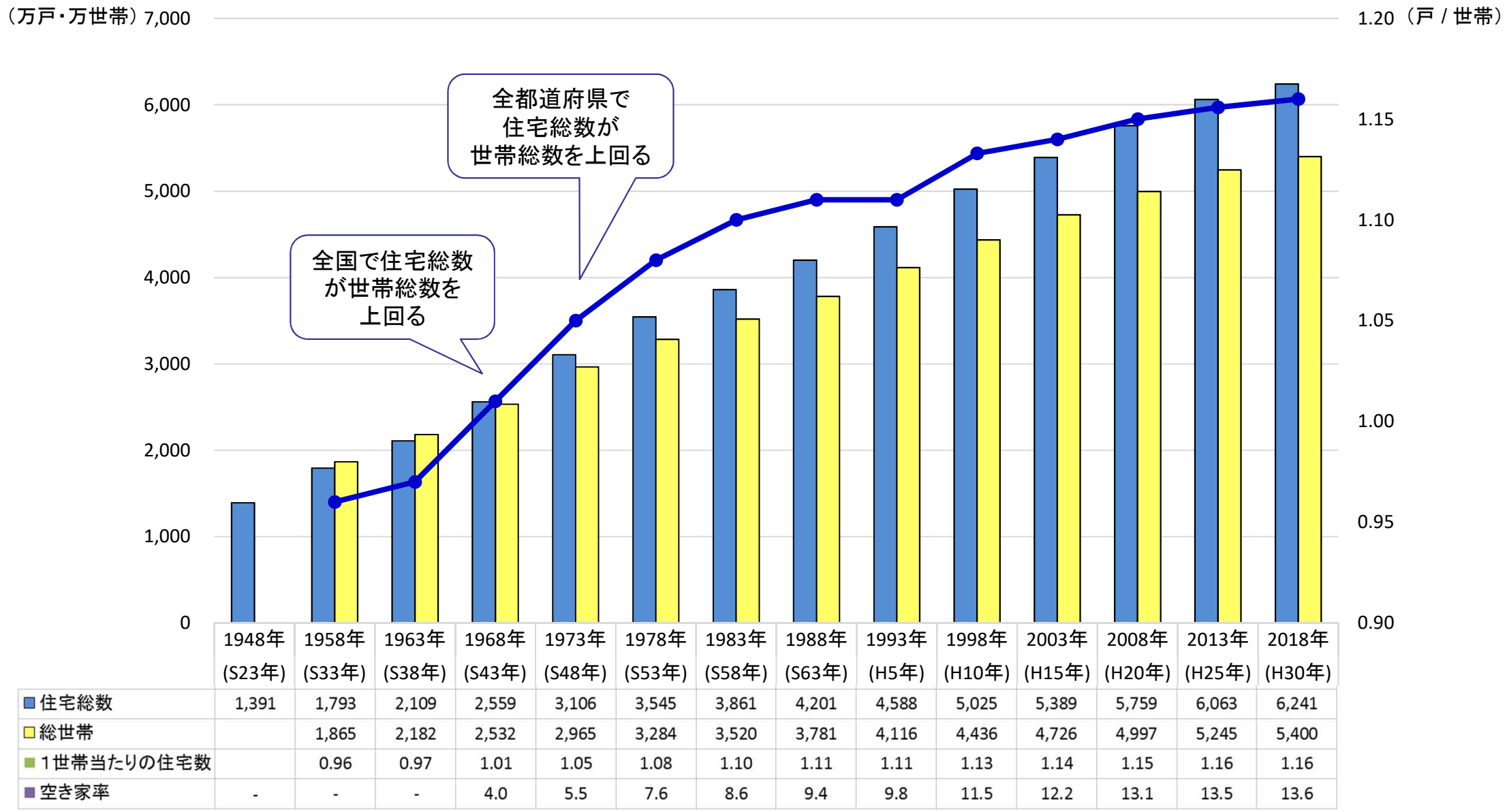


# 平成30年住宅・土地統計調査の集計結果 (住宅及び世帯に関する基本集計)の概要

---

# 住宅ストック数と世帯数の推移

○ 住宅ストック数（約6,240万戸）は、総世帯（約5,400万世帯）に対し約16%多く、量的には充足（2018年時点）



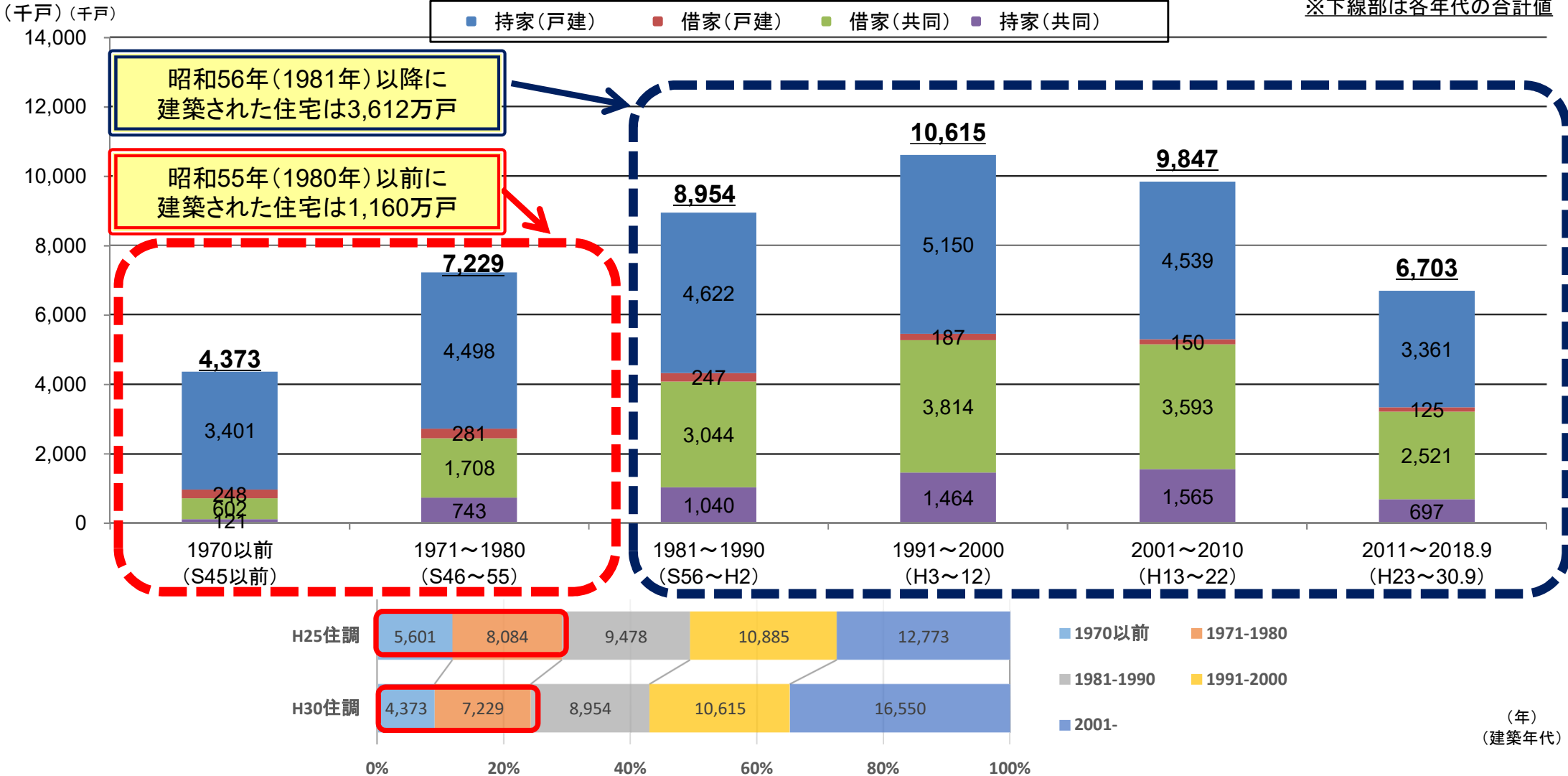
(注) 世帯数には、親の家に同居する子供世帯と住宅以外の建物に居住(2018年＝約39万世帯)を含む。

出典：総務省「住宅・土地統計調査」

# 建築年代別の住宅ストック総数

- 現在の居住されている住宅ストック総数約5,362万戸（平成30年（2018年）時点）を建築年代別に見ると、昭和55年（1980年）以前に建築された住宅ストックは1,160万戸存在し、昭和56年（1981年）以降に建築された住宅ストックは3,612万戸存在する
- 借家（共同）及び持家（共同）≒分譲マンションの割合が増加してきている

※下線部は各年代の合計値



※1:「借家」は公営の借家、都市再生機構・公社の借家、民営借家、給与住宅を含む  
 ※2:持家・借家の「長屋建て」、「その他(工場・事務所などの一部が住宅となっているもの)」及び「不詳(建築年又は住宅の種類が不明)」は除いている

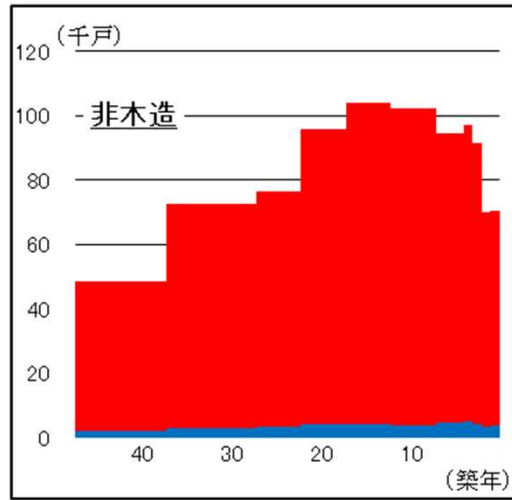
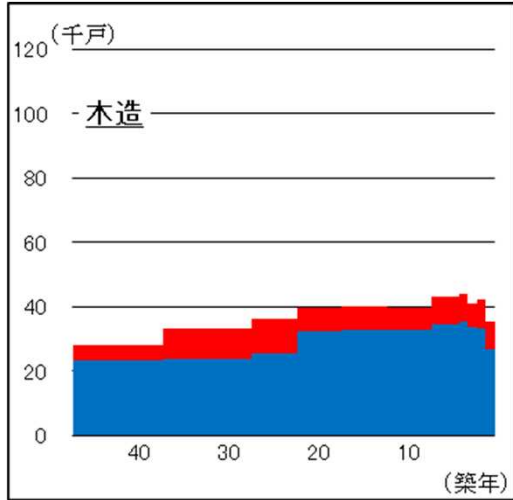
出典:総務省「H30住宅・土地統計調査」

( )内は:総務省「H25住宅・土地統計調査」

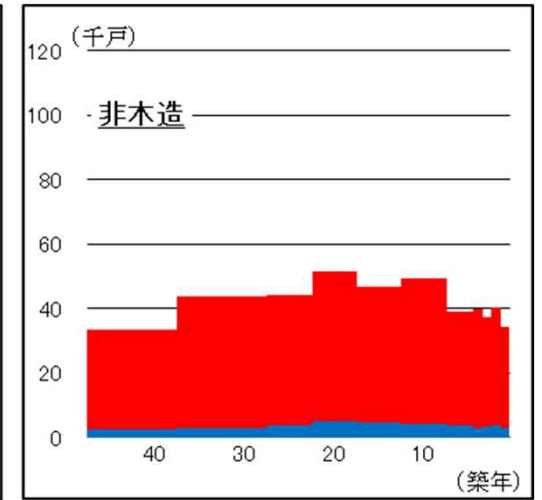
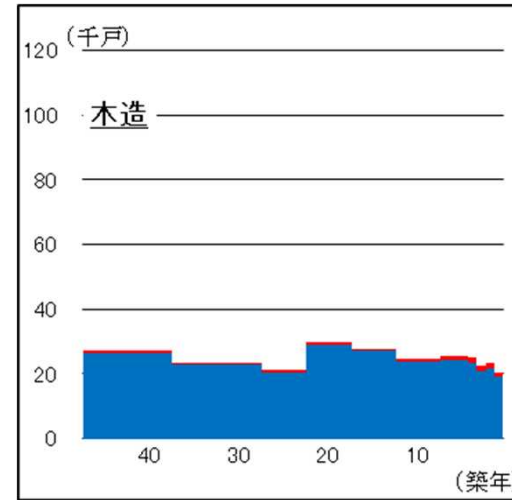
# 建物種類別築年数別のストック数(東京都・大阪府・秋田県・高知県)

- 東京都・大阪府は非木造の共同建が多く、秋田県・高知県は木造の一戸建・長屋建が多い
- 東京都は、築20年以内の建物(非木造の共同建)が他の地域に比べて多い

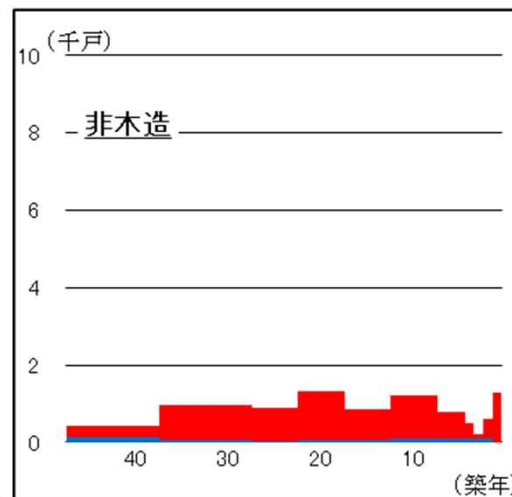
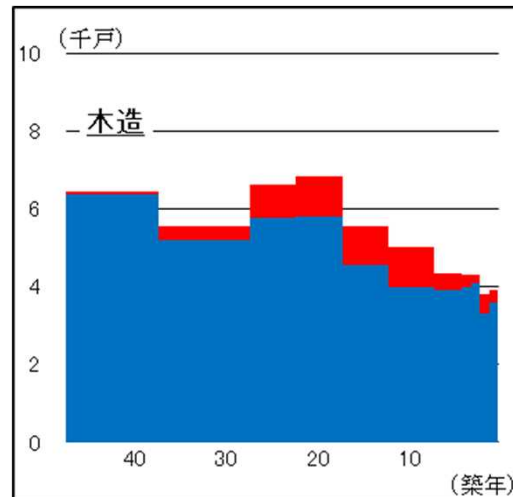
東京都



