

令和7年UR賃貸住宅居住者定期調査結果の概要

当機構において令和7年10～11月に実施した「UR賃貸住宅居住者定期調査」の調査結果を取りまとめました。

本調査は、UR賃貸住宅にお住まいいただいているお客様の現状やニーズを定期的に把握し、今後より一層住みやすい住宅としていくために、昭和40年から5年ごとに行っているもので、今回は13回目となります。

<調査結果のポイント>

1. 少子高齢化の鈍化

年少人口の減少幅と高齢人口の増加幅が縮小し、少子高齢化の進展が緩やかに <参考資料 P6>

2. 立地・環境での評価

「団地内の清掃」が最も評価され、「周辺の自然環境」「団地内の植栽」という豊かな自然環境も高評価 <参考資料 P10>

3. 子育て世帯の評価

「小学校が近くにある」「保育園・幼稚園が近くにある」「緑が豊かな環境」「公園・遊び場が充実している」等、充実した屋外環境が高い評価 <参考資料 P12>

4. 居住意向

分譲住宅への住み替え意向は11.1%、UR賃貸住宅への居住意向は67.1%となり、UR賃貸住宅が選ばれる結果に <参考資料 P13>

5. 防災対策

家庭での防災対策【自助】の実施状況は85.4%である一方、地域での防災対策【共助】の実施状況は28.0%にとどまる結果に <参考資料 P14、15>

お問い合わせは下記へお願いします。

本社 住宅経営部 営業推進課
(電話) 045-650-0243

今回の調査における主な結果は、以下のとおりです。
 なお、詳細については参考資料をご参照ください。

※表示単位より細かい部分を四捨五入しています。ただし、増減率や割合などの計算を行う際は、四捨五入する前の細かい数値を使っているため、グラフの合計と内訳が一致しない場合があります。

◇配付回収状況

調査方法	郵送配付郵送等回収方式
母集団戸数	572,184 戸
抽出戸数	65,579 戸
回収数	53,667 票
回収率	81.8%

※総管理戸数 693,346 戸
 （令和 7 年 4 月 30 日現在）
 ※抽出は、層化無作為抽出法による。

1. 家族の状況について

（１）平均家族人数は微減し、前回調査と同様に 2 人未満となった。＜参考資料 P5＞

◇1 世帯あたりの平均家族人数

調査年	平均家族人数	前回調査増減
令 7 調査	1.86 人	−0.08 人
令 2 調査	1.94 人	

（２）居住者の平均年齢は上昇しているが、上昇幅は緩やかな傾向が続いている。

◇居住者の平均年齢

調査年	平均年齢	前回調査増減
令 7 調査	54.4 歳	+1.7 歳
令 2 調査	52.7 歳	+1.5 歳
平 27 調査	51.2 歳	

（３）65 歳以上の割合は増加しているが、増加幅は緩やかになった。＜参考資料 P6＞

◇世帯主年齢割合

調査年	65 歳未満	65 歳以上	前回調査増減
令 7 調査	50.2%	49.8%	+1.3pt
令 2 調査	51.5%	48.5%	+1.8pt
平 27 調査	53.3%	46.7%	

（４）年少人口の減少、高齢人口の増加は緩やかな傾向が続いている。＜参考資料 P6＞

◇年少人口（15 歳未満）の割合

調査年	年少人口	前回調査増減
令 7 調査	7.7%	−0.4pt
令 2 調査	8.1%	−0.5pt
平 27 調査	8.6%	

◇高齢人口（65 歳以上）の割合

調査年	高齢人口	前回調査増減
令 7 調査	38.5%	+1.6pt
令 2 調査	36.9%	+2.1pt
平 27 調査	34.8%	

(5) 引き続き「単身」世帯の増加傾向がみられ、「夫婦+子」世帯は減少した。＜参考資料 P7＞

◇家族構成

調査年	単身		夫婦のみ	夫婦+子	夫婦+親+子	ひとり親+子	その他
	(65 歳未満)	(65 歳以上)					
令 7 調査	19.5%	25.8%	22.5%	16.0%	0.2%	9.3%	6.8%
令 2 調査	18.6%	23.2%	23.3%	18.5%	0.3%	9.5%	6.6%

(6) 共働き世帯は引き続き増え、4 割を超えている。＜参考資料 P8＞

◇共働き世帯の割合

調査年	共働き世帯	前回調査増減
令 7 調査	44.5%	+3.4pt
令 2 調査	41.1%	

(7) 世帯全体の年収は約 23 万円増加した。＜参考資料 P9＞

◇世帯年収

世帯年収	前回調査増減
493 万円	+23 万円
470 万円	

(8) 平均居住年数が伸び、長期居住の傾向が強い ＜参考資料 P9＞

◇平均居住年数

調査年	平均居住年数	前回調査増減
令 7 調査	14 年 10 ヶ月	+8 カ月
令 2 調査	14 年 2 ヶ月	

2. 住宅の満足度について

満足度は「立地・環境」「構造・間取り」ともに総合満足度は高くなっている。特に、「立地・環境」についての総合満足度が高く、具体的な項目としては「団地内の清掃」「周辺の自然環境」等の満足度が高い。＜参考資料 P10、P11＞

◇「立地・環境」「構造・間取り」、それぞれの総合満足度について

総合満足度			満足	まあ満足	どちらとも いえない	やや不満	不満
立地・環境	令 7 調査	80.0%	23.9%	56.1%	13.8%	5.0%	1.2%
	令 2 調査	78.3%	20.8%	57.6%	14.9%	5.6%	1.2%
構造・間取り	令 7 調査	65.4%	13.9%	51.6%	19.7%	11.7%	3.2%
	令 2 調査	59.7%	10.6%	49.1%	22.0%	14.1%	4.2%

3. 子育て面での満足度について

子育て面の総合満足度は前回調査よりも高くなっており、その具体的な項目としては「小学校が近くにある」「緑が豊かな環境」等屋外環境の評価が高い。＜参考資料 P12＞

総合満足度		満足	まあ満足	どちらとも いえない	やや不満	不満
令 7 調査	78.0%	22.2%	55.8%	14.2%	5.6%	2.2%
令 2 調査	75.4%	19.9%	55.5%	16.4%	6.0%	2.2%

※小学生（12 歳）以下がいる世帯のみ回答

4. 居住意向について

「現在の住宅に住み続けたい」は 28.4%、今後住み替えを考える住宅として「UR 賃貸住宅」と回答した世帯は 38.7%となり、UR 賃貸住宅への居住意向は 67.1%となった。幅広い年代で「分譲」よりも「UR 賃貸住宅」への居住意向は強い。＜参考資料 P13＞

◇今後の居住形態意向

調査年	UR 賃貸住宅 ※	その他賃貸	分譲 マンション	戸建持家	高齢者向け 住宅・施設	親族の家	その他
令 7 調査	67.1%	11.5%	5.9%	5.2%	7.2%	2.0%	1.1%
令 2 調査	63.1%	13.0%	7.3%	6.9%	6.8%	1.8%	1.1%

※「現在の住宅に住み続けたい」「UR 賃貸住宅」の合算値

5. 防災対策について

家庭での防災対策【自助】は8割超の世帯で実施されているが、地域等での防災対策【共助】は3割弱の実施であった。＜参考資料 P14、P15＞

◇【自助】家庭で行っている防災対策

対策している	85.4%	対策の内容（複数回答／上位3位） ① 足元灯・懐中電灯等の準備 ② 食料、飲料水、日用品、医薬品等の準備 ③ 台風情報・大雨情報の収集
対策していない （何から対策して良いかわからない）	14.6%	

◇【共助】地域や住民同士と関わりながら行っている防災対策

対策している	28.0%	対策の内容（複数回答／上位3位） ① 日常的な挨拶・交流 ② 日常生活での気軽な助け合い ③ 近隣の防災訓練への参加
特にしていない （関わるきっかけがない）	72.0%	

6. コミュニティ活動について

コミュニティ活動に「参加している」世帯は23.3%と前回調査と同水準であった。

＜参考資料 P16～P18＞

◇コミュニティ活動への参加状況

参加している	23.3%	活動の内容（複数回答／上位3位） ① 自治会・町内会 ② 趣味活動 ③ スポーツ活動
参加していない	76.7%	興味がある活動（複数回答／上位3位） ① 趣味活動 ② スポーツ活動 ③ 健康体操・各種講座の運営

7. 高齢者向け生活支援サービスの意向について

今後、利用を希望する生活支援サービスは「緊急時駆けつけサービス」が最も多かった。

＜参考資料 P19＞

◇希望する高齢者向けの生活支援サービス（複数回答／上位3位）

生活支援サービス	① 緊急時駆けつけ ② 生活相談・健康相談 ③ 送迎等外出支援
----------	---------------------------------------

※60歳以上の方がいる世帯のみ回答

以 上

〈参考資料〉

令和 7 年 U R 賃貸住宅居住者定期調査結果

目 次

1. 調査の概要	3
(1) 目的	
(2) 調査・集計の方法	
2. 集計結果	4
(1) 家族の状況について	4
① 人口構成	
② 家族人数	
③ 世帯主年齢	
④ 年少人口と高齢人口	
⑤ 家族構成	
⑥ 共働き世帯	
⑦ 有職者がいる世帯	
⑧ 世帯主年齢別有職者世帯	
⑨ 年収	
⑩ 居住年数	
(2) 住宅の満足度について	10
① 立地・環境の満足度	
② 構造・間取りの満足度	
(3) 子育ての面で評価している点について	12
① 子育て面の満足度	
(4) 居住意向について	13
① 今後の居住意向と住み替えを考える住宅	
② 年齢別居住意向	
(5) 防災対策について	14
① 【自助】家庭で行っている防災対策	
② 【共助】地域や住民同士と関わり合いながら行っている防災活動	
(6) コミュニティ活動について	16
① 参加状況	
② 参加世帯における世帯主年齢別構成比	
③ 参加世帯における家族型別構成比	
④ 活動の内容	
⑤ 現在はコミュニティ活動に参加していないが今後興味があるもの	
⑥ 参加していない理由	
(7) 高齢者向け生活支援サービスの意向について	19
① 希望する生活支援サービス	

1. 調査の概要

(1) 目的

UR賃貸住宅にお住まいの方の現状やニーズを定期的に把握し、今後より一層住みやすいまちや住宅としていくための基礎資料を得ることを目的としています。

なお、本調査は昭和40年に「公団住宅居住者定期調査」として初めて実施し、以後5年ごとに行っているもので、今回は13回目にあたります。

(2) 調査・集計の方法

① 調査対象

- ・母集団：令和7年4月30日現在、UR都市機構が全国で管理している693,346戸のうち四大都市圏において管理されている賃貸住宅572,184戸
(団地再生事業着手済及び補充停止団地等を除く)
- ・調査対象住戸の抽出：地域別・管理開始期別・住宅型式別に、一定の精度を確保できる住戸数を算出した上で調査対象住戸を抽出(層化無作為抽出法)

