

# 住宅政策を取り巻く状況

---

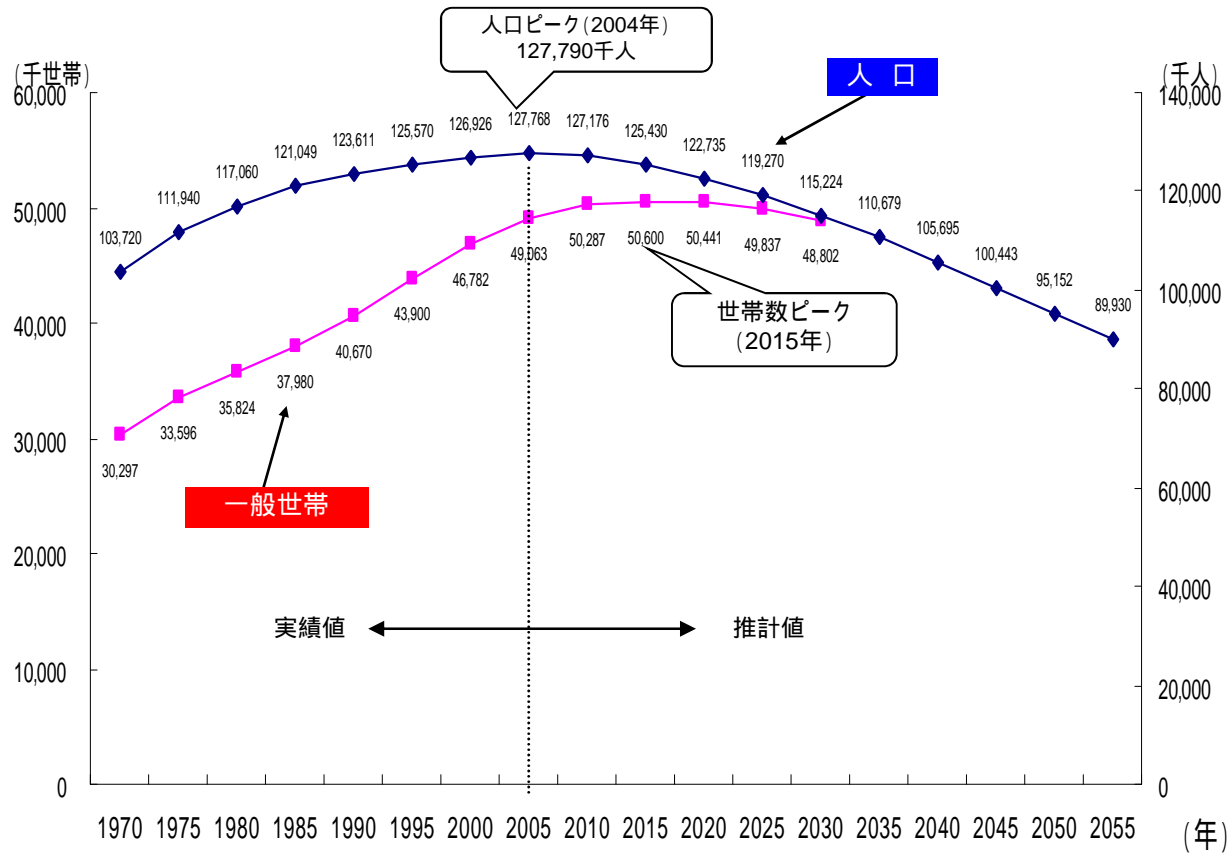
平成22年7月5日  
国土交通省住宅局

# 社会的变化・課題

---

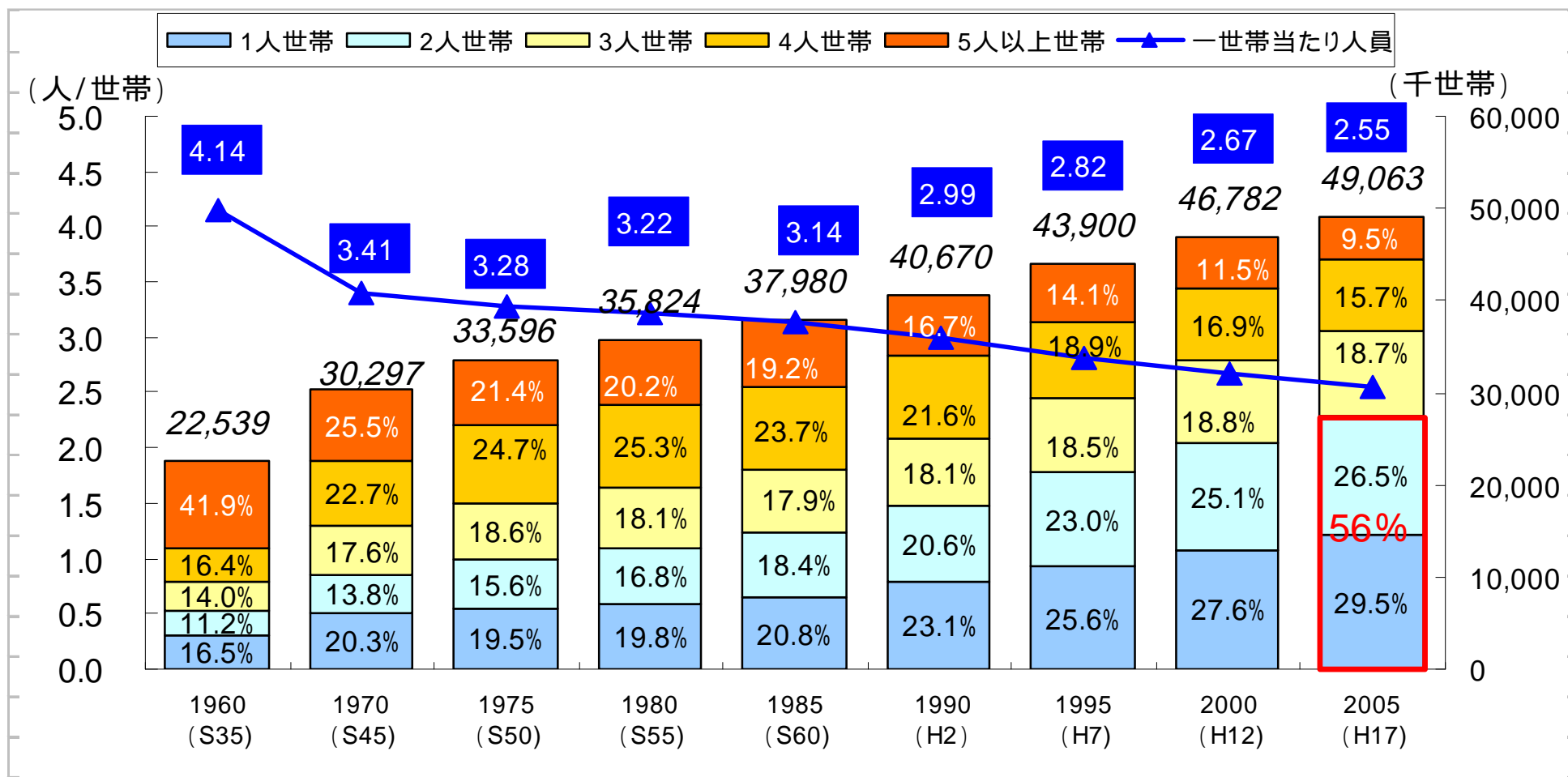
我が国の人口は減少局面に入り、世帯数も2015年にはピークを迎える見込み。

【人口・世帯数の推移及び将来推計】



(資料)実績値:国勢調査[総務省] (2004年(H16)は国勢調査による補間補正後の推計人口)  
 推計値:日本の将来推計人口(2006年12月推計)、日本の世帯数の将来推計(全国推計)  
 (2008年3月推計)[国立社会保障・人口問題研究所]

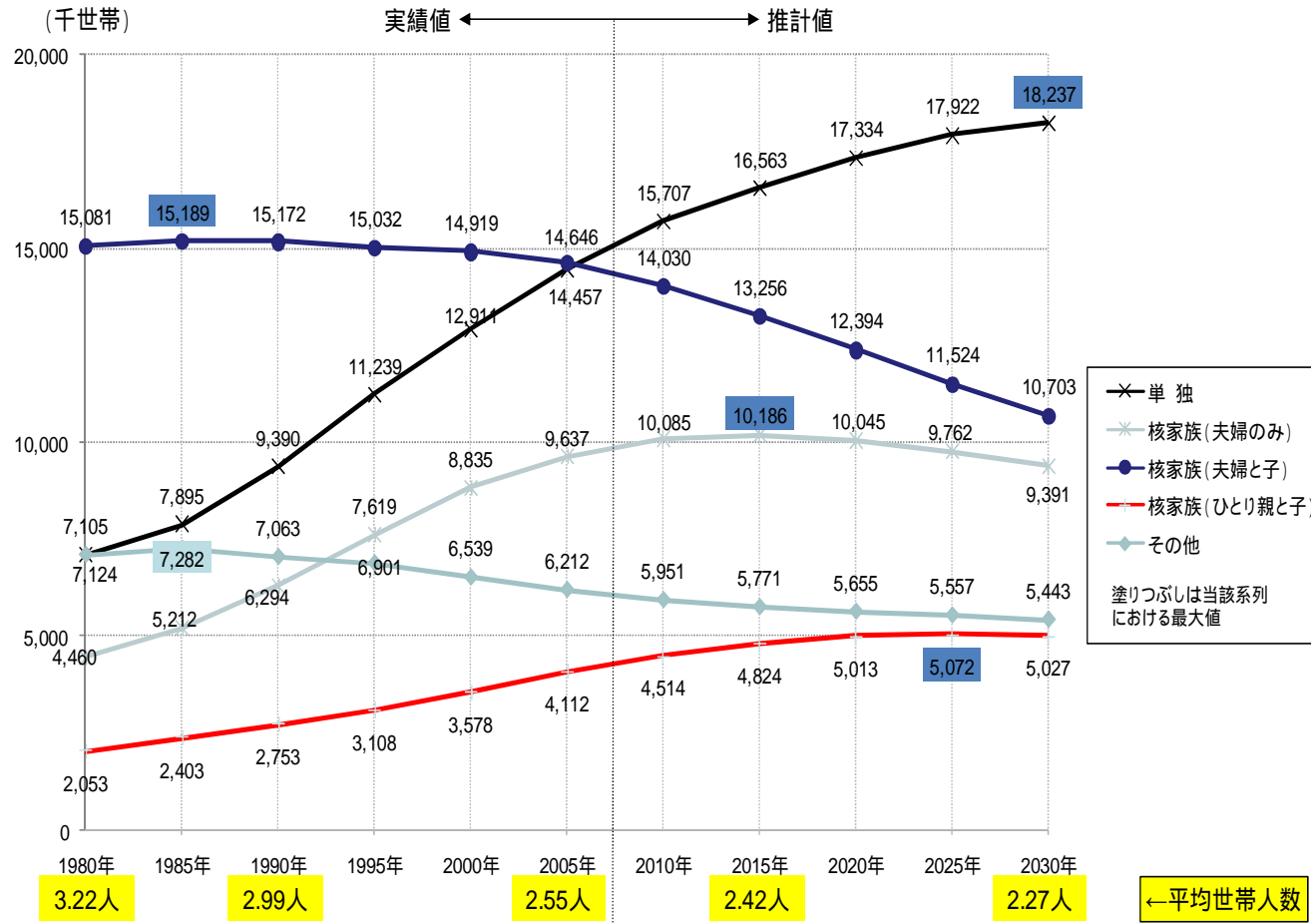
核家族化、少子化の進展により、平均世帯当たり人数は大幅に減少。  
最も多い世帯類型は単身世帯であり、2人世帯とあわせると5割以上を占める。



(資料) 平成17年国勢調査 [総務省]

核家族化、少子化の進展により、平均世帯当たり人数は大幅に減少し、特に単身世帯は今後も増加を続け、2030年には全世帯の4割弱を占める見込み。

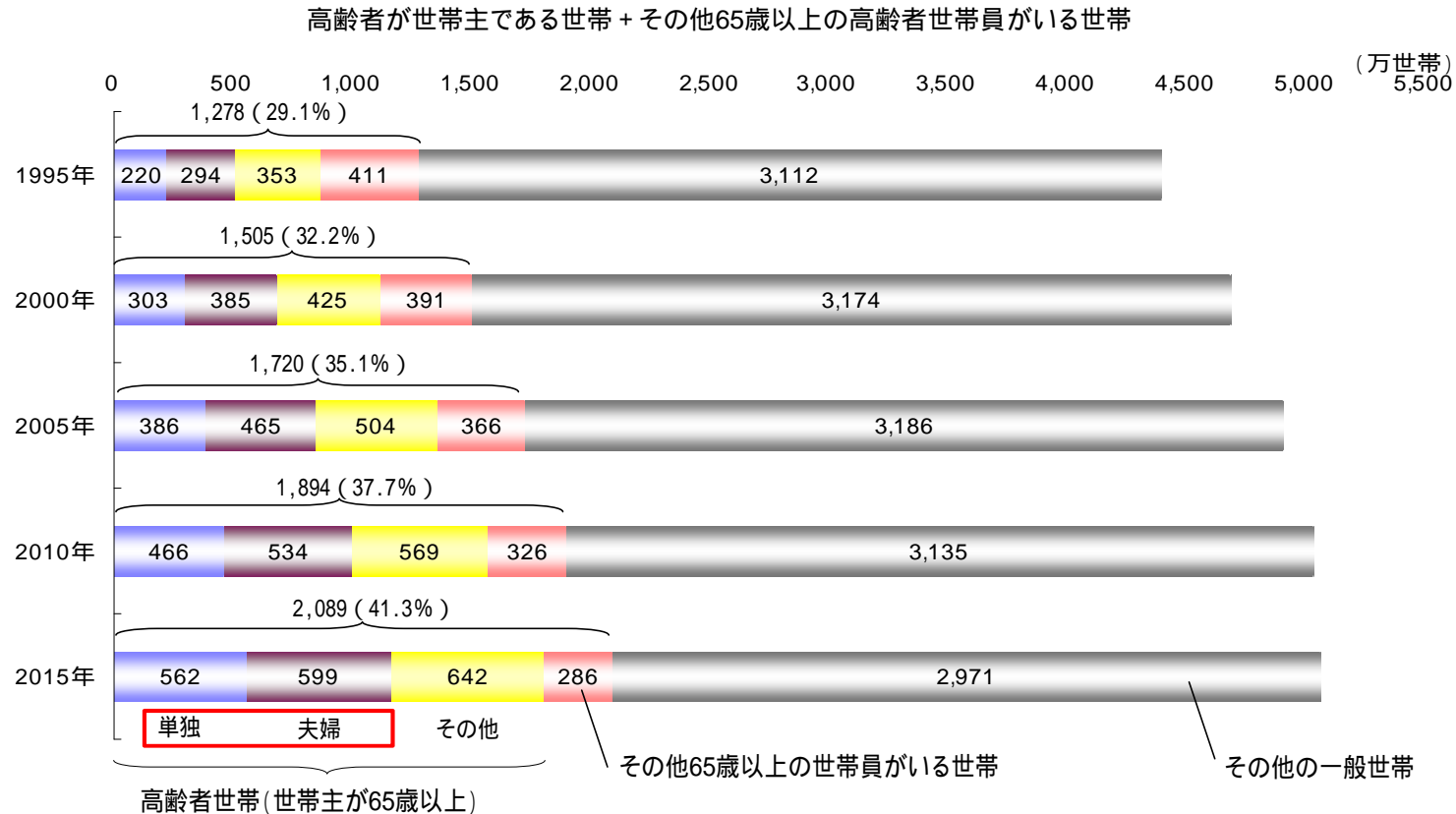
### 【構成別世帯数の推移及び将来推計】



(資料)日本の世帯数の将来推計(全国推計)(2008年3月推計)  
[国立社会保障・人口問題研究所]

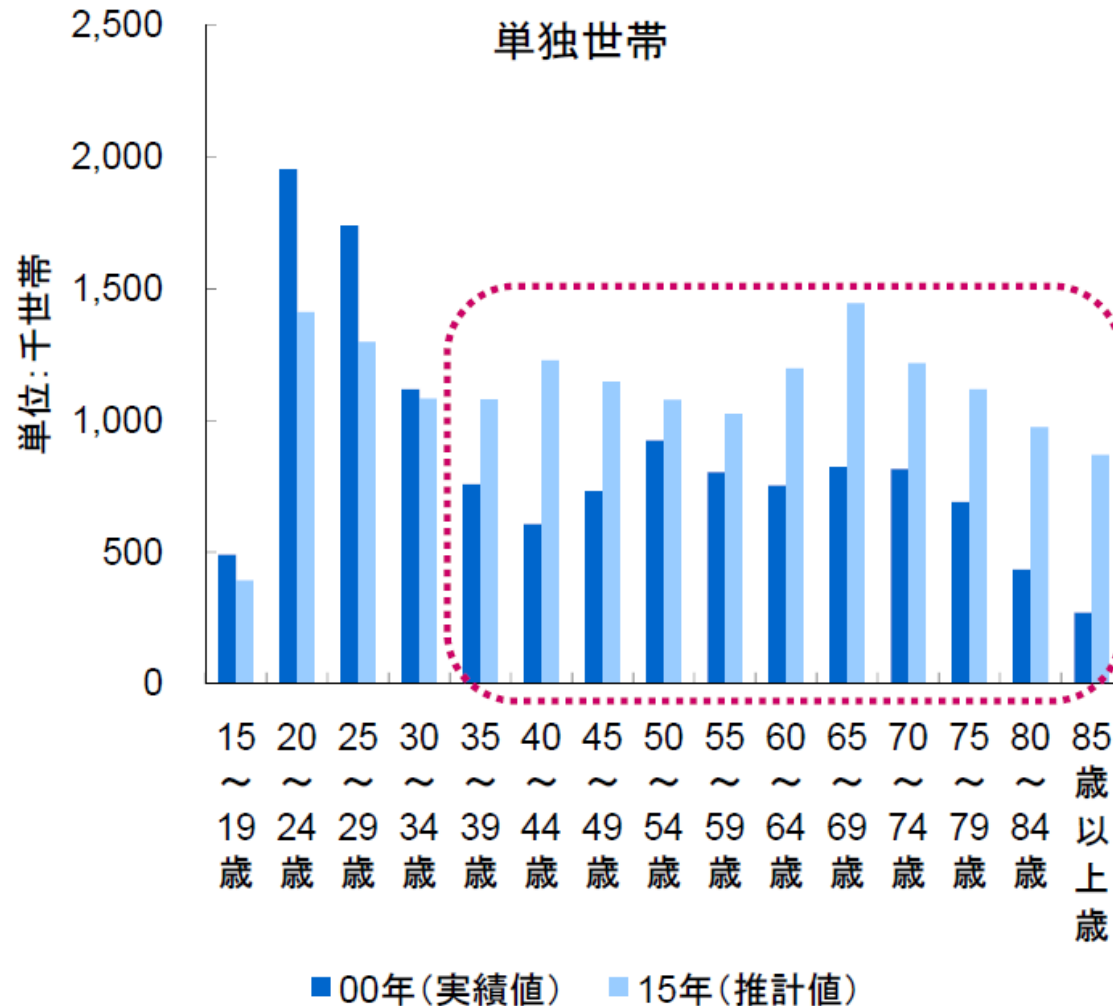
急速な高齢化が進む中で、1995年から2015年にかけて特に高齢者単独世帯(2.6倍)及び高齢者夫婦世帯(2.0倍)が増加(高齢者がいる世帯全体では1.6倍)。

