



令和2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2年11～12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12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. 就業状況の変化

共働き世帯の増加と65歳以上の有職率の上昇により、世帯年収が増加 <参考資料 P8、P9>

3. 居住意向

分譲住宅への住み替え意向は14.2%、UR賃貸住宅への居住意向は63.1%となり、

UR賃貸住宅が幅広い世代から選ばれる結果に <参考資料 P12>

4. コミュニティ活動

単身世帯を含む多くの高齢者が積極的にコミュニティ活動に参加 <参考資料 P13>

5. 子育て面の評価

「緑が豊かな環境」「小学校が近くにある」「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 P17>

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（マーケティング担当）
（電話）045-650-0737

本社 総務部 広報室（報道担当）
（電話）045-650-0887

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。

◇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	583,648 戸
抽出戸数	62,299 戸
回収数	48,573 票
回収率	78.0%

※総管理戸数 714,432 戸
 (令和2年6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) 平均家族人数が減少し、初めて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2調査	1.94 人	-0.06 人
平27調査	2.00 人	

(参考) (1)

令2国調 ^{※1}	1.96 人 ^{※2}	-0.09 人
平27国調	2.05 人 ^{※2}	

※1 令2国調：令和2年国勢調査人口等基本集計結果（令和3年11月／総務省統計局）

※2 13大都市（東京都特別区部及び政令指定都市）

(2) 居住者の平均年齢が上昇したが、上昇幅は緩やかになった。

◇居住者の平均年齢

調査年	平均年齢	前回調査増減
令2調査	52.7 歳	+1.5 歳
平27調査	51.2 歳	+4.6 歳
平22調査	46.6 歳	

(3) 65歳未満の割合が減少したが、減少幅は緩やかになった。

65歳以上の割合が増加したが、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2調査	51.5%	48.5%	±1.8pt
平27調査	53.3%	46.7%	±11.3pt
平22調査	64.6%	35.4%	

(4) 年少人口（15歳未満）は僅かに減少し、高齢人口（65歳以上）は微増した。＜参考資料 P6＞

◇年少人口（15歳未満）との割合

調査年	年少人口	前回調査増減
令 2 調査	8.1%	-0.5pt
平 27 調査	8.6%	-2.2pt
平 22 調査	10.8%	

◇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 2 調査	36.9%	+2.1pt
平 27 調査	34.8%	+9.7pt
平 22 調査	25.1%	

(参考) (イ)

令 2 国調 ^{※1}	11.9%	-0.7pt
平 27 国調	12.6%	-0.6pt
平 22 国調	13.2%	

令 2 国調	28.6%	+2.0pt
平 27 国調	26.6%	+3.6pt
平 22 国調	23.0%	

※1 令 2 国調：令和 2 年国勢調査人口等基本集計結果（令和 3 年 11 月／総務省統計局）

(5) 引き続き「単身」「ひとり親＋子」世帯の増加傾向が見られ、特に 65 歳以上の「高齢単身」世帯が増加した。また、「夫婦のみ」「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 2 調査	18.6%	23.2%	23.3%	18.5%	0.3%	9.5%	6.6%
平 27 調査	18.1%	20.7%	24.4%	20.7%	0.3%	8.9%	6.9%

(参考) (イ)

令 2 国調 ^{※1}	26.0% ^{※2}	12.1%	20.1%	25.1%	2.6%	9.0%	5.2%
平 27 国調	23.5% ^{※2}	11.1%	20.1%	26.9%	3.6%	8.9%	5.8%

※1 令 2 国調：令和 2 年国勢調査人口等基本集計結果（令和 3 年 11 月／総務省統計局）

※2 単身（65歳未満）と単身（年齢不詳）を合わせた割合

(6) 共働き世帯の割合が上昇し、初めて 4 割を超えた。＜参考資料 P8＞

◇共働き世帯

調査年	共働き世帯	前回調査増減
令 2 調査	41.1%	+4.4pt
平 27 調査	36.7%	

(7) 世帯全体の平均年収が約 17 万円増加した。＜参考資料 P9＞

◇世帯年収

調査年	世帯年収	前回調査増減
令 2 調査	470 万円	+17 万円
平 27 調査	453 万円	

(8) 平均居住年数は僅かに減少したが、引き続き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 2 調査	14 年 2 ヶ月	-3 カ月
平 27 調査	14 年 5 ヶ月	

(9) 家族人数に対する居住面積をみると、最低居住面積水準未満世帯が減少し、都市居住型誘導居住面積水準以上世帯が増加しており、居住水準は向上している。〈参考資料 P9〉

◇家族人数に対する居住面積

◆住生活基本計画（平成 28 年 3 月）の居住面積水準による世帯割合

調査年	最低居住面積水準※1 未満	最低居住面積水準以上・ 都市居住型誘導居住 面積水準※2 未満	都市居住型誘導居住 面積水準以上
令 2 調査	1.3%	41.6%	57.0%
平 27 調査	2.0%	46.1%	51.9%

※1：最低居住面積水準＝10 m²×世帯人数＋10 m²（単身は 25 m²）

※2：都市居住型誘導居住面積水準＝20 m²×世帯人数＋15 m²（単身は 40 m²）

2. 住宅の満足度について

満足度については、平成27年定期調査と比較すると、「立地・環境」「構造・間取り」とも総合満足度が高くなっている。特に、「立地・環境」についての総合満足度が高く、その具体的な項目としては、「団地内の清掃」「周辺の自然環境」「スーパー・コンビニなどの商業施設」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2調査	78.3%	20.8%	57.6%	14.9%	5.6%	1.2%
	平27調査	72.6%	12.8%	59.8%	20.1%	5.9%	1.3%
構造・間取り	令2調査	59.7%	10.6%	49.1%	22.0%	14.1%	4.2%
	平27調査	50.6%	6.5%	44.1%	28.8%	15.9%	4.7%

3. 居留意向について

「現在の住宅に住み続けたい」は27.2%、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35.9%となり、UR賃貸住宅の居留意向は6割を超えている。幅広い年代で「分譲」よりも「UR賃貸住宅」への居留意向が強く、特に年齢が高くなるほどその傾向が強い。

〈参考資料 P12〉

◇今後の居留意向と住み替えを考える住宅

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
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

4. 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23.0%で、活動の内容は「自治会・町内会」「趣味活動」「スポーツ活動」等が多い。また、「参加している」世帯の約半数が「70歳以上」で、単身世帯を含む多くの高齢者が積極的に活動に参加している。〈参考資料 P13～P15〉

◇コミュニティ活動への参加状況

参加している	23.0%	活動の内容（複数回答／上位3位） ①自治会・町内会 11.6% ②趣味活動 4.7% ③スポーツ活動 4.0%
参加していない	77.0%	興味がある活動（複数回答／上位3位） ①趣味活動 11.9% ②スポーツ活動 7.9% ③健康体操・各種講座の運営 5.1%

◇参加している世帯の構成比（上位3位）

世帯主年齢別	①70歳以上	49.5%
	②60歳代	14.9%
	③50歳代	14.6%
家族型別	①単身	37.2%
	②ファミリー	35.0%
	③夫婦のみ	23.6%

5. 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」が半数を超えて、最も高い。

<参考資料 P16>

◇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 【60歳以上の方がいる世帯のみ回答】	①緊急時駆けつけ	53.7%
	②安否確認	33.5%
	③生活相談・健康相談	24.4%

6. 子育て面で評価している点について

子育て面の総合満足度は、75.4%と高い。その具体的な項目としては、「緑が豊かな環境」「小学校が近くにある」「公園・遊び場が充実している」等の充実した屋外環境の評価が高い。

<参考資料 P17>

◇「子育て」の総合満足度について

	満足	まあ満足	どちらとも いえない	やや不満	不満
子育て面の総合満足度 【小学生(12歳)以下がいる世帯のみ回答】	19.9%	55.5%	16.4%	6.0%	2.2%

以上



令和3（2021）年7月30日

独立行政法人都市再生機構

令和4年2月28日追記 令和2年国勢調査結果（イ）

〈参考資料〉

令和2年UR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	
⑪ 居住面積水準	
(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) 居留意向について	12
① 今後の居留意向と住み替えを考える住宅	
② 年齢別居留意向	
(4) コミュニティ活動について	13
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	
(5) 高齢者向け生活支援サービスの意向について	16
① 希望する生活支援サービス	
(6) 子育ての面で評価している点について	17
① 子育て面の満足度	

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12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2年6月30日現在、UR都市機構が全国で管理している714,432戸のUR賃貸住宅のうち、四大都市圏に存する583,648戸
(団地再生事業着手済及び補充停止団地等の住宅を除く)
- ・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2年10月26日～令和2年12月23日
- ・調査時点：令和2年11月1日現在
- ・配付回収方法：郵送配付、Web回収(5カ国語対応)＋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

	合計 (全国)	首都圏	中部	西日本	九州
母集団	583,648	329,864	44,267	170,526	38,991
必要標本数	62,299	29,229	5,542	22,260	5,268
回収票数	48,573	23,000	4,257	17,022	4,294
回収率	78.0%	78.7%	76.8%	76.5%	81.5%

表 - 2. 管理開始期別母集団の構成

	合計	S40年代	S50年度～ 54年度	S55年度～ 59年度	S60年度～ H6年度	H7年度～ 16年度	H17年度～ R2年度
戸数	583,648	244,229	86,403	42,371	75,729	100,000	34,916
比率	100%	41.8%	14.8%	7.3%	13.0%	17.1%	6.0%

