

# 宅地供給の実績と宅地需要について

---

平成22年7月26日

国土交通省 土地・水資源局

## 1. 宅地供給の実績

1-1. 宅地供給の経緯

1-2. 宅地供給量の推移

1-3. 住宅用地ストックの経年変化

1-4. 年収の5倍で住宅が購入可能な地域

## 2. 宅地需要

2-1. 宅地の需要見通し

①世帯数の将来動向

②世帯数と住宅用地の相関

2-2. 宅地の立地選好の変化

①まちなか・都心への居住ニーズの増大

②都心居住の増加

# 1. 宅地政策の実績

## 1-1. 宅地政策の経緯

市場機能・  
ストック重視へ

S20 住宅難の解消

S50 量の確保から質の向上へ

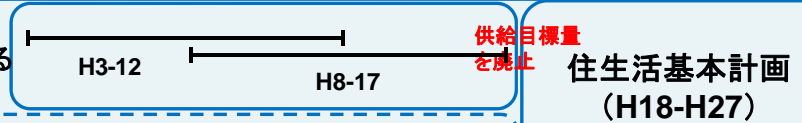
H12 H18

### 計画

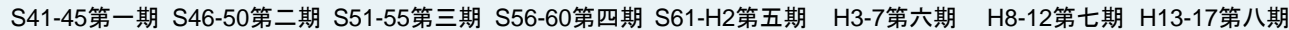
宅地需給  
長期見通し



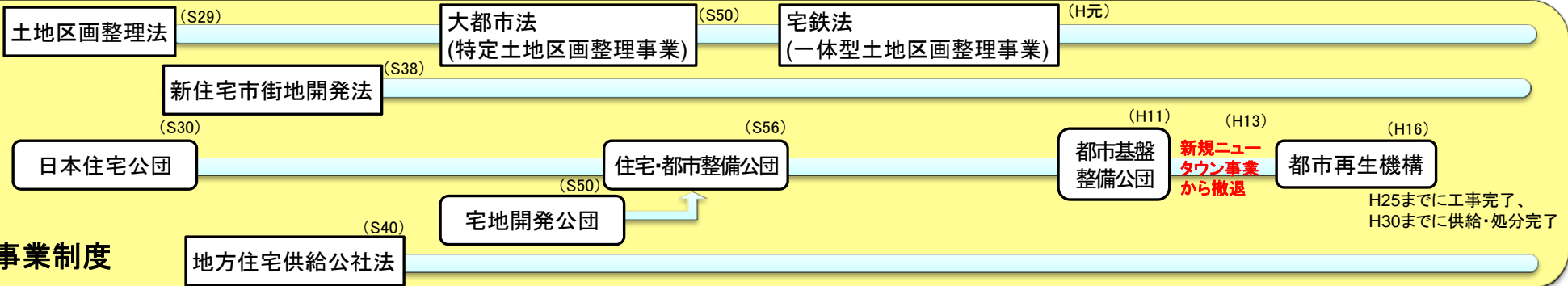
大都市法に基づく  
「住宅及び住宅地の供給に関する  
基本方針及び供給計画」



