

Research Focus

2025 年 9 月 9 日

No.2025-034

東京に迫る「ジェントリフィケーション」問題

— 住宅価格の高騰が招く社会の分断、供給対策が急務 —

調査部 主席研究員 西岡慎一

《要 点》

- ◆ 東京の住宅価格が高騰しており、一般的な給与所得層にとって都心居住のハードルが高くなっている。この背景には、資材価格の高騰や海外資金の流入など複数の要因が絡み合っている。
- ◆ さらに、価格高騰の根底には、東京の産業構造が高度化し、都市の魅力を高めていることがある。コロナ禍を経て加速したデジタル化の進展やインフレ経済への転換といった潮流が、情報通信、金融、専門サービスといった高付加価値サービス産業を東京に集積させている。これに惹かれて、地方から東京への移住者も増えている。その結果、東京圏では年収 1,000 万円を超える高所得層が 160 万人を超え、共働き高収入世帯や高度外国人材が都心の住宅需要を強めている。
- ◆ 一方、中低所得層は郊外への居住を余儀なくされている。長年親しまれてきた地域コミュニティは姿を消し、社会的多様性が失われている。こうした現象は「ジェントリフィケーション」と呼ばれ、欧米諸都市では長年にわたり社会問題として議論されてきた。住宅価格の高騰は、エッセンシャルワーカーの居住困難やサービスのアクセス低下といった問題を招いたほか、社会の分断を深め、ポピュリズム勢力台頭の温床ともなっている。
- ◆ 東京がジェントリフィケーションの負の側面を最小限に抑え、誰もが住みやすい多様な都市であり続けるには、具体的な政策を導入する必要がある。欧米の大都市では、「アフォードブル住宅（手ごろな住宅）政策」として、低所得者向けの家賃支援や住宅供給促進策を実施し、一定の成果をあげている。東京都も割安な住宅の供給に取り組んでいるが、十分な供給に向けて政策規模を拡充する余地があろう。
- ◆ 最近では、外国人による不動産の取得制限を求める声も高まっているが、過度な規制は東京の不動産市場の価値を棄損するリスクがあるため、全面的な投資規制ではなく、居住実態がない取得などの絞った規制にとどめるべきであろう。

本件に関するご照会は、調査部・主席研究員・西岡慎一宛にお願いいたします。

Tel : 090-9976-6966

Mail : nishioka.shinichi@jri.co.jp

「経済・政策情報メールマガジン」、「X (旧 Twitter)」、「YouTube」でも情報を発信しています。

本資料は、情報提供を目的に作成されたものであり、何らかの取引を誘引することを目的としたものではありません。本資料は、作成日時点で弊社が一般に信頼出来ると思われる資料に基づいて作成されたものですが、情報の正確性・完全性を保証するものではありません。また、情報の内容は、経済情勢等の変化により変更されることがあります。本資料の情報に基づき起因してご閲覧者様及び第三者に損害が発生したとしても執筆者、執筆にあたっての取材先及び弊社は一切責任を負わないものとします。

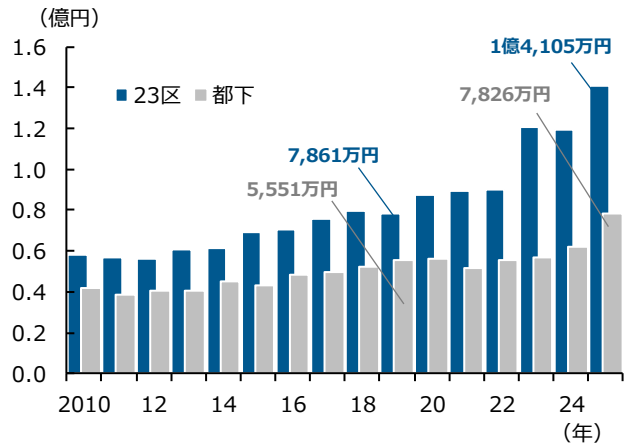
1. 東京の住宅価格が高騰

東京では住宅価格が高騰している。都心部や湾岸エリアを中心に、分譲・賃貸住宅の価格が過去2～3年で急騰しており、一般的な給与所得層にとって都心居住のハードルが年々高まっている。不動産経済研究所の調査によると、東京では、23区内の平均マンション価格は70平米換算で1億4千万円を超え、コロナ前から2倍近くに達している（図表1）。23区以外の地域でも8,000万に近づいており、価格上昇は首都圏全域に及んでいるが、特に都心部と周辺部の価格差は大きく拡大している。

