

住宅関係の統計調査について

1. 住宅関係の統計調査の現状
2. これまでの見直しの取組み
3. 住宅関係の統計調査の課題と今後の方向性

国土交通省住宅局

平成22年10月18日

1. 住宅関係の統計調査の現状

- 住宅行政の検討立案には人口や世帯数の把握と予測がベースデータとして不可欠であり、国勢調査（総務省）、人口推計（総務省）、国立社会保障・人口問題研究所による将来推計等を活用している。
- 住宅関係の統計調査は、ストック（既存住宅の物的状態、居住世帯の状況、意識等）を対象にするものと、フロー（新設着工量、価格等）を対象にするものに大別される。

（参考）主要な住宅関係統計調査一覧

調査名	調査対象	調査内容	調査主体
○ストックに関する調査			
住宅・土地統計調査 （5年毎、基幹統計）	住宅及び住宅以外で人が居住する建物並びにこれらに居住している世帯（全国抽出調査）	住宅・住環境に関するデータ全般（住宅の所有関係、規模、構造、家賃、交通機関からの距離、世帯状況等）	総務省統計局国勢統計課
住生活総合調査 （5年毎、一般統計）	平成20年住宅・土地統計調査の対象世帯から抽出した普通世帯で、同調査に回答した世帯（平成20年調査の場合）（全国抽出調査）	住宅・住環境に関する評価（満足度、重視度）、住み替え・改善の意向・計画、今後の住まい方の意向、住居費負担感等	国土交通省住宅局住宅政策課
マンション総合調査 （5年毎、一般統計）	①マンションの管理組合、②区分所有者（ともに全国抽出調査）	①マンションの概要、管理組合の運営状況、維持・管理状況等、②世帯属性、取得時期、管理状況等	国土交通省住宅局マンション政策室
空家実態調査 （5年毎、一般統計）	平成20年住生活総合調査の対象調査区より抽出した調査区内における空家（東京圏、東京40km以遠圏、大阪圏の抽出調査）	空家の規模、構造、設備、建築時期等の実態、空き家の原因、今後の活用意向等	国土交通省住宅局住宅政策課
○フローに関する調査			
建築着工統計調査 （毎月、基幹統計）	建築基準法第15条第1項（悉皆調査）	用途・建築主の種別・戸数、床面積の合計、新設住宅の資金 等	国交省総合政策局建設統計室
建築物滅失統計調査 （毎月、業務統計）	建築基準法第15条第1項（悉皆調査）	用途・戸数・除却原因、床面積の合計、建築物の評価額 等	国交省総合政策局建設統計室
住宅市場動向調査 （毎年、一般統計）	前年度住宅を建築・購入した者 等（三大都市圏の抽出調査）	世帯に関する事項、今回の住宅と直前の住宅の比較、リフォームの種類・内容、家賃、敷金 等	国交省住宅局住宅政策課

2. これまでの見直しの取り組み

平成20年住生活総合調査の実施・見直しのポイント等について

これまでの調査経緯

『住宅需要実態調査』は、住宅政策の基礎資料を得ることを目的として、昭和35年から住宅及び住環境に対する評価、住宅改善の意向等、住宅に関する全国的な意識調査として継続的に実施してきた。昭和48年以降は、住宅や世帯の実態を把握する住宅・土地統計調査（総務省実施）と同年に、5年周期（前回調査：平成15年）で実施し、平成20年調査は11回目。

平成20年調査のポイント

①住宅・土地統計調査との連携強化

- ・住宅・土地統計調査と同一客体から抽出した世帯を調査対象。
- ・住宅や世帯の現状等に関する両調査にて重複していた調査項目を削除。
- ・住宅・土地統計調査のデータとリンケージ（結合）して、一体的に集計・分析を行う。

調査結果の集計項目
と利用可能性が増大
→212種の統計表を
作成・公表

②調査内容の見直し・充実

- ・居住環境に対する満足度に関する調査項目を充実すると共に、住生活において居住者の重視する事項を把握
- ・資産やローン残高等の居住者の経済状況に関する調査項目を追加
- ・親と子の住まい方の現状や意向に関する調査項目を追加

