

結果の概説

1 住宅・世帯の概況

平成 20 年 10 月 1 日現在における東京都の総住宅数は 678 万戸、総世帯数は 598 万世帯となっている。平成 15 年と比較すると、総住宅数は 59 万戸 (9.6%) 増加、総世帯数は 50 万世帯 (9.1%) 増加している。

一方、世帯当たりの人員は昭和 33 年の 4.40 人から減少傾向にあり、平成 20 年は 2.12 人となっている。(表 1、図 1)

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—東京都
(昭和 33 年～平成 20 年)

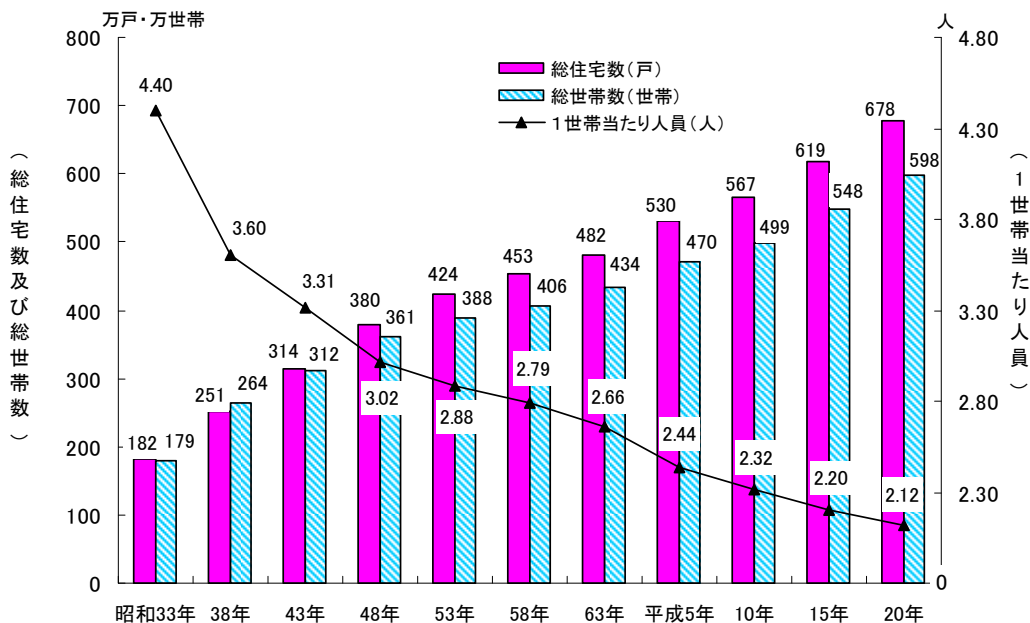
(単位: 戸、世帯、人)					
年次	総住宅数	総世帯数	世帯人員	1世帯当たり住宅数	1世帯当たり人員
昭和33年	1 824 000	1 792 000	7 879 000	1.02	4.40
昭和38年	2 514 000	2 642 000	9 515 000	0.95	3.60
昭和43年	3 139 400	3 116 100	10 324 700	1.01	3.31
昭和48年	3 795 600	3 605 700	10 886 300	1.05	3.02
昭和53年	4 239 200	3 877 700	11 186 400	1.09	2.88
昭和58年	4 528 200	4 064 900	11 330 300	1.11	2.79
昭和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
平成10年	5 669 500	4 994 400	11 580 100	1.14	2.32
平成15年	6 186 000	5 480 000	12 077 900	1.13	2.20
平成20年	6 780 500	5 980 900	12 664 500	1.13	2.12
平成15年～20年 増減数	594 500	500 900	586 600	0	△ 0.09
平成15年～20年 増減率(%)	9.6	9.1	4.9	0.0	△ 3.9

注 1) 総住宅数には「居住世帯なし」を含む。

注 2) 1世帯当たり住宅数(戸) = 総住宅数 ÷ 総世帯数。1世帯当たり人員(人) = 世帯人員 ÷ 総世帯数。

注 3) 1世帯当たり人員の平成 15 年～20 年増減数については、表示されている単位未満を四捨五入しているため、表中の差し引きと一致しない。

図 1 総住宅数、総世帯数及び1世帯当たり人員の推移—東京都(昭和 33 年～平成 20 年)



2 住宅の状況

(1) 居住世帯のある住宅の割合

居住世帯の有無別住宅数をみると、平成20年の居住世帯のある住宅数は594万戸で、総住宅数の87.6%を占めている。平成15年と比較すると、51万戸(9.3%)増加している。昭和33年からの推移をみると、居住世帯のある住宅数は3.4倍に増加している。

一方、居住世帯のない住宅数は84万戸で、総住宅数の12.4%となっている。(表2)

表2 居住世帯の有無別住宅数—東京都(昭和33年～平成20年)

(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	建築中
昭和33年	1 824 000	1 765 000	1 624 000	141 000	58 300	6 300	41 000	11 000
昭和38年	2 514 000	2 418 000	2 226 000	192 000	95 700	10 700	67 000	18 100
昭和43年	3 139 400	2 967 500	2 836 200	131 300	171 900	26 700	124 400	20 700
昭和48年	3 795 600	3 504 400	3 408 800	95 600	291 200	52 900	213 400	24 900
昭和53年	4 239 200	3 812 000	3 748 300	63 700	427 200	54 700	341 800	30 700
昭和58年	4 528 200	4 028 600	3 993 000	35 600	499 600	87 400	395 200	17 000
昭和63年	4 817 600	4 304 900	4 271 100	33 800	512 600	71 400	411 100	30 200
平成5年	5 299 500	4 660 300	4 619 400	40 900	639 200	87 900	527 100	24 200
平成10年	5 669 500	4 941 700	4 892 900	48 700	727 800	87 700	624 400	15 700
平成15年	6 186 000	5 434 100	5 390 400	43 700	751 900	75 300	665 400	11 200
平成20年	6 780 500	5 939 900	5 900 300	39 600	840 500	83 300	750 300	6 900
平成20年 構成比(%)	100.0	87.6	87.0	0.6	12.4	1.2	11.1	0.1