東京の家賃も上昇している。総務省「消費者物価指数」によると、東京23区の民営家賃は前年比で+1.7%上昇し、1994年3月以来31年ぶりの伸びを記録している（図表2）。ライフルホームズ社の家賃相場をみても、ファミリー向け物件（3～4LDK）の賃料は都心5区の平均で月額40万円、千代田区では同60万円を超えており、100万円を超える物件も少なくない¹。

国際的にみても、東京の住宅価格は以前ほど低いとは言えない状況に入りつつある。日本不動産研究所の調査によると、高級マンションの分譲価格はロンドンで東京の2倍、ニューヨークで1.5倍と、表面的な価格水準では東京は依然として低位にあるが、年収比でみると東京の負担感は大きい。大手金融機関のUBSの調査によると、東京の住宅価格・所得倍率は世界の主要都市のなかで香港に次いで大きく、ニューヨーク、ロンドン、パリを上回ることが示されている²。また、ユーザーからの口コミをもとに世界の生計費を比較したサイト「NUMBEO」によると、東京の住宅価格・所得倍率は上昇しており、ロンドンやパリに引けを取らない水準に達しているほか、ニューヨークよりも高くなっている（図表3）。東京では、コロナ禍を経て

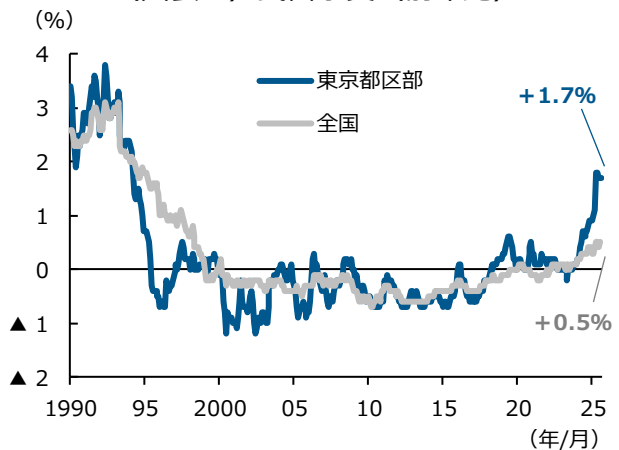
（図表1）東京の平均マンション価格（70m²換算）



（資料）不動産経済研究所を基に日本総合研究所作成

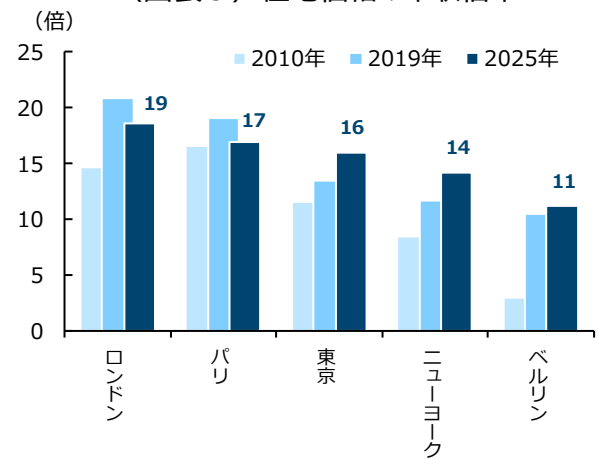
（注）2025年は上期平均。

（図表2）民営家賃（前年比）



（資料）総務省「消費者物価指数」を基に日本総合研究所作成

（図表3）住宅価格の年収倍率



（資料）NUMBEOを基に日本総合研究所作成

（注）住宅価格の中央値と可処分所得の中央値の比率。住宅価格は90平方メートル換算。

¹ ライフルホームズ社のホームページ (<https://www.homes.co.jp/chintai/tokyo/city/price/>) を参照。

² UBS [2024], "UBS Global Real Estate Bubble Index" (file:///C:/Users/t504672/Downloads/ubs-global-real-estate-bubble-index-2024%20(1).pdf) を参照。

