

集合住宅居住状況調査

平成25年7月

豊島区都市整備部建築課

集合住宅居住状況調査＜目次＞

1 調査仕様等	1
(1) 調査対象.....	1
(2) 集計調査の内容.....	1
(3) 集計方法.....	1
2 人口・世帯の状況	2
(1) 住民登録世帯数の状況.....	2
(2) 年齢別構成.....	3
①豊島区全体との年齢構成比較（5区分）.....	3
②年齢構成（5歳幅）.....	3
③平成21年竣工物件居住者の年齢構成.....	4
④平成22年竣工物件居住者の年齢構成.....	5
(3) 年齢別（5区分）人口の割合.....	6
(4) 世帯構成・世帯人数の状況.....	7
(5) マンション規模別世帯構成の割合.....	8
(6) マンション規模別・世帯構成別人員割合.....	9
3 分譲マンション建設にかかる特別区民税の状況	10
(1) 分譲マンション建設による特別区民税の影響額.....	10
(2) 前住所別課税者1人あたり年税額および課税者数の割合.....	11
(3) 課税者1人あたりの総所得および年税額.....	12
参考1 電算集計条件.....	14

1 調査仕様等

(1) 調査対象

平成23年(暦年)および平成24年に竣工した分譲マンション 30件 2,792戸
(平成23年 18件2,014戸、平成24年 12件778戸)

調査対象物件を竣工年次別、住戸専有面積別(ワンルーム、その他)に分類し、ワンルーム以外の物件については、最大住戸専有面積別(50㎡未満、50㎡～100㎡、100㎡以上)に分類した。

平成23年、24年竣工物件では、最大住戸専有面積50㎡未満の対象物件がなかった。

○ 集計調査対象一覧

	ワンルーム		最大住戸専有面積						計	
			50㎡未満		50～100㎡		100㎡以上			
	件数	戸数	件数	戸数	件数	戸数	件数	戸数	件数	戸数
平成23年	4件	212戸	件	戸	13件	1,194戸	1件	608戸	18件	2,014戸
平成24年	4件	181戸	件	戸	6件	374戸	2件	223戸	12件	778戸

※ 分譲マンションの情報は、各種資料より区が把握している内部統計によるものである。

※ 本調査でいう「ワンルーム」とは、面積30㎡未満の住戸が全体の7割以上を占める分譲マンションをいい、この条件にあてはまるマンションはその全戸数を「ワンルームタイプ住戸」として扱っている。

(2) 集計調査の内容

- ① 上記分譲マンションの居住者に関する人口・世帯の状況
- ② 上記分譲マンションの居住者に関する総所得額、特別区民税の課税額の状況

(3) 集計方法

住民基本台帳及び課税台帳をもとに電算集計を行った。

- ① 基準日 平成25年7月10日現在
- ② 上記分類毎に、世帯主の前住所地別(区内転居・区外転入)に更に分類し、居住者を年齢別に集計した。また、世帯主の年齢別に世帯類型および世帯人数を集計した。

※集計条件については、参考1(14ページ)をご参照ください。

2 人口・世帯の状況

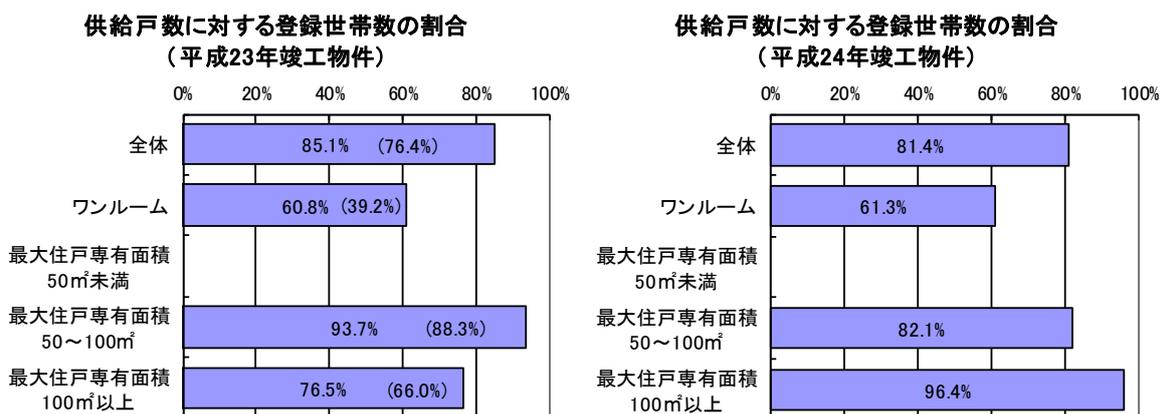
(1) 住民登録世帯数の状況

供給戸数に対する平成25年7月10日現在の住民登録世帯数の割合をみると、全体で平成23年竣工物件は85.1%（前年調査時は76.4%で8.7ポイントの増）、平成24年竣工物件では81.4%の割合で住民登録がされている。「ワンルーム」は住民登録されている割合が他に比べて低く、6割程度となっている。

最大住戸専有面積別による住民登録世帯数の割合は、平成23年竣工物件では「ワンルーム」に次いで「最大住戸専有面積100㎡以上」の割合が8割未満と低めである。

平成24年竣工物件では、「最大住戸専有面積100㎡以上」の割合が高く、96.4%となっている。

本調査では、空室の状況が明らかでないが、住民登録がされない理由には、居住者がいない（完売していないことも含め空室であること）ことと、居住しているが住民登録をしていないことの2つが考えられる。逆に、1戸に複数の世帯が居住している場合もあるため、その部分を踏まえて数字を捉える必要がある。



※（ ）内は前年調査時。

※住民登録は、ひとつの住戸に対して複数世帯の登録が可能のため、戸数に対し世帯数が上回ることがある。

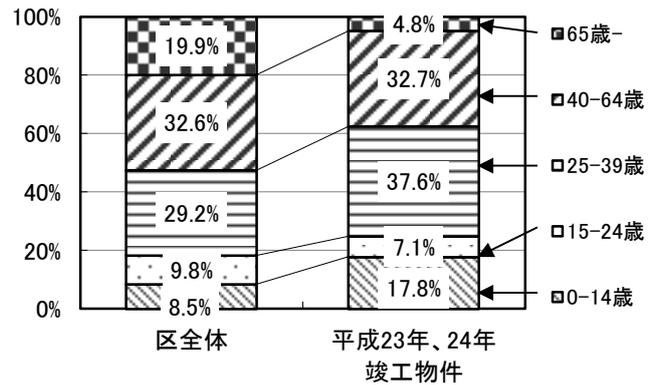
	平成23年竣工物件			平成24年竣工物件		
	戸数	世帯数	住民登録率	戸数	世帯数	住民登録率
ワンルーム	212	129	60.8%	181	111	61.3%
最大住戸専有面積50㎡未満	0	0		0	0	
最大住戸専有面積50～100㎡	1,194	1,119	93.7%	374	307	82.1%
最大住戸専有面積100㎡以上	608	465	76.5%	223	215	96.4%
全体	2,014	1,713	85.1%	778	633	81.4%

