

我が国の住生活をめぐる状況等について

居住者・世帯の状況

人口・世帯数の推移と将来推計(圏域別)	3
世帯類型別世帯数の変化	4
ライフステージごとの希望する働き方の意識の変化	5
多様な働き方への意識と環境	6
テレワークの実施場所・平均仕事時間	7

人の住まい方

住宅の所有についての希望	17
年代別の居住志向	18
高齢者世帯の状況	19
高齢者の住宅への満足度	20
定期借地権付き住宅の現況と住宅の所有に関する意識	21
外国人の居住状況	22
外国人労働者の住宅の確保について①	23
外国人労働者の住宅の確保について②	24
UR賃貸住宅団地における外国人居住者との共生の取組について	25

住宅ストックの状況

滅失住宅の平均築年数(国際比較)	9
既存住宅の建物評価手法の改善	10
省エネルギー設備等の設置状況①戸建・共同	11
省エネルギー設備等の設置状況②持家・借家	12
家庭内事故の種類別・年齢別割合と改善リフォームの状況	13
マンションストックの推移	14
修繕積立金の設定方法	15

住生活に関する社会経済情勢の変化

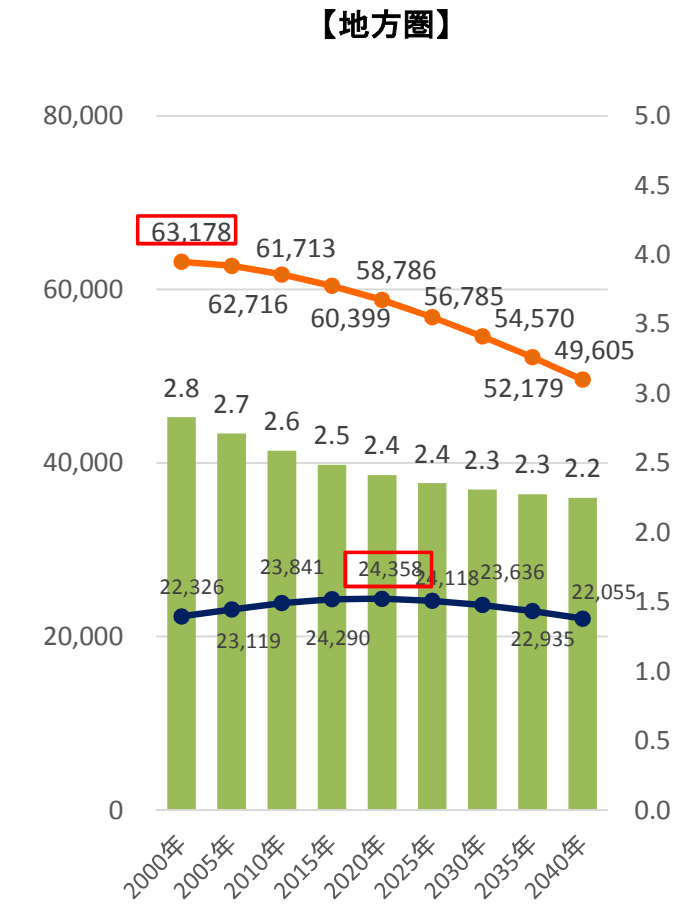
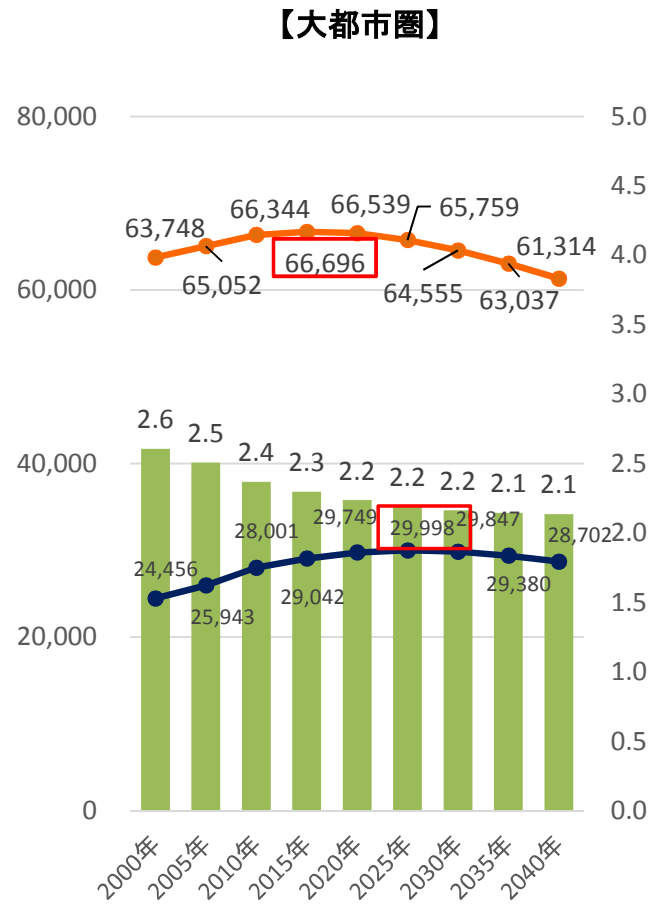
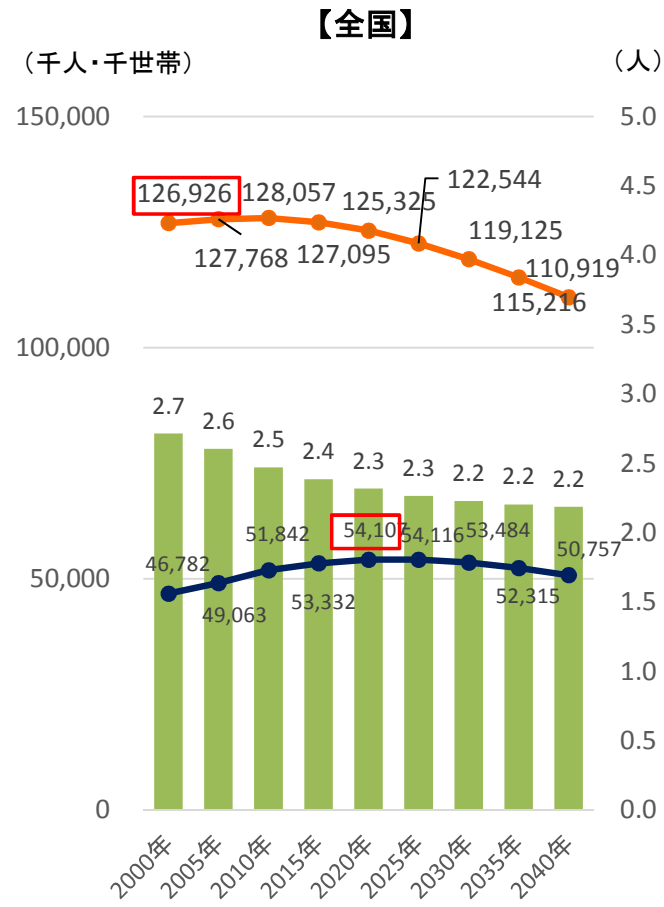
建設業における就業者の状況	27
大工就業者数の推移と年齢構成	28
住宅政策と近接する政策分野との連携について	29

居住者・世帯の状況

人口・世帯数の推移と将来推計 (圏域別)

○我が国の人口は、既に減少局面に入っており、世帯数も2025年頃をピークに減少を続けていく見通し
 ○地方圏では、大都市圏より世帯数の減少が早く始まり、2020年頃をピークに減少を続けていく見通し

【人口・世帯数の推移と将来推計】



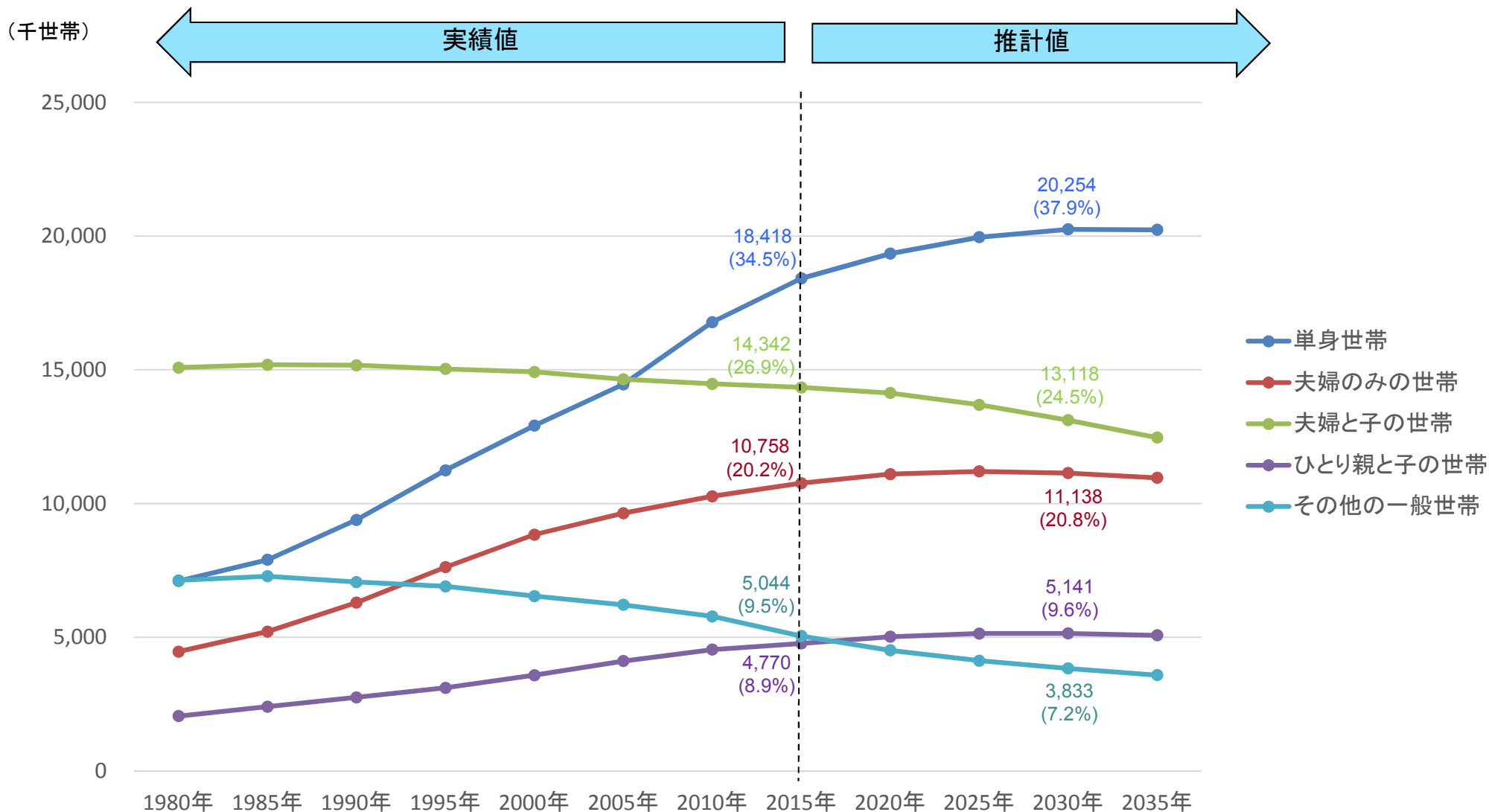
【凡例】●:人口、●:世帯、■:1世帯あたりの人員数、□:ピーク

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)
 人口: 国勢調査[総務省]、日本の将来推計人口(全国: 2017年4月推計)・日本の地域別将来推計人口(その他: 2018年3月推計) [国立社会保障・人口問題研究所]
 世帯数: 国勢調査[総務省]、日本の世帯数の将来推計(全国: 2018年1月推計、その他: 2019年4月推計) [国立社会保障・人口問題研究所]

世帯類型別世帯数の変化

- 2010年には単身世帯が最も多い類型（総世帯の1／3）となっており、今後も増加する見通し
- 今後、夫婦と子の世帯が減少していく一方で、ひとり親と子世帯は増加する見通し

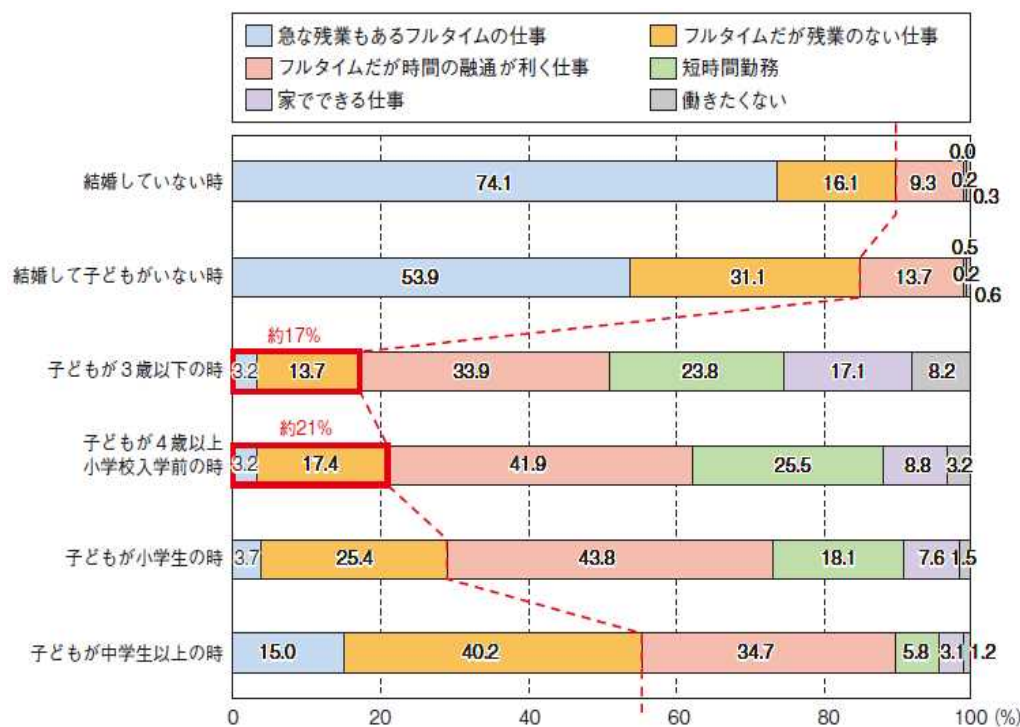


注:「その他の一般世帯」は、夫婦と両親、夫婦とひとり親、夫婦と子どもと親、夫婦と他の親族、夫婦と子どもと他の親族、夫婦と親と他の親族、兄弟姉妹のみからなる世帯や他に分類されない世帯を対象としている

出典: 国立社会保障・人口問題研究所 「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」(平成30年推計)

○ 平成20年度及び平成29年度調査を比較すると、出産後「子どもが3歳以下の時」、「子どもが4歳以上小学校就学前の時」は、平成20年度では、「急な残業もあるフルタイムの仕事」と「フルタイムだが残業のない仕事」の合計が2割程度であったが、平成29年度においては、「残業もあるフルタイムの仕事」と「フルタイムだが残業のない仕事」の合計が4割を超えており、定時・フルタイムでの働き方の希望が増大