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	583,648	61,272	51,043	169,793	62,405	164,017	65,102	10,016
比率	100%	10.5%	8.7%	29.1%	10.7%	28.1%	11.2%	1.7%

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、平成27年定期調査（定期調査を以下、調査）と比較すると、45～60歳未満と70歳以上の人口の割合が増加している。特に70歳以上の女性人口の割合が増加している。また、25歳未満の人口の割合は平成27年調査とおおよそ同じとなった。

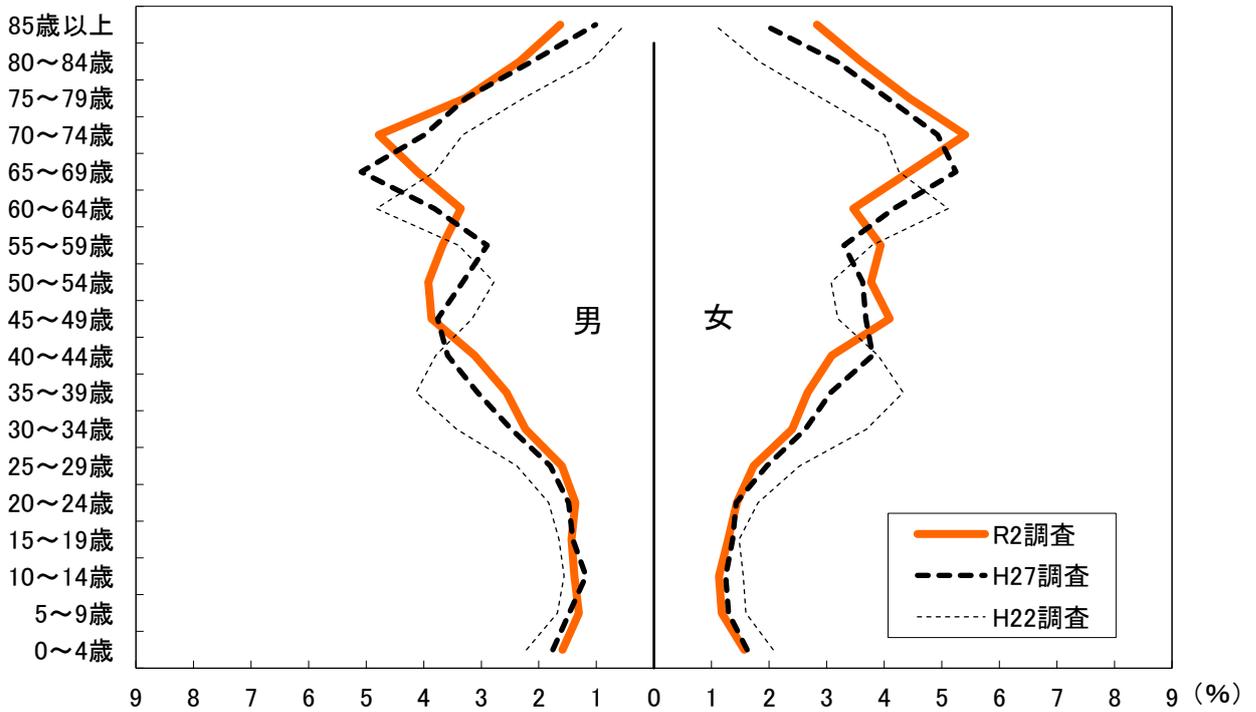


図 1-1 年齢別人口構成の推移

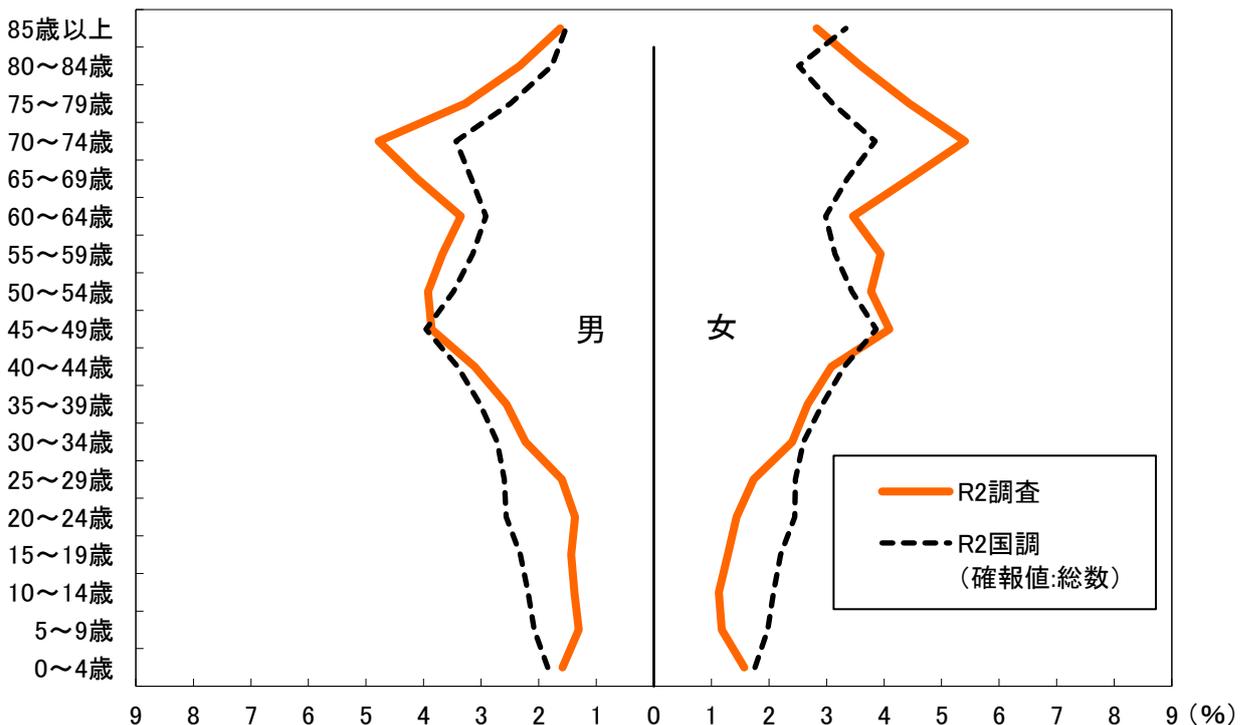


図 1-2 年齢別人口構成および国勢調査との比較 (イ)

② 家族人数

・ 家族人数は減少を続け、初めて2人未満となった。

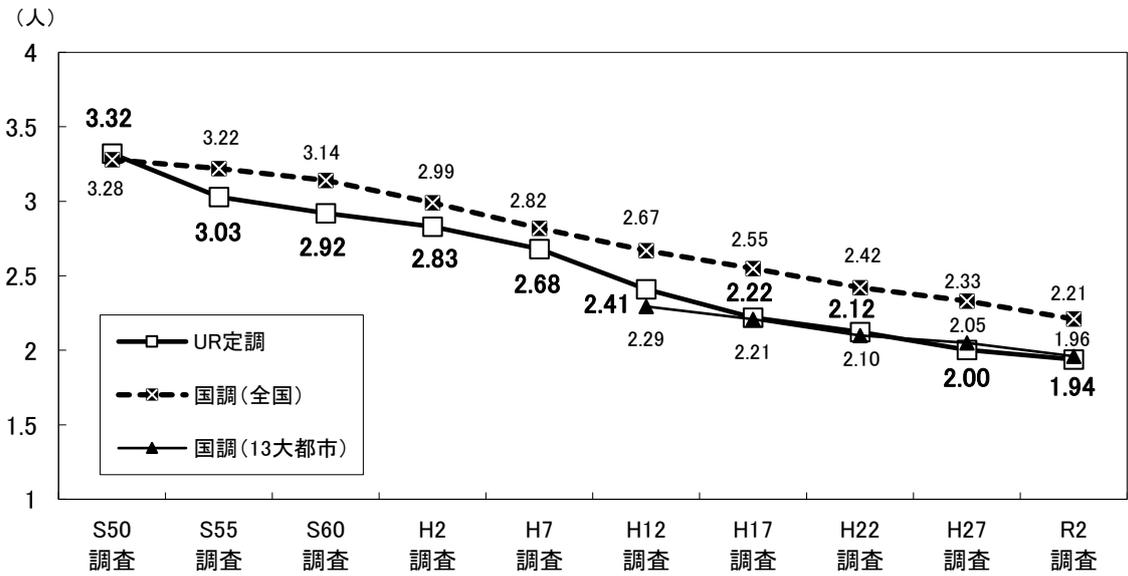


図1-3 1世帯あたりの平均家族人数の推移および国勢調査との比較 (イ)