② 調査方法

- ・調査期間：令和7年10月22日～令和7年11月24日
- ・調査時点：令和7年11月1日現在
- ・配付回収方法：郵送配付、Web回収(5ヵ国語対応)＋郵送回収＋訪問回収

③ 集計方法

- ・地域別・管理開始期別・住宅型式別に重みをつけ、母集団に戻して集計

表-1. 配付回収状況

	全 国	首都圏	中 部	西日本	九 州
母集団	572,184	324,285	44,252	163,486	40,161
必要標本数	65,579	30,606	5,873	23,449	5,651
回収票数	53,667	25,054	4,750	19,055	4,808
回収率	81.8%	81.9%	80.9%	81.3%	85.1%

表-2. 管理開始期別母集団の構成

	S40年代	S50年代前半	S50年代後半	S60年～H6年度	H7年～16年度	H17年～
戸 数	223,799	88,433	43,657	75,906	100,709	39,680
比 率	39.1%	15.5%	7.6%	13.3%	17.6%	6.9%

表-3. 住宅型式別母集団の構成

型 式	合 計	1K・1DK	1LDK	2DK	2LDK	3K・3DK	3LDK	4LDK
戸 数	572,184	59,448	56,379	159,415	67,340	154,136	65,409	10,057
比 率	100%	10.4%	9.9%	27.9%	11.8%	26.9%	11.4%	1.8%

2. 集計結果

(1) 家族の状況について

① 人口構成

- ・年齢別人口構成は、前回定期調査（定期調査を以下、調査）と比較すると 50～64 歳と 75 歳以上の人口の割合が増加し、その他は減少している。特に 75 歳以上の女性が増加している。29 歳以下の人口の割合もおおよそ変化はないが、4 歳未満は減少している。

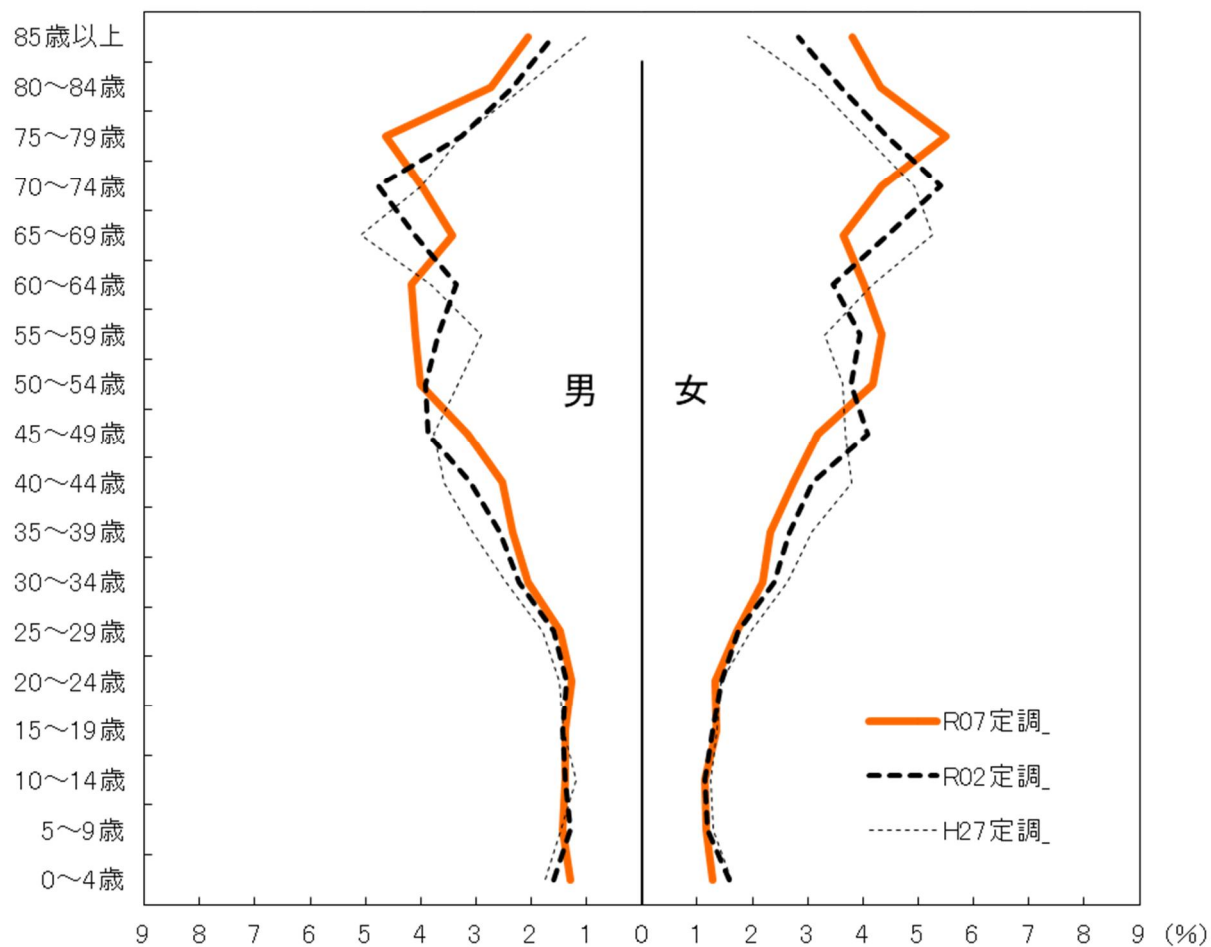


図 1-1 年齢別人口構成の推移

② 家族人数

・家族人数は減少し、1.86 人となった。

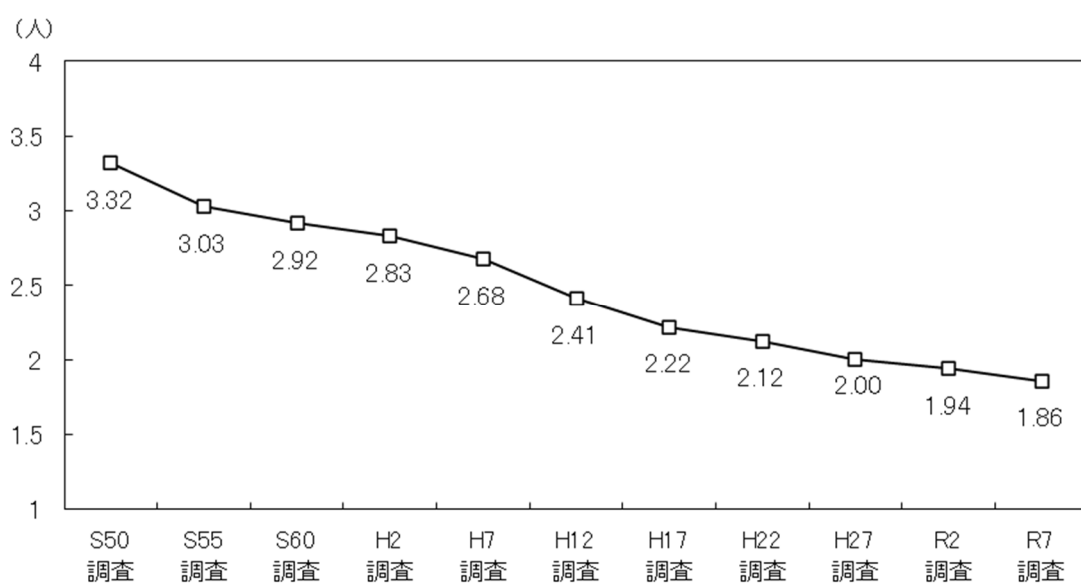


図 1-2 1 世帯あたりの平均家族人数の推移

・令和 2 年調査と比べると 1 人世帯が増加し、2 人世帯以上は減少傾向が続いている。

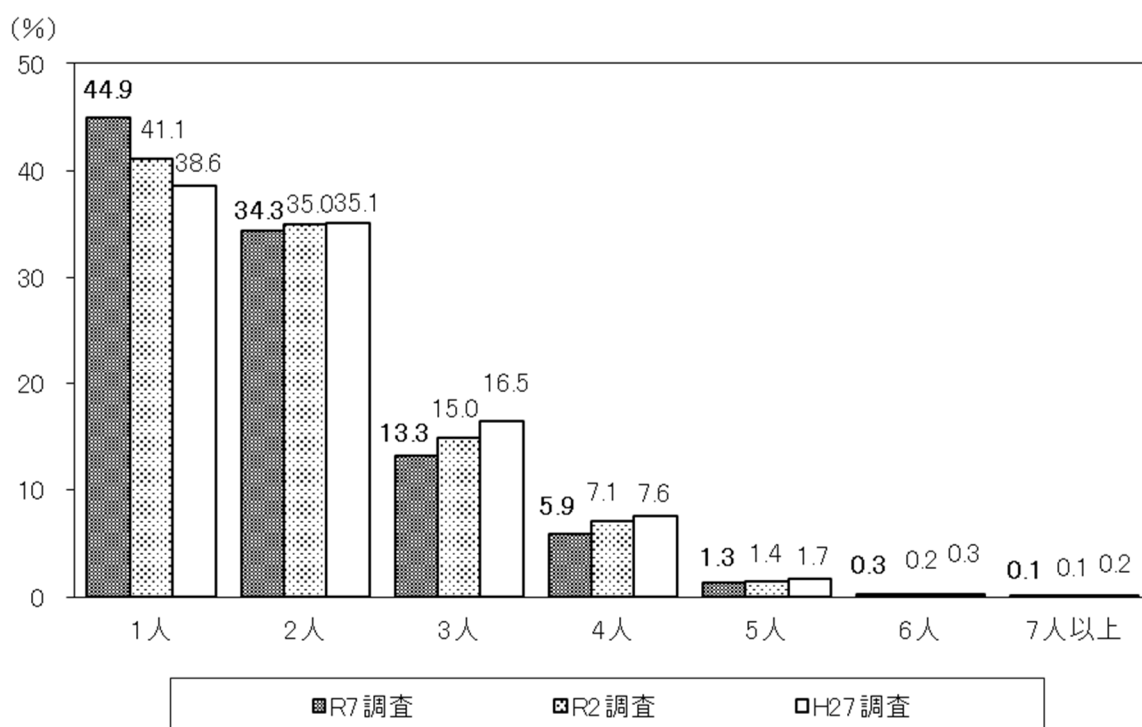


図 1-3 1 世帯あたりの家族人数の推移

③ 世帯主年齢

- ・令和2年調査と比較して、世帯主年齢が50～64歳と75歳以上の世帯の割合が増加し、40歳代以下と65～74歳の世帯の割合は減少した。
- ・世帯主年齢が65歳以上の世帯の割合は微増したが、これまでと比べて増加幅は緩やかになった。