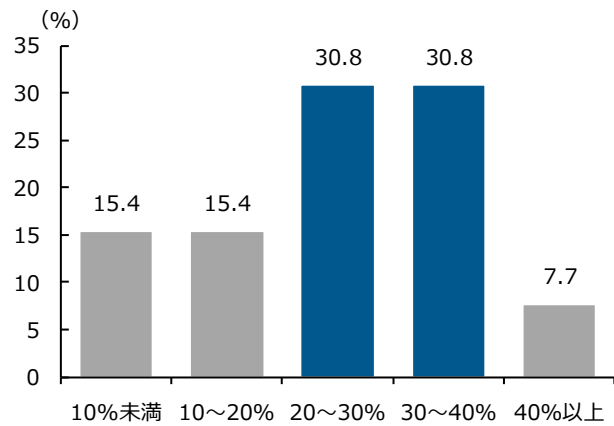
一般物価が上がるなかで、平均的な労働者の所得以上に住宅価格が上がっており、国際的にみても住宅が一般的な家計にとって手に入りにくいものになっている。

2. 東京の産業構造の変化が価格高騰に

東京の住宅価格の高騰には、複数の要因が絡み合っている。まず、建設コストの上昇が挙げられる。木材や鉄鋼など建設資材は大幅に値上がりしているほか、人件費の上昇も住宅建設コストを押し上げている。また、海外からの資金流入も東京の不動産市場を過熱させている。円安の進行などを背景に、日本の不動産の投資妙味は国際的にみても高まっており、海外投資家の購入意欲を強めている。三菱UFJ信託銀行のデベロッパーに対するアンケート調査によると、千代田区、港区、渋谷区のマンションの外国人購入者の割合は2～4割との回答が最も多い(図表4)。マンションリサーチ社のアンケート調査でも、湾岸エリアのタワーマンションの3割を外国人が購入しており、その半数が本邦金融機関から融資を受けているが、外国人と日本人で購入価格に差はないと報告されている³。

さらに、価格高騰の根底には、東京の産業構造が高度化しており、都市としての魅力が高まっていることがある。東京は長らく多種多様な産業が集積する都市として発展してきたが、近年は、高付加価値サービス業が一段と存在感を強めている。情報通信、金融、不動産、専門サービスといった分野が成長を遂げ、そこに従事する高所得層が増加している。経済産業省によると、低迷する製造業とは対照的に、第3次産業の経済活動は堅調に推移している(図表5)。その内訳をみると、金融・保険業や情報通信業が大きく伸びを高めているほか、専門サービスなどが含まれる事業所向けサービス業や不動産業でも、足元の活動水準はコロナ前を上回っている(図表6)。

(図表4) 都心マンションの外国人取得者の割合



(資料) 三菱UFJ信託銀行「2024年度下期デベロッパー調査(首都圏マンション・戸建て)」

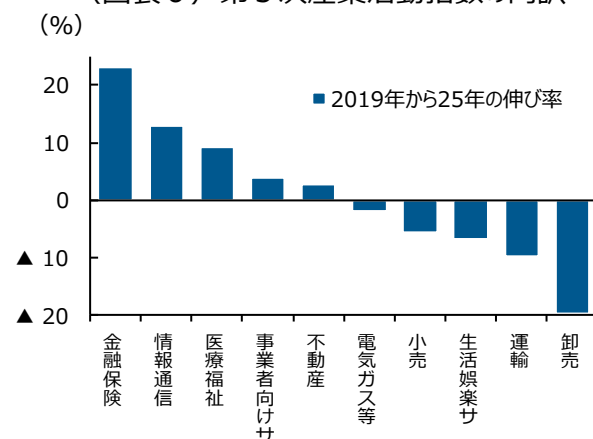
(注) 千代田区、港区、渋谷区におけるマンションが対象。マンションデベロッパー25社、戸建デベロッパー12社へのアンケート調査(回答率100%)。

(図表5) 鉱工業生産指数と第3次産業活動指数
(2015年=100)



(資料) 経済産業省「鉱工業指数」「第3次産業活動指数」

(図表6) 第3次産業活動指数の内訳



(資料) 経済産業省「第3次産業活動指数」

(注) 2019年平均から2025年1～5月平均の伸び率

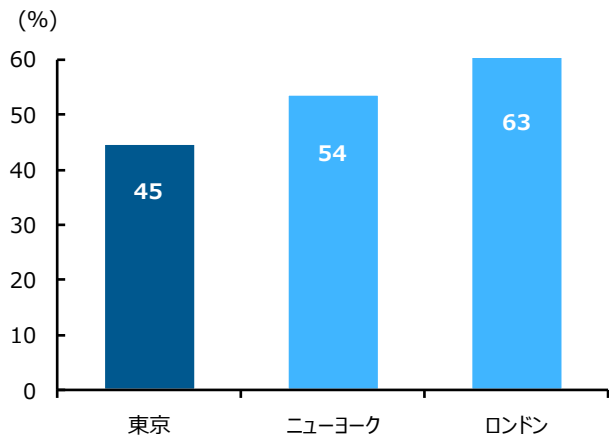
³ マンションリサーチ社のホームページ (<https://mansionresearch.co.jp/news/20240731/>) を参照。