・ 平成27年調査と比べると1人世帯が増加し、2人世帯はほぼ横ばいとなった。
 ・ 3人世帯以上は減少傾向が続いている。

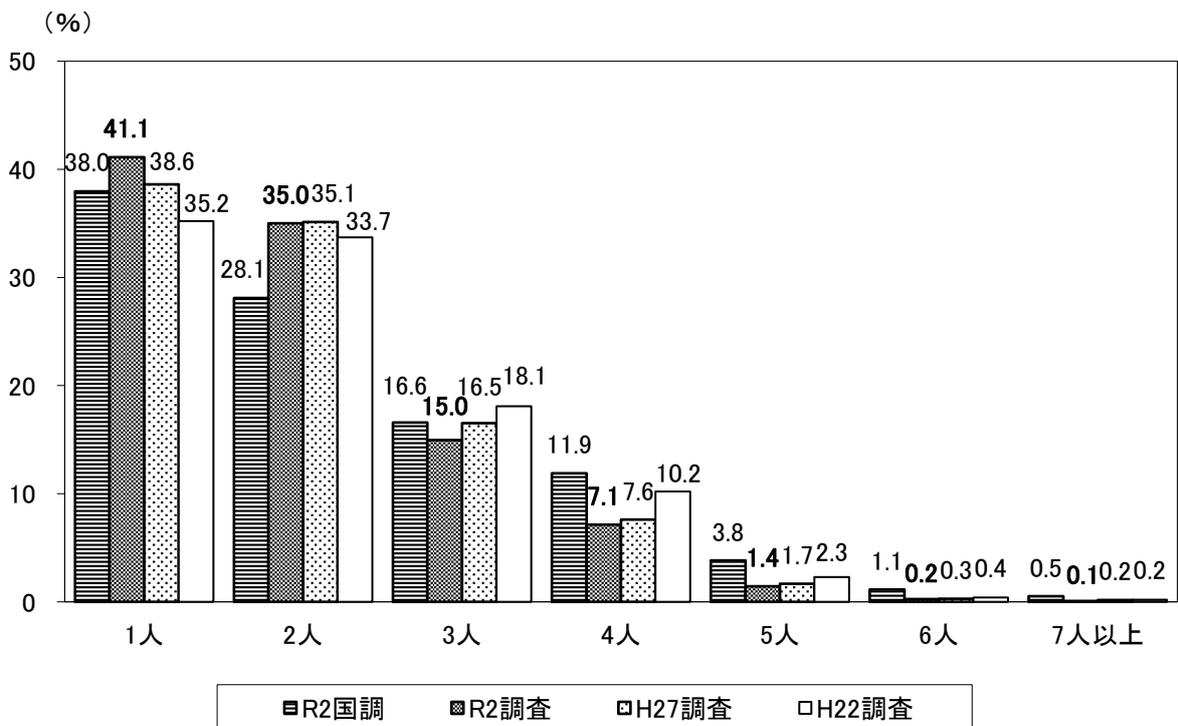


図1-4 1世帯あたりの家族人数の推移および国勢調査との比較 (イ)

③ 世帯主年齢

- ・平成 27 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。

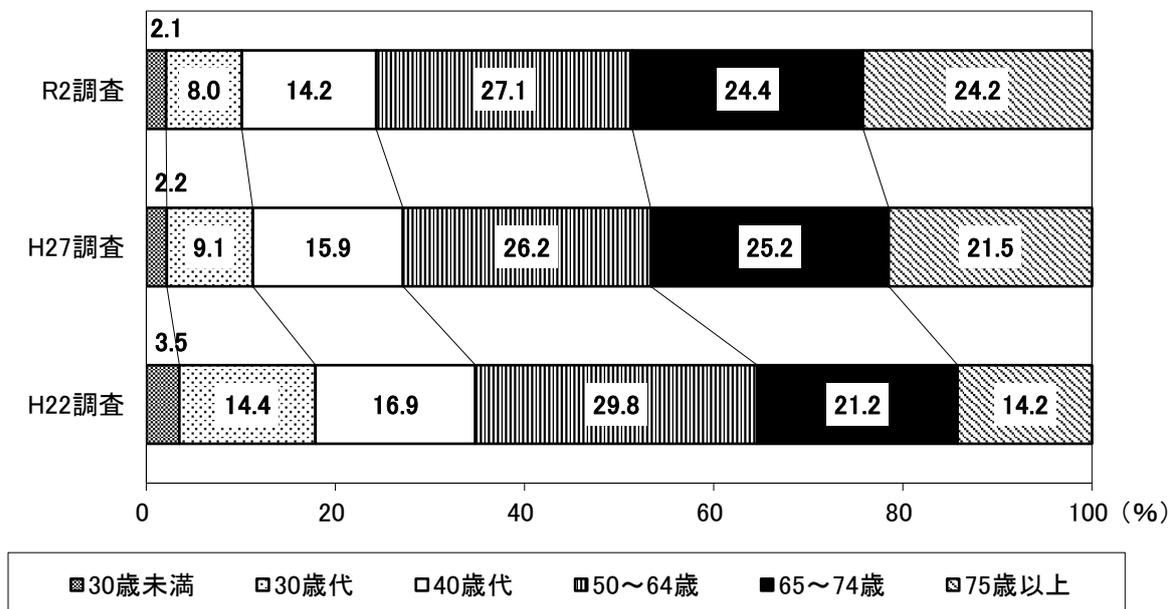


図 1-5 世帯主の年齢（年齢別分布）

④ 年少人口と高齢人口

- ・65 歳以上の高齢人口は 36.9%で平成 27 年調査より上昇し、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。

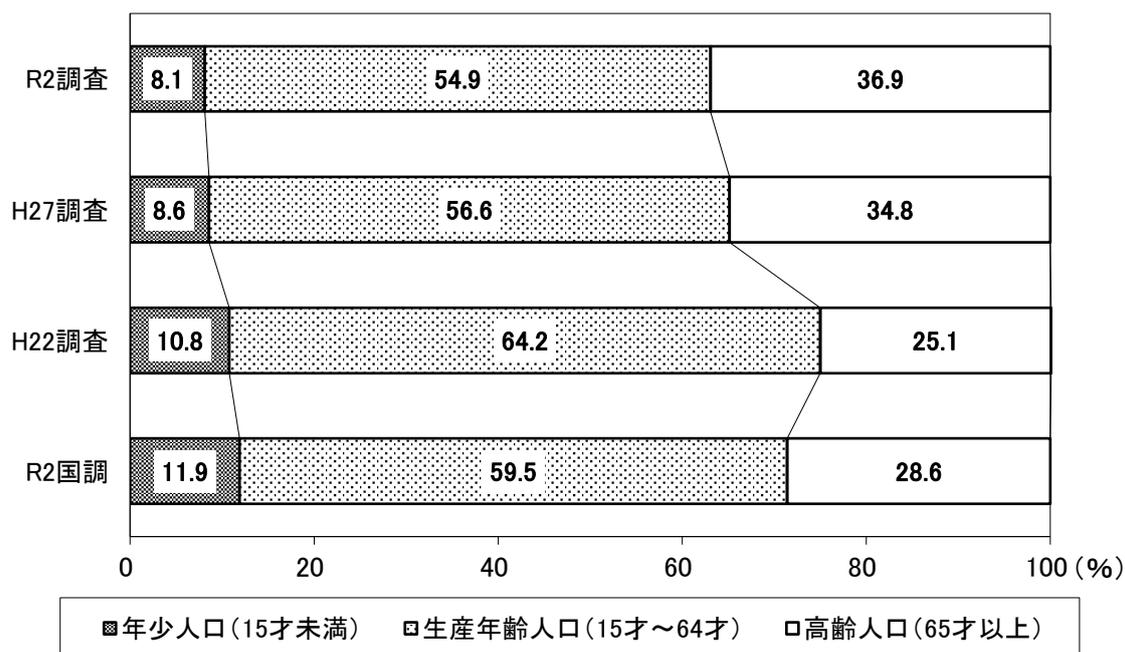


図 1-6 年齢層別人口構成の推移および国勢調査との比較 (1)

⑤ 家族構成

- ・「単身」世帯が増加し続け、令和2年調査では全世帯中41.9%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」世帯はさらに減少した。