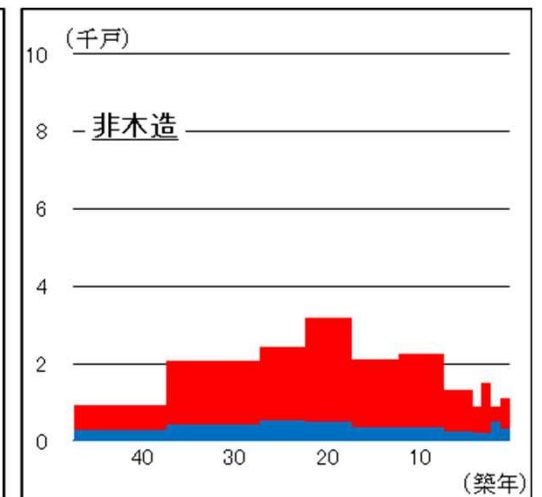
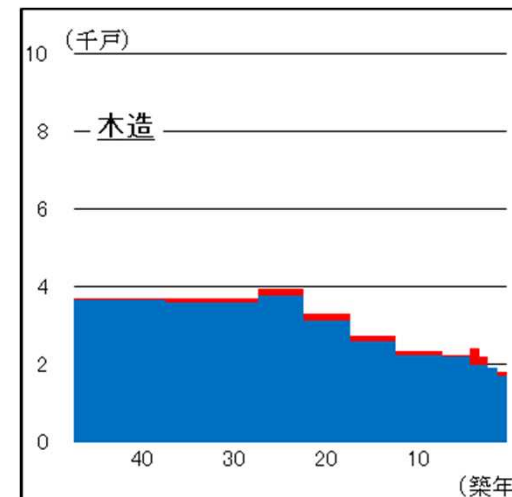
大阪府



秋田県



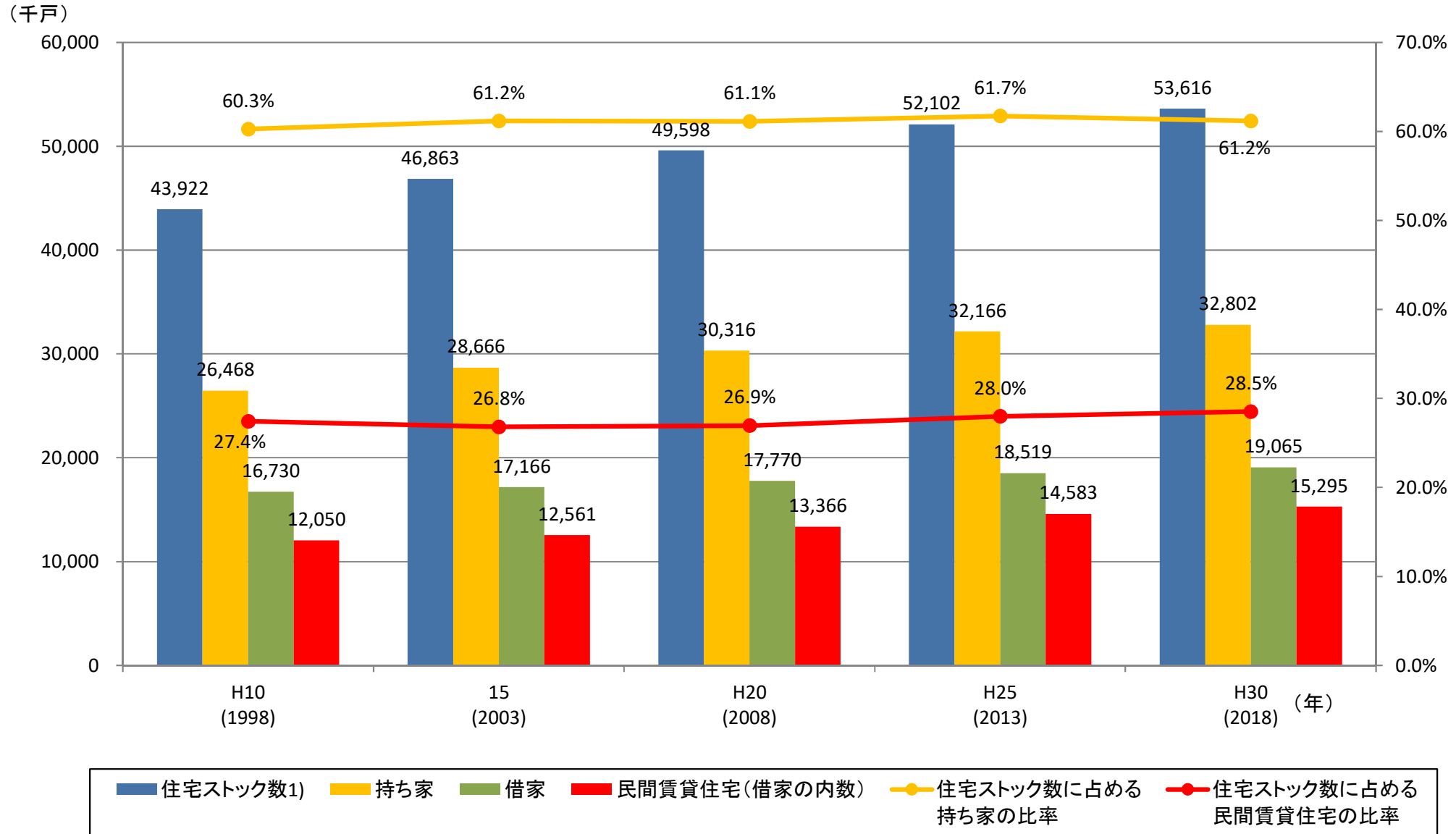
高知県



■ 一戸建+長屋建 ■ 共同建

# 住宅ストック数の推移と民間賃貸住宅の割合の推移

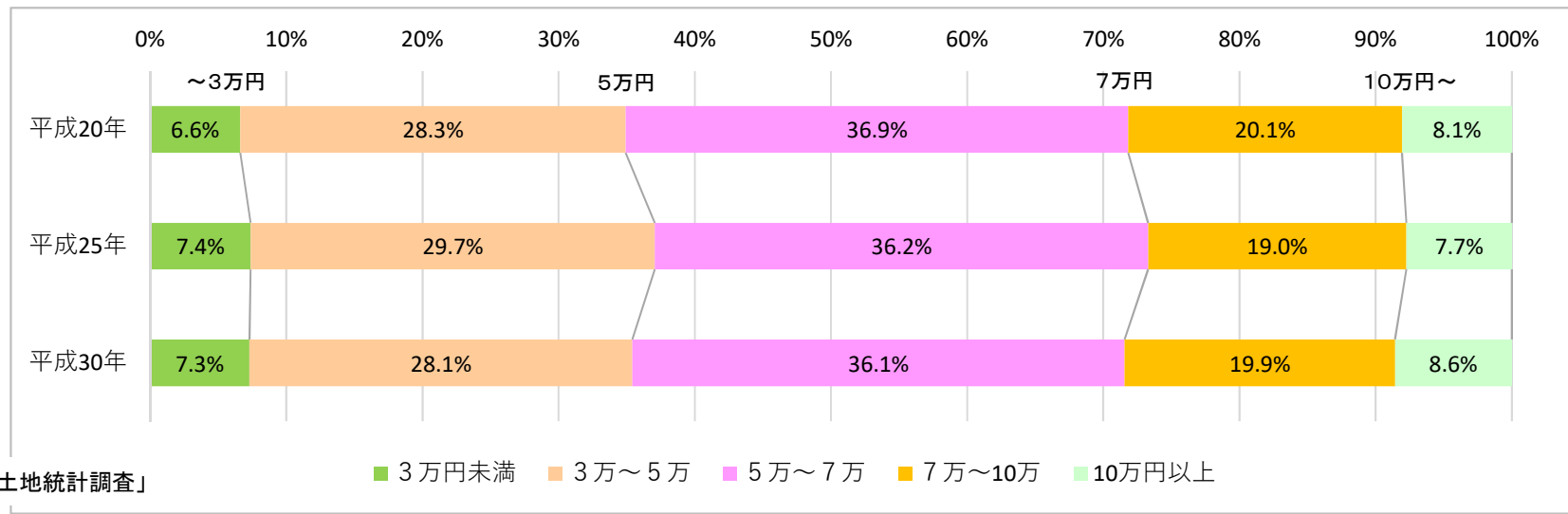
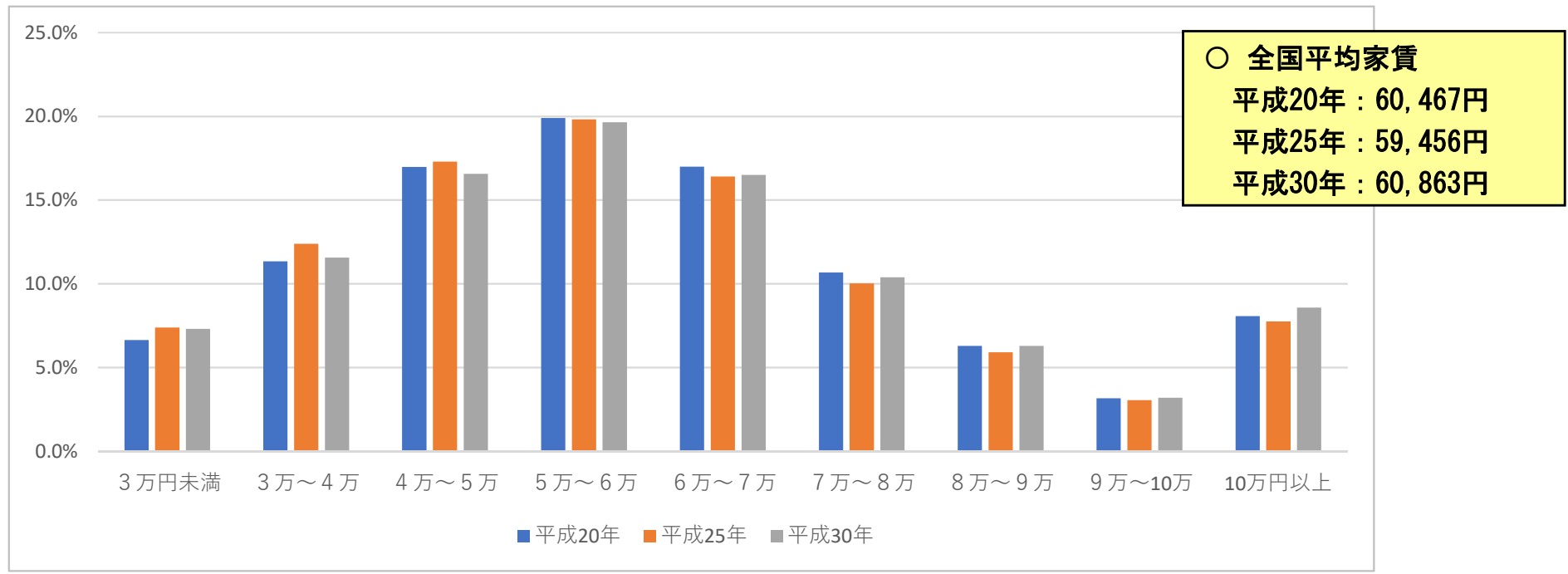
○ 住宅ストック数の※増加に伴い、民間賃貸住宅数も増加しており、住宅ストックに占める割合は25～29%で漸増傾向