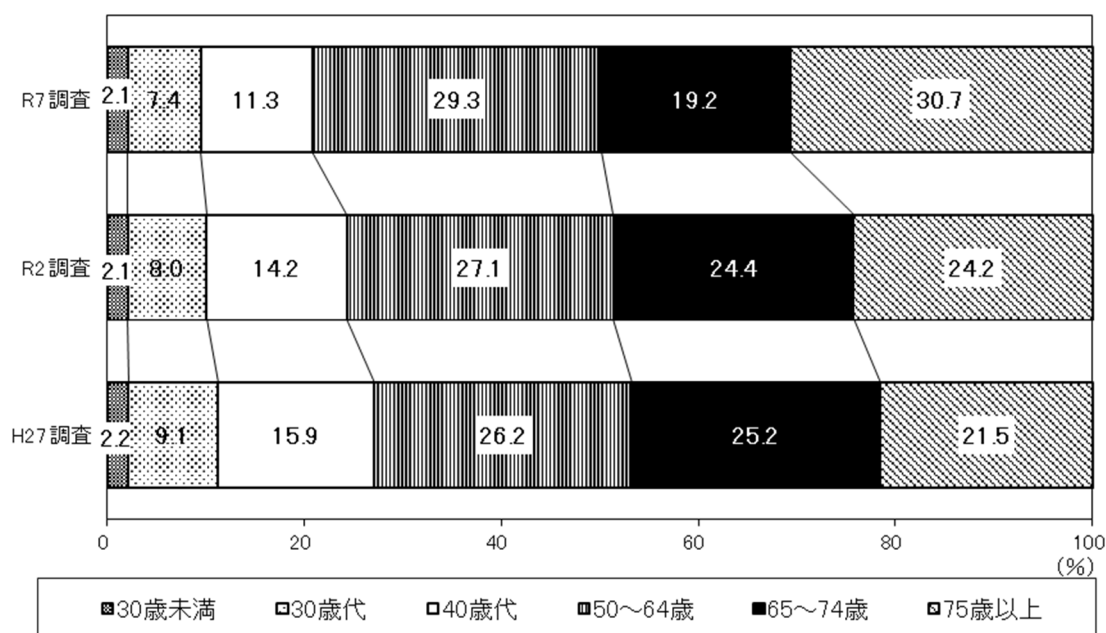


図 1-4 世帯主の年齢（年齢別分布）

④ 年少人口と高齢人口

- ・65歳以上の高齢人口は38.5%で令和2年調査よりやや上昇し、年少人口が10%を切る状況に変化はないが、これまでと比較すると、少子高齢化の進展が緩やかとなっている。

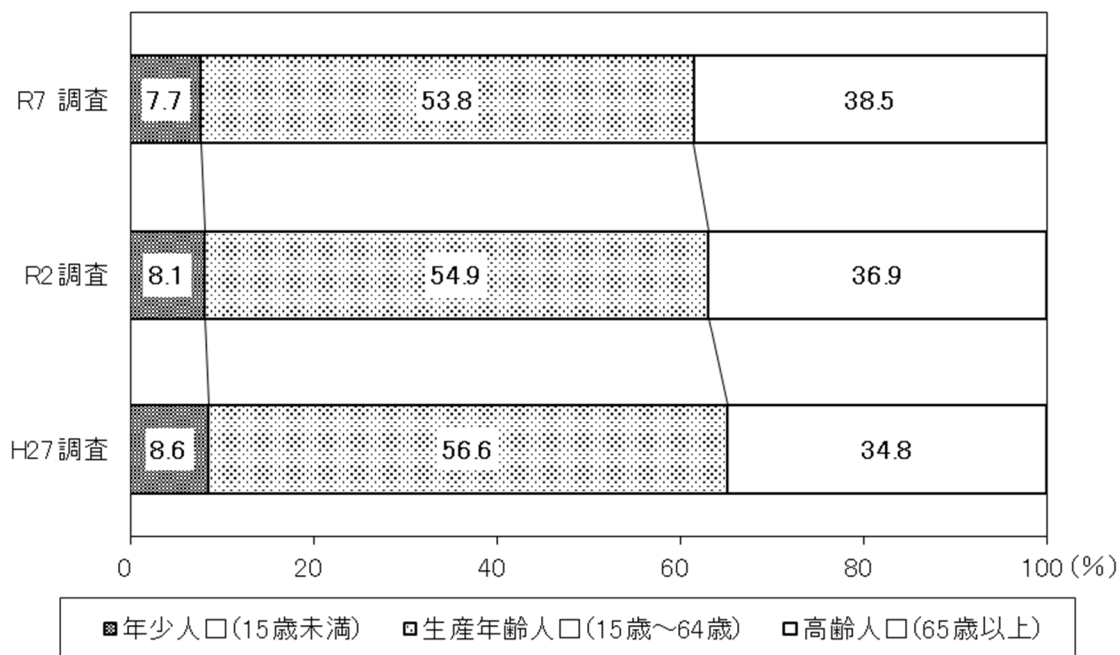


図 1-5 年齢層別人口構成

⑤ 家族構成

- ・「単身」世帯が増え続け、令和7年調査では全世帯中45.3%が「単身」世帯となった。
- ・単身の中でも特に65歳以上の「高齢単身」世帯は増加しており、「夫婦+子」世帯は減少した。