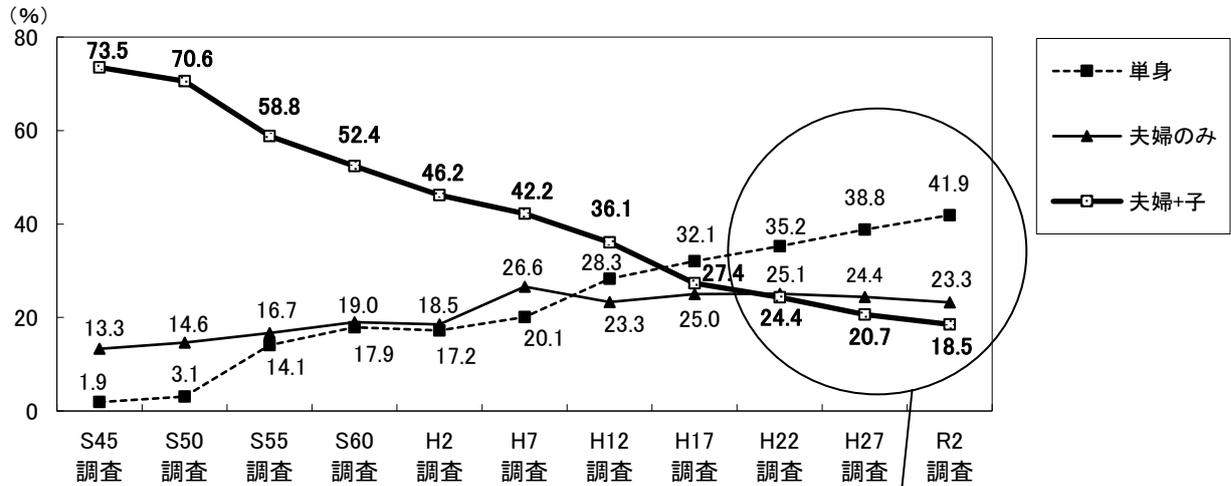


図 1-7 家族型の推移

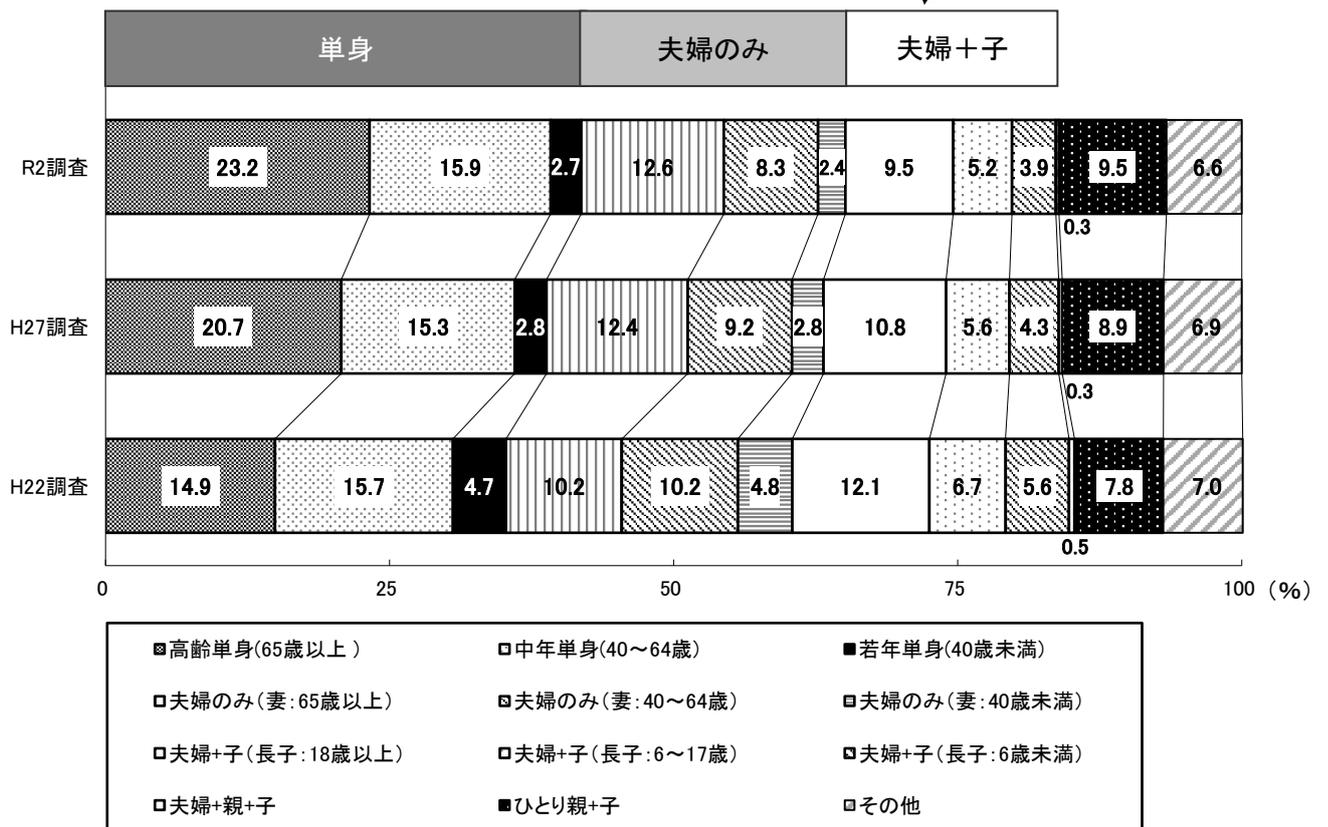


図 1-8 家族型の割合

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41.1%で、減少傾向から大きく増加に転じ、初めて4割を超えた。

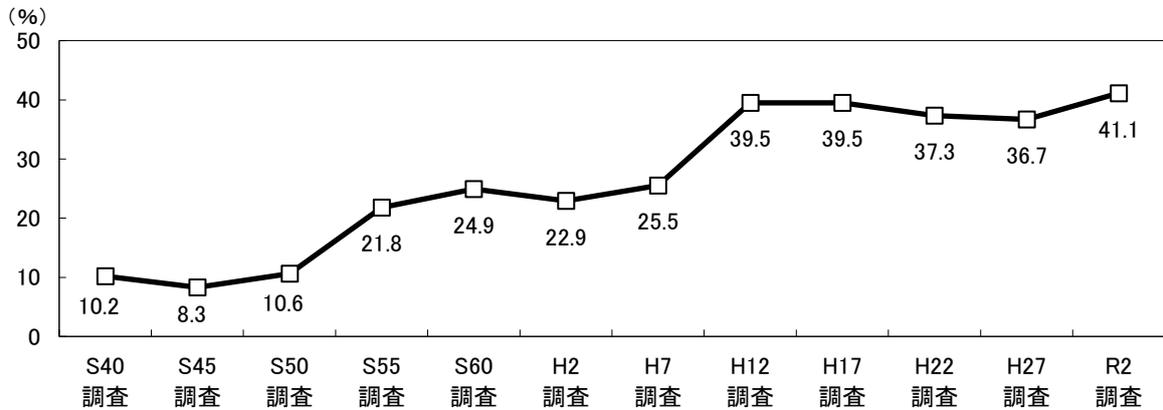


図 1-9 共働き世帯割合の推移

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、平成 27 年調査と比較してほぼ横ばいとなった。

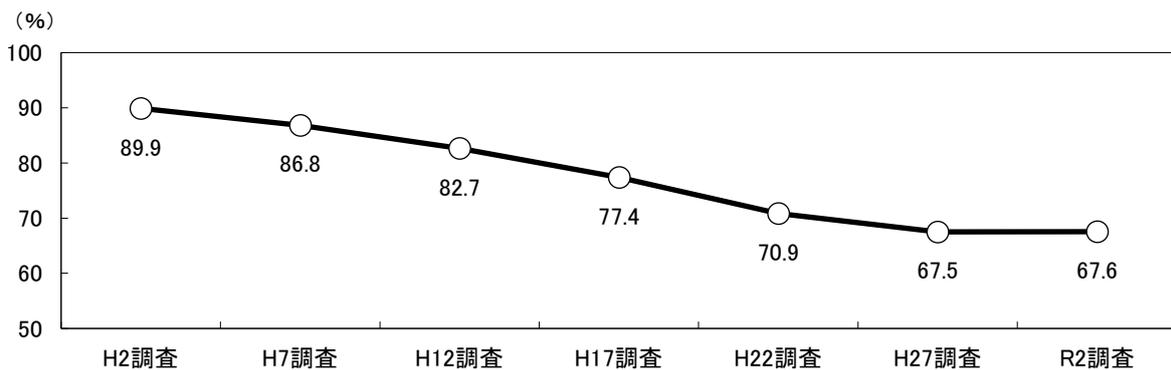


図 1-10 有職者がいる世帯の推移

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、ほぼ横ばいとなったが、「65 歳以上」世帯の有職率は増加し、平成 2 年調査以降、30 年ぶりに 4 割を超えた。

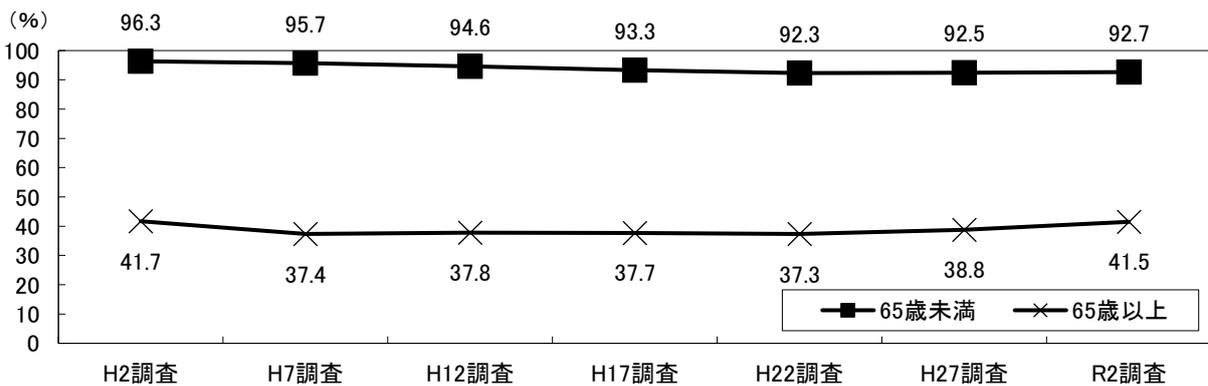


図 1-11 世帯主年齢別有職者世帯の推移

⑨ 年収

- ・世帯主と世帯全体の年収ともに増加した。
- ・共働き世帯や65歳以上の有職者のいる世帯の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2年	384万円	470万円
平成27年	371万円	453万円

表 1-1 平均年収（調査前年の年収）

※令和2年調査における1人当たりの年収：242万円（世帯年収470万円を平均家族人数1.94人で割り戻した値）

※2019家計調査（家計収支編）における1人当たりの年収：223万円（総世帯の年収514万円を平均世帯人数2.30人で割り戻した値）

⑩ 居住年数

- ・30年以上の長期居住者が減少した一方で、5年未満の短期居住者が増加。
- ・令和2年調査の平均居住年数は14年2ヶ月で、平成27年調査と比べて3ヶ月短くなった。