※「住宅ストック数」は、居住世帯のある住宅の総数で、「住宅の所有の関係が不詳なもの」を含む。

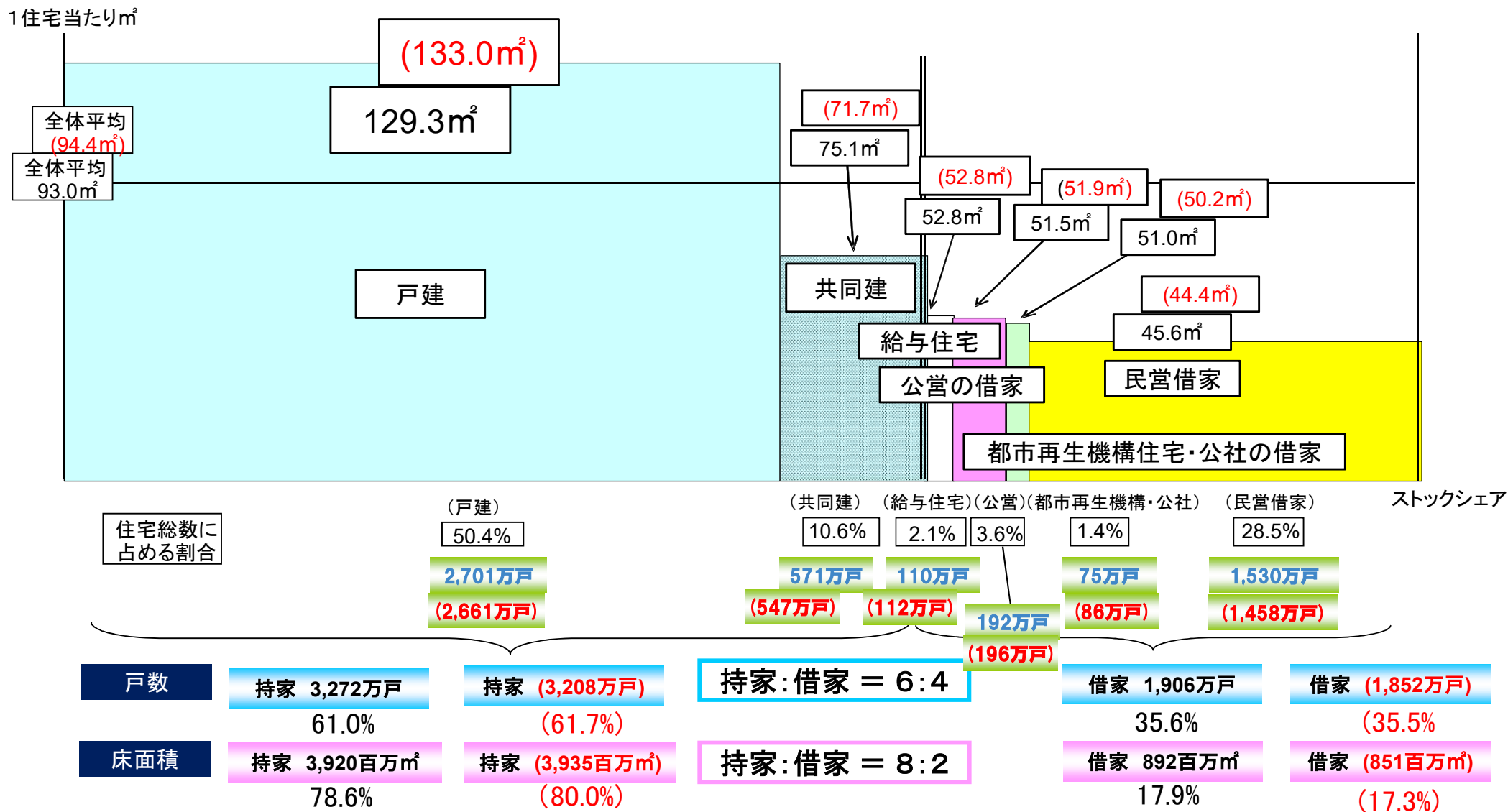
出典：総務省「住宅・土地統計調査」

○ 民営借家（専用住宅）の家賃階層別比率（全国）を見た場合、5万円台がもっとも多い  
 ○ 平成20年から平成30年において、家賃は概ね同水準で推移



出典：総務省「住宅・土地統計調査」

- 我が国の居住されている住宅ストックは5,362万戸あり、うち6割が持家で4割が借家となっている
- 床面積の持家と借家の比率は、8：2で、持家が大きく上回っている



※数値は居住世帯あり住宅総数を示す。なお、空き家等を含む住宅総数は6,241万戸。  
 ※持家3,272万戸の内数として、「戸建」に「長屋建」分(30万戸(0.6%))が含まれている。「その他」は含まれない。  
 ※持家・借家の他、不詳(175万戸(3.3%))がある。

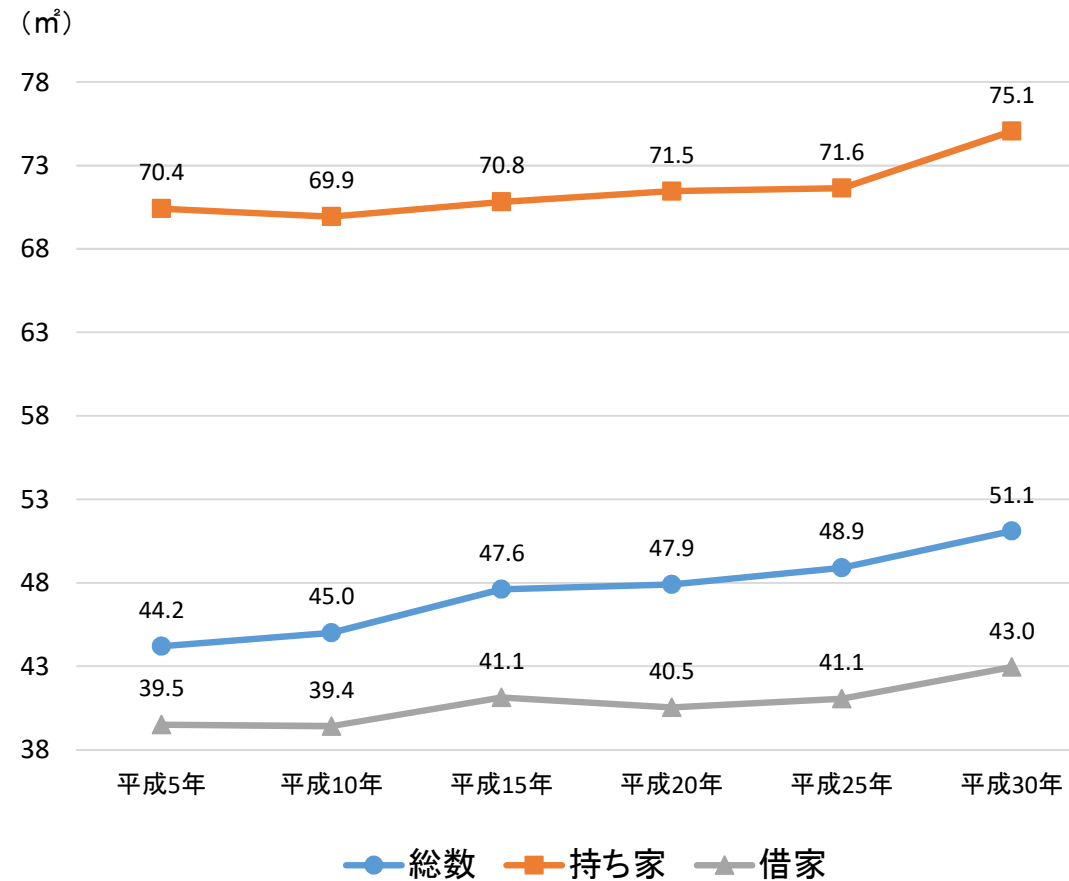
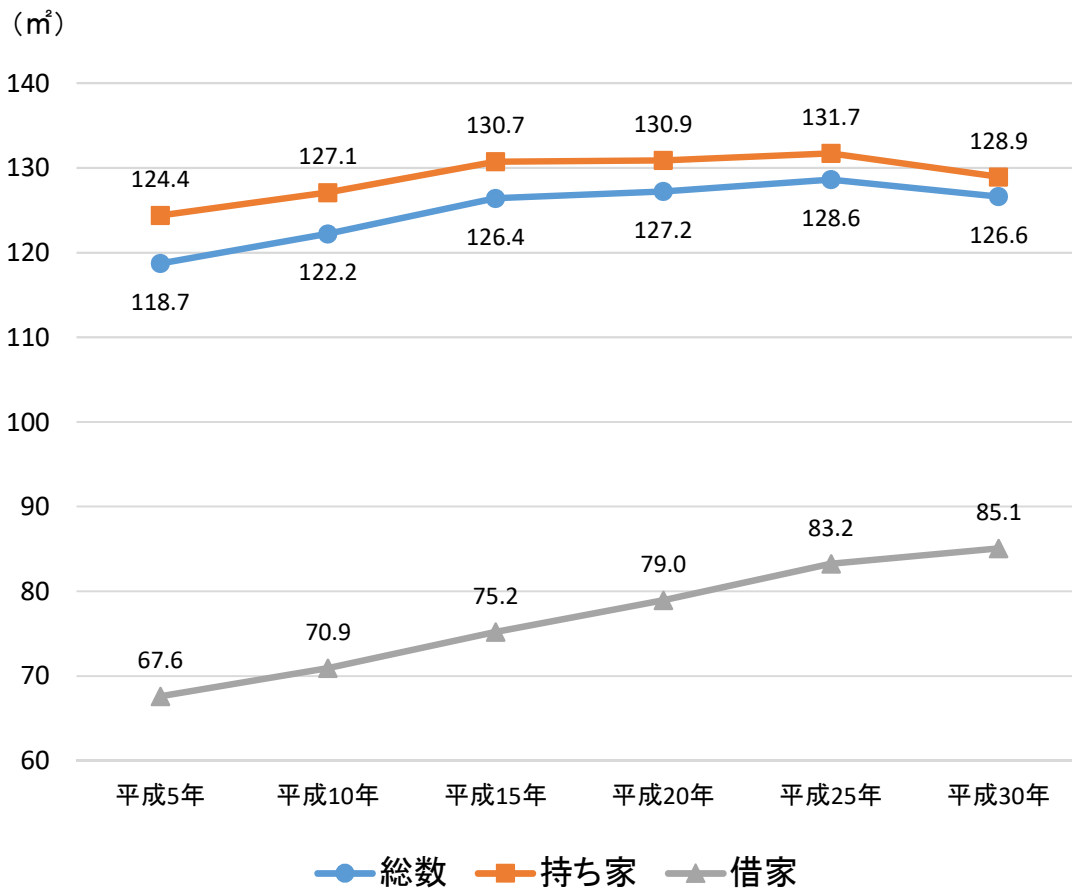
出典：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」  
 ( )内は、「平成25年住宅・土地統計調査」

