

結 果 の 概 要

1 住宅・世帯の概況

(1) 住宅・世帯

令和5年10月1日現在における東京都の「総住宅数」は8,201,400戸、「総世帯数(注)」は7,285,300世帯となっている。平成30年と比較すると、「総住宅数」は529,800戸(6.9%)増加、「総世帯数」は434,600世帯(6.3%)増加している。

一方、住宅に居住する世帯の「1世帯当たりの人員」は、45年前の昭和53年の2.88人から減少し続け、令和5年は1.90人となっている。(表1、図1)

(注) 本ページにおいて、「総世帯数」及び「世帯人員」は、それぞれ「住宅に居住する世帯の総数」、「住宅に居住する世帯の世帯人員」である。また、「1世帯当たり住宅数」及び「1世帯当たり人員」は、それぞれ、「住宅に居住する世帯1世帯当たりの住宅数」、「住宅に居住する世帯1世帯当たりの世帯人員」である。

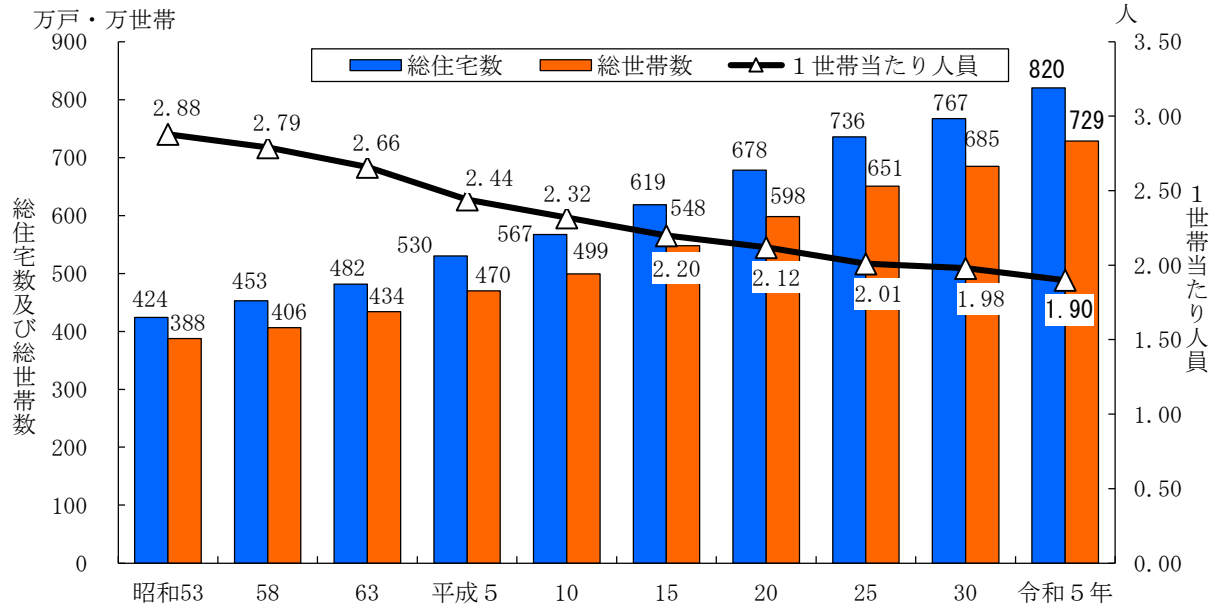
表1 総住宅数、総世帯数、世帯人員、1世帯当たり住宅数及び1世帯当たり人員

年 次	総 住 宅 数	総 世 帯 数	世 帯 人 員	(単位: 戸、世帯、人、%)	
				1世帯当たり 住 宅 数	1世帯当たり 人 員
昭和53年	4,239,200	3,877,700	11,186,400	1.09	2.88
58年	4,528,200	4,064,900	11,330,300	1.11	2.79
63年	4,817,600	4,339,100	11,552,600	1.11	2.66
平成5年	5,299,500	4,701,700	11,458,100	1.13	2.44
10年	5,669,500	4,994,400	11,580,100	1.14	2.32
15年	6,186,000	5,480,000	12,077,900	1.13	2.20
20年	6,780,500	5,980,900	12,664,500	1.13	2.12
25年	7,359,400	6,505,100	13,083,100	1.13	2.01
30年	7,671,600	6,850,700	13,583,300	1.12	1.98
令和5年	8,201,400	7,285,300	13,854,600	1.13	1.90
平成30年～令和5年 増減数	529,800	434,600	271,300	0.01	△ 0.08
平成30年～令和5年 増減率	6.9	6.3	2.0	0.5	△ 4.1

注1) 総住宅数には、「居住世帯のない住宅」を含む。

2) 1世帯当たり住宅数=総住宅数÷総世帯数 1世帯当たり人員=世帯人員÷総世帯数

図1 総住宅数、総世帯数及び1世帯当たり人員



(2) 居住世帯の有無

総住宅数を居住世帯の有無別にみると、「居住世帯のある住宅」は7,235,400戸で、総住宅数の88.2%となっている。平成30年と比較すると、「居住世帯のある住宅」は429,900戸(6.3%)増加し、45年前の昭和53年と比較すると、約1.9倍に増加している。

また、空き家や建築中などの「居住世帯のない住宅」は966,000戸で、総住宅数の11.8%となっている。

そのうち、「空き家」は896,500戸で、「空き家率」は10.9%となっている。平成30年と比較すると、「空き家」は86,600戸増加し、「空き家率」は10.6%から10.9%に上昇している。45年前の昭和53年と比較すると、「空き家」は約2.6倍に増加している。(表2、図2)

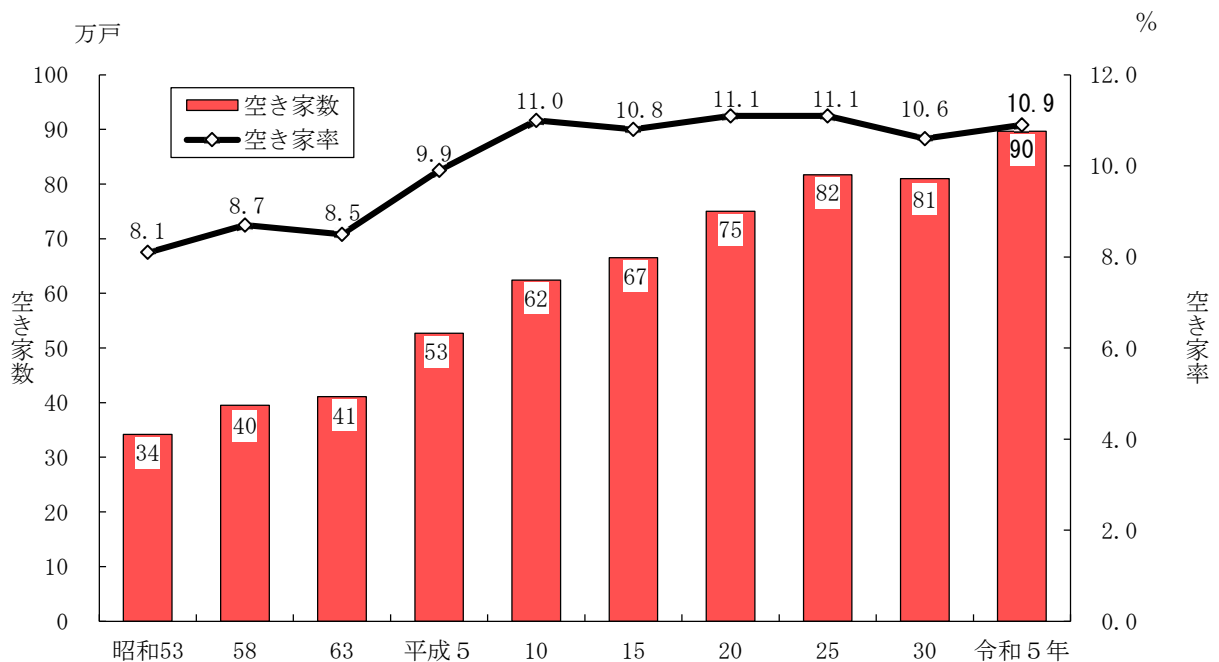
表2 居住世帯の有無別住宅数

(単位：戸、%)

年次	総住宅数	居住世帯あり			居住世帯なし				
		総数	同居世帯なし	同居世帯あり	総数	一時現在者のみ	空き家	空き家率	建築中
昭和53年	4,239,200	3,812,000	3,748,300	63,700	427,200	54,700	341,800	8.1	30,700
58年	4,528,200	4,028,600	3,993,000	35,600	499,600	87,400	395,200	8.7	17,000
63年	4,817,600	4,304,900	4,271,100	33,800	512,600	71,400	411,100	8.5	30,200
平成5年	5,299,500	4,660,300	4,619,400	40,900	639,200	87,900	527,100	9.9	24,200
10年	5,669,500	4,941,700	4,892,900	48,700	727,800	87,700	624,400	11.0	15,700
15年	6,186,000	5,434,100	5,390,400	43,700	751,900	75,300	665,400	10.8	11,200
20年	6,780,500	5,939,900	5,900,300	39,600	840,500	83,300	750,300	11.1	6,900
25年	7,359,400	6,472,600	6,441,500	31,100	886,800	60,200	817,100	11.1	9,500
30年	7,671,600	6,805,500	6,762,600	42,900	866,100	47,200	809,900	10.6	9,100
令和5年	8,201,400	7,235,400	7,192,900	42,500	966,000	57,300	896,500	10.9	12,300
令和5年 構成比	100.0	88.2	87.7	0.5	11.8	0.7	10.9	—	0.1
平成30年～令和5年 増減数	529,800	429,900	430,300	△400	99,900	10,100	86,600	—	3,200
平成30年～令和5年 増減率	6.9	6.3	6.4	△0.9	11.5	21.4	10.7	—	35.2

注) 「空き家率」は、総住宅数に占める空き家の割合を示す。

図2 空き家数及び空き家率の推移



2 住宅の状況

(1) 住宅の構造

居住世帯のある住宅を住宅の構造別にみると、「木造（防火木造を除く）」と「防火木造」をあわせた「木造」は2,327,500戸、「鉄筋・鉄骨コンクリート造」は4,182,700戸、「鉄骨造」は716,700戸となっている。「非木造」の住宅戸数が右肩上がりであるのに対して、「木造」の住宅戸数は200万台を推移している。

(表3、図3)