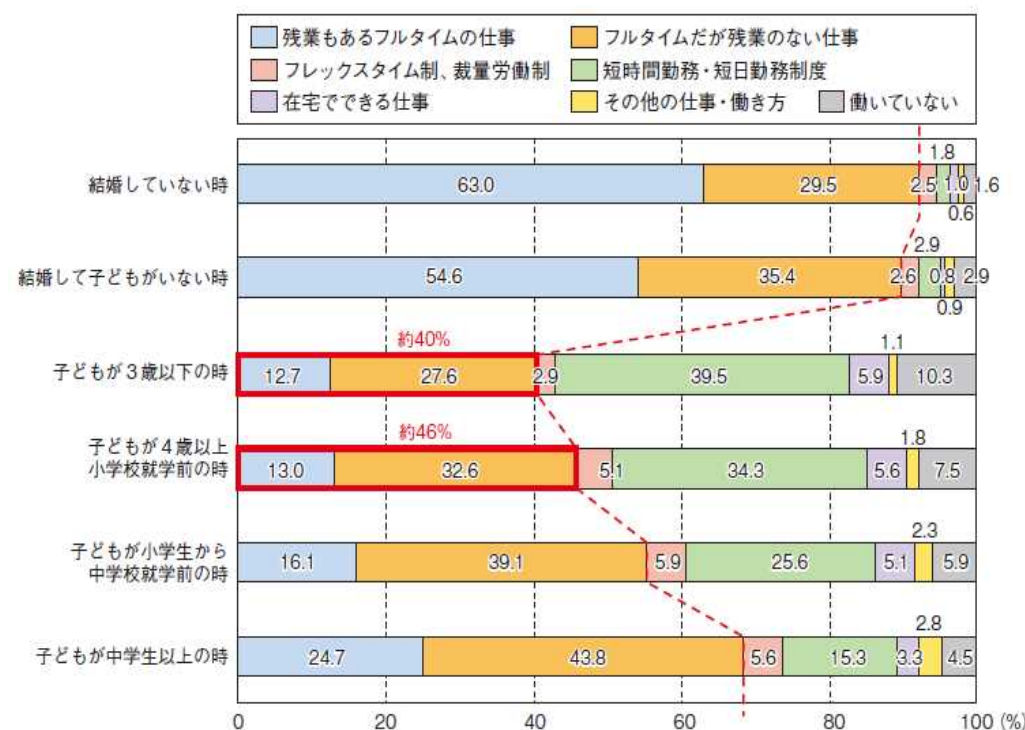
■平成20年度



資料：厚生労働省委託調査「平成20年度 両立支援に係る諸問題に関する総合的研究報告書」(平成21年3月)より国土交通省作成

注：未就学の子を持つ女性・正社員(n=1,028)

■平成29年度



資料：厚生労働省委託調査「平成29年度 仕事と家庭の両立に関する実態把握のための調査研究事業報告書労働者アンケート調査結果」(平成30年1月)より国土交通省作成

注1：末子の年齢が満1歳以上満3歳未満、20～49歳の女性・正社員(n=797)

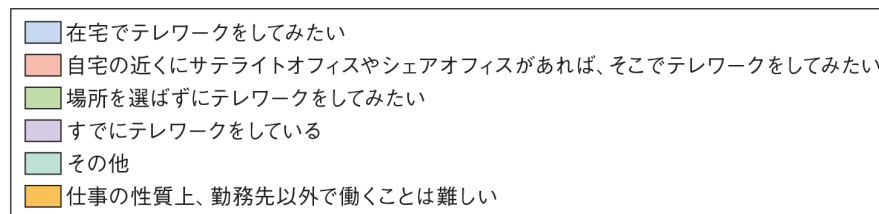
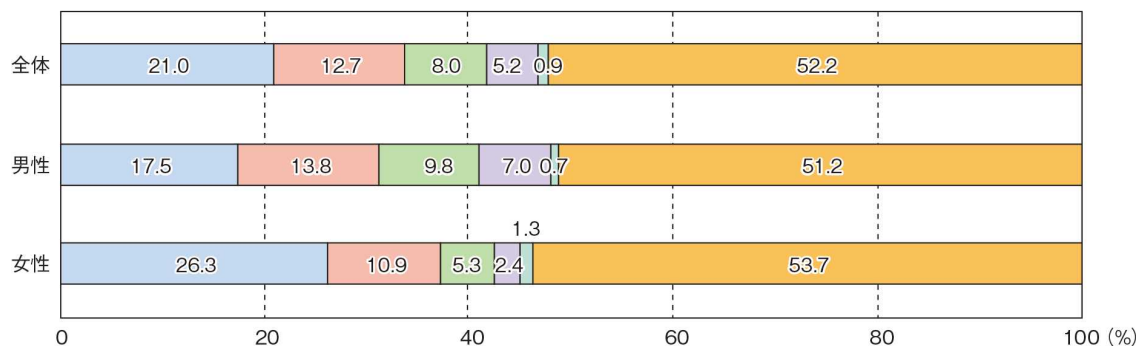
注2：「分からない」を選択した人を除く

注3：平成20年度調査結果との対比上、「短時間勤務・短日勤務制度」と「フレックスタイム制、裁量労働制」について、アンケートの選択順番とグラフ表示の順番を入れ替えている

多様な働き方への意識と環境

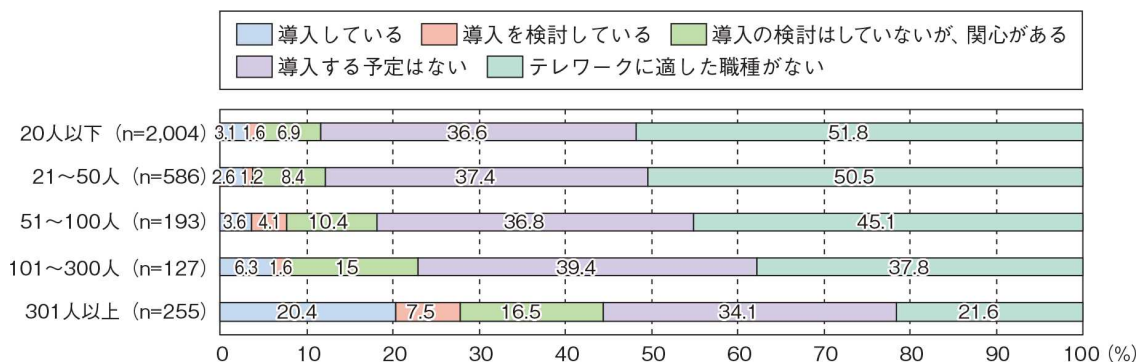
- 既にテレワークをしている人を含めて、約半数が「テレワークをしてみたい」又は「既にテレワークをしている」
- 従業員規模「301人以上」の企業では、テレワークを「導入している」「導入を検討している」「導入の検討はしていないが関心がある」の合計で40%を超えており、300人以下の企業でも10~25%程度
- 平成30年の貸床面積は前年比で48%増と大幅に拡大するなど、近年コワーキングオフィスが急激に拡大

■多様な働き方に対する意識



資料：国土交通省「首都圏居住地等選好調査」（平成31年2月）
注：n=948

■企業におけるテレワークへの取組状況（従業員規模別）



資料：総務省「ICT活用と社会的課題解決に関する調査研究」（平成29年）
出典：令和元年版 土地白書

■東京都心5区におけるサービスオフィス・コワーキングオフィスストックの推移

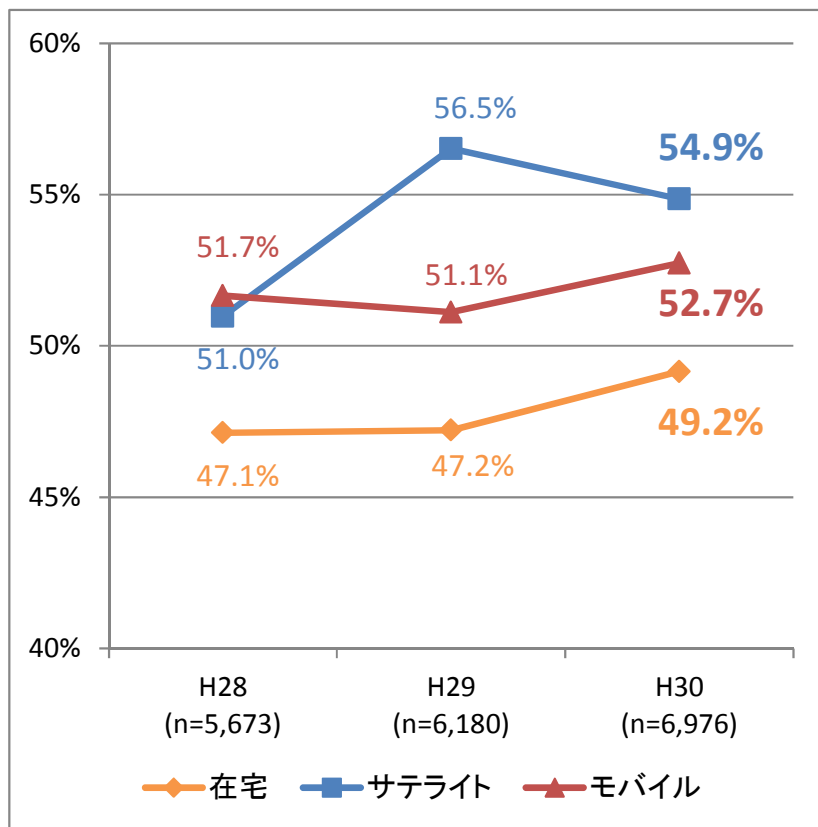


資料：ジョーンズ ラング ラサール(株)「東京都心5区におけるフレキシブル・オフィス市場の新時代（平成30年12月）より国土交通省作成」
注：「サービスオフィス」：執務に必要なオフィス機器が備え付けられた専用空間と、執務をサポートするコンシェルジュや通訳等の高付加価値サービスを提供するオフィス

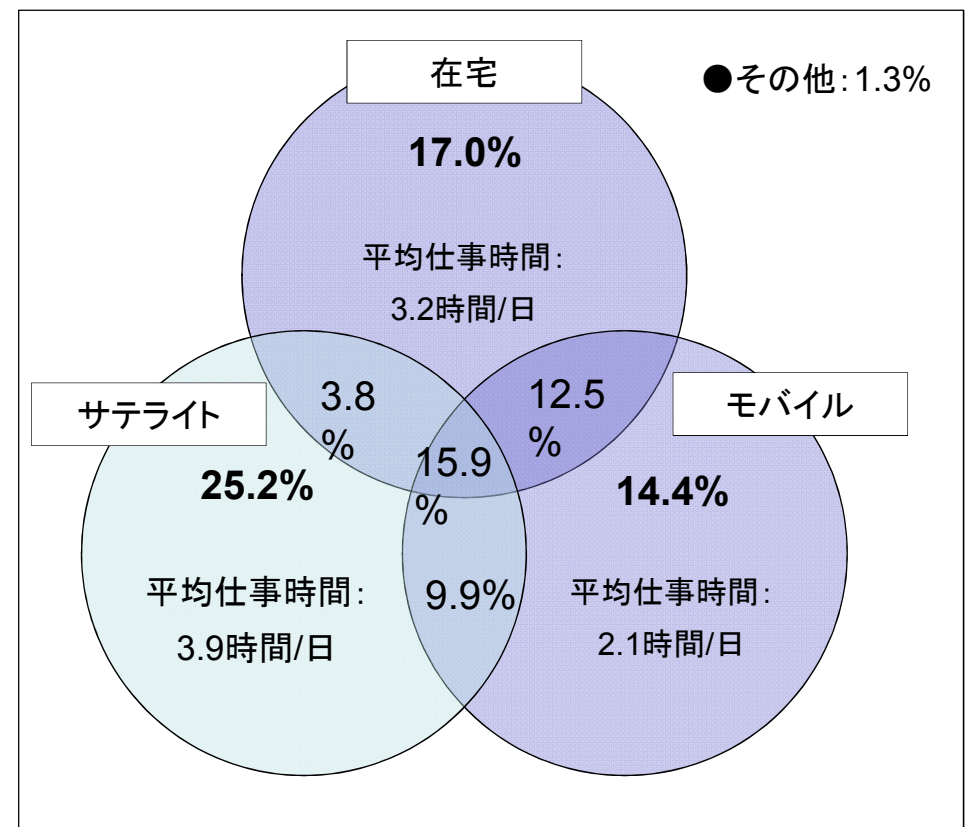
テレワークの実施場所・平均仕事時間

- テレワークを実施する場所別に、テレワーカーの割合をみると、サテライト型・モバイル型・在宅型の順に多く、特にサテライト型テレワーカー・モバイル型テレワーカーは50%以上で推移
- テレワークを実施する場所別に、テレワーカーの平均仕事時間をみると、サテライト型テレワーカーが3.9時間/日、在宅型テレワーカーが3.2時間/日、モバイル型テレワーカーが2.1時間/日であり、サテライト型テレワーカーの平均仕事時間が最も長い

テレワークの実施場所別のテレワーカーの割合※【H28-H30】
(雇成型・自営型を含むテレワーカー全体)



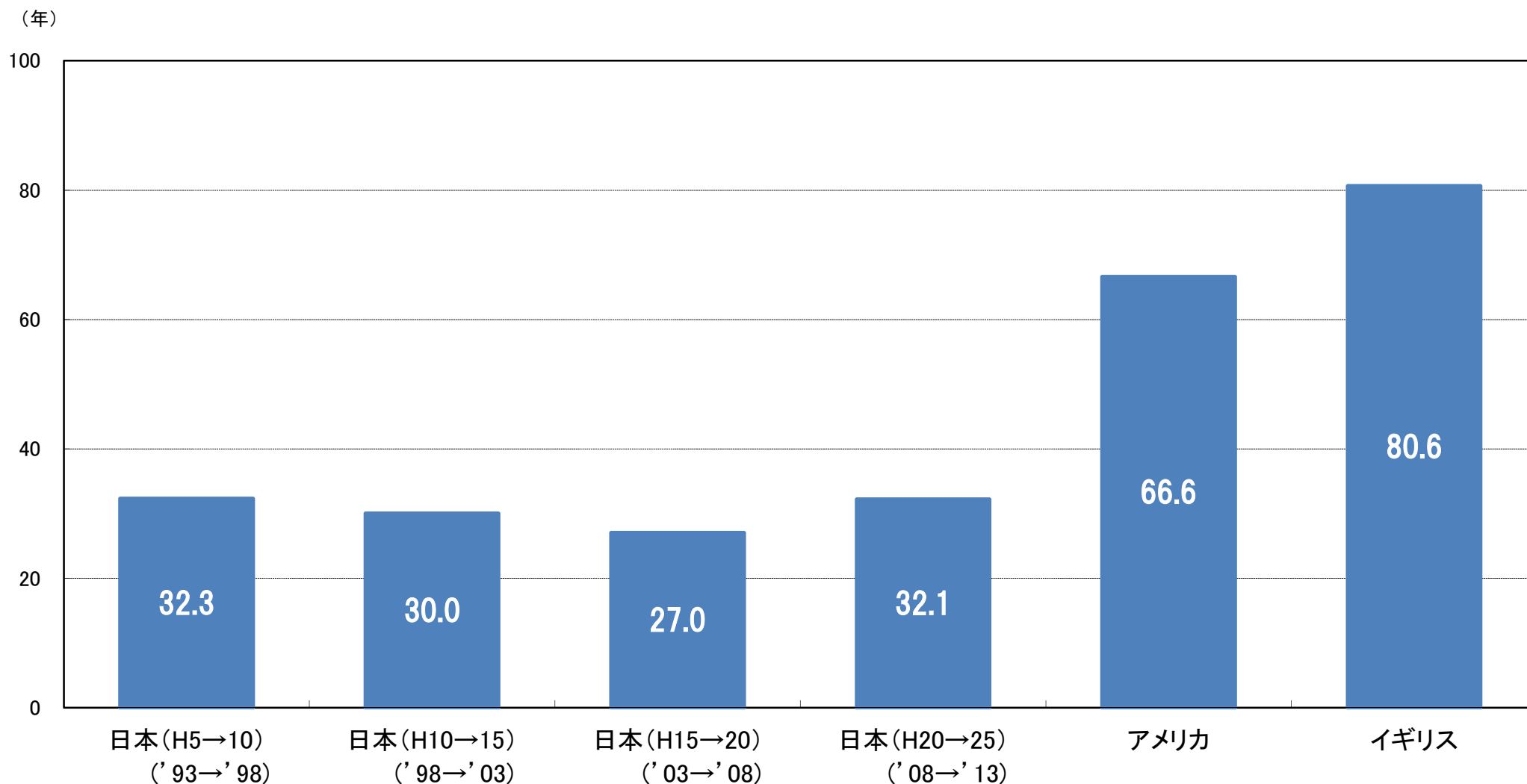
テレワークの実施場所別のテレワーカー割合※と平均仕事時間【H30】(N=6,976)