(2) 年齢別構成

① 豊島区全体との年齢構成比較（5区分）

年齢構成の割合を、区全体の人口（平成25年1月1日）と比較してみると、0～14歳の割合が、区が8.5%であるのに対して17.8%と高く、また、25～39歳の割合も8.4ポイント高くなっている。65歳以上の割合は、区の19.9%に対して4.8%と、約4分の1となっている。

	区全体		平成23年、24年 竣工物件	
	計	割合	計	割合
0-14歳	22,905	8.5%	879	17.8%
15-24歳	26,416	9.8%	348	7.1%
25-39歳	78,585	29.2%	1,853	37.6%
40-64歳	87,652	32.6%	1,611	32.7%
65歳-	53,401	19.9%	236	4.8%
合計	268,959	100.0%	4,927	100.0%

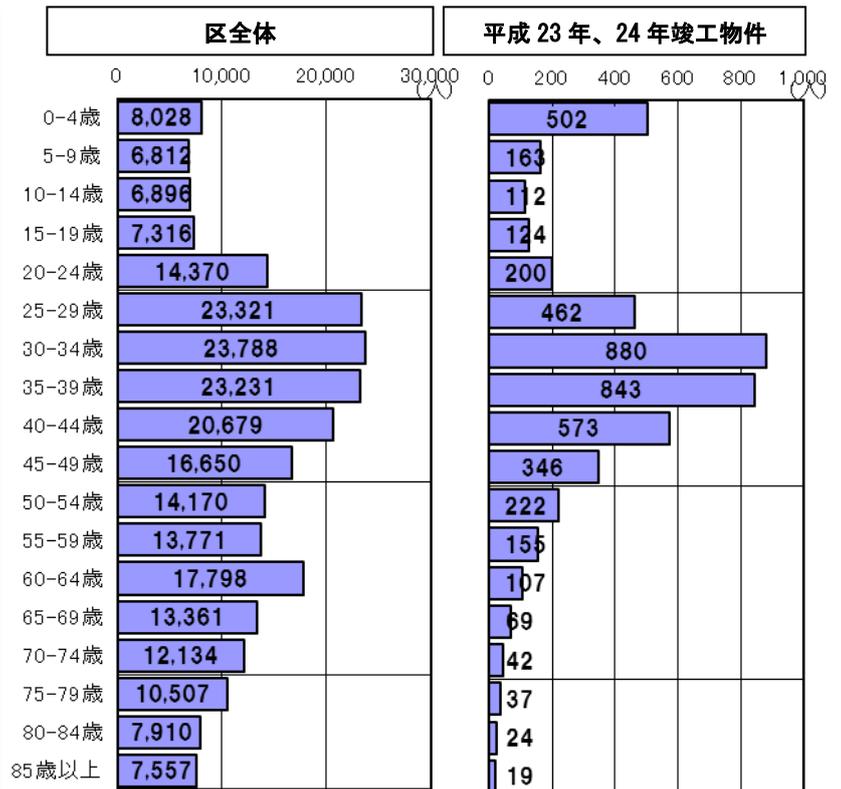


② 年齢構成（5歳幅）

平成23年、24年竣工物件の居住者4,927人の人口を年齢構成別（5歳幅）にみると、30歳代を頂点とした山型となっている。また、0-4歳の割合が豊島区全体の3.2%と比べ、3倍以上の11.0%となっている。一方、高齢者の割合が少ないことも特徴である。

年齢構成(5歳幅)

	区全体		平成23年、24年 竣工物件	
	計	割合	計	割合
0-4歳	8,616	3.2%	543	11.0%
5-9歳	7,073	2.6%	212	4.3%
10-14歳	7,216	2.7%	124	2.5%
15-19歳	8,070	3.0%	135	2.7%
20-24歳	18,346	6.8%	213	4.3%
25-29歳	27,227	10.1%	309	6.3%
30-34歳	26,540	9.9%	726	14.7%
35-39歳	24,818	9.2%	818	16.6%
40-44歳	22,623	8.4%	610	12.4%
45-49歳	18,805	7.0%	435	8.8%
50-54歳	15,383	5.7%	249	5.1%
55-59歳	14,026	5.2%	175	3.6%
60-64歳	16,815	6.3%	142	2.9%
65-69歳	14,415	5.4%	82	1.7%
70-74歳	12,416	4.6%	68	1.4%
75-79歳	10,609	3.9%	53	1.1%
80-84歳	8,162	3.0%	20	0.4%
85歳以上	7,799	2.9%	13	0.3%
合計	268,959	100%	4,927	100%

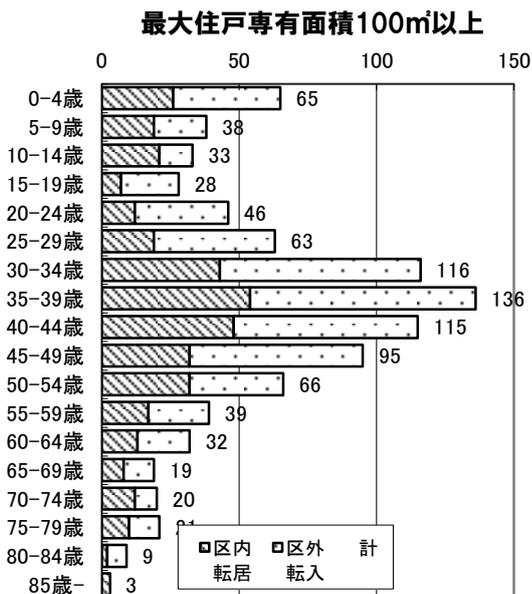
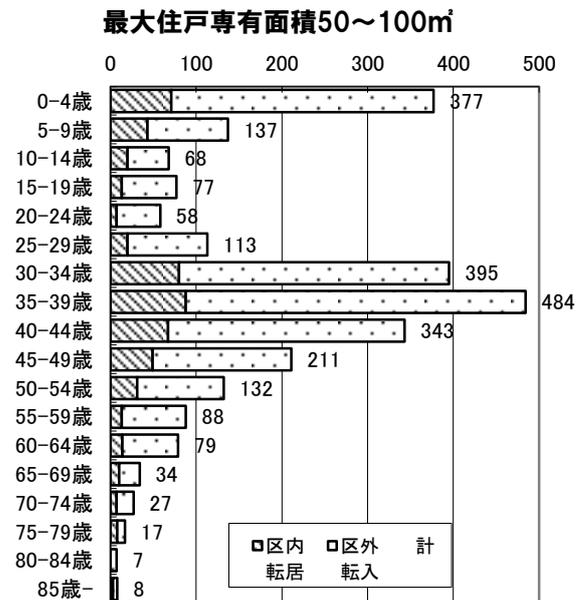
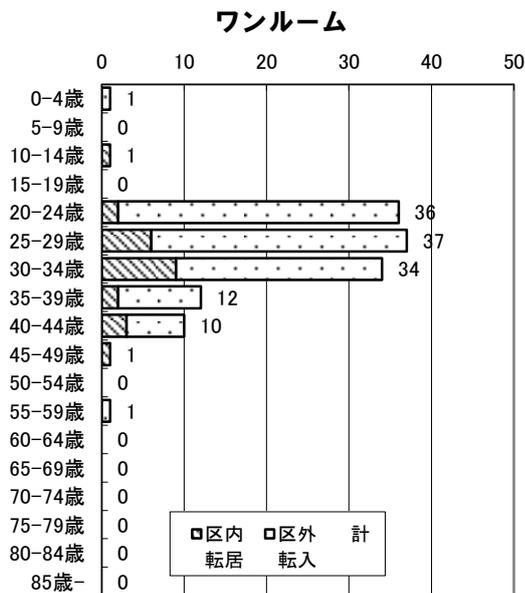