## 【高齢者がいる世帯(推計)】



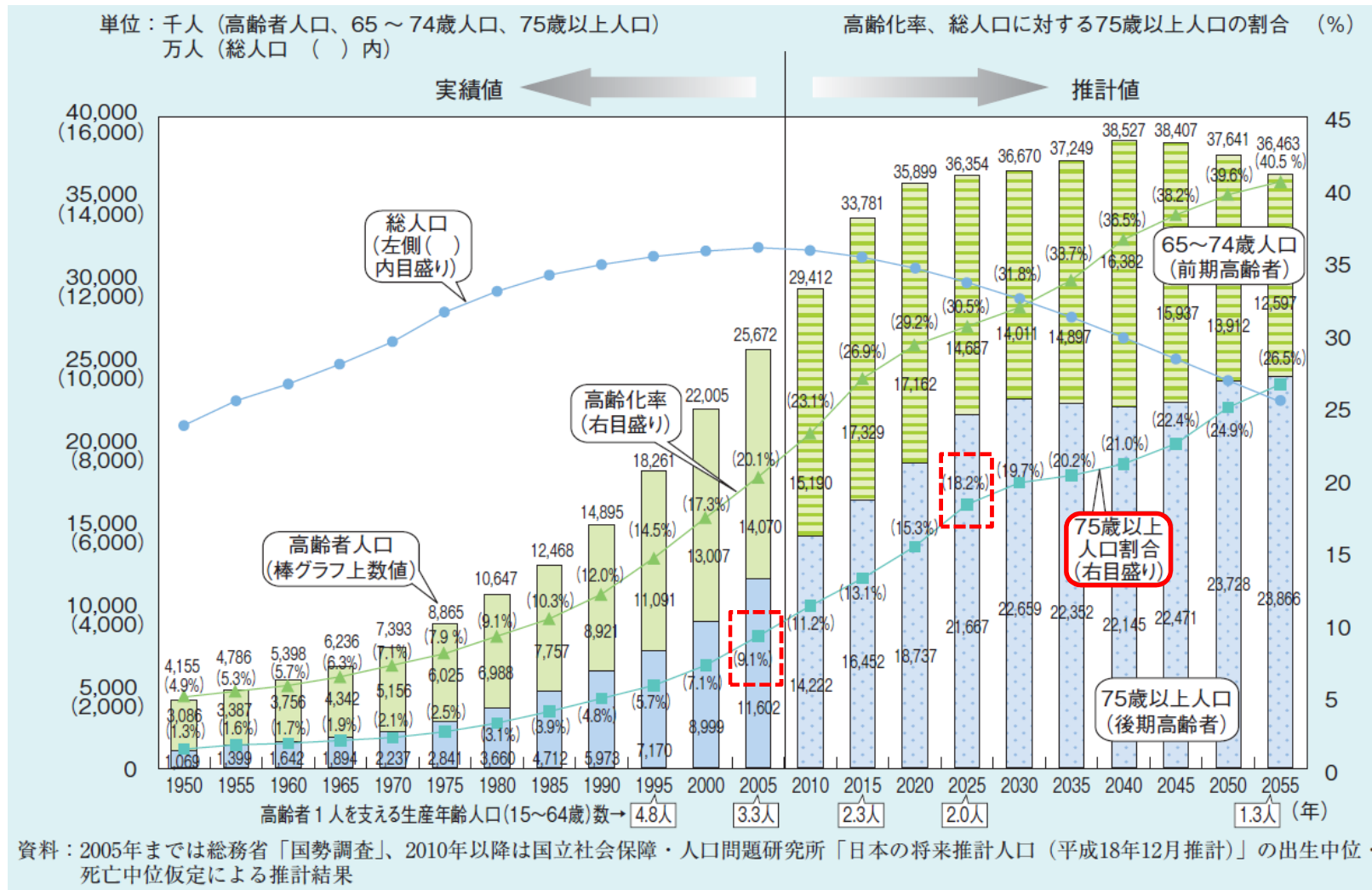
(資料) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)(2008年3月推計)」及び国勢調査より国土交通省推計

単独世帯は、高齢世帯ほどではないもののほぼ全ての世帯主年齢階級で増加する。



(出所)「国立社会保障・人口問題研究所」よりNRI作成

今後、後期高齢者人口(75歳以上人口)の割合は急増(2005年9.1%→2025年18.2%)する見通し。

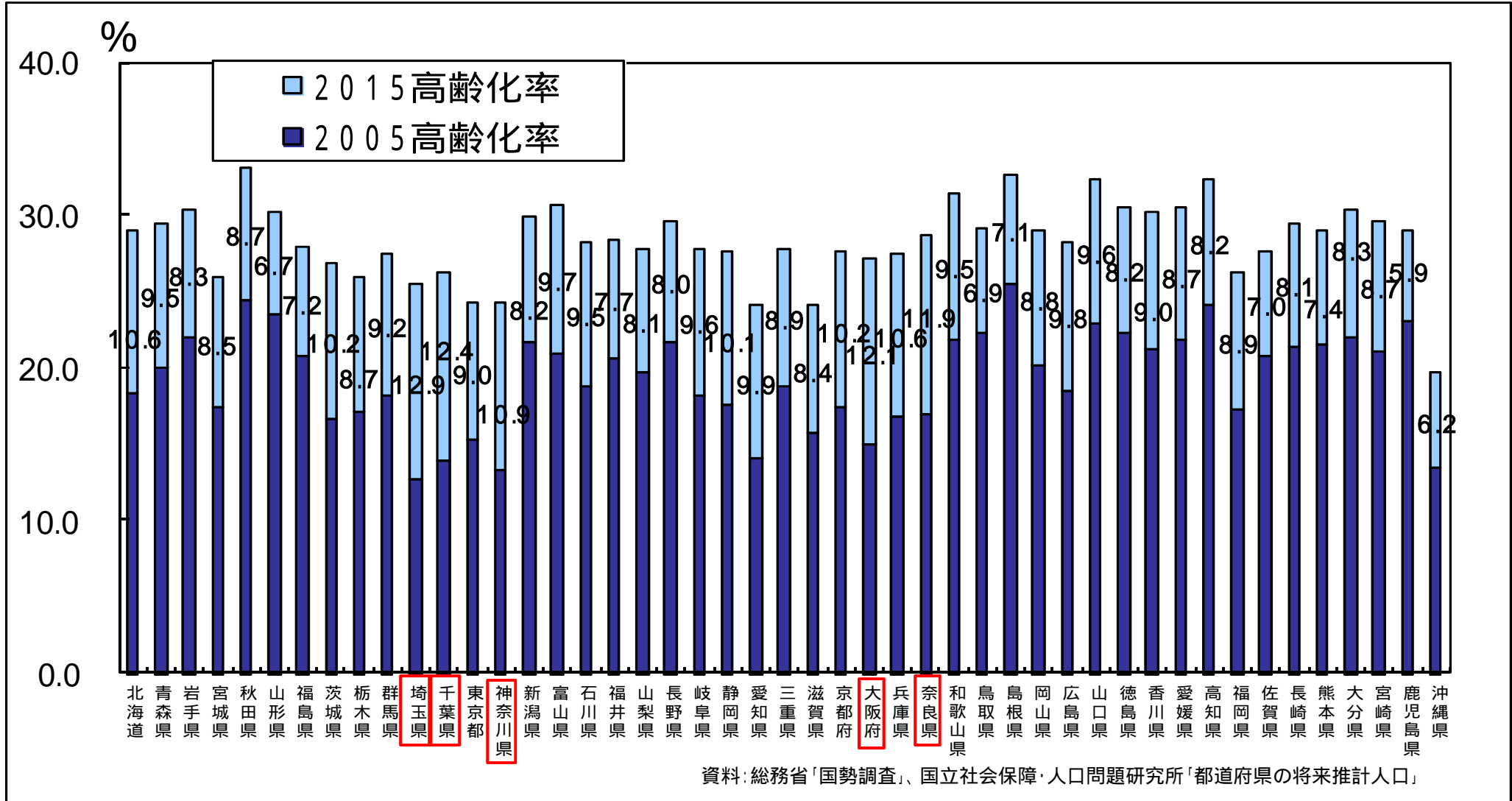


内閣府「平成22年版 高齢社会白書」による。



# 高齢化率(都道府県別)の予測

高齢化率は都道府県毎に差異がある。今後は大都市圏で急速に高齢化が進む見込み。



資料:総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「都道府県の将来推計人口」

数値は「2015年高齢化率 - 2005年高齢化率」を示す。赤枠は上位5府県。

# 圏域別高齢者単独世帯(推計)

高齢者単独世帯は、沖縄、関東圏、名古屋圏で大きく増加する見込み。

地域 ブロック	世帯数(1,000世帯)						増加率(%)					
	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2005年	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年
							↓	↓	↓	↓	↓	↓
							2030年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年
全国	3 865	4 655	5 621	6 311	6 729	7 173	85.6	20.4	20.8	12.3	6.6	6.6
北海道	212	248	294	328	346	360	69.6	16.8	18.5	11.8	5.3	4.1
東北	290	341	406	466	511	548	89.2	17.7	19.2	14.7	9.6	7.3
関東	1 177	1 482	1 846	2 103	2 266	2 475	110.4	25.9	24.6	13.9	7.8	9.2
北関東	171	211	264	310	342	370	116.1	23.1	25.1	17.6	10.3	8.2
東京圏	1 005	1 271	1 582	1 793	1 924	2 105	109.4	26.4	24.5	13.3	7.3	9.4
中部	477	590	729	830	900	974	104.0	23.7	23.5	13.9	8.4	8.2
北陸	73	88	107	121	131	139	89.7	19.7	22.3	13.0	8.0	6.2
名古屋圏	265	331	411	468	506	550	107.6	25.0	24.1	13.7	8.1	8.8
近畿	733	894	1 079	1 186	1 234	1 288	75.7	22.0	20.6	10.0	4.0	4.4
関西圏	664	813	982	1 079	1 119	1 166	75.5	22.4	20.8	9.9	3.7	4.2
中国	273	313	364	398	416	428	57.0	14.8	16.3	9.2	4.6	2.9
四国	163	182	208	224	233	238	45.9	11.3	14.4	8.1	3.7	2.3
九州	505	565	646	714	754	783	55.0	11.8	14.4	10.4	5.7	3.9
沖縄	35	40	49	61	70	78	125.6	16.5	22.0	23.8	14.8	9

資料:『日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)』について 国立社会保障・人口問題研究所

注) 地域ブロックの区分は次の通り。

北海道:北海道 東北:青森・岩手・宮城・秋田・山形・福島・新潟 北陸:富山・石川・福井

関東:茨城・栃木・群馬・埼玉・千葉・東京・神奈川・山梨 北関東:茨城・栃木・群馬・山梨 東京圏:埼玉・千葉・東京・神奈川

中部:富山・石川・福井・長野・岐阜・静岡・愛知・三重 名古屋圏:岐阜・愛知・三重

近畿:滋賀・京都・大阪・兵庫・奈良・和歌山 関西圏:京都・大阪・兵庫・奈良

中国:鳥取・島根・岡山・広島・山口

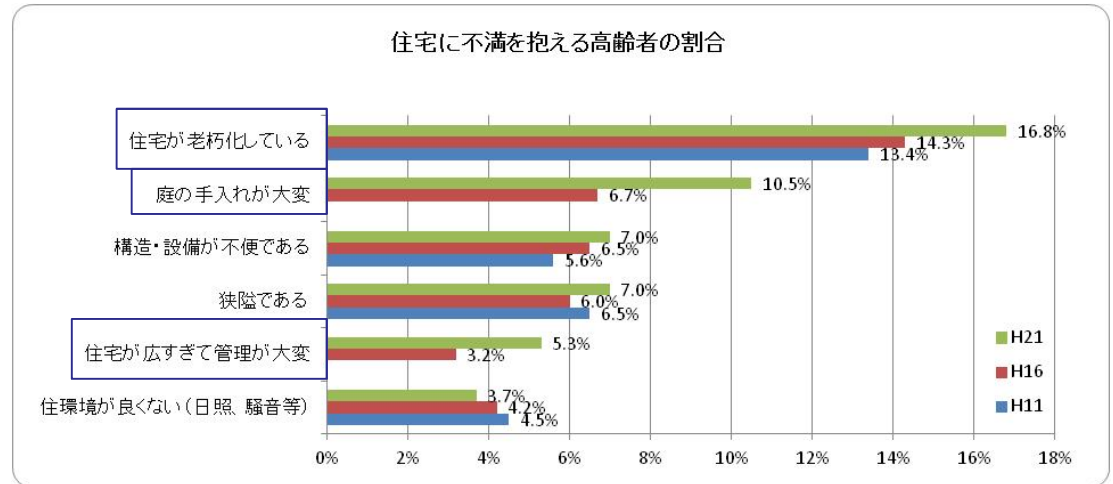
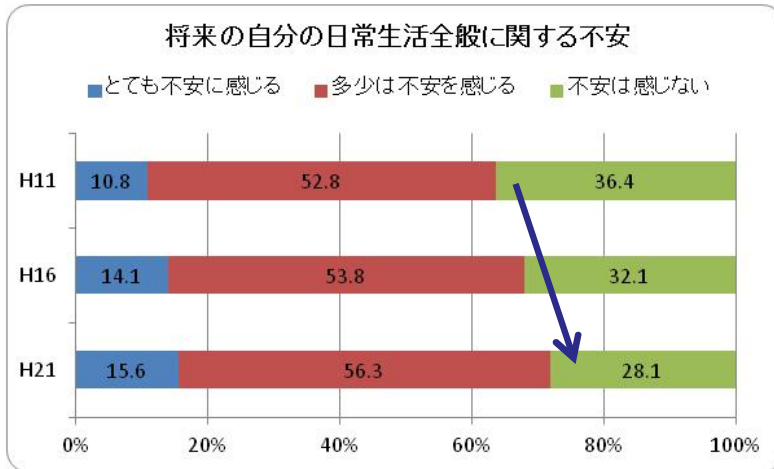
四国:徳島・香川・愛媛・高知

九州:福岡・佐賀・長崎・熊本・大分・宮崎・鹿児島

沖縄:沖縄

将来の自分の日常生活に不安を感じる高齢者の割合は増加。

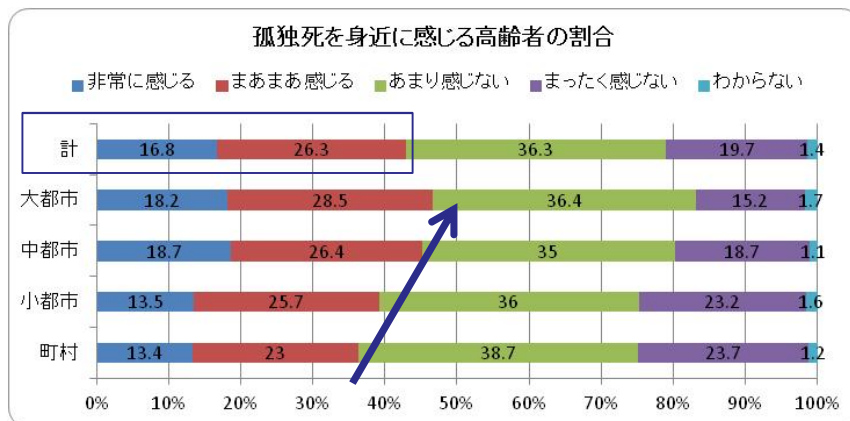
住宅に対し何らかの不満を抱える高齢者のうち、住宅の老朽化や住宅・庭の管理が大変であることをその要因とする者が増加。



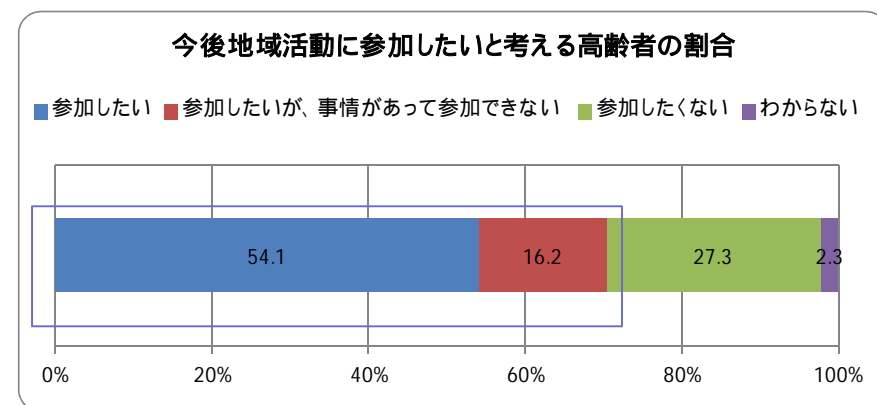
出典：内閣府「高齢者の日常生活に関する意識調査」(平成21年度)

出典：内閣府「高齢者の日常生活に関する意識調査」(平成21年度)

4割を超える高齢者が、孤独死を身近に感じており、都市の規模が大きくなるほど、その傾向が強まっている。また、約7割の高齢者が、地域活動に参加したいと考えており、社会や人との交流を望んでいることがうかがえる。