※図中の%は全テレワーカーに対する割合。

※図中の%は全テレワーカーに対する割合。

住宅ストックの状況



出典:

日本:総務省「平成5(1993)年、平成10(1998)年、平成15(2003)年、平成20(2008)年、平成25(2013)年住宅・土地統計調査」

アメリカ:U.S.Census Bureau「American Housing Survey 2003(平成15年)、2009(平成21年)」

(データ:2003(平成15年)、2009(平成21年)) <http://www.census.gov/>

イギリス(イングランド):Communities and Local Government

「2001/02, 2007/08 Survey of English Housing」(データ:2001(平成13年)、2007(平成19年))

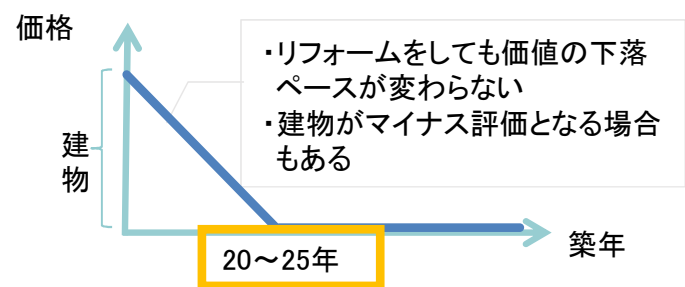
<http://www.communities.gov.uk/>

より国土交通省推計

既存住宅の建物評価手法の改善

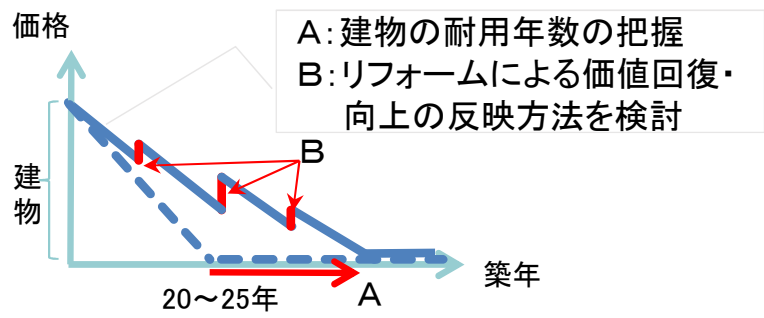
既存戸建て住宅の建物評価の現状・課題

流通市場において、戸建て住宅が一律に経年減価し、**築20～25年程度で市場価値がゼロ**となる慣行が存在。



木造戸建て住宅の建物評価改善の方向性

住宅の性能や維持管理の状態など、**個別の住宅の状態に応じて適切に評価。**



- 中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針(H26.3)
- ① 建物を**基礎・躯体部分と内外装・設備部分に区分**
- ② **基礎・躯体**は性能に応じて**20年より長い耐用年数**を設定
例: 長期優良住宅: 100年超、住宅性能表示劣化対策等級3: 75～90年等
- ③ 適切な**内外装・設備の補修等**を行えば、**価値が回復・向上**

建物評価改善の市場への定着に向けた取組

◆ 宅地建物取引業者の査定への反映

平成27年7月に、宅建業者が値付けのための査定に用いる「既存住宅価格査定マニュアル」を改訂

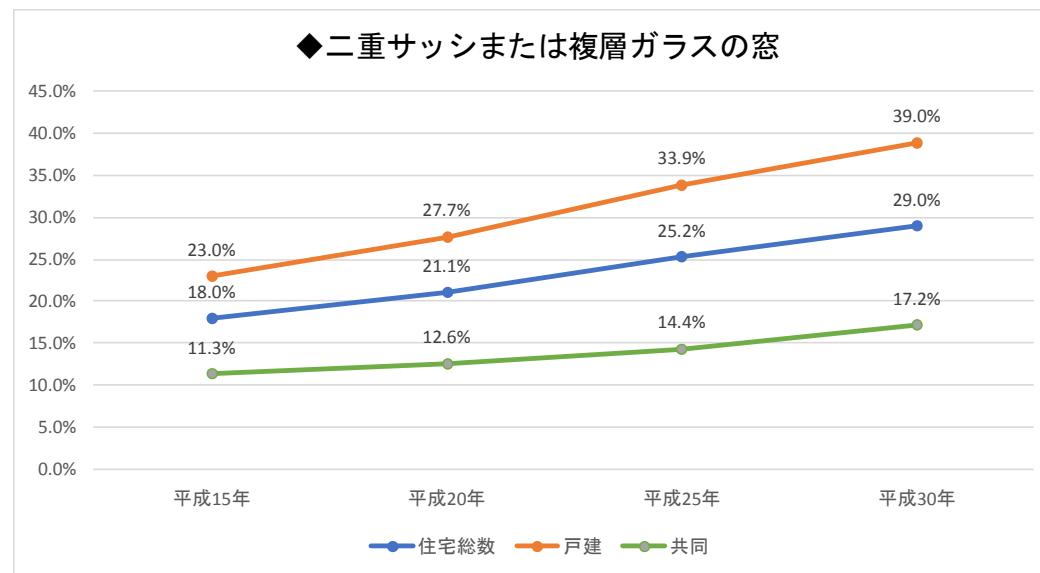
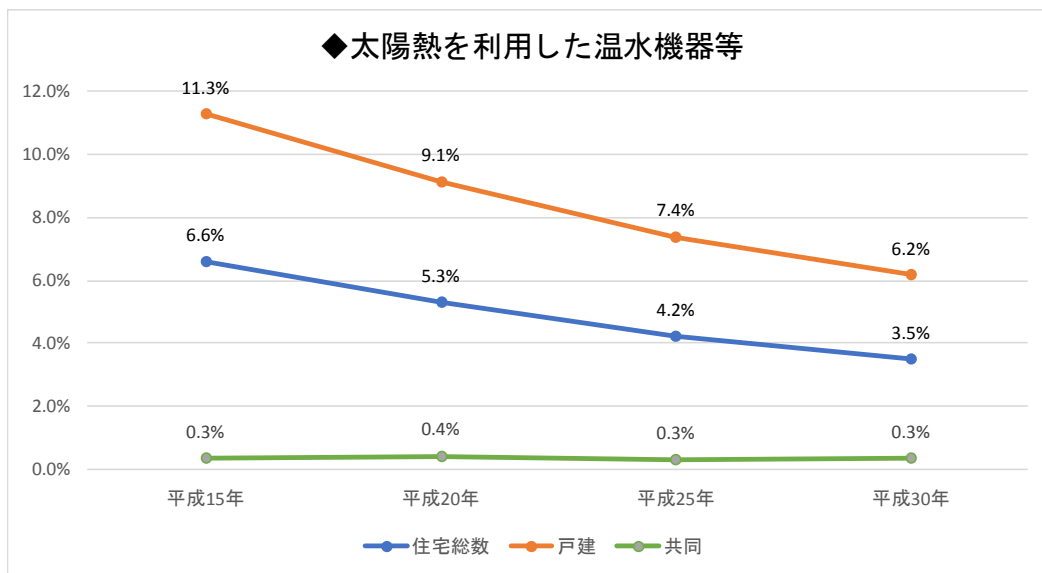
◆ 不動産鑑定評価の実務への反映

平成27年7月に、「既存戸建住宅の評価に関する留意点」を策定

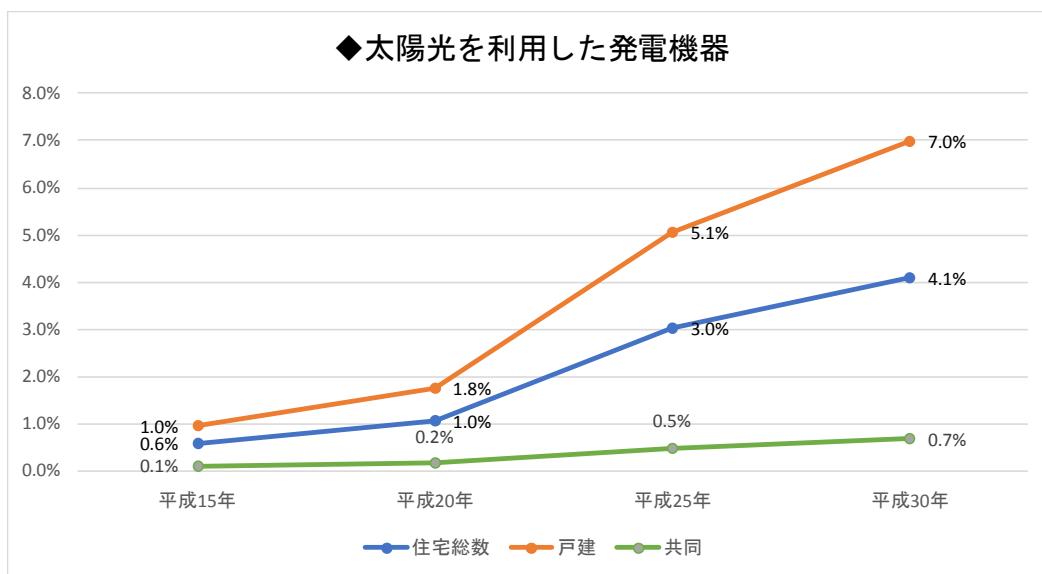
省エネルギー設備等の設置状況①戸建・共同

○ 省エネルギー設備等の設置状況は、「太陽光を利用した発電機器」や「二重サッシ又は複層ガラスの窓」において増加傾向にあり、設置率は「共同」より「戸建」で高くなっている

■戸建・共同



※二重以上のサッシ又は複層ガラスは「すべての窓にあり」及び「一部の窓にあり」の合計

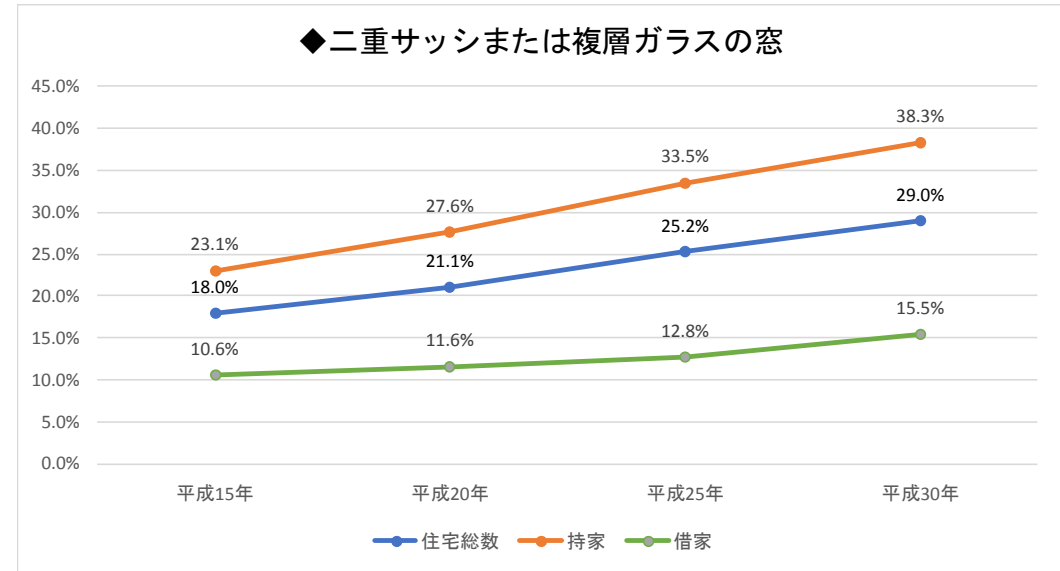
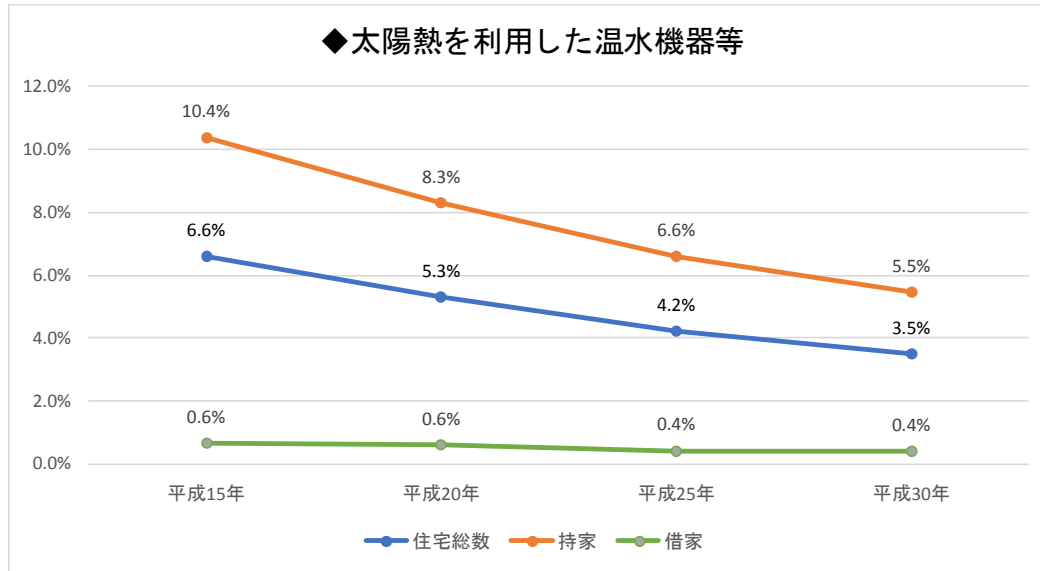


出典：住宅・土地統計調査

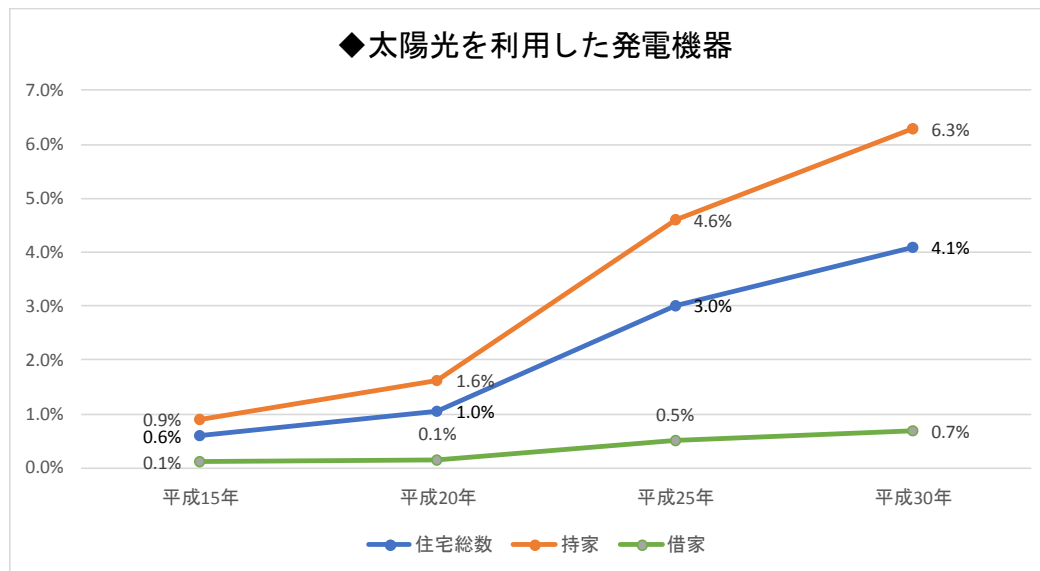
省エネルギー設備等の設置状況②持家・借家

○ 省エネルギー設備等の設置状況は、「太陽光を利用した発電機器」や「二重サッシ又は複層ガラスの窓」において増加傾向にあり、設置率は「借家」より「持家」で高くなっている