こうした動きには、コロナ禍を経て加速したデジタル化の進展やインフレ経済への転換といった潮流が背後にある（村瀬・西岡 [2025]）。クラウドサービスやデータセンター、AI関連技術への需要が高まり、情報通信業の雇用が拡大している。企業活動の専門化が進むなかでアウトソーシングも着実に進んでおり、コンサルティング、会計、法務といった高度専門サービスの需要も増えている。さらに、わが国でもインフレ経済に転換していることを背景に、資産価格や金利も上昇しており、金融や不動産などの経済活動が活発化していることも雇用を底上げしている。

こうした産業構造の変化はニューヨークやロンドンといった米欧の大都市でも生じており、デジタル化の進展や知識集約型経済への移行、国際金融センターとしての確固たる地位などを背景に、ニューヨークやロンドンでは高付加価値サービス業のGDPシェアが5～6割に達している（図表7）。東京都のシェアはこれらの都市には及ばないまでも、着実に近づく方向にある。

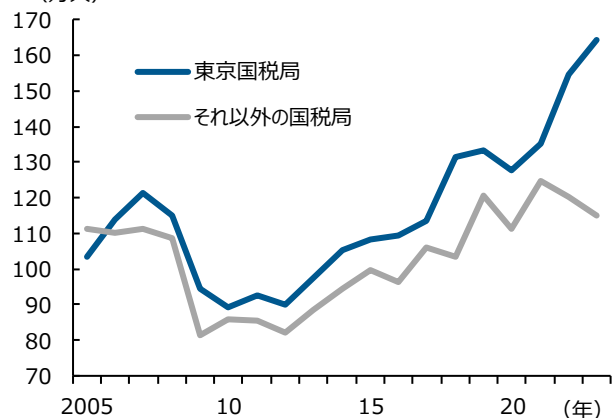
高付加価値サービス業は都市に集積しやすいという性質があることから、東京と地方の所得格差が拡大しており、多くの高スキル労働者が地方から東京へ流入している（村瀬・西岡 [2025]）。その結果、高所得層が東京に集中し、住宅価格が構造的に押し上げられている。財務省「民間給与実態調査」によると、東京国税局が管轄する地域（東京都、神奈川県、千葉県、山梨県）では、年収1千万円を超える給与所得者がコロナ禍以降大きく増加しており、足元では160万人を超え、その他の地域との差が拡大している（図表8）。所得分布をみても、年収1,000万円を超える給与所得者は東京圏で全体の8.7%を占めており、東京以外の地域を大きく上回っている（図表9）。こうした高所得層には、共働き高収入世帯や高度外国人材なども含まれており、都心の住宅需要を強めていると考

（図表7）高付加価値サービス業のGDPシェア



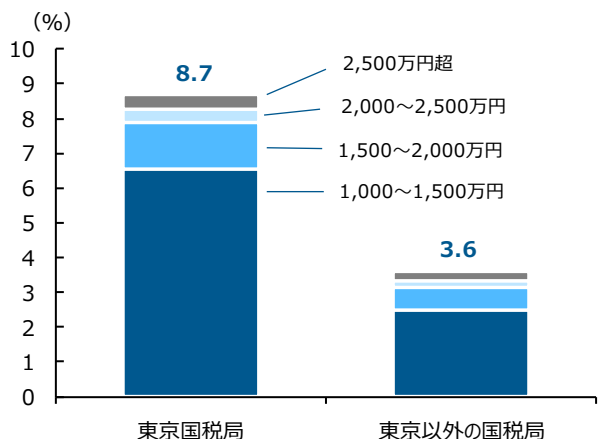
（資料）内閣府「県民経済計算」、OECDより日本総合研究所作成
（注）高付加価値サービス業は情報通信業、金融・保険業、不動産業、専門・科学技術、業務支援サービス業。ニューヨークはニューヨーク・ニューアーク・ブリッジポート、ロンドンはグレーター・ロンドン。東京は2022年度、ニューヨークは2019年、ロンドンは2022年。