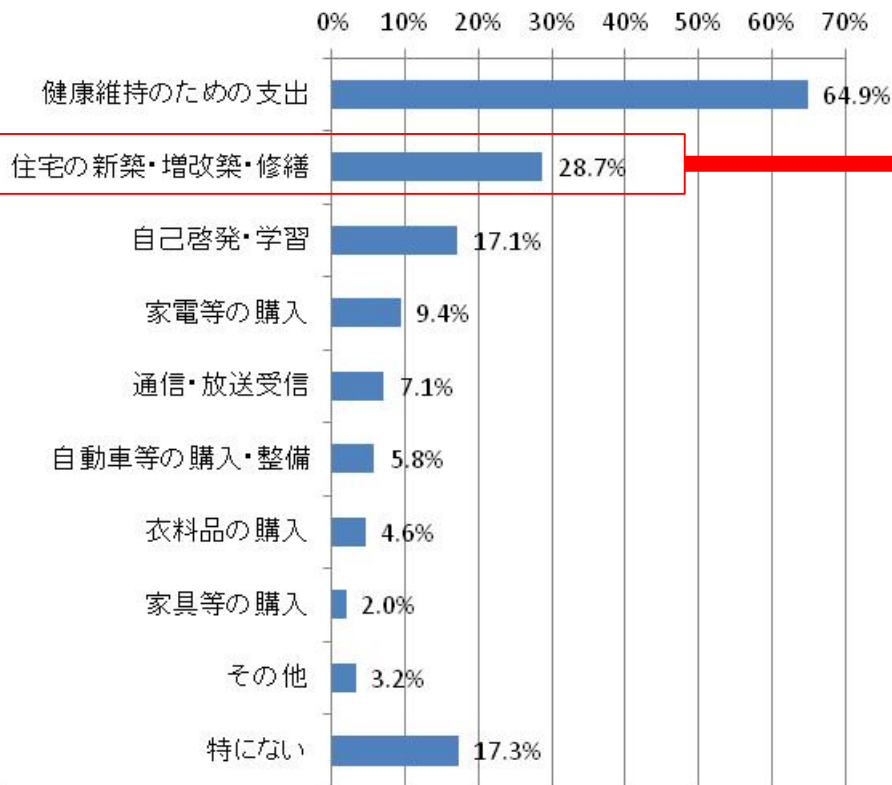
出典：内閣府「高齢者の地域のライフスタイルに関する調査」(平成21年度)



出典：内閣府「高齢者の地域社会への参加に関する意識調査」(平成20年度)

中高年齢層(55歳～64歳)については、約3割の方が、高齢期に備え、住宅の新築等に優先的に支出をしたいと考えている。  
 また、住宅の新築等に優先的に支出を考えている方が、住宅取得・リフォームを行う際、「床の段差」(47.9%)、「浴室の利用のしやすさ」(41.3%)、「手すり」(37.2%)を特に重視している。

### 高齢期に備え、優先的にお金を使いたいもの



### 住宅取得・リフォームで重視する点



出典：内閣府「中高年齢者の高齢期への備えに関する意識調査」(平成19年度)

# 經濟的變化・課題

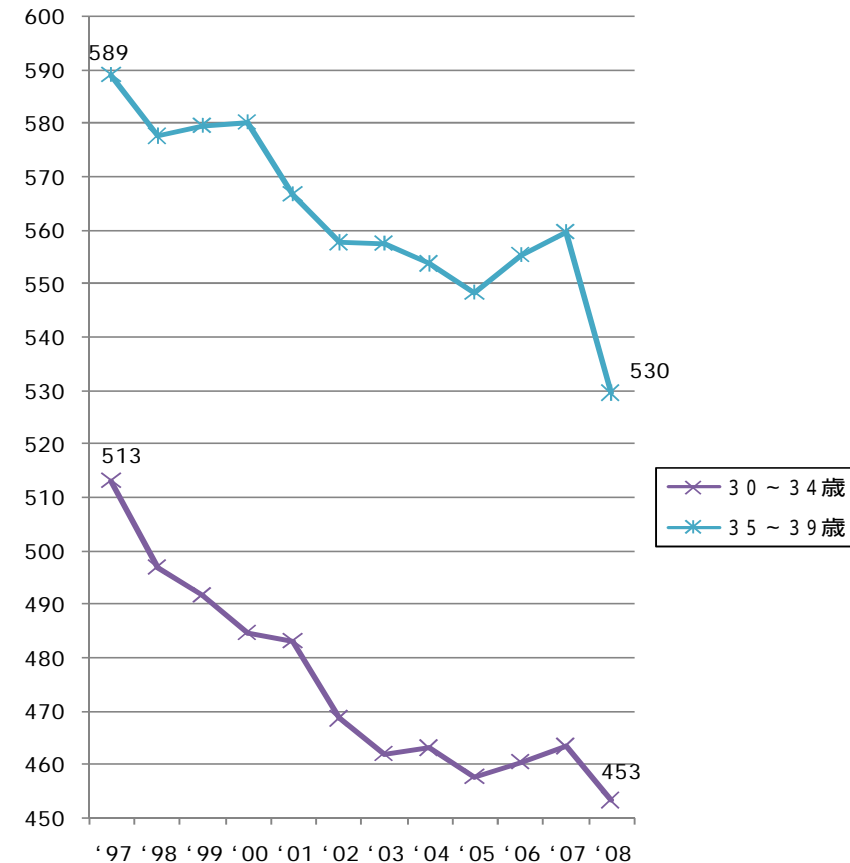
---

住宅の一次取得者の中心となる30歳代のサラリーマンの平均年収は近年減少。

【20歳代後半～50歳代の平均年収比較】

年齢	性別	平均年収(万円)		減少額(万円) ( 1 )	減少率(%) ( 2 )
		1997年	2008年		
25～29歳	男	413.0	377.8	35.2	8.5
	女	311.1	294.4	16.7	5.4
30～34歳	男	513.2	453.3	59.9	11.7
	女	306.8	300.7	6.1	2.0
35～39歳	男	589.1	529.6	59.5	10.1
	女	291.2	289.9	1.3	0.4
40～44歳	男	644.7	617.2	27.5	4.3
	女	286.0	287.6	+1.6	+0.6
45～49歳	男	694.5	663.4	31.1	4.5
	女	275.3	289.7	+14.4	+5.2
50～54歳	男	736.6	669.8	66.8	9.1
	女	283.1	276.1	7.0	2.5
55～59歳	男	702.1	630.4	71.7	10.2
	女	273.4	256.3	17.1	6.3

(万円) 【30歳代男性の平均年収推移】



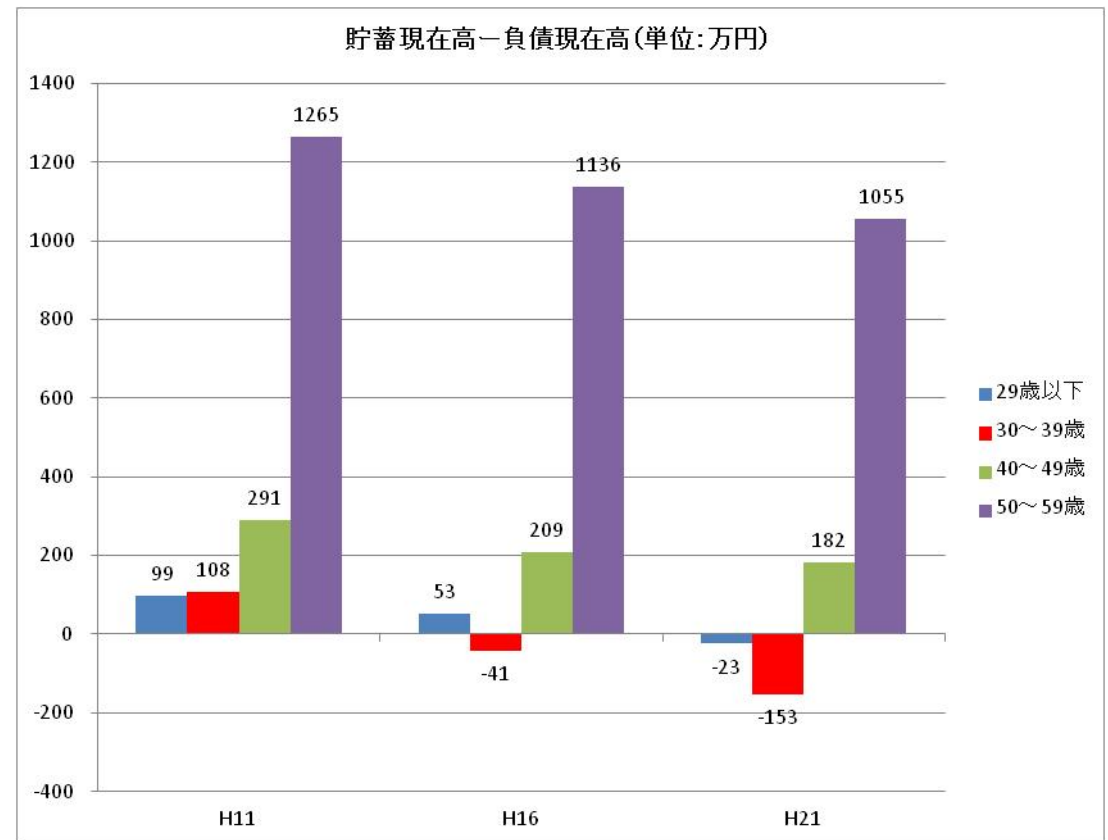
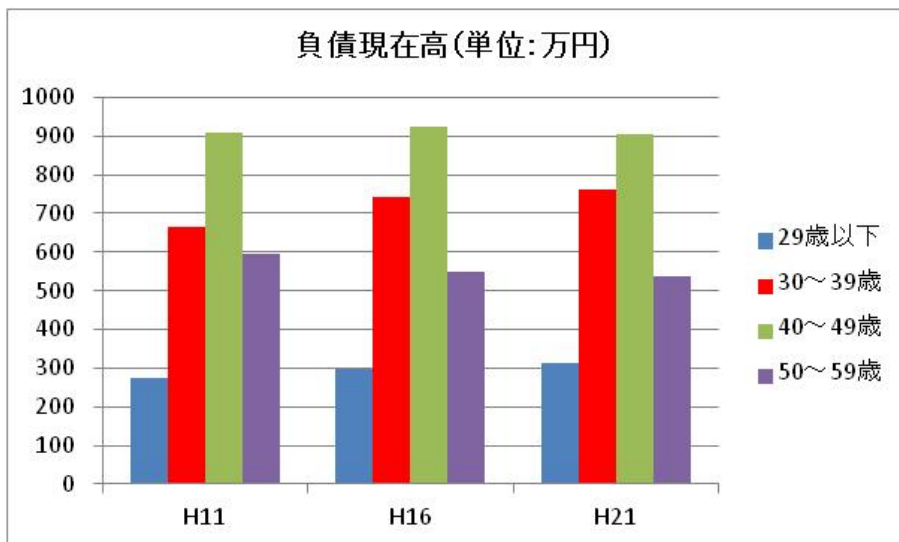
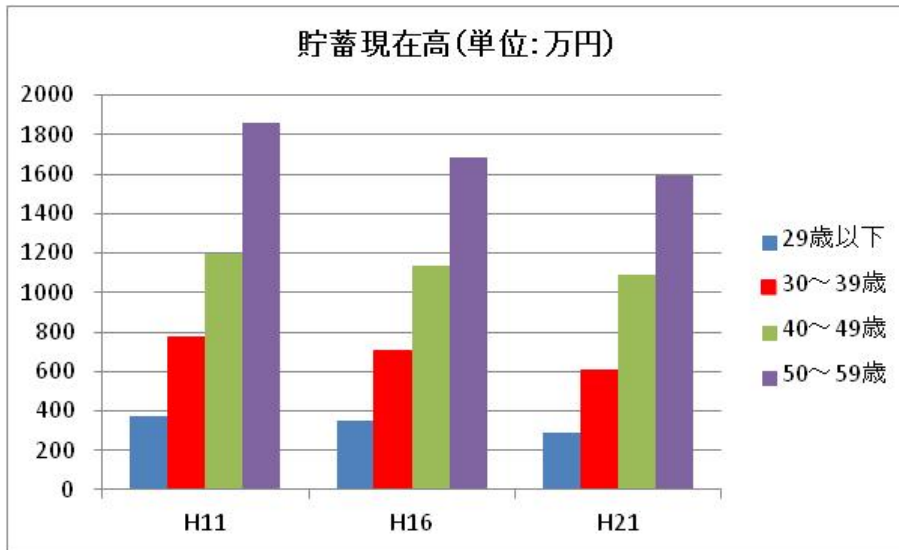
- ( 1 ) 減少額 (2008年の平均年収) - (1997年の平均年収)
- ( 2 ) 減少率 { (2008年の平均年収) - (1997年の平均年収) } / (1997年の平均年収)

(資料)：国税庁「民間給与実態統計調査」

調査対象者：給与所得者(所得税の納税の有無を問わない。)。ただし、次に掲げる者は除外。

- (1) 労働した日又は時間によって給与の金額が算定され、かつ、労働した日にその都度給与の支給を受ける者
- (2) 国家公務員、地方公務員、公庫職員等
- (3) 全従業員について源泉所得税の納税がない事業所の従事員

若年層、特に住宅の一次取得者である30代の金融資産の減少傾向が顕著。



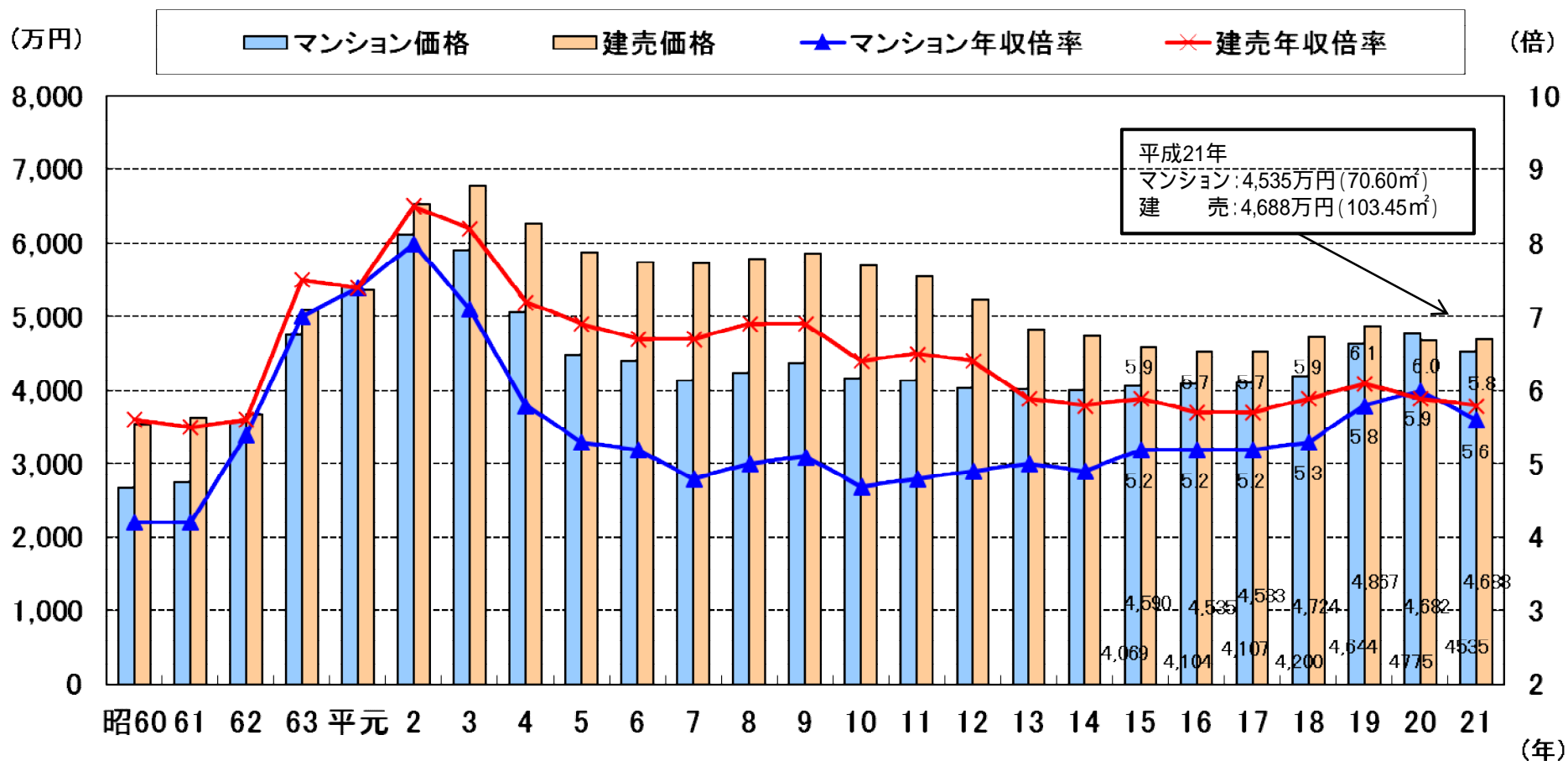
出典) 総務省「貯蓄動向調査」(H11年)、総務省「家計調査」(H16年、H21年)

注) 貯蓄動向調査と家計調査では、年齢階級の集計方法が異なる(貯蓄動向調査:5歳ごと、家計調査:10歳ごと)ため、H11年においては、年代ごとの加重平均を算出した。



住宅価格の年収倍率は近年横ばい傾向だが、依然として首都圏では年収の5倍以上。

【首都圏の住宅価格と年収倍率の推移】



(注)1. 住宅のデータは、(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」による首都圏の新規発売民間マンション及び建売住宅の平均値より作成。  
 首都圏：＜マンション＞東京・神奈川・千葉・埼玉、＜建売住宅＞東京・神奈川・千葉・埼玉・茨城南部  
 2. 年収は、平成12年以前は総務省「貯蓄動向調査」、平成14年以降は総務省「家計調査(貯蓄・負債編)」  
 平成13年については「家計調査(貯蓄・負債編)の平成14年1～3月期」調査分を使用



団塊ジュニア層を中心に国民の住宅取得意欲は根強いが、年収の減少による住宅の購買力の低下、年功序列型の賃金制度の崩壊などの経済変化を考えれば、従来のような新築住宅中心の住宅需要は今後変化する可能性。

## 【団塊ジュニア世代の持家取得意向】

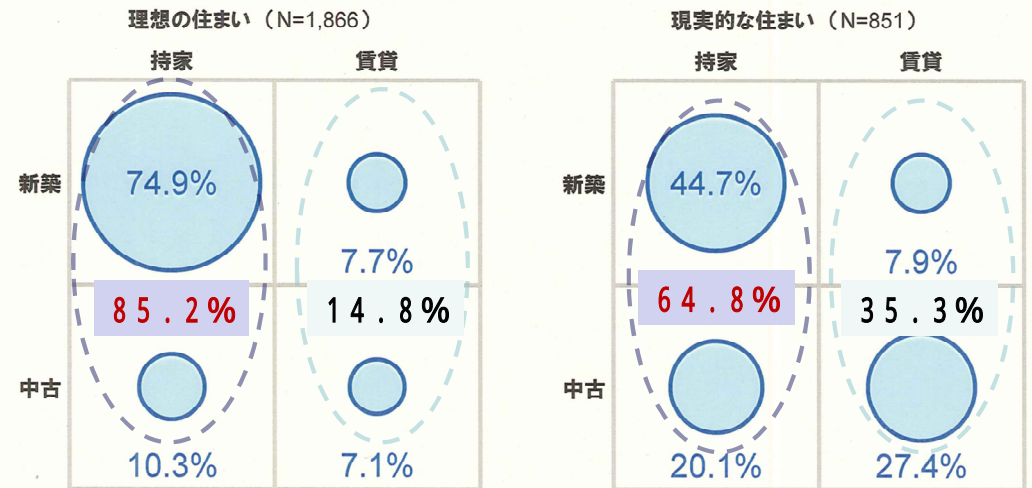
団塊ジュニア世代の持ち家取得意欲は根強い。

	現在持ち家	どうしても持ち家を買いたい	できれば持ち家を買いたい	合計
25～29歳	12.5%	12.9%	38.3%	63.6%
30～34歳	28.6%	10.3%	30.5%	69.3%