■持家・借家



※二重以上のサッシ又は複層ガラスは「すべての窓にあり」及び「一部の窓にあり」の合計

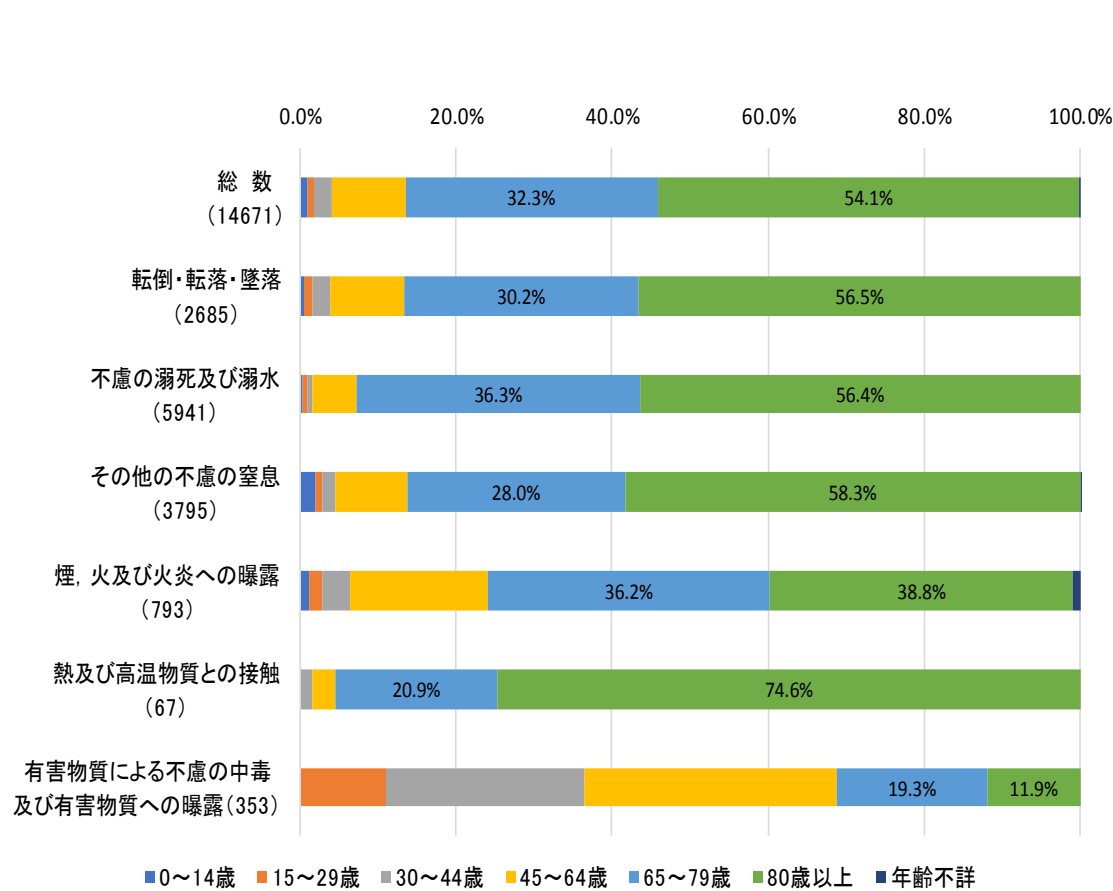


出典：住宅・土地統計調査

家庭内事故の種類別・年齢別割合と改善リフォームの状況

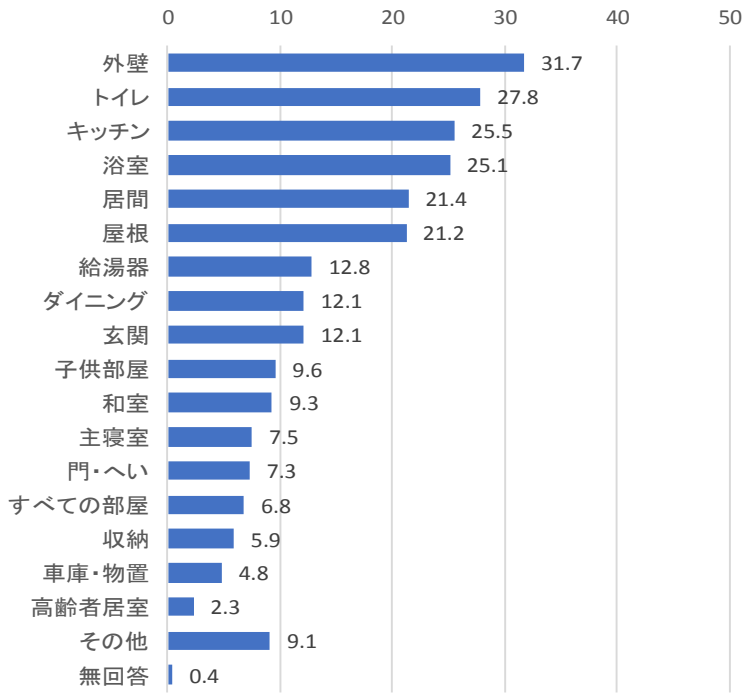
- 家庭内事故の死亡数は、ほとんどの種類で65歳以上が大きく占め、建物に関するところでは「不慮の溺死及び溺水」や「転倒・転落・墜落」で多くなっている
- 「溺死・溺水」の原因となる浴室のリフォームは比較的多く行われているが、ほとんどが設備改修と思われる。また、ヒートショック対策につながる浴室・トイレの暖房は、リフォーム後の約2割の住宅で整備されている

■ 家庭内における主な不慮の事故の種類別にみた年齢別死亡数割合

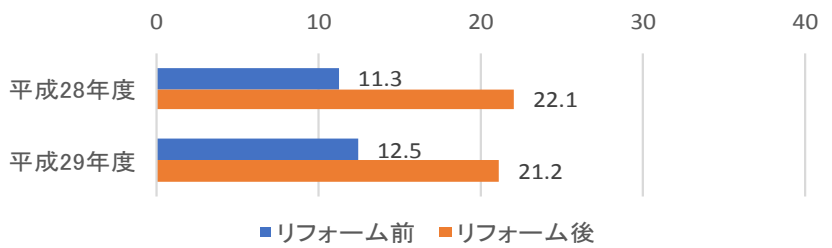


出典：H30人口動態統計（厚生労働省）
 ※総数には年齢不詳を含む。
 ※死因基本分類の内訳は主な項目で、たしあげても総数とは一致しない。

■ リフォームの部位

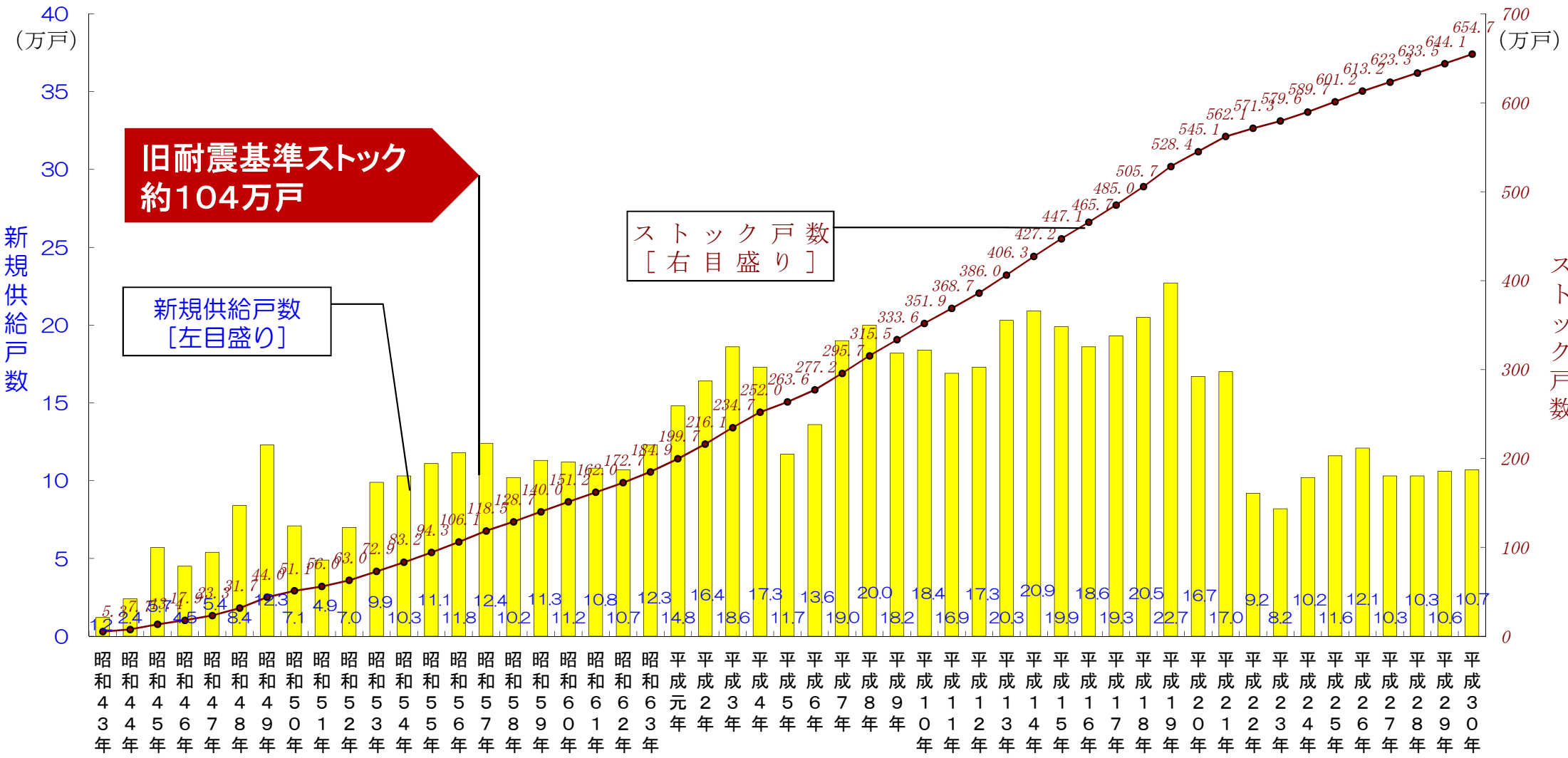


■ 浴室・トイレの暖房



出典：平成29年度住宅市場動向調査報告書（国土交通省）

○ 現在のマンションストック総数は約654.7万戸（平成30年末時点）
 ○ マンションの居住人口は約1,525万人と推計され（注）、これは国民の約1割にあたる
 （注）平成27年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.33を基に算出

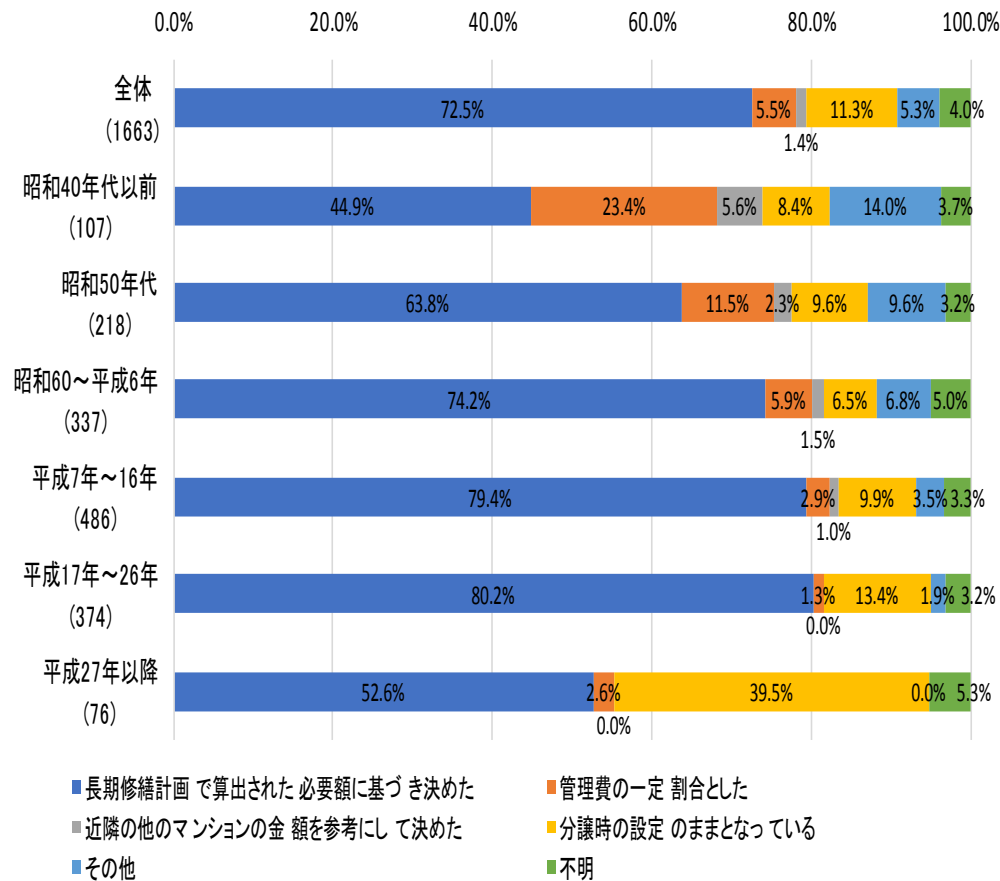


※ 1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した。
 2. ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計した。
 3. ここでいうマンションとは、中高層（3階建て以上）・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。
 4. 昭和43年以前に分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