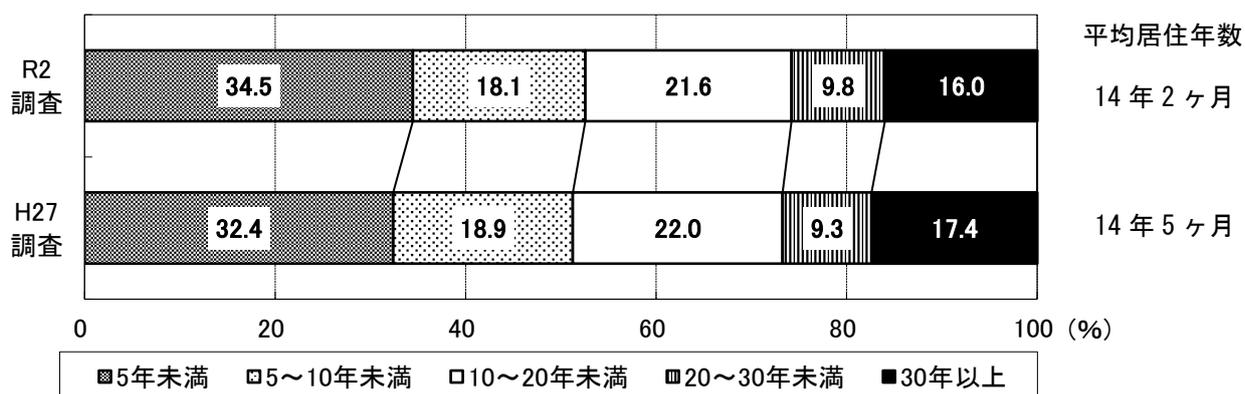


図 1-12 居住年数別分布

⑪ 居住面積水準

- ・住生活基本計画による居住面積水準において、「最低居住面積水準未満」世帯の割合は1.3%に減少、「都市型誘導居住面積水準以上」世帯の割合は57.0%に増加し、居住水準が向上している。

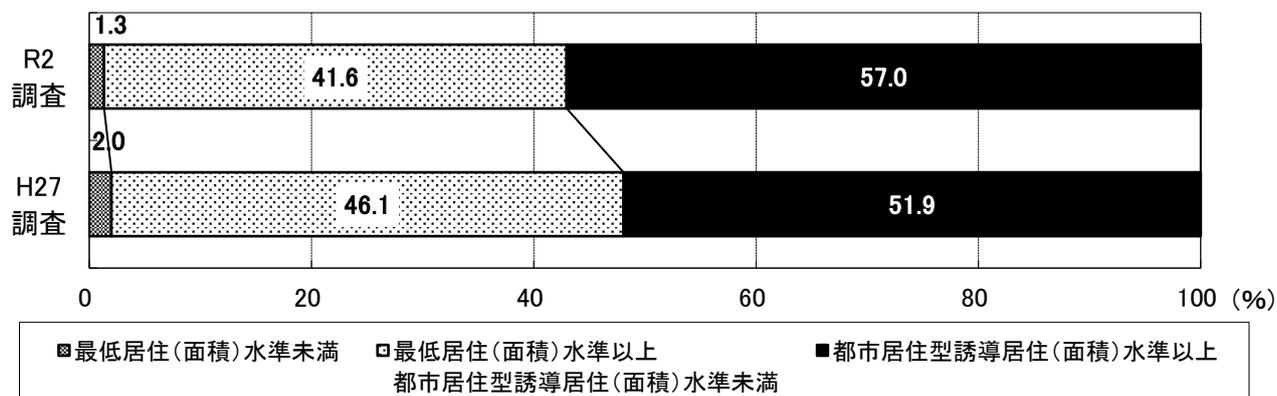


図 1-13 住生活基本計画による居住面積水準

(2) 住宅の満足度について

① 立地・環境の満足度

- ・立地・環境の総合満足度は78.3%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・コンビニなどの商業施設」「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。

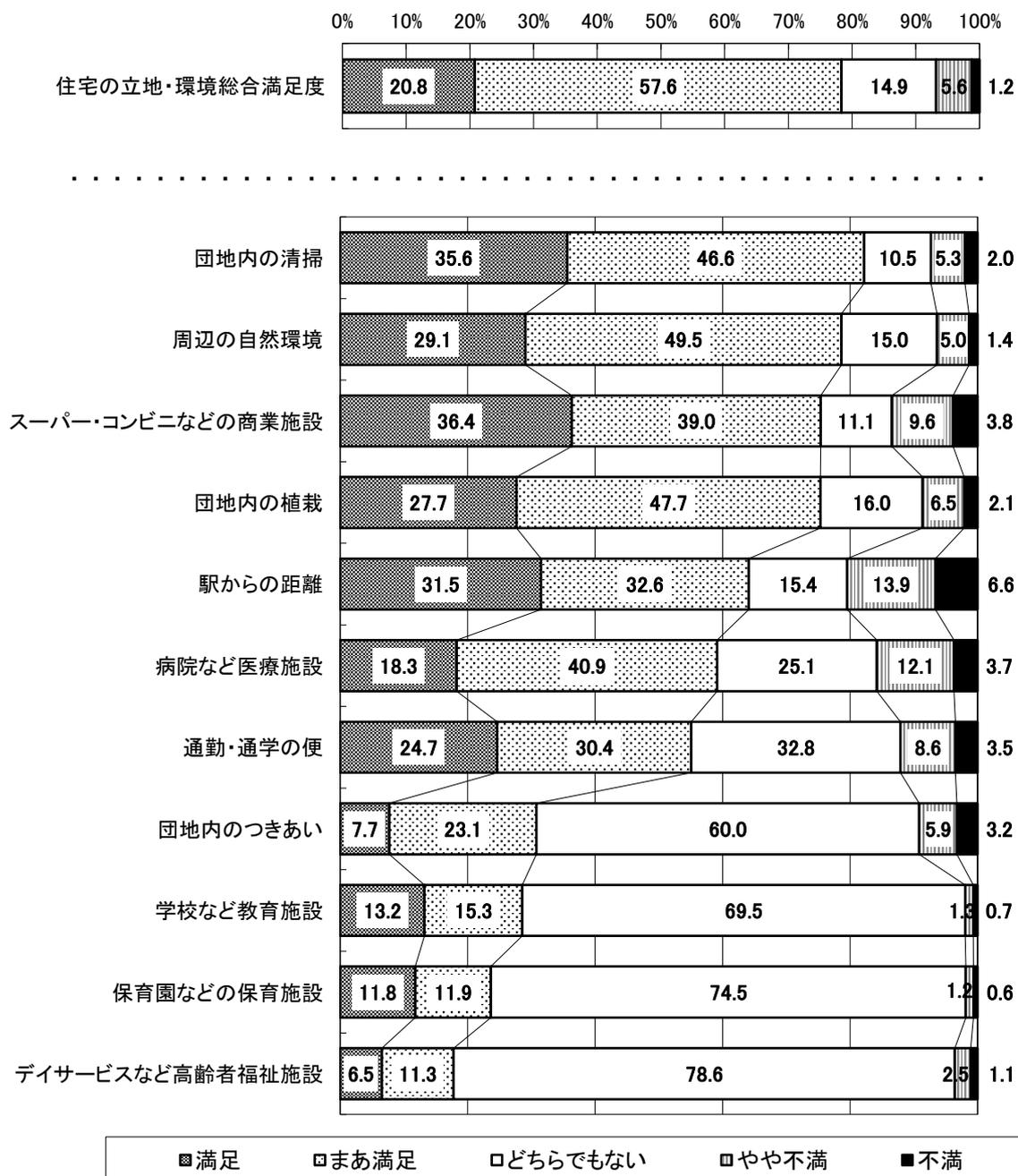
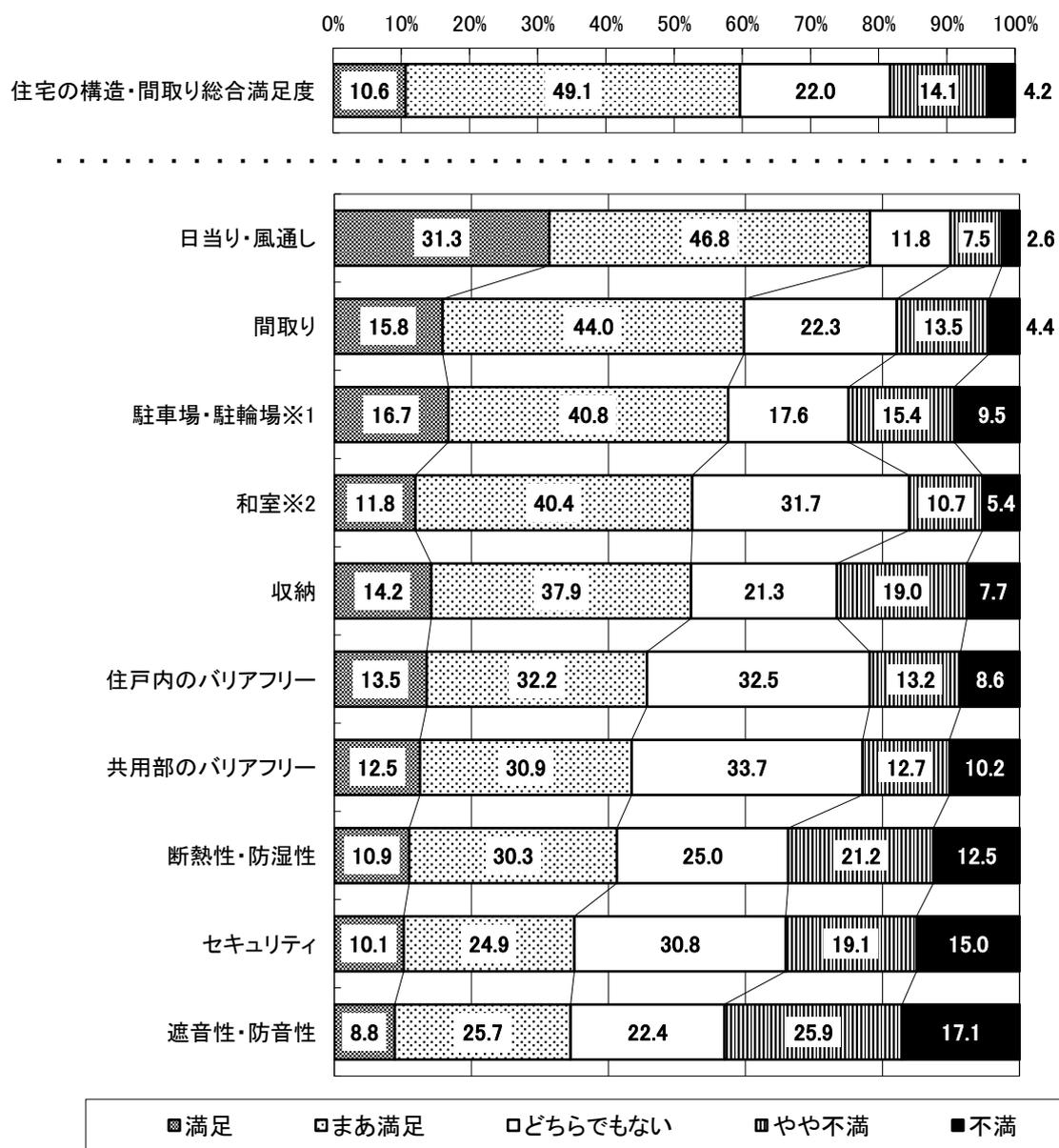