表3 住宅の構造別居住世帯のある住宅数

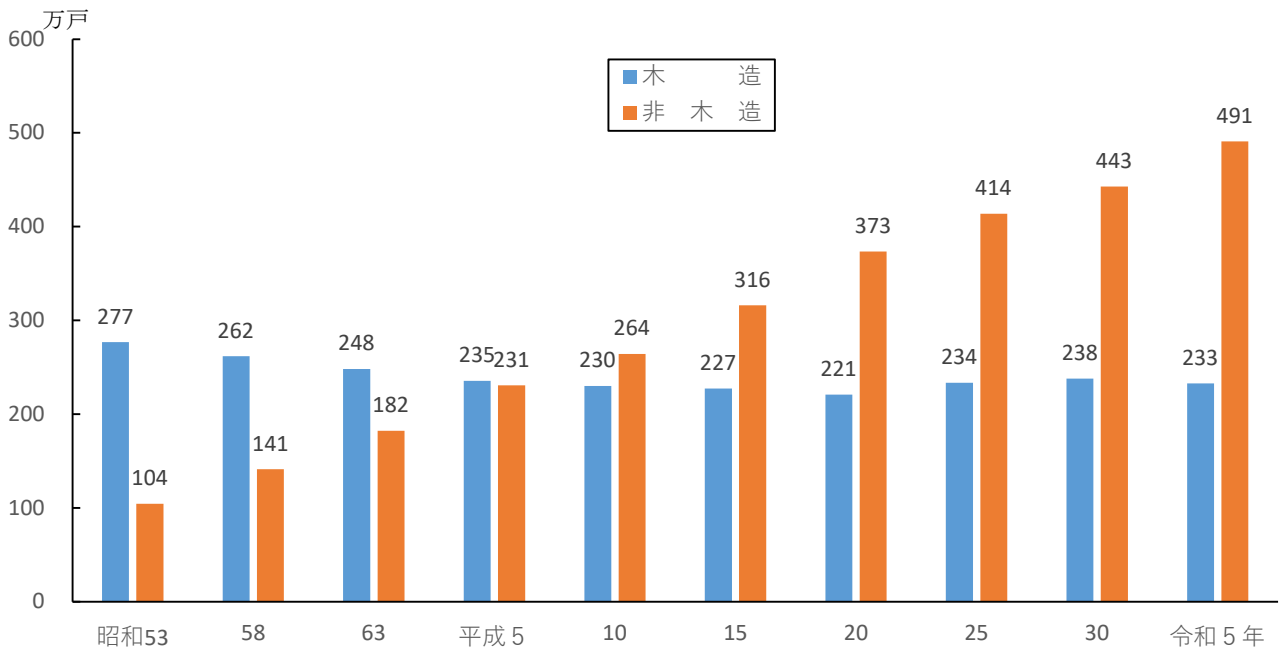
年次	総数	木 造			非 木 造				
		総数	木造（防火木造を除く）	防火木造	総数	鉄筋・鉄骨コンクリート造	鉄骨造	その他	ブロック造
昭和53年	3,812,000	2,768,800	1,201,600	1,567,200	1,043,300	947,800	...	25,100	70,400
58年	4,028,600	2,616,400	963,700	1,652,600	1,412,200	1,343,500	...	30,700	38,000
63年	4,304,900	2,481,800	844,400	1,637,400	1,823,100	1,743,200	...	41,800	38,200
平成5年	4,660,300	2,353,700	675,000	1,678,700	2,306,600	2,176,000	...	95,000	35,600
10年	4,941,700	2,300,000	718,800	1,581,200	2,641,700	2,532,100	...	81,300	28,300
15年	5,434,100	2,273,100	627,800	1,645,300	3,161,000	2,733,600	421,400	6,000	...
20年	5,939,900	2,206,700	538,600	1,668,200	3,733,200	3,100,600	621,700	10,900	...
25年	6,472,600	2,335,100	535,600	1,799,500	4,137,500	3,473,900	655,300	8,300	...
30年	6,805,500	2,378,800	434,000	1,944,700	4,426,700	3,651,900	767,200	7,600	...
令和5年	7,235,400	2,327,500	...	...	4,907,900	4,182,700	716,700	8,500	...
平成30年～令和5年 増減数	429,900	△ 51,300	...	...	481,200	530,800	△ 50,500	900	...
平成30年～令和5年 増減率	6.3	△ 2.2	...	...	10.9	14.5	△ 6.6	11.8	...

注1) 平成10年調査以前は「鉄骨造」は「その他」に含まれる。

注2) 平成15年調査以降は「ブロック造」は「その他」に含まれる。

注3) 令和5年調査では、「木造（防火木造を除く）」と「防火木造」の区分を統合している。

図3 住宅の構造別居住世帯のある住宅数の推移（木造／非木造）



(2) 住宅の建て方

「居住世帯のある住宅」を住宅の建て方別にみると、「一戸建」は1,900,500戸、「長屋建」は128,800戸、「共同住宅」は5,180,700戸となっている。なかでも、「共同住宅」の構成比は、居住世帯のある住宅総数の71.6%となっていて、全国の「共同住宅」の構成比44.9%と比較して非常に大きくなっている。

また、「共同住宅」の階数別構成比をみると、「1～2階建」は17.6%、「3～5階建」は37.6%、「6～10階建」は23.6%、「11階建以上」は21.2%となっている。平成30年と比較すると、「1～2階建」が3.2ポイント低下しているのに対して「11階建以上」は1.8ポイント上昇している。現在の階層別に細分化された平成10年と比較すると、「1～2階建」は14.1ポイント低下、「3～5階建」は4.9ポイント低下、「6～10階建」は8.6ポイント上昇、「11階建以上」は10.4ポイント上昇しており、「共同住宅」の高層化が進んでいる。

(表4、図4)

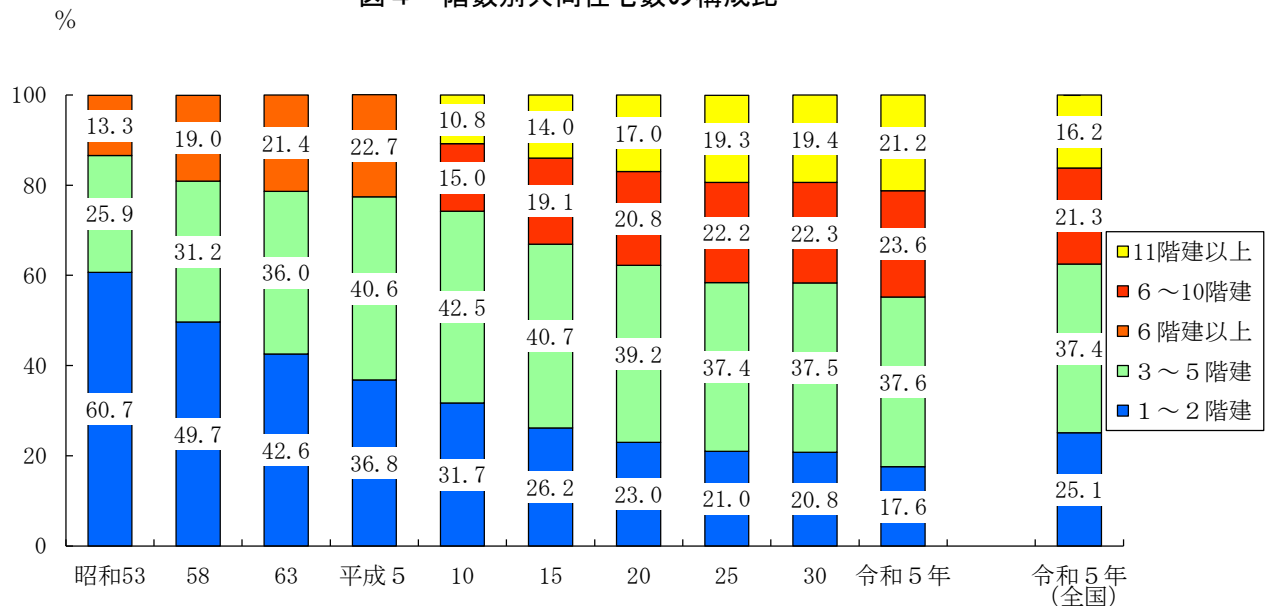
表4 住宅の建て方別居住世帯のある住宅数

		(単位：戸、%)									
地域	年次	総数	一戸建	長屋建	共同住宅	1～2階建	3～5階建	6～10階建 (注)	11階建以上 (注)	6階建以上 (注)	その他
東京都	昭和53年	3,812,000	1,480,000	194,000	2,095,300	1,272,200	543,400	—	—	279,700	42,700
	58年	4,028,600	1,500,200	160,100	2,325,400	1,156,700	726,200	—	—	442,500	43,000
	63年	4,304,900	1,484,100	134,200	2,647,400	1,128,000	953,200	—	—	566,300	39,200
	平成5年	4,660,300	1,445,200	126,500	3,044,000	1,118,800	1,235,100	—	—	690,100	44,600
	10年	4,941,700	1,498,400	111,800	3,289,200	1,043,300	1,396,700	494,800	354,400	—	42,200
	15年	5,434,100	1,608,700	101,100	3,697,600	967,900	1,506,300	705,900	517,600	—	26,700
	20年	5,939,900	1,686,500	93,700	4,134,900	952,300	1,619,700	858,600	704,200	—	24,900
	25年	6,472,600	1,797,300	118,100	4,529,700	952,300	1,695,900	1,007,600	873,900	—	27,500
	30年	6,805,500	1,820,900	118,700	4,839,900	1,005,900	1,816,700	1,077,200	940,200	—	26,000
	令和5年	7,235,400	1,900,500	128,800	5,180,700	914,300	1,947,800	1,221,700	1,097,100	—	25,300
	構成比	令和5年	100.0	26.3	1.8	71.6	12.6	26.9	16.9	15.2	0.3
	共同住宅 階数別 構成比	昭和53年	—	—	—	100.0	60.7	25.9	—	—	13.3
		58年	—	—	—	100.0	49.7	31.2	—	—	19.0
		63年	—	—	—	100.0	42.6	36.0	—	—	21.4
		平成5年	—	—	—	100.0	36.8	40.6	—	—	22.7
		10年	—	—	—	100.0	31.7	42.5	15.0	10.8	—
		15年	—	—	—	100.0	26.2	40.7	19.1	14.0	—
		20年	—	—	—	100.0	23.0	39.2	20.8	17.0	—
		25年	—	—	—	100.0	21.0	37.4	22.2	19.3	—
		30年	—	—	—	100.0	20.8	37.5	22.3	19.4	—
		令和5年	—	—	—	100.0	17.6	37.6	23.6	21.2	—
全国	令和5年	55,665,000	29,319,400	1,264,900	24,968,200	6,260,300	9,333,800	5,320,600	4,053,400	—	112,600
	構成比	令和5年	100.0	52.7	2.3	44.9	11.2	16.8	9.6	7.3	0.2
	共同住宅 階数別 構成比	令和5年	—	—	—	100.0	25.1	37.4	21.3	16.2	—