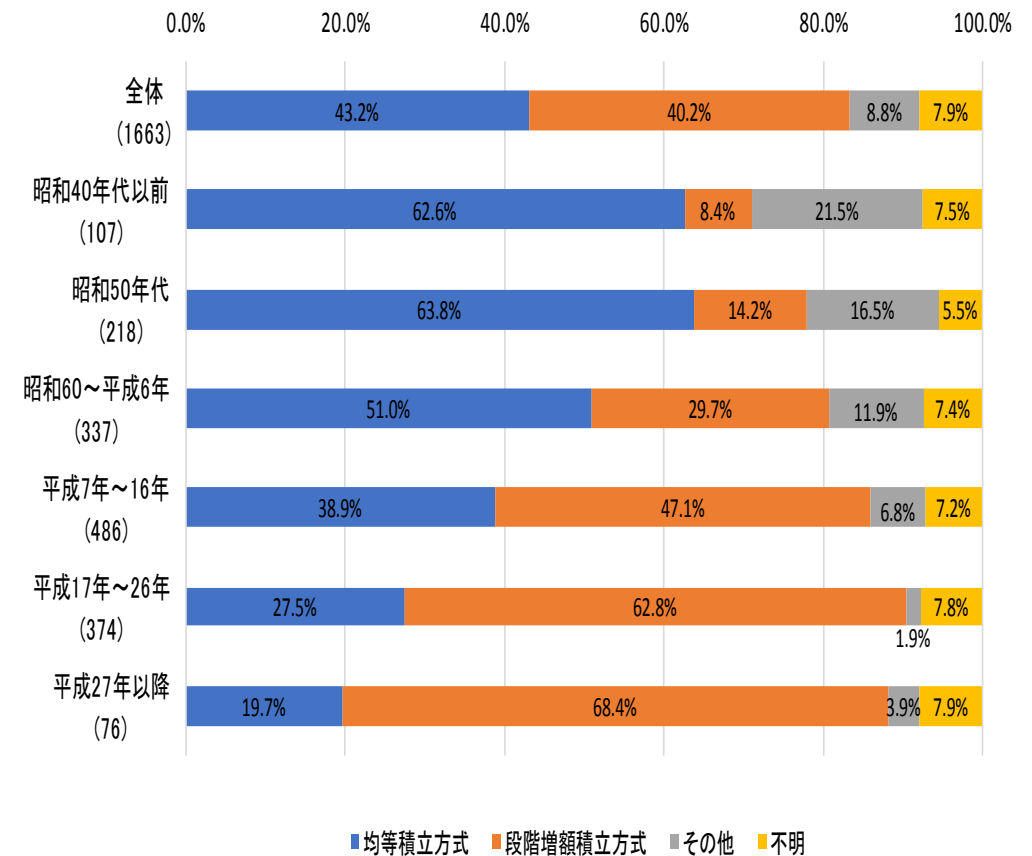
修繕積立金の設定方法

- 平成27年以降の比較的新しいものを除いては、長期修繕計画に基づいて修繕積立金が設定されている
- 積立方式は、新しいものほど段階増額積み立て方式としている割合が大きい

■ 修繕積立金の額の決定方法



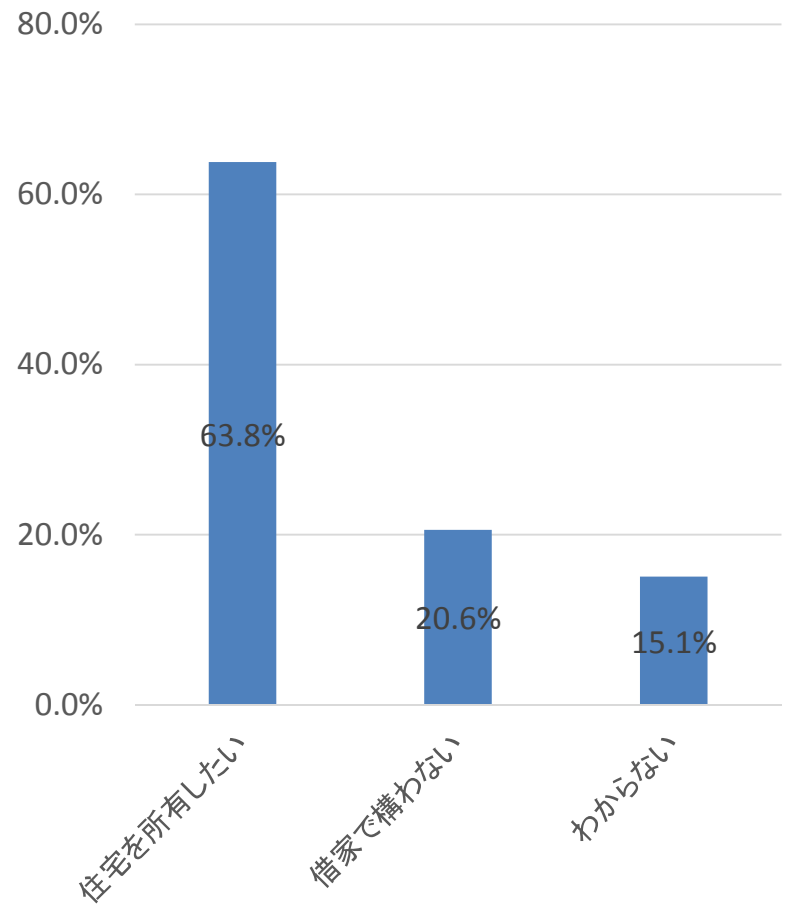
■ 分譲当初の修繕積立金の積立方式



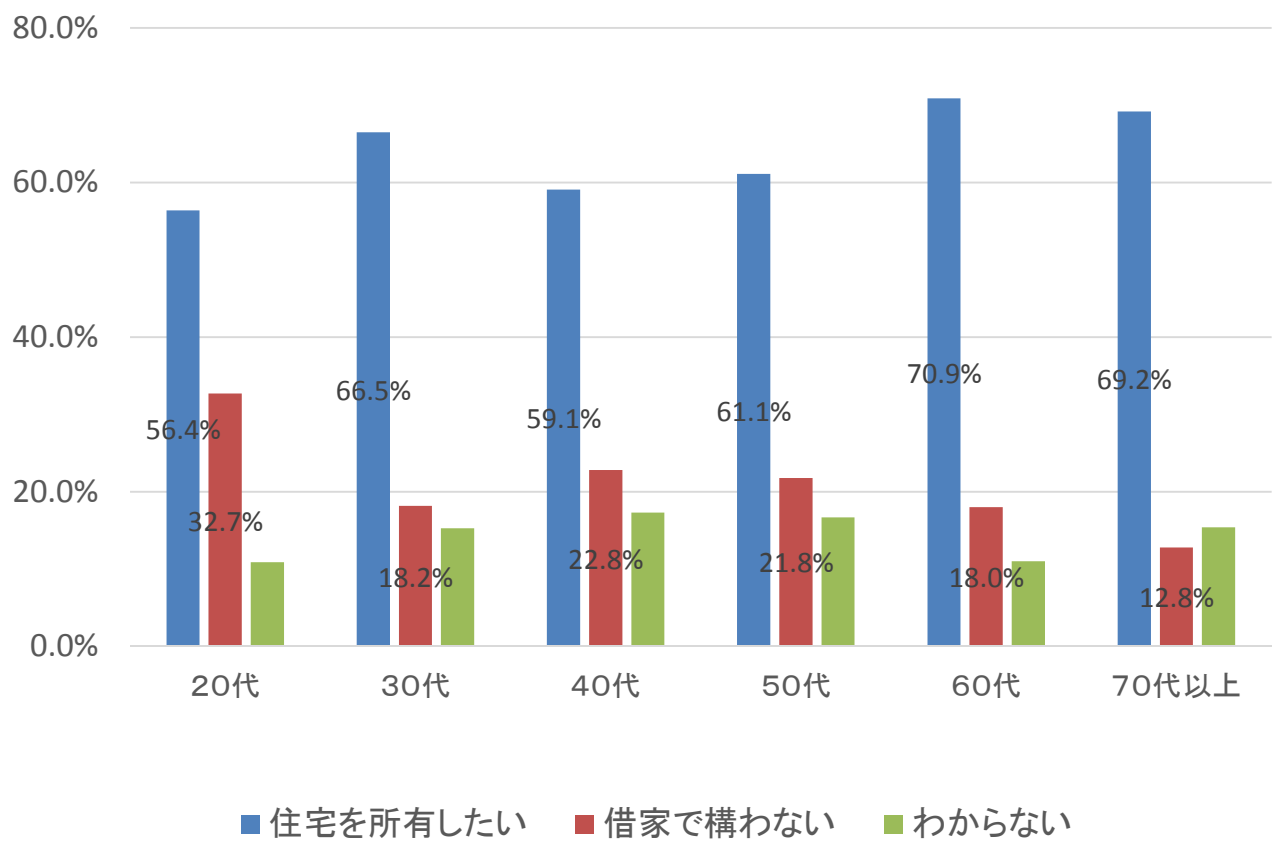
人の住まい方

○ 住宅を所有したいと考えている人の割合は6割を超えている
○ 年代別で見ると、どの世代も住宅を所有したいと考えている人の割合は半数を超えているが、20歳代は約3割が借家で構わないと考えている