# 住宅の規模の推移

- 一戸建の延べ面積は減少傾向に転じ、2018年には126.6㎡と、2013年に比べ2㎡減少している
- 共同住宅は増加傾向が続いている

### 【一戸建】

### 【共同住宅】



※店舗その他の併用住宅を除く

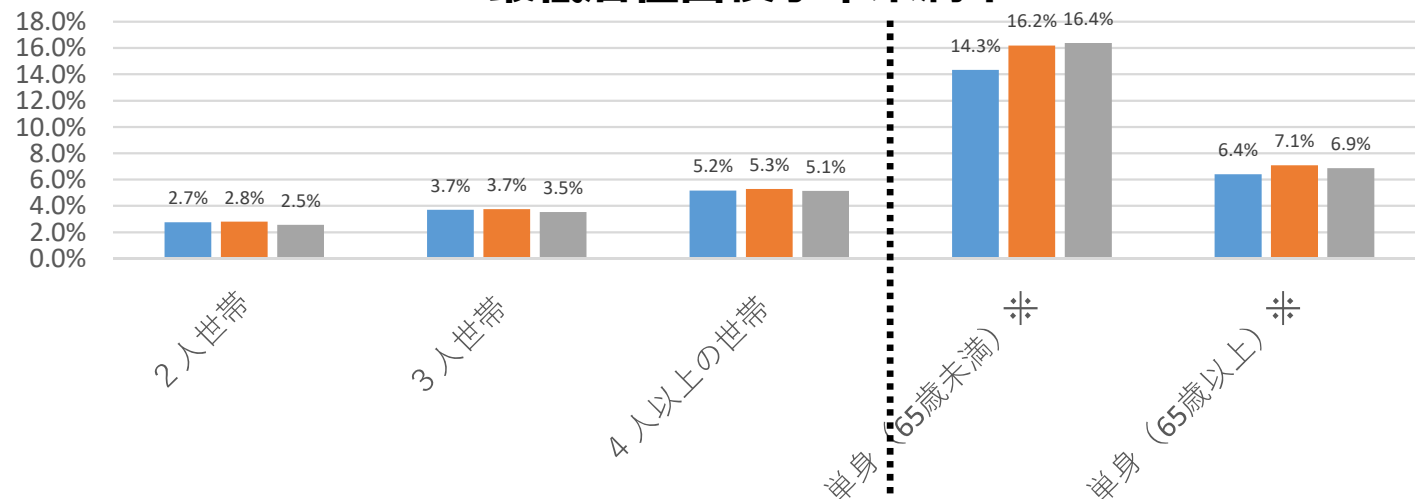
出典:総務省「住宅・土地統計調査」



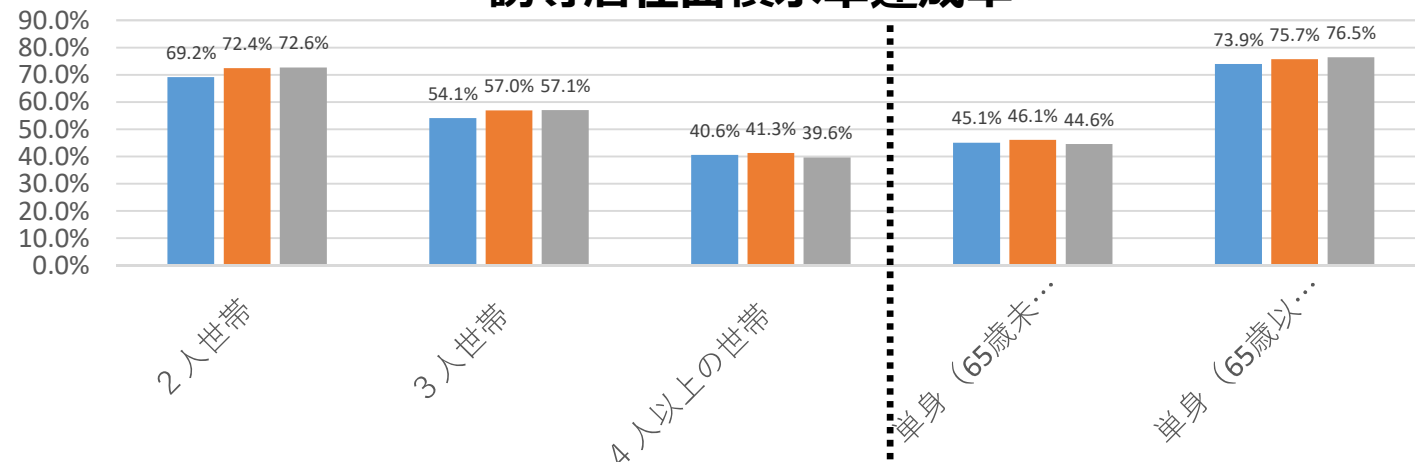
# 居住面積水準（住生活総合調査による調整前※）

- 最低居住面積水準未達率は単身（65歳未満）を除いて減少傾向
- 誘導居住面積水準達成率は単身（65歳未満）及び4人以上の世帯を除いて増加傾向

## 最低居住面積水準未達率



## 誘導居住面積水準達成率



### 平成30年住宅・土地統計調査の居住面積水準における必要面積

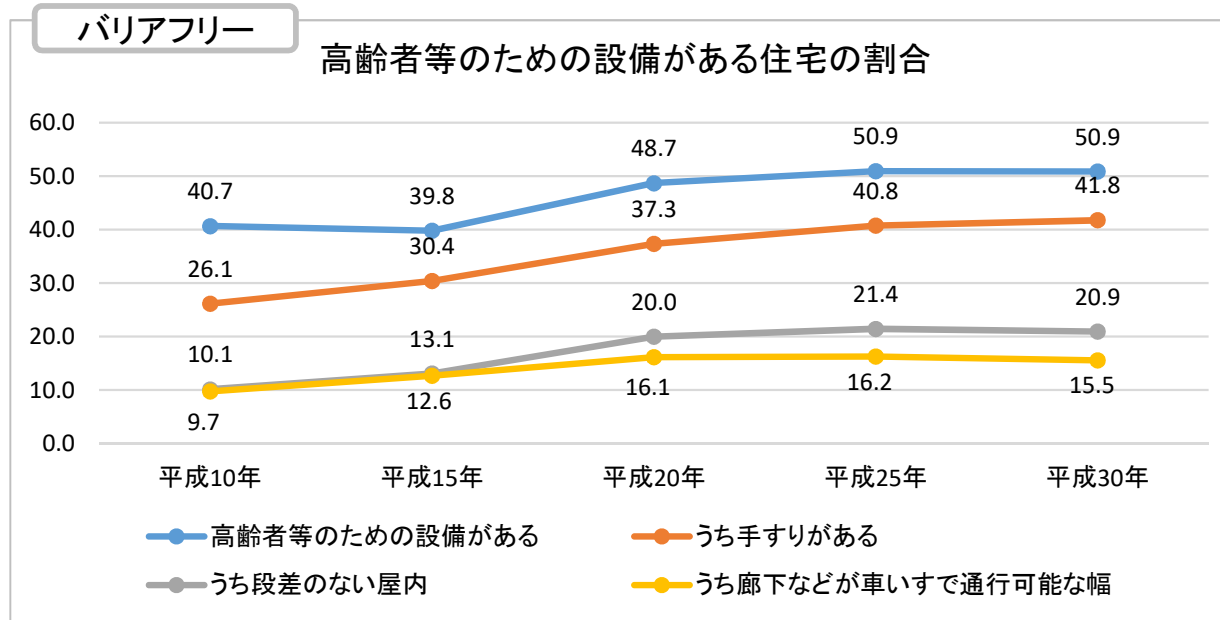
区分		内容
最低居住面積水準による必要面積	二人以上の世帯	10㎡×世帯人員+10㎡（注1、2）
	単身世帯	25㎡ ただし、29歳以下の場合、18㎡
誘導居住面積水準による必要面積		
都市居住型 （対象：共同住宅）	二人以上の世帯	20㎡×世帯人員+15㎡（注1、2）
	単身世帯	40㎡ ただし、29歳以下の場合、37㎡
一般型 （対象：共同住宅以外）	二人以上の世帯	25㎡×世帯人員+25㎡（注1、2）
	単身世帯	55㎡ ただし、29歳以下の場合、50㎡

（注1）世帯人員は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算出する。  
ただし、これらにより算出された世帯人員が2人に満たない場合は2人とする。また、年齢が「不詳」の者は1人とする。

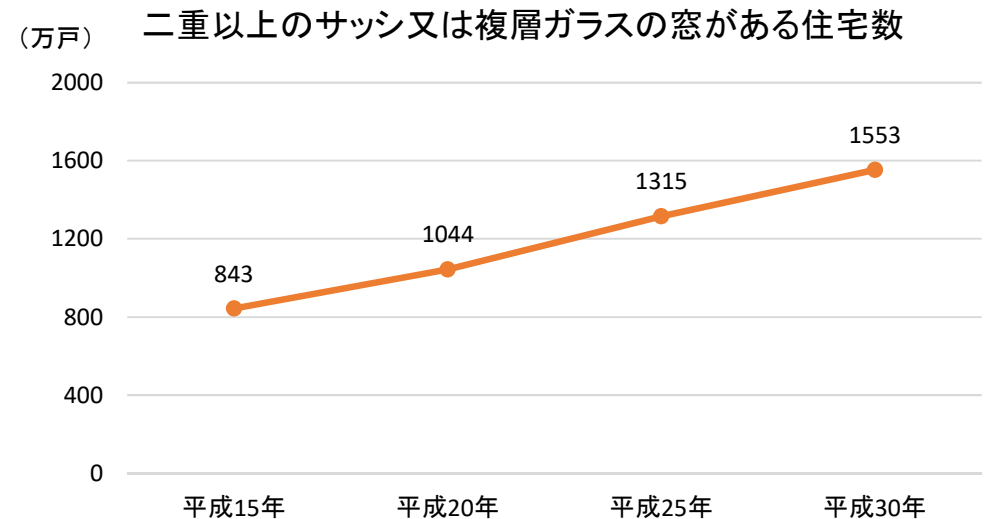
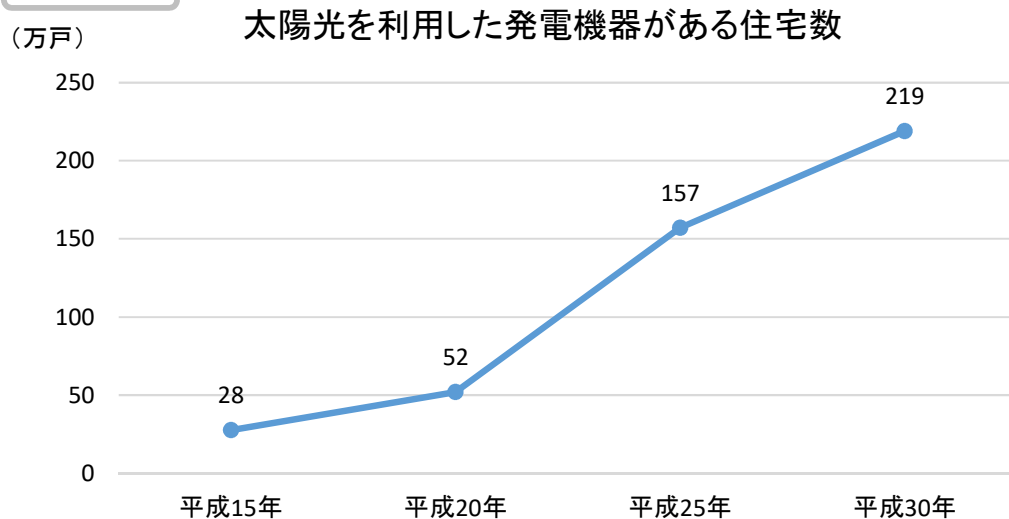
（注2）世帯人員（注1の適用がある場合には適用後の世帯人員）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

# 設備がある住宅の推移

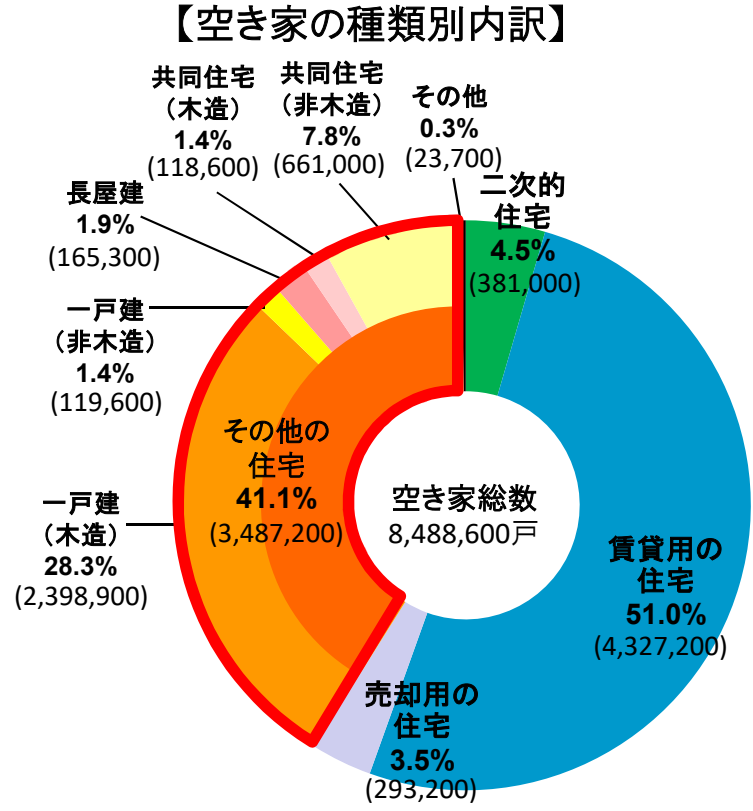
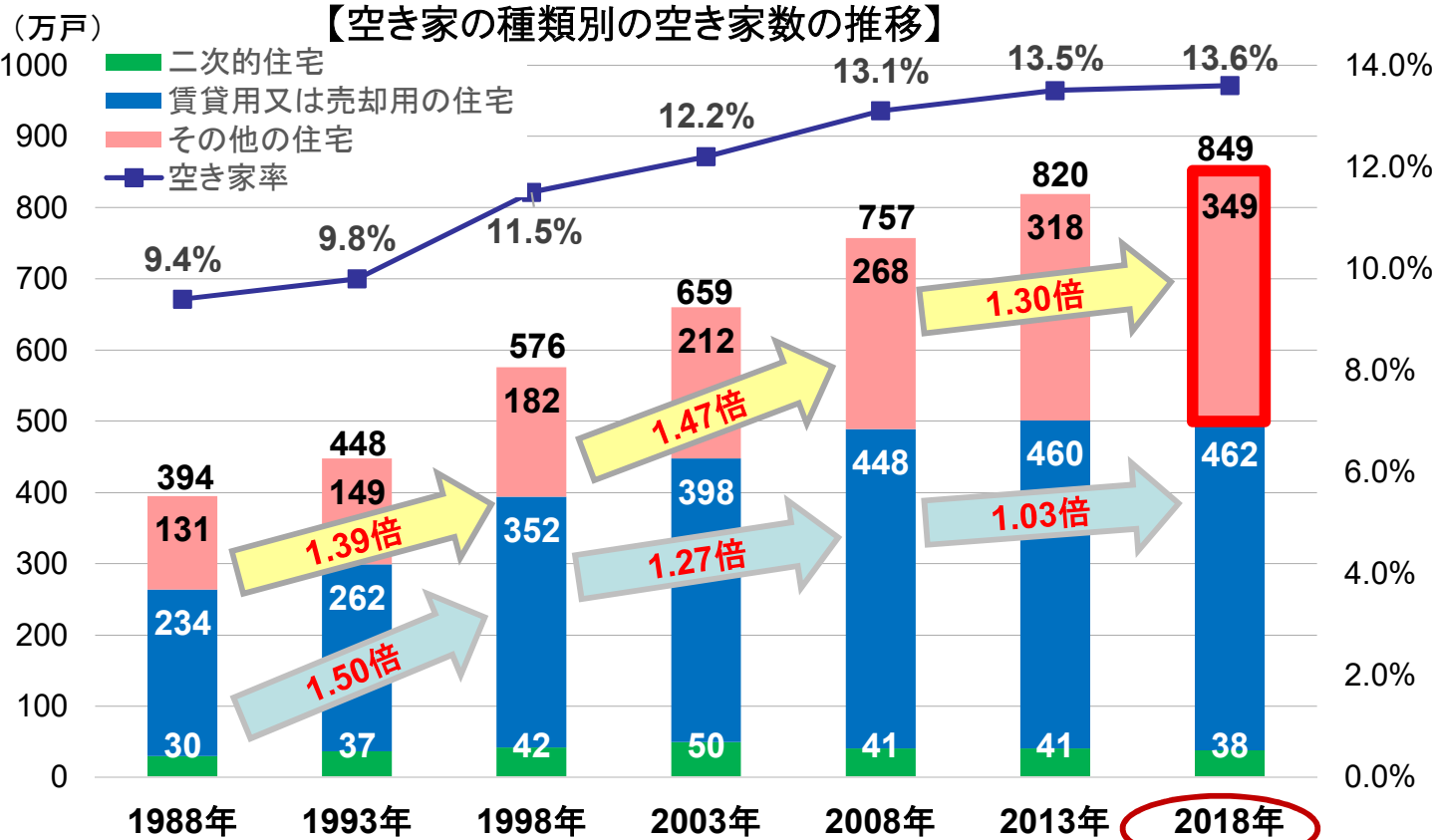
- 「高齢者のための設備がある住宅」の割合は、前回の調査と同水準
- 断熱性能の高い窓、太陽光発電等の省エネ性能の高い住宅は堅調に増加