注) 共同住宅の階数別の表章は、平成5年調査まで「6階建以上」であったものが、平成10年調査以降細分化された。

注2) 平成20年以降の共同住宅の階数別住宅数は、総務省統計局の表章区分と一致する数値を用いたため、「平成25年住宅・土地統計調査 東京都の概要」の一部数値と一致しない。

図4 階数別共同住宅数の構成比



注) 共同住宅の階数別の表章は、平成5年調査まで「6階建以上」であったものが、平成10年調査以降細分化された。

(3) 所有の関係

「居住世帯のある住宅」を所有の関係別にみると、「持ち家」は3,235,200戸で、「持ち家住宅率」は44.7%、「借家」は3,538,800戸で、「借家住宅率」は48.9%となっている。

所有の関係を全国の構成比と比較すると、全国の「持ち家住宅率」は60.9%、「借家住宅率」は35.0%となっており、東京都の「持ち家住宅率」は全国より低く、「借家住宅率」は全国より高くなっている。

また、「持ち家住宅率」を都道府県別にみると、東京都は、全国で沖縄県に次いで2番目に低くなっている。
(表5、図5、付表)

表5 住宅の所有の関係別居住世帯のある住宅数

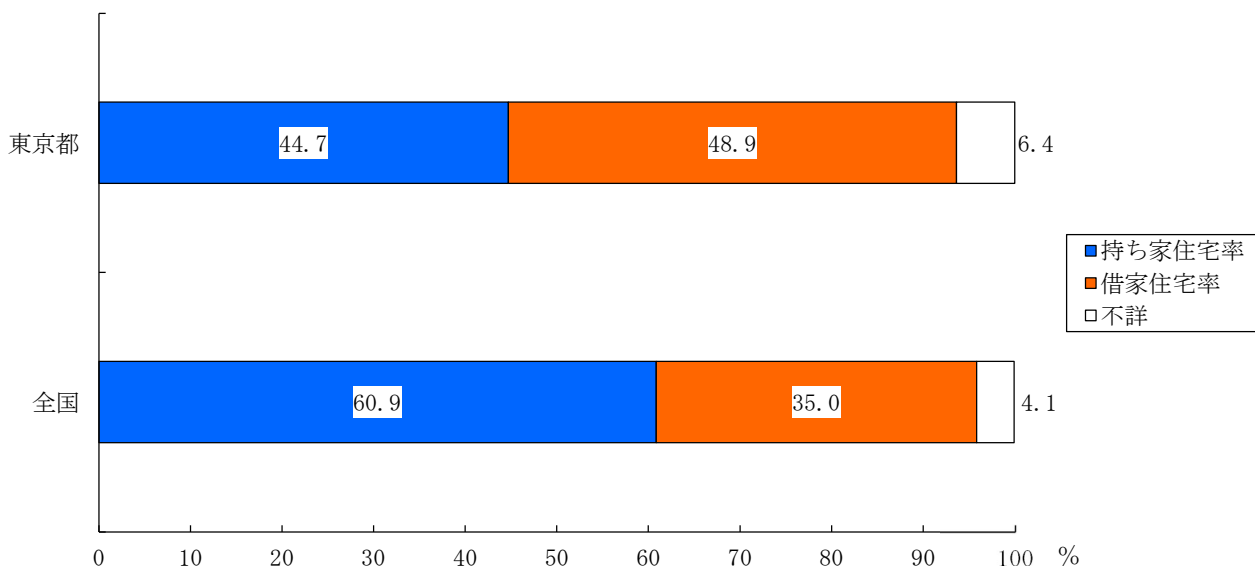
(単位：戸、%)						
地域	年次	総数	持ち家	借家	持ち家住宅率	借家住宅率
東京都	昭和53年	3,812,000	1,540,900	2,231,300	40.4	58.5
	58年	4,028,600	1,762,100	2,238,300	43.7	55.6
	63年	4,304,900	1,782,500	2,331,100	41.4	54.1
	平成5年	4,660,300	1,845,400	2,547,400	39.6	54.7
	10年	4,941,700	2,051,300	2,743,300	41.5	55.5
	15年	5,434,100	2,432,900	2,719,100	44.8	50.0
	20年	5,939,900	2,650,900	2,909,300	44.6	49.0
	25年	6,472,600	2,962,100	3,100,300	45.8	47.9
	30年	6,805,500	3,063,000	3,343,300	45.0	49.1
	令和5年	7,235,400	3,235,200	3,538,800	44.7	48.9
全国	令和5年	55,665,000	33,875,500	19,461,700	60.9	35.0

注1) 「持ち家住宅率」は、「総数」に占める「持ち家」の割合を示す。

2) 「借家住宅率」は、「総数」に占める「借家」の割合を示す。

3) 「総数」には、住宅の所有の関係が「不詳」のものを含む。

図5 令和5年 住宅の所有の関係別居住世帯のある住宅数の割合



(4) 住宅の規模

専用住宅の「1住宅当たり居住室数」は3.16室、「1住宅当たり居住室の畳数」は24.57畳、「1住宅当たり延べ面積」は64.02㎡となっている。平成30年と比較すると、「1住宅当たり居住室数」は0.08室減少、「1住宅当たり居住室の畳数」は0.18畳減少、「1住宅当たり延べ面積」は1.16㎡減少している。

「1人当たり居住室の畳数」は12.49畳、「1室当たり人員」は0.62人となっている。平成30年と比較すると、「1人当たり居住室の畳数」は0.32畳増加、「1室当たり人員」は0.01人減少している。

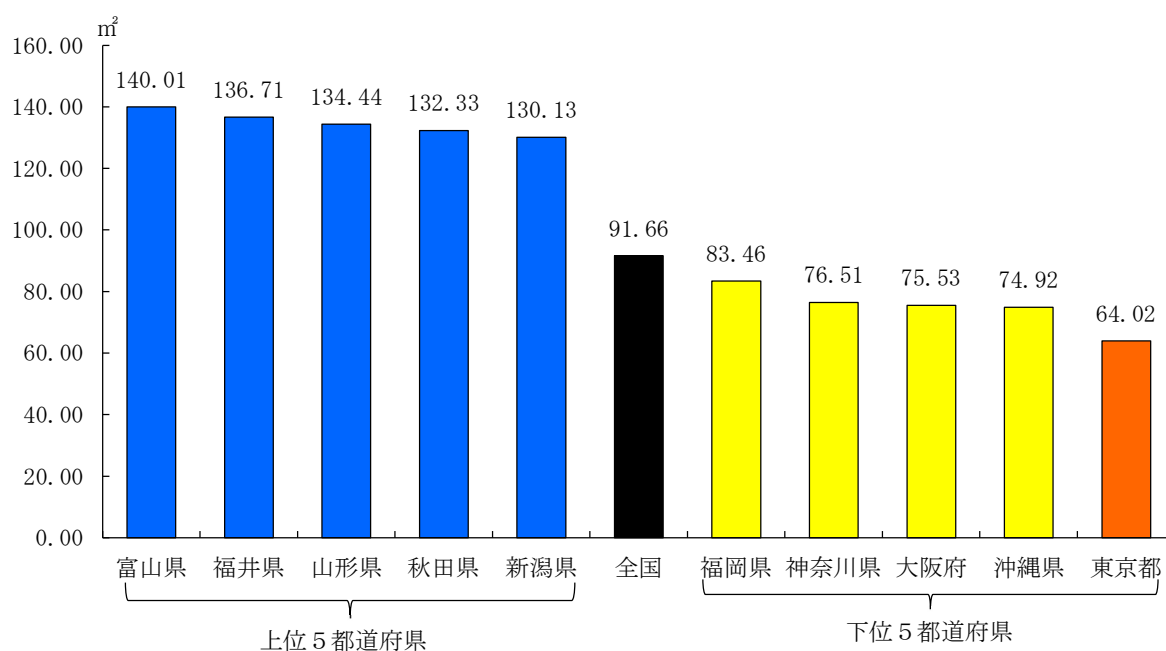
また、専用住宅の「1住宅当たり延べ面積」を都道府県別にみると、東京都は、全国で最も狭くなっている。(表6、図6)

**表6 専用住宅の1住宅当たり居住室数・居住室の畳数・延べ面積、
1人当たり居住室の畳数及び1室当たり人員**

年次	専用住宅				
	1住宅当たり 居住室数	1住宅当たり 居住室の畳数	1住宅当たり 延べ面積	1人当たり 居住室の畳数	1室当たり人員
	室	畳	㎡	畳	人
昭和53年	3.25	18.48	50.66	6.46	0.88
58年	3.38	19.75	54.24	7.20	0.81
63年	3.48	21.04	56.72	7.91	0.76
平成5年	3.45	21.56	58.95	8.61	0.73
10年	3.41	22.01	59.43	9.50	0.68
15年	3.45	23.15	62.54	10.42	0.64
20年	3.38	23.24	62.51	10.87	0.63
25年	3.33	23.98	63.54	11.68	0.62
30年	3.24	24.75	65.18	12.17	0.63
令和5年	3.16	24.57	64.02	12.49	0.62
平成30年～令和5年 増減数	△ 0.08	△ 0.18	△ 1.16	0.32	△ 0.01

注) 「専用住宅」とは、居住専用に建築された住宅を示す。

図6 令和5年 都道府県別専用住宅の1住宅当たり延べ面積（上位及び下位5都道府県）



(5) 設備の状況

ア 高齢者等のための設備

居住世帯のある住宅数を高齢者等のための設備状況別にみると、「高齢者等のための設備がある住宅数」は3,908,300戸で、その割合は54.0%となっている。平成30年と比較すると、「高齢者等のための設備がある住宅数」は751,100戸増加していて、その割合は7.6ポイント上昇している。

また、「高齢者（65歳以上の世帯員）がいる主世帯が居住する住宅数」のうち「高齢者等のための設備がある住宅数」は1,507,900戸で、その割合は64.6%となっている。平成30年と比較すると、「高齢者等のための設備がある住宅数」は183,300戸増加していて、その割合は5.0ポイント上昇している。高齢者等のための設備の項目をみると、「手すりがある」が52.1%で最も高く、次いで「またぎやすい高さの浴槽」が29.3%となっている。

(表7、図7)