(資料)「家族観、」住まい観に関する世代別価値観調査」(リクルート住宅総研)  
 団塊ジュニア世代は、2009年現在で35～38歳の層を指すが、出典の調査は2006年時点のものであり、32～35歳が団塊ジュニア世代に該当する。

## 【「理想の住まい」と「現実的な住まい」】

理想の住まいとして持家志向はあるものの、現実的な住まいとなると賃貸を選択する割合が高くなる。また、持家の場合でも、現実的な住まいとしては中古住宅を選択する割合が高くなる。



(注1) 住まいのタイプ(持家または賃貸、新築または中古)の組み合わせ(計4パターン)より、最も暮らしたいと思う住まいのタイプを調査し(1つだけ選択)、「その他」以外の回答を分類

(注2) 住み替えを行う予定のある人を対象に、住まいのタイプ(持家または賃貸、新築または中古)の組み合わせ(計4パターン)より、現実的に選ぶと思う住まいのタイプを調査し(1つだけ選択)、「その他」以外の回答を分類

(資料)「住宅選択に関するアンケート調査」(09年6月)(NRI)

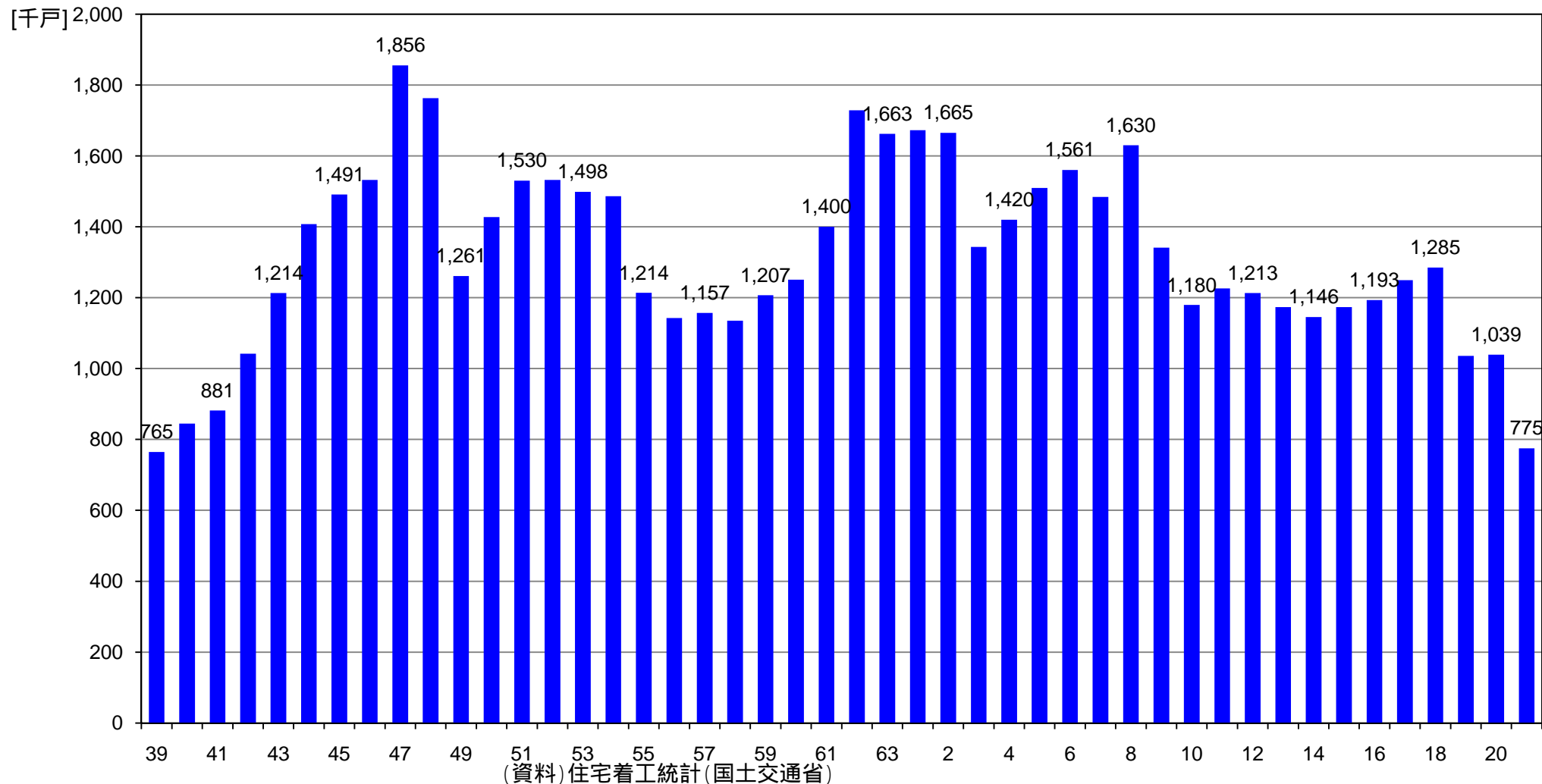
2009.5～6に実施された全国の男女2,000人を対象としたインターネット調査による。

# 住宅着工・住宅投資(住宅フロー)

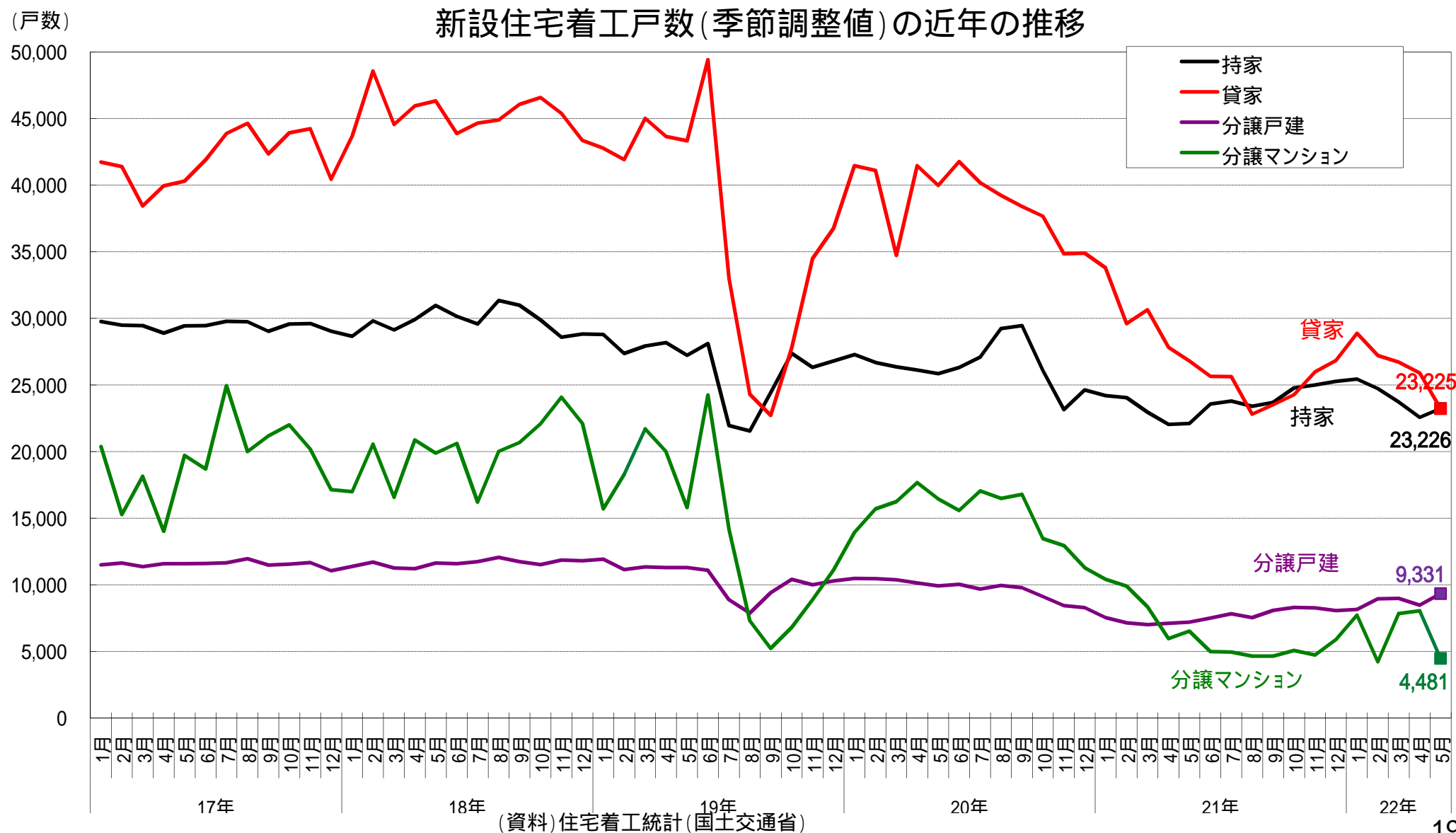
---

平成21年度の住宅着工戸数は77.5万戸と低迷し、昭和39年度以来の低い水準。

### 新設住宅着工戸数の推移(年度)

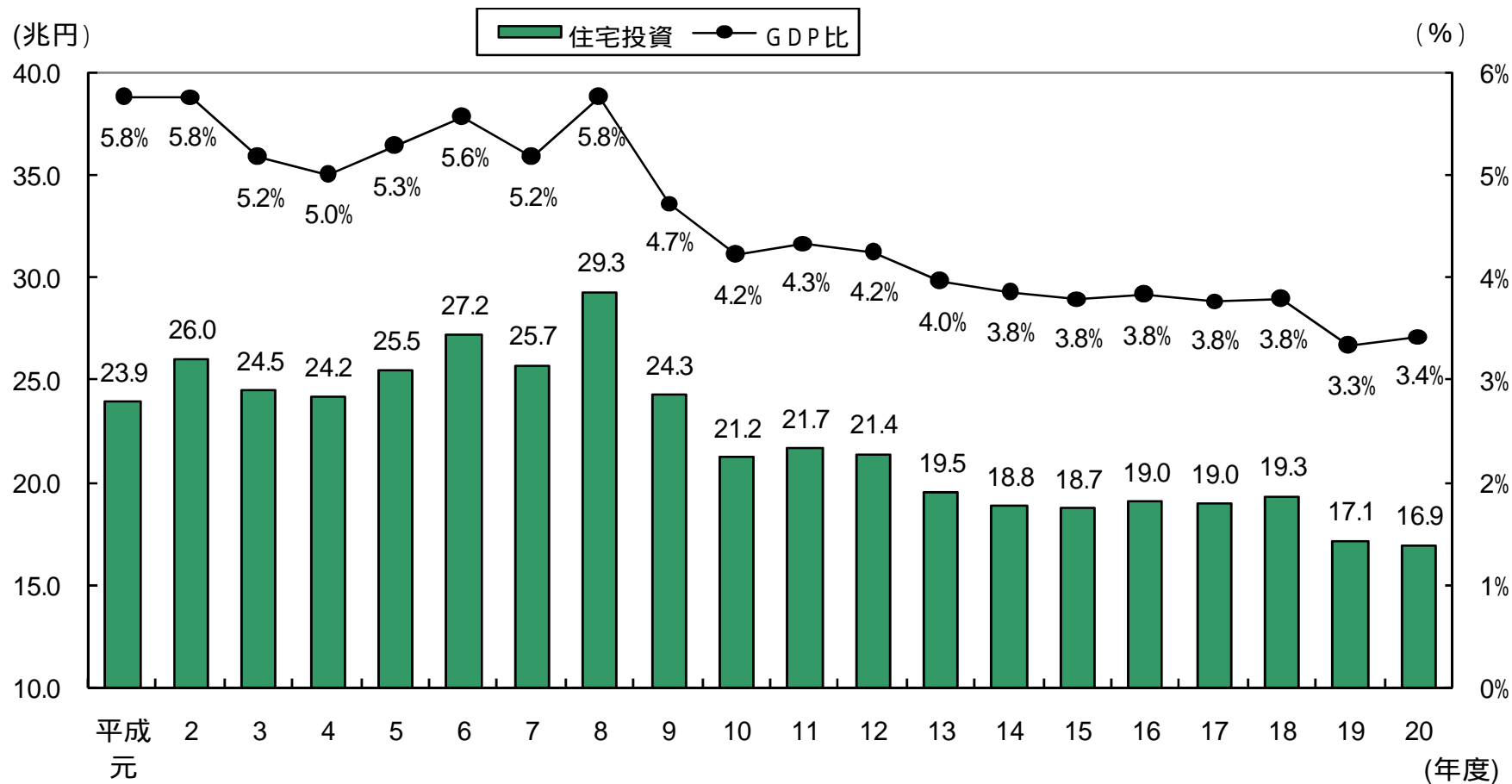


最近の住宅着工戸数は、昨年8月を底に持ち直しの動きがみられるものの、依然低い水準にとどまっている。



近年、住宅投資は減少傾向にあり、対GDP比は3%台で推移。

【住宅投資及びGDP比(名目)の推移】

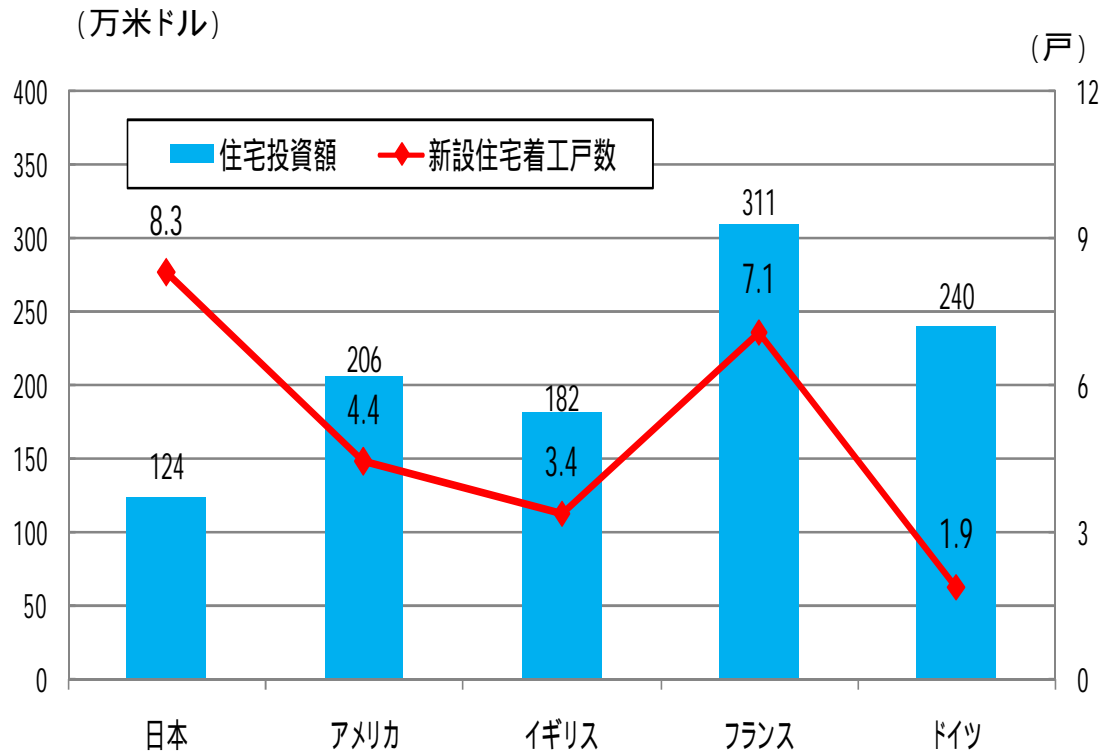


(資料) 「国民経済計算年報」(内閣府)

国際比較すれば、我が国の人口1,000人当たりの新設住宅着工戸数は欧米各国を上回っているにもかかわらず、人口1,000人当たりの住宅投資額は欧米各国を下回っている状況。

我が国のリフォーム投資は欧米各国より小さく、このことは住宅投資額の低さに反映している可能性。

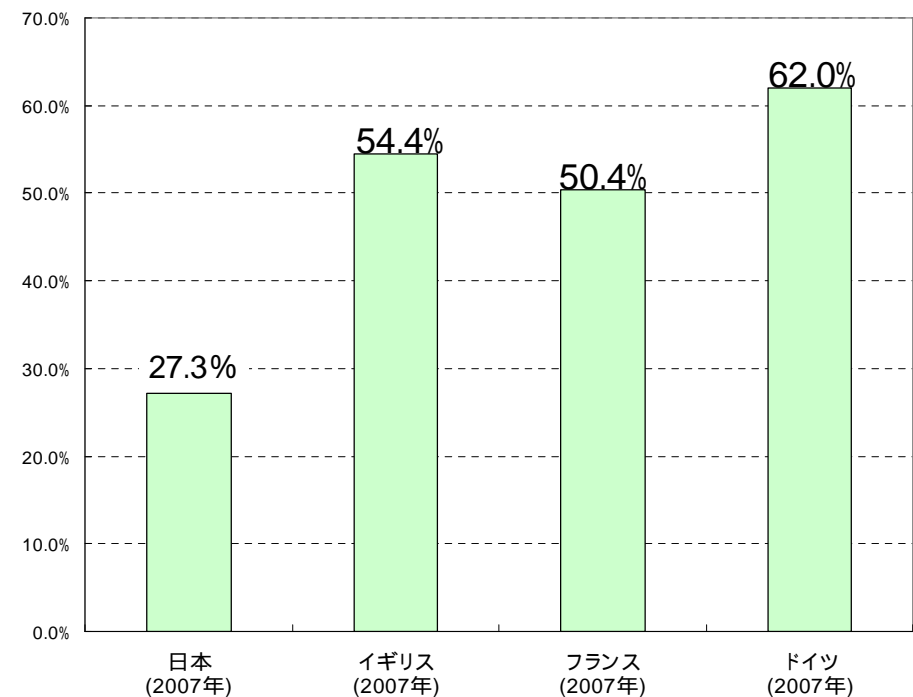
【人口千人当たりの新設住宅着工戸数と住宅投資額の国際比較】  
(2007年・名目)



(資料)

日本：国民経済計算(内閣府)  
 アメリカ・イギリス・フランス・ドイツ：National Accounts of OECD Countries(OECD)  
 着工戸数 日本：国土交通省、アメリカ：センサス局、イギリス：統計局、  
 フランス：統計経済研究所、ドイツ：統計局