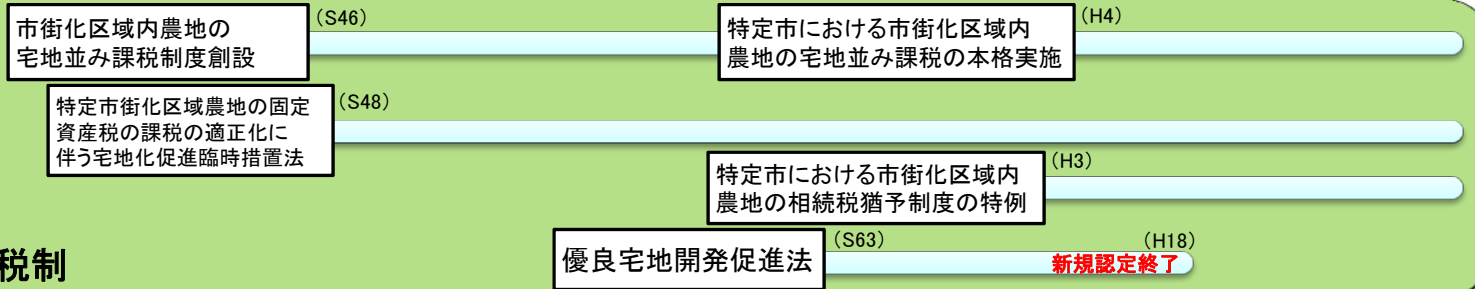
住宅建設  
五箇年計画



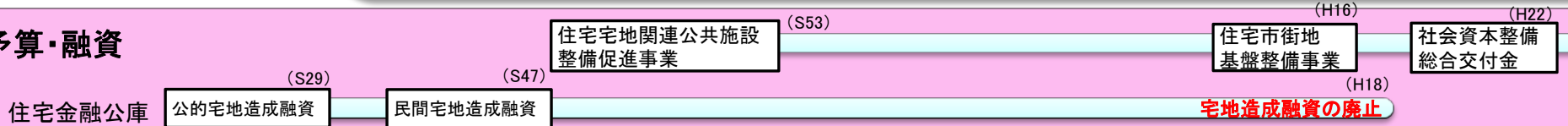
### 事業制度



### 税制

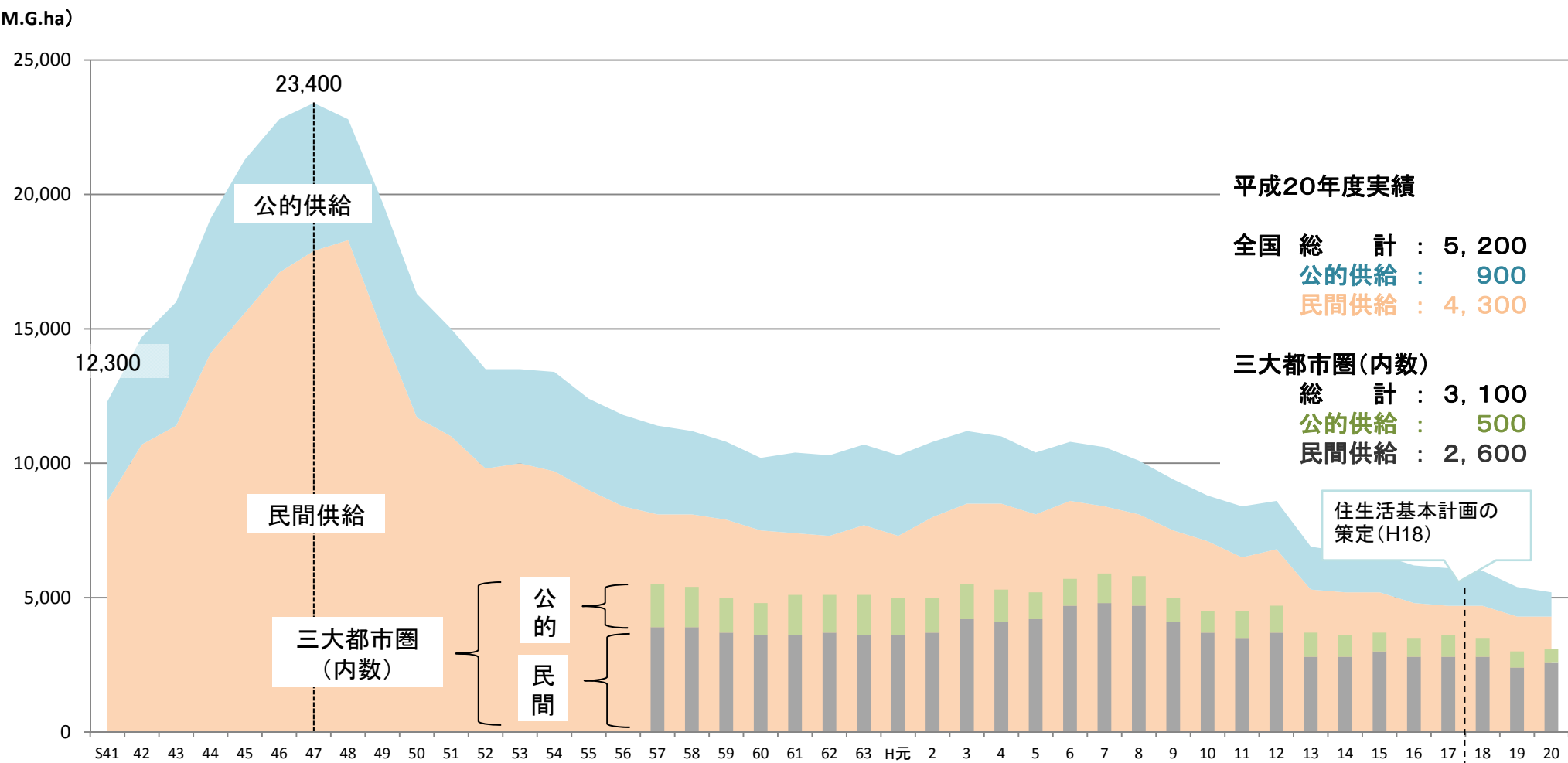


### 予算・融資



# 1-2. 宅地供給量の推移

○全国の宅地供給量は、昭和47年をピークとして、近年は減少してきている。  
 ○平成5年以降は、三大都市圏内における供給が5割以上を占める。