③ 平成 23 年竣工物件居住者の年齢構成

平成 23 年竣工物件居住者の年齢構成をみると、「ワンルーム」は 20-34 歳に集中している。「最大住戸専有面積 50~100 m²」、「最大住戸専有面積 100 m²以上」は、ともに 35-39 歳を頂点に山型となっている。また、最大住戸専有面積 50~100 m²では 0-4 歳が多くなっている。これは、小さな子どものいるファミリー世帯が多いためと思われる。

前住所地別にみると、全体的に区外からの転入者が多い。

年齢別（5 歳幅）構成（平成 23 年竣工物件）

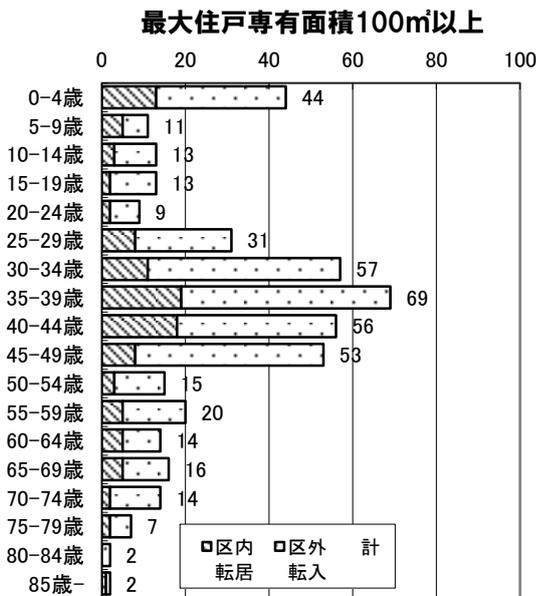
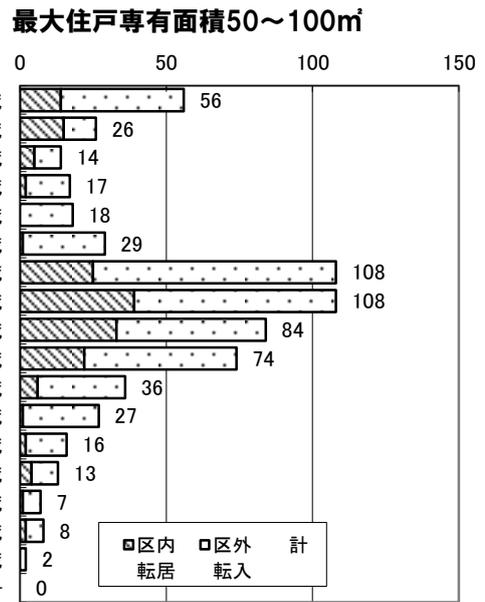
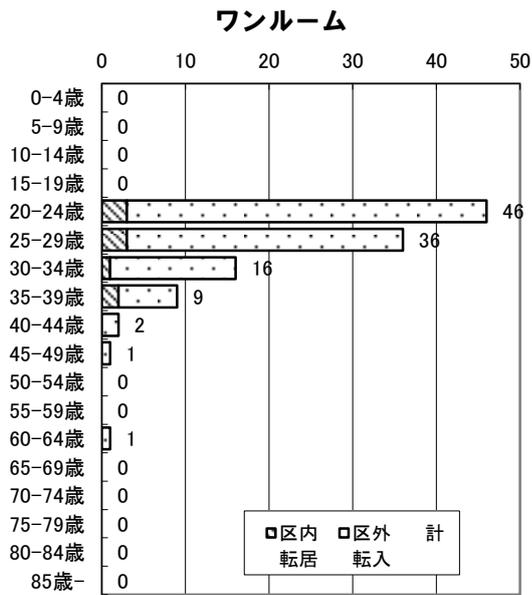


④ 平成 24 年竣工物件居住者の年齢構成

平成 24 年竣工物件居住者の年齢構成をみると、平成 23 年竣工物件と同様に「ワンルーム」は若年層が多い。「最大住戸専有面積 50～100 m²」は 30-39 歳、「最大住戸専有面積 100 m²以上」の物件は 35-39 歳が頂点となっており、子どもの居住がある。

前住所地別にみると、平成 23 年竣工物件と同様に、全体的に区外からの転入が多い。

年齢別（5 歳幅）人口構成（平成 24 年竣工物件）



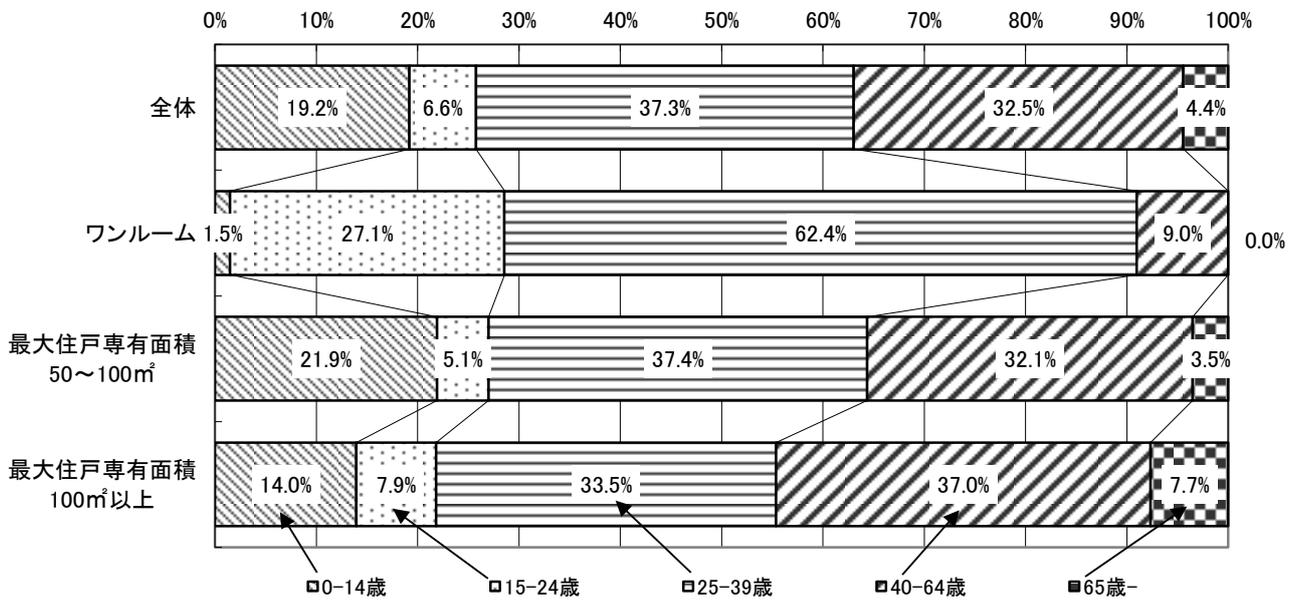
(3) 年齢別（5区分）人口の割合

居住者を年齢別（5区分）に分類して割合をみると、平成23年、24年竣工物件ともに「ワンルーム」では年齢層が低く、他に比べて15-24歳の人口が多いことが特徴的であり、39歳までの年齢層で9割を占めている。