全体



年代別



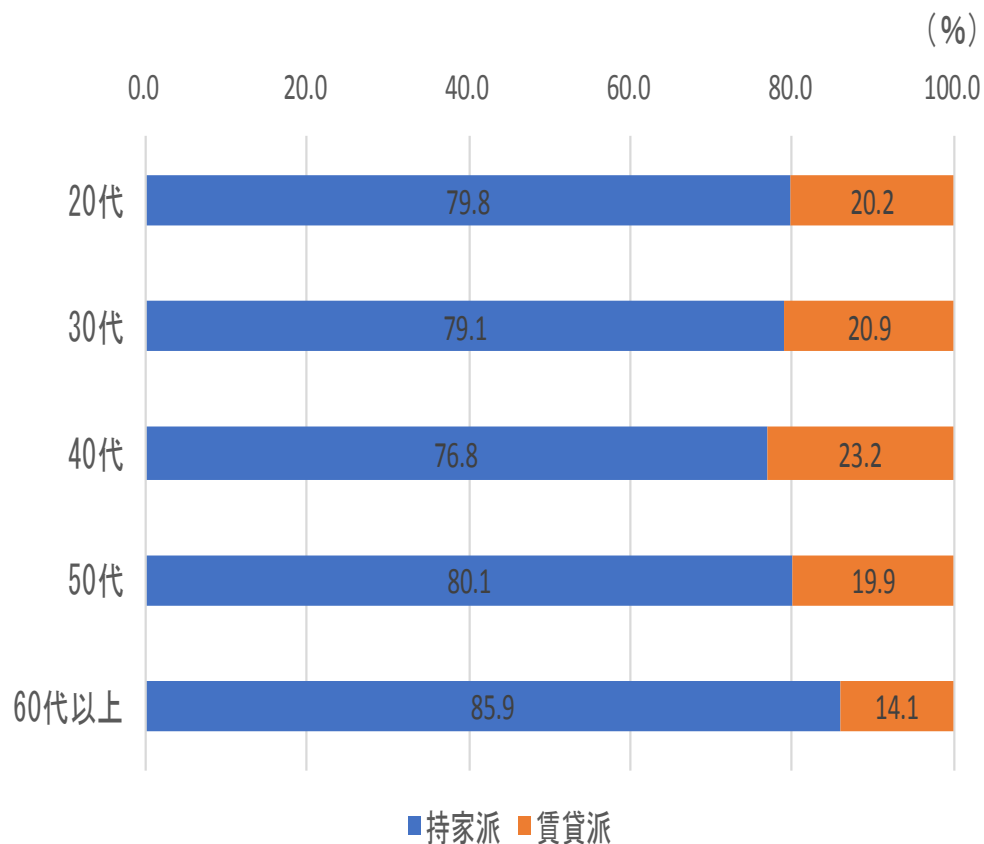
※ 無回答:0.5%

出典:国土交通行政モニターアンケート(平成31年3月)より住宅局作成

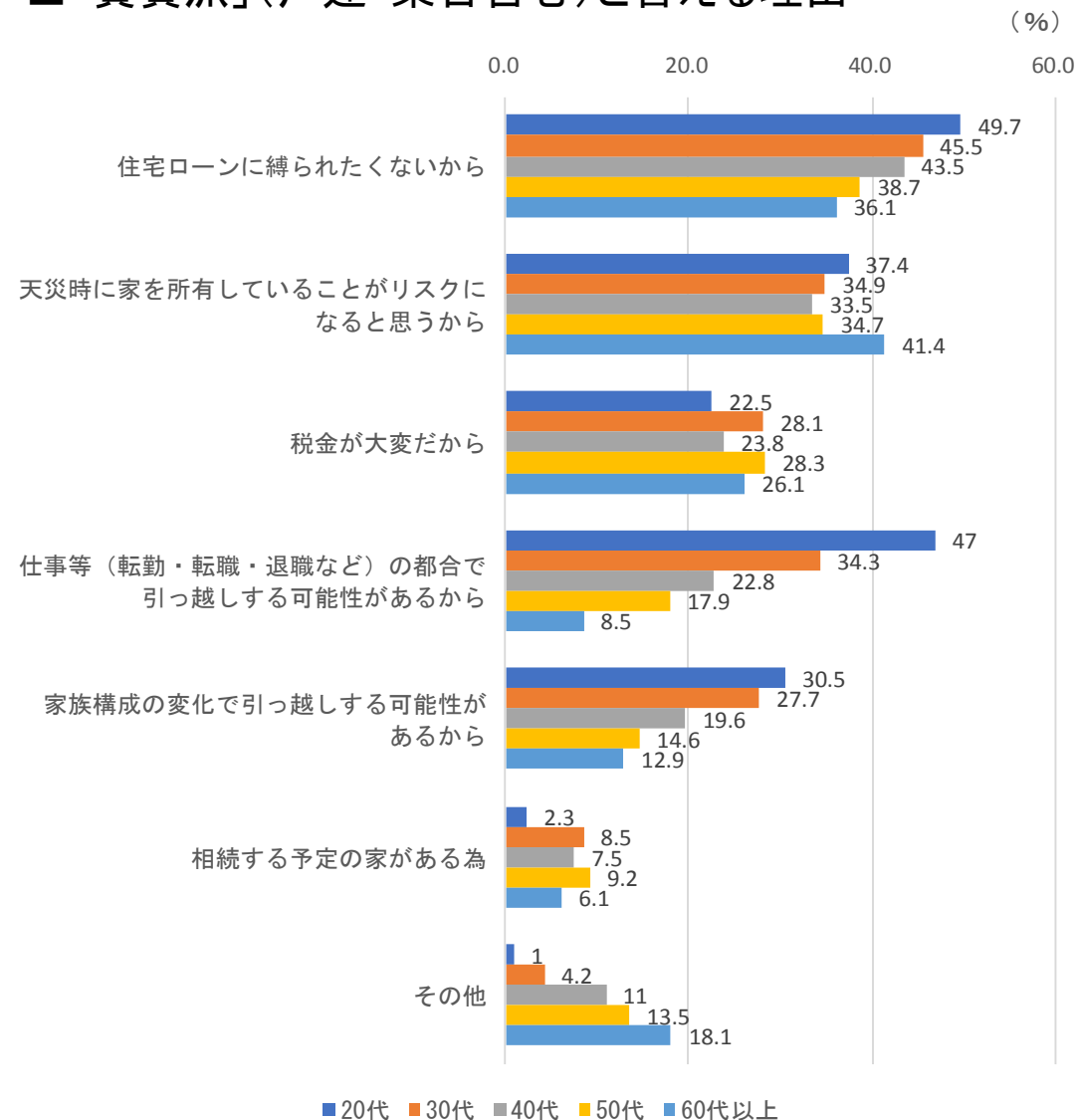
年代別の居住志向

- 20代～40代の比較的若い層では賃貸派が2割を超える
- 賃貸派の理由は、20代、30代では、仕事等の都合や家族構成の変化、住宅ローンの縛りなどが多い

■「持家派」または「賃貸派」



■「賃貸派」(戸建・集合含む)と答える理由

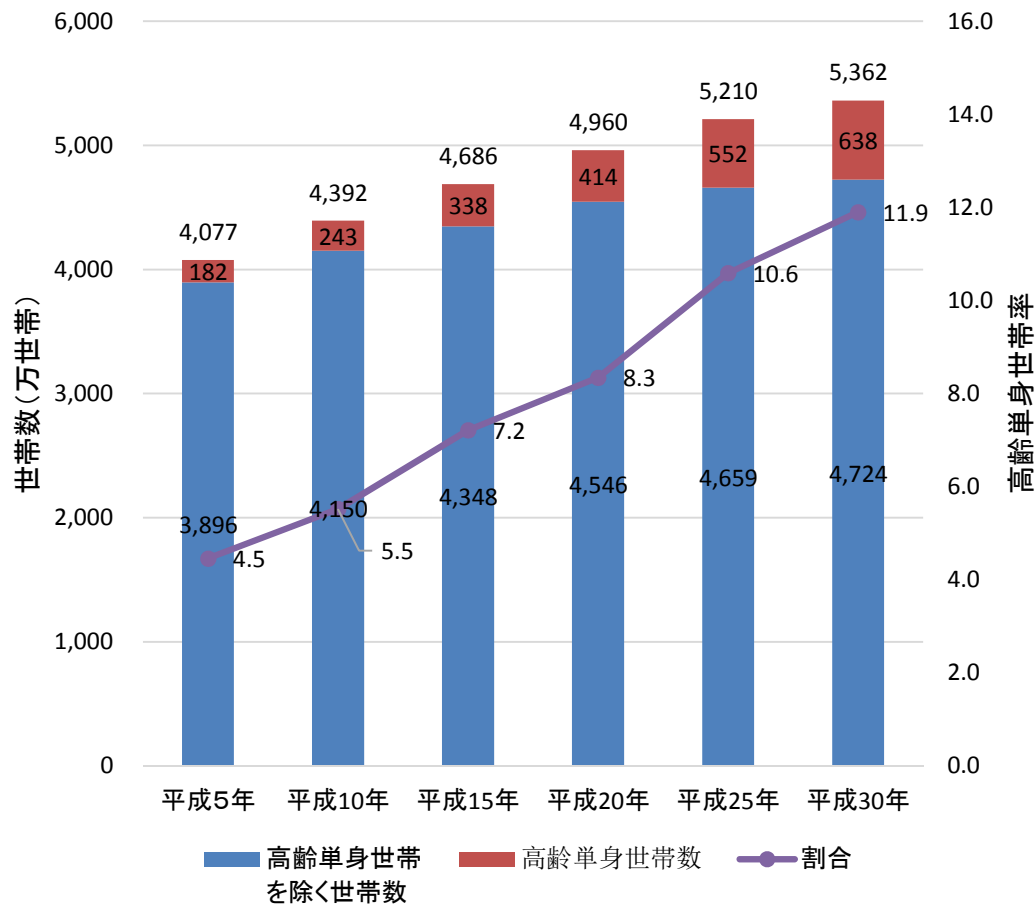


出典:「不動産の日アンケート」住居の居住志向及び購買等に関する意識調査 2019年1月
 (公社)全国宅地建物取引業協会連合会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会

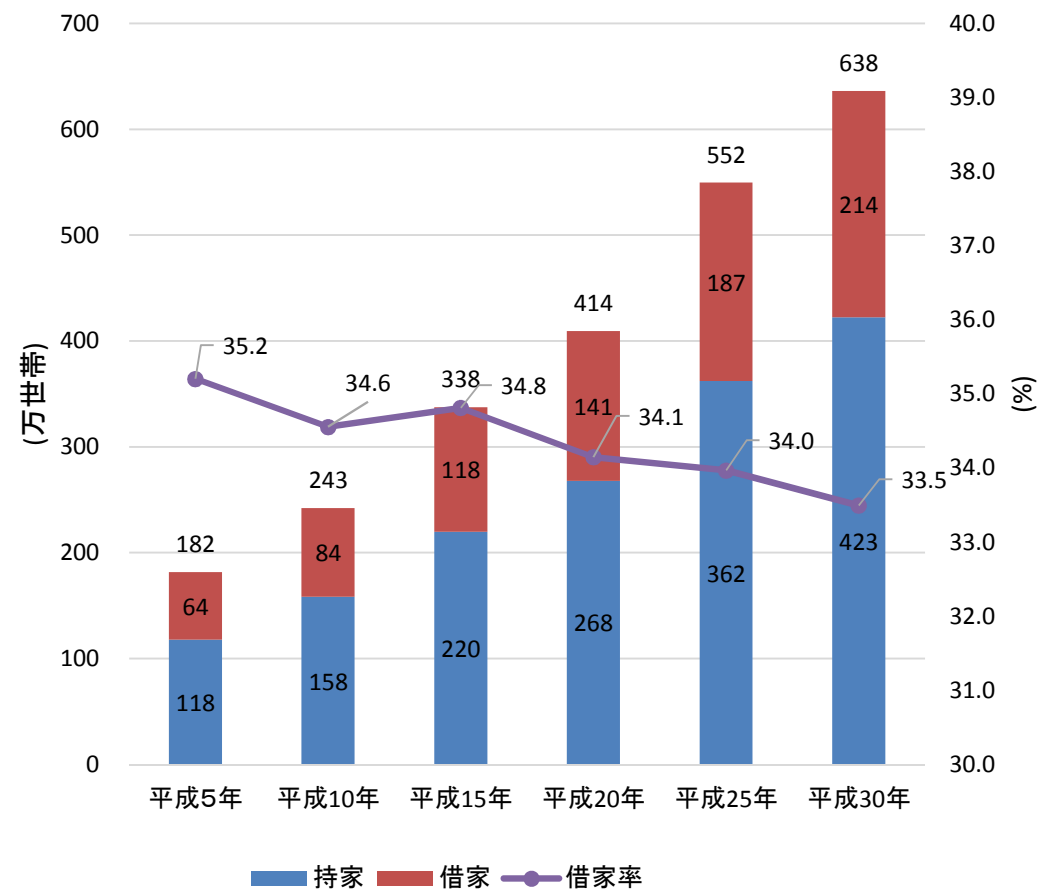
高齢者世帯の状況

- 高齢単身世帯数は増加傾向にあり、総世帯に占める割合は平成10年と比較して、割合が倍増
- 高齢単身世帯の借家の割合は長期的に減少傾向

高齢単身世帯数の状況



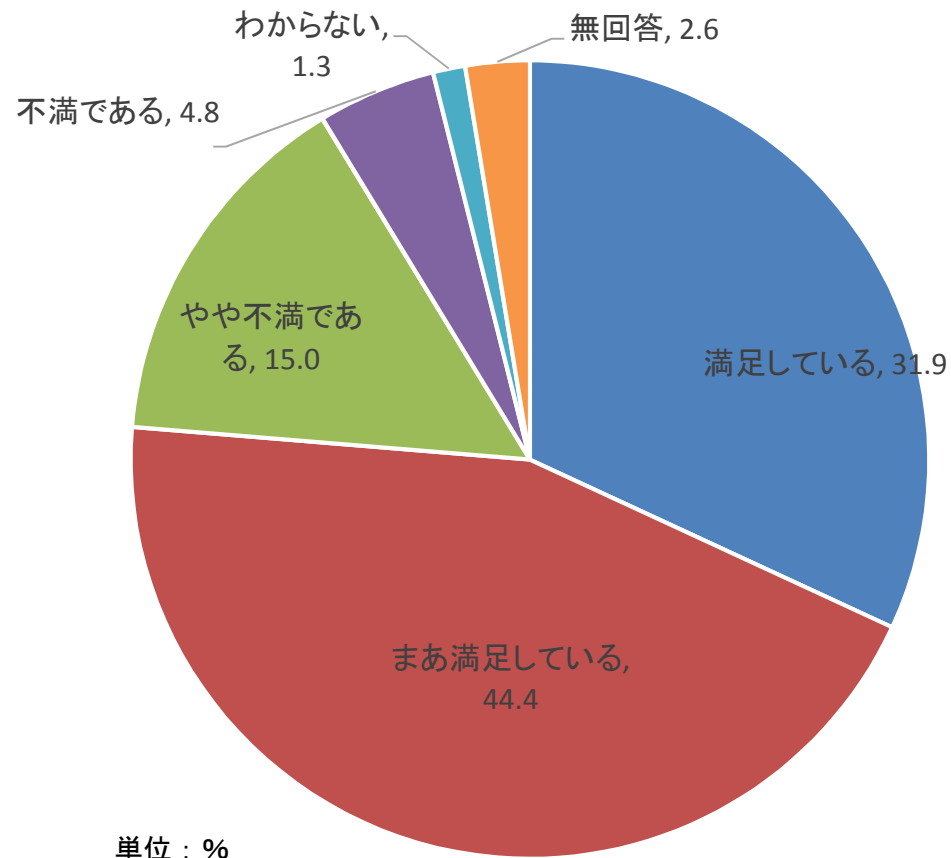
高齢単身世帯の借家率の推移



高齢者の住宅への満足度

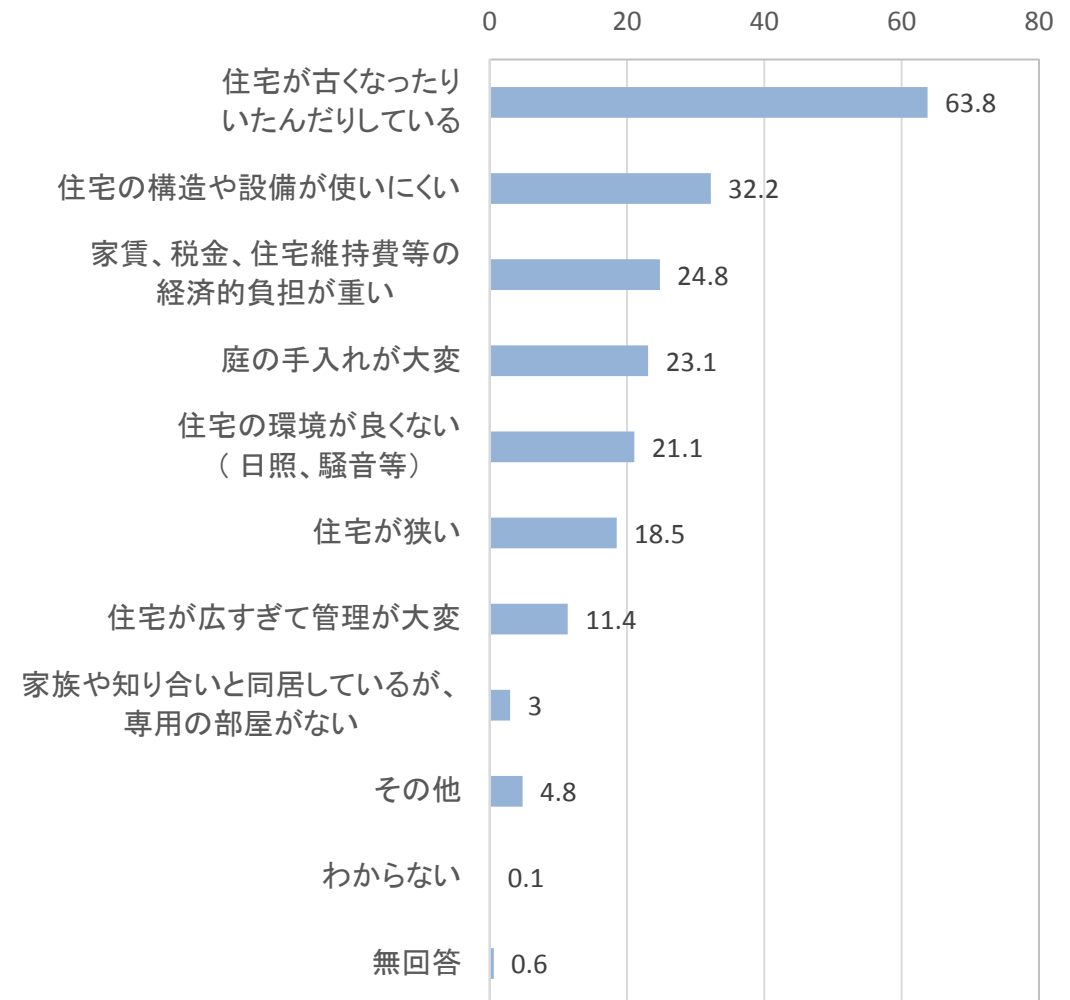
○ 高齢者の住宅に対する満足度は高い。不満な点としては、住宅が古くなったこと、住宅の構造や設備が使いにくいこと等があげられる

住まいに対する満足度



出典：内閣府「平成26年度 高齢者の日常生活に関する意識調査」

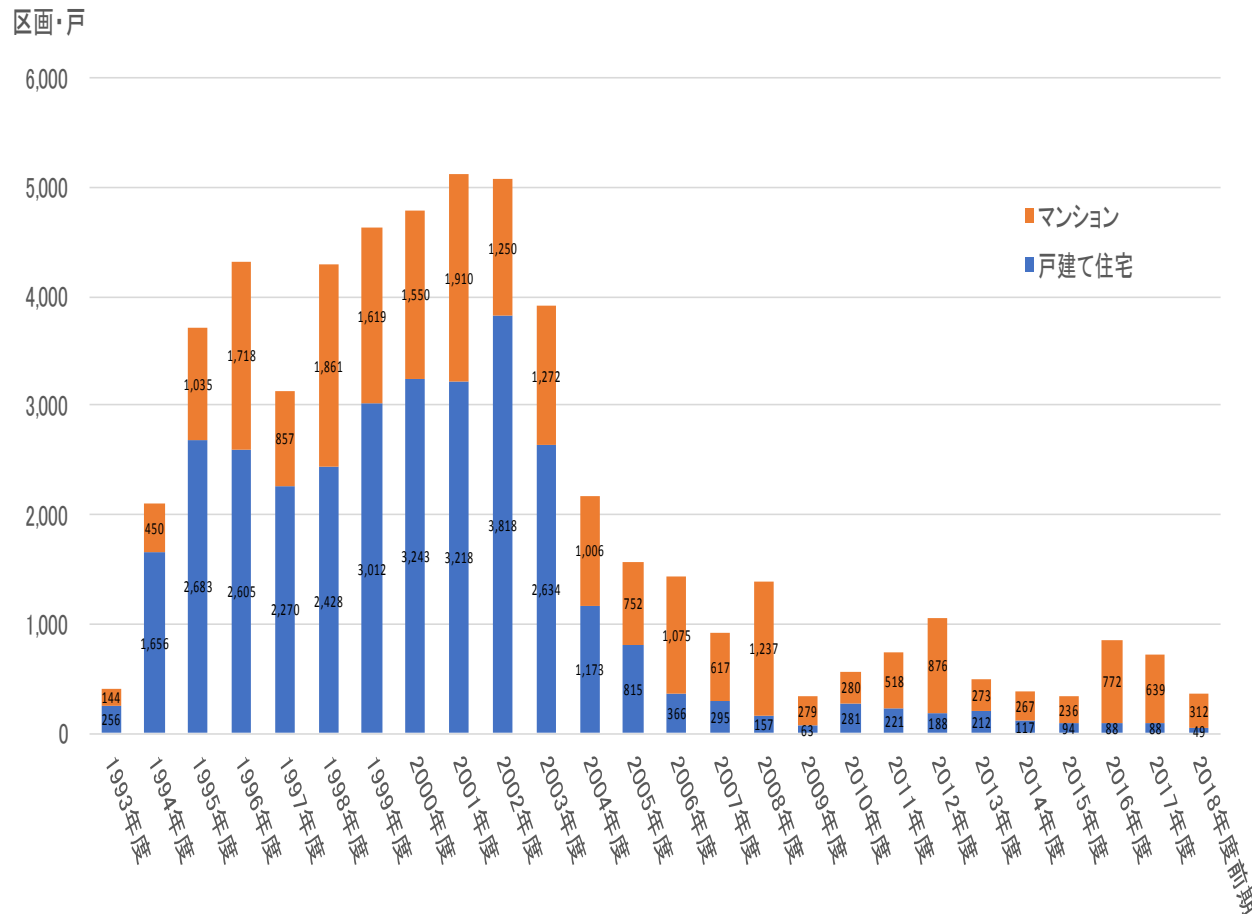
住宅について不満な点



定期借地権付き住宅の現況と住宅の所有に関する意識

- 定期借地権付き住宅の事例数は、2001年度の約5,000件をピークに大きく減少してきている
- 土地・建物を両方とも所有したい理由は、子どもや家族に財産を残したいからや他の資産と比べて有利など、住宅を資産としてみている傾向にあるが、一方で、借地で構わない理由は、住み替えの有利さやローン返済による生活水準の低下など、資産性よりも住宅利便性に傾向した回答となっている