注1) M.G.ベース(住宅の敷地面積に細街路、小公園等を加えてカウントした面積)のデータである。

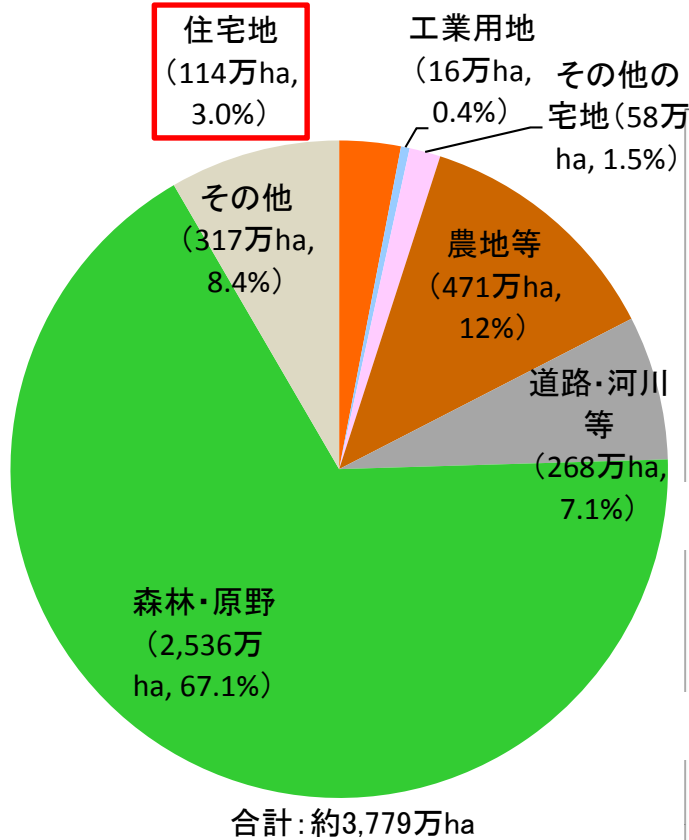
注2) 四捨五入を行っているため、合計値が一致しない場合がある。

注3) 三大都市圏とは、茨城、埼玉、千葉、東京、神奈川、岐阜、静岡、愛知、三重、滋賀、京都、大阪、兵庫、奈良、和歌山の15都府県

# 1-3. 住宅用地ストックの経年変化

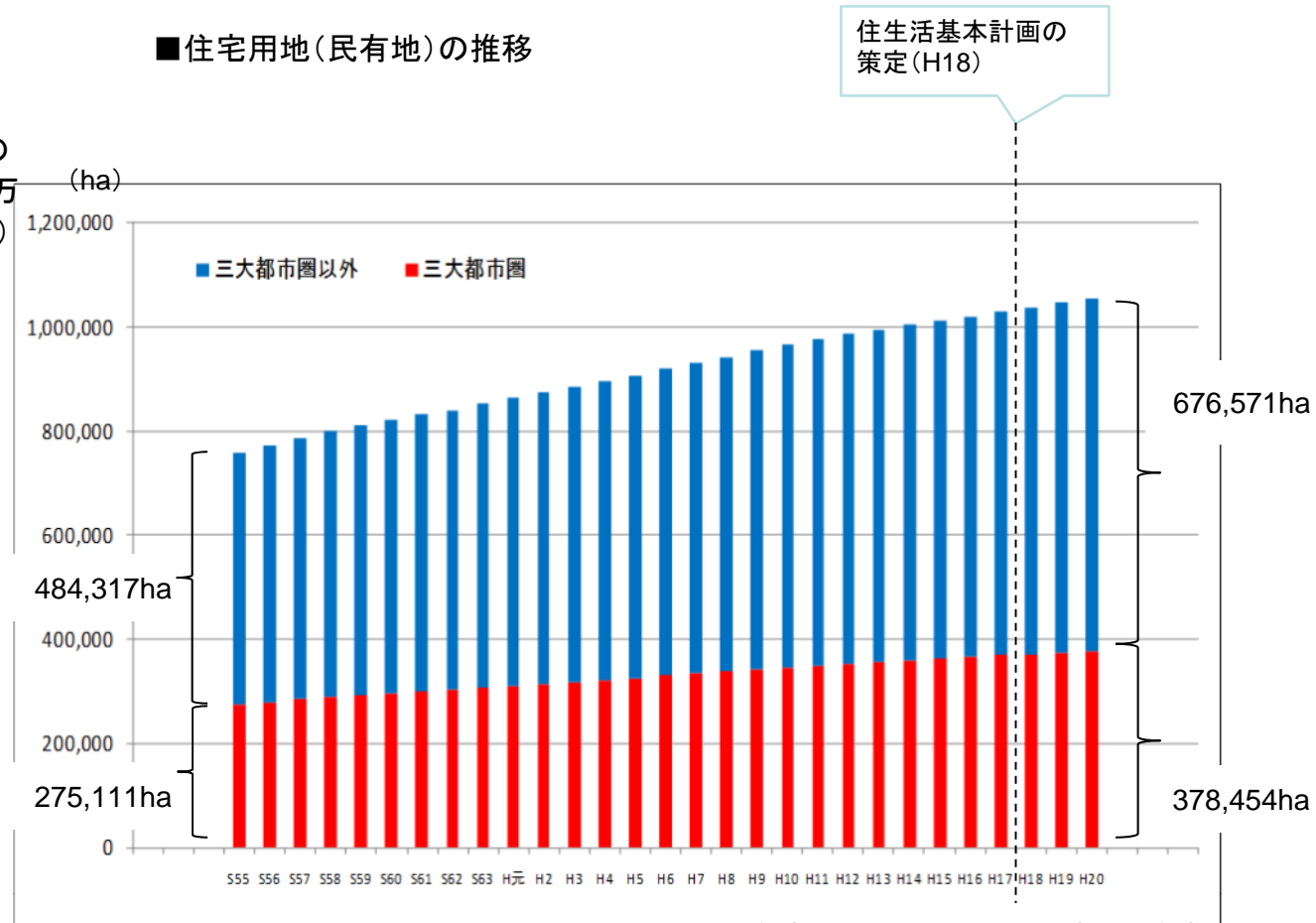
○住宅用地は国土の約3%を占め、ペースは緩やかになりつつあるものの増加し続けている。