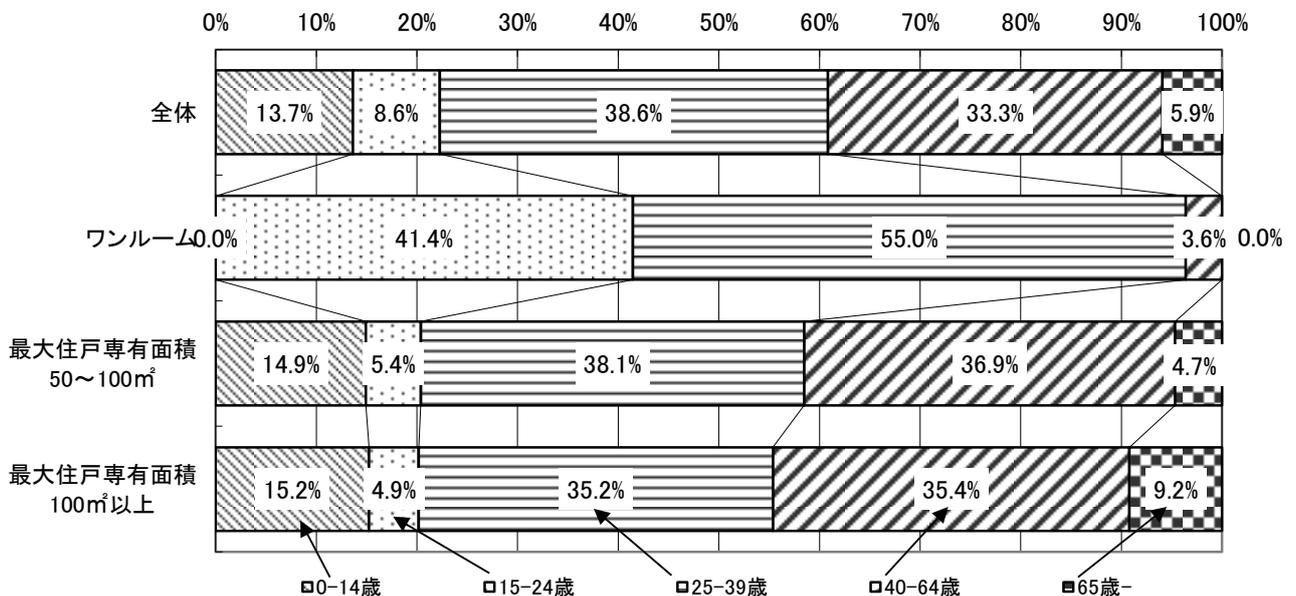
0-14歳の人口は、平成23年竣工物件では「最大住戸専有面積50~100㎡」では2割以上を占めている。

65歳以上の割合は、平成23年竣工物件では「ワンルーム」が9.0%、平成24年竣工物件では「最大住戸専有面積100㎡以上」が9.2%と、他と比べて高めである。

年齢別（5区分）人口の割合（平成23年竣工物件）



年齢別（5区分）人口の割合（平成24年竣工物件）



(4) 世帯構成・世帯人数の状況

平成23年、24年竣工物件の居住世帯2,353世帯の構成(表1)をみると、「単独世帯」が37.5%と最も多く、次いで夫婦と子の世帯が31.4%となっている。全体的に区外転入の割合が多い。

○世帯類型別の世帯数 (表1)

	世帯の構成比			区内転居、区外転入の割合					
	区内転居	区外転入	計	区内転居	区外転入	計			
夫婦と子の世帯	190世帯	548世帯	738世帯	33.6%	30.7%	31.4%	25.7%	74.3%	100%
夫婦のみの世帯	126世帯	431世帯	557世帯	22.3%	24.1%	23.7%	22.6%	77.4%	100%
ひとり親と子の世帯	34世帯	87世帯	121世帯	6.0%	4.9%	5.1%	28.1%	71.9%	100%
単独世帯	197世帯	686世帯	883世帯	34.8%	38.4%	37.5%	22.3%	77.7%	100%
その他の世帯	19世帯	35世帯	54世帯	3.4%	2.0%	2.3%	35.2%	64.8%	100%
合計	566世帯	1,787世帯	2,353世帯	100%	100%	100%	24.1%	75.9%	100%

世帯人員(表2)では「夫婦と子の世帯」の割合が50.9%と最も多く、半数を超えている。

前々年の調査では、平成17年度調査以来、初めて単独世帯が最も高い割合となったが、前年に引き続き、本年は夫婦と子の世帯が最も高い割合になり、以前と同様の傾向に戻った。

○世帯類型別の世帯人員 (表2)

	世帯の構成比			区内転居、区外転入の割合					
	区内転居	区外転入	計	区内転居	区外転入	計			
夫婦と子の世帯	653人	1,857人	2,510人	52.9%	50.3%	50.9%	26.0%	74.0%	100%
夫婦のみの世帯	252人	862人	1,114人	20.4%	23.3%	22.6%	22.6%	77.4%	100%
ひとり親と子の世帯	81人	207人	288人	6.6%	5.6%	5.8%	28.1%	71.9%	100%
単独世帯	197人	686人	883人	16.0%	18.6%	17.9%	22.3%	77.7%	100%
その他の世帯	51人	81人	132人	4.1%	2.2%	2.7%	38.6%	61.4%	100%
合計	1,234人	3,693人	4,927人	100%	100%	100%	25.0%	75.0%	100%

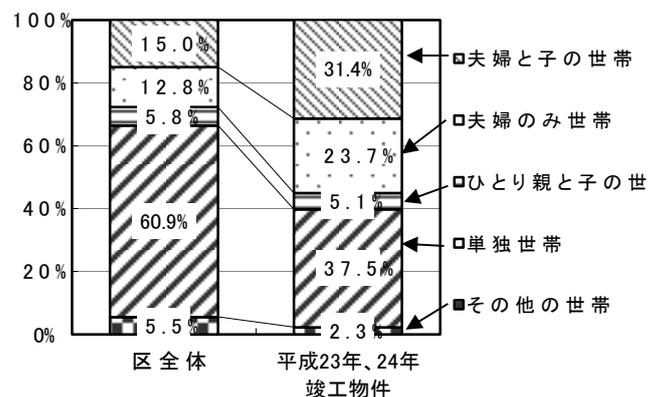
世帯状況(表3)を区全体と比較すると、「単独世帯」の割合は、区全体の「単独世帯」と比較して23.4ポイント低くなっている。

「夫婦のみ世帯」は10.9ポイント、「夫婦と子の世帯」は16.4ポイント高くなっており、ファミリー世帯が多い傾向がみられる。

○世帯類型別の世帯状況 (表3)