（図表8）年収1,000万円以上の給与所得者（万人）



（資料）財務省「民間給与実態調査」より日本総合研究所作成
（注）東京国税局は東京都、神奈川県、千葉県、山梨県に拠点を有する企業の給与所得者が対象。

（図表9）給与所得者のシェア（2023年）



（資料）財務省「民間給与実態調査」より日本総合研究所作成
（注）東京国税局は東京都、神奈川県、千葉県、山梨県に拠点を有する企業の給与所得者が対象。

えられる。

3. 中低所得層を締め出す「ジェントリフィケーション」の進行

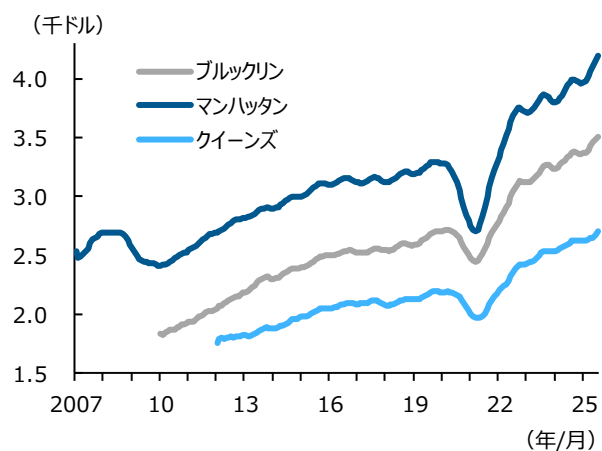
このように住宅価格が高騰する一方で、都心への居住を求める中低所得層の経済環境は厳しい。高騰する住宅関連の費用を収入で賄いきれず、結果として都心から郊外へ追いやられる中低所得層が増えていると考えられる。かつては多様な所得層が混在していた地域が、富裕層向けの高級マンションや商業施設に姿を変え、その地域の文化やコミュニティが失われる。これが都市発展の裏側で進行する「ジェントリフィケーション」の負の側面である。

ジェントリフィケーションとは、建物の改修や都市の再開発などの結果、居住空間の質の向上や居住者の上流階級化が進むことを意味しており、1964年に英国の社会学者ルース・グラスがロンドンで生じた現象を指す用語としてはじめて使用したとされている。ジェントリフィケーションは、地主階級や上流層を意味する gentry に由来している。ジェントリフィケーションにはプラス・マイナス両面のニュアンスが含まれているが、欧米の大都市では、所得格差の拡大やコミュニティの喪失などのマイナス面が社会問題として認識されてきた。

ニューヨーク、サンフランシスコ、ロンドン、パリといった大都市では、1990年代からIT産業や金融産業が台頭し、2010年代にはデジタル化の進展で経済のサービス化が加速した。これによって、都市部に高所得層が集中し、住宅価格を上昇させた。さらに、都心部の再開発やグローバルマネーの流入、土地の利用規制による供給制約なども加わって、住宅価格がさらに高騰し、中低所得層が郊外に追われるという現象が生じた⁴。

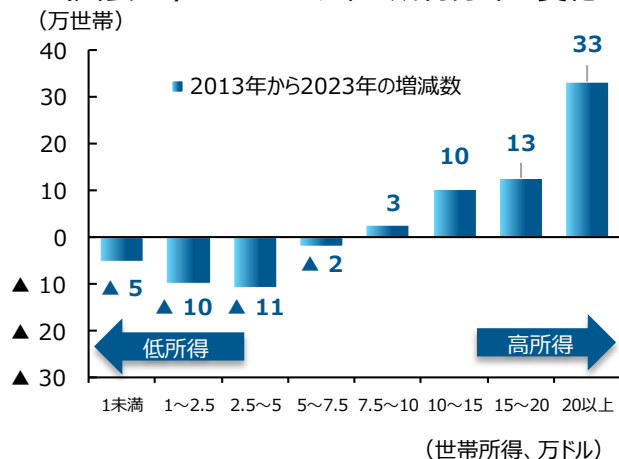
たとえば、不動産ポータルサイトの「StreetEasy」によると、ニューヨーク市ではこの10年で家賃が4割上昇し、マンハッタン地区の平均家賃は月4,200ドル、日本円にして約60万円を超えている（図表10）。こうしたな