■国土利用の現況



出典：H22年版土地白書(国土交通省)

■住宅用地(民有地)の推移



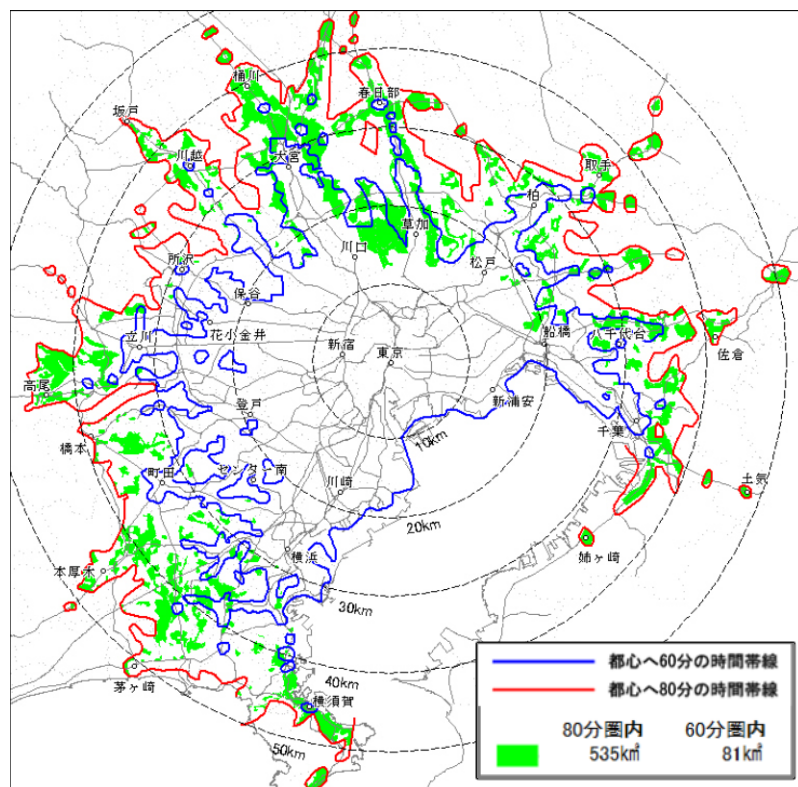
出典：固定資産の価格等の概要調査(総務省)

注) 三大都市圏とは、茨城、埼玉、千葉、東京、神奈川、愛知、三重、京都、大阪、兵庫、奈良の11都府県をいう(以下、この資料中で同じ。)