注1) 「居住世帯のある住宅」とは、世帯の生活が営まれている住宅を示す。

注2) 「居住世帯のない住宅」とは、空き家や建築中の住宅等を示す。

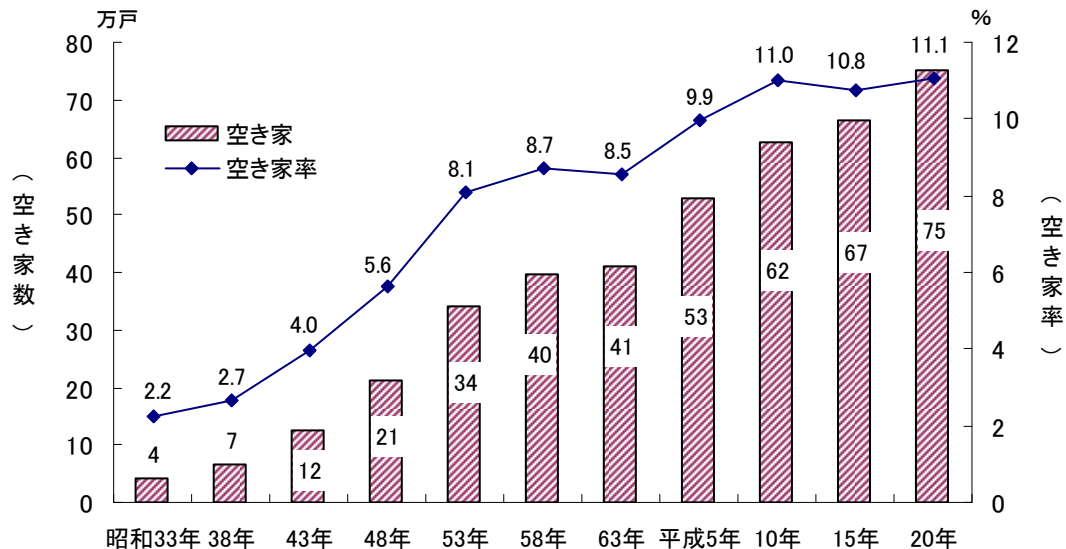
注3) 「一時現在者のみ」とは、日中のみ使用している場合や、何人かで交代で寝泊りしている場合など、ふだん居住しているものが一人もいない住宅を示す。

(2) 空き家率

平成20年の空き家数は約75万戸で、平成15年の67万戸から8万戸増加した。

また、空き家率は平成10年からほぼ横ばいである。昭和33年からの推移を見ると、空き家数は18.3倍に増加し、空き家率は8.9ポイント上昇している。(図2)

図2 空き家数及び空き家率の推移—東京都(昭和33年～平成20年)



注) 空き家率とは、総住宅数に占める空き家の割合を示す。

(3) 住宅の規模

専用住宅1住宅当たりの居住室数・居住室の畳数・延べ面積をみると、平成20年はそれぞれ3.38室、23.24畳、62.51㎡となっている。平成15年と比較すると、室数は0.07室減少、畳数は0.09畳増加、面積は0.03㎡減少している。

また、1人当たり居住室の畳数は0.45畳増加しているが、1室当たり人員は0.01人減少している。

昭和43年からの推移を見ると、専用住宅1住宅当たり居住室数は1.2倍に増加している。

平成20年の専用住宅1住宅当たり延べ面積をみると、東京は62.51㎡で、全国で最も住宅規模が狭くなっている。(表3、図3、付表1)

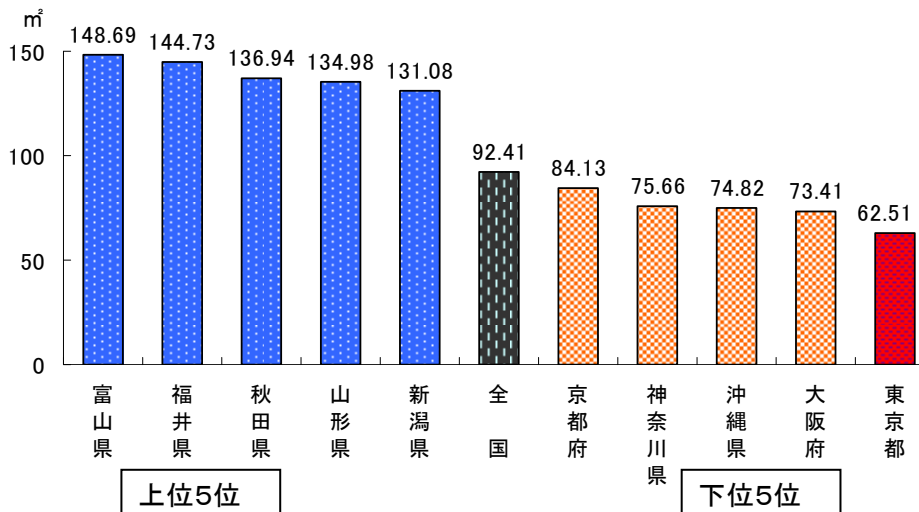
表3 専用住宅1住宅当たり居住室数・居住室の畳数・延べ面積と1人当たり居住室の畳数及び1室当たり人員—東京都(昭和43年～平成20年)

年次	専用住宅			1人当たり 居住室の畳数	1室当たり人員
	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		
	(室)	(畳)	(㎡)	(畳)	(人)
昭和43年	2.77	14.84	43.84	4.45	1.21
昭和48年	3.00	16.46	47.43	5.47	1.01
昭和53年	3.25	18.48	50.66	6.46	0.88
昭和58年	3.38	19.75	54.24	7.18	0.81
昭和63年	3.48	21.04	56.72	7.93	0.76
平成5年	3.45	21.56	58.95	8.66	0.72
平成10年	3.41	22.01	59.43	9.55	0.68
平成15年	3.45	23.15	62.54	10.47	0.64
平成20年	3.38	23.24	62.51	10.92	0.63
平成15年～平成20年 増減数	△ 0.07	0.09	△ 0.03	0.45	△ 0.01