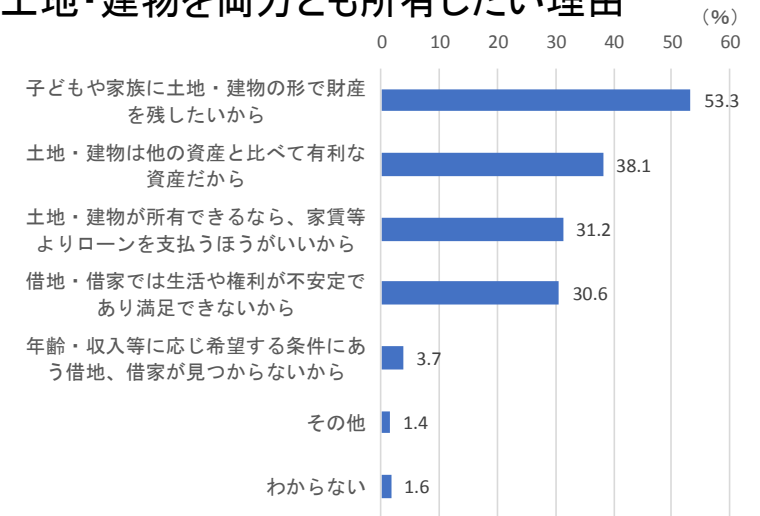
■ 定期借地権付き住宅事例数の推移



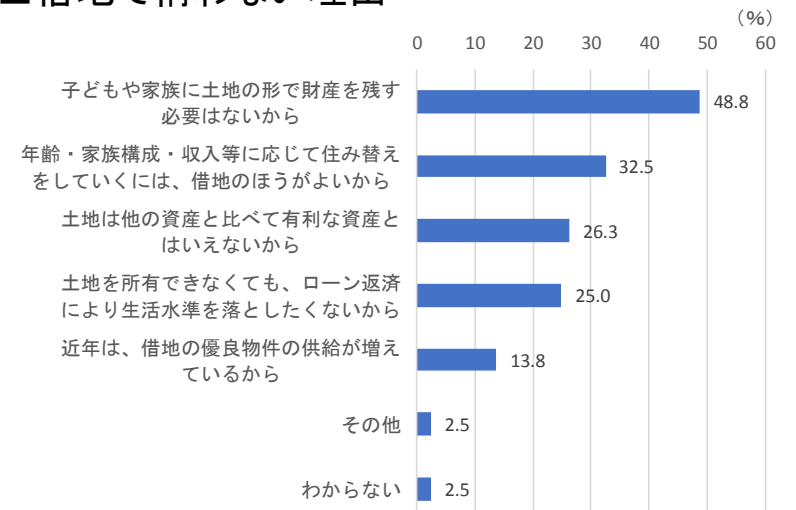
出典：定期借地権事例調査(2018年度前期) 公益財団法人 日本住宅総合センター
平成30年度 土地問題に関する国民の意識調査 国土交通省

※「土地・建物を両方とも所有したい理由」は土地・建物を両方とも所有したいと答えた者(1,213人)、
「借地で構わない理由」は建物を所有していれば借地でも構わないと答えた者(80人)に2つまで複数回答

■ 土地・建物を両方とも所有したい理由

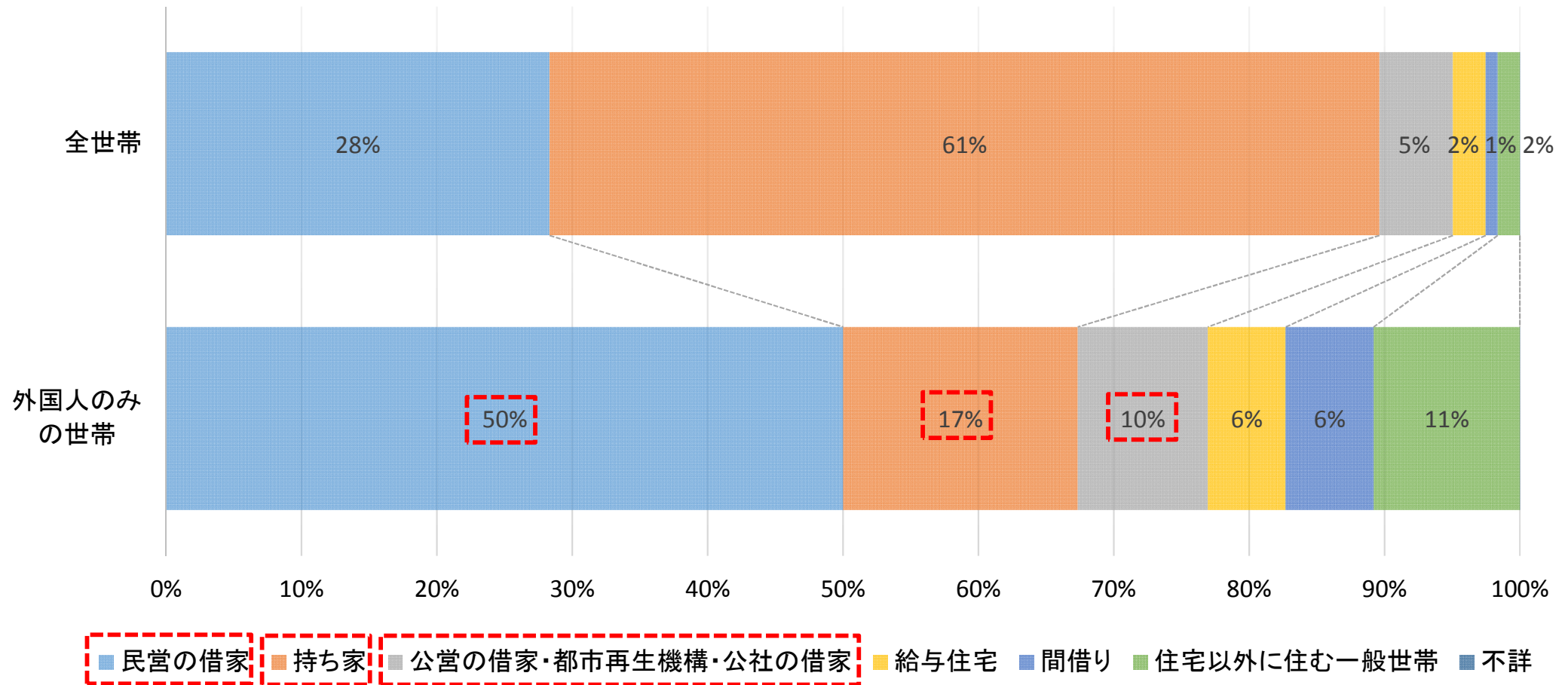


■ 借地で構わない理由



○ 「外国人のみの世帯」に限定すると「民営の借家」に住む世帯が50%を占めており、「持ち家」に住む世帯は17%となっている。また、「公営・都市再生機構・公社の借家」に住む世帯も10%を占める

外国人世帯の居住状況（全国・住宅の種類別）

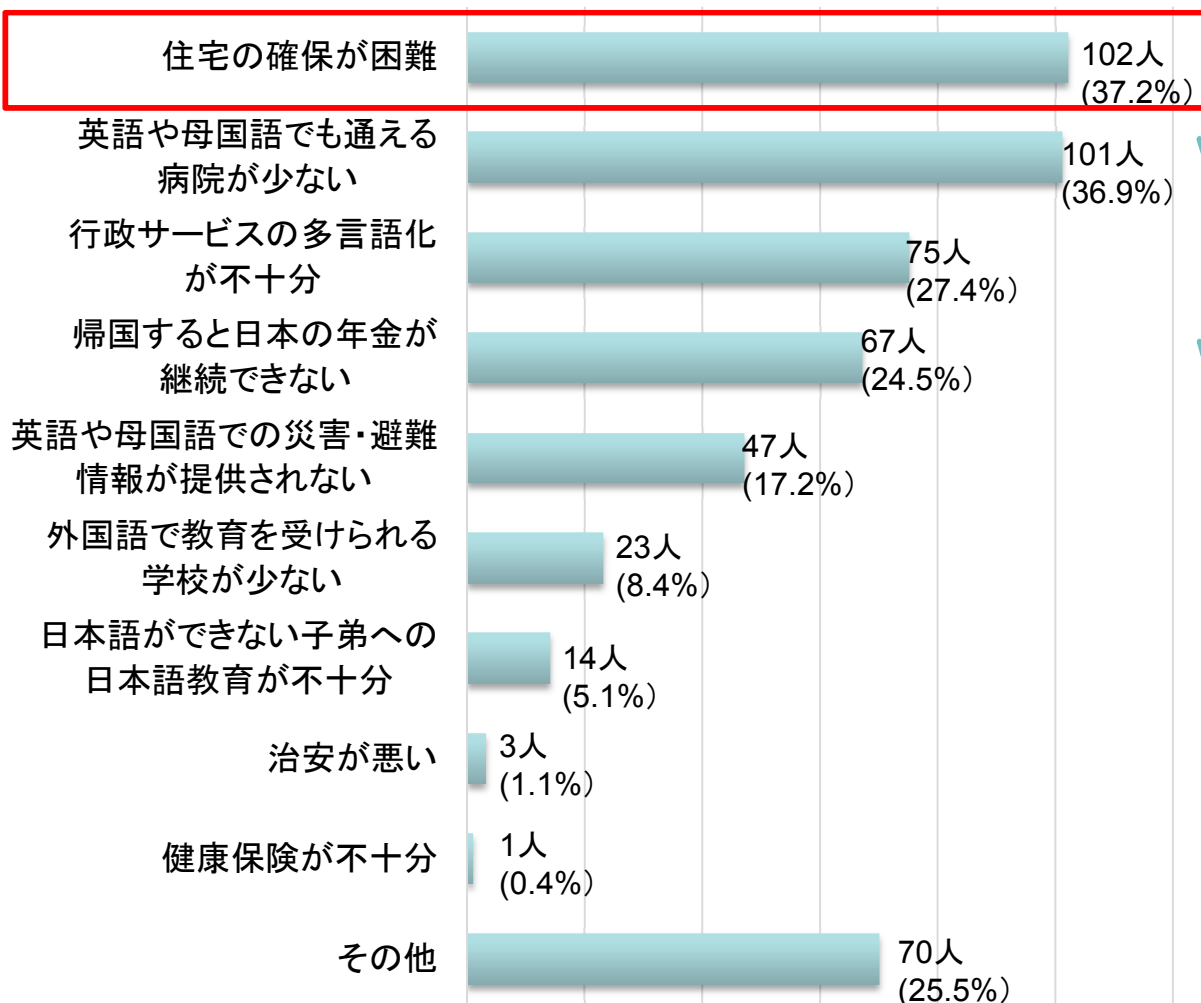


出典：総務省「平成27年国勢調査」をもとに作成

外国人労働者の住宅の確保について ①

○ 高度外国人材のうち、日本における生活について、生活環境の短所や困っている点として、「住宅の確保が困難」という点を挙げた外国人が、102人（37.2%）となっている

【日本での生活環境の短所や困っている点】



来日して住居を探す際に、外国人が借りられる条件が厳しく(そもそも外国人が借りられない物件や1年間の在留資格では借りられない物件が多い)、最終的に物件を見つけるまでに約2か月を要した。勤務先からの支援も全くなかった。
(アメリカ、28歳、女性)

外国人が入居できる住居が少ない印象があるほか、住居を借りる際に保証人を求められることが多いことから、外国人が良い住居を確保することが困難になっている。
(中国、29歳、男性)

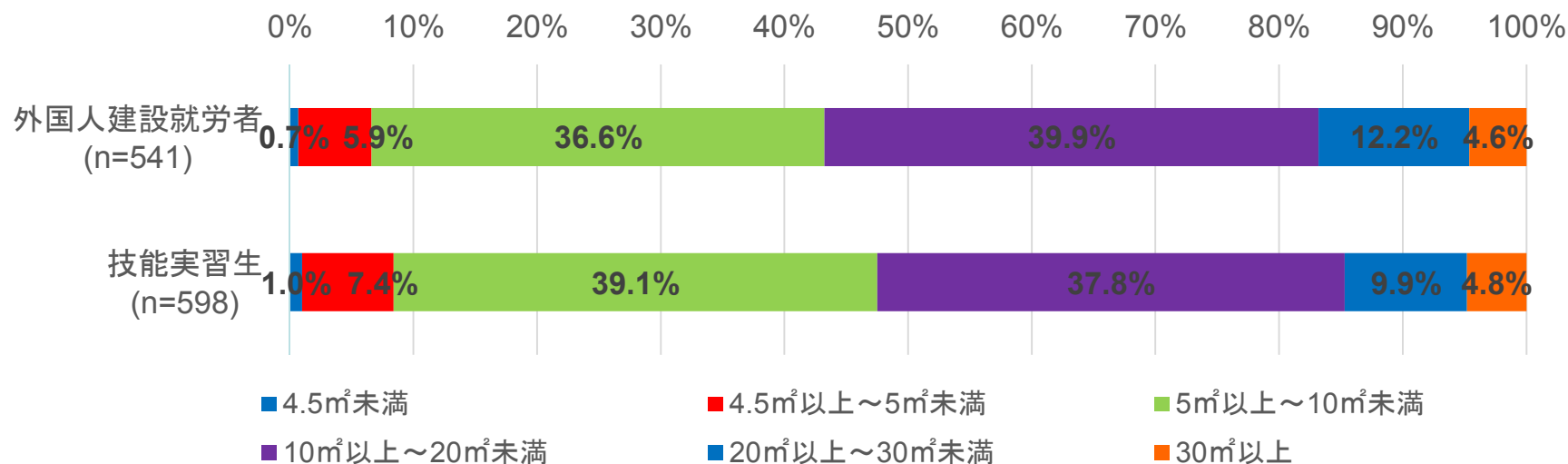
日本語ができない外国人でも、住居の広さや家賃といった住宅情報が容易に分かり、入居手続きが簡単にできる窓口等があればよい。
(ベトナム、27歳、男性)

※1 複数の短所・困っている点を挙げた者は、それぞれ計上。
 ※2 生活環境上の短所。課題があると認識する274人から聴取したもの。

外国人労働者の住宅の確保について ②

○ 外国人建設就労者の一人あたりの居住面積については「10㎡以上～20㎡未満」が最も多く、技能実習生については「5㎡以上～10㎡未満」が最も多い（平均値は外国人建設就労者は13.5㎡、技能実習生は12.5㎡）