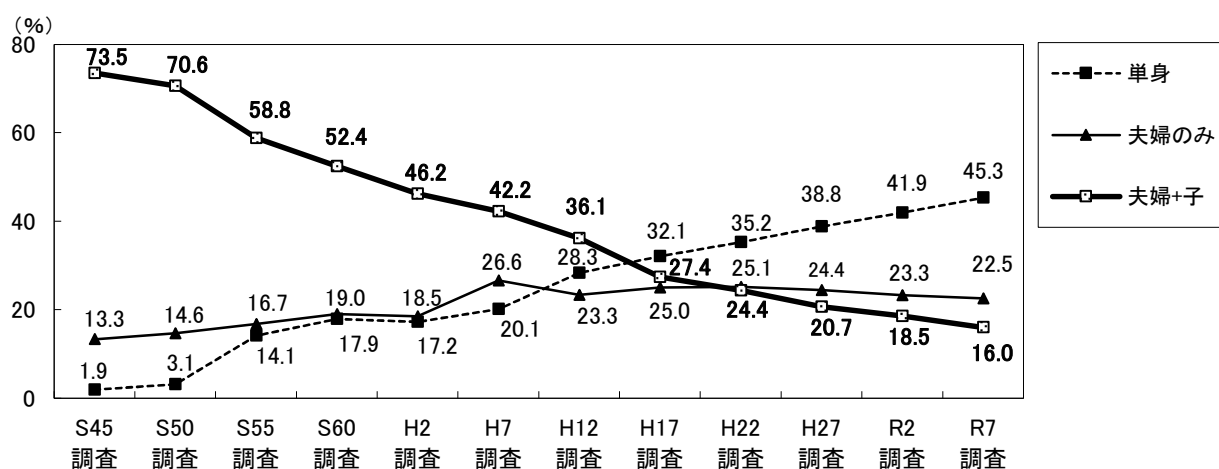


図 1-6 家族型の推移

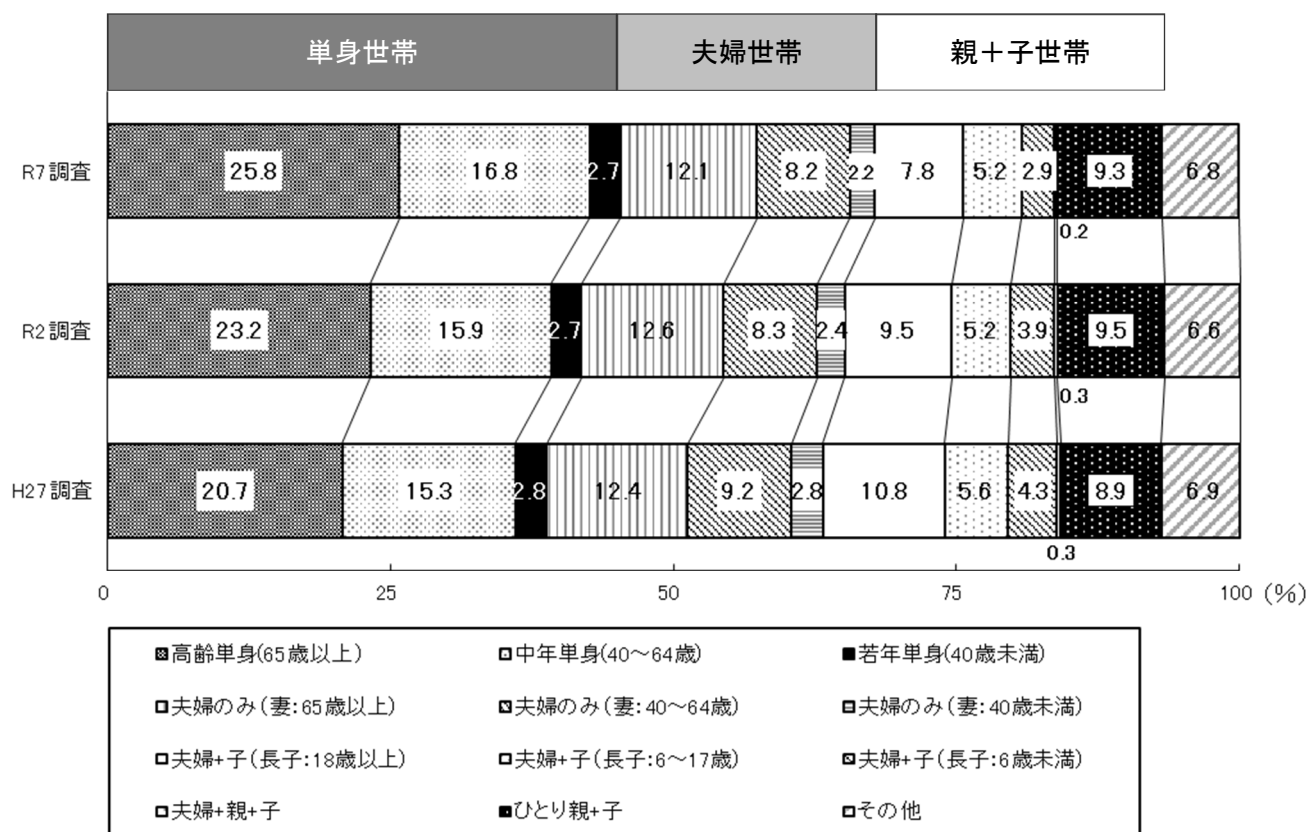


図 1-7 家族型の割合

⑥ 共働き世帯

・共働き世帯（夫婦のいる世帯のうち、夫婦ともパート・アルバイトを含む職に就いている世帯）の割合は44.5%と増加傾向が継続している。

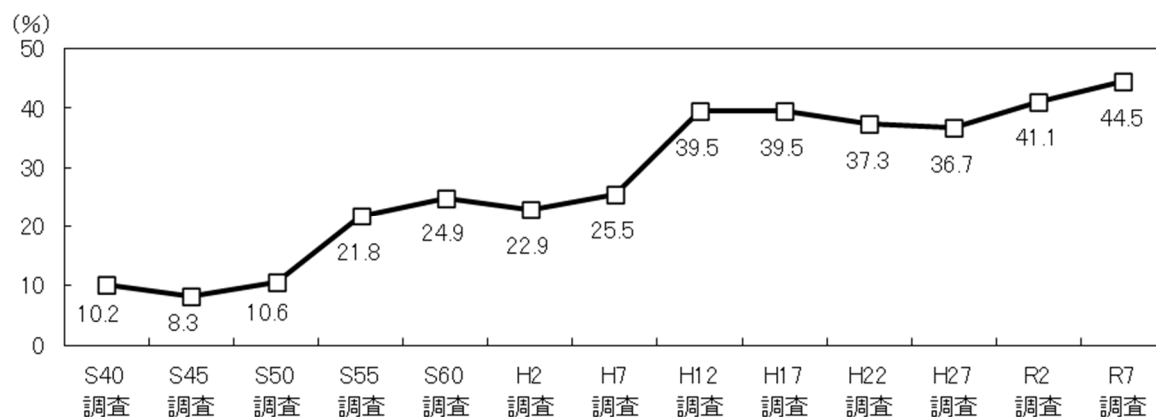


図 1-8 共働き世帯割合の推移

⑦ 有職者がいる世帯

・有職者（自営およびパート・アルバイトを含む）がいる世帯の割合は、令和2年調査と比較して減少した。

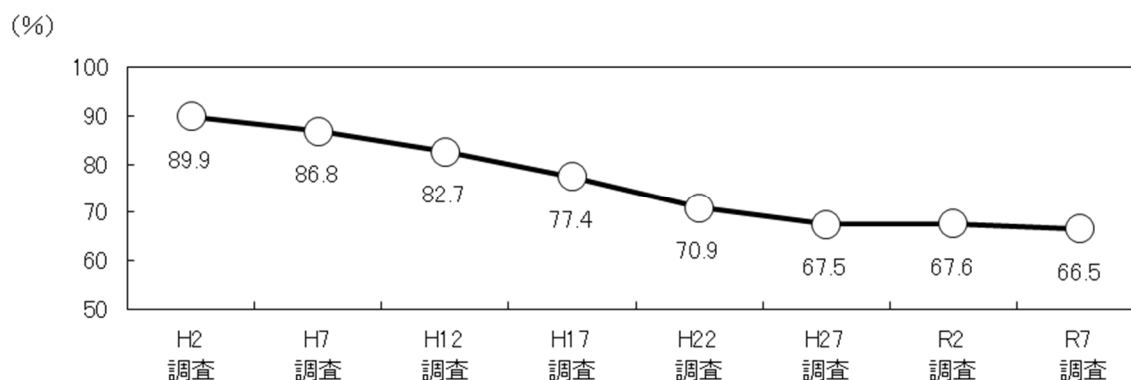


図 1-9 有職者がいる世帯の推移

⑧ 世帯主年齢別有職者世帯

- ・世帯主年齢が「65歳未満」世帯の有職率はほぼ横ばい、「65歳以上」世帯の有職率は若干減少した

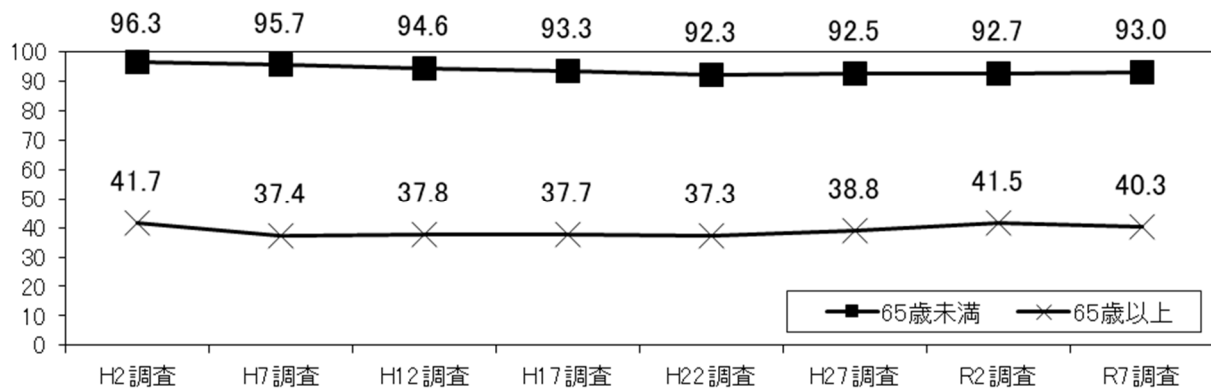


図 1-10 世帯主年齢別有職者世帯の推移

⑨ 年収

- ・世帯主と世帯全体の年収ともに増加した。
- ・共働き世帯増加が年収の増加要因と考えられる。

	世帯主の年収	世帯全体の年収
令和 7 年	401 万円	493 万円
令和 2 年	384 万円	470 万円

表 1-1 平均年収（調査前年の年収）

※令和 7 年調査における 1 人当たりの年収：265 万円（世帯年収 493 万円を平均家族人数 1.86 人で割り戻した値）

※2024 家計調査（家計収支編）における 1 人当たりの年収：242 万円（総世帯の年収 525 万円を平均世帯人数 2.17 人で割り戻した値）

⑩ 居住年数

- ・居住年数 20 年以上の割合が 27.2%と増加。5 年未満の短期居住は若干減少。
- ・令和 7 年調査の平均居住年数は 14 年 10 ヶ月で、令和 2 年調査と比べて 8 ヶ月長くなった。

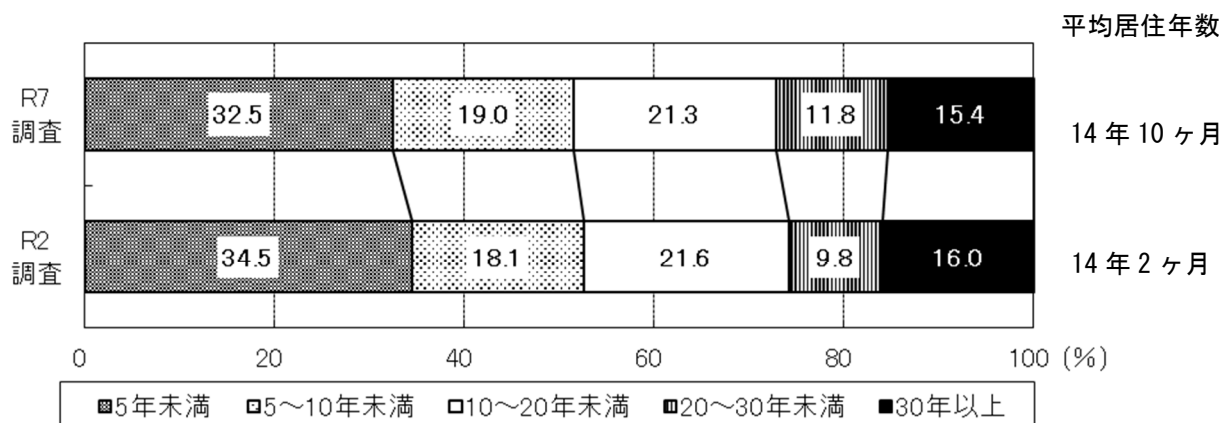


図 1-11 居住年数別分布

(2) 住宅の満足度について

① 立地・環境の満足度

- ・立地・環境の総合満足度（“満足”“まあ満足”の合計）は80.0%となった。
- ・満足度が高く7割を超える項目は「団地内の清掃」「周辺の自然環境」「スーパー・コンビニなど商業施設」「団地内の植栽」となっており、団地の屋外環境に対する評価が高い。