## 省エネ



- 住宅・土地統計調査（総務省）によれば、空き家の総数は、この20年で約1.5倍（576万戸→849万戸）に増加
- 空き家の種類別の内訳では、「賃貸用又は売却用の住宅」（462万戸）等を除いた、「その他の住宅」（349万戸）がこの20年で約1.9倍（182万戸→349万戸）に増加
- なお、「その他の住宅」（349万戸）のうち、「一戸建（木造）」（240万戸）が最も多い



【出典】: 住宅・土地統計調査(総務省)

【出典】: 平成30年住宅・土地統計調査(総務省)

[空き家の種類]

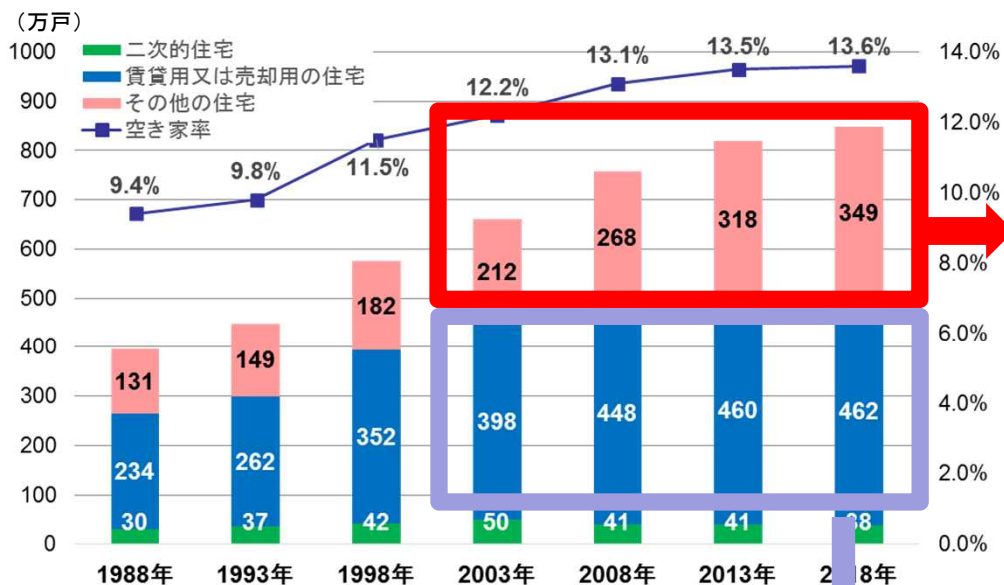
二次的住宅: 別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)

賃貸用又は売却用の住宅: 新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

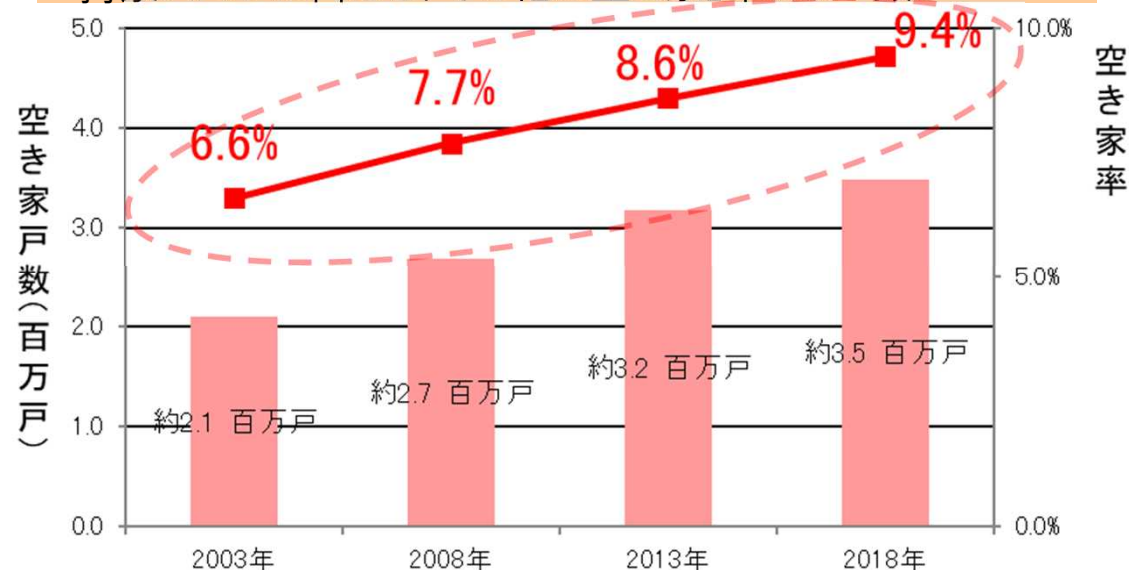
その他の住宅: 上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

# 持家・借家別の空き家率の推移

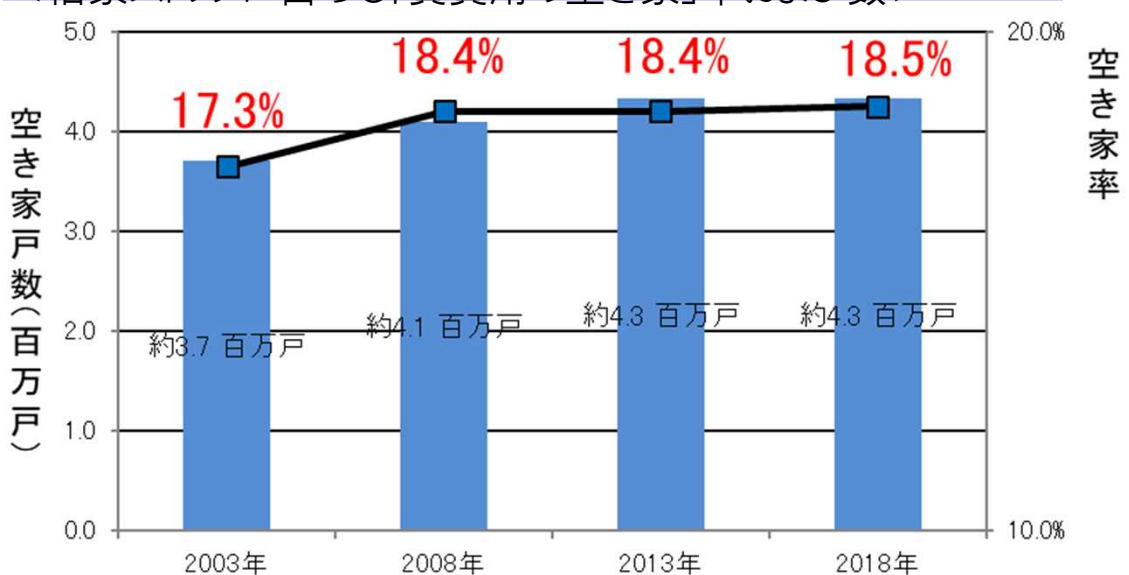
「その他の空き家」率(持家ストックに占める)は 7.7%(H20)→9.4%(H30)で、1.7ポイント上昇



＜持家ストックに占める「その他の空き家」率および数＞



＜借家ストックに占める「賃貸用の空き家」率および数＞



[出典]  
住宅・土地統計調査(総務省)

[空き家の種類]

賃貸用の住宅

新築・中古を問わず、賃貸のために 空き家になっている住宅

その他の住宅

上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

[空き家率の算定]

持家ストックに占めるその他空き家率

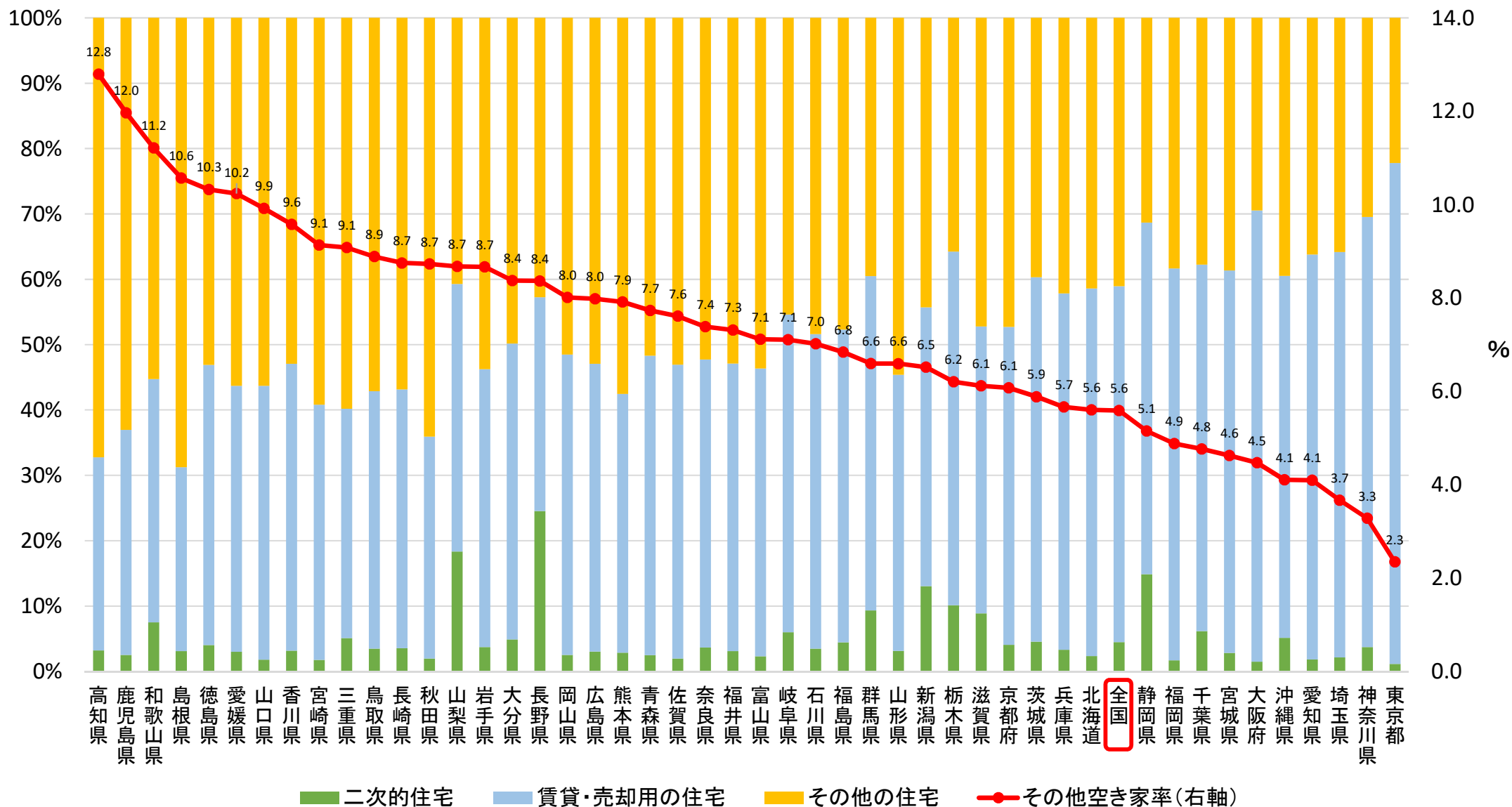
その他空き家戸数 ÷ 持家ストック(居住世帯あり持家+売却用空き家+二次的空き家+その他空き家)

借家ストックに占める賃貸用空き家率

賃貸用空き家戸数 ÷ 借家ストック(居住世帯あり借家+賃貸用空き家)

# 空き家の構成比とその他空き家率(都道府県別)

- 全住宅ストックに占めるその他空き家率の全国平均は5.6%
- 高知県、鹿児島県、和歌山県等において10%を超えているなど、西日本を中心に高い傾向にある





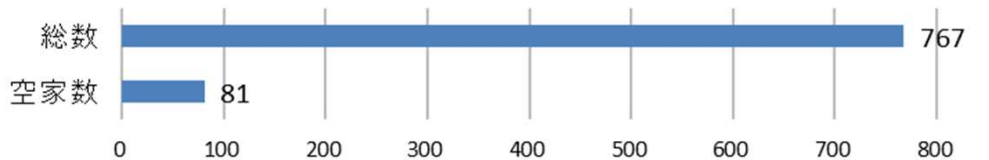
# 住宅総数と空き家数、空き家の内訳(東京都・大阪府・秋田県・高知県)

- 大都市は地方より住宅総数・空き家数ともに大幅に上回る
  - 住宅総数：東京都は、秋田県の17倍、高知県の20倍
  - 空き家数：東京都は、秋田県の14倍、高知県の12倍
- 空き家率は、東京都が全国平均(13.6%)を下回り、秋田県は全国平均並み、大阪府・高知県は全国平均を上回っている
- 東京都・大阪府は「賃貸用の住宅」が多く、秋田県・高知県は「その他の住宅」が多い