図 2-1 立地・環境の満足度

② 構造・間取りの満足度

- ・構造・間取りの総合満足度は、59.7%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) 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27.2%、今後、住み替えを考える住宅として「UR賃貸住宅」が35.9%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6割を超えている。

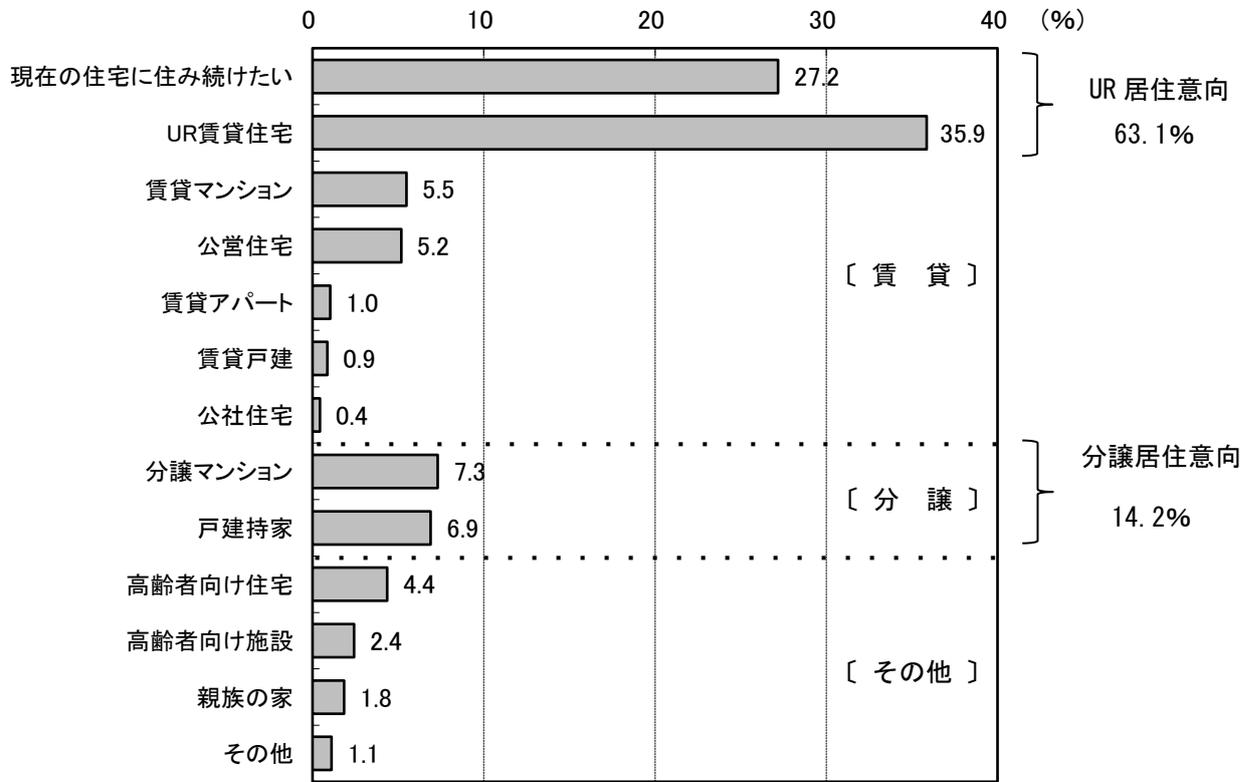


図 3-1 今後の居住意向と住み替えを考える住宅

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。

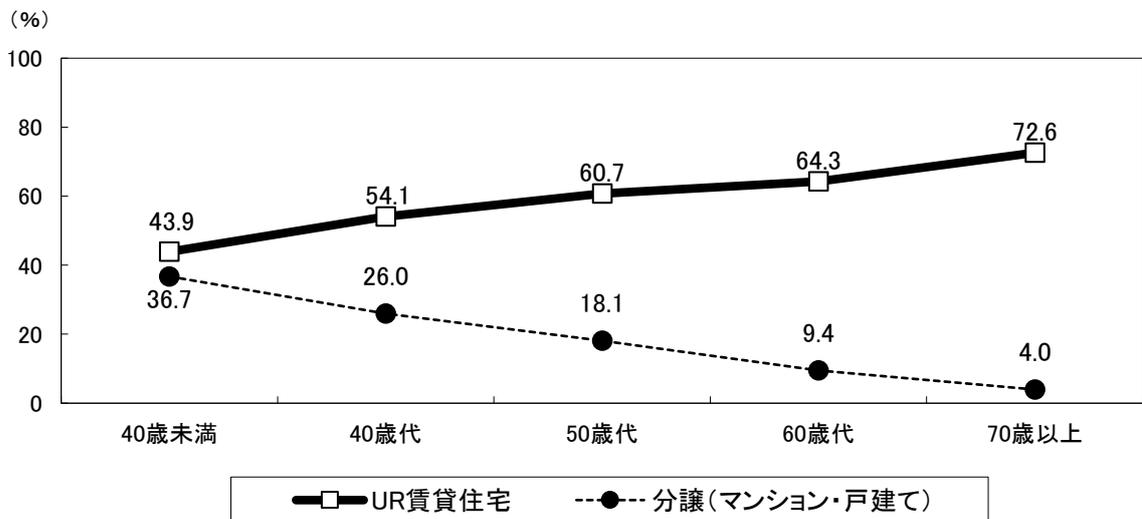


図 3-2 年齢別の UR 居住意向と分譲居住意向の割合

(4) 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23.0%で、「特に参加していない」世帯は77.0%となった。