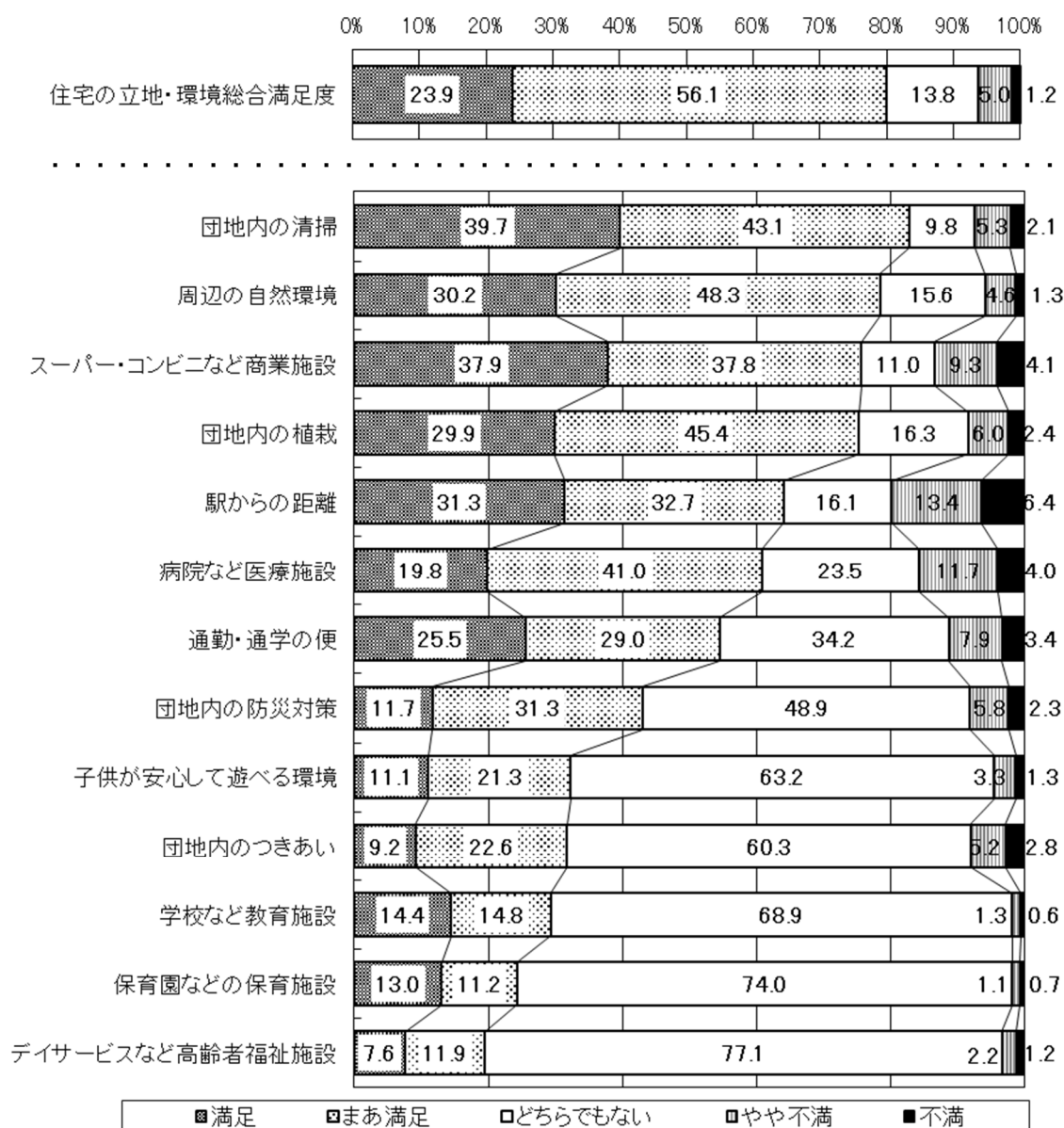
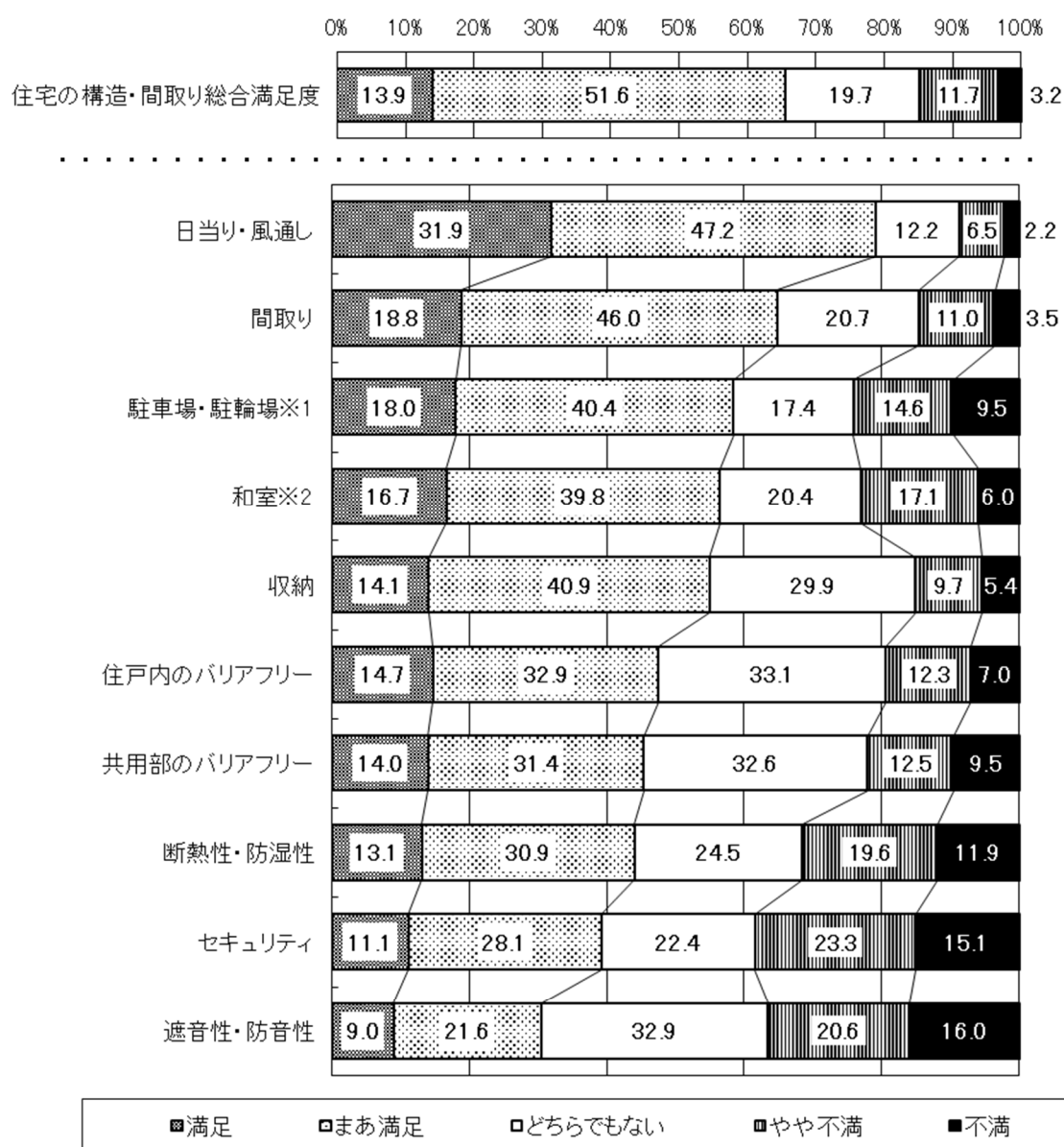


図 2-1 立地・環境の満足度

② 構造・間取りの満足度

- ・構造・間取りの総合満足度（“満足”“まあ満足”の合計）は、65.4%となった。
- ・満足度が特に高く7割を超える項目は「日当り・風通し」となった。



※1 利用していない住戸を除く
 ※2 和室がない住戸を除く

図 2-2 構造・間取りの満足度

(3) 子育ての面で評価している点について

【小学生以下（12歳以下）の子どもがいる世帯のみ回答】

① 子育て面の満足度

- ・子育ての面で評価している点の総合満足度（“満足”“まあ満足”の合計）は78.0%となった。
- ・満足度（“満足”“まあ満足”の合計）が高く、7割を超えるものは「小学校が近くにある」「緑が豊かな環境」「保育園・幼稚園が近くにある」「公園・遊び場が充実している」で、充実した屋外環境に対する評価が高い。

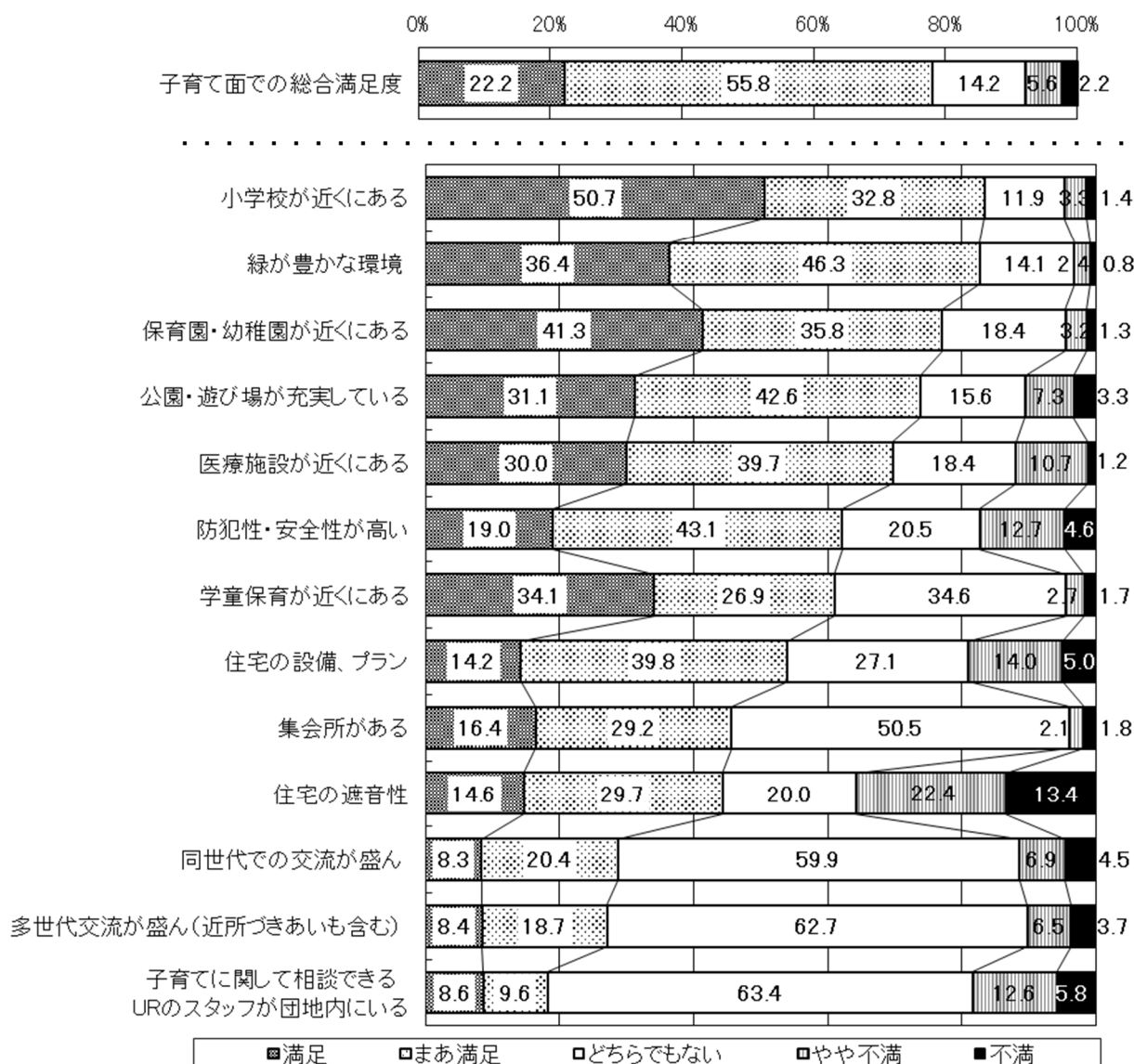


図 3-1 子育て面の満足度

【小学生以下（12歳以下）の子どもがいる世帯のみ回答】

(4) 居住意向について

① 今後の居住意向と住み替えを考える住宅

・「現在の住宅に住み続けたい」が28.4%、今後、住み替えを考える住宅として「UR賃貸住宅」が38.7%で最も多くなり、UR賃貸住宅への居住を希望する世帯の割合は7割弱を占めている。