## 東京都

### 住宅総数と空き家数

空き家率: 10.6%



### 空き家の内訳

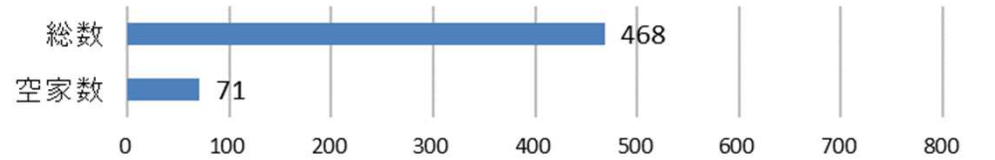
(万戸)



## 大阪府

### 住宅総数と空き家数

空き家率: 15.2%



### 空き家の内訳

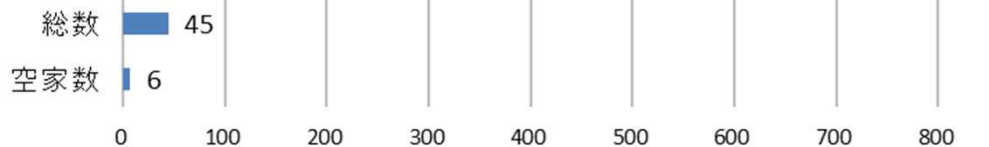
(万戸)



## 秋田県

### 住宅総数と空き家数

空き家率: 13.6%



### 空き家の内訳

(万戸)



## 高知県

### 住宅総数と空き家数

空き家率: 19.1%



### 空き家の内訳

(万戸)



出典: 平成30年住宅・土地統計調査

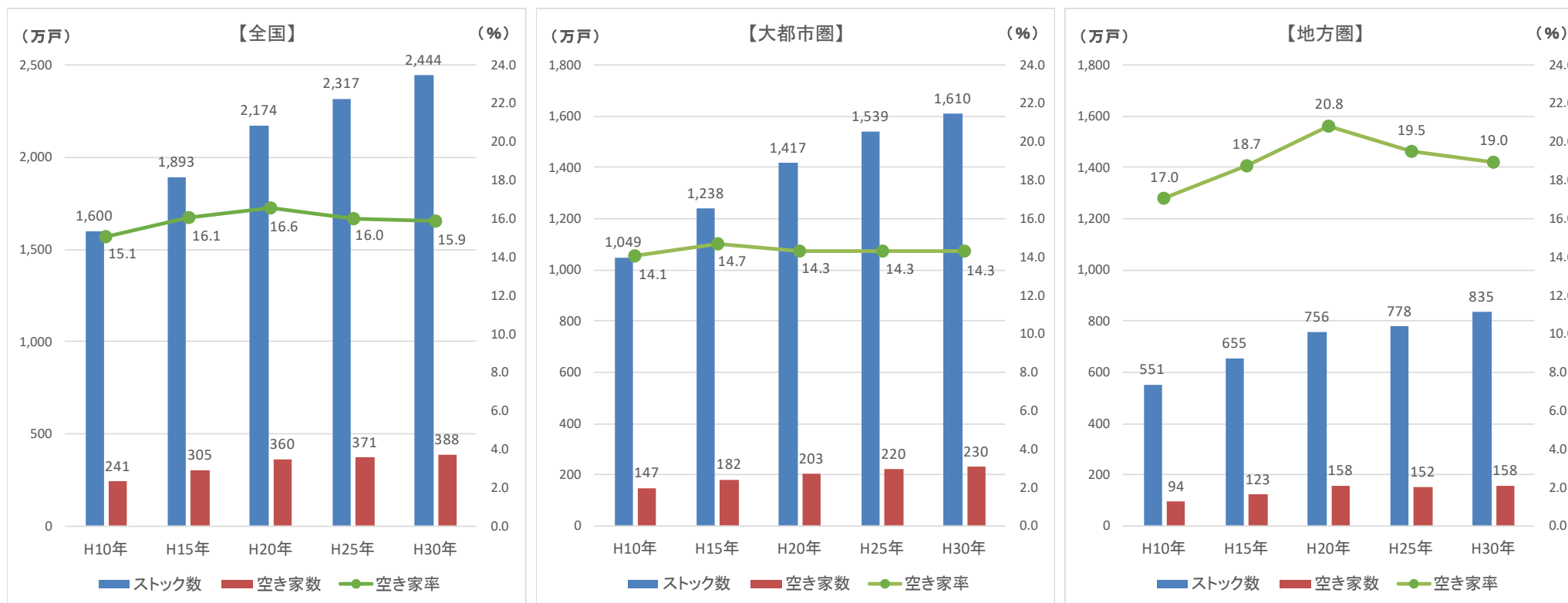
注: 二次的住宅: 別荘及びその他(たまたに寝泊まりする人がいる住宅)

その他の住宅: 二次的住宅、賃貸用・売却用の住宅の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

■ 二次的住宅 ■ 賃貸用の住宅 ■ 売却用の住宅 ■ その他の住宅

○ 共同住宅(非木造)のストック数が全国的に増加する中、直近20年間の空き家率は、大都市圏は約14～15%、地方圏は約17～21%、全国で15～17%で横ばい傾向にある。

## 【空き家数・空き家率の推移(共同住宅(非木造))】



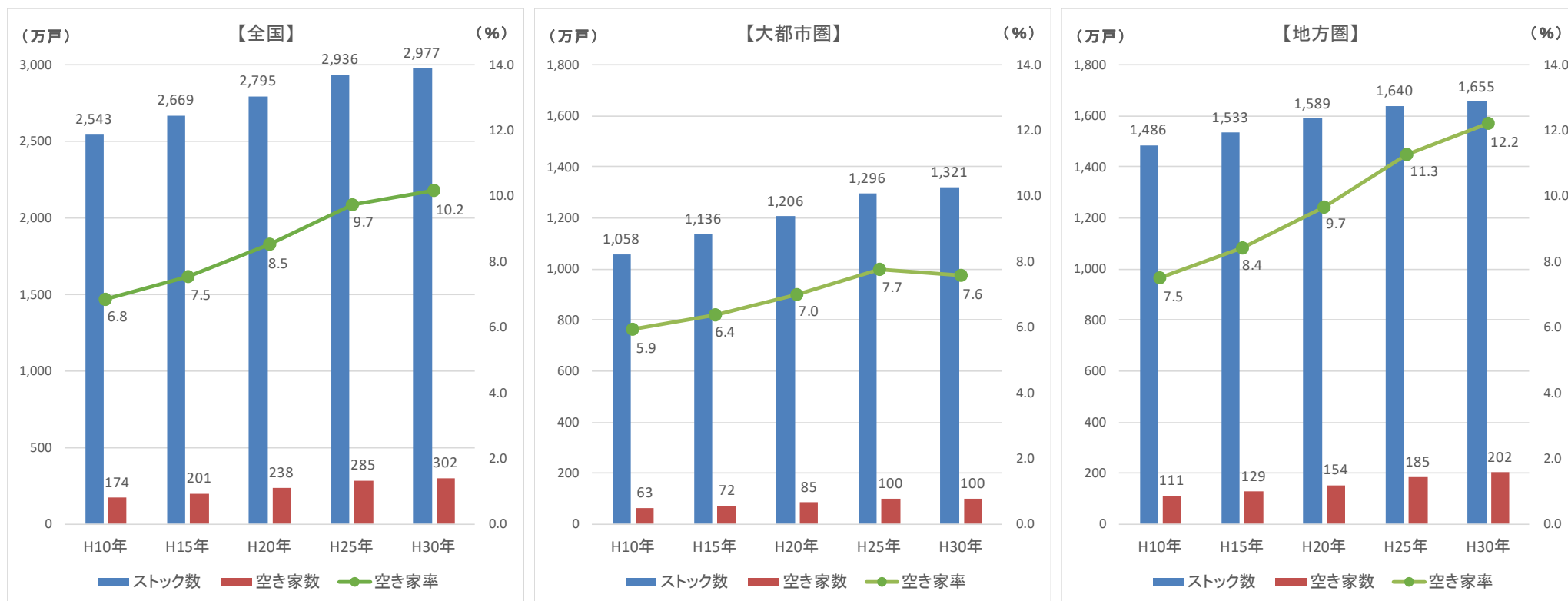
**大都市圏:** 住生活基本法施行令で定める都府県(茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県及び奈良県)  
**地方圏:** 大都市圏以外の道県

(出典) 住宅・土地統計調査(総務省)



- 戸建住宅(木造)についてもストック数が増加する中、全国の空き家率(戸建住宅(木造))も増加傾向
- 大都市圏では空き家率の増加が鈍化する中、地方圏では増加傾向が継続

## 【空き家数・空き家率の推移(戸建住宅(木造))】



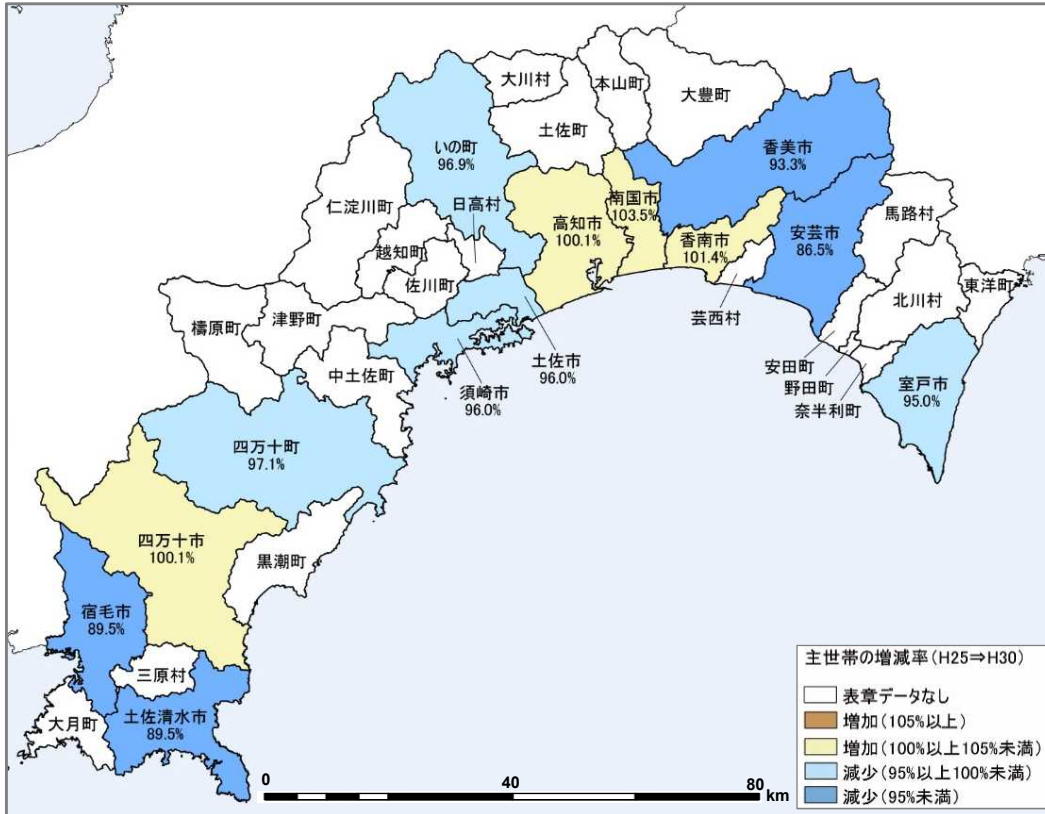
**大都市圏:** 住生活基本法施行令で定める都府県(茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県及び奈良県)  
**地方圏:** 大都市圏以外の道県

(出典) 住宅・土地統計調査(総務省)

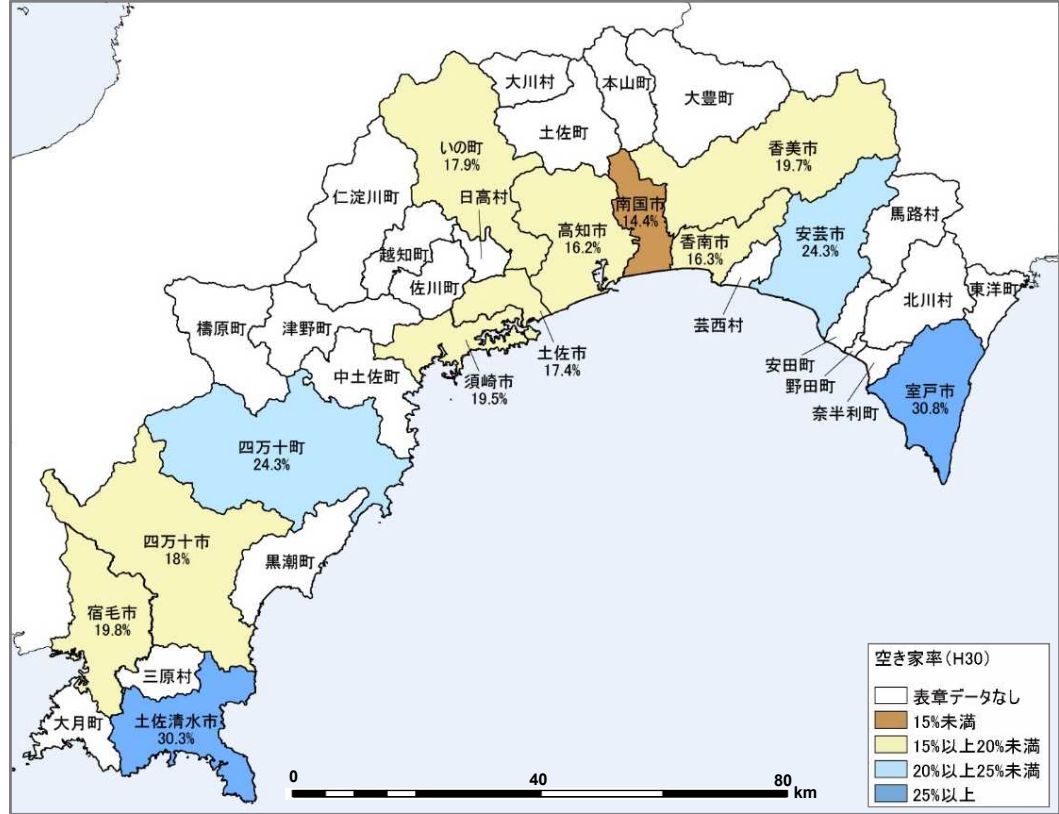
# 高知県における世帯数・空き家数、住宅数の状況

- 表章されている県内13市町について、世帯数は、高知市及び高知市周辺の市等で増加しており、その他の市町では減少傾向
- 空き家率は、高知市及び高知市周辺の市では比較的lowく、高知市から遠方の市では高い傾向