	区全体		平成23年、24年竣工物件	
	世帯数	割合	世帯数	割合
夫婦と子の世帯	24,922	15.0%	738	31.4%
夫婦のみ世帯	21,165	12.8%	557	23.7%
ひとり親と子の世帯	9,631	5.8%	121	5.1%
単独世帯	101,067	60.9%	883	37.5%
その他の世帯	9,194	5.5%	54	2.3%
合計	165,979	100.0%	2,353	100.0%

※「区全体」は平成22年国勢調査の数値である。

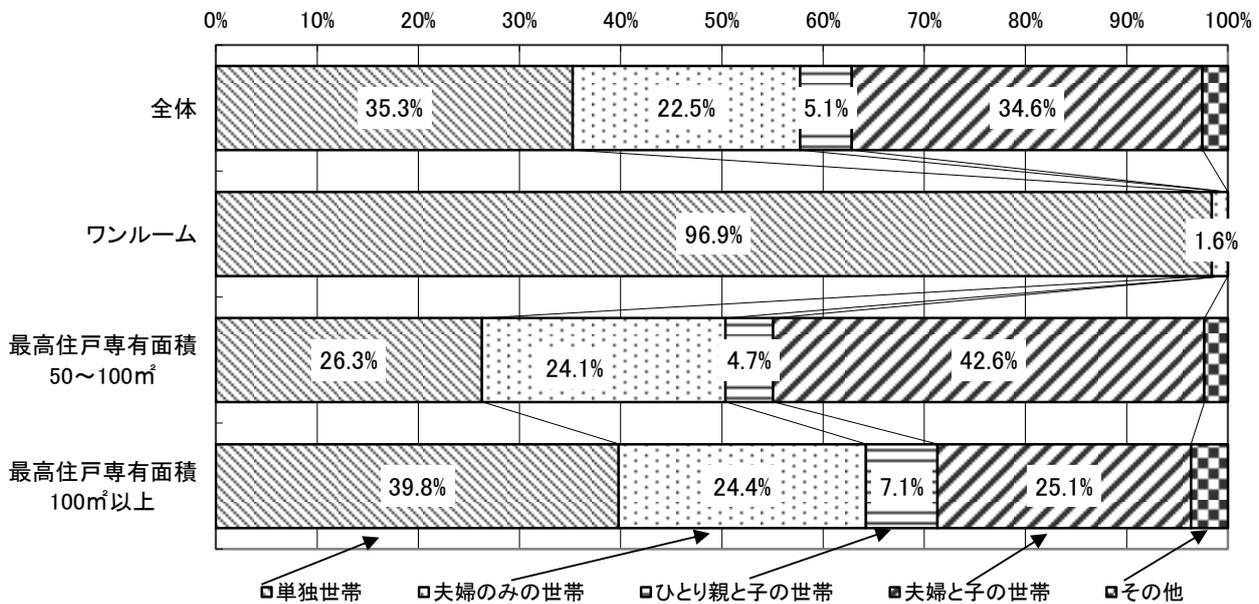


(5) マンション規模別世帯構成の割合

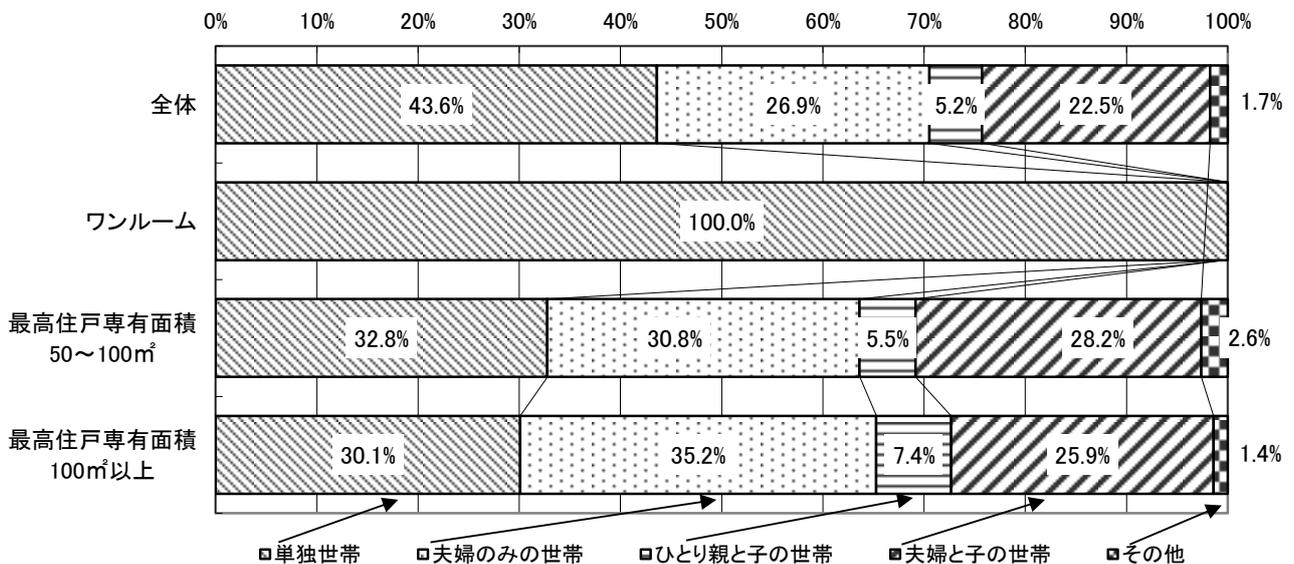
世帯構成の割合をみると、「ワンルーム」の「単独世帯」が平成23年竣工物件では9割を超え、平成24年竣工物件では100%となっている。

平成23年竣工物件は、「最高住戸専有面積50～100㎡」は「夫婦と子の世帯」の割合が高く、「最高住戸専有面積100㎡以上」は「単独世帯」が39.8%となっている。これは、タワーマンションのため、専有面積にバリエーションが多く、単独世帯向けの住戸も多いことが推測される。平成24年竣工物件は「ワンルーム」以外は、「夫婦と子の世帯」が3割以下、「単独世帯」と「夫婦のみの世帯」が3割程度となっており、世帯構成の偏りが少ない。