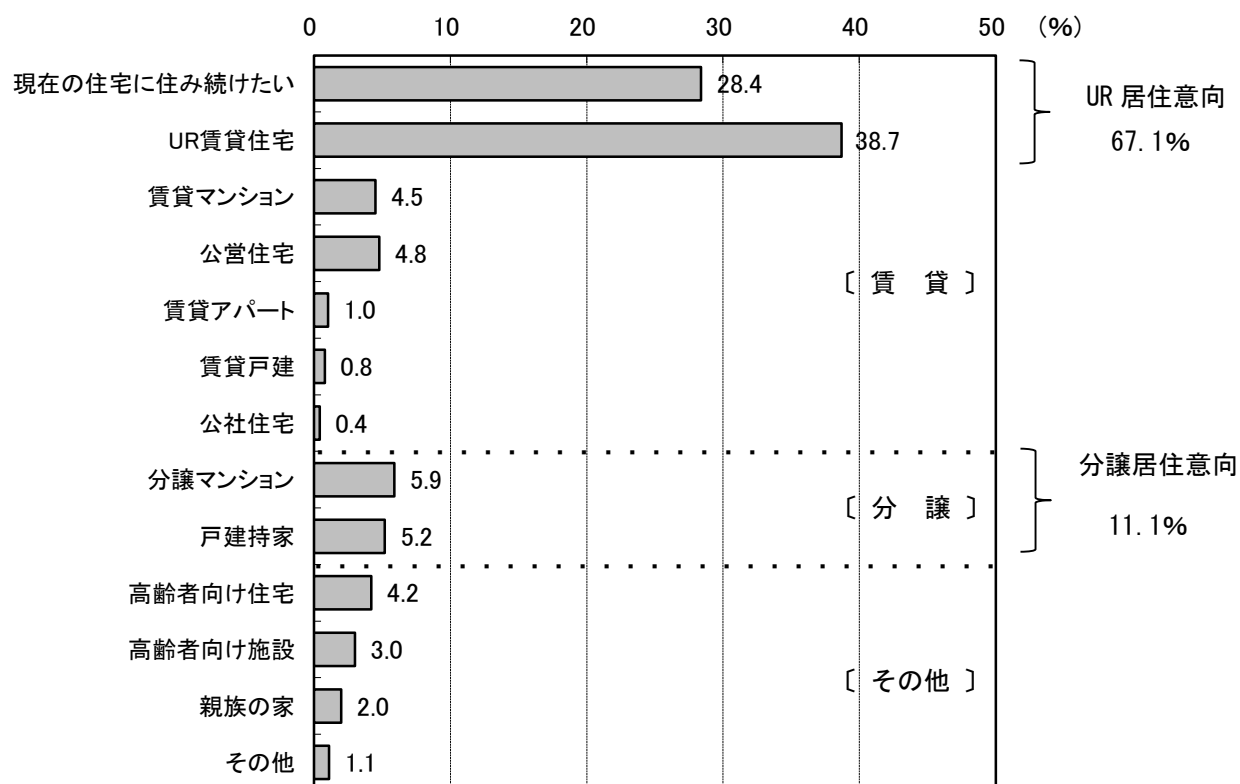


図 4-1 今後の居住意向と住み替えを考える住宅

② 世帯主年齢別居住意向

・世帯主年齢が高いほど、「UR賃貸住宅」への居住意向が強い。
・各年代で「分譲」よりも「UR賃貸住宅」の方が、居住意向が強い。

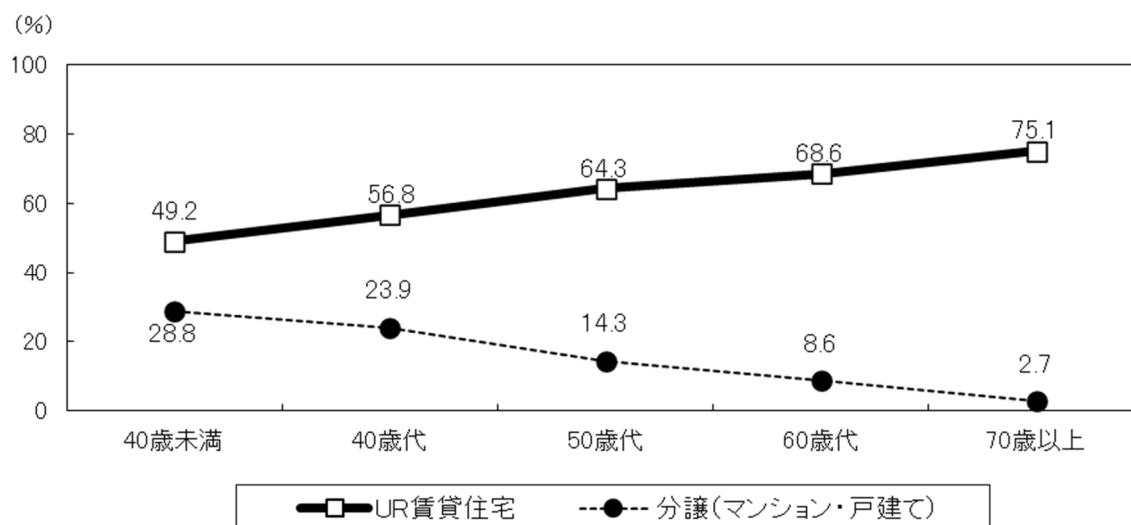


図 4-2 年齢別の UR 居住意向と分譲居住意向の割合

(5) 防災対策について

①【自助】家庭で行っている防災対策

- ・「防災対策している」は、85.4%であった。
- ・「停電時に作動する足元灯や懐中電灯などを準備している」は、56.3%と最も高く、次いで「食料、飲料水、日用品、医薬品などを準備している」は、48.9%となった。

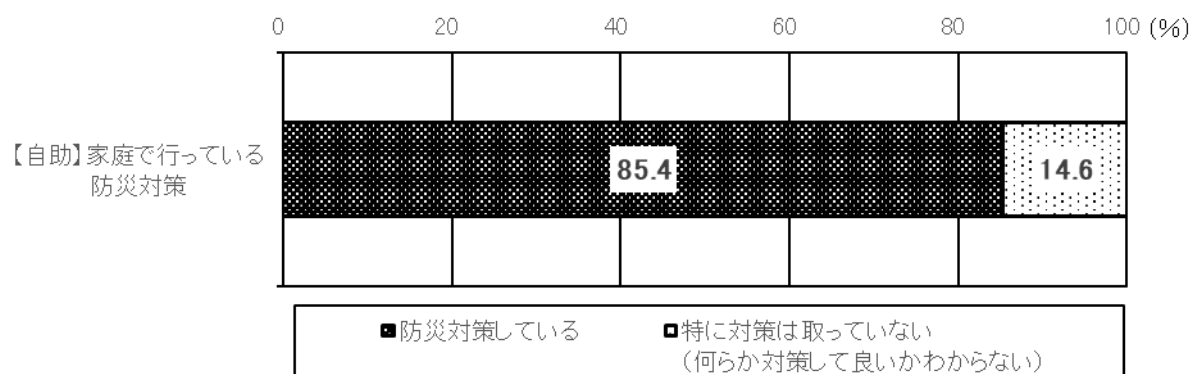


図 5-1 家庭で行っている防災対策の割合

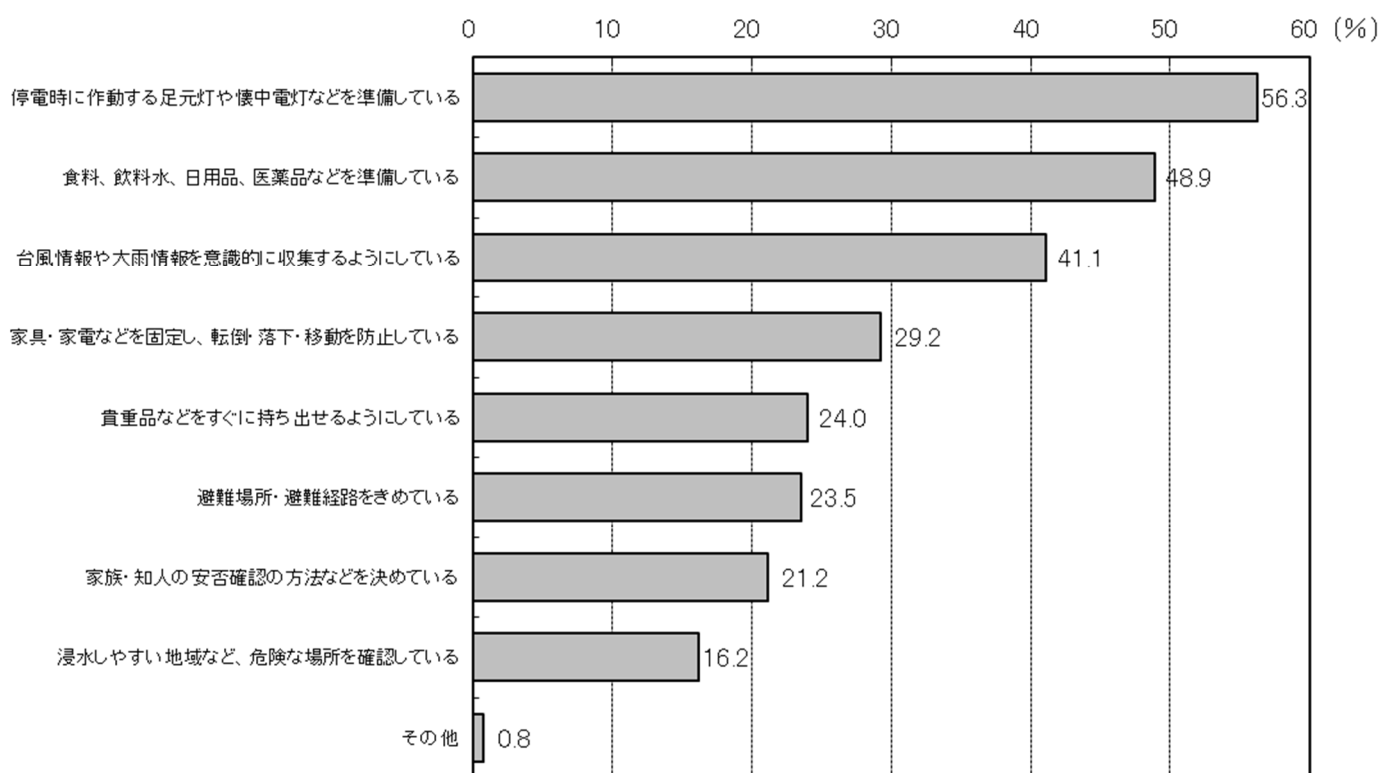


図 5-2 家庭で行っている防災対策

②【共助】地域や住民同士と関わりながら行っている防災活動

- ・「防災対策している」は、28.0%となった。
- ・「いざという時に声をかけやすい関係づくりのため、日常的に挨拶や交流をしている」は、22.0%と最も高いが、他の項目については、1割未満となった。