名称を「住生活総合調査」とし、平成20年12月1日に実施。

○全国、約13,000調査区を対象に、約97,000票を配布。白票を除く有効票約83,000票を回収（回収率は86%）。

○住宅・土地統計調査データとリンクできた標本数は約81,000票であり、これを有効集計世帯とした。

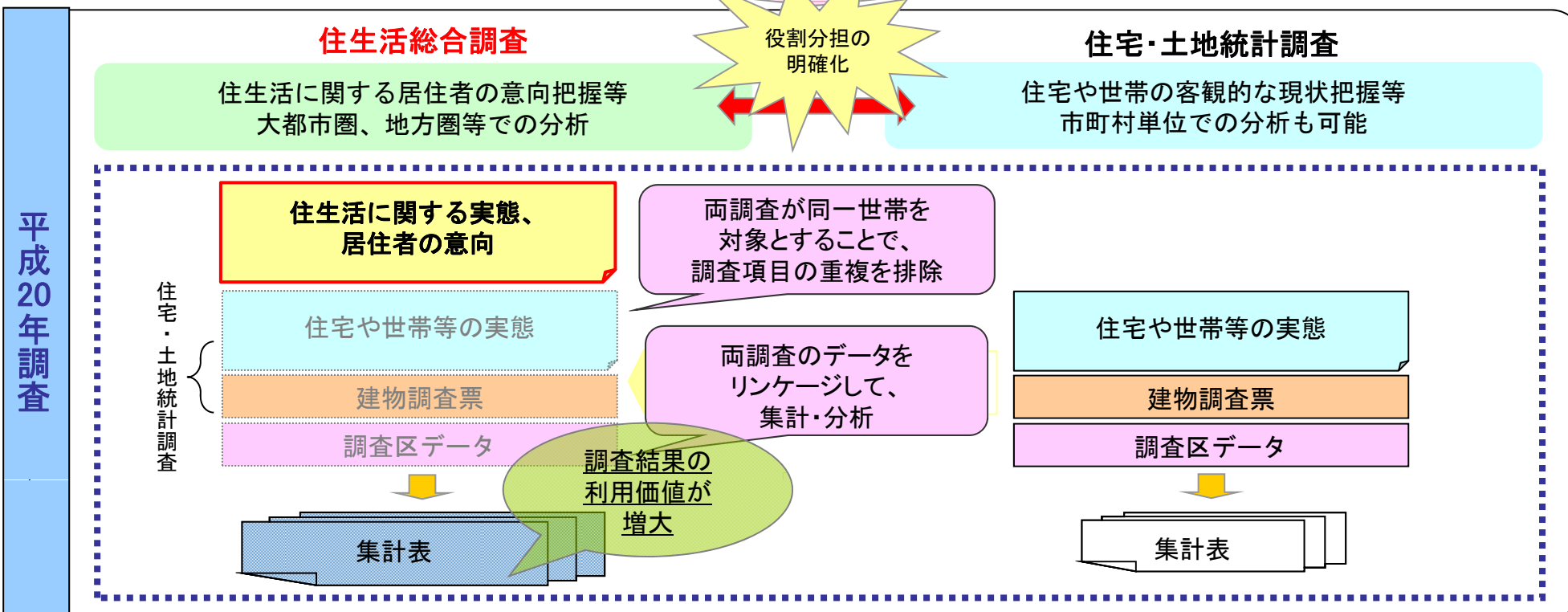
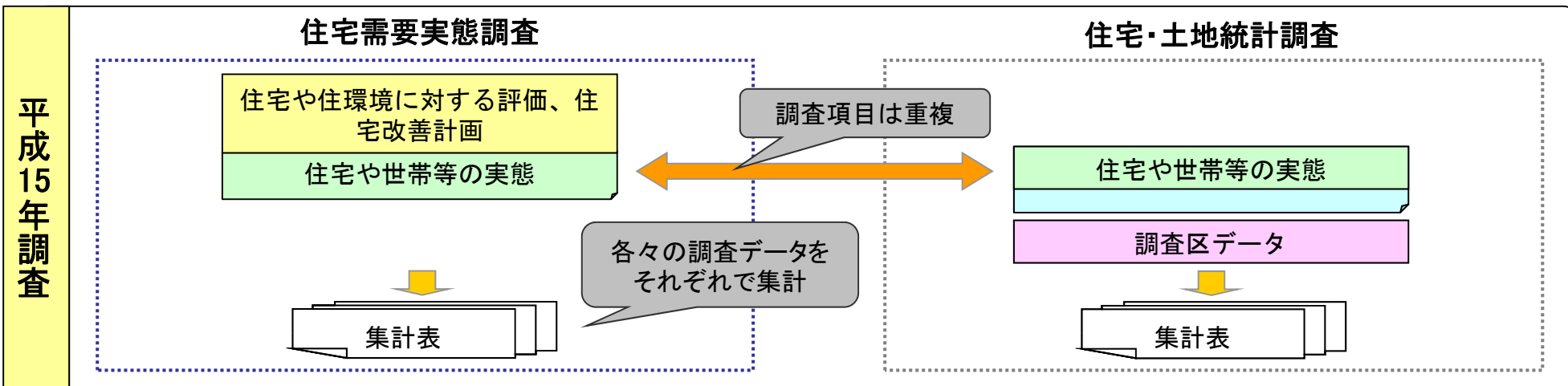
調査結果の利用

