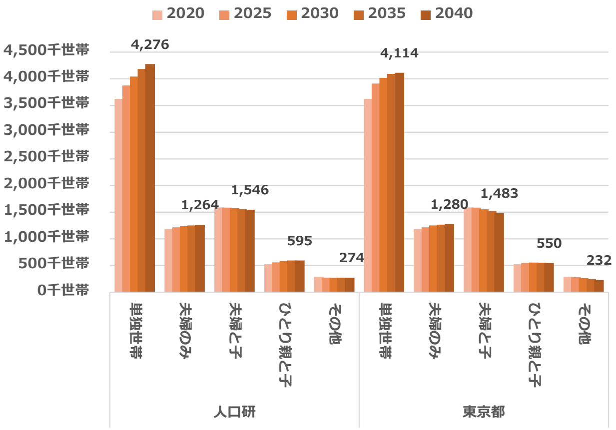


（出所）国勢調査
（注）単独世帯以外の世帯数（非単独世帯数）は、総世帯数から単独世帯数を差し引いて求めた。

3. 東京都における家族類型別／世帯主年齢別 世帯数の見通し（人口研・東京都予測）

- 今後の東京都の家族類型別世帯数の予測値（図表 7、9）および世帯主の年齢別世帯数の予測値（図表 8、10）を、人口研と東京都に分けて以下に記載する。

図表7：東京都の家族類型別・世帯数見通し（人口研・東京都）



図表8： 東京都の世帯主の年齢別・世帯数見通し（人口研・東京都）

図表9： 東京都の家族類型別・世帯数見通し（人口研・東京都）（図表 7 の数値）

（千世帯）

予測機関	区分	実績	予測			
		2020	2025	2030	2035	2040
人口研	総数	7,217	7,513	7,710	7,863	7,955
	単独世帯	3,626	3,876	4,043	4,185	4,276
	夫婦のみ	1,186	1,218	1,237	1,251	1,264
	夫婦と子	1,590	1,586	1,574	1,559	1,546
	ひとり親と子	526	561	586	595	595
	その他	289	273	270	273	274
東京都	総数	7,217	7,548	7,647	7,683	7,659
	単独世帯	3,626	3,913	4,017	4,091	4,114
	夫婦のみ	1,186	1,218	1,252	1,266	1,280
	夫婦と子	1,590	1,587	1,556	1,523	1,483
	ひとり親と子	527	549	558	555	550
	その他	289	282	265	249	232

予測機関	区分	増加数				
		2020-25	2025-30	2030-35	2035-40	2020-2040
人口研	総数	297	197	153	92	739
	単独世帯	250	167	142	91	650
	夫婦のみ	32	19	14	13	78
	夫婦と子	-4	-12	-15	-14	-44
	ひとり親と子	34	25	9	-0	69
	その他	-16	-3	2	2	-15
東京都	総数	332	99	36	-24	442
	単独世帯	287	104	75	23	488
	夫婦のみ	32	34	14	14	94
	夫婦と子	-3	-31	-33	-40	-107
	ひとり親と子	23	8	-3	-4	24
	その他	-7	-17	-17	-17	-57

図表 10： 東京都の世帯主の年齢別・世帯数見通し（人口研・東京都）（図表 8 の数値）

（千世帯）

予測機関	区分	実績	予測			
		2020	2025	2030	2035	2040
人口研	総数	7,217	7,513	7,710	7,863	7,955
	15～29歳	1,044	1,088	1,092	1,127	1,123
	30歳代	1,162	1,221	1,296	1,294	1,279
	40歳代	1,304	1,218	1,157	1,151	1,193
	50歳代	1,207	1,340	1,316	1,196	1,114
	60歳代	885	978	1,175	1,329	1,311
	70歳以上	1,615	1,669	1,675	1,765	1,935
東京都	総数	7,217	7,548	7,647	7,683	7,659
	15～29歳	1,053	1,138	1,049	1,051	1,024
	30歳代	1,151	1,168	1,275	1,243	1,161
	40歳代	1,300	1,210	1,117	1,101	1,178
	50歳代	1,206	1,377	1,372	1,250	1,147
	60歳代	887	979	1,164	1,316	1,301
	70歳以上	1,620	1,677	1,672	1,722	1,847