【住宅投資に占める住宅リフォーム投資割合の国際比較】



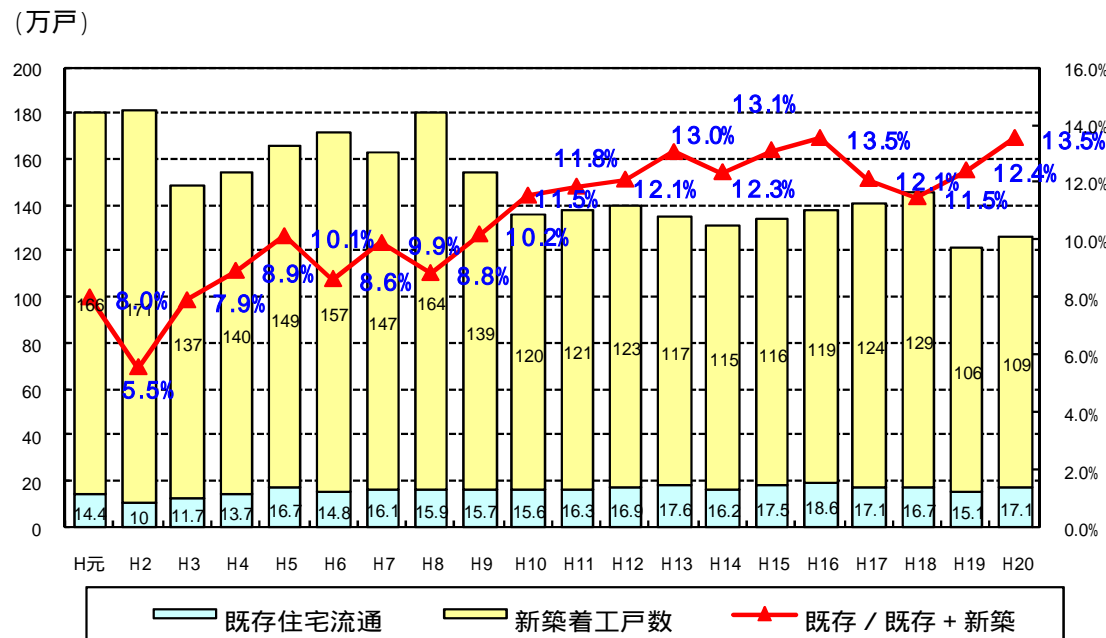
(資料) 日本：国民経済計算(内閣府) 及び

(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計値  
 イギリス、フランス、ドイツ：ユーロコンストラクト資料

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増加しつつあるが、平成20年における既存住宅流通シェアは約13.5%。

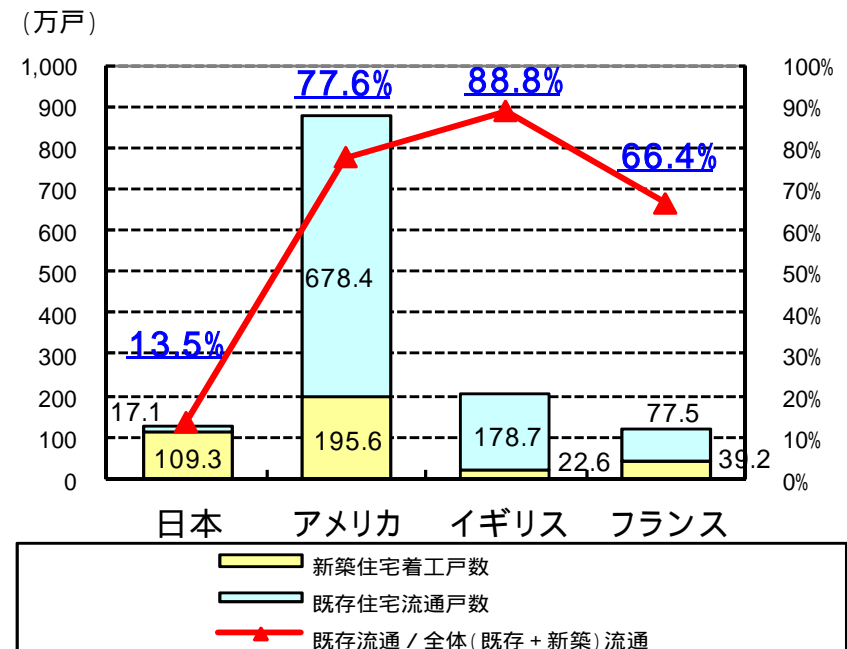
これに対し、欧米諸国における既存住宅流通シェアは、7割から9割程度。

### 【既存住宅流通シェアの推移】



(資料)住宅・土地統計調査(総務省)、住宅着工統計(国土交通省)

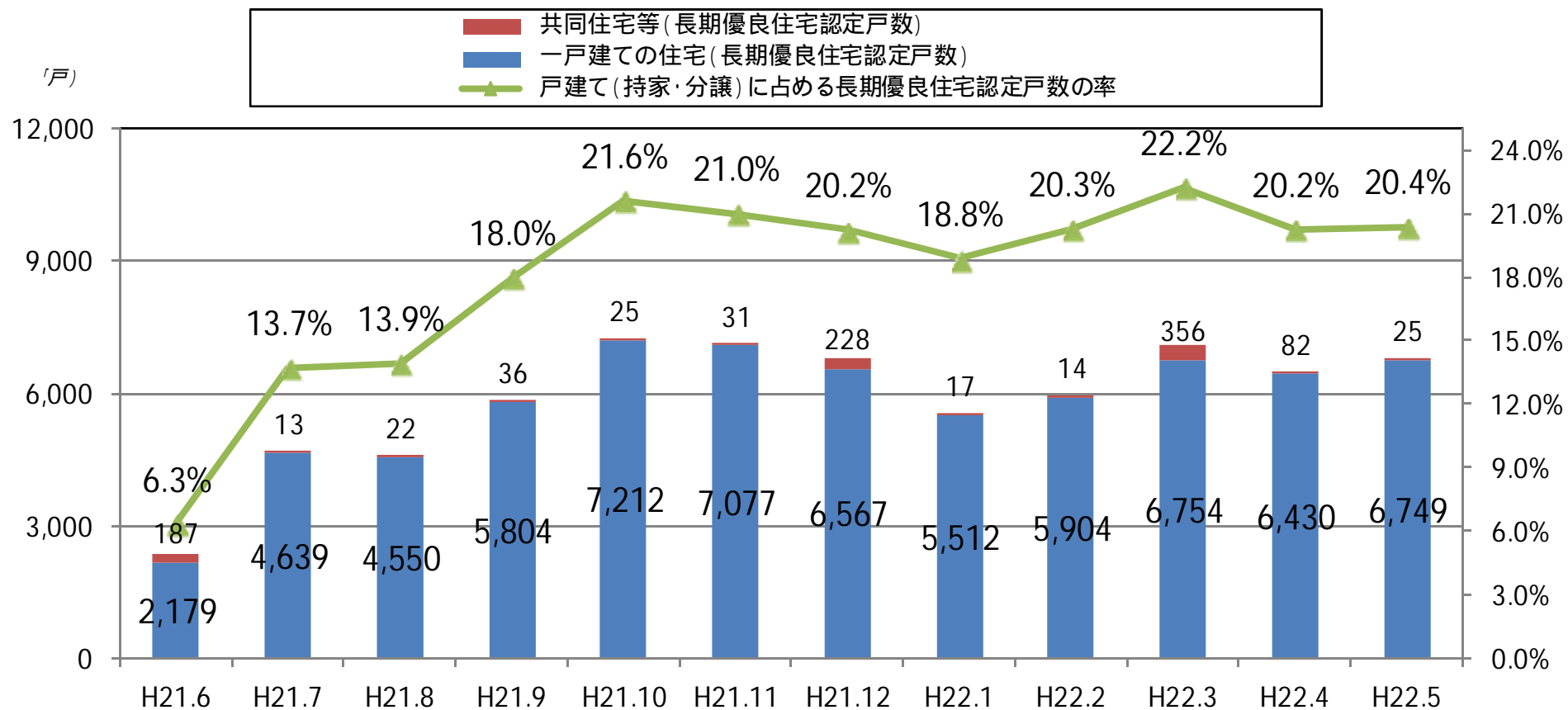
### 【既存住宅流通シェアの国際比較】



(資料)) 日本:住宅・土地統計調査(平成20年)(総務省)、住宅着工統計(平成20年)(国土交通省)  
 アメリカ: Statistical Abstract of the U.S. 2006  
 イギリス: コミュニティ・地方政府省ホームページ <http://www.communities.gov.uk/>  
 (既存住宅流通戸数は、イングランド及びウェールズのみ)  
 フランス: 運輸・設備・観光・海洋省ホームページ <http://www.equipement.gouv.fr/>

質の高い住宅に関する関心は高く、数世代にわたって使用可能な長期優良住宅の建設は、住宅着工が低迷する中で戸建住宅の約2割を占める状況。

【長期優良住宅の認定戸数及び新築戸建て(持家・分譲)に占める認定戸数割合】



実績(累計) 70,413戸 (H22.5末現在)

(資料)住宅着工統計、長期優良住宅の普及の促進に関する長期優良住宅の建築等計画の認定状況について(国土交通省)

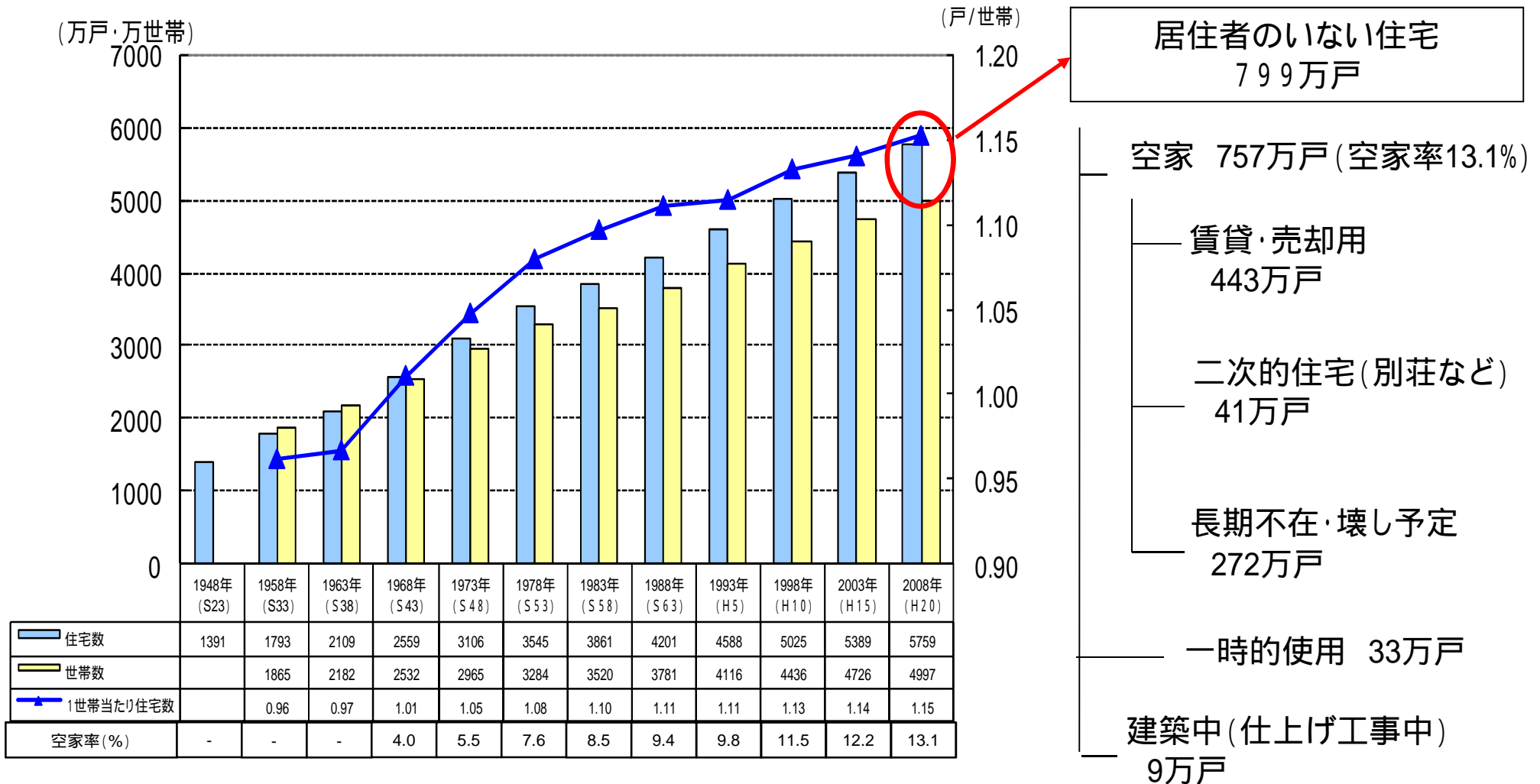


# 住宅ストック

---

# 住宅ストックと世帯数の推移

住宅ストック数(約5760万戸)は、総世帯(約5000万世帯)に対し15%多く、量的には充足。



(注) 世帯数には、親の家に同居する子供世帯等(2008年 = 37万世帯)を含む。

(資料) H20年住宅・土地統計調査[総務省]

平成20年における空家率は、別荘の多い山梨県・長野県や西日本の地方部の県において高く、沖縄県や東京・名古屋大都市圏等において低い傾向。

平成15年から20年における空家増加率は、地方の県において高く、大都市圏において低い傾向。

空家率の都道府県別順位（H20）

（単位：％）

順位	空家率大	空家率小	順位
1	山梨県 (20.3%)	沖縄県 (10.3%)	1
2	長野県 (19.3%)	神奈川県 (10.5%)	2
3	和歌山県 (17.9%)	埼玉県 (10.7%)	3
4	高知県 (16.6%)	愛知県 (11.0%)	4
5	香川県 (16.0%)	山形県 (11.0%)	4
6	徳島県 (15.9%)	東京都 (11.1%)	6
7	鳥取県 (15.4%)	佐賀県 (11.1%)	6
8	鹿児島県 (15.3%)	新潟県 (12.1%)	8
9	山口県 (15.1%)	富山県 (12.3%)	9
9	福井県 (15.1%)	宮崎県 (12.3%)	9
9	愛媛県 (15.1%)	秋田県 (12.6%)	11

空家増加率の都道府県別順位（H15 H20）

（単位：ポイント）

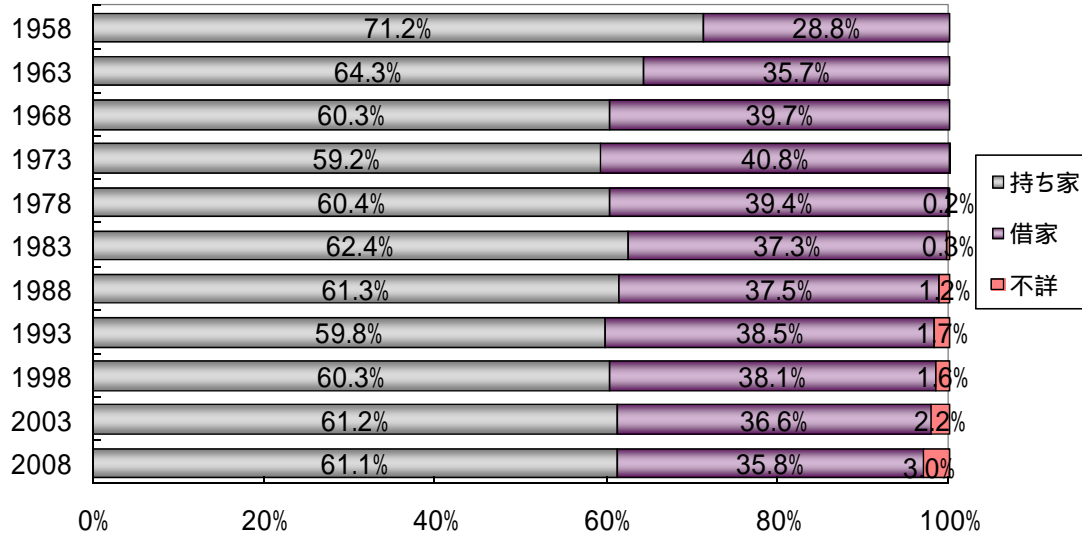
順位	空家増加率大	空家増加率小	順位
1	島根県 (3.8)	愛知県 -(0.5)	1
2	長野県 (2.6)	三重県 -(0.5)	1
2	福岡県 (2.6)	大阪府 -(0.2)	3
2	山口県 (2.6)	神奈川県 (0.1)	4
2	岩手県 (2.6)	兵庫県 (0.2)	5
6	高知県 (2.5)	滋賀県 (0.3)	6
7	鳥取県 (2.4)	東京都 (0.3)	6
7	宮城県 (2.4)	沖縄県 (0.3)	6
9	秋田県 (2.3)	千葉県 (0.4)	9
10	熊本県 (2.2)	和歌山県 (0.4)	9
10	徳島県 (2.2)	京都府 (0.4)	9

網掛け（青）：住宅・土地統計調査においてH15 H20の主世帯数の変化率が平均主世帯増加率（4.45％）以上の都道府県を示す。

網掛け（赤）：住宅・土地統計調査においてH15 H20の主世帯数の変化率が平均主世帯増加率（4.45％）未満の都道府県、またはH15 H20で主世帯数が減少した都道府県を示す。

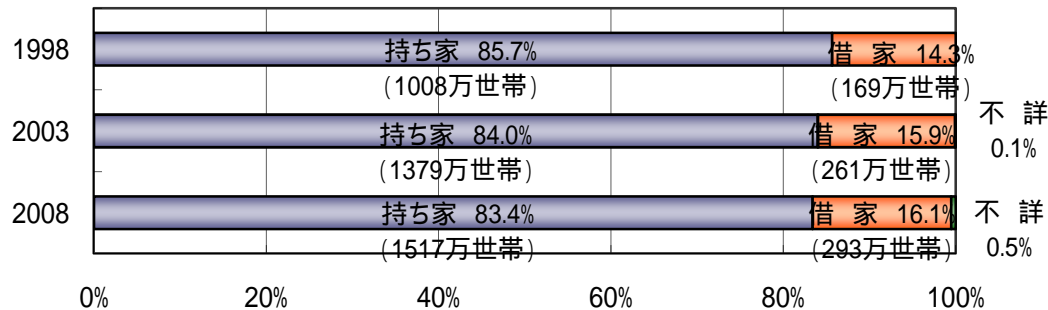
## (1) 主世帯(居住世帯)