世帯構成の割合（平成23年竣工物件）



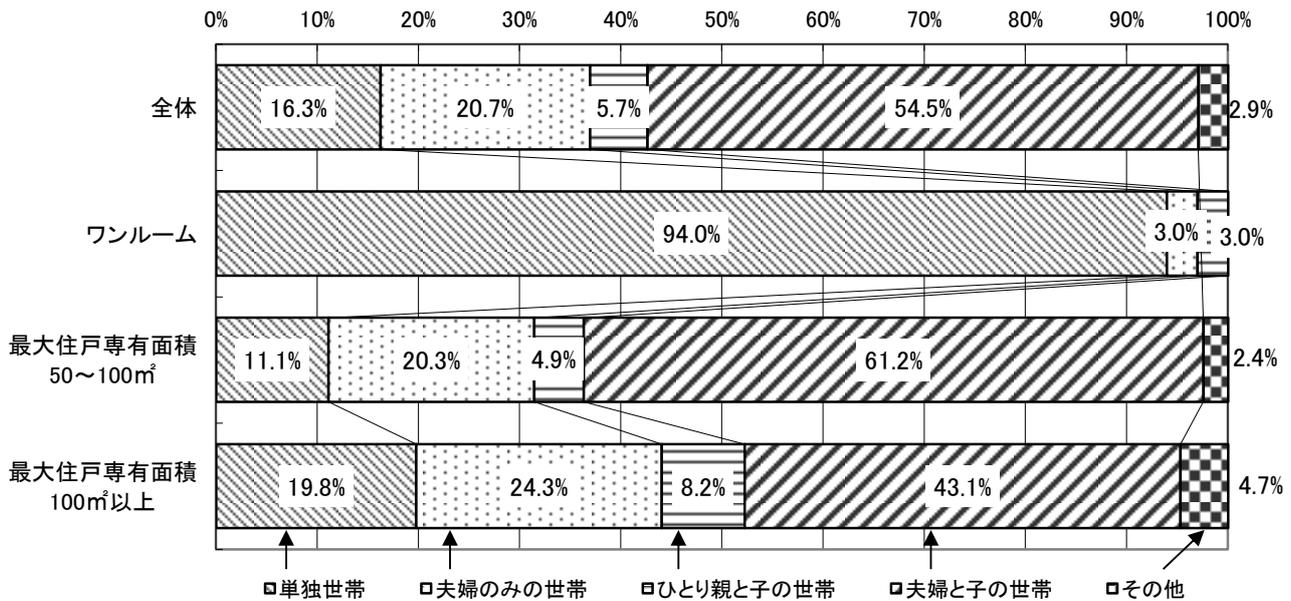
世帯構成の割合（平成24年竣工物件）



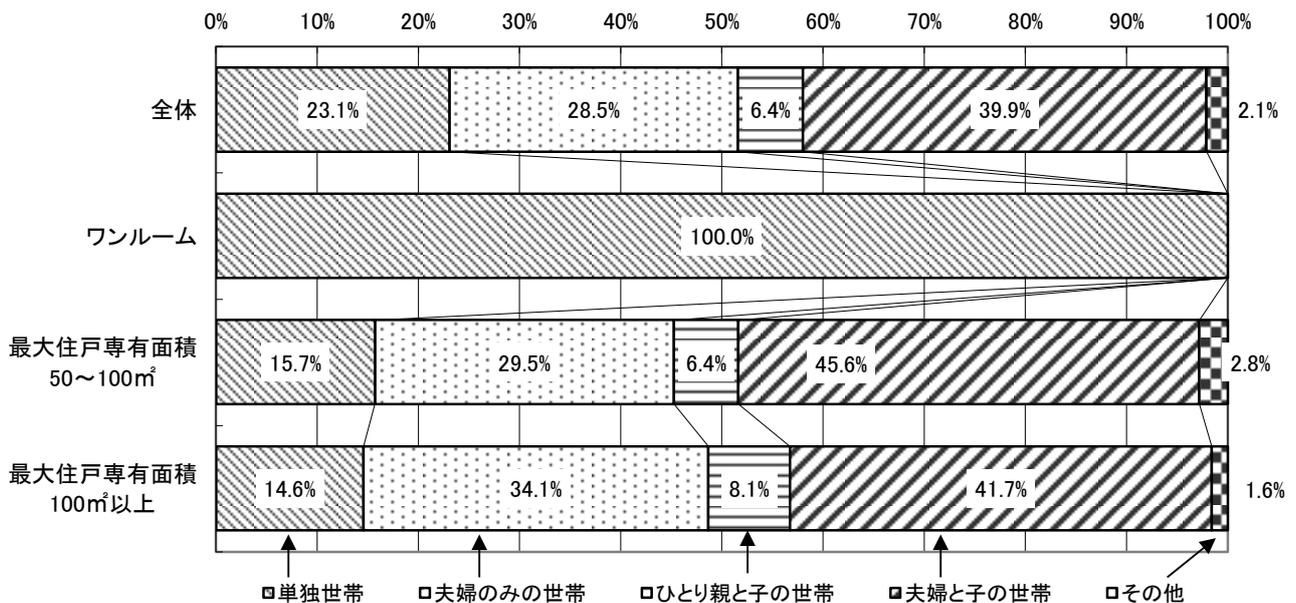
(6) マンション規模別・世帯構成別人員割合

世帯構成別の人員割合を全体で見ると、平成23年竣工物件は「夫婦と子の世帯」が5割を超え、単独世帯が16.3%と例年になく低くなっている。特に、「最大住戸専有面積50～100㎡」では「夫婦と子の世帯」が61.2%と高い。平成24年竣工物件においても、「夫婦と子の世帯」が4割程度ではあるが高めである。

世帯構成別人員割合（平成23年竣工物件）



世帯構成別人員割合（平成24年竣工物件）



3 分譲マンション建設にかかる特別区民税の状況

(1) 分譲マンション建設による特別区民税の影響額

平成23年竣工物件における平成25年7月10日現在の居住者のうち、特別区民税の課税者は2,096人である。その平成24年の総所得は約125億65百万円であり、所得に対する平成25年度の特別区民税の年税額（調定ベース）は約6億1千万円となっている。

また、調査対象マンションに居住する課税者中、区内転居を差し引いた区外転入（区外からの転入者）の構成は74.1%にあたる1,553人であり、その特別区民税額は約4億4千万円である。これは、平成23年にマンションが18件建設されたことにより、平成25年度の特別区民税の税収が約4億4千万円増加したこととなる。

平成23年竣工物件 居住者の所得（平成24年）と特別区民税額（平成25年度）

（単位：円）

	件数	合計			前住所：区内			前住所：区外		
		総所得額	年税額	課税者数	総所得額	年税額	課税者数	総所得額	年税額	課税者数
ワンルーム	4	214,886,704	9,126,100	80	45,405,694	1,962,300	16	169,481,010	7,163,800	64
最高住戸専有面積 50㎡未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
最高住戸専有面積 50～100㎡	13	8,588,752,861	386,645,900	1,490	1,649,423,933	74,435,400	301	6,939,328,928	312,210,500	1,189
最高住戸専有面積 100㎡以上	1	3,761,742,416	215,570,600	526	1,553,411,564	93,663,100	226	2,208,330,852	121,907,500	300
合計	18	12,565,381,981	611,342,600	2,096	3,248,241,191	170,060,800	543	9,317,140,790	441,281,800	1,553

平成24年竣工物件の場合では、特別区民税の課税者は641人、総所得は約37億6千万円であり、特別区民税の年税額（調定ベース）は約1億8千万円となっている。

また、区内転居を差し引いた区外転入の課税者数は71.8%にあたる460人であり、その特別区民税は約1億2千万円である。平成24年にマンションが12件建設されたことにより、平成25年度の特別区民税の税収が約1億2千万円増加したこととなる。平成23年竣工物件との合計では約5億6千万円となる。