平成21年6月末に調査結果（確報）を公表済み

○住宅政策の推進を図る上での基礎資料として、住生活基本計画の策定や施策の立案・分析等に活用。

○住生活基本計画に位置づけた目標の達成度を定量的に把握し、5年毎の見直しの際のデータとして活用。

住生活総合調査と住宅・土地統計調査の連携



3. 住宅関係の統計調査の課題と方向性

(1) 公的統計の整備に関すること

○「公的統計の整備に関する基本的な計画」(平成21年3月閣議決定)において、政府として公的統計の整備のための取組内容を規定しており、これを受け、国土交通省としても、両者の性格の違い(基幹統計・客観的調査、一般統計・意識調査)等を踏まえつつ、住宅・土地統計調査(総務省)と住生活総合調査(国土交通省)の統合の是非を検討していく必要。

(備考)同計画においては、担当府省を総務省(関連:国土交通省)として、『住宅・土地に関する統計体系について検討し、平成25年調査の企画時期までに結論を得る。その際、住宅・土地統計調査と国勢調査との関係の在り方の見直し、住宅・土地統計調査と住生活総合調査について統合の是非、住宅や土地の外表面だけでなく、価格、購入者、世帯の収入構造等の把握などの観点を踏まえる。』としている。

(2) 公的統計の頻度に関すること

○人口、世帯数、住宅事情、意識・意向等のストック情報については、住宅・土地統計調査、住生活総合調査等の5年に一度の統計調査が主なデータリソースになっているが、これほどの大規模調査の頻度を高めることは予算の制約上困難。
→規模は小さいが、毎年度行っている住宅市場動向調査等の充実を図っていく必要。

(参考)住宅市場動向調査の見直しの方向性

・住宅市場動向調査(毎年度実施)の現状

- ①注文住宅
- ②分譲住宅
- ③中古住宅
- ④民間賃貸住宅
- ⑤リフォーム住宅

各市場を対象に居住者
に対してアンケート調査
を実施
・世帯情報
・住宅、工事の内容
・金額と資金調達方法



・平成23年度に向けた見直しの方向性(案)

左記市場動向に加え、国民のニーズ・意識等を追加。

- ①既存住宅・・・取得ニーズ、阻害要因、保険等の施策の影響等
- ②リフォーム住宅・・・耐震・省エネ改修のニーズ、阻害要因、
リフォーム市場規模の把握の精緻化
- ③民間賃貸住宅・・・民賃を選択した(しなかった)要因
- ④新築住宅(注文、分譲)・・・新築住宅の質(長期優良、省エネ等)が需要者選好に与える影響

(3) 公的統計の調査方法や内容に関すること

①国民の意識・意向の把握が弱い

→テーマ毎にきめ細かく国民の意識、意向の把握に務め、新たな政策に反映させていく。

(例) 既往調査に以下の項目を追加

- ・住生活総合調査において、住宅の耐震性に関する満足度、重要度等も調査する。また、居住環境の災害安全性への意識を問う項目についても、火災、水害などきめ細かく個別にも問うこととする。
- ・マンション総合調査において、修繕等を行う上で合意形成が困難と感じているかどうかを調査する。
- ・住宅市場動向調査において、省エネ改修、耐震改修の意向、未実施理由等を調査する。
- ・空家実態調査において、賃貸も売却も考えていない空き家の未活用の理由を詳しく調査する。