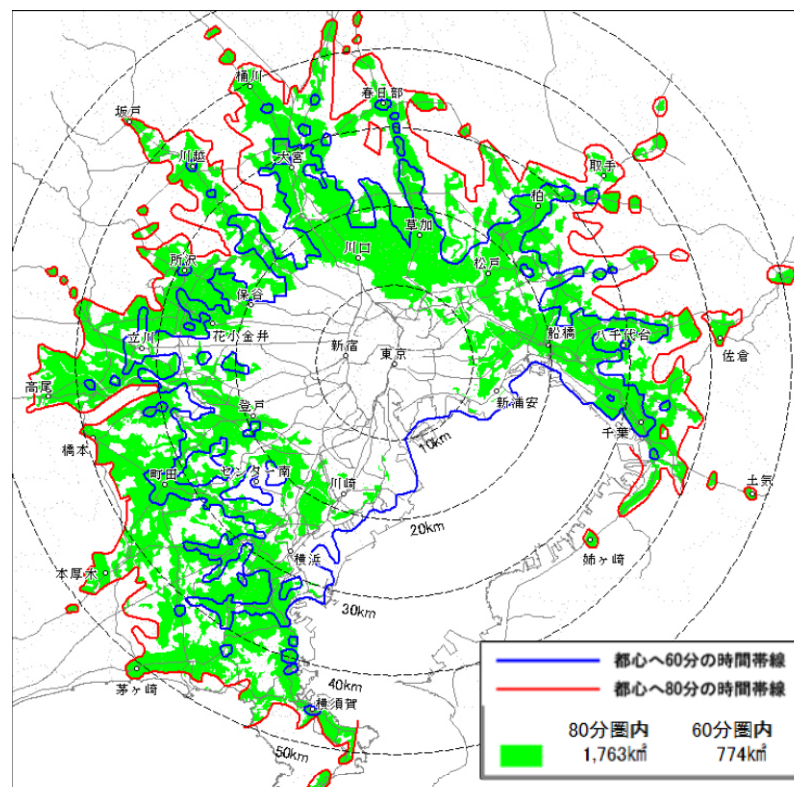
# 1-4. 年収の5倍で住宅が購入可能な地域

○首都圏において年収の5倍で住宅が購入可能な地域の面積は大幅に増加している。

■ 年収の5倍で住宅が購入可能な地域(平成3年)



■ 年収の5倍で住宅が購入可能な地域(平成15年)



出典：東急不動産(株)資料

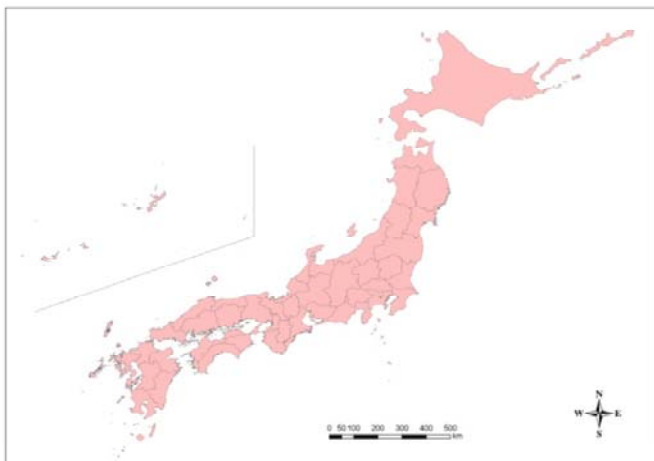
注：地価水準より算出した土地の価格及び建物の合計価格(地価水準の高い地域では築後10年程度経過した中古住宅を想定)の合計が総務省「家計調査(H3においては貯蓄動向調査)」における京浜地区の勤労者世帯の平均年収の5倍以内に収まると想定される地域を示したものの。

# 2. 宅地需要

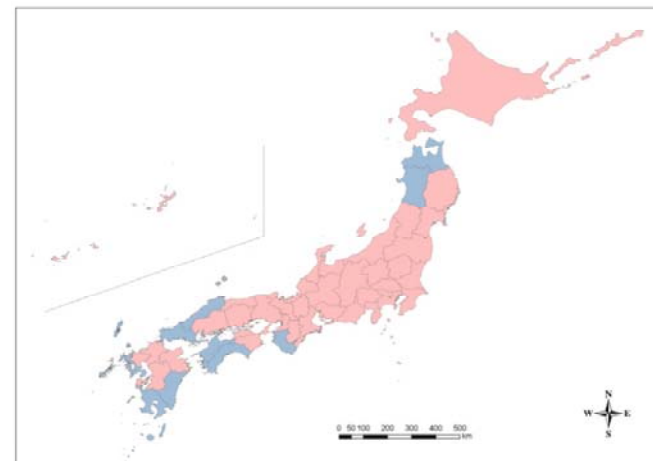
## 2-1. 宅地の需要見通し① 世帯数の将来動向

- 世帯数は、全国では平成27年頃にピークを迎える見込み。
- 三大都市圏では、平成27年頃に半数程度の府県で世帯数がピークを迎えるが、東京都等の一部の都県ではそれ以降も増加を続ける見込み。