注1) 専用住宅とは、居住専用に建築された住宅を示す。店舗用住宅等を除く。

注2) 居住室とは居間や寝室など居住用の室を示す。玄関、台所、トイレ、浴室、廊下等を除く。

図3 専用住宅の1住宅当たり延べ面積の上位及び下位5都道府県(平成20年)



(4) 住宅の建て方

居住世帯のある住宅の建て方別住宅数をみると、平成20年の一戸建ては169万戸、長屋建は9万戸、共同住宅は413万戸となっている。平成20年の構成比をみると、共同住宅の割合が約7割となっている。

平成20年の共同住宅の階数別共同住宅数の割合をみると、東京都、全国ともに「3～5階まで」が最も高く、東京都が39.2%、全国が39.8%となっている。

さらに、東京都で平成15年と比較すると「6階以上」の割合が4.7ポイント上昇した。

また、昭和53年と平成20年を比較してみると、「1～2階まで」は37.7ポイント低下、「3～5階まで」は13.3ポイント上昇、「6階以上」は24.5ポイント上昇し、共同住宅の高層化が進んでいる。

共同住宅のエレベーターとオートロックの有無について、全国と東京都を比較すると、エレベーターとオートロック共に、東京都が高い割合になっている。（表4、図4-I・II）

表4 居住世帯のある住宅の建て方別住宅数—東京都（昭和53年～平成20年）

（単位：戸、%）

年次	総数	住宅の建て方			
		一戸建て	長屋建	共同住宅	その他
昭和53年	3 812 000	1 480 000	194 000	2 095 300	42 700
昭和58年	4 028 600	1 500 200	160 100	2 325 400	43 000
昭和63年	4 304 900	1 484 100	134 200	2 647 400	39 200
平成5年	4 660 300	1 445 200	126 500	3 044 000	44 600
平成10年	4 941 700	1 498 400	111 800	3 289 200	42 200
平成15年	5 434 100	1 608 700	101 100	3 697 600	26 700
平成20年	5 939 900	1 686 500	93 700	4 134 900	24 900
平成20年構成比	100.0	28.4	1.6	69.6	0.4

図4—I 階数別共同住宅数の割合—東京都(昭和53年～平成20年)

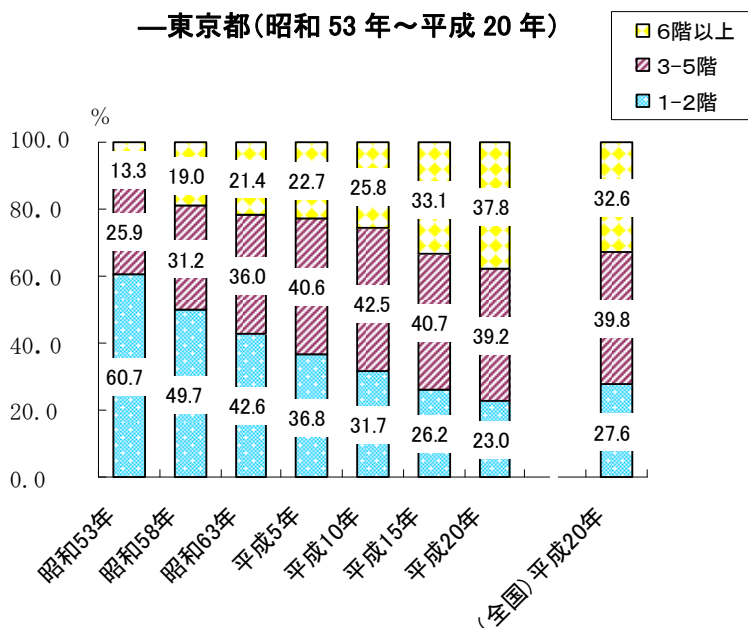
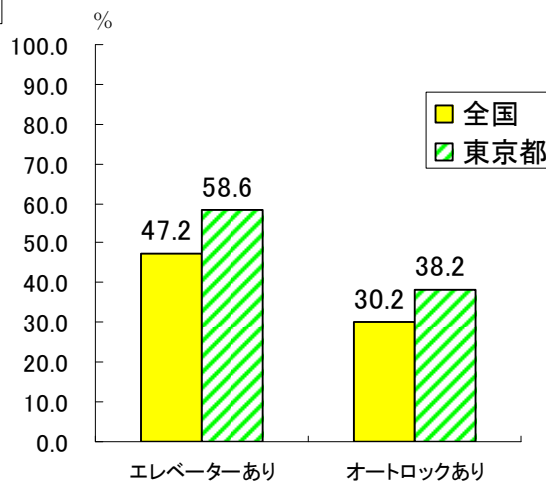


図4—II 共同住宅のエレベーターとオートロックの有無—全国・東京都(平成20年)



(5) 高齢者等のための設備

高齢者等のための設備状況別住宅数をみると、東京都の平成20年の居住世帯のある住宅数594万戸のうち、設備がある住宅数は266万戸で、住宅全体の44.8%となっており、全国の48.7%に対し、3.9ポイント低い。

平成20年の高齢者世帯(65歳以上)の住宅数163万戸のうち、設備がある住宅数は102万戸で、高齢者世帯(65歳以上)の住宅全体の62.4%となっている。

また、高齢者世帯(65歳以上)で、平成20年の設備がある住宅数の割合を平成15年の52.2%と比較すると、10.2ポイント上昇しており、高齢者等のための住宅設備の設置が進んでいる。内訳をみると、平成15年、平成20年ともに「手すりがある」が最も多く、次に「またぎやすい浴槽」となっている。(表5、図5)