表7 高齢者等のための設備状況別住宅数（総数及び高齢者がいる主世帯が居住する住宅数）

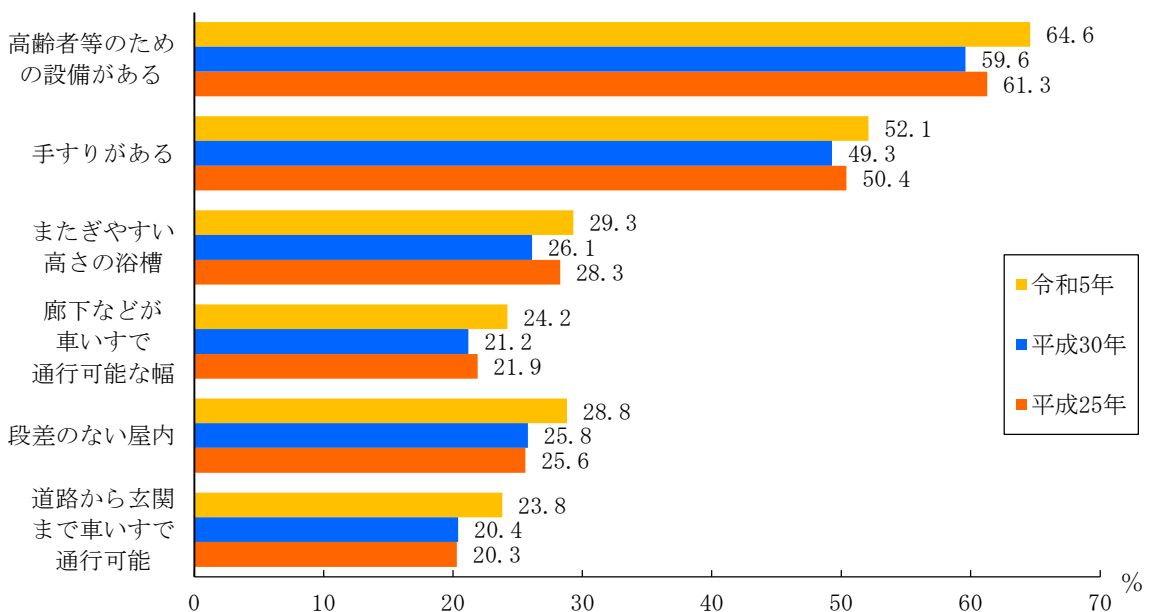
(単位：戸、%)														
高齢者等のための 設備状況									全国					
	平成25年				平成30年				令和5年					
	住宅数	設備がある割合	高齢者がいる主世帯が居住する住宅数	設備がある割合	住宅数	設備がある割合	高齢者がいる主世帯が居住する住宅数	設備がある割合	住宅数	設備がある割合	高齢者がいる主世帯が居住する住宅数	設備がある割合	住宅数	設備がある割合
総数	6,472,600	—	2,047,700	—	6,805,500	—	2,223,800	—	7,235,400	—	2,335,300	—	55,665,000	—
高齢者等のための設備がある	3,042,300	47.0	1,255,700	61.3	3,157,200	46.4	1,324,600	59.6	3,908,300	54.0	1,507,900	64.6	31,154,500	56.0
手すりがある	2,255,600	34.8	1,032,000	50.4	2,369,600	34.8	1,096,700	49.3	2,675,900	37.0	1,217,000	52.1	24,499,800	44.0
またぎやすい高さの浴槽	1,305,200	20.2	578,800	28.3	1,225,900	18.0	581,500	26.1	1,462,700	20.2	683,800	29.3	11,415,500	20.5
廊下などが車いすで通行可能な幅	1,106,100	17.1	448,600	21.9	1,084,700	15.9	471,300	21.2	1,283,300	17.7	564,300	24.2	9,347,800	16.8
段差のない屋内	1,505,000	23.3	523,800	25.6	1,509,900	22.2	573,700	25.8	1,736,300	24.0	672,900	28.8	12,419,800	22.3
道路から玄関まで車いすで通行可能	1,112,100	17.2	415,900	20.3	1,127,000	16.6	454,600	20.4	1,359,300	18.8	555,200	23.8	7,477,600	13.4

注1) 「高齢者」とは、「65歳以上の世帯員」のことである。

注2) 設備の内訳の合計は、複数回答であるため、「高齢者等のための設備がある」と一致しない。

注3) 「平成25年住宅・土地統計調査 東京都の概要」における「65歳以上の世帯員がいる住宅数」と、本表中の「高齢者がいる主世帯が居住する住宅数」とは、集計対象が異なるため、数値は一致しない。

図7 高齢者がいる主世帯が居住する住宅の高齢者等のための設備状況別割合



注) 「高齢者」は、「65歳以上の世帯員」のことである。

イ 省エネルギー設備等

居住世帯のある住宅数を省エネルギー設備等別にみると、「太陽熱を利用した温水機器等あり」は53,900戸、「太陽光を利用した発電機器あり」は129,000戸、「二重サッシ又は複層ガラスの窓あり」は1,737,600戸となっている。

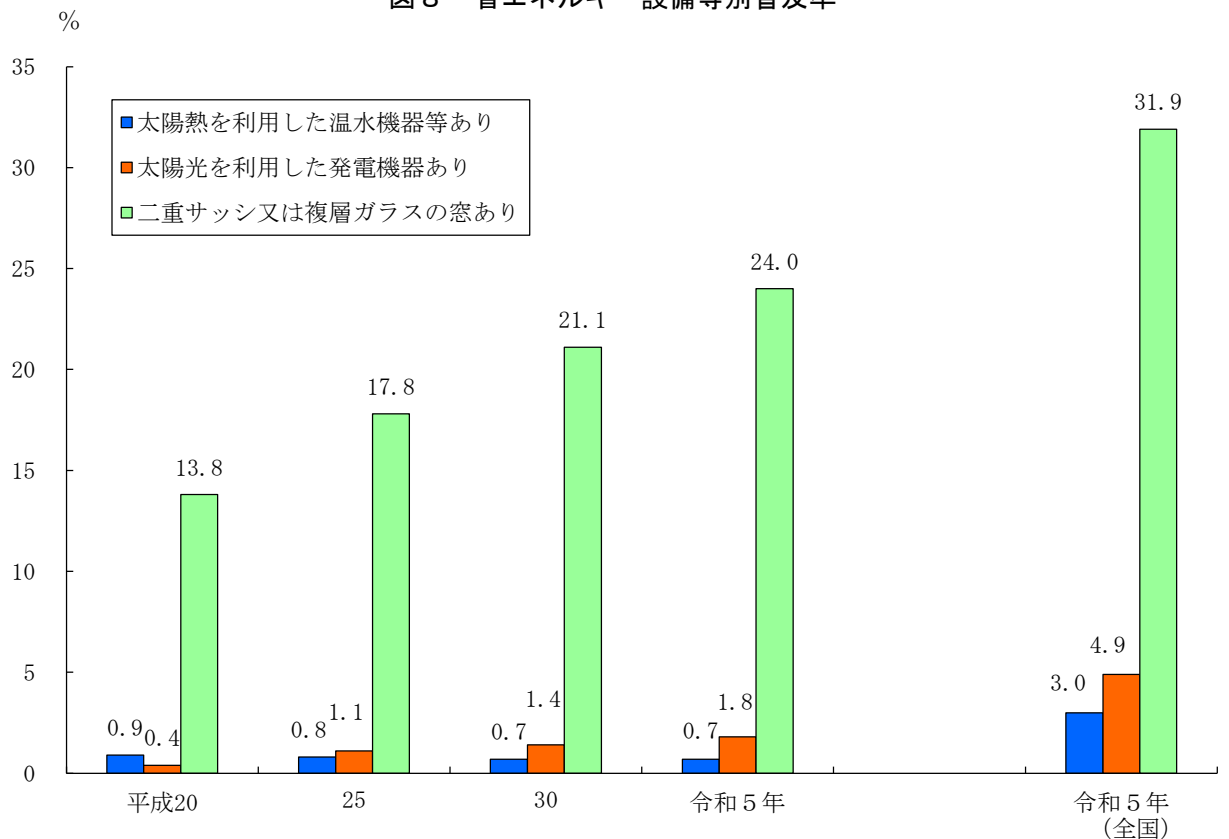
平成30年と比較すると、「太陽熱を利用した温水機器等あり」は5,400戸（11.1％）増加、「太陽光を利用した発電機器あり」は36,600戸（39.6％）増加、「二重サッシ又は複層ガラスの窓あり」は303,700戸（21.2％）増加となっている。全国と比較すると、東京都はいずれの省エネルギー設備等も普及率が低い状況となっている。（表8、図8）

表8 省エネルギー設備等別居住世帯のある住宅数

地域	年次	居住世帯 のある 住宅総数 A	太陽熱を 利用した 温水機器等あり B		太陽光を 利用した 発電機器あり C		二重サッシ 又は複層 ガラスの窓あり D	
			普及率 B/A		普及率 C/A		普及率 D/A	
東京都	平成20年	5,939,900	51,500	0.9	22,000	0.4	820,200	13.8
	25年	6,472,600	51,700	0.8	72,700	1.1	1,150,500	17.8
	30年	6,805,500	48,500	0.7	92,400	1.4	1,433,900	21.1
	令和5年	7,235,400	53,900	0.7	129,000	1.8	1,737,600	24.0
	平成30年～令和5年 増減数	429,900	5,400	—	36,600	—	303,700	—
	平成30年～令和5年 増減率	6.3	11.1	—	39.6	—	21.2	—
全国	令和5年	55,665,000	1,694,300	3.0	2,699,900	4.9	17,761,600	31.9

注) 「二重サッシ又は複層ガラスの窓あり」という表章区分は存在しないため、「二重サッシ又は複層ガラスの窓がすべての窓にある」と「二重サッシ又は複層ガラスの窓が一部の窓にある」の2つの区分の集計値を合算した。

図8 省エネルギー設備等別普及率



ウ 耐震診断・耐震改修工事

「平成31年以降に耐震診断をした持ち家」は661,700戸で、「持ち家総数」の20.5%となっている。「耐震診断をした割合」を都道府県別にみると、東京都は全国で最も高くなっている。全国と比較すると、全国の「耐震診断をした割合」は12.0%となっており、東京都は8.5ポイント高くなっている。

また、「平成31年以降に耐震改修工事をした持ち家」は48,400戸で、「持ち家総数」の1.5%となっている。建築時期別の持ち家数に占める「耐震改修工事をした割合」をみると、「令和3年～令和5年9月」が3.9%と最も高く、次いで「昭和45年以前」が3.1%、「昭和46年～55年」が2.5%となっている。全国においても「令和3年～令和5年9月」が5.2%と最も高くなっている。全国と比較すると、東京都は「持ち家全体」で0.4ポイント、建築時期が「令和3年～令和5年9月」の持ち家では1.3ポイントそれぞれ低くなっている。

(表9、表10、図9、図10)

表9 令和5年 都道府県別平成31年以降に耐震診断をした持ち家数の割合
(上位5都道府県)