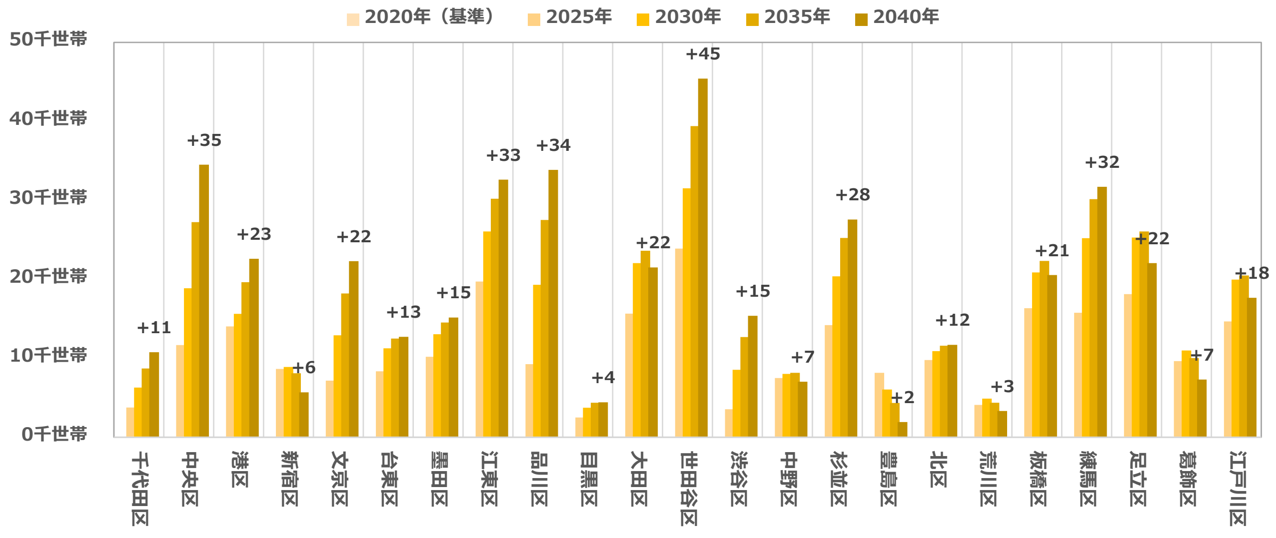
予測機関	区分	増加数				
		2020-25	2025-30	2030-35	2035-40	2020-2040
人口研	総数	297	197	153	92	739
	15～29歳	44	4	35	-4	80
	30歳代	60	75	-2	-16	117
	40歳代	-86	-60	-6	41	-111
	50歳代	133	-24	-119	-82	-93
	60歳代	93	196	154	-17	426
	70歳以上	53	6	91	170	320
東京都	総数	332	99	36	-24	442
	15～29歳	85	-89	2	-27	-28
	30歳代	17	106	-32	-82	9
	40歳代	-90	-93	-16	77	-122
	50歳代	170	-5	-122	-102	-59
	60歳代	92	185	153	-15	414
	70歳以上	57	-5	50	125	227

（出所）国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（2024 年推計）、東京都「東京都世帯数の予測」

4. 東京都の区別　世帯数見通し（東京都予測）

- 区別の世帯数見通しは人口研から提供されていないため、東京都による予測結果を記載する。
- 2020 年から 40 年までに世帯数が最も増加するのは世田谷区（+45 千世帯）で、次いで中央区（+35 世帯）、品川区（+34 千世帯）と続いている。また、世帯数の 2020 年比での増加率が最も高いのが中央区（+37%）で、次いで千代田区（+29%）、文京区（+17%）、港区（+15%）だった。