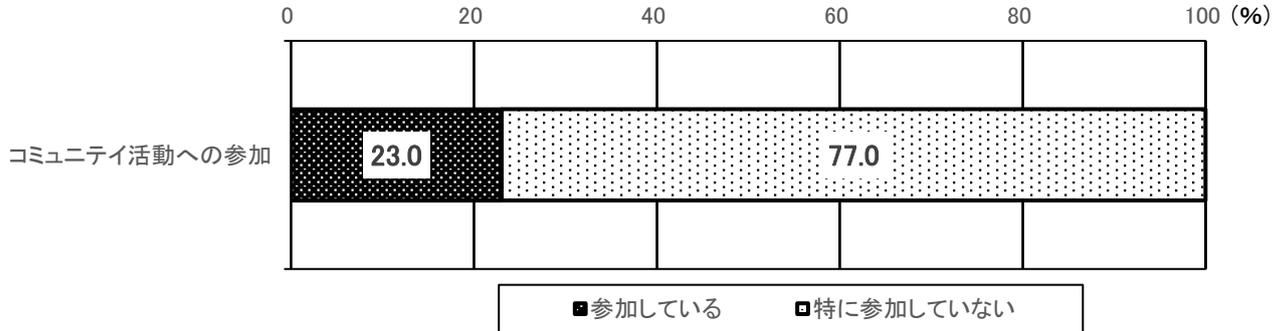


図 4-1 コミュニティ活動の参加状況

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。

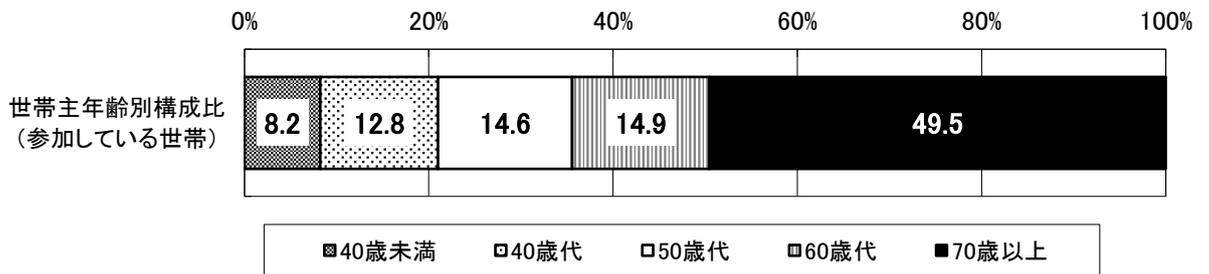


図 4-2 年齢別参加割合

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。

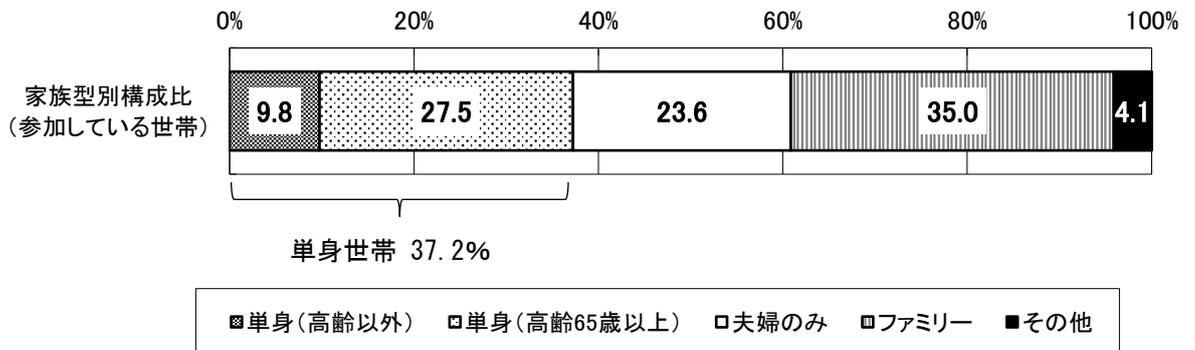


図 4-3 家族構成別参加割合

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11.6%で最も多く、次いで「趣味活動」「スポーツ活動」が多い。

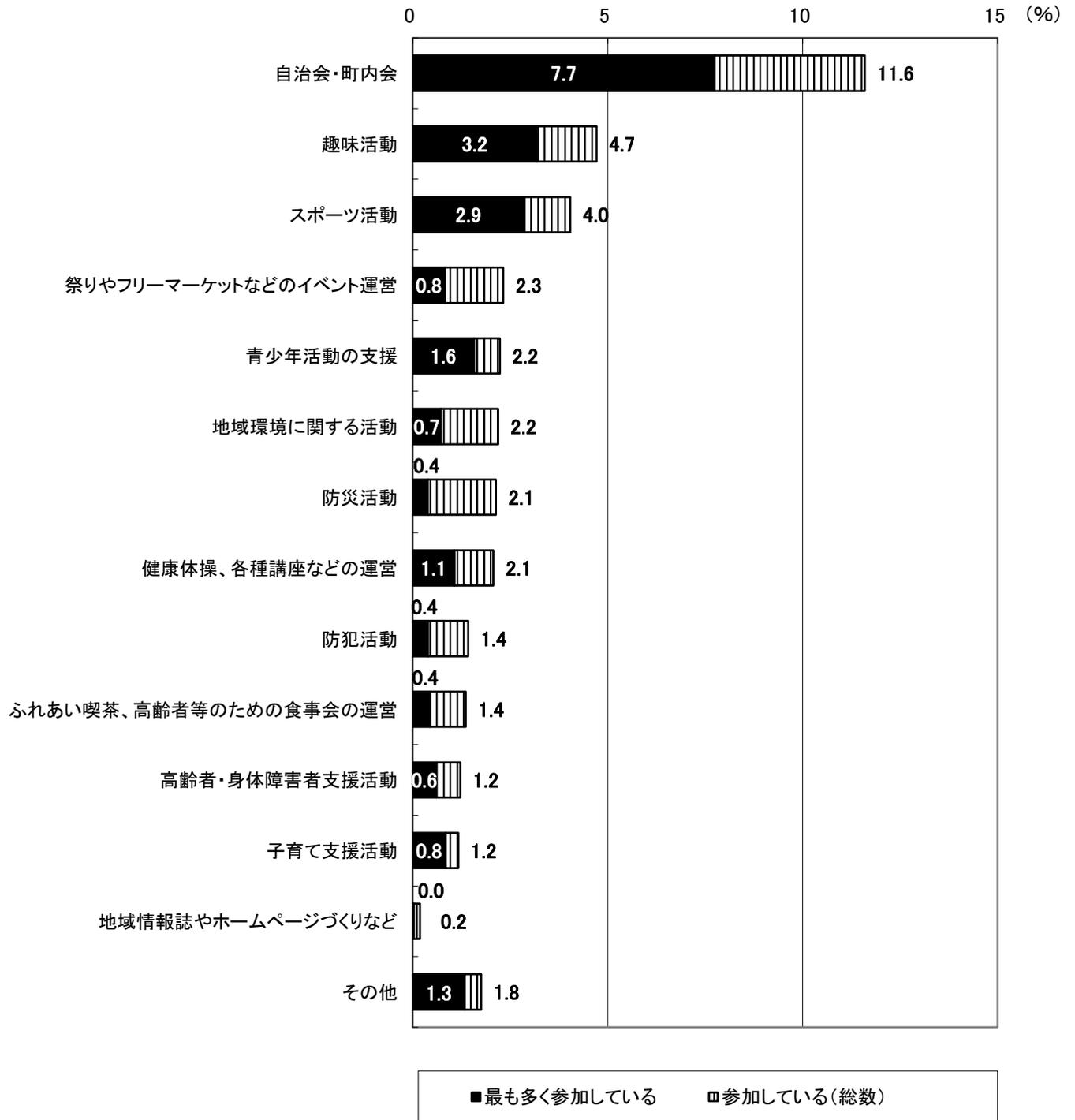


図 4-4 コミュニティ活動の内容

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11.9%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。

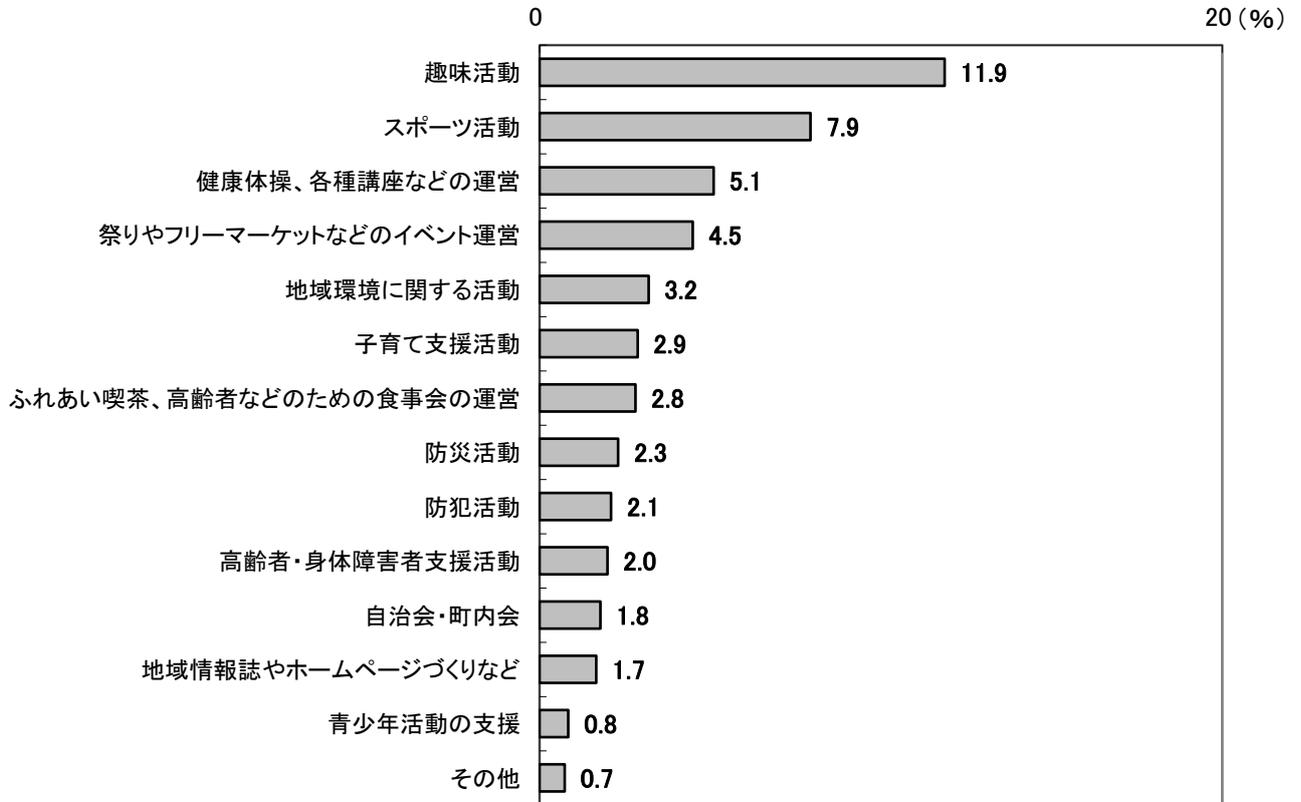


図 4-5 興味のあるコミュニティ活動

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。

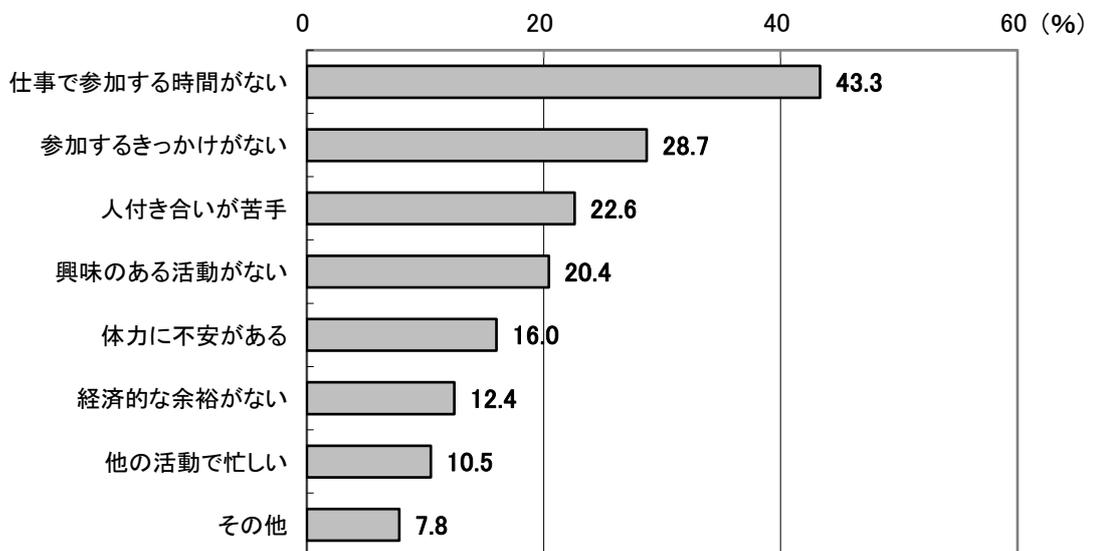


図 4-6 コミュニティ活動に参加していない理由

(5) 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5割以上で最も多く、次いで「安否確認サービス」が3割以上となっている。