順位	都道府県	持ち家総数 A	耐震診断を した B	(単位：戸、%)	
				割合 B/A	耐震診断を していない
1	東京都	3,235,200	661,700	20.5	2,573,500
2	宮城県	590,100	99,100	16.8	490,900
3	神奈川県	2,507,900	380,200	15.2	2,127,700
4	愛知県	1,913,500	276,600	14.5	1,636,900
5	静岡県	989,600	142,000	14.3	847,700
	全国	33,875,500	4,067,900	12.0	29,807,600

図9 令和5年 都道府県別平成31年以降に耐震診断をした持ち家数の割合
(上位5都道府県)

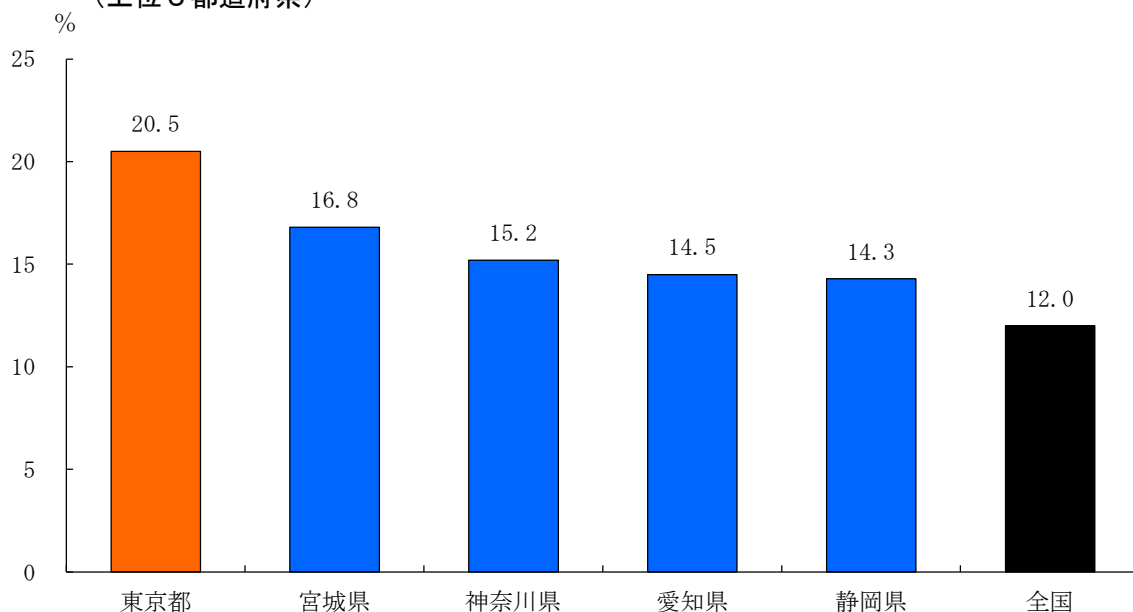
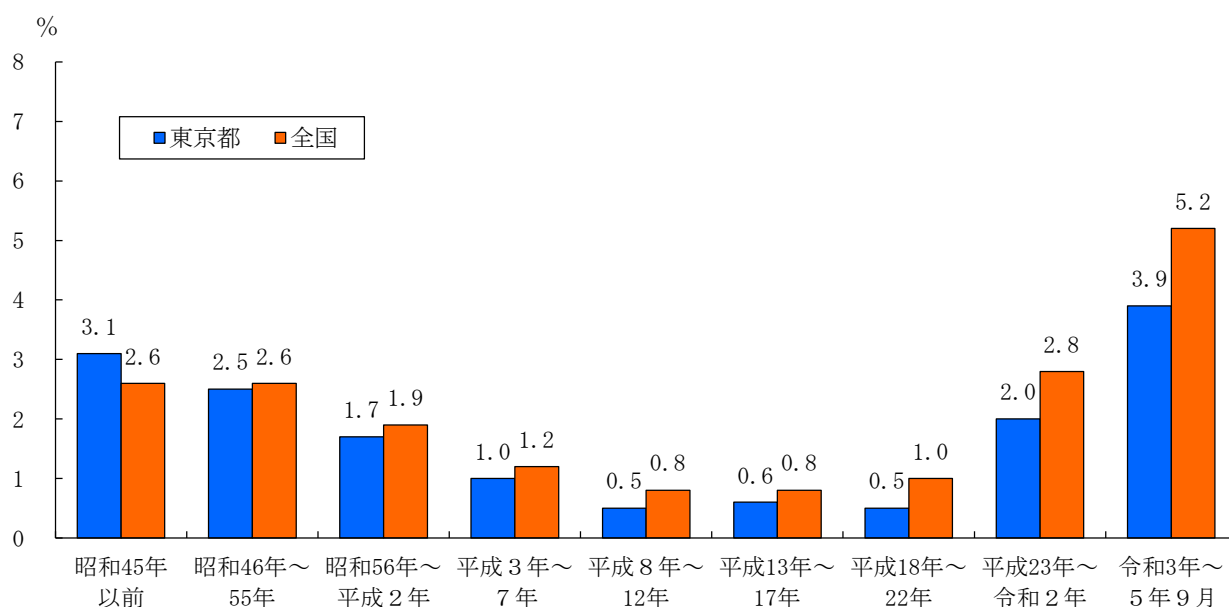


表10 令和5年 建築時期別平成31年以降における持ち家の耐震改修工事の状況

(単位：戸、%)

建築時期	東京都				全国			
	持ち家総数 A	耐震改修工事を した B	割合 B/A	耐震改修工事を していない	持ち家総数 C	耐震改修工事を した D	割合 D/C	耐震改修工事を していない
総数	3,235,200	48,400	1.5	3,186,700	33,875,500	636,700	1.9	33,238,900
昭和45年以前	187,500	5,900	3.1	181,600	3,052,000	80,800	2.6	2,971,200
昭和46年～55年	426,900	10,600	2.5	416,300	5,155,900	135,600	2.6	5,020,300
昭和56年～平成2年	471,900	7,800	1.7	464,100	5,564,800	106,800	1.9	5,458,000
平成3年～7年	588,700	5,800	1.0	583,000	6,502,500	76,800	1.2	6,425,700
平成8年～12年	405,700	2,100	0.5	403,600	3,244,400	26,000	0.8	3,218,400
平成13年～17年	325,300	1,900	0.6	323,400	2,832,000	24,000	0.8	2,808,000
平成18年～22年	342,600	1,700	0.5	340,900	2,742,000	26,700	1.0	2,715,300
平成23年～令和2年	311,400	6,300	2.0	305,100	2,979,200	83,000	2.8	2,896,200
令和3年～5年9月	124,000	4,800	3.9	119,200	1,228,500	63,300	5.2	1,165,200

図10 令和5年 建築時期別平成31年以降に耐震改修工事をした持ち家数の割合



エ 共同住宅の設備

居住世帯のある住宅のうち、「共同住宅」は5,180,700戸となっている。そのうち「エレベーターあり」は3,049,900戸、「オートロックあり」は2,565,300戸となっている。

また、「共同住宅」に占める割合をみると、「エレベーターあり」は58.9%、「オートロックあり」は49.5%となっていて、いずれも調査開始時点から上昇を続けている。平成30年と比較すると、「エレベーターあり」の占める割合は4.1ポイント上昇、「オートロックあり」の占める割合は6.1ポイント上昇している。全国と比較すると、東京都はどちらも全国より高くなっている。
(表11、図11)

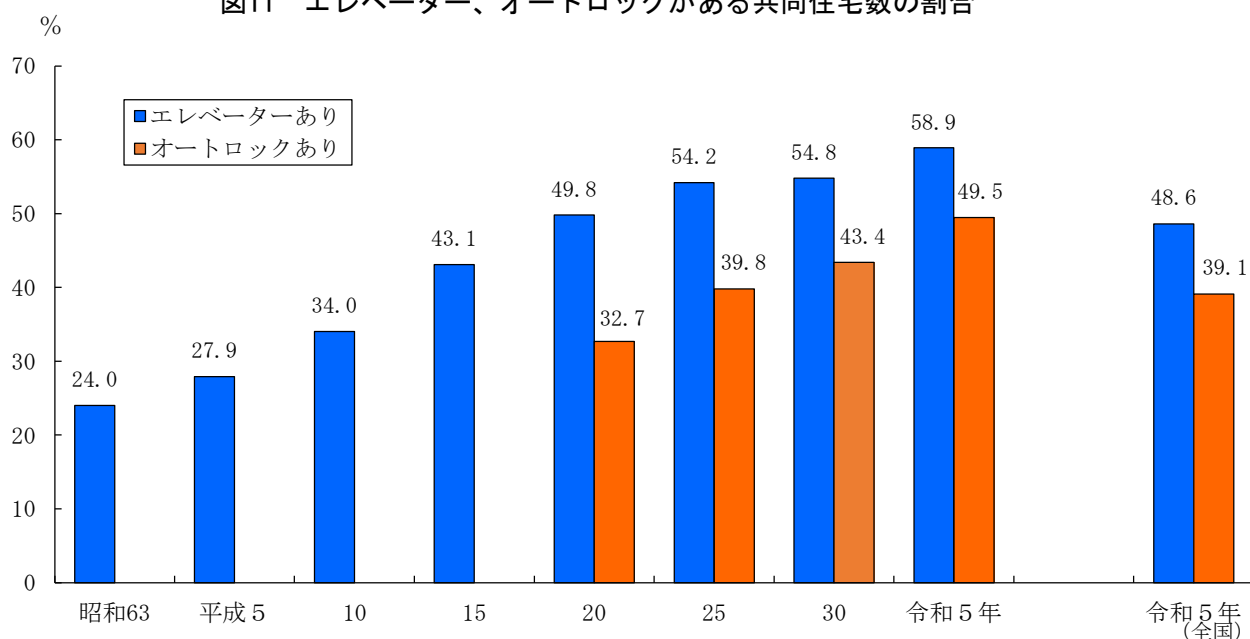
表11 エレベーター、オートロックがある共同住宅数

(単位：戸、%)

地域	年次	共同住宅 総数 A	エレベーター あり B	B/A	オートロック あり C	C/A
東京都	昭和63年	2,647,000	636,500	24.0	—	—
	平成5年	3,044,000	848,900	27.9	—	—
	10年	3,289,200	1,119,000	34.0	—	—
	15年	3,697,000	1,593,400	43.1	—	—
	20年	4,134,900	2,061,200	49.8	1,352,800	32.7
	25年	4,529,700	2,457,300	54.2	1,804,700	39.8
	30年	4,839,900	2,650,500	54.8	2,098,600	43.4
	令和5年	5,180,700	3,049,900	58.9	2,565,300	49.5
全国	令和5年	24,968,200	12,139,700	48.6	9,759,100	39.1