②リフォームに関する統計(件数、金額、目的、内容等)が不十分

- ・住宅・土地統計調査にあつては、共同住宅を含む持ち家の増改築・改修工事等を調査しているが、賃貸住宅のリフォームは調査対象外。
 - ・住生活総合調査にあつては、借家のリフォームについても設問しているが、家主の行うリフォームは回答には含まれない。
 - ・建築着工統計調査、家計調査からは持ち家(戸建て住宅全般、共同住宅専用部分)のリフォーム工事金額を推定できるが、共同住宅の共用部分の修繕・改良工事、賃貸住宅のリフォーム(家主、居住者)は分からない。
 - ・建築物リフォーム・リニューアル調査では、どのような部位にどれ位のコストをかけているか、どのような業者がどんな工事を主に依頼されているかなどについて、十分な分析をおこなっていない。
- 住宅市場動向調査を見直し、リフォームに関し、既往の統計調査においては特に不明な分譲マンションの共用部分リフォーム、賃貸住宅のリフォーム(専用部分、共用部分)の実施主体、内容、金額、動機等の実態調査を行う。
- 建築物リフォーム・リニューアル調査において、工事目的、部位、金額、建築年それぞれの相関についての集計・分析方法を検討し充実していく。

3. 住宅関係の統計調査の課題と方向性(続き)

③ サンプル数の少なさ

○ 住生活総合調査(国土交通省)

- ・平成20年調査では住宅・土地統計調査と結合集計可能な有効サンプル数が約81,000件得られたものの、全世帯数から見ると少なく、都道府県単位のきめ細かな集計、拡大推定を行うことが困難である。(一部自治体は追加調査を実施)

○ 空家実態調査

- ・サンプル数が510件と少ない、地方圏を対象とできていない(平成21年度調査では、東京都内市区部、大阪府内市部と東京40km以遠圏を比較して地方の状況を類推した。)

→地方公共団体等の独自調査の収集・活用による補完を検討。

④ 専門家等による調査が必要な情報が不十分

- ・多くのストック調査は、住宅の居住者への調査が主であるため、省エネルギー性能等、専門的な知識、判断を要するものは把握できない。

→必要に応じて代替的な推計手法を検討する必要。

(4) その他

- 公的統計を補完し、市況等を適宜に把握する観点から、指定流通機構登録情報や民間調査機関のデータを引き続き活用していくとともに、地域の状況を把握するため、地方公共団体による統計調査データの収集・活用を図る。

新たな住宅政策のあり方について(建議)(抄)〈平成15年9月 社会資本整備審議会住宅宅地分科会〉

3 新たな住宅政策の基本理念の確立・・・住宅建設計画法の抜本見直し

(3) ③現状把握と政策評価

実効ある政策の企画・実行のためには、ウエイトの大きい民間部門を中心に、住宅に関するハード面でのデータのみならず、流通や住宅金融等のソフト面も含めた現状を的確に把握し、その上で政策目標及び具体的な政策を定め、さらに、目標と現状を踏まえて政策評価を行い、政策を改善していく一連の手続きが重要である。また、現状を的確に把握するためには、統計の整備が極めて重要である。これらの手続きや調査・統計が円滑かつ着実に行なわれるよう、法令上の位置付けについて検討しつつ、関係する制度を整備していく必要がある。

住生活基本計画(全国計画)(抄)〈平成18年9月閣議決定〉

第4 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進

3 統計調査の充実等

本計画に基づく施策を推進するとともに、その効果を的確に分析・評価するため、住宅ストックの現状、住宅関係市場の状況等を継続的に把握することとし、そのための重要な手段である統計調査についても、本計画に基づく施策に対応して、所要の見直し・拡充を行う。

特に、目標の達成度を示す指標については、統計調査により得られるデータに限界があること、目標の達成度を定量的に示す考え方が確立していないこと等の課題があるため、今後の本計画の見直しに際して指標の充実が図られるよう、必要なデータの充実、定量化の検討等を進める。

また、高齢化やライフスタイルの多様化に伴い居住形態が多様化していることを踏まえ、従来の統計調査では十分に実態が把握できていない高齢者居住施設における居住やハウスシェアリング等についても、その現状の把握に努める。

なお、統計調査の充実に際しては、情報の収集・提供体制の強化、民間の統計調査の活用等を図るとともに、地域の特性に応じたきめ細かな施策展開が可能となるよう、地方公共団体による地域の実態に即した統計調査の実施を促進する。