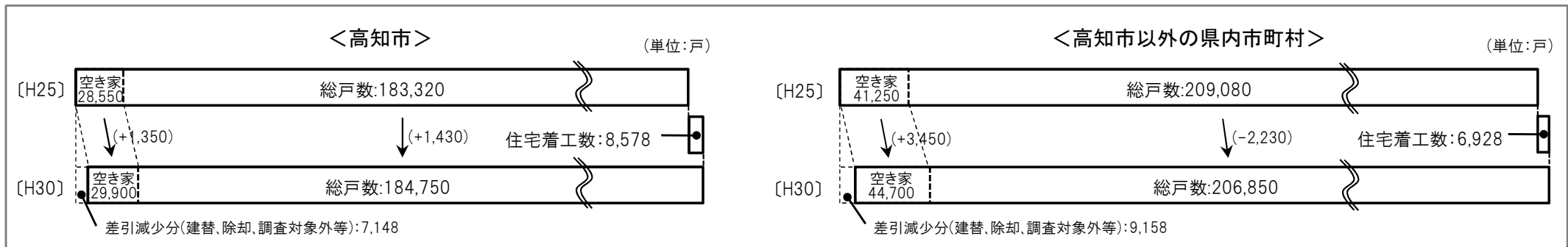
■世帯数の増減率[H25→H30]



■空き家率[H30]



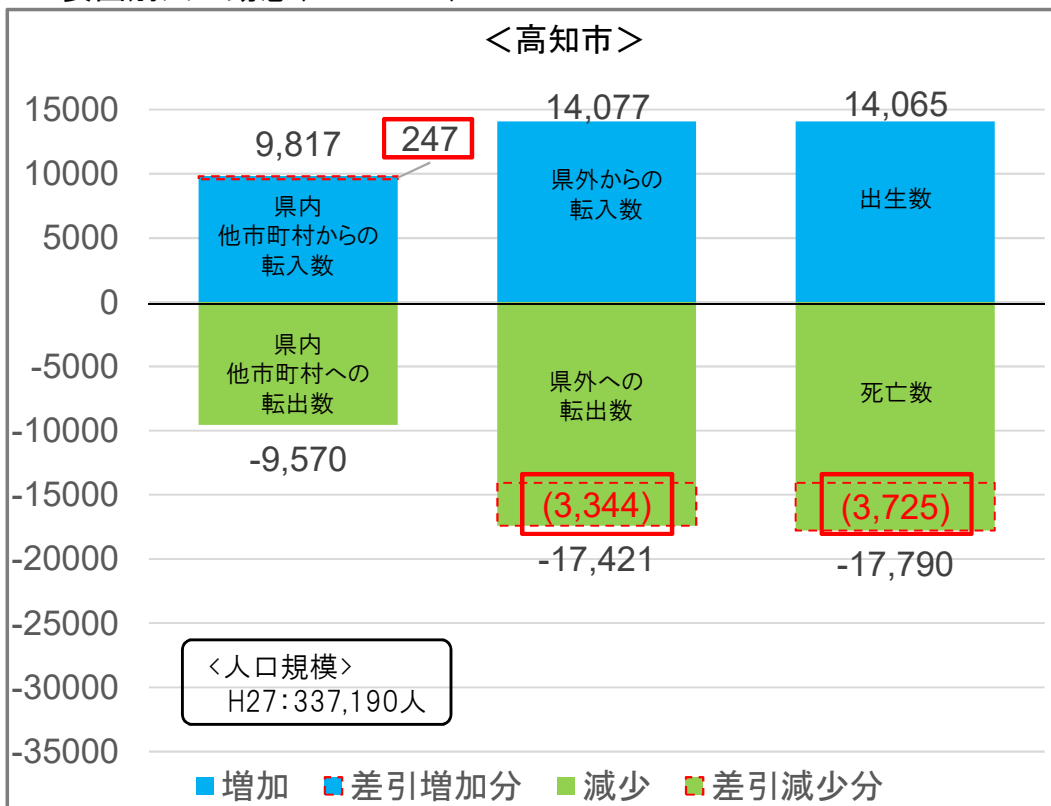
■高知市及び高知市以外の県内市町村の住宅数の変化[H25→H30]



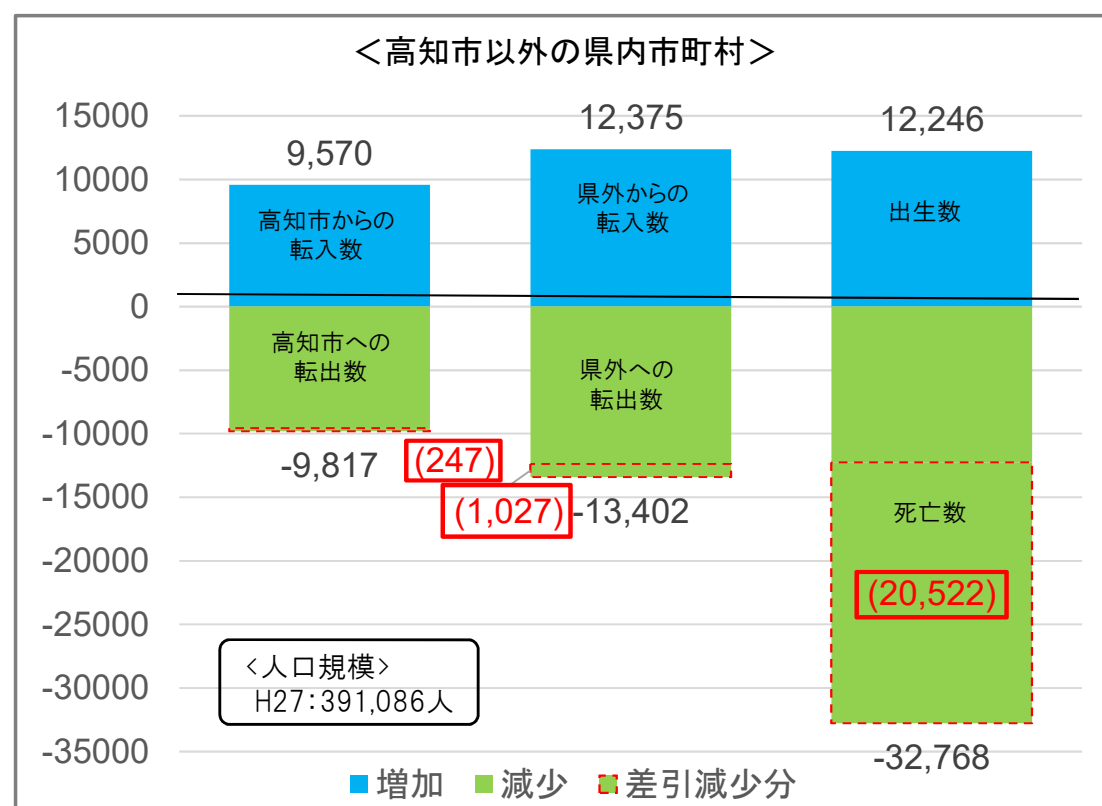
(出典) 世帯数・空き家数: 住宅・土地統計調査(H25年、H30年)[総務省]、住宅着工戸数: 住宅着工統計(H25~H29年)[国土交通省]

- 高知市と、高知市以外の県内市町村間の転入・転出は同程度（高知市への流入が約200人多い）
- 高知市では、県外との転入・転出による減少が約3,300人、出生・死亡による減少が約3,700人
- 高知市以外の県内市町村では、県外との転入・転出による減少が約1,000人、出生・死亡による減少が約21,000人

## ■ 要因別人口動態 (H23～H27)



(要因別差引増減数と割合)



(要因別差引増減数と割合)

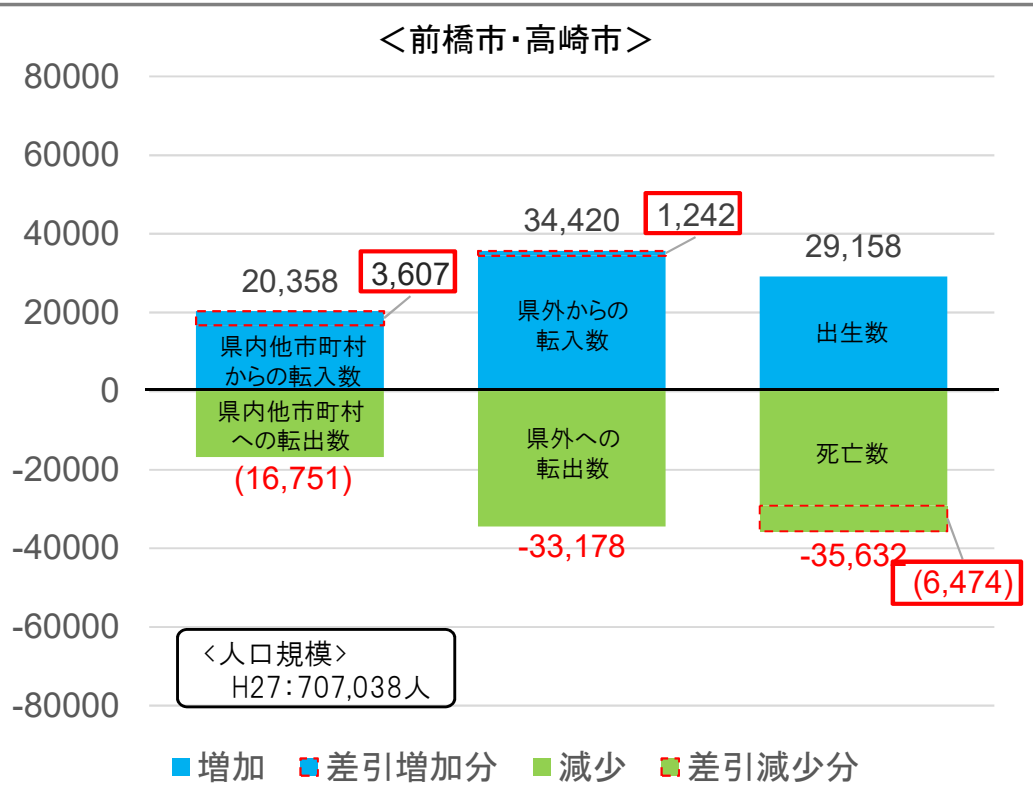


(出典) 人口: H27年国勢調査[総務省]、転出者数・転入者数: H27年国勢調査[総務省]、出生者数・死亡者数: H23～27年住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数[総務省]



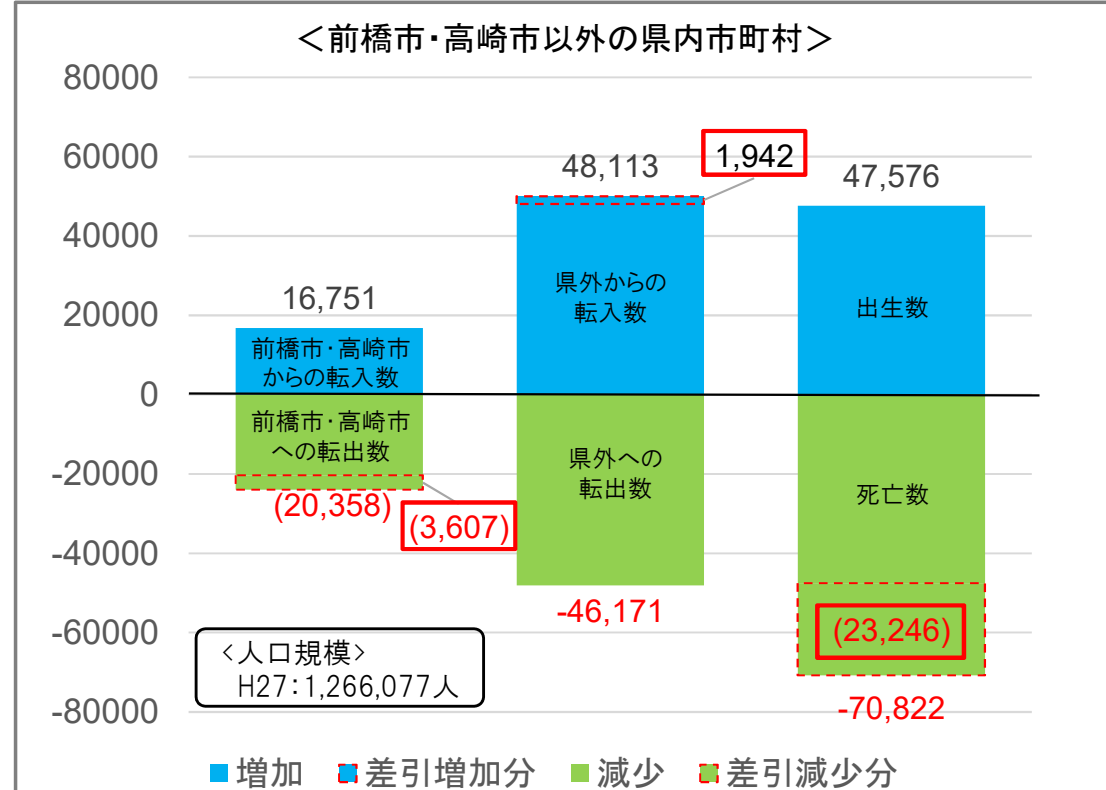
- 県内の中心市(前橋市・高崎市)と、それ以外の県内市町村間の転入・転出は、中心市への流入が約3,600人多い
- 中心市では、県外との転入・転出による増加が約1,200人、出生・死亡による減少が約6,400人
- 中心市以外の市町村では、県外との転入・転出による増加が約1,900人、出生・死亡による減少が約23,000人