注) 「エレベーターの有無」は昭和63年調査から、「オートロック式か否かの別」は平成20年調査から、それぞれ調査項目となった。

図11 エレベーター、オートロックがある共同住宅数の割合



3 世帯の居住状況

(1) 通勤時間

「家計主（家計を主に支える者）が雇用者である主世帯数」を家計主の通勤時間別の構成比でみると、東京都では、通勤を要する「30～45分未満」、「45分～1時間未満」、「1時間～1時間30分未満」、「1時間30分～2時間未満」の各区分で全国の構成比より数値が大きい。なかでも、「45分～1時間未満」における東京都の構成比は24.5%、全国の構成比は14.1%であり、構成比の差が最も大きくなっている。

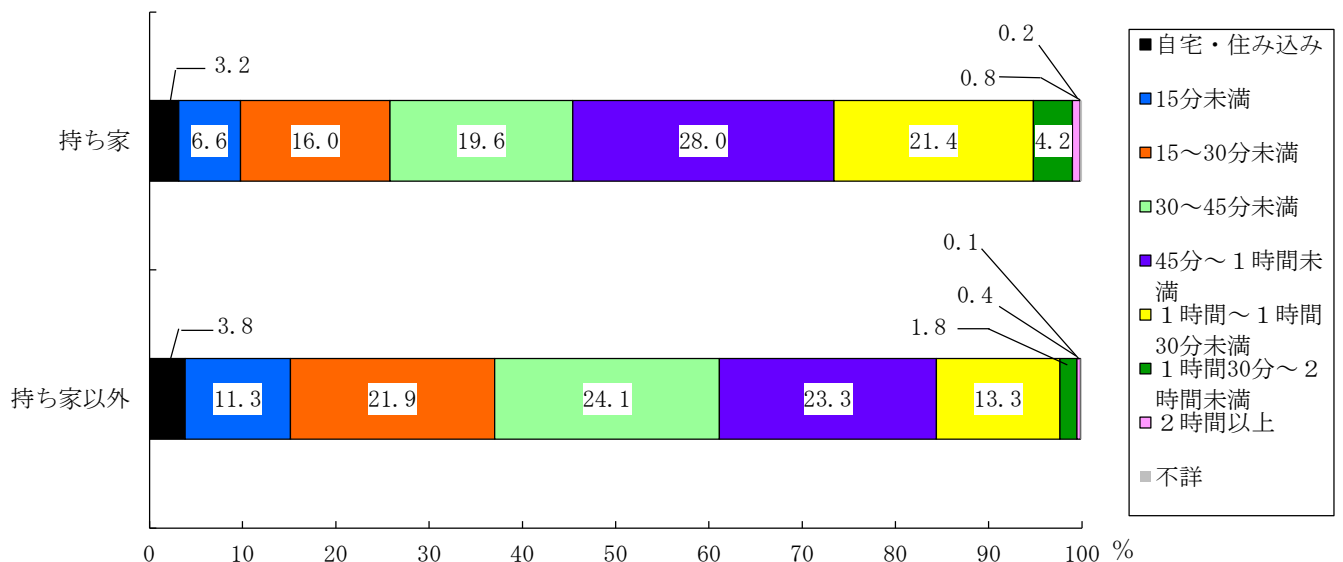
また、通勤を要さない「自宅・住み込み」の構成比は、東京都における構成比の方が全国における構成比より1.6ポイント大きくなっている。（表12、図12）

表12 住宅の所有の関係、家計主の通勤時間別家計主が雇用者である主世帯数

(単位：世帯、％)

家計主の通勤時間	東京都						全国	
	令和 5 年						令和 5 年	
	主世帯数	構成比	住宅の所有の関係				主世帯数	構成比
			持ち家		持ち家以外			
			主世帯数	構成比	主世帯数	構成比		
総数	853,300	100.0	215,000	100.0	638,300	100.0	6,406,800	100.0
自宅・住み込み	31,300	3.7	6,800	3.2	24,500	3.8	132,000	2.1
15分未満	86,300	10.1	14,200	6.6	72,000	11.3	1,522,500	23.8
15～30分未満	174,400	20.4	34,500	16.0	139,900	21.9	1,917,400	29.9
30～45分未満	195,700	22.9	42,100	19.6	153,700	24.1	1,070,100	16.7
45分～1時間未満	208,800	24.5	60,200	28.0	148,500	23.3	903,100	14.1
1時間～1時間30分未満	130,700	15.3	46,000	21.4	84,700	13.3	673,800	10.5
1時間30分～2時間未満	20,700	2.4	9,000	4.2	11,600	1.8	136,800	2.1
2時間以上	4,200	0.5	1,800	0.8	2,400	0.4	40,700	0.6
不詳	1,200	0.2	400	0.2	800	0.1	10,400	0.2

図12 令和5年 住宅の所有の関係別家計主が雇用者である主世帯数の家計主の通勤時間別構成比



(2) 借家の家賃

専用住宅の借家1畳当たりの家賃は5,692円となっている。昭和58年の2,902円と比較すると、約2倍となっている。

専用住宅の所有の関係別にみると、「民営借家の非木造」が6,687円と最も高く、次いで「民営借家の木造」が5,278円となっている。

また、全国と比較すると、全国の借家1畳当たりの家賃は3,393円で、東京都は全国の約1.7倍となっており、専用住宅の所有の関係別すべてで全国を上回っている。(表13、図13)

表13 専用住宅の所有の関係別借家1畳当たり家賃

(単位：円)

地 域	年 次	専用住宅									給与住宅
		総 数	公営の借家	都市再生機構 (UR)・ 公社の借家	民営借家						
					木 造		非木造		設備専用		
東京都	昭和58年	2,902	1,067	2,133	—	3,561	3,471	—	4,777	3,750	662
	63年	3,717	1,291	2,586	—	4,277	4,016	5,591	—	—	897
	平成5年	4,724	1,566	3,470	—	5,461	4,729	6,876	—	—	1,484
	10年	4,869	1,663	3,920	—	5,528	5,048	6,456	—	—	1,498
	15年	4,819	1,643	4,376	5,312	—	—	6,202	—	—	1,708
	20年	5,178	1,609	4,574	5,365	—	—	6,543	—	—	2,140
	25年	5,018	1,482	4,493	4,931	—	—	6,102	—	—	2,478
	30年	5,128	1,534	4,578	4,701	—	—	6,117	—	—	2,757
	令和5年	5,692	1,596	4,610	5,278	—	—	6,687	—	—	3,470
全国	令和5年	3,393	1,246	3,633	2,916	—	—	4,151	—	—	2,071

注1) 「都市再生機構 (UR)・公社の借家」は、平成15年まで「公団・公社の借家」として表章。

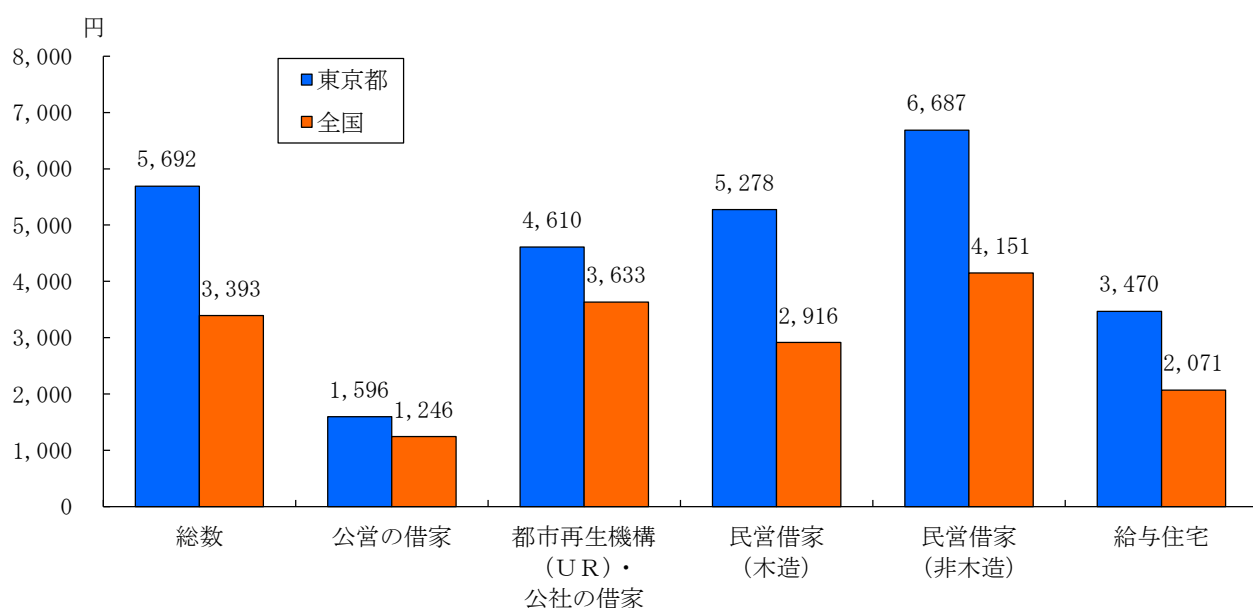
2) 「民営借家」の木造は、平成10年までは設備専用、設備共用に分けて表章。

「民営借家」の非木造は、昭和58年までは設備専用、設備共用に分けて表章。

3) 「設備専用」とは、台所及び便所の両方が専用の場合である。

「設備共用」とは、台所及び便所のうち、いずれか一方あるいは両方が共有の場合である。

図13 令和5年 専用住宅の所有の関係別借家1畳当たり家賃



4 居住面積水準の状況

居住面積水準以上の主世帯数の割合をみると、「最低居住面積水準（注1）以上」は総数で82.2%、「誘導居住面積水準（注2）以上」は総数で41.4%となっている。居住面積水準以上の主世帯数の割合を住宅の所有の関係別にみると、「最低居住面積水準以上」、「誘導居住面積水準以上」とも「持ち家」が「借家」を上回っている。

全国と比較すると、全国では「最低居住面積水準以上」は総数で89.6%、「誘導居住面積水準以上」は総数で58.0%となっており、東京都はどちらも全国より低くなっている。

（表14、図14）

（注1）「最低居住面積水準」は、世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。
（注2）「誘導居住面積水準」は、世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準。