外国人建設就労者及び技能実習生の一人あたりの居住面積別の企業数の比率



出典：国土交通省「建設分野における外国人労働者の受入れに関する調査」（2019年）

外国人建設就労者及び技能実習生の一人あたりの居住面積

	平均値	最小値	最大値
外国人建設就労者 (㎡) (n=541)	13.5	1.8	140.0
技能実習生 (㎡) (n=598)	12.5	1.8	99.0

(注) 140.0㎡以下の回答は集計の対象としたが、それを上回る面積(具体的には174.8㎡、14900.0㎡)については集計対象から除外。

出典：国土交通省「建設分野における外国人労働者の受入れに関する調査」（2019年）

(参考) 外国人労働者等の住居の広さに関する定め

- 技能実習制度運営要領（出入国在留管理庁・厚生労働省編）
寝室の広さ：1人あたり4.5㎡以上（床の間・押し入れを除く）
- 1号特定技能外国人支援に関する運営要領（法務省編）
居室の広さ：1人あたり7.5㎡以上（一部例外あり）
- 事業附属寄宿舎規定（昭和二十二年労働省令第七号）第十九条
寝室の広さ：1人あたり2.5㎡以上（床の間・押し入れを除く）

- UR賃貸住宅団地においては、外国人の居住が増えている団地も存在
- 団地での外国人居住者との生活の中で、ゴミの問題、騒音問題、言語・生活文化の違いによる問題等が発生
(具体的な課題例)
 - ①ゴミの問題 … 分別ができていない、粗大ゴミの不法投棄 等
 - ②騒音問題 … 深夜まで賑やか、屋外へ向けて大きな声を出す 等
 - ③言語・文化の違いによる問題 … 意思疎通が困難なことによる外国人居住者の孤立、香辛料等の匂い 等
- これらの課題に対応するため、UR賃貸住宅団地では外国人居住者との共生の取組を実施

①ゴミの問題に対する取組

- 入居時に、団地毎のゴミ出しルール等の案内の外国語版(左)を配布。
- 市が作成するゴミ出しカレンダーや分別チラシの外国語版(右)を、隔月で全戸に投函。



②騒音問題に対する取組

- 契約時に配布する「住まいのしおり」(英語版(左)・中国語版(中))の中で、生活上のマナー等について説明。
- ブラジル人が多い中部支社では、毎週火曜日に開催する外国人契約者向け入居説明会において、ポルトガル語の「住まいのしおり」(右)の配布や日本の生活習慣に関するビデオの視聴を実施。



③言語・文化の違いによる問題に対する取組

- 市が設置する多文化共生に関する協議会に参画し、情報収集、協力体制の確保等を実施。
- 商店街、自治会等が主催する国際交流イベント等へ協賛、場所提供。
- 各種市民団体、ボランティアと連携・協力し、日本語教室や生活マナー等に関する説明会を開催。

住生活に関する社会経済情勢の変化

○ 住生活産業の主たる担い手である建設業においては、近年、技能者等が減少するとともに就業者の高齢化が進行

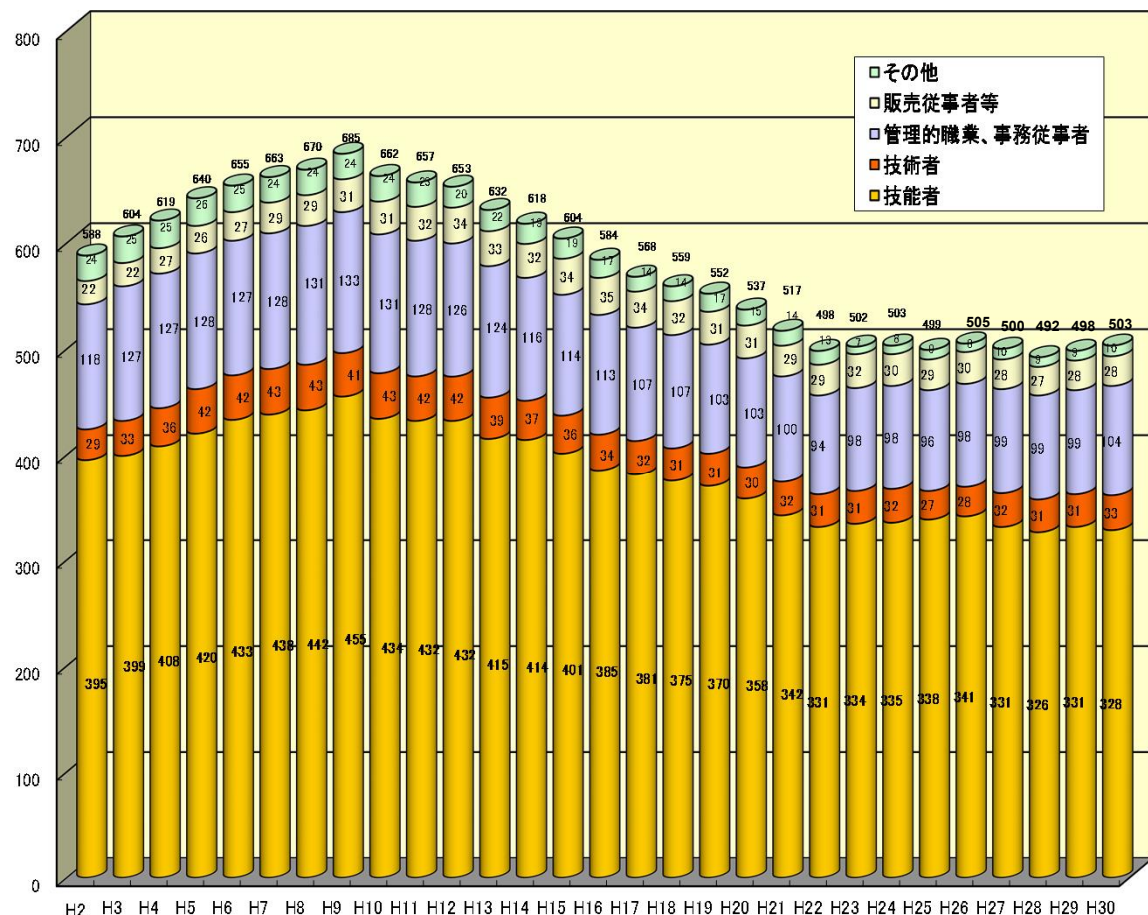
■技能者等の推移

- 建設業就業者： 685万人(H9) → 498万人(H22) → 503万人(H30)
- 技術者： 41万人(H9) → 31万人(H22) → 33万人(H30)
- 技能者： 455万人(H9) → 331万人(H22) → 328万人(H30)

■建設就業者の年齢構成の推移

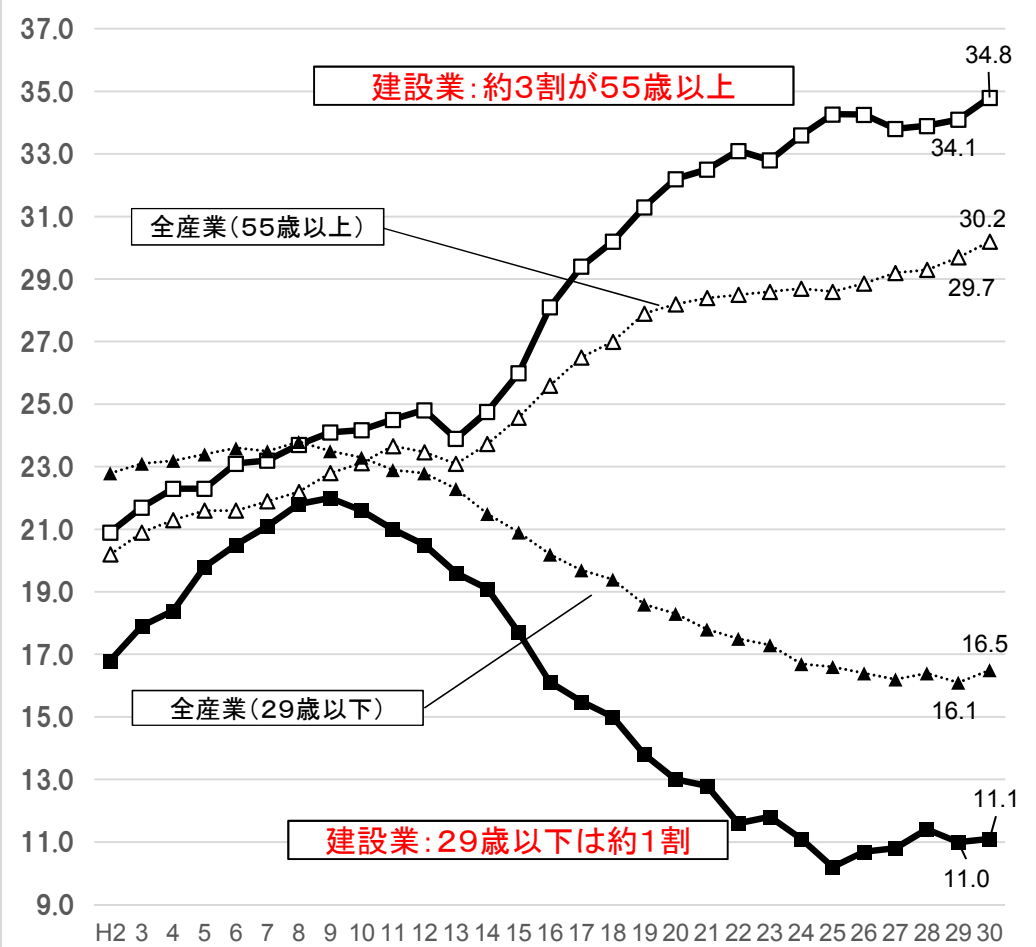
- 建設業就業者は、55歳以上が約35%、29歳以下が約11%と高齢化が進行し、次世代への技術承継が大きな課題。
- ※実数ベースでは、建設業就業者数のうち平成29年と比較して55歳以上が約5万人増加、29歳以下は約1万人増加。

(万人)



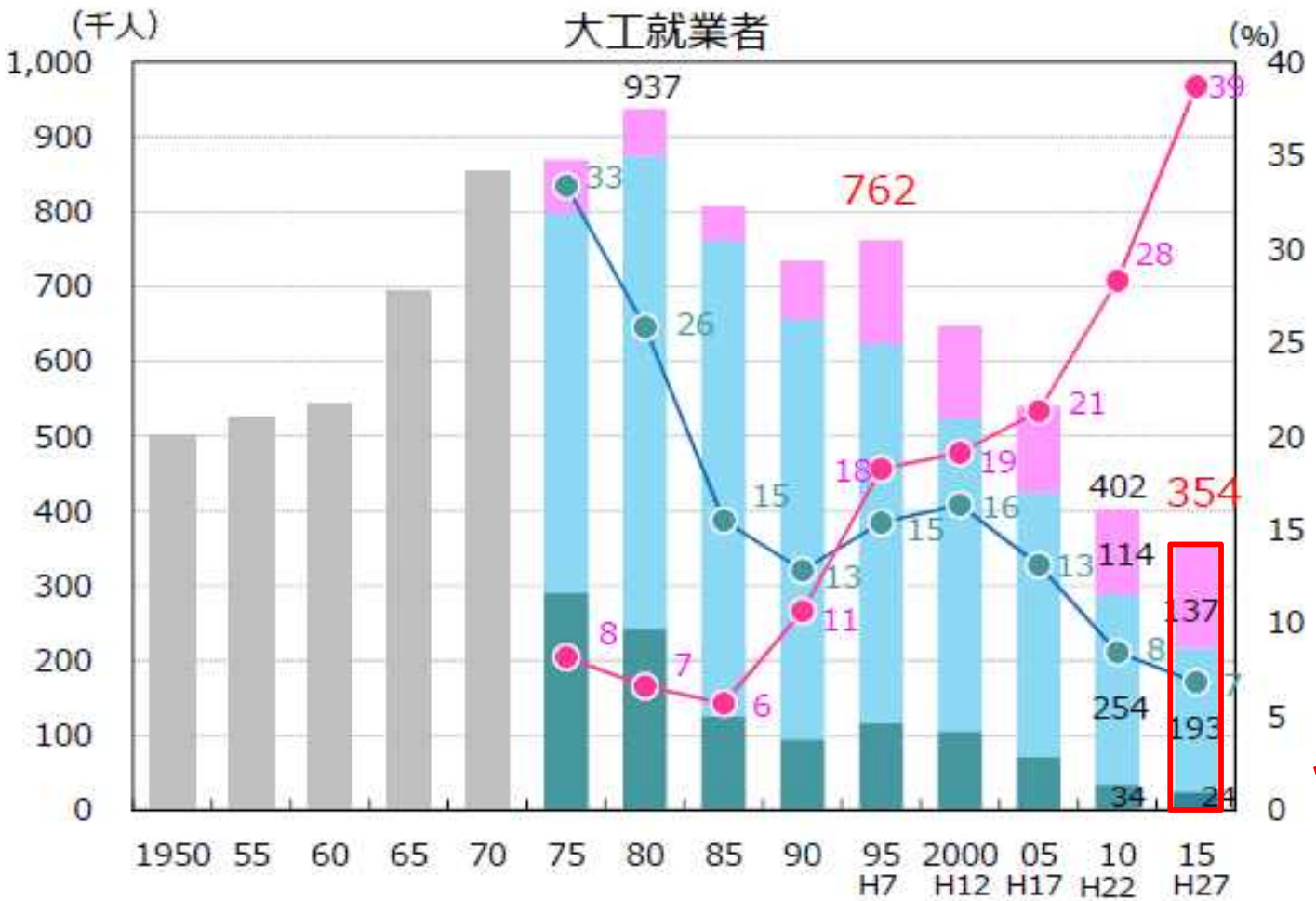
出典：総務省「労働力調査」(暦年平均)を基に国土交通省で算出

(※平成23年データは、東日本大震災の影響により推計値)

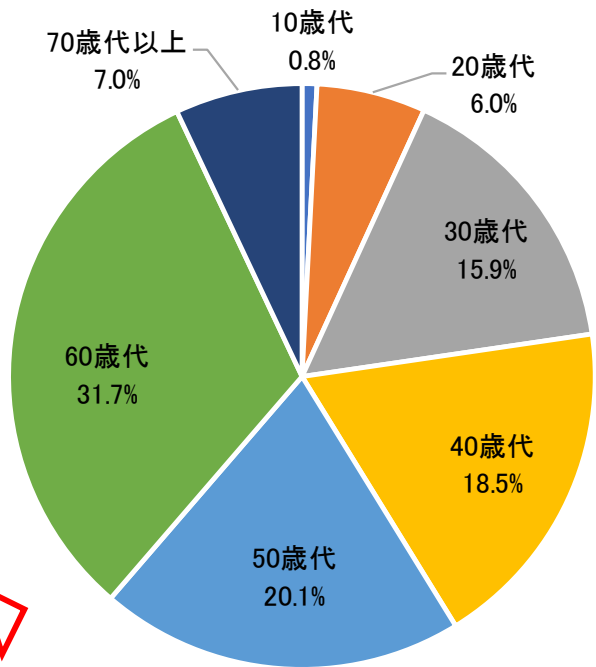


出典：総務省「労働力調査」を基に国土交通省で算出

○木造住宅の担い手である大工就業者数は、平成27年に約35万人と、20年間で半減
 ○年齢構成は、60歳代以上が4割を占め、将来の担い手である20歳代以下は全体の1割に満たない



大工従業者の年齢構成



■ 30歳未満 ■ 30歳以上60歳未満 ■ 60歳以上 ●- 30歳未満の割合 ●- 60歳以上の割合

出典: 国勢調査

住宅政策と近接する政策分野との連携について

- 住宅政策と近接・関係する政策分野は、社会保障政策、都市政策、防災政策、産業政策等、多岐にわたる
- 多様な政策分野と連携し、住生活の安定確保・向上促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進

住宅政策と近接する政策分野の関係(イメージ)