表5 高齢者等のための設備状況別住宅数—東京都(平成15年・20年) (単位:戸、%)

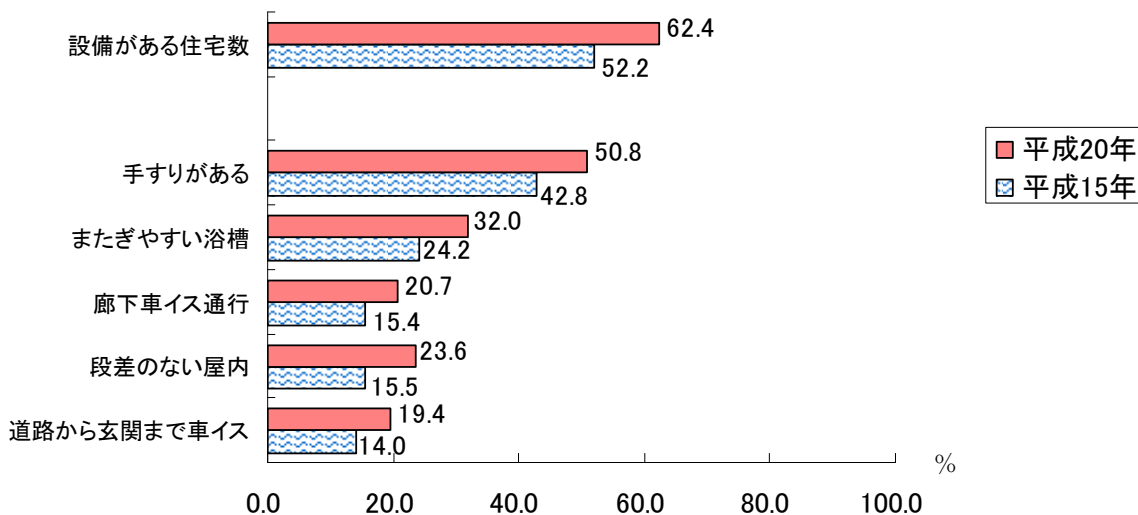
	全国	東京都			
		居住世帯のある住宅数	居住世帯のある住宅数		高齢者世帯(65歳以上)の住宅数
	平成20年	平成20年	平成15年	平成20年	平成15年
総数	49 598 300	5 939 900	5 434 100	1 627 900	1 498 300
設備がある住宅数	24 145 800	2 663 400	1 812 600	1 015 500	781 400
手すりがある	18 517 700	1 892 700	1 314 000	827 200	640 800
またぎやすい浴槽	11 344 800	1 247 900	773 300	520 200	363 100
廊下車イス通行	7 999 600	960 200	592 200	336 200	230 400
段差のない屋内	9 898 600	1 278 400	706 300	384 500	231 800
道路から玄関まで車イス	6 162 500	976 300	573 800	315 800	209 300

注1) 設備の内訳については複数回答であるため、「設備がある総数」と一致しない。

注2) 高齢者等の設備状況「不詳」を含む。

注3) 高齢者世帯(65歳以上)とは、世帯員に65歳以上の高齢者のいる住宅数を示す。

図5 高齢者世帯(65歳以上)で設備がある住宅数の割合—東京都(平成15年・20年)



(6) 自動火災感知設備

住宅の建て方別自動火災感知設備のある住宅数をみると、東京都の平成20年の自動火災感知設備の設置住宅数は299万戸で、平成15年と比較すると107万戸増加している。

また、平成20年の設置率についてみると、東京都は50.3%となり、全国の45.0%に対し5.3ポイント高い。

住宅の建て方別自動火災感知設備設置率をみると、平成15年から平成20年にかけて14.9ポイント上昇している。

さらに、平成20年の内訳をみると、一戸建は31.0%、長屋建は29.3%、共同住宅は58.7%、その他は36.5%で、共同住宅での設置率が高い。(表6、図6)

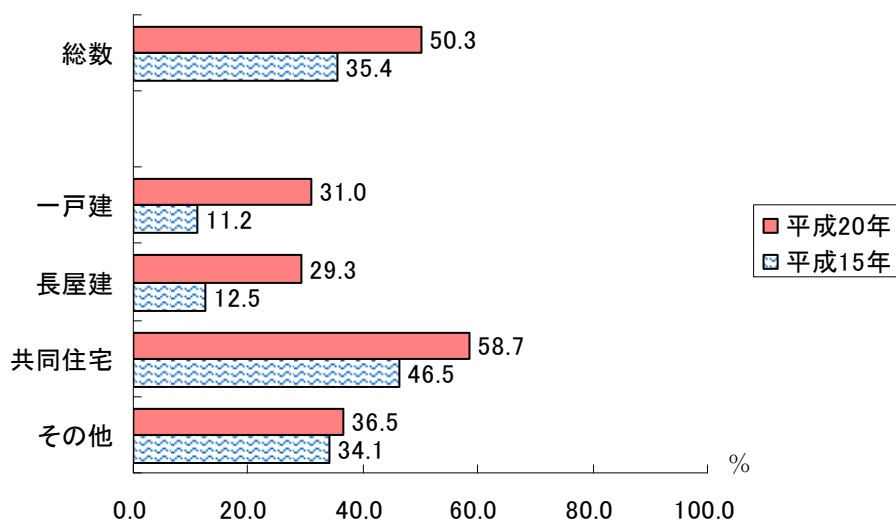
表6 住宅の建て方別自動火災感知設備のある住宅数—東京都（平成15年・20年）

(単位:戸、%)