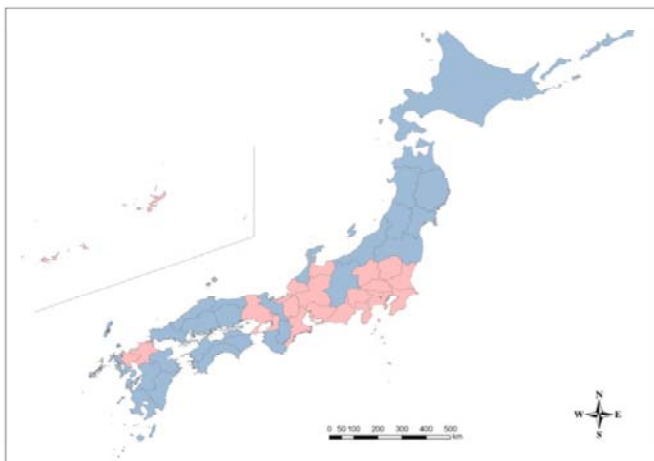
■ 平成12年～平成17年



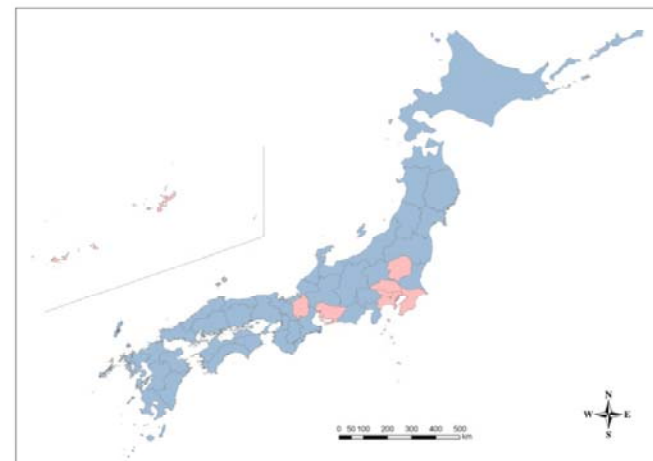
■ 平成17年～平成22年



■ 平成22年～平成27年



■ 平成27年～平成32年



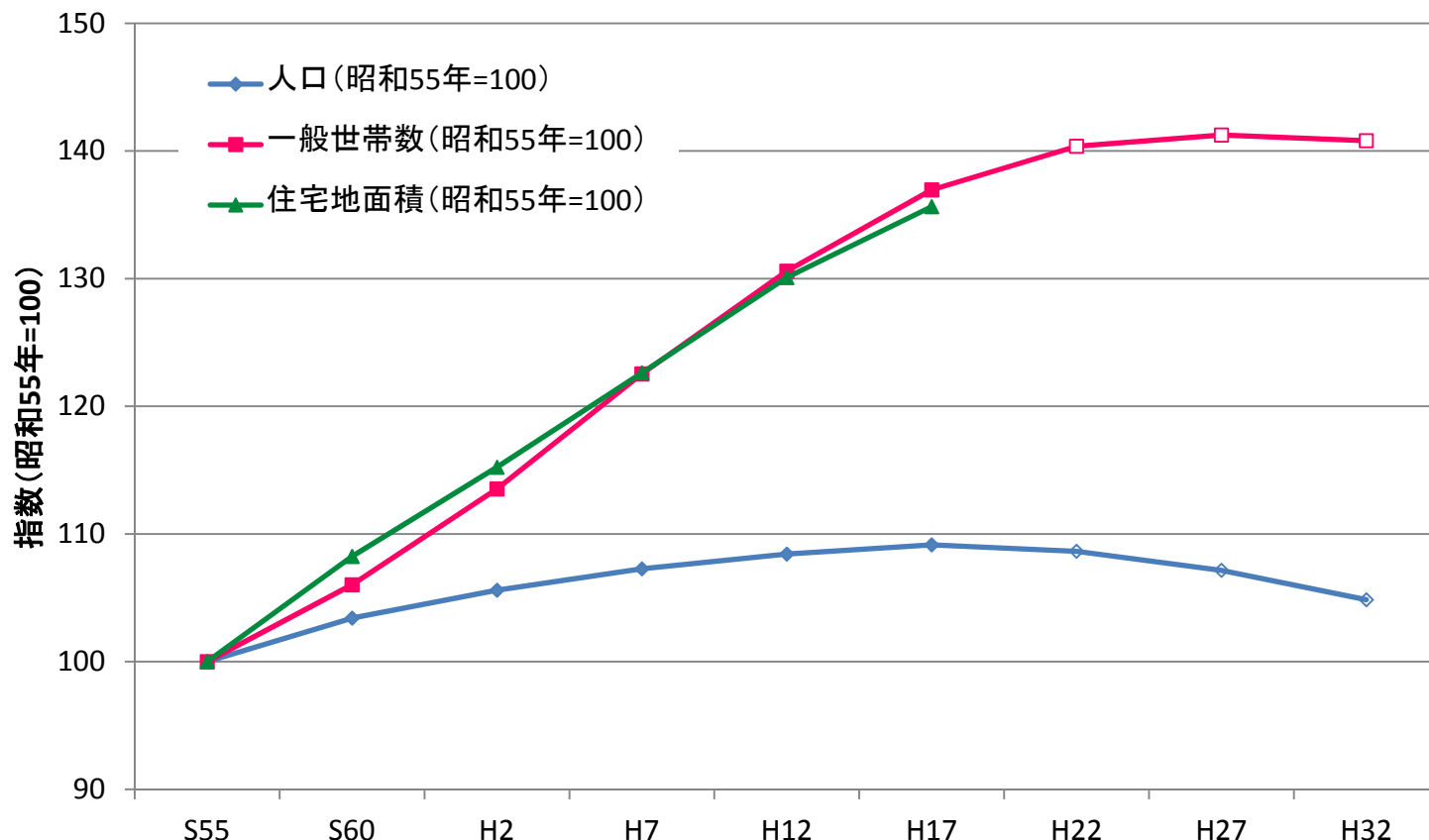
■ 減少    ■ 増加

出典：国勢調査（総務省）、日本の世帯数の将来推計（平成21年12月推計）（国立社会保障・人口問題研究所）

## 2-1. 宅地の需要見通し② 世帯数と住宅用地の相関

○住宅地の面積は世帯数と高い相関関係にある。

### ■人口・世帯数・住宅地面積の推移(全国)



※ 人口は、国勢調査(総務省)及び日本の都道府県別将来推計人口(国立社会保障・人口問題研究所)を基に集計した数値

※ 一般世帯数は、国勢調査(総務省)及び日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)(国立社会保障・人口問題研究所)を基に集計した数値