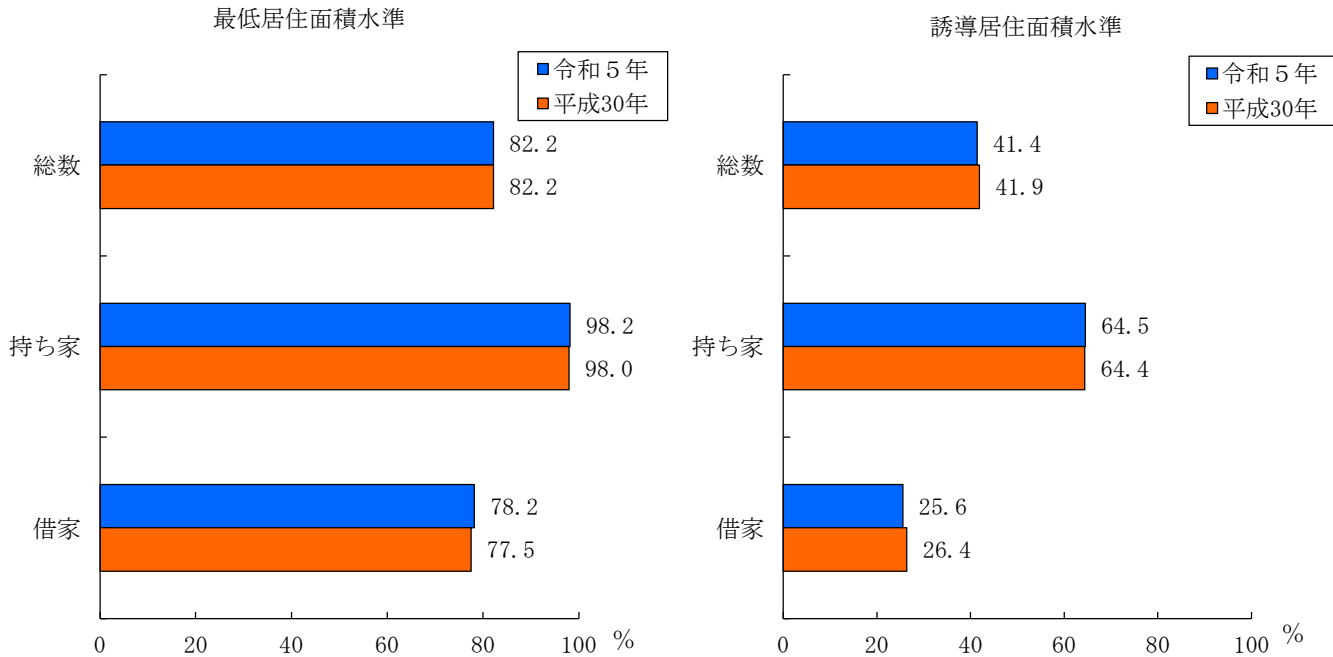
（総務省統計局 令和5年住宅土地統計調査 調査の結果 用語の解説 世帯
<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2023/pdf/yougo.pdf>）

表14 住宅の所有の関係別居住面積水準以上の主世帯数

住宅の所有の 関係	東京都						全国		
	令和5年			平成30年			令和5年		
	主世帯総数	最低居住面積 水準以上	誘導居住面積 水準以上	主世帯総数	最低居住面積 水準以上	誘導居住面積 水準以上	主世帯総数	最低居住面積 水準以上	誘導居住面積 水準以上
総数	7,235,400	5,945,000	2,994,100	6,805,500	5,592,900	2,854,500	55,665,000	49,850,000	32,308,000
持ち家	3,235,200	3,178,000	2,087,000	3,063,000	3,002,500	1,971,400	33,875,500	33,555,000	25,623,000
借家	3,538,800	2,767,000	907,100	3,343,300	2,590,400	883,100	19,461,700	16,295,000	6,685,000
割合									
総数	—	82.2	41.4	—	82.2	41.9	—	89.6	58.0
持ち家	—	98.2	64.5	—	98.0	64.4	—	99.1	75.6
借家	—	78.2	25.6	—	77.5	26.4	—	83.7	34.3

注）「割合」は、住宅の所有の関係別主世帯総数に占める最低（又は誘導）居住面積水準以上の主世帯数を示す。

図14 住宅の所有の関係別居住面積水準以上の主世帯数の割合



5 住宅・土地の所有状況

本項で使用する数値は、調査票乙のみを用いて集計している。また、「現住居を所有している」とは、住居の敷地に係る不動産の登記簿上の名義（共有名義を含む。）が、当該住居に居住する世帯員（世帯主を含む。）となっている場合をいう。したがって、本項の「現住居を所有している主世帯数」は、これまでの項にある「持ち家数」とは異なる。

（１）住宅

「現住居を所有している」主世帯は 1,935,000 世帯である。

また、家計主（家計を主に支える者）の年齢階級別の「現住居の所有率」をみると、「25～29歳」が最も低く、「70～74歳」及び「85歳以上」が最も高くなっている。

（表15、図15）

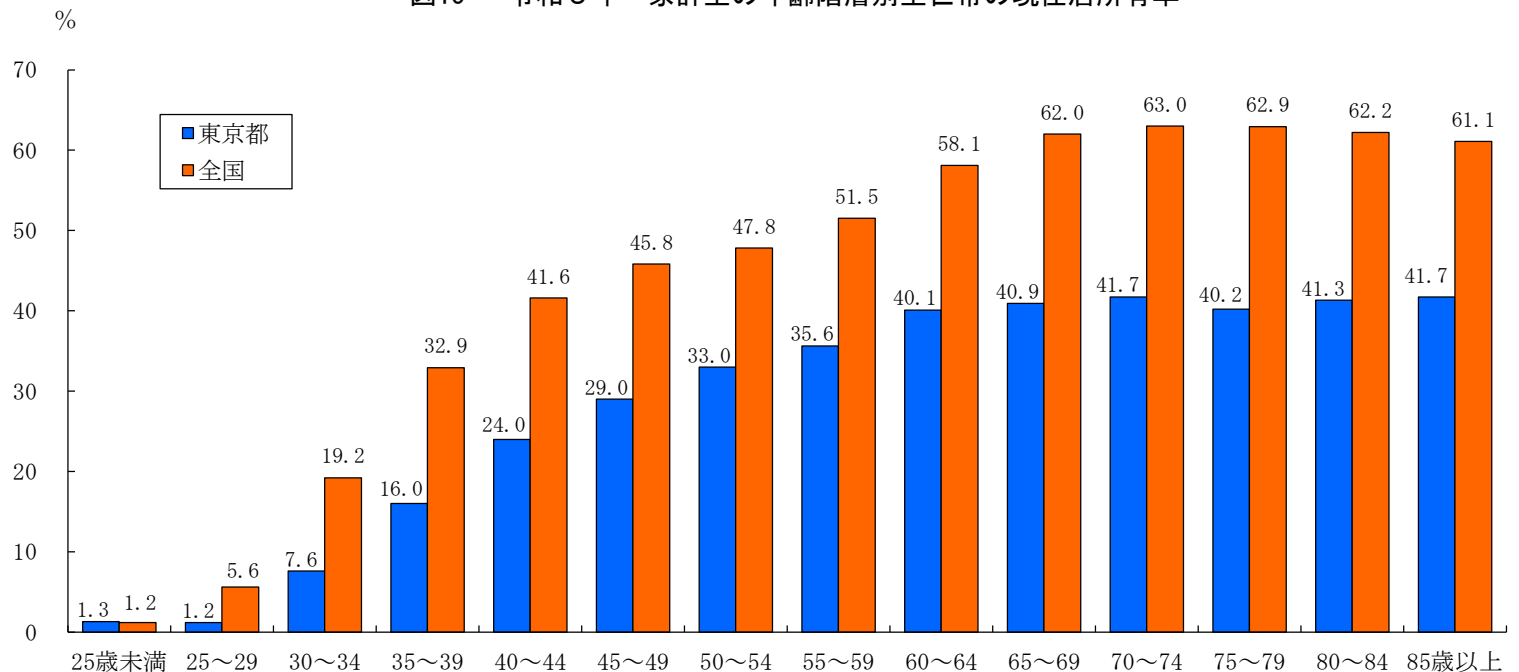
表15 家計主の年齢階級別現住居を所有している主世帯数

（単位：世帯、％）

家計主の 年齢	東京都			全国		
	令和 5 年			令和 5 年		
	主世帯 総数	現住居を所有し ている	所有率	主世帯 総数	現住居を所 有している	所有率
総数	7,293,000	1,935,000	26.5	55,644,000	25,486,000	45.8
25歳未満	316,000	4,000	1.3	1,826,000	21,000	1.2
25～29歳	489,000	6,000	1.2	2,444,000	136,000	5.6
30～34歳	486,000	37,000	7.6	2,591,000	497,000	19.2
35～39歳	463,000	74,000	16.0	2,984,000	981,000	32.9
40～44歳	496,000	119,000	24.0	3,415,000	1,420,000	41.6
45～49歳	576,000	167,000	29.0	4,292,000	1,965,000	45.8
50～54歳	648,000	214,000	33.0	4,920,000	2,353,000	47.8
55～59歳	598,000	213,000	35.6	4,686,000	2,412,000	51.5
60～64歳	511,000	205,000	40.1	4,482,000	2,602,000	58.1
65～69歳	469,000	192,000	40.9	4,559,000	2,825,000	62.0
70～74歳	537,000	224,000	41.7	5,431,000	3,422,000	63.0
75～79歳	468,000	188,000	40.2	4,583,000	2,881,000	62.9
80～84歳	358,000	148,000	41.3	3,379,000	2,101,000	62.2
85歳以上	319,000	133,000	41.7	2,888,000	1,765,000	61.1

注）「所有率」は、各年齢階級別主世帯総数に占める「現住居を所有している」主世帯総数の割合を示す。

図15 令和 5 年 家計主の年齢階層別主世帯の現住居所有率



(2) 土地

「現住居の敷地を所有している」主世帯は2,004,000世帯となっている。

また、家計主（家計を主に支える者）の年齢階級別の「現住居の敷地の所有率」をみると、「25歳未満」が最も低く、「80～84歳」が最も高くなっている。

(表16、図16)