持ち家率約6割、借家率約4割で推移している。



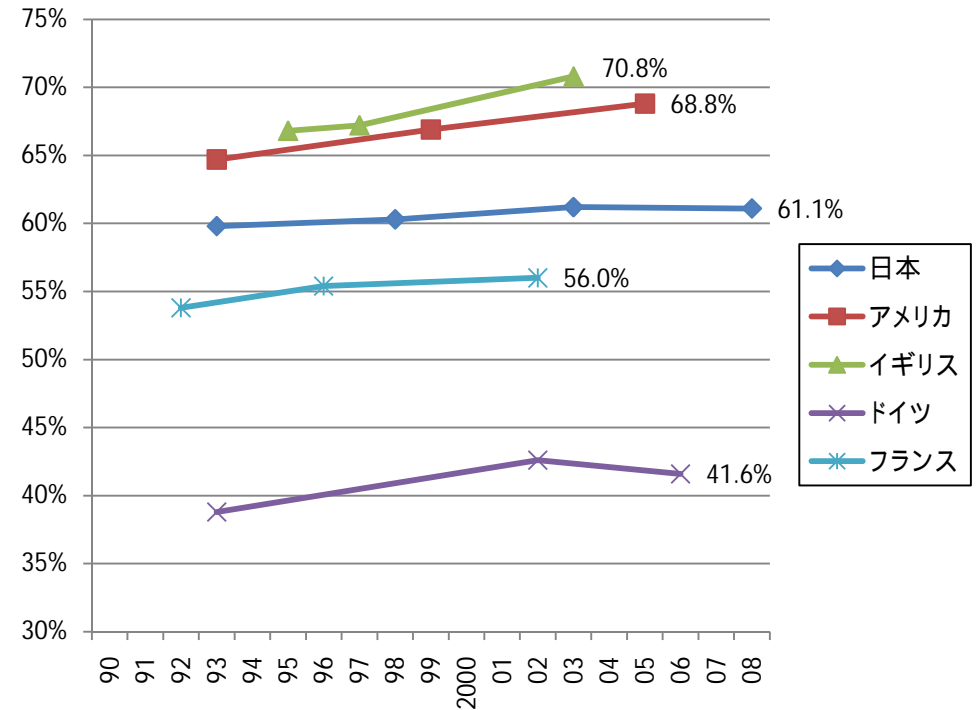
## (2) 65歳以上の高齢者がいる世帯

高齢者がいる世帯では、持ち家率約8割強、借家率約2割弱で推移している。



## (3) 持家率の国際比較

持家率については、欧米並みの水準。

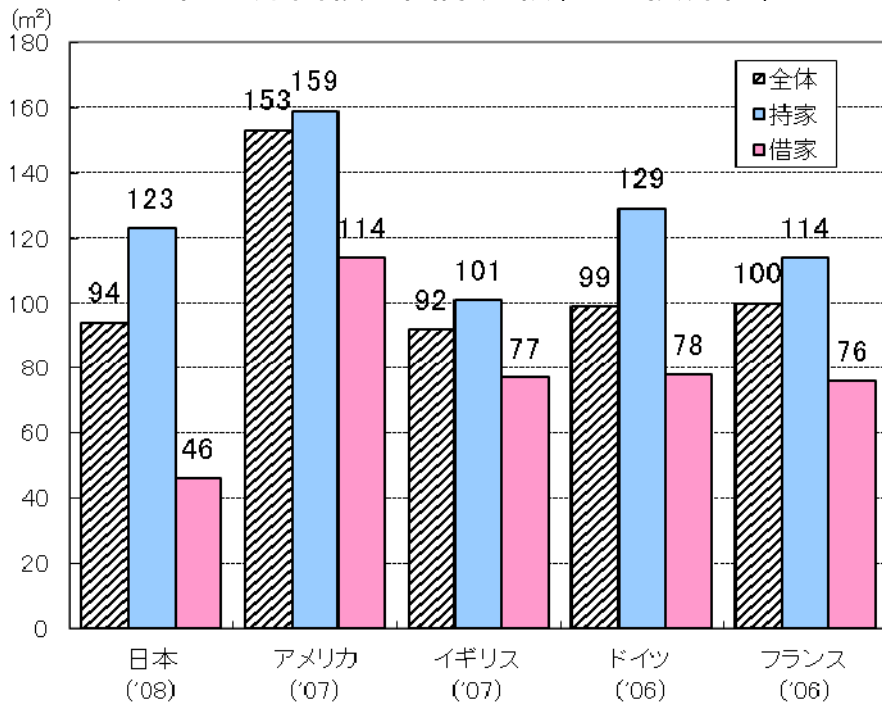


資料 日本:住宅・土地統計調査(総務省統計局)  
 アメリカ: American Housing Survey for the United States  
 イギリス: English Housing Condition Survey  
 (データはイングランド)  
 フランス: enquete Logemant, insee  
 ドイツ: Federal Statistical Office Germany

戸当たり床面積は、持家と借家の平均で見ると、欧米水準並みとなっているが、借家は低水準。

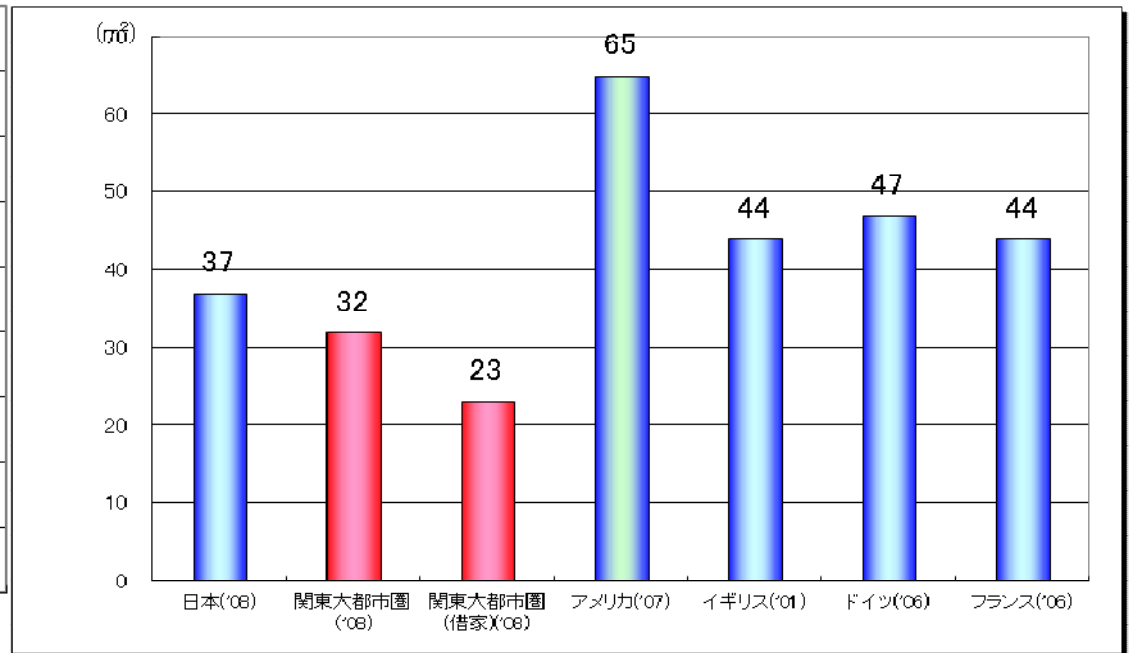
一人当たり床面積は欧米水準と比較して小さく、特に大都市圏における借家で顕著。

戸当たり床面積の国際比較(壁芯換算値)



資料 日本:平成20年住宅・土地統計調査(総務省統計局)  
 アメリカ: American Housing Survey for the United States 2007  
 イギリス: English Housing Condition Survey2007  
 (データはイングランド)  
 フランス: enquete Logemant 2006, insee (持借別のデータは1996)  
 ドイツ: Federal Statistical Office Germany2008 (データは2006)

一人当たり床面積の国際比較(壁芯換算値)



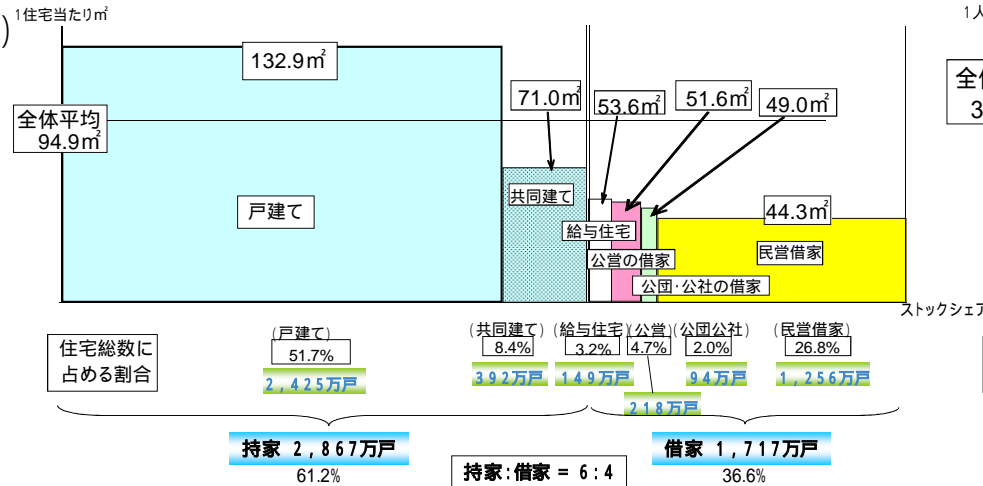
資料 日本:平成20年住宅・土地統計調査(総務省統計局)  
 アメリカ: American Housing Survey for the United States 2007  
 イギリス: English Housing Condition Survey2001 (データはイングランド)  
 フランス: enquete Logemant 2006, insee  
 ドイツ: Federal Statistical Office Germany2008 (データは2006)  
 (注1)床面積は、補正可能なものは壁芯換算で補正を行った。(米×0.94、独仏×1.10)

# 住宅ストック全体の現状(床面積別)

民間借家のストックは平成20年は約1,337万戸(住宅全体の約27%。借家全体の約75%)であり、15年より増加。  
 1住宅当たり $m^2$ をみると、15年より戸建て、民間借家等で狭くなり、全体的に15年より狭くなった。  
 1人当たり $m^2$ をみると、持家の戸建てが最も広く(20年:44 $m^2$ )、全体的に15年より広がった。

< 1住宅当たり面積 >

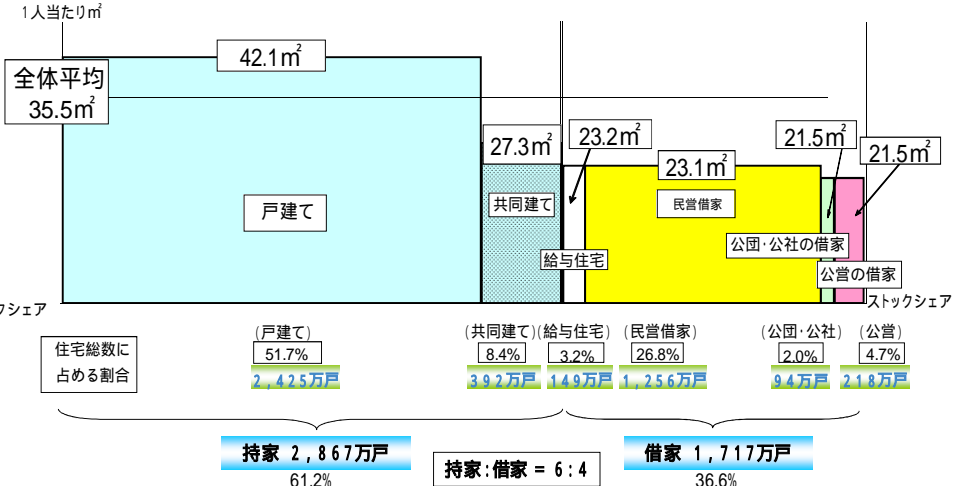
(平成15年)



数値に空室は含まない。  
 持家2,867万戸の内数として、「長屋建」及び「その他」分(50万戸(1.1%))が含まれている。  
 持家・借家の他、不詳(103万戸(2.2%))がある。

資料: 総務省「平成15年住宅・土地統計調査」

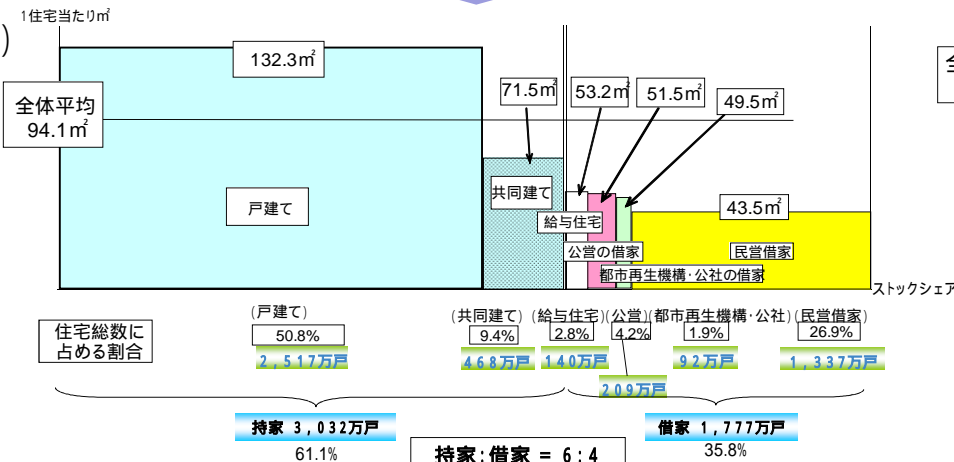
< 1人当たり面積 >



数値に空室は含まない。  
 持家2,867万戸の内数として、「長屋建」及び「その他」分(50万戸(1.1%))が含まれている。  
 持家・借家の他、不詳(103万戸(2.2%))がある。

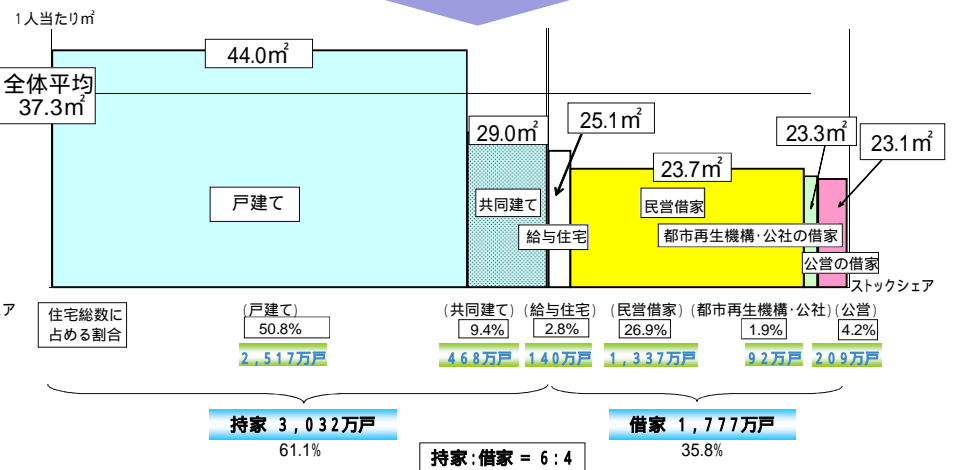
資料: 総務省「平成15年住宅・土地統計調査」

(平成20年)



数値に空室は含まない。  
 持家3,032万戸の内数として、「長屋建」及び「その他」分(45万戸(0.9%))が含まれている。  
 持家・借家の他、不詳(151万戸(3.0%))がある。

資料: 総務省「平成20年住宅・土地統計調査」

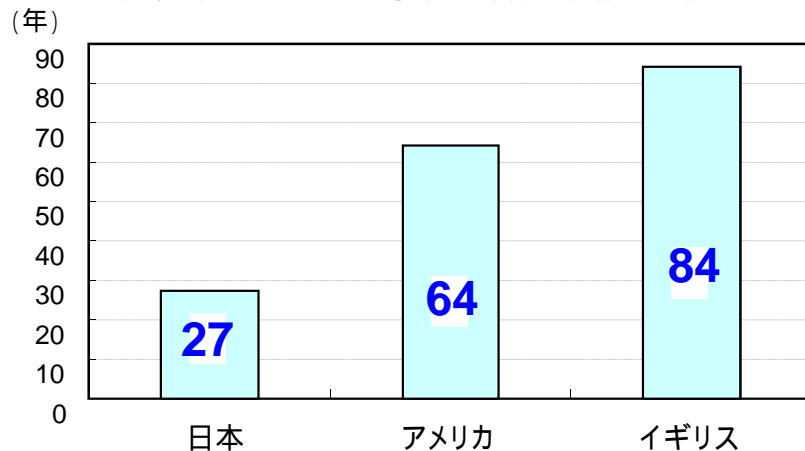


数値に空室は含まない。  
 持家3,032万戸の内数として、「長屋建」及び「その他」分(45万戸(0.9%))が含まれている。  
 持家・借家の他、不詳(151万戸(3.0%))がある。

資料: 総務省「平成20年住宅・土地統計調査」

一方、我が国の住宅のサイクルは平均で27年程度とされており、欧米各国に比べて非常に短い。  
 中古住宅については、経年で評価が大きく下がり、20年程度で建物の評価はほぼゼロになるとも言われている。  
 その結果、純固定資産に占める住宅(資産)の割合は米国に比較すると、1/2程度にとどまる。

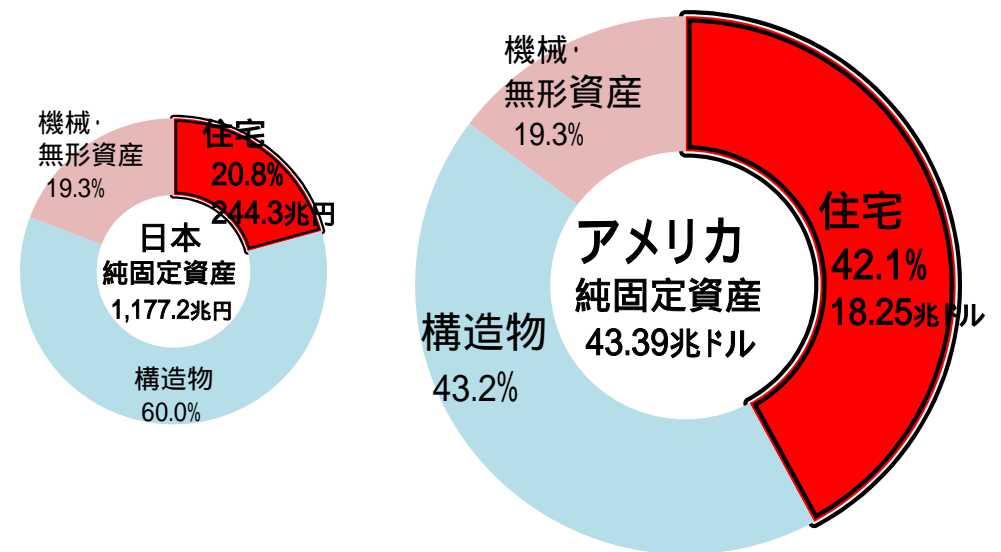
## 【滅失住宅の平均築後年数の国際比較】



(資料)