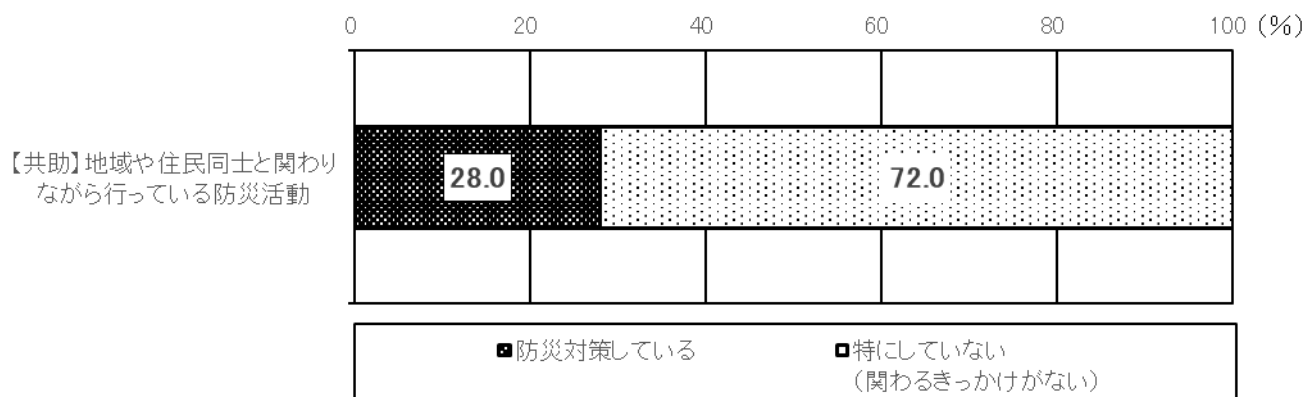


図 5-3 地域や住民同士と関わりながら防災活動を行っている割合

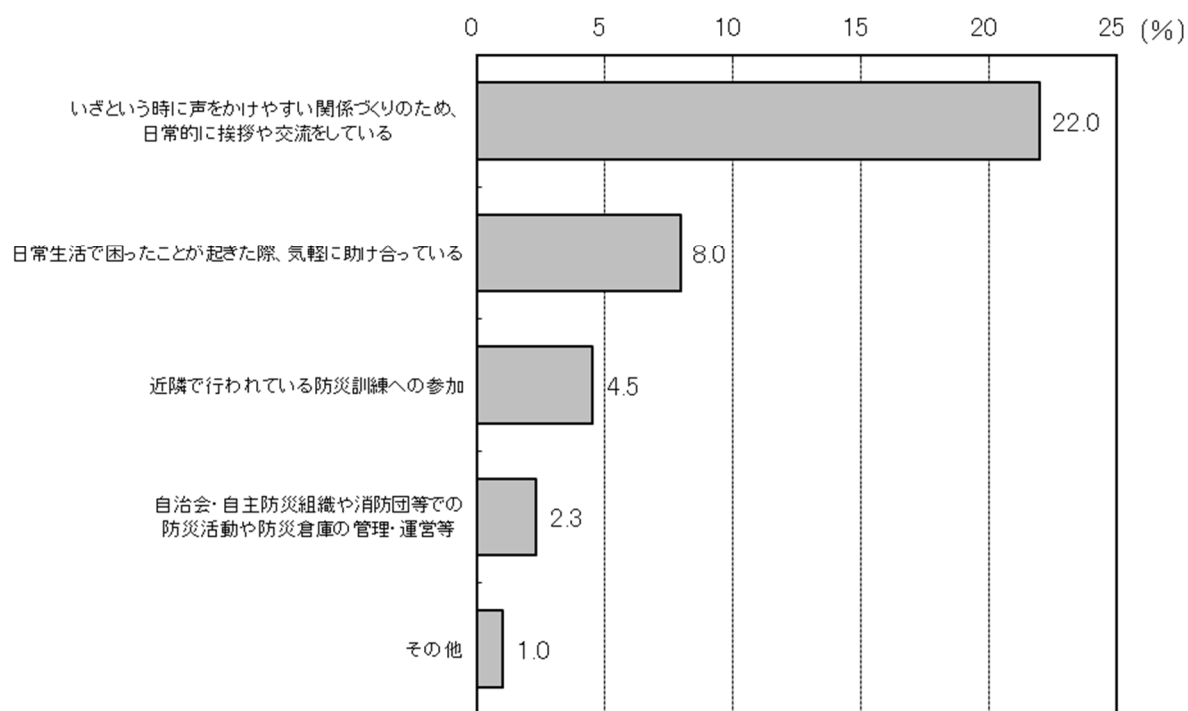


図 5-4 地域や住民同士と関わりながら行っている防災活動

(6) コミュニティ活動について

① 参加状況

- ・コミュニティ活動に一つでも「参加している」世帯の割合は 23.3%で、「特に参加していない」世帯は 76.7%となった。

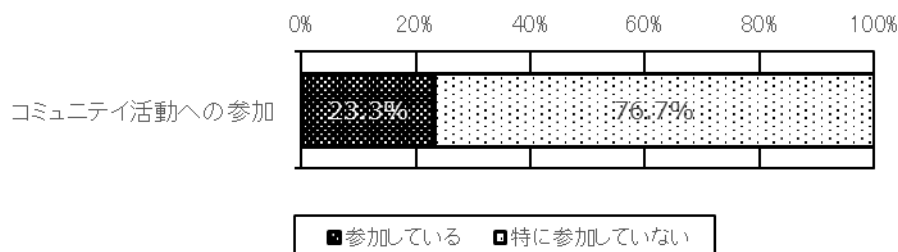


図 6-1 コミュニティ活動の参加状況

② 参加世帯における世帯主年齢別構成比

- ・コミュニティ活動に一つでも「参加している」世帯のうち、「70 歳以上」の参加が約半数で最も多い。

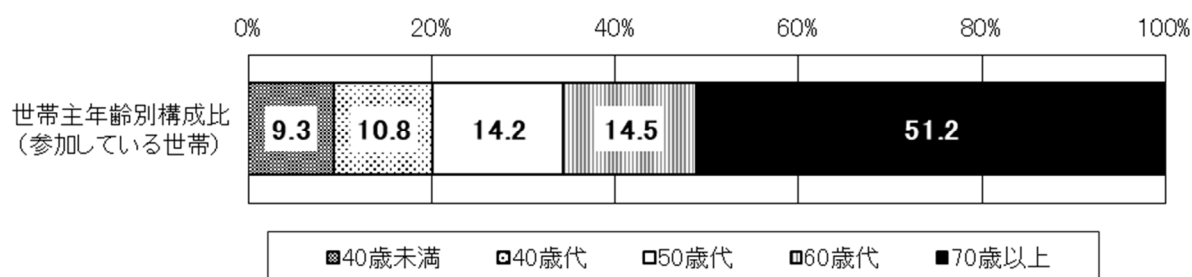


図 6-2 年齢別参加割合

③ 参加世帯における家族型別構成比

- ・コミュニティ活動に一つでも「参加している」世帯のうち、「単身」世帯の参加が最も多い。

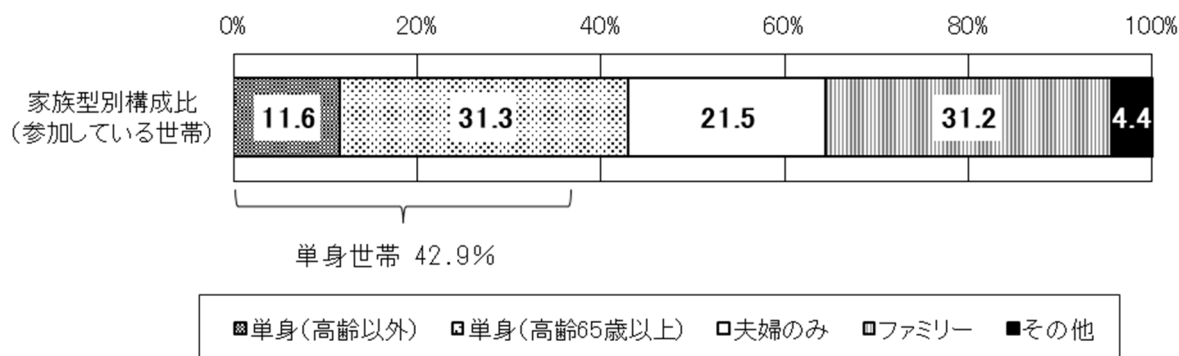


図 6-3 家族構成別参加割合

④ 活動の内容

・コミュニティ活動の内容は「自治会・町内会」が9.9%で最も多く、次いで「趣味活動」「スポーツ活動」が多い。

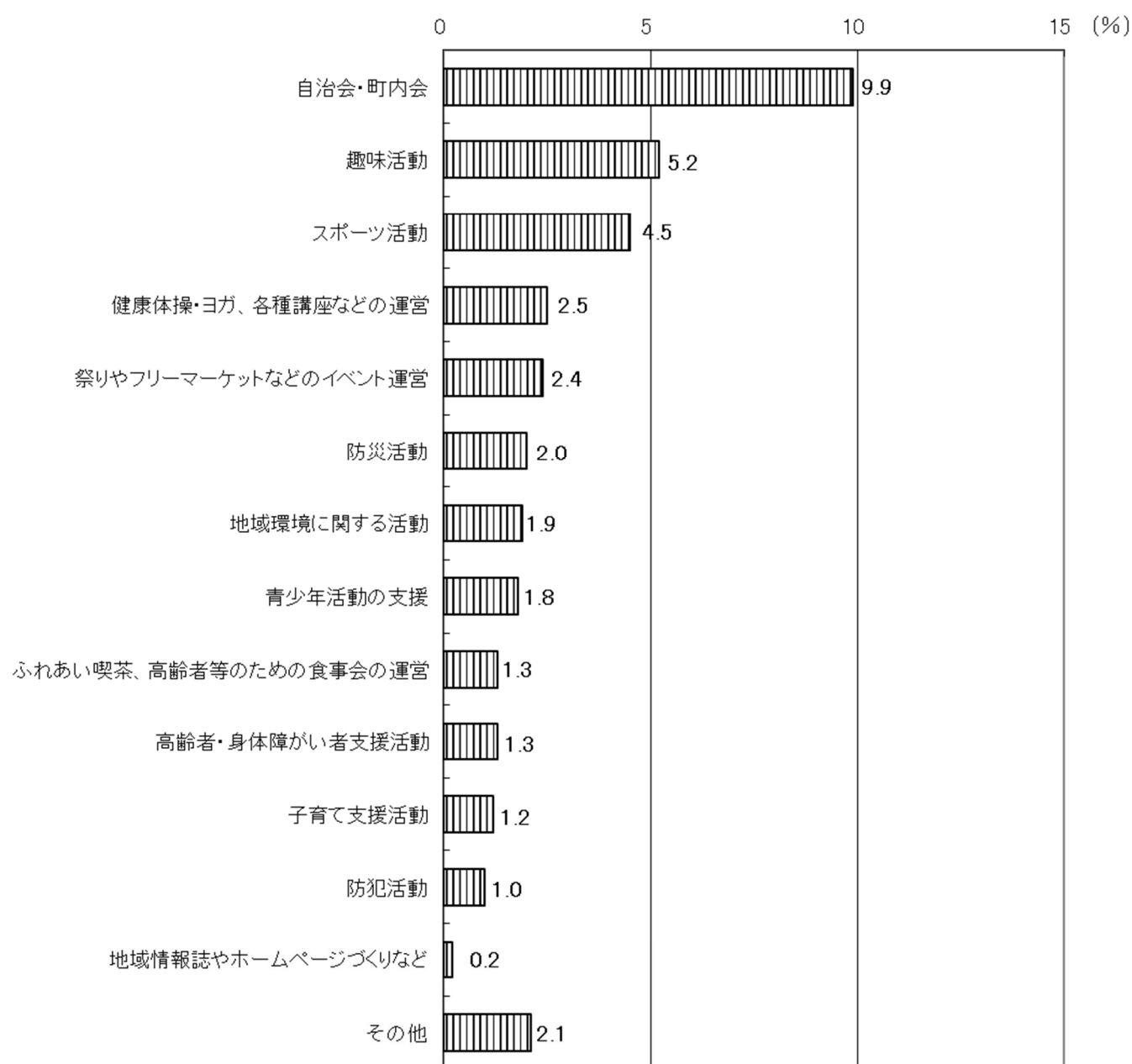


図 6-4 コミュニティ活動の内容

⑤ 現在はコミュニティ活動に参加していないが今後興味があるもの

・コミュニティ活動に「参加していない」世帯のうち、今後興味がある活動の内容は「趣味活動」が14.6%で最も多く、次いで「スポーツ活動」「健康体操・各種講座などの運営」が多い。