平成24年竣工物件 居住者の所得（平成24年）と特別区民税額（平成25年度）

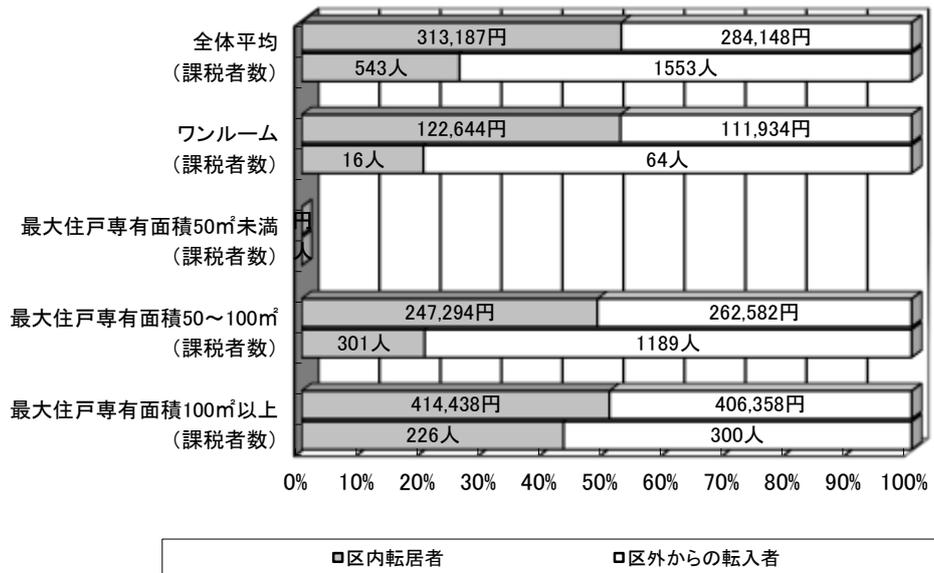
（単位：円）

	件数	合計			前住所：区内			前住所：区外		
		総所得額	年税額	課税者数	総所得額	年税額	課税者数	総所得額	年税額	課税者数
ワンルーム	4	66,279,367	2,754,200	25	16,193,583	691,100	5	50,085,784	2,063,100	20
最高住戸専有面積 50㎡未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
最高住戸専有面積 50～100㎡	6	2,156,442,223	98,757,100	371	616,922,029	28,589,900	113	1,539,520,194	70,167,200	258
最高住戸専有面積 100㎡以上	2	1,538,184,457	74,859,100	245	463,580,006	23,276,300	63	1,074,604,451	51,582,800	182
合計	12	3,760,906,047	176,370,400	641	1,096,695,618	52,557,300	181	2,664,210,429	123,813,100	460

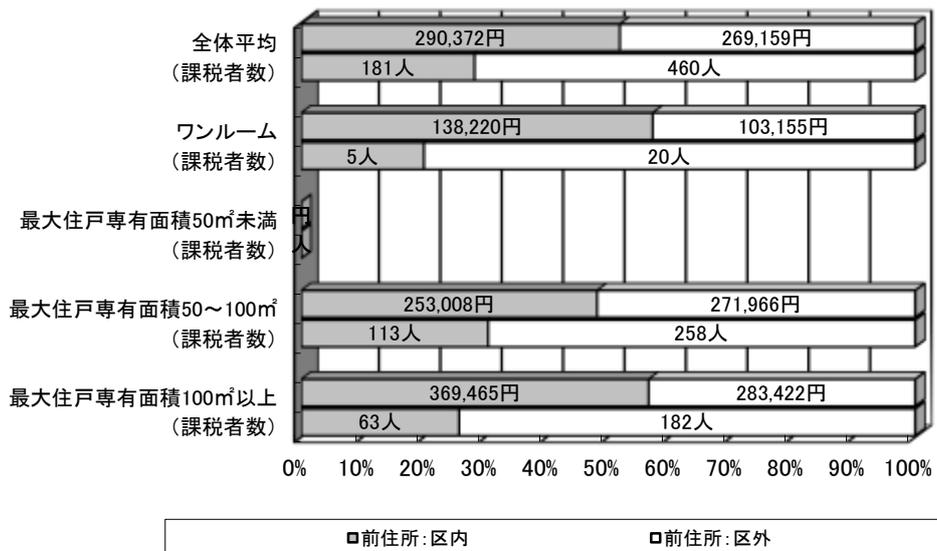
(2) 前住所別課税者 1 人あたり年税額および課税者数の割合

課税者 1 人あたりの課税者数を前住所別の割合にしてみると、平成 23 年、24 年竣工物件ともに全ての規模において区外からの転入が多いが、一人あたりの年税額については大きな差はなかった。

前住所別年税額および課税者数の割合（1人あたり）
（平成23年竣工物件）



前住所別年税額および課税者数の割合（1人あたり）
（平成24年竣工物件）



(3) 課税者1人あたりの総所得および年税額

平成23年竣工物件居住者のうち、課税者1人あたりの総所得額をみると約599万円、年税額をみると約29万円となっている。

平成23年竣工物件 課税者1人あたりの平均所得と税額（平成25年度）

(単位:円)

	件数	全体平均			前住所:区内			前住所:区外		
		総所得額	年税額	課税者数	総所得額	年税額	課税者数	総所得額	年税額	課税者数
ワンルーム	4	2,686,084	114,076	80	2,837,856	122,644	16	2,648,141	111,934	64
最高住戸専有面積 50㎡未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
最高住戸専有面積 50～100㎡	13	5,764,264	259,494	1,490	5,479,814	247,294	301	5,836,273	262,582	1,189
最高住戸専有面積 100㎡以上	1	7,151,602	409,830	526	6,873,502	414,438	226	7,361,103	406,358	300
全体平均	18	5,994,934	291,671	2,096	5,982,028	313,187	543	5,999,447	284,148	1,553

平成24年竣工物件居住者のうち、課税者1人あたりの総所得額をみると約587万円、年税額をみると約28万円となっている。

平成24年竣工物件 課税者1人あたりの平均所得と税額（平成25年度）

(単位:円)

	件数	全体平均			前住所:区内			前住所:区外		
		総所得額	年税額	課税者数	総所得額	年税額	課税者数	総所得額	年税額	課税者数
ワンルーム	4	2,651,175	110,168	25	3,238,717	138,220	5	2,504,289	103,155	20
最高住戸専有面積 50㎡未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
最高住戸専有面積 50～100㎡	6	5,812,513	266,192	371	5,459,487	253,008	113	5,967,133	271,966	258
最高住戸専有面積 100㎡以上	2	6,278,304	305,547	245	7,358,413	369,465	63	5,904,420	283,422	182
全体平均	12	5,867,248	275,149	641	6,059,092	290,372	181	5,791,762	269,159	460

平成23年、24年竣工物件の課税者の増加数は、23年竣工物件1,553人、24年竣工物件460人で、計2,013人の増加となった。税額で見ると、区平均の1.6～1.7倍となる。