	全 国	東京都					
	平成20年	平成20年			平成15年		
	自動火災感知設備の設置率	居住世帯のある住宅数	自動火災感知設備あり		居住世帯のある住宅数	自動火災感知設備あり	
		設置住宅数	設置率		設置住宅数	設置率	
総 数	45.0	5 939 900	2 987 100	50.3	5 434 100	1 921 700	35.4
一戸建	31.1	1 686 500	522 400	31.0	1 608 700	180 000	11.2
長屋建	33.8	93 700	27 500	29.3	101 100	12 600	12.5
共同住宅	64.1	4 134 900	2 428 200	58.7	3 697 600	1 720 100	46.5
その他	39.1	24 900	9 100	36.5	26 700	9 100	34.1

注) 設置率とは、居住世帯のある住宅数に占める自動火災感知設備のある住宅の割合を示す。

図6 住宅の建て方別自動火災感知設備設置率—東京都（平成15年・20年）



注) 自動火災感知設備（住宅用火災警報機器等）は、平成16年6月に消防法の改正により設置が義務づけられた。新築住宅は平成18年6月から、既存住宅は市町村条例で定める日から適用となっている。東京都の場合、平成22年4月から義務付けられた。

(7) 耐震診断・耐震改修

耐震診断をしたことがある住宅数の上位5都道府県をみると、東京都が17.9%と最も高く、次いで静岡県が16.6%、神奈川県が15.2%となっている。全国の耐震診断の割合と比較すると、全国の10.3%に対し、東京都は7.6ポイント高い。

一方、建築の時期別耐震改修工事をした住宅数の割合をみると、東京都は昭和35年以前に建築された住宅が5.6%と最も高く、次いで昭和36年～45年が5.5%、平成18年～20年9月が5.4%となっている。

また、全国は平成18年～20年9月に建築された住宅が6.8%と最も高く、同時期に建築された東京都の住宅数より1.4ポイント高い。(表7、図7)

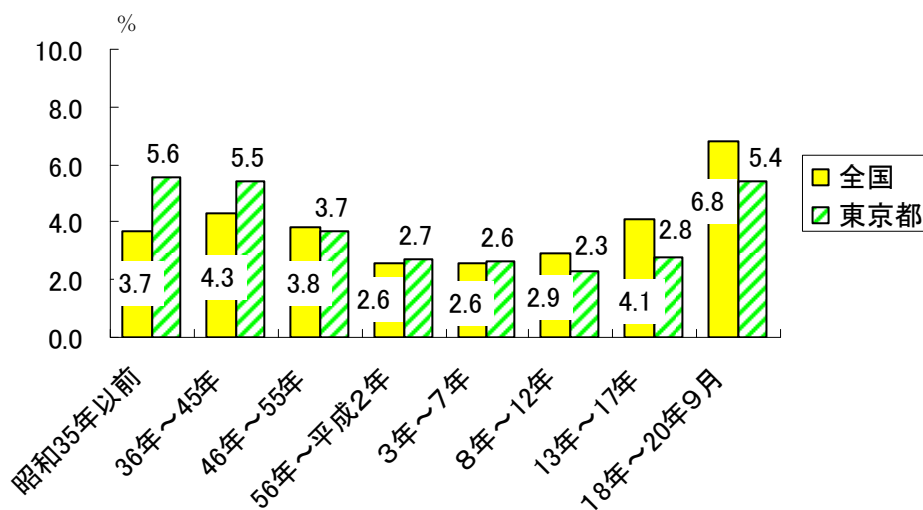
表7 耐震診断をしたことがある住宅数の上位5都道府県(平成20年)

(単位:戸、%)

順位	都道府県	持ち家総数	耐震診断		割合
			あり	なし	
1	東京都	2 650 900	475 000	2 175 900	17.9
2	静岡県	881 400	146 400	735 000	16.6
3	神奈川県	2 066 600	313 900	1 752 800	15.2
4	兵庫県	1 379 000	186 500	1 192 500	13.5
5	愛知県	1 599 000	212 200	1 386 800	13.3
全国		30 316 100	3 132 800	27 183 300	10.3

注) 割合とは、持ち家に占める耐震診断の割合を示す。

図7 建築の時期別耐震改修工事をした住宅数の割合—全国・東京都



3、世帯の居住状況

(1) 家賃

平成20年における専用住宅の借家1畳当たりの家賃は5,178円で、昭和53年の2,154円と比較すると、2.4倍になっている。

平成20年の内訳をみると、民営借家の非木造が6,543円と最も高く、次いで民営借家の木造が5,365円となっている。

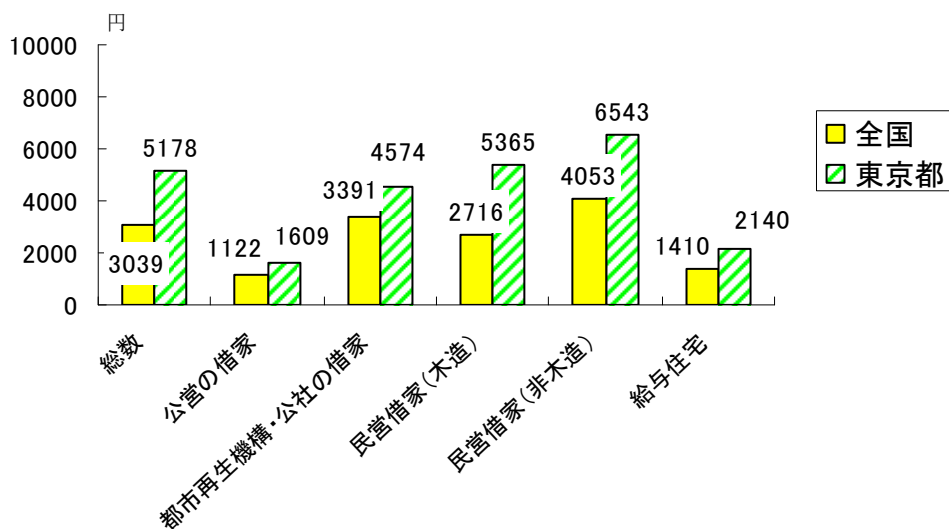
また、全国の借家1畳当たりの家賃3,039円と比較すると、東京都は全国の1.7倍になっている。(表8、図8)