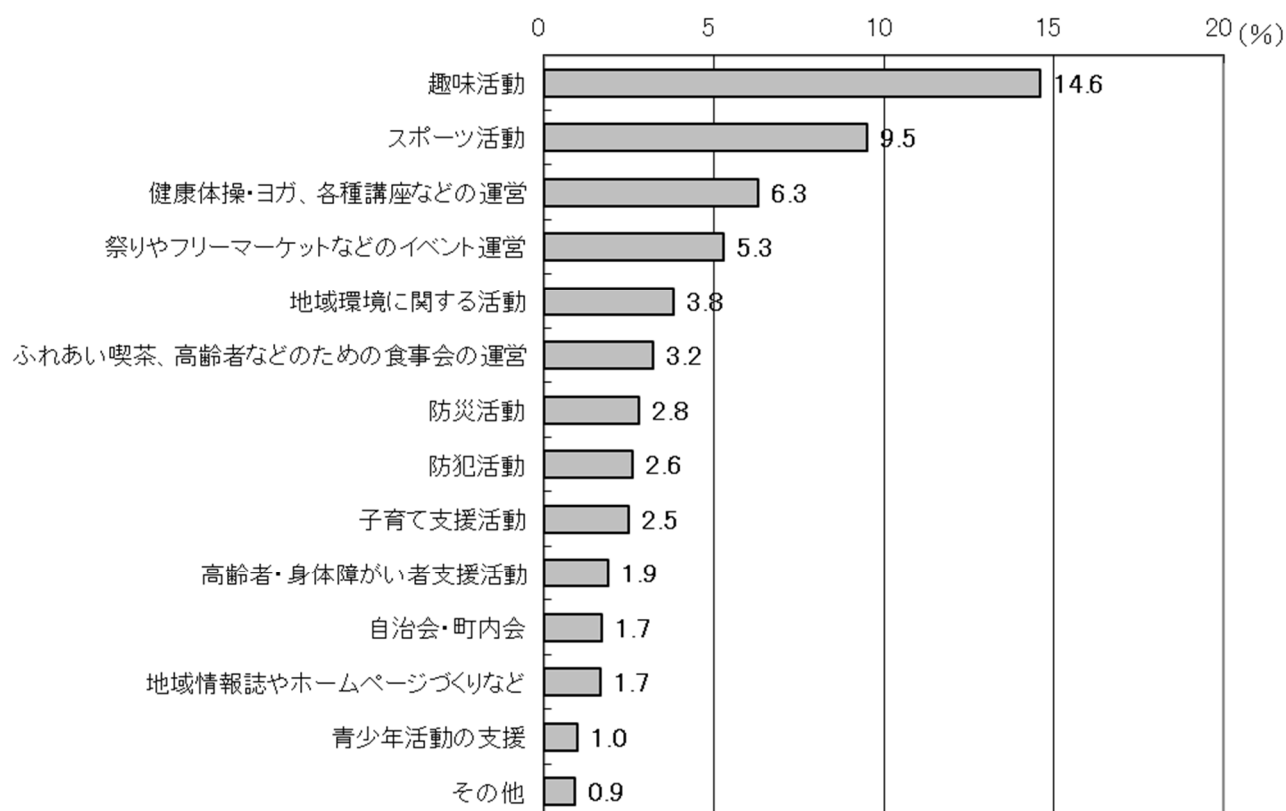


図 6-5 興味のあるコミュニティ活動

⑥ 参加していない理由

・コミュニティ活動に参加していない理由は、「仕事で参加する時間がない」が4割以上で最も多く、次いで、「参加するきっかけがない」が3割程度となっている。

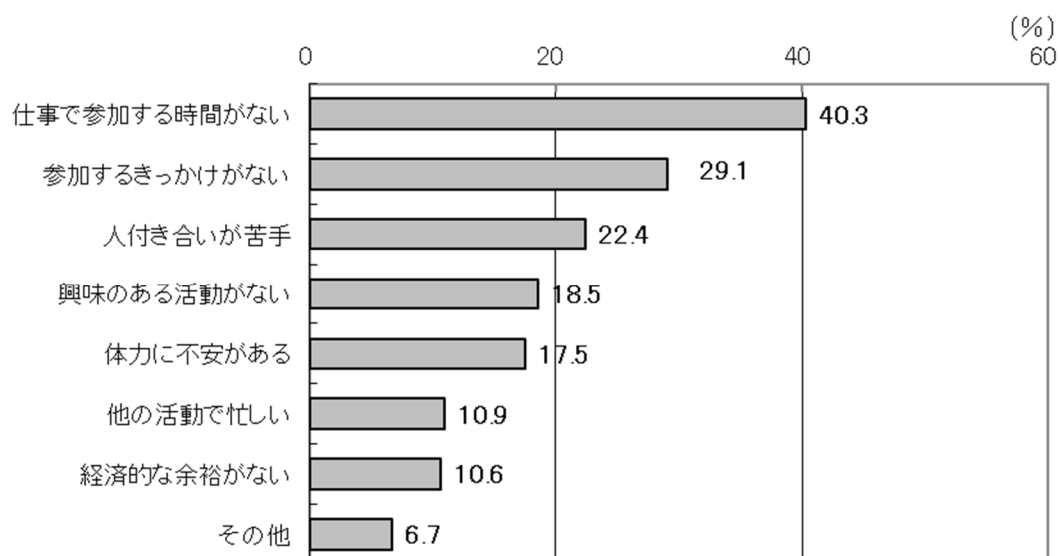


図 6-6 コミュニティ活動に参加していない理由

(7) 高齢者向け生活支援サービスへの意向について

【60 歳以上の方がいる世帯のみ回答】

① 希望する生活支援サービス

- ・希望する生活支援サービスは、「緊急時駆けつけサービス」が3割以上で最も多く、次いで「生活相談、健康相談サービス」、「外出支援サービス」となっている。

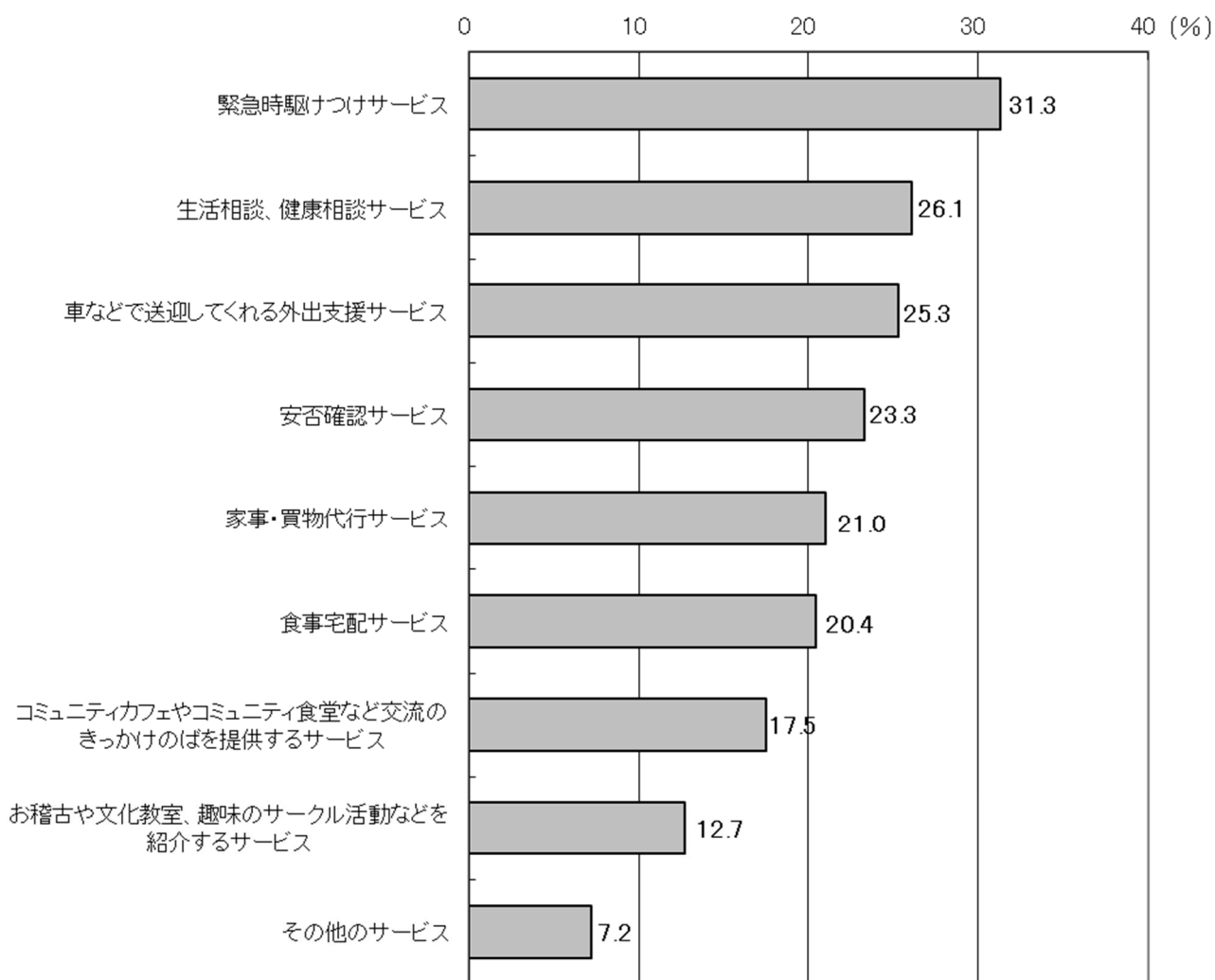


図 7-1 希望する生活支援サービス
【60 歳以上の方がいる世帯のみ回答】