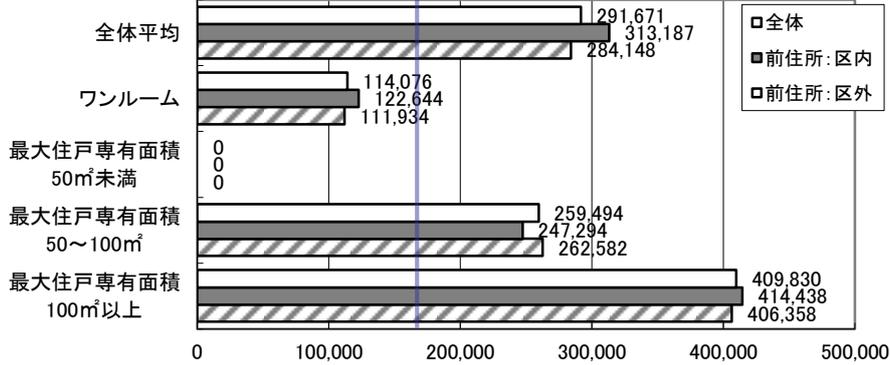
豊島区 特別区税徴収実績

	納税義務者数(人)	現年度分調定額(千円)	1人あたり平均(円)	備考
平成25年度	144,088	24,735,759	171,671	当初(7月1日現在)
平成24年度	140,769	23,980,493	170,354	当初(7月1日現在)

課税者1人あたりの年税額（平成23年竣工物件）

豊島区1人あたり平均171,671円
 (平成25年度区民税当初賦課)

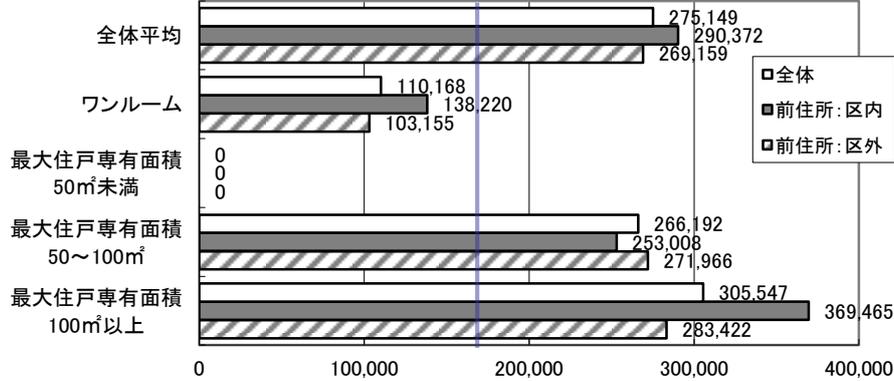
(単位:円)



課税者1人あたりの年税額（平成24年竣工物件）

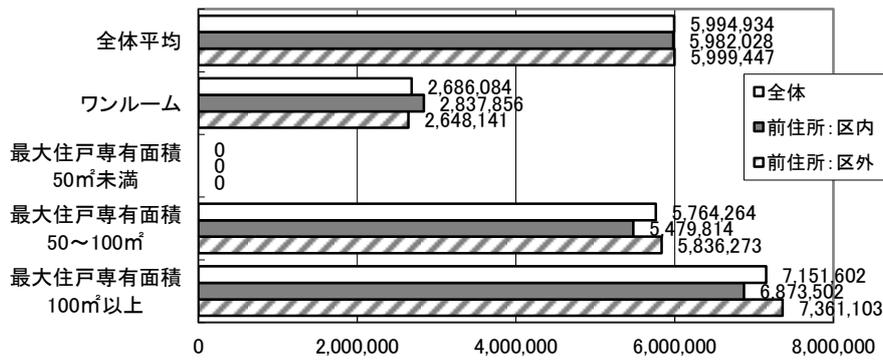
豊島区1人あたり平均171,671円
 (平成25年度区民税当初賦課)

(単位:円)



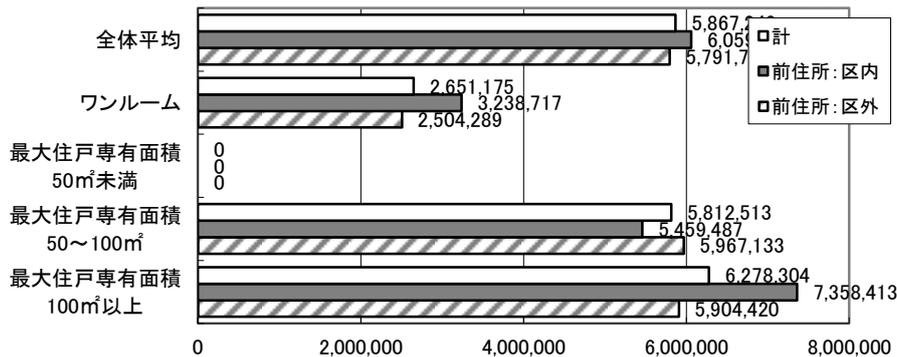
課税者1人あたりの総所得額（平成23年竣工物件）

(単位:円)



課税者1人あたりの総所得額（平成24年竣工物件）

(単位:円)



参考1 電算集計条件

① 基準日

7月10日現在

② 前住所

- ・世帯主の前住所により世帯を区内・区外に分ける。世帯員の前住所は考慮しない。
- ・同一住所で出生した世帯主は「区内」に集計される。
- ・世帯主の前住所が「住所設定（前住所で住民票が職権消除され、新たに住民票を作成すること）」の場合は、「区外」に集計される。

③ 人口集計

世帯主の前住所により区内・区外に分けた世帯の世帯員を年齢別・性別に集計する。

④ 世帯類型別・世帯主年齢別集計

世帯主の前住所により区内・区外に分けた世帯を、世帯類型別・世帯主年齢別に集計する。

なお、住民票の「世帯」は、同一住所に居住する家族であっても、申請により「別世帯」とすることができるため、国勢調査による「世帯」とは異なる場合がある。

(例)

- ・3人家族（世帯主、妻、子）で同一住所に居住しているが、子が世帯を分けている（別世帯）場合は、「単独 1」、「夫婦のみ 1」と集計される。
- ・平成13年頃から法務省の見解により、夫婦でも生計が別であることを証明できる資料があれば、別世帯も認められることとなったため、申請により別世帯となっていることがある。その場合は、「単独 2」と集計される。

(1) 単独

住民票の一世帯の世帯員が1人の世帯

- ・同一の部屋に家族が住んでいても、別世帯（住民票が別）であれば、単独世帯に集計される。
- ・親が外国籍で子が日本国籍の場合、子の単独世帯とみなされる。

(2) ひとり親と子

世帯主と子の世帯

- ・子が世帯主の場合は、「世帯主、父（母）」となるため、「その他」に集計される。
- ・世帯主が外国籍で配偶者および子が日本国籍の場合、ひとり親と子の世帯とみなされる。

(3) 夫婦のみ

世帯主と夫（または妻）の世帯

- ・世帯主が外国籍で配偶者が日本国籍の場合、単独とみなされる。

(4) 夫婦と子

世帯主と夫（または妻）および子の世帯

- ・上記条件以外の続柄の世帯員がいる場合は、「その他」に集計される。
- ・世帯主が外国籍で配偶者および子が日本国籍の場合、ひとり親と子の世帯とみなされる。

(5) その他

上記の家族類型以外の世帯（例：兄弟、世帯主と孫、3世代家族等）

⑤ 所得および課税状況

総所得および特別区民税年税額を区内・区外ごとに合計し、課税者数をカウントする。

(1) 総所得

- ・総所得とは、総合課税分であり、分離課税は除いている。
- ・非課税者の総所得は除いている。

(2) 年税額

特別区民税額をいう。（都税は入らない）

集合住宅居住状況調査

— 平成 25 年 7 月 —

豊島区都市整備部建築課