表8 専用住宅の所有の関係別借家1畳当たり家賃—東京都（昭和53年～平成20年）

(単位:円)

	専用住宅							給与住宅
	総数	公営の借家	都市再生機構・公社の借家	民営借家				
				木造		非木造		
				専用	共用	専用	共用	
昭和53年	2 154	687	1 393	2 763	2 787	3 836	2 934	406
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

図8 借家の1畳当たりの家賃—全国・東京都（平成20年）



注) 「1畳当たり家賃・間代」とは、共益費、管理費を除く費用を示す。

(2) 通勤時間

家計を主に支える者の通勤時間別世帯数をみると、東京都の平成20年は「30分～1時間未満」が41.6%で最も多く、次いで「30分未満」が30.3%となっている。平成15年と比較すると、「1時間～1時間30分未満」が7.1ポイント低下しているのに対し、「30分未満」が6.6ポイント上昇している。

一方、全国は「30分未満」が53.5%と最も高く、次いで「30分～1時間未満」が28.9%となっている。

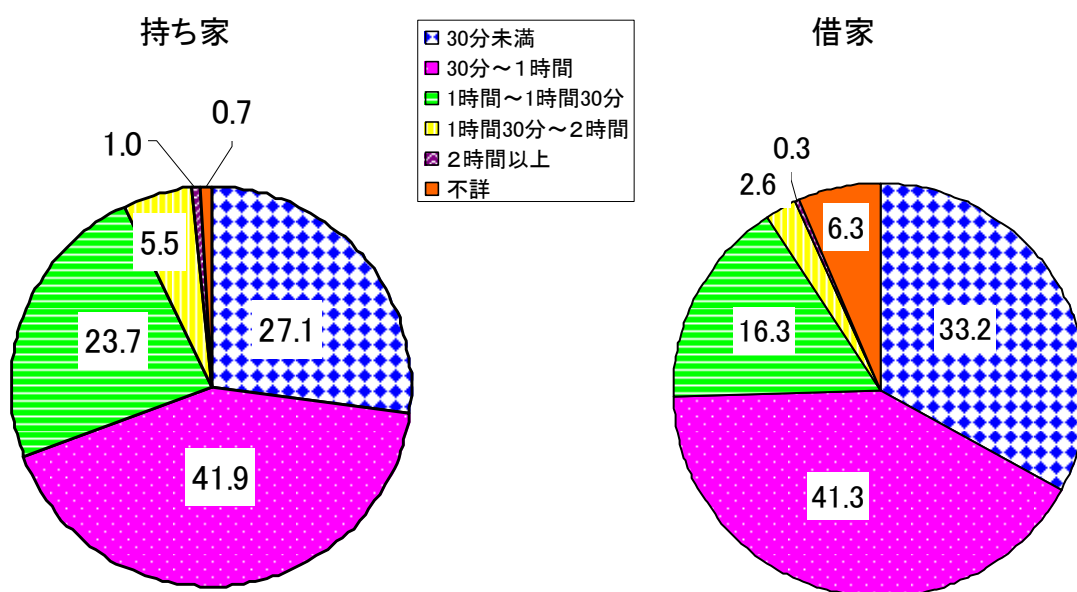
また、住宅の所有関係別通勤時間をみると、持ち家、借家ともに「30分～1時間未満」が最も高く、それぞれ41.9%、41.3%となっている。次に「30分未満」が高く、持ち家が27.1%、借家が33.2%で、持ち家より借家の通勤時間が短くなっている。(表9、図9)

表9 家計を主に支える者の通勤時間別世帯数—東京都（平成15年・20年）

(単位:戸、%)

区分	全国		東京都			
	平成20年		平成20年		平成15年	
	実数	割合	実数	割合	実数	割合
総数	23 435 400	100.0	2 229 200	100.0	2 315 400	100.0
30分未満	12 545 000	53.5	674 700	30.3	547 700	23.7
30分～1時間	6 768 700	28.9	927 400	41.6	863 300	37.3
1時間～1時間30分	2 888 100	12.3	442 000	19.8	623 700	26.9
1時間30分～2時間	726 700	3.1	89 300	4.0	160 400	6.9
2時間以上	183 400	0.8	14 800	0.7	36 300	1.6
不詳	323 700	1.4	80 900	3.6	84 000	3.6

図9 持ち家と借家の家計を主に支える者の通勤時間別割合—東京都（平成20年）



(3) 居住面積水準

持ち家と借家の居住面積水準以上の世帯の割合をみると、平成20年の東京の最低居住面積水準(注1)以上の世帯の割合は、総数で78.9%となっており、全国の90.3%に対し、東京都は11.4ポイント低い。

一方、誘導居住面積水準(注2)の世帯の割合は、全国の54.1%に対し、東京都は36.9%と17.2ポイント低い。

また、持ち家と借家の誘導居住面積水準以上の世帯は、持ち家が59.6%、借家が21.0%となっており、持ち家が借家に比べて高くなっている。

住宅の所有関係別居住面積水準以上の世帯の割合で、平成15年と比較すると、持ち家では最低居住面積水準以上及び誘導居住面積水準以上ともに上昇しているが、借家では両方とも低下している。(表10、図10)