日本:住宅・土地統計調査(2003年、2008年)  
 アメリカ: American Housing Survey (2003年、2007年)  
 イギリス: Housing Statistics (2003年、2008年)

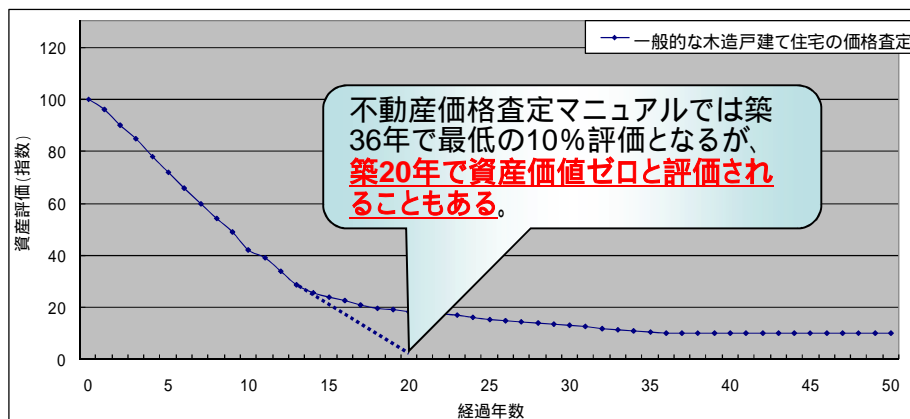
## 【純固定資産に占める住宅資産割合の日米比較・2007年末】



(資料)日本:国民経済計算年報(内閣府)

アメリカ: U.S. Economic Accounts (商務省)

## 【経年による資産評価減の状況(推計)】

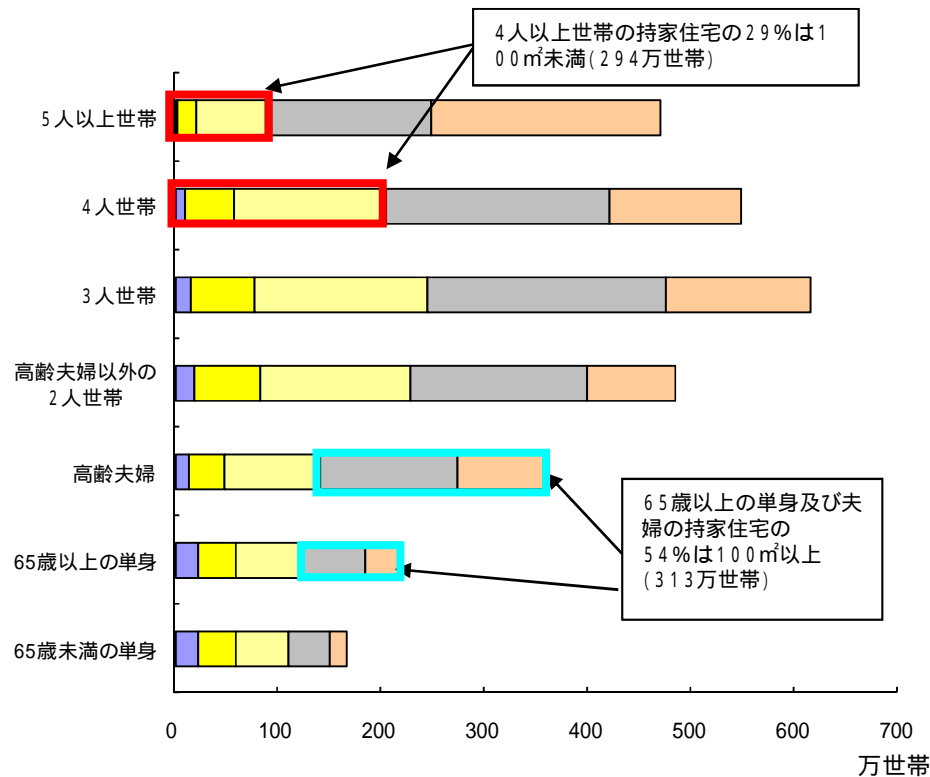


(資料)旭化成推計データより住宅局にて作成

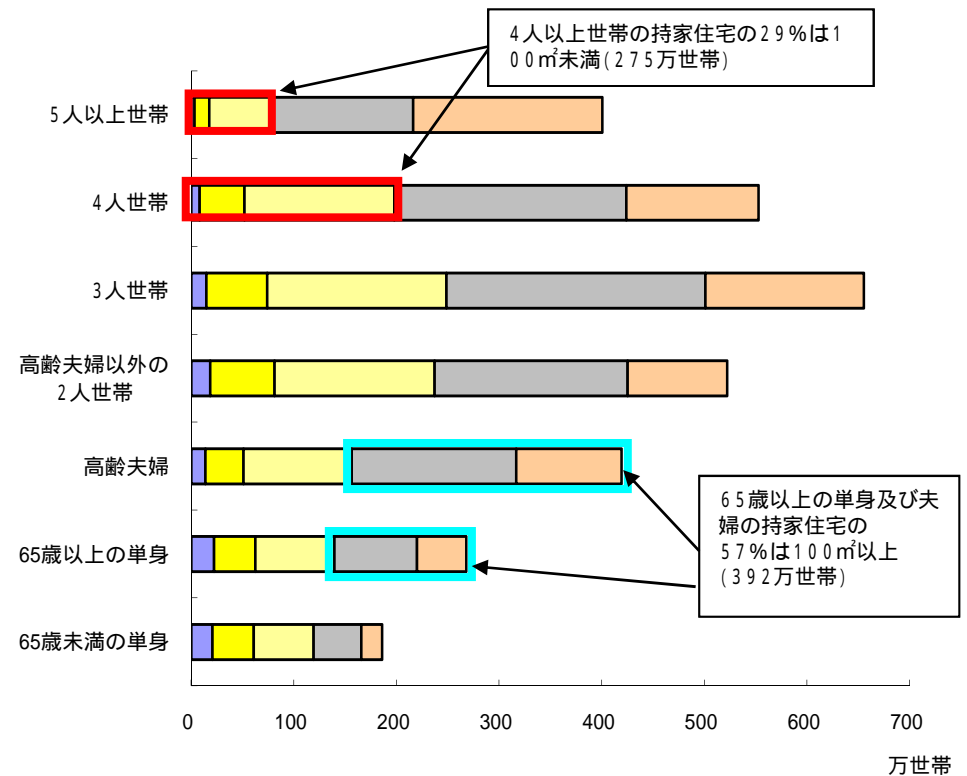
# 住宅ストックと居住ニーズのミスマッチ

世帯類型別に見ると、65歳以上の単身及び夫婦の持家世帯で100㎡以上の住宅に住んでいる割合は約57%。  
 (平成15年比 +3ポイント)  
 一方、4人以上家族の持家世帯が100㎡未満の住宅に住んでいる割合は約29%。(同 ±0ポイント)  
 世帯人数の多い世帯と高齢者単身・夫婦世帯が住む住宅の広さにミスマッチが見られる。

世帯類型別床面積構造(平成15年)



世帯類型別床面積構造(平成20年)



■ ~49㎡ ■ 50㎡~69㎡ ■ 70㎡~99㎡ ■ 100㎡~149㎡ ■ 150㎡~

■ ~49㎡ ■ 50㎡~69㎡ ■ 70㎡~99㎡ ■ 100㎡~149㎡ ■ 150㎡~

資料)住宅・土地統計調査(総務省)をもとに推計

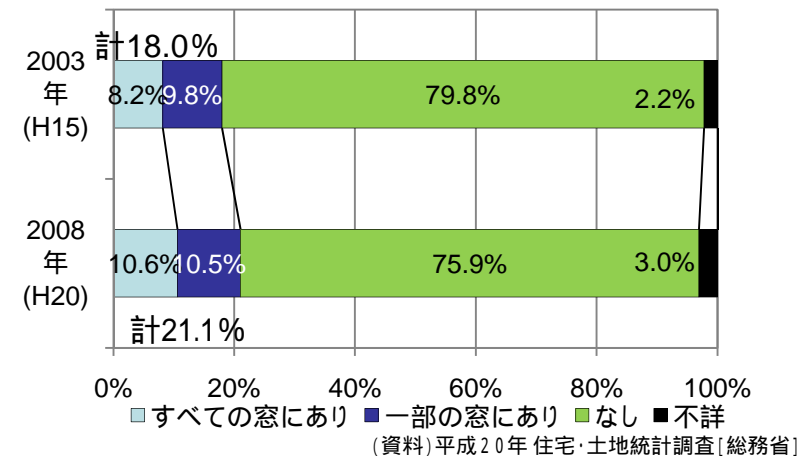


高齢者が居住する住宅において「手すりの設置」「段差の解消」「広い廊下幅の確保」といった基本的なバリアフリー化がなされた住宅の割合は9.5%。特に、借家における対応が立ち遅れ。  
 二重サッシ又は複層ガラスの窓がある住宅は、2008年で21.1%、2003年と比べて微増。  
 既存住宅ストック(約4,950万戸)のうち、約21%に当たる1,050万戸が耐震性不十分(推計)。

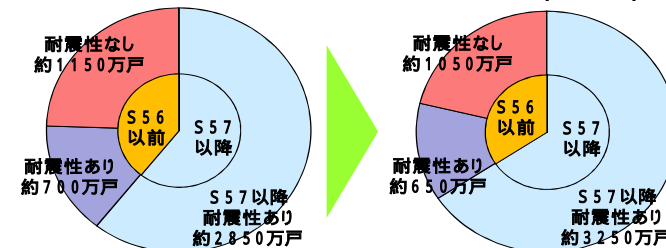
【住宅のバリアフリー化の状況】  
 3点セット等の実施率(ストックに対する割合)

		全体	持家	借家	高齢居住	
住戸内専用部分)	A手すり(2ヶ所以上)	19.9% [15.3%]	27.9% [21.5%]	8.0% [5.9%]	29.3% [23.9%]	
	B段差のない屋内	20.0% [13.1%]	25.1% [17.0%]	12.9% [7.2%]	19.1% [13.2%]	
	C廊下幅が車椅子通行可	16.1% [12.6%]	21.4% [17.2%]	8.4% [5.7%]	20.3% [16.7%]	
	ABCいずれかに対応	33.8% [25.5%]	44.3% [34.5%]	18.6% [11.9%]	42.0% [34.3%]	
	A又はBに対応(一定対応)	33.0% [21.6%]	39.6% [29.3%]	16.2% [10.0%]	36.9% [28.9%]	
	ABC全て対応(3点セット)	7.8% [5.4%]	10.6% [7.3%]	3.9% [2.6%]	9.5% [6.7%]	
共用部分	D道路から玄関まで車椅子通行可	全体	12.4% [9.3%]	15.5% [11.8%]	8.2% [5.7%]	15.6% [12.7%]
		共同住宅	15.7% [10.4%]	41.2% [27.6%]	8.9% [6.1%]	24.1%* [17.2%]

【住宅の省エネ化(二重サッシ又は複層ガラス)率】



【耐震性が不十分な住宅ストック(推計)】



総戸数 約4700万戸  
 耐震性あり 約3550万戸  
 耐震性なし 約1150万戸  
 平成15年の推計値  
 耐震化率 約75%

総戸数 約4950万戸  
 耐震性あり 約3900万戸  
 耐震性なし 約1050万戸  
 平成20年の推計値  
 耐震化率 約79%

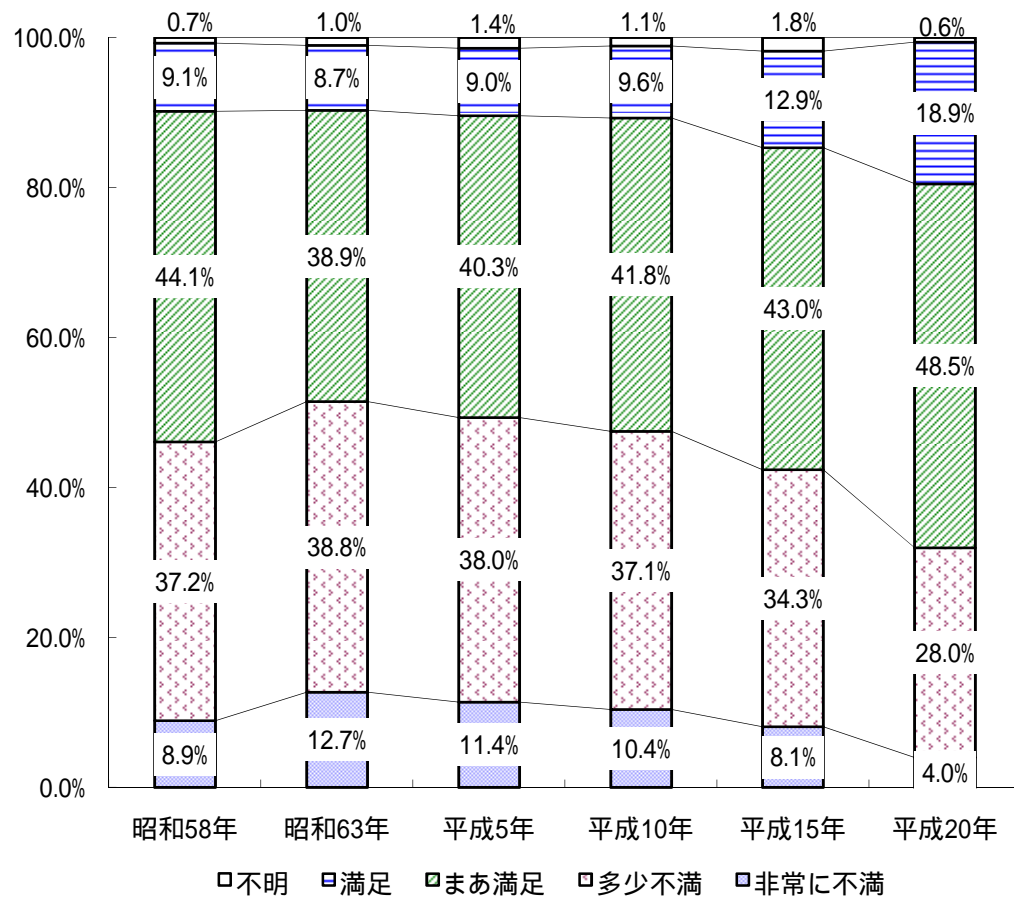
(資料)住宅・土地統計調査 「耐震性不十分」戸数は、国土交通省推計

(資料)平成20年住宅・土地統計調査(一部特別集計)(総務省)

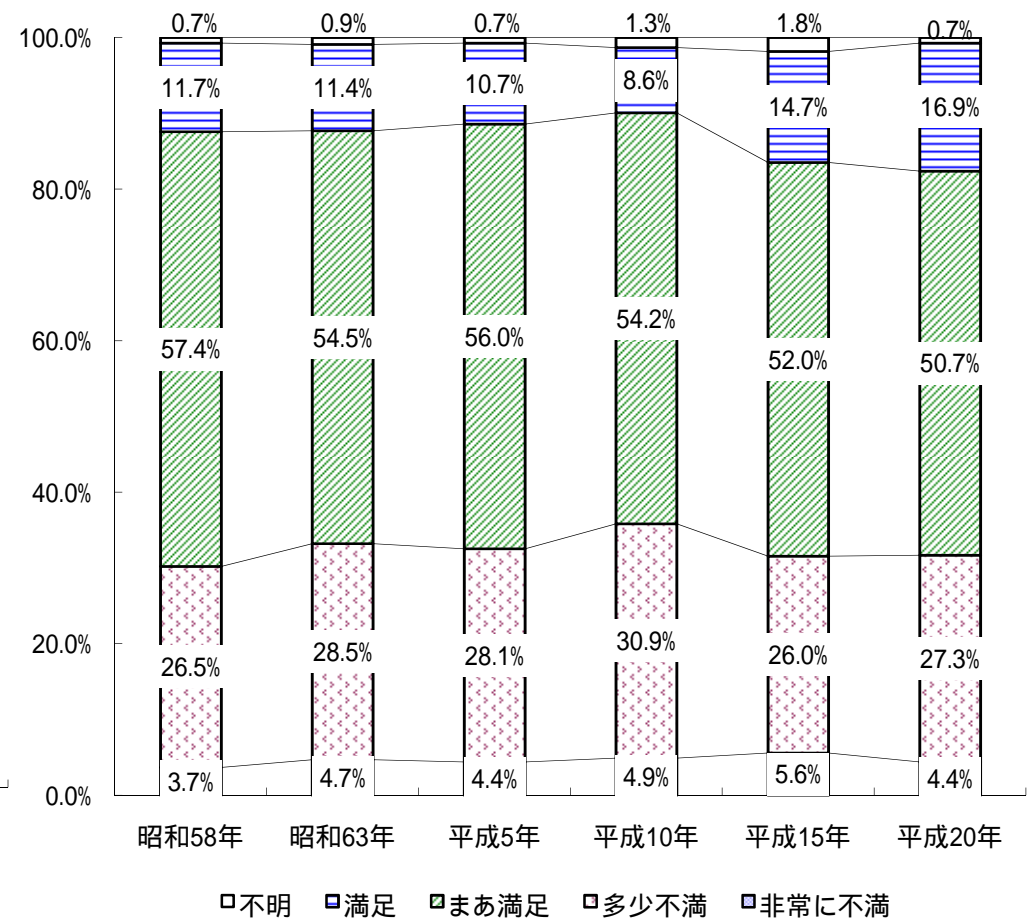
注 ・【】の値は平成15年住宅・土地統計調査の結果。  
 ・「3点セット」は、「廊下幅」データが実態と乖離があることを勘案した補正值を用いて推計。  
 ・「高齢居住」欄は、65歳以上の者が居住する住宅における比率。  
 \* 専用住宅における値。

現在の住宅に対する評価としては、約7割が「満足」、「まあ満足」としており、増加傾向にある。  
 現在の住環境に対する評価としては、約7割が「満足」、「まあ満足」としており、横ばい傾向にある。