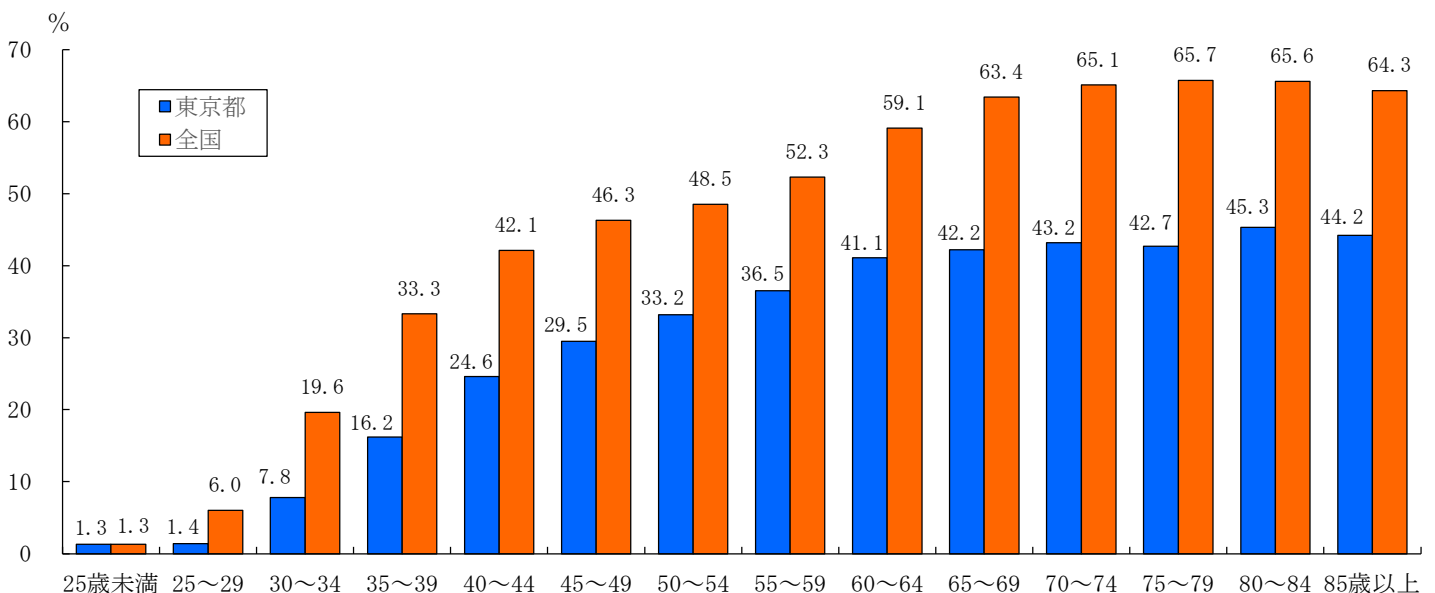
表16 家計主の年齢階級別現住居の敷地を所有している主世帯数

(単位：世帯、%)

家計主の 年齢	東京都			全国		
	令和 5 年			令和 5 年		
	主世帯 総数	現住居の 敷地を所有 している		主世帯 総数	現住居の 敷地を所有 している	
		所有率			所有率	
総数	7, 293, 000	2, 004, 000	27. 5	55, 644, 000	26, 213, 000	47. 1
25歳未満	316, 000	4, 000	1. 3	1, 826, 000	24, 000	1. 3
25～29歳	489, 000	7, 000	1. 4	2, 444, 000	146, 000	6. 0
30～34歳	486, 000	38, 000	7. 8	2, 591, 000	507, 000	19. 6
35～39歳	463, 000	75, 000	16. 2	2, 984, 000	995, 000	33. 3
40～44歳	496, 000	122, 000	24. 6	3, 415, 000	1, 439, 000	42. 1
45～49歳	576, 000	170, 000	29. 5	4, 292, 000	1, 989, 000	46. 3
50～54歳	648, 000	215, 000	33. 2	4, 920, 000	2, 384, 000	48. 5
55～59歳	598, 000	218, 000	36. 5	4, 686, 000	2, 452, 000	52. 3
60～64歳	511, 000	210, 000	41. 1	4, 482, 000	2, 648, 000	59. 1
65～69歳	469, 000	198, 000	42. 2	4, 559, 000	2, 889, 000	63. 4
70～74歳	537, 000	232, 000	43. 2	5, 431, 000	3, 535, 000	65. 1
75～79歳	468, 000	200, 000	42. 7	4, 583, 000	3, 010, 000	65. 7
80～84歳	358, 000	162, 000	45. 3	3, 379, 000	2, 217, 000	65. 6
85歳以上	319, 000	141, 000	44. 2	2, 888, 000	1, 856, 000	64. 3

注) 「所有率」は、各年齢階級別主世帯総数に占める「現住居の敷地を所有している」主世帯総数の割合を示す。

図16 令和5年 家計主の年齢階級別主世帯の現住居の敷地所有率



付表 都道府県別の主な指標（2023年）

都道府県	総住宅数（1000戸） ¹⁾			空き家				居住世帯のある住宅							
	2023年	（参考） 2018年	2018年～ 2023年 の増減率	空き家数 (1000戸)	空き家率 (%)	賃貸・売却 用及び二次 的住宅を除く 空き家数 (1000戸)	空き家率 (%)	総数	建て方				所有の関係		
									うち 一戸建 (1000戸)	割合 (%)	うち 共同住宅 (1000戸)	割合 (%)	うち 持ち家 (1000戸)	割合 (%)	
全 国	65,047	62,407	4.2	9,002	13.8	3,856	5.9	55,665	29,319	52.7	24,968	44.9	33,876	60.9	
北 海 道	2,889	2,807	2.9	452	15.6	163	5.6	2,423	1,258	51.9	1,082	44.6	1,381	57.0	
青 森 県	590	592	-0.4	99	16.7	55	9.3	489	368	75.3	103	21.0	349	71.4	
岩 手 県	579	579	0.0	100	17.3	54	9.3	477	344	72.2	119	24.9	335	70.3	
宮 城 県	1,129	1,089	3.7	140	12.4	52	4.6	984	543	55.2	422	42.9	590	60.0	
秋 田 県	441	446	-1.1	70	15.8	44	10.0	369	293	79.4	69	18.6	285	77.1	
山 形 県	455	449	1.4	62	13.5	36	7.9	392	298	76.1	88	22.4	294	75.0	
福 島 県	863	861	0.2	131	15.2	63	7.3	727	513	70.6	196	27.0	497	68.3	
茨 城 県	1,391	1,329	4.7	196	14.1	93	6.7	1,187	832	70.1	328	27.6	824	69.4	
栃 木 県	971	927	4.8	164	16.9	64	6.6	802	571	71.2	213	26.5	555	69.1	
群 馬 県	967	949	1.9	161	16.7	73	7.6	802	589	73.5	197	24.6	570	71.1	
埼 玉 県	3,555	3,385	5.0	330	9.3	136	3.8	3,205	1,730	54.0	1,408	43.9	2,087	65.1	
千 葉 県	3,191	3,030	5.3	394	12.3	159	5.0	2,782	1,463	52.6	1,268	45.6	1,800	64.7	
東 京 都	8,201	7,672	6.9	897	10.9	214	2.6	7,235	1,901	26.3	5,181	71.6	3,235	44.7	
神 奈 川 県	4,765	4,504	5.8	467	9.8	151	3.2	4,272	1,740	40.7	2,434	57.0	2,508	58.7	
新 潟 県	1,015	995	2.1	155	15.3	78	7.6	852	629	73.9	207	24.3	630	74.0	
富 山 県	474	453	4.7	70	14.7	40	8.4	402	297	74.0	95	23.6	301	74.9	
石 川 県	554	536	3.4	86	15.6	41	7.3	464	319	68.7	136	29.2	315	67.8	
福 井 県	341	325	4.9	53	15.6	29	8.5	287	214	74.7	65	22.5	211	73.5	
山 梨 県	427	422	1.2	87	20.4	37	8.7	337	242	71.9	88	26.2	231	68.6	
長 野 県	1,040	1,008	3.1	209	20.1	92	8.9	825	605	73.4	197	23.9	592	71.7	
岐 阜 県	924	894	3.4	148	16.1	74	8.1	770	571	74.2	181	23.5	568	73.7	
静 岡 県	1,774	1,715	3.5	296	16.7	105	5.9	1,468	964	65.7	474	32.3	990	67.4	
愛 知 県	3,665	3,482	5.3	433	11.8	156	4.3	3,211	1,638	51.0	1,468	45.7	1,914	59.6	
三 重 県	874	854	2.3	143	16.3	83	9.5	727	526	72.4	188	25.8	526	72.3	
滋 賀 県	664	626	6.1	82	12.3	49	7.3	579	383	66.1	182	31.5	410	70.9	
京 都 府	1,372	1,338	2.5	180	13.1	85	6.2	1,183	635	53.7	523	44.2	718	60.7	
大 阪 府	4,929	4,680	5.3	702	14.2	227	4.6	4,197	1,672	39.8	2,408	57.4	2,286	54.5	
兵 庫 県	2,798	2,681	4.4	387	13.8	173	6.2	2,397	1,190	49.6	1,144	47.7	1,545	64.4	
奈 良 県	640	618	3.5	94	14.6	50	7.7	543	366	67.5	165	30.5	397	73.2	
和 歌 山 県	496	485	2.1	105	21.2	60	12.1	387	288	74.5	86	22.3	285	73.8	
鳥 取 県	262	257	2.2	41	15.7	25	9.7	220	158	71.8	57	25.9	153	69.6	
島 根 県	320	314	1.9	55	17.0	36	11.3	264	186	70.6	70	26.6	184	69.6	
岡 山 県	955	916	4.3	157	16.5	83	8.6	794	523	65.9	252	31.7	521	65.6	
広 島 県	1,466	1,431	2.4	231	15.8	115	7.8	1,228	677	55.1	521	42.4	761	61.9	
山 口 県	726	720	0.9	141	19.4	81	11.1	583	388	66.6	169	29.0	391	67.0	
徳 島 県	389	381	2.2	83	21.3	48	12.2	303	211	69.4	83	27.4	206	68.1	
香 川 県	493	488	1.0	92	18.6	48	9.7	399	265	66.5	116	29.2	277	69.4	
愛 媛 県	737	714	3.1	146	19.8	90	12.2	586	387	65.9	179	30.6	381	65.0	
高 知 県	388	392	-0.9	79	20.3	50	12.9	307	210	68.2	90	29.2	203	66.0	
福 岡 県	2,703	2,581	4.7	335	12.4	126	4.6	2,352	1,008	42.8	1,289	54.8	1,239	52.7	
佐 賀 県	368	352	4.5	53	14.5	28	7.7	312	214	68.6	90	28.8	212	67.9	
長 崎 県	655	660	-0.7	113	17.3	65	9.9	538	345	64.1	177	32.9	348	64.7	
熊 本 県	851	814	4.6	127	14.9	65	7.6	718	449	62.5	244	34.0	451	62.9	
大 分 県	603	582	3.7	116	19.1	58	9.6	486	296	60.9	182	37.5	303	62.3	
宮 崎 県	557	546	1.9	91	16.3	55	9.9	463	317	68.4	130	28.0	304	65.7	
鹿 児 島 県	900	879	2.3	184	20.5	122	13.6	711	470	66.1	226	31.7	450	63.3	
沖 縄 県	699	653	7.2	65	9.4	28	4.0	627	235	37.4	382	60.9	267	42.6	

1) 居住世帯なしの住宅を含む。

出典：「令和5年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計（確報集計） 結果の概要 参考『都道府県別の主な指標』」

（令和5年9月25日総務省統計局公表）