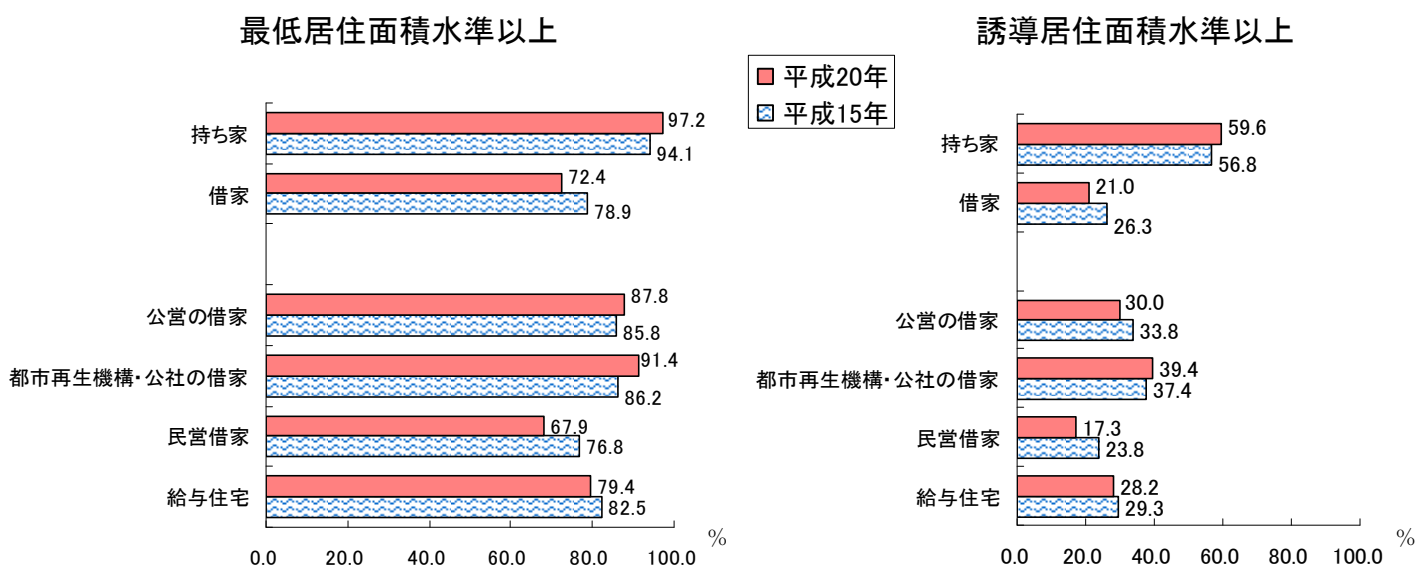
表10 持ち家と借家の居住面積水準以上の世帯の割合—全国・東京都

(単位:%)

	全国		東京都			
	平成20年		平成20年		平成15年	
	最低居住面積水準以上	誘導居住面積水準以上	最低居住面積水準以上	誘導居住面積水準以上	最低居住面積水準以上	誘導居住面積水準以上
総数	90.3	54.1	78.9	36.9	81.6	38.6
持ち家	99.3	72.0	97.2	59.6	94.1	56.8
借家	82.6	28.1	72.4	21.0	78.9	26.3

注) 最低居住面積水準及び誘導居住面積水準ともに、「不詳」を含む。

図10 住宅の所有関係別居住面積水準以上の世帯の割合—東京都(平成15年・平成20年)



注1) 最低居住面積水準とは、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、必要不可欠な面積水準。

注2) 誘導居住面積水準とは、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面積水準。(<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2008/1-2.htm#10>)

4 住宅と土地の所有状況

(1) 所有関係別状況

住宅の所有関係別住宅数をみると、平成20年の総数594万戸に対し、持ち家は265万戸で、持ち家率は44.6%となっている。一方、借家は291万戸で、借家率は49.0%となっている。

住宅の所有関係別住宅数の割合をみると、全国の持ち家率は61.1%、借家率は35.8%で、東京都の持ち家率44.6%は最も低く、また、借家率49.0%が高くなっている。

(表11、図11、付表2)

表11 住宅の所有関係別住宅数—東京都（昭和33年～平成20年）

(単位:戸、%)

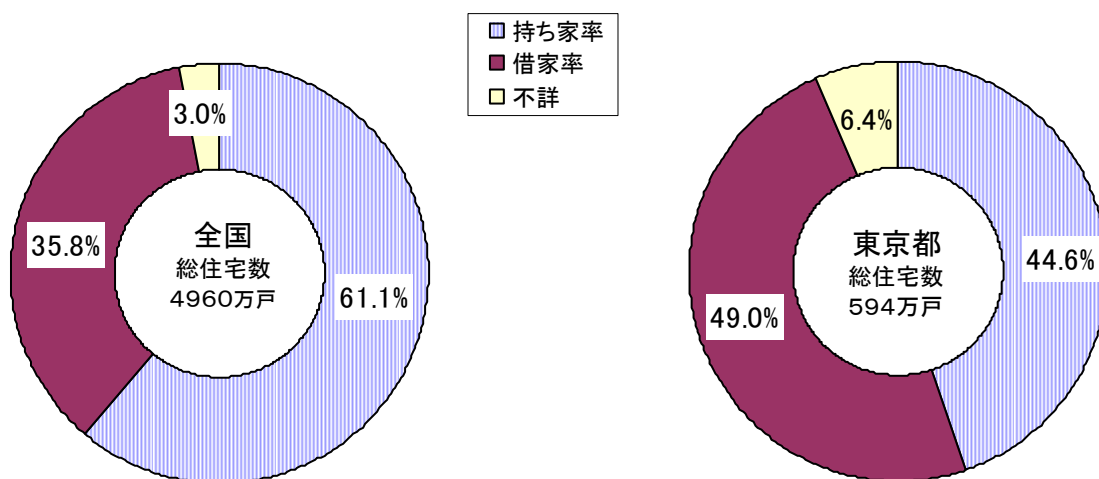
年次	総数	持ち家	借家	持ち家率	借家率
昭和33年	1 765 000	1 005 000	760 000	56.9	43.1
昭和38年	2 418 000	1 082 000	1 336 000	44.7	55.3
昭和43年	2 967 500	1 216 100	1 751 400	41.0	59.0
昭和48年	3 504 400	1 382 100	2 122 300	39.4	60.6
昭和53年	3 812 000	1 540 900	2 231 300	40.4	58.5
昭和58年	4 028 600	1 762 100	2 238 300	43.7	55.6
昭和63年	4 304 900	1 782 500	2 331 100	41.4	54.2
平成5年	4 660 300	1 845 400	2 547 400	39.6	54.7
平成10年	4 941 700	2 051 300	2 743 300	41.5	55.5
平成15年	5 434 100	2 432 900	2 719 100	44.8	50.0
平成20年	5 939 900	2 650 900	2 909 300	44.6	49.0