【住宅に対する評価】

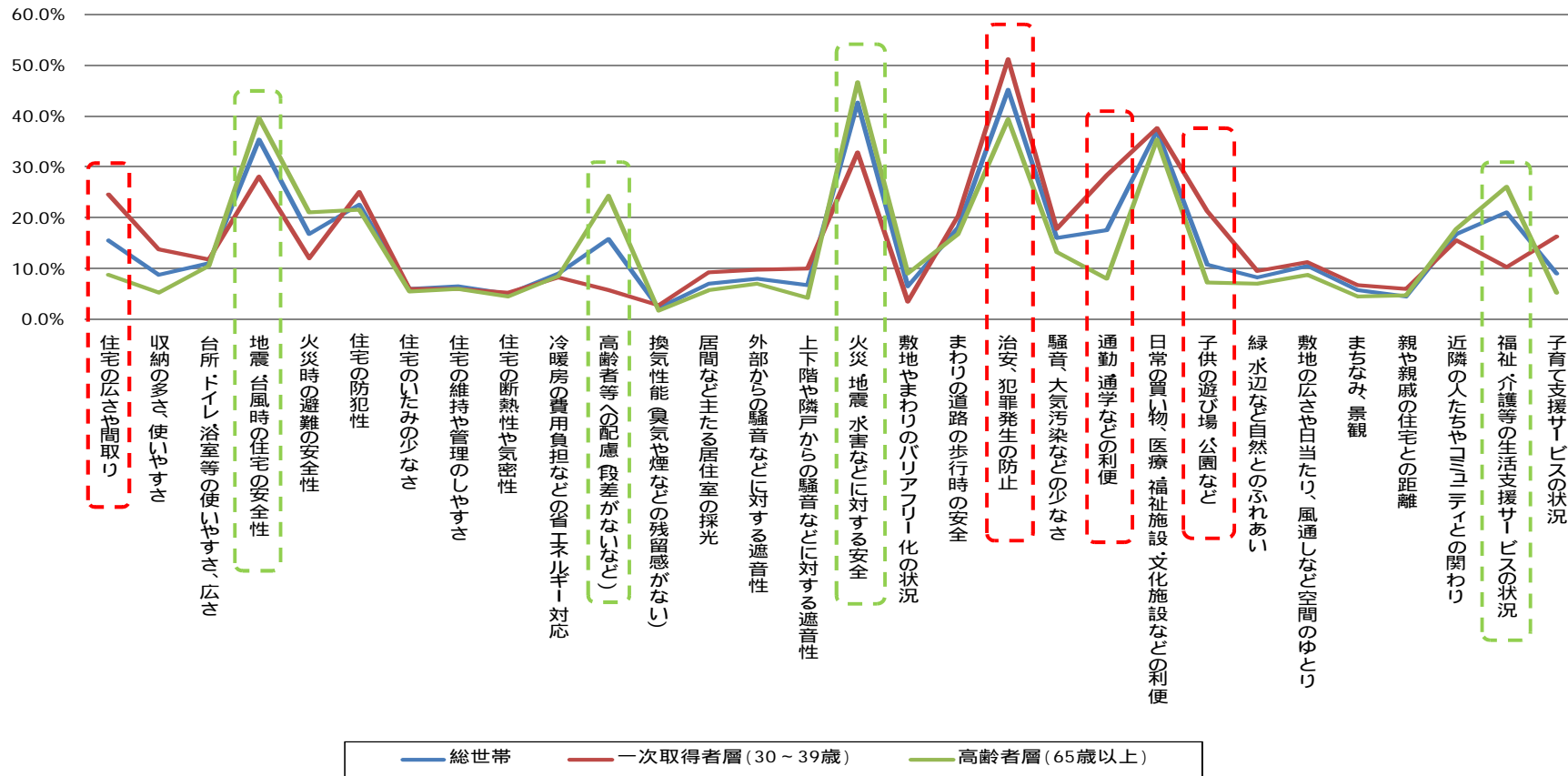


【住環境に対する評価】



住宅の安全性に関する項目は総体的に重要と思う割合が大きいですが、そのうち地震・台風・火災などに対する安全性は高齢者層の方がより重要と思う割合が大きく、防犯や治安・犯罪発生の防止は一次取得者層の方が重要と思う割合が大きい。一次取得者層と高齢者層を比べた場合、一次取得者層は住宅の広さや間取りや通勤・通学などの利便、子供の遊び場・公園などを重要と思う割合が大きく、高齢者層は高齢者等への配慮(段差がないなど)や福祉・介護等の生活支援サービスの状況を重要と思う割合が大きい。

### 住宅及び居住環境において重要と思う点

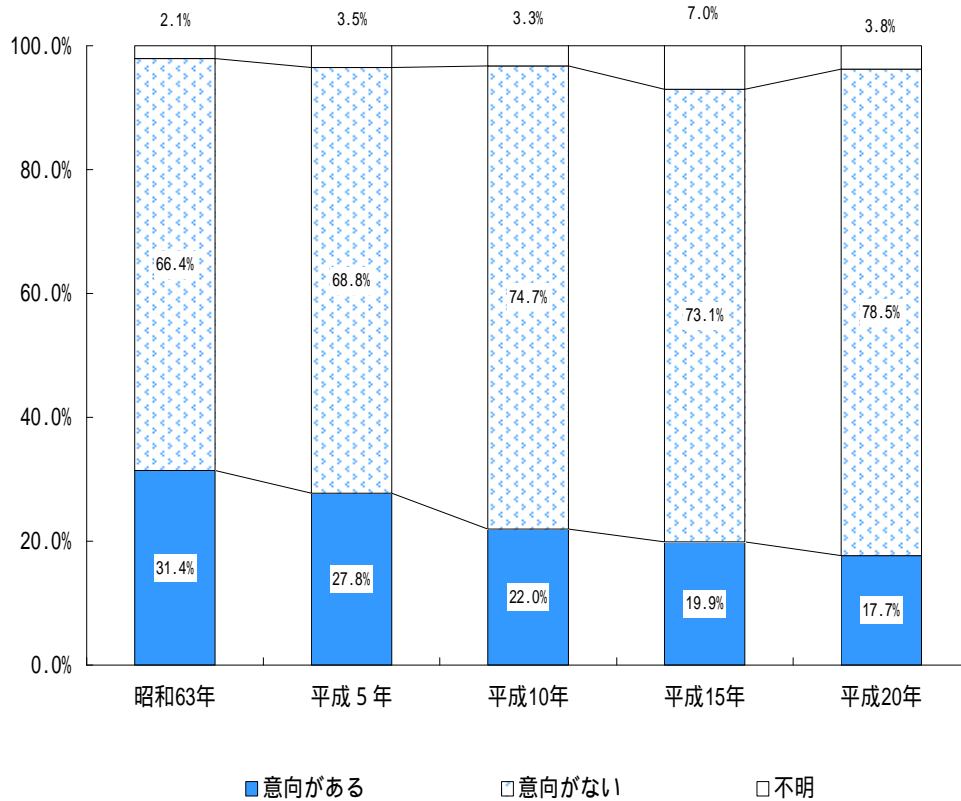


住宅及び居住環境において「最も重要と思うもの(単数回答)」+「次に重要と思うもの(4つまでの複数回答)」の、総世帯数に対する割合を示す。

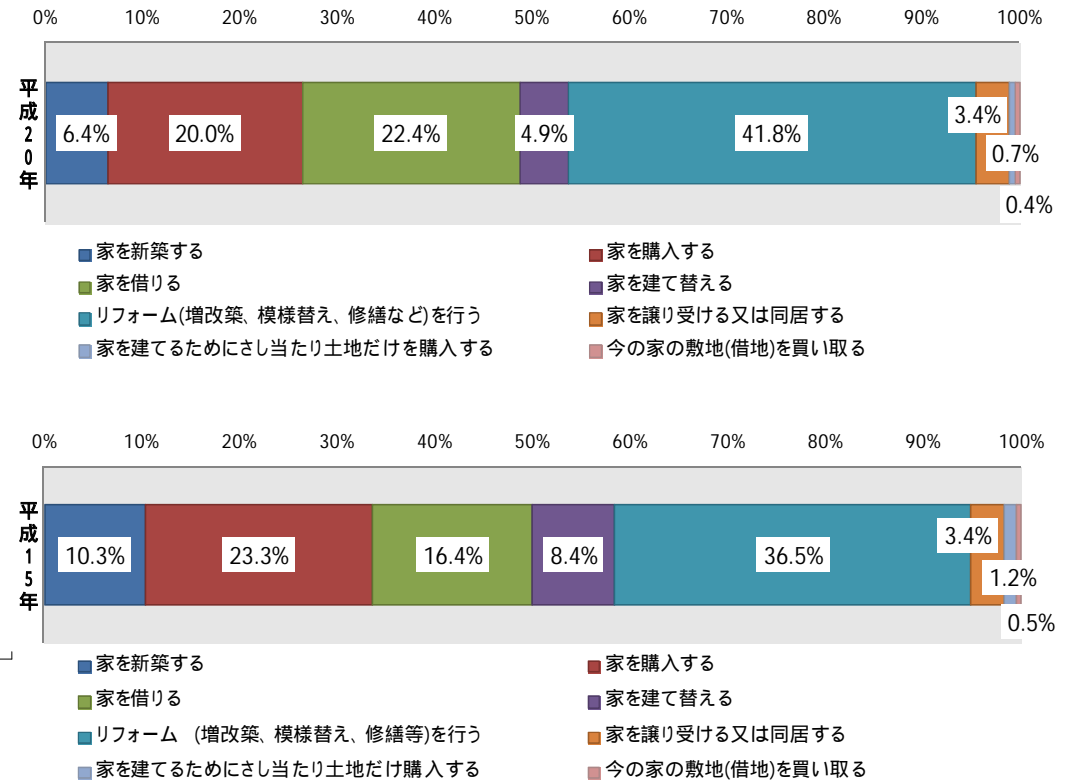
# 今後5年間程度の間での住み替え・改善の意向と内容

住み替え・改善の意向のある世帯の割合は、経年的にみると徐々に低下しており、平成20年では17.7%である。  
 住み替え・改善の意向のある世帯における住み替え・改善の意向の内容は、「リフォームを行う」が41.8%と最も多く、前回調査から5.3ポイントの増加。また、「家を新築する・購入する・建て替える」が前回調査から3～4ポイント減少し、「家を借りる」が6ポイント増加した。

### 【住み替え・改善の意向の有無】



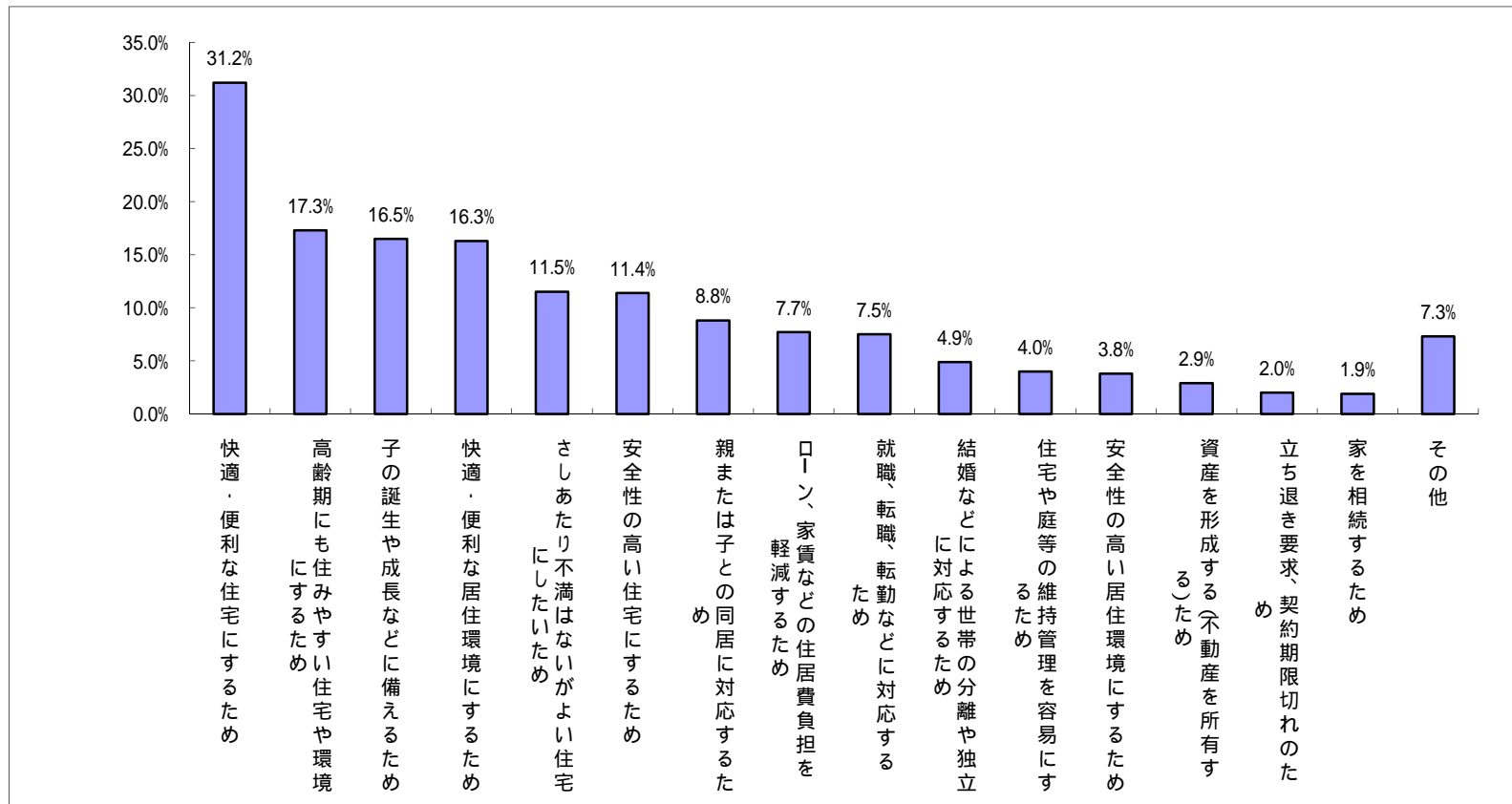
### 【住み替え・改善の意向の内容】



出典：平成20年住生活総合調査、平成15年住宅需要実態調査(国土交通省)

住み替え・改善の目的を見ると、「快適・便利な住宅にするため」が31.2%など、質の高い住環境へのニーズが伺える。

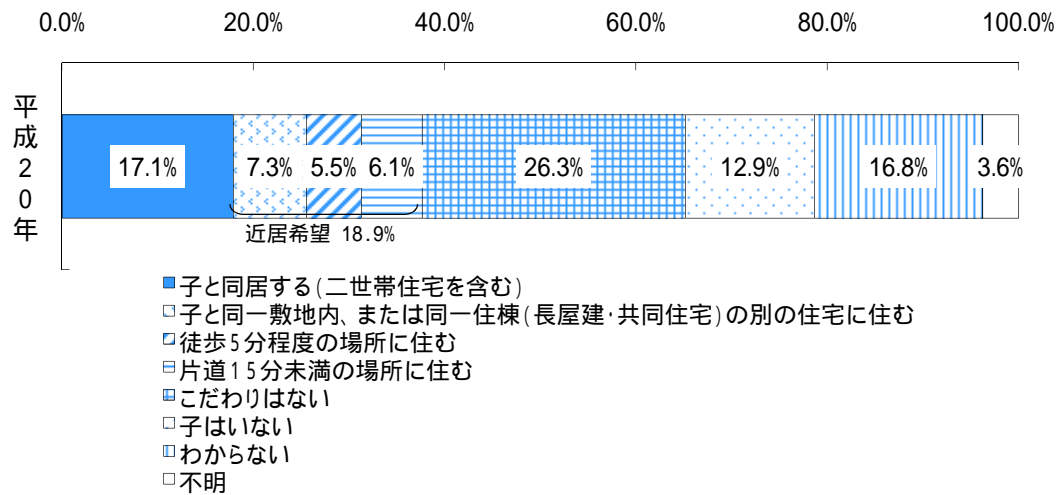
【住み替え・改善の目的】



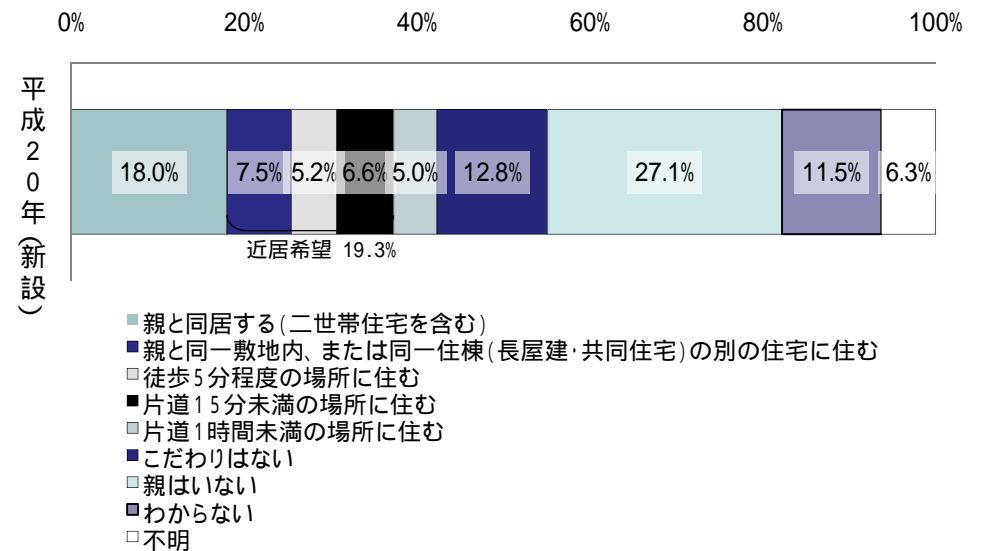
# 子との住まい方及び高齢期における住まい方の意向

高齢期における子との住まい方の意向を見ると、同居または近居希望との回答は36%。  
 高齢期における子との住まい方の意向と、高齢の親との住まい方の意向を比較すると、同居または近居希望は、ほぼ同じ割合となっている。

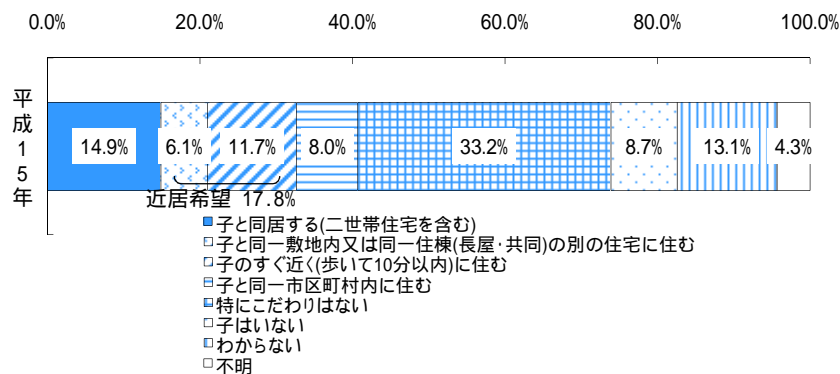
### 【高齢期における子との住まい方の意向】



### 【高齢の親との住まい方の意向】



(参考:平成15年)





持家に居住していない世帯のうち、将来「相続する可能性のある住宅がある」世帯は36.6%(15年:33.6%)。「相続し、その家に住む」世帯は、全体の6.1%にとどまり(15年:6.2%)、「相続する可能性のある住宅がある」世帯のうちでも、「相続し、その家に住む」世帯の割合は16.7%にとどまる(15年:18.5%)。

【平成20年】

【平成15年】