図表 11：東京都の区別・世帯数の増加見通し（2020 年世帯数に対する増減、東京都）



（千世帯）

区分	年	東京都	区部	千代田区	中央区	港区	新宿区	文京区	台東区	墨田区	江東区	品川区	目黒区	大田区	世田谷区	渋谷区	中野区	杉並区	豊島区	北区	荒川区	板橋区	練馬区	足立区	葛飾区	江戸川区	市部
実績	2020年	7,217	5,208	37	92	146	222	134	122	146	264	237	156	400	492	150	208	336	184	190	112	314	374	345	216	333	1,974
予測	2025年	7,548	5,465	41	104	160	231	141	130	156	284	247	158	415	516	153	215	350	192	199	116	330	390	363	225	348	2,050
	2030年	7,647	5,559	43	111	162	231	146	133	159	290	257	159	422	523	158	216	356	190	200	117	335	400	370	227	353	2,058
	2035年	7,683	5,618	46	120	166	231	152	134	160	294	265	160	423	531	163	216	361	188	201	116	336	405	371	226	353	2,037
	2040年	7,659	5,636	48	127	169	228	156	134	161	297	271	160	421	537	165	215	364	186	201	115	335	406	367	223	351	1,997
増加数	2020-25	331.7	256.7	3.8	11.7	14.0	8.7	7.2	8.4	10.2	19.7	9.3	2.5	15.6	23.9	3.6	7.5	14.2	8.2	9.8	4.1	16.3	15.8	18.1	9.6	14.7	76.7
	2025-30	98.8	93.9	2.5	7.2	1.6	0.3	5.7	2.9	2.8	6.3	10.0	1.2	6.4	7.6	5.0	0.5	6.2	-2.1	1.1	0.8	4.5	9.4	7.1	1.3	5.3	7.3
	2030-35	35.7	58.7	2.4	8.4	4.0	-0.8	5.3	1.2	1.5	4.1	8.2	0.6	1.6	7.9	4.1	0.2	4.9	-1.7	0.7	-0.5	1.4	4.9	0.8	-1.0	0.5	-20.4
	2035-40	-24.2	18.4	2.1	7.3	3.0	-2.4	4.1	0.2	0.6	2.4	6.3	0.1	-2.1	6.0	2.7	-1.1	2.3	-2.4	0.1	-1.1	-1.8	1.6	-4.0	-2.7	-2.8	-40.1
	2020-40	442	428	11	35	23	6	22	13	15	33	34	4	22	45	15	7	28	2	12	3	21	32	22	7	18	23
増加率	2020-40	6%	8%	29%	37%	15%	3%	17%	10%	10%	12%	14%	3%	5%	9%	10%	3%	8%	1%	6%	3%	7%	8%	6%	3%	5%	1%

（出所）東京都「東京都世帯数の予測」

（注）東京都の世帯数予測値は 2040 年時点で人口研の見通しよりも東京都都全体として 30 万世帯（4%）少ない（図表 2）。

5. さいごに

- 今後、世帯の単独化や外国人の純流入、他府県からの純流入の継続などで、東京都区部の世帯数は数年前までの想定を上回る増加が続きそうだ。
- 本稿では煩雑になるため記載を省略したが、東京都では、市区町村別に世帯主の男女・年齢別・家族類型別の世帯数の見通しを公表しているので参照されたい。[1]

[1] 人口の実績値については、総務省や東京都の人口推計や住民基本台帳に基づく人口や世帯数などの統計をご参照のこと。また、主要都市の人口動向についてご関心があれば、2024 年発行のレポートであるが、竹内「国内主要都市の人口推移(1)～人口変動要因(社会増と外国人の増加)」、「国内主要都市の人口推移(2)～区別人口・世帯数(中心部での人口増加)」「国内主要都市の人口推移(3)～年齢別人口推移」(すべて大和不動産鑑定ウェブサイトに掲載)なども参照いただきたい。

＜お問い合わせ＞

リサーチ＆マーケティング部

support-RM@daiwakantei.co.jp

- 本資料は情報提供のみを目的としており、特定の商品やサービスの購入、投資、その他の取引を推奨するものではありません。
- 本資料は信頼できると判断した情報源に基づき作成しておりますが、その正確性、完全性、最新性を保証するものではありません。
- 本資料に関する権利は当社に帰属し、無断での複製、転載等は禁じております。
- 本資料に記載されている内容や見解は筆者個人の意見・見解であり、必ずしも当社の公式な見解や方針を代表するものではありません。