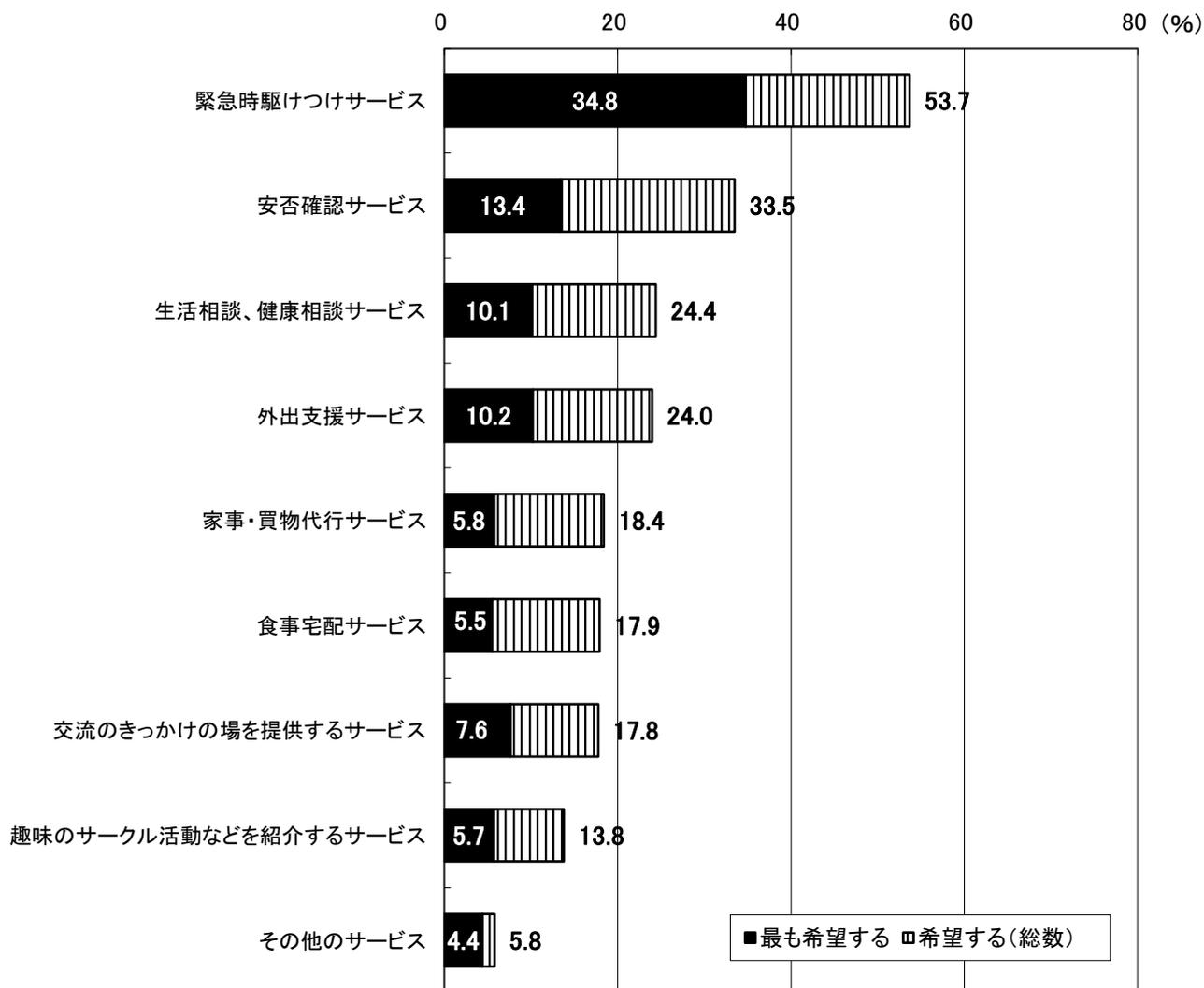


図 5-1 希望する生活支援サービス
【60歳以上の方がいる世帯のみ回答】

(6) 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は75.4%となった。
- ・満足度が高く、7割を超えるものは「緑が豊かな環境」「小学校が近くにある」「公園・遊び場が充実している」「保育園・幼稚園が近くにある」で、充実した屋外環境に対する評価が高い。

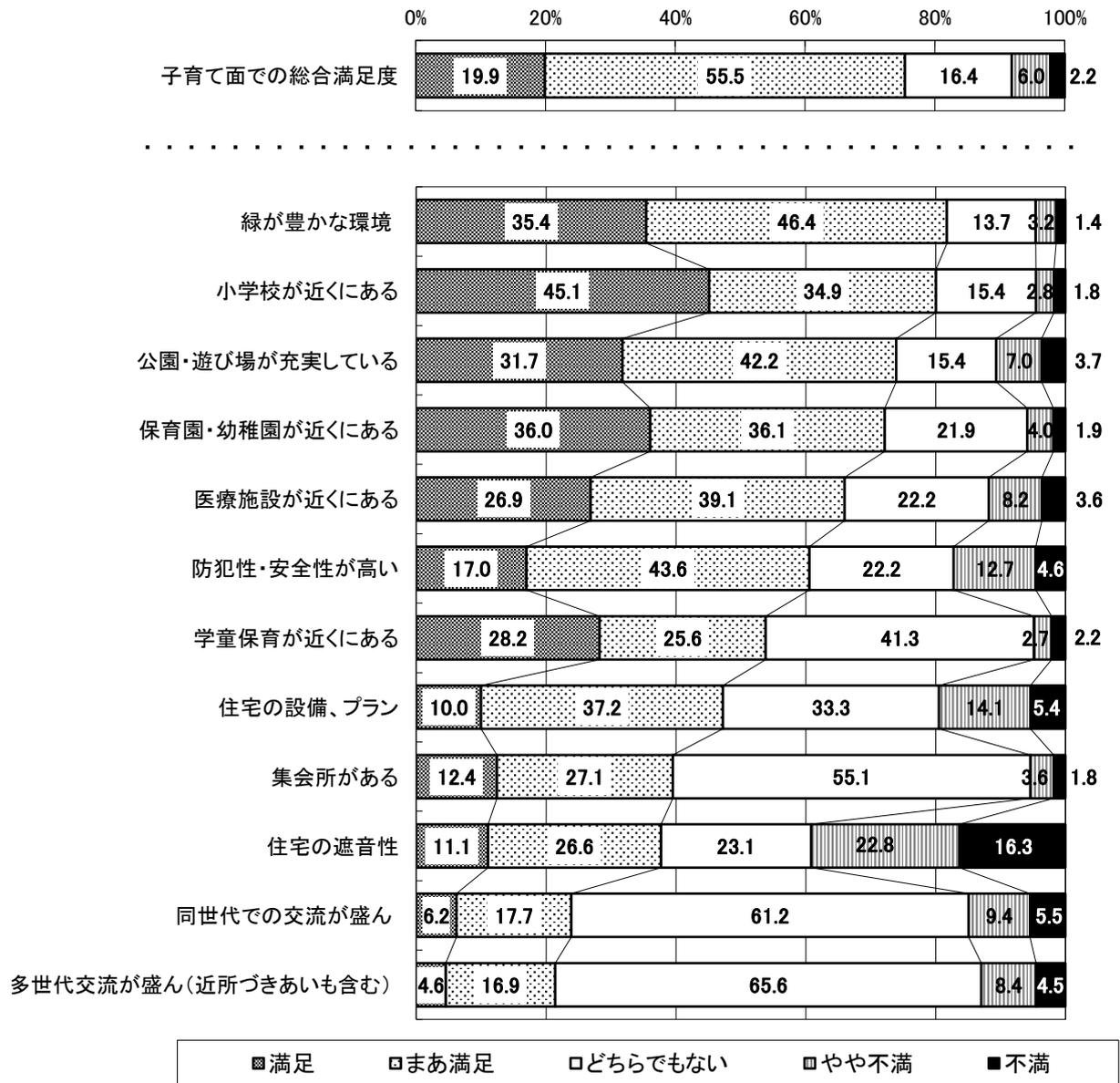


図 6-1 子育て面の満足度
【小学生以下（12歳以下）の子どもがいる世帯のみ回答】