注1) 「総数」には不詳が含まれるため、「持ち家」と「借家」の計と一致しない場合がある。

注2) 持ち家率は、総数に占める持ち家の割合を示す。

注3) 借家率は、総数に占める借家の割合を示す。

図11 住宅の所有関係別住宅数の割合—全国・東京都（平成20年）



注) 不詳=総数-(持ち家+借家)

(2) 年齢別所有状況

家計を主に支える者の年齢階級別の住宅所有率と土地所有率をみると、平成10年から平成20年については「25歳未満」が最も低く、年齢が高くなるにつれて所有率も高くなる。また、土地所有率より住宅所有率の割合が高くなる傾向にある。

平成10年と比較すると、全体的に住宅、土地ともに所有率は下がっており、特に高齢者世帯の所有率が大きく下がっている。

東京都を全国と比較すると、年齢が高くなるにつれて、所有率は高くなる傾向は同様だが、東京都は全国より所有率が低い。また、住宅所有率は、全国では5割を超える年齢階級が「45～49歳」だが、東京都では「60～64歳」となっている。

(表12、表13、図12、図13、付表3)

表12 家計を主に支える者の年齢階級別の住宅所有率—東京都(平成10年～20年)

区分	全国 (平成20年)	東京都		
		平成20年	平成15年	平成10年
総世帯	51.5	31.6	34.5	37.0
25歳未満	0.9	0.4	0.7	1.1
25-29	7.8	3.2	4.5	4.4
30-34	22.8	12.1	13.6	12.3
35-39	38.0	24.2	24.8	24.8
40-44	49.0	34.1	33.0	33.2
45-49	57.7	41.3	40.4	44.0
50-54	63.4	44.5	47.2	49.8
55-59	66.7	47.9	52.1	57.0
60-64	69.7	50.0	55.0	60.0
65-69	70.5	52.2	55.2	65.7
70-74	70.5	53.8	57.3	68.2
75歳以上	69.9	54.3	55.7	68.6

注) 住宅所有率は、各年齢階級別世帯に占める住宅を所有している世帯の割合(%)を示す。

表13 家計を主に支える者の年齢階級別の土地所有率—東京都(平成10年～20年)

区分	全国 (平成20年)	東京都		
		平成20年	平成15年	平成10年
総世帯	49.1	29.0	29.6	31.4
25歳未満	1.1	0.8	0.7	0.8
25-29	7.6	2.9	4.5	3.7
30-34	21.2	11.5	12.7	11.1
35-39	35.3	22.9	23.0	21.1
40-44	45.6	32.2	30.0	28.6
45-49	53.8	37.4	35.2	37.2
50-54	60.0	40.6	40.7	42.8
55-59	63.9	44.1	46.0	49.3
60-64	67.5	45.7	48.6	51.2
65-69	68.3	48.1	48.8	55.9
70-74	68.0	49.2	49.7	55.6
75歳以上	66.6	48.0	46.4	55.4

注) 敷地所有率は、各年齢階級別世帯に占める土地を所有している世帯の割合(%)を示す。

図 12 家計を主に支える者の年齢階級別の住宅所有率—全国・東京都（平成 20 年）

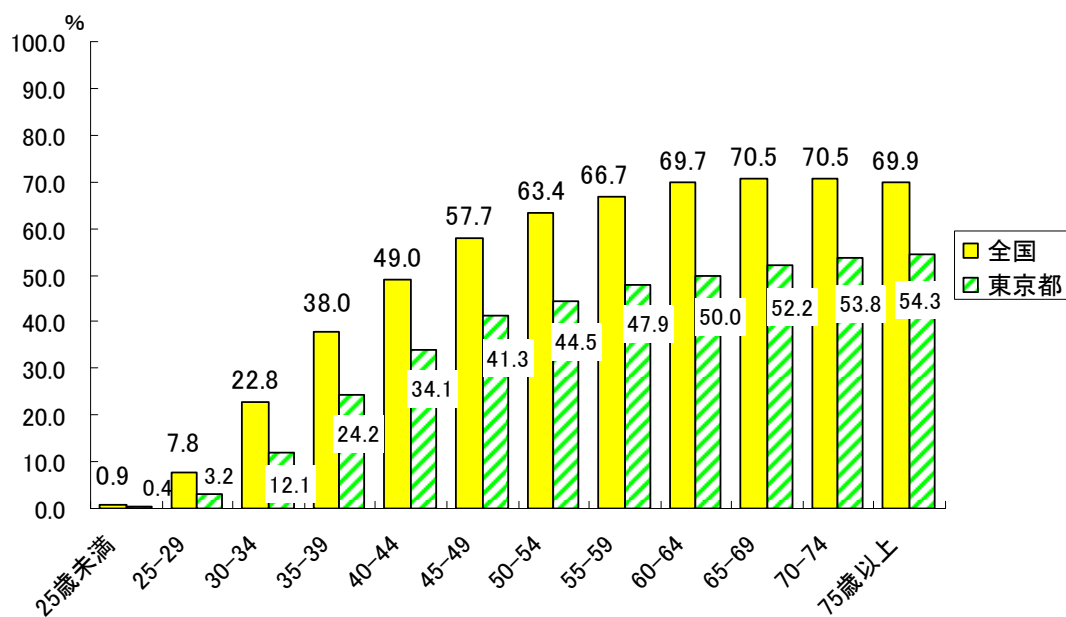


図 13 家計を主に支える者の年齢階級別の土地所有率—全国・東京都（平成 20 年）