（図表10）ニューヨークの平均家賃（月額）



（資料）StreetEasy Rent Index

（図表11）ニューヨーク市の所得分布の変化



（資料）米国商務省センサス局「米国コミュニティ調査」

⁴ 米国では、都市と地方の賃金格差が広がり、地方から都市への移住者が減少していると指摘されている。Autor [2019]は、オートメーションや国際貿易の進展によって都市部に住む低技能労働者の賃金プレミアム（個々の労働生産性を上回る追加的な賃金を指し、都市集積などの外部性が背景にある）が低下し、都市における二極化が進んだと主張している。Eckert et al. [2022]は都市の賃金上昇幅が地方よりも大きい背景として、大規模な企業向けサービス業の成長を挙げている。Ganong and Shoag [2017]は、高所得地域における住宅価格の上昇が低技能労働者の移住を阻んだと主張している。Hoxie et al. [2023]は、高所得地域へ低技能労働者が移住しなくなった背景として、都市部の住宅費用の高騰が賃金プレミアムを打ち消していると指摘している。

かで富裕層も増加している。米国商務省センサス局によると、ニューヨーク市の全 340 万世帯のうち年収 20 万ドル（約 3,000 万円）を超える世帯が 57 万世帯（2023 年）と 10 年間で 33 万世帯も増えた（図表 11）。年収 10～20 万ドル（約 1,500～3,000 万円）の世帯も 23 万世帯増加している。一方、年収 7.5 万ドル（約 1,125 万円）を下回る世帯が 28 万世帯減少している。その結果、年収 7.5 万ドルを下回る世帯は全体の 49%と半分を切っており（2013 年は 63%）、中低所得層のプレゼンスが低下している。

中低所得層の締め出しは、「職住近接」の困難やサービスのアクセス低下といった問題を招いている。たとえば、消防士や看護師といったエッセンシャルワーカーが勤務地から離れて住むことを余儀なくされており、長時間通勤による疲労や緊急時の勤務困難といった問題が報告されている⁵。また、高所得層向けの医療施設や食料品店などがオープンする一方、従来あった低所得者向けの施設や店舗が撤退した結果、元から住んでいる住民が手ごろなサービスを受けられなくなるといった問題も発生している。

こうした住宅価格の高騰による社会の分断は単なる経済問題にとどまらず、ポピュリズム勢力が台頭する温床になったとも指摘されている⁶。これまで政治情勢が安定してきた東京も、欧米が辿ってきた道筋に足を踏み入れつつある。

4. 求められる住宅対策

東京がジェントリフィケーションの負の側面を最小限に抑え、誰もが住みやすい多様な都市であり続けるには、海外の先行事例から学び、具体的な政策を導入する必要がある。1970 年代ごろまでの欧米では、住宅の量的な不足を解消することを主眼に、政府が公営住宅の建設や家賃統制（レントコントロール）を実施してきた。もっとも、こうした政策は、財政負担の増大、貧困地域の拡大、民間投資の抑制など様々な問題を招いた。

これを受けて現代では、「アフォーダブル住宅（手ごろな住宅）政策」として、住宅の「質」や「多様なニーズ」に対応することを主眼に、市場メカニズムを活用した政策が主流となっている。具体的には、借り手を支援する制度や民間による住宅供給を促進する制度が実施されており、低所得者にも多様な住まいの選択肢を提供する仕組みとして定着している（図表 12）。借り手支援策として、米国では「住宅バウチャー制度」と呼ばれる家賃補助制度が実施されており、この制度で住宅補助を受ける世帯は 233 万件にのぼっている⁷。

（図表12）中低所得層向け住宅政策の事例

政策	内容
家賃補助 住宅バウチャー制度（米）	低所得者世帯の家賃負担を直接軽減するための補助制度
税制優遇 低所得者住宅税額控除（米）	低所得者向けの住宅供給に投資する事業者への税制優遇措置
インクルーシブ・ゾーニング	新規開発の一定割合を低所得者向け住宅とすることを義務づけ・奨励

（資料）日本総合研究所作成

⁵ Urban Institute [2020]やCavanough and Douglass [2024]を参照。

⁶ 英国とフランスの投票行動を実証した Adler and Ansell [2020]は、住宅価格の上昇から利益を得た地域では、英国 EU 離脱やフランス極右政党への支持が少なかった一方、住宅価格が下落した地域や住宅の取得が困難となった地域では支持が多かったと主張している。