## ■ 要因別人口動態 (H23~H27)

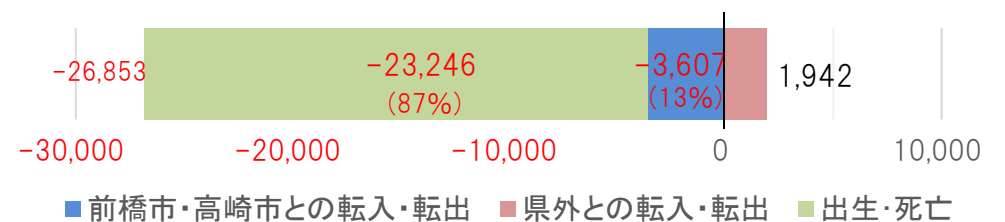


※「県内他市町村からの転入・転出数」について、前橋市⇄高崎市間の移動は考慮しない。

### (要因別差引増減数と割合)



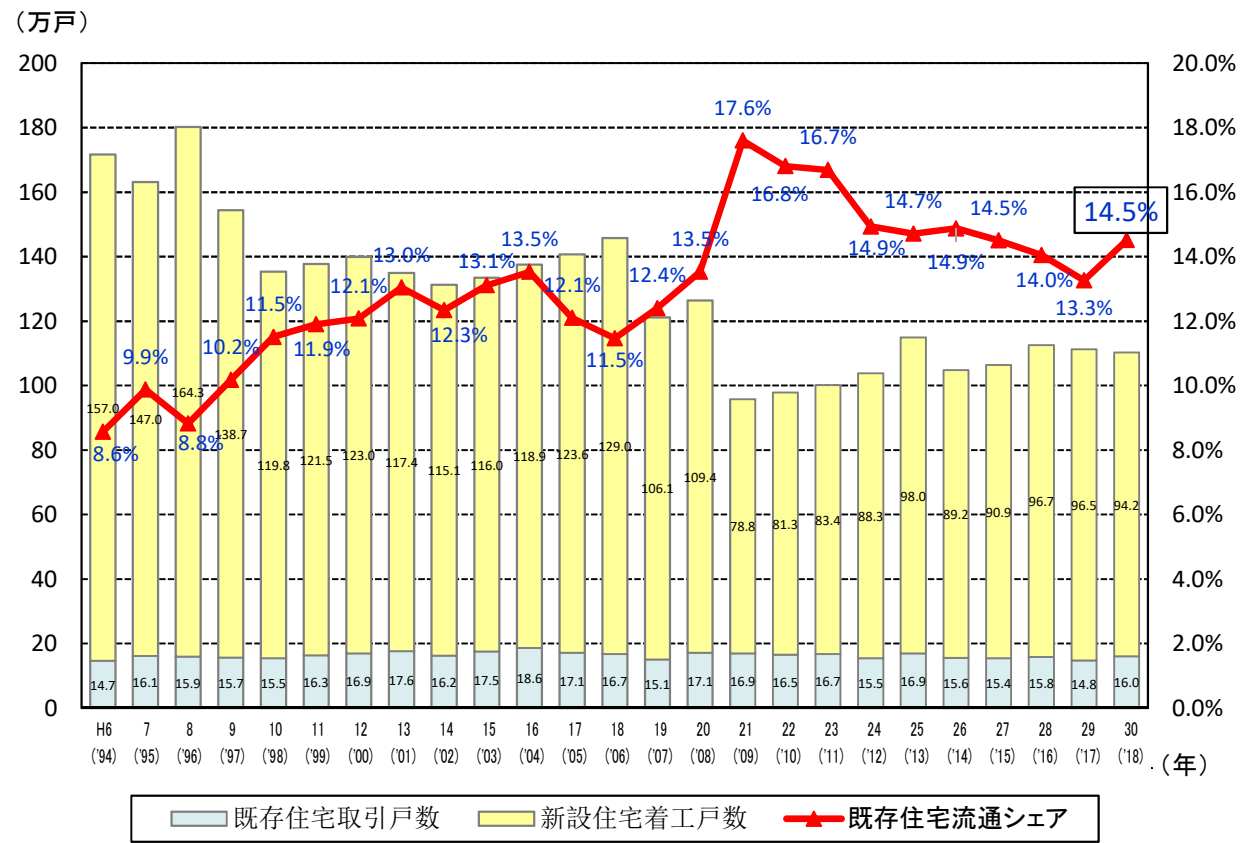
### (要因別差引増減数と割合)



# 既存住宅流通量の推移と国際比較

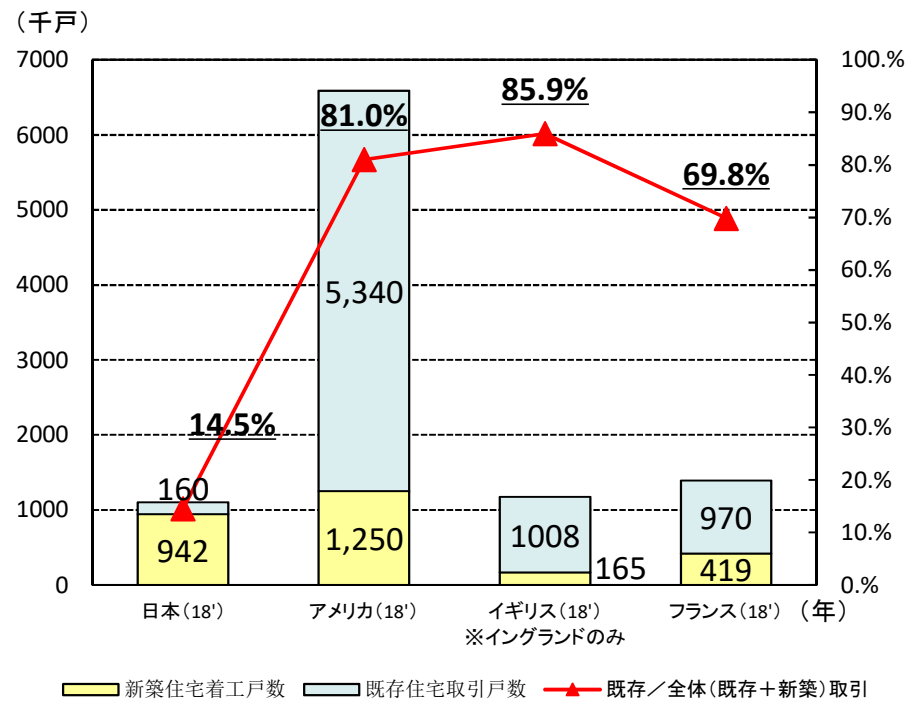
- 全住宅流通量（既存流通＋新築着工）に占める既存住宅の流通シェアは約14.5%（平成30年）にとどまっている
- しかし、欧米諸国と比べると1／6～1／5程度と低い水準にある

【既存住宅流通シェアの推移】



出典：住宅・土地統計調査（総務省）、住宅着工統計（国土交通省）  
 （注）平成10（1998）年、平成15（2003）年、平成20（2008）年、平成25（2013）年、平成30（2018）年の既存住宅流通量は1～9月分を通年に換算したものの。

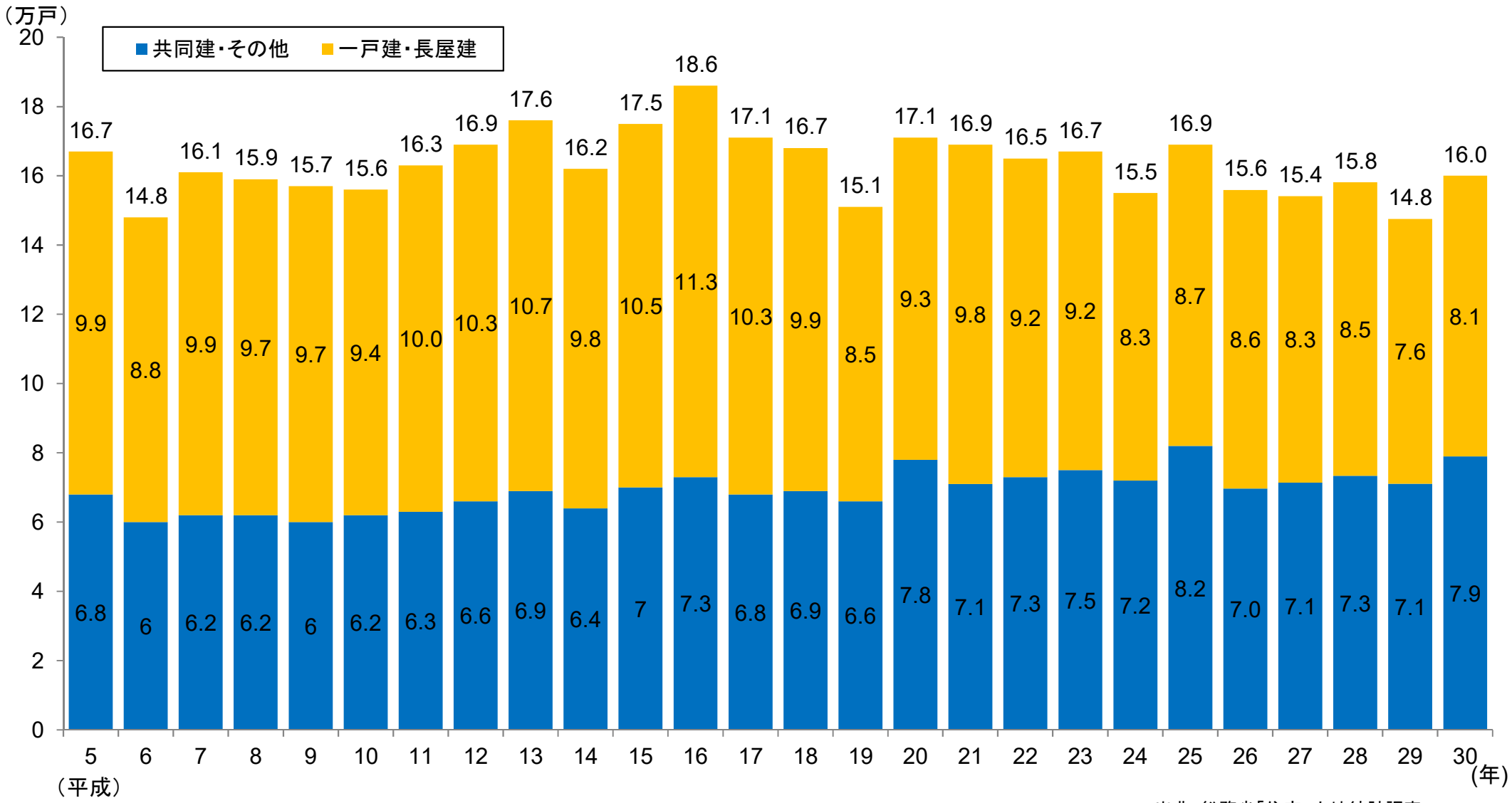
【既存住宅流通シェアの国際比較】



（資料）日本：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計（平成30年計）」  
 アメリカ：U.S.Census Bureau「New Residential Construction」, National Association of REALTORS「Existing Home Sales」  
 イギリス：Department for Communities and Local Government「Housing Statistics」, HM Revenue & Customs「UK Property Transactions Statistics」  
 フランス：Institut national de la statistique et des études économiques（英語ページ）「Number of started dwellings」, Conseil général de l'environnement et du développement（英語ページ）「House Prices in France : Property Price Index, French Real Estate Market Trends in the Long Run」  
 注）イギリス：既存住宅取引戸数については、四半期ごとの取引額4万ポンド以上の取引戸数を暦年ベースで合計したもの。

○ 平成5年から平成30年の間で、一戸建・長屋建が9.9万戸から8.1万戸に減少（▲18%）  
 ○ 共同建は6.8万戸から7.9万戸に増加（+16%）

## 既存住宅流通量（持家として取得した中古住宅数）



出典：総務省「住宅・土地統計調査」