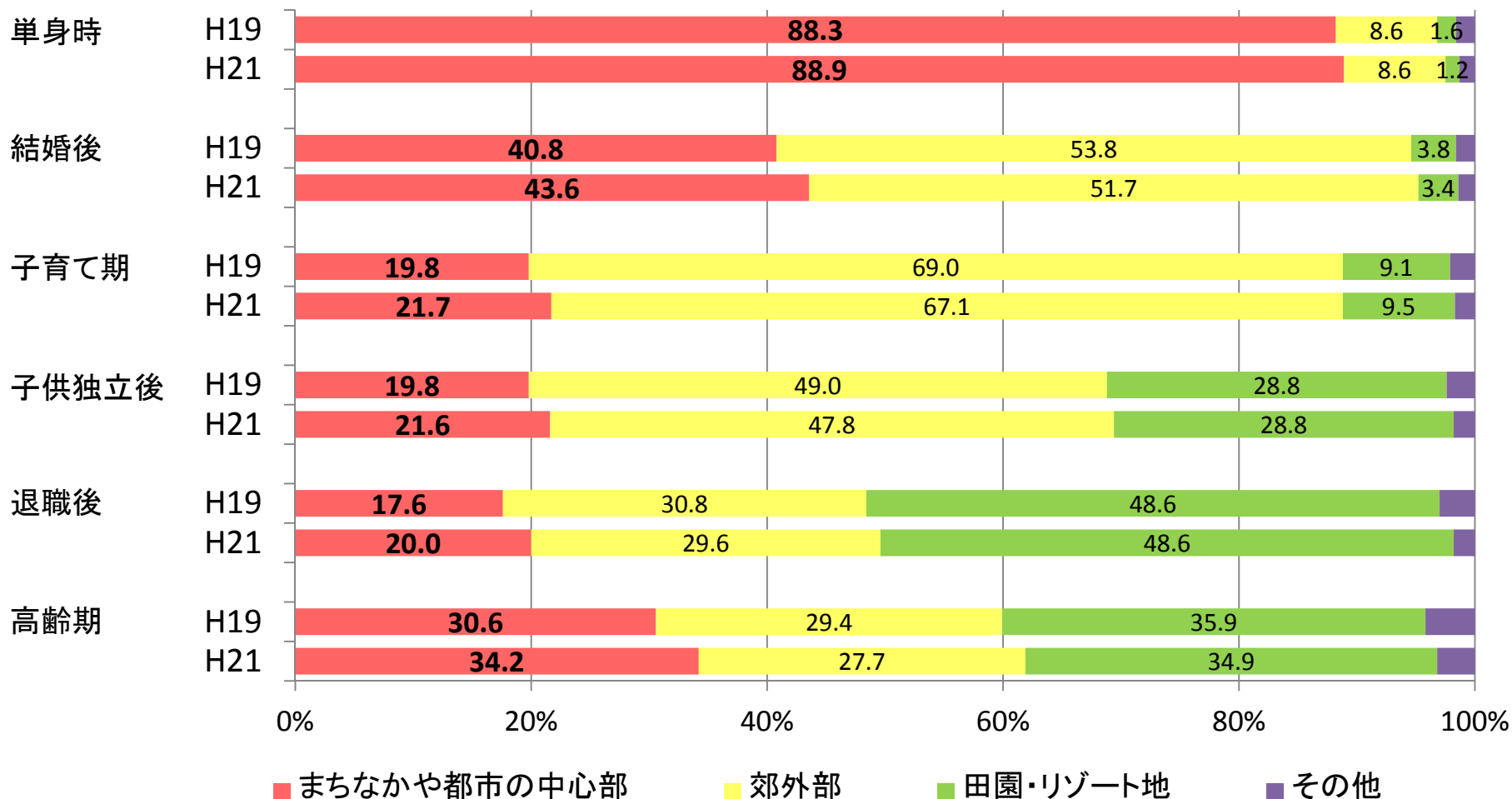
※ 住宅地面積は、固定資産の価格等の概要調書(総務省)を基に集計した数値

出典：国勢調査、固定資産の価格等の概要調書(総務省)