⁷ 米国住宅都市開発省（HUD）のホームページを参照（<https://www.hud.gov/helping-americans/public-indian-housing-hcv-dashboard>）。

住宅供給の促進策には、税制優遇とインクルーシブゾーニングが挙げられる。米国では、税制優遇措置として「低所得者住宅税額控除（LIHTC：Low-Income Housing Tax Credit）」が実施されている。これは、低所得者向け住宅を建設する業者に開発費用の一部を10年間にわたり税額控除する政策である。1986年の制定以来、350万戸以上の低所得者向け住宅（家賃は所得の3割程度）を供給してきたとされる⁸。また、インクルーシブゾーニングとは、開発業者に対して新規開発の一定割合を低所得者向け住宅とするよう義務づける（または奨励する）制度である。米国ではニューヨーク市やロサンゼルス市、サンフランシスコ市などで導入されている。

東京都も「アフォードブル住宅政策」として、今年度から民間とともに合計200億円規模のファンドを設立し、市場家賃よりも安い住宅の供給に取り組んでいる。中低所得の子育て世帯やひとり親世帯などを対象としており、空き家・中古住宅の改装や新築住宅の建設などが念頭に置かれている。ただし、ファンドの規模が限定的であるため、供給戸数に限りがある。また、空き家対策にも主眼が置かれていることから、供給される住宅が東京のなかでも郊外を中心となり、都心部の問題にはつながらない可能性もある。十分や供給量と多様な選択肢の確保に向けて、家賃補助や投資支援の拡充なども検討に値しよう。

5. 外国人の取得規制、まずは実態把握を

最近では、外国人による不動産取得を制限するべきとの声が高まっており、先の参議院選挙でも多くの政党が何らかの規制措置を公約に掲げた。しかし、日本では外国人の取引実態が十分に把握されておらず、登記制度や届出制度にも抜け穴が多い。まずは、誰がどのような目的で取得しているのかという実態を把握する枠組みを整備することが重要である。一方で、過度な規制は東京の不動産市場の価値を棄損するリスクがある。その観点からは、全面的な投資規制ではなく、居住実態がない取得や明確な投機目的に絞った規制にとどめるべきであろう。すでに、カナダやニュージーランドでは非居住外国人による住宅取得を制限し、価格抑制や空き家対策に一定の成果をあげており、日本でも参考にすべき点がある。

住宅価格の高騰が引き起こす社会の分断は、都市の活力を損ない、ひいては東京の魅力を低下させることにもつながりかねない。欧米の事例にも学び、多様な人々が共存できる都市としての東京をどう築いていくのか、本格的に検討すべき時が来ている。

以 上

参考文献

- 村瀬拓人・西岡慎一 [2025]、「東京と地方で広がる生産性格差：「集積の経済」で高度化する東京、最低賃金に影響も」、日本総合研究所、リサーチ・フォーカス、No. 2025-027.
- Adler, David, and Ben Ansell [2020]. "Housing and Populism," *Western European Politics*, Volume 43, No. 2, pp. 344-365.
- Autor, David [2019]. "Work of the Past, Work of the Future," *AEA Papers Proceedings*, No. 109, pp. 1-32.
- Cavanough, Edward and Max Douglass [2024]. "Submission to the NSW Legislative

⁸ 米国の研究機関 Tax Policy Center のホームページ参照 (<https://taxpolicycenter.org/briefing-book/what-low-income-housing-tax-credit-and-how-does-it-work>)。



Assembly's Select Committee on Essential Worker Housing," The McKell Institute, Reports and Articles, October 2024. (<https://mckellinstitute.org.au/wp-content/uploads/2024/11/Essential-Worker-Housing-Submission-FINAL-6.pdf>)

- Eckert, Fabian, Sharat Ganapati, and Conor Walsh [2022], "Urban-Biased Growth: A Macroeconomic Analysis," NBER Working Paper Series, No.30515.
- Ganong, Peter, and Daniel Shoag [2017]. "Why has regional income convergence in the U.S. declined?" *Journal of Urban Economics*, Volume 102, pp.76-90.
- Hoxie, Philip G, Daniel Shoag, Stan Veuger [2023]. "Moving to density: Half a century of housing costs and wage premia from Queens to King Salmon", *Journal of Public Economics*, Volume 222, issue C.
- Urban Institute [2020], "The Unequal Commute: Examining inequities in four metro areas' transportation systems," October 6, 2020 in Urban Institute Homepage (<https://www.urban.org/features/unequal-commute>).