○若年期だけでなく、高齢期にも、まちなかや都市の中心部への居住ニーズが意向が高い。

次に掲げる各段階のライフステージにおいて、ふさわしい、望ましいと感じる居住地のイメージはどれですか。それぞれのステージで、最もイメージに近いものをお選びください。

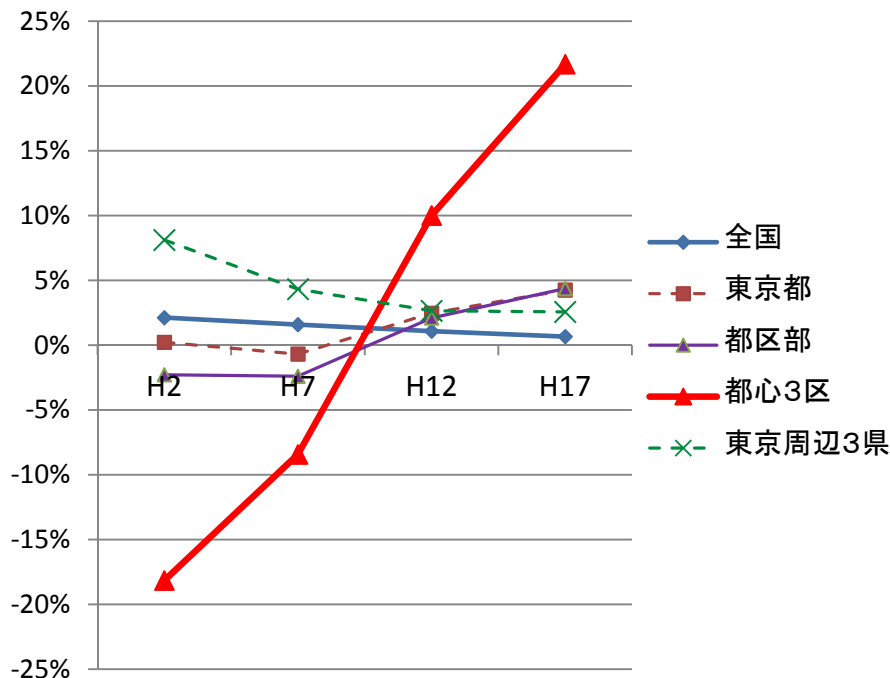


## 2-2. 宅地の立地選好の変化② 都心居住の増加

○東京圏では、郊外部に比べて、中心部の人口増加率が高まる傾向。

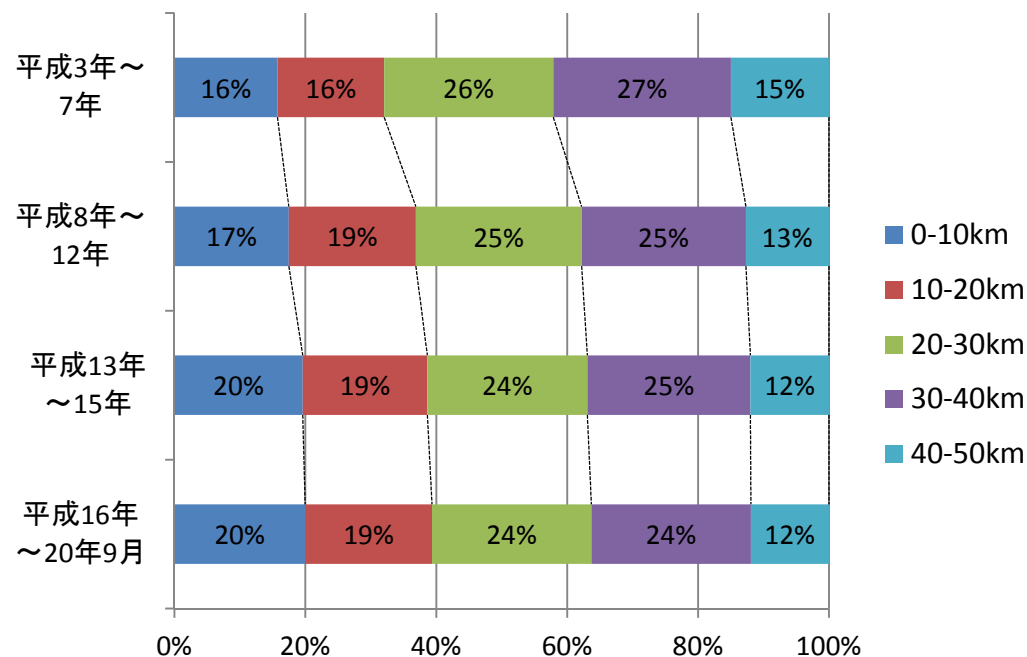
○大都市圏では、都心から距離の近い住宅の割合が増加する傾向。

■5年間の人口増加率の推移



各年国勢調査の人口を5年前の人口と比較して作成

■三大都市圏の50km圏における住宅建築年代別住宅数



住宅・土地統計調査(H20)の三大都市圏のデータを加工して作成