

第 1 部 住宅・世帯の状況

第 1 章 住宅・世帯の概況

1-1 総住宅数と総世帯数

総住宅数は5759万戸、増加率は6.9%

平成 20 年 10 月 1 日現在における我が国の総住宅数は 5759 万戸、総世帯数は 4997 万世帯となっている。平成 15 年と比べると、総住宅数は 370 万戸、6.9%、総世帯数は 272 万世帯、5.8%、それぞれ増加している。また、第 1 回調査が行われた昭和 23 年の総住宅数は 1391 万戸であったので、その後の 60 年間で 4.1 倍に増加している。

昭和 38 年以降の 5 年ごとの総住宅数の増加率をみると、38 年～43 年、43 年～48 年は 20% を超えていたが、48 年～53 年には 14.1% と 10% 台に低下した。その後、8～9% 台で推移したが、平成 10 年～15 年には 7.3%、15 年～20 年には 6.9% と低下している。また、総世帯数の増加率も同様の傾向となっており、昭和 38 年～43 年の 16.0% から、平成 15 年～20 年には 5.8% と低下している。

<表 1-1>

表1-1 総住宅数、総世帯数、世帯人員、1世帯当たり住宅数、1世帯当たり人員及び住宅以外で人が居住する建物数—全国（昭和38年～平成20年）

年次	総住宅数 (1000戸)	総世帯数 (1000世帯)	世帯人員 (1000人)	1世帯当たり 住宅数(戸)	1世帯当たり 人員(人)	住宅以外で 人が居住する 建物数 (1000戸)
	1)					
実数						
昭和 38 年 *	21,090	21,821	93,441	0.97	4.28	258
43 年 *	25,591	25,320	99,814	1.01	3.94	309
48 年	31,059	29,651	108,255	1.05	3.65	329
53 年	35,451	32,835	114,998	1.08	3.50	278
58 年	38,607	35,197	119,306	1.10	3.39	244
63 年	42,007	37,812	122,659	1.11	3.24	184
平成 5 年	45,879	41,159	124,607	1.11	3.03	159
10 年	50,246	44,360	126,331	1.13	2.85	133
15 年	53,891	47,255	127,458	1.14	2.70	81
20 年	57,586	49,973	127,519	1.15	2.55	75
増減数						
昭和38年～43年 *	4,501	3,499	6,373	0.04	-0.34	51
43年～48年 *	5,219	4,097	7,455	0.04	-0.29	19
48年～53年	4,392	3,184	6,743	0.03	-0.15	-52
53年～58年	3,156	2,362	4,307	0.02	-0.11	-33
58年～63年	3,401	2,615	3,353	0.01	-0.15	-61
63年～平成5年	3,872	3,347	1,948	0.00	-0.22	-24
5年～10年	4,367	3,200	1,725	0.02	-0.18	-26
10年～15年	3,645	2,896	1,126	0.01	-0.15	-52
15年～20年	3,695	2,718	62	0.01	-0.15	-7
増減率(%)						
昭和38年～43年 *	21.3	16.0	6.8	-	-	19.9
43年～48年 *	20.4	16.2	7.5	-	-	6.1
48年～53年	14.1	10.7	6.2	-	-	-15.8
53年～58年	8.9	7.2	3.7	-	-	-11.9
58年～63年	8.8	7.4	2.8	-	-	-24.9
63年～平成5年	9.2	8.9	1.6	-	-	-13.2
5年～10年	9.5	7.8	1.4	-	-	-16.4
10年～15年	7.3	6.5	0.9	-	-	-38.8
15年～20年	6.9	5.8	0.0	-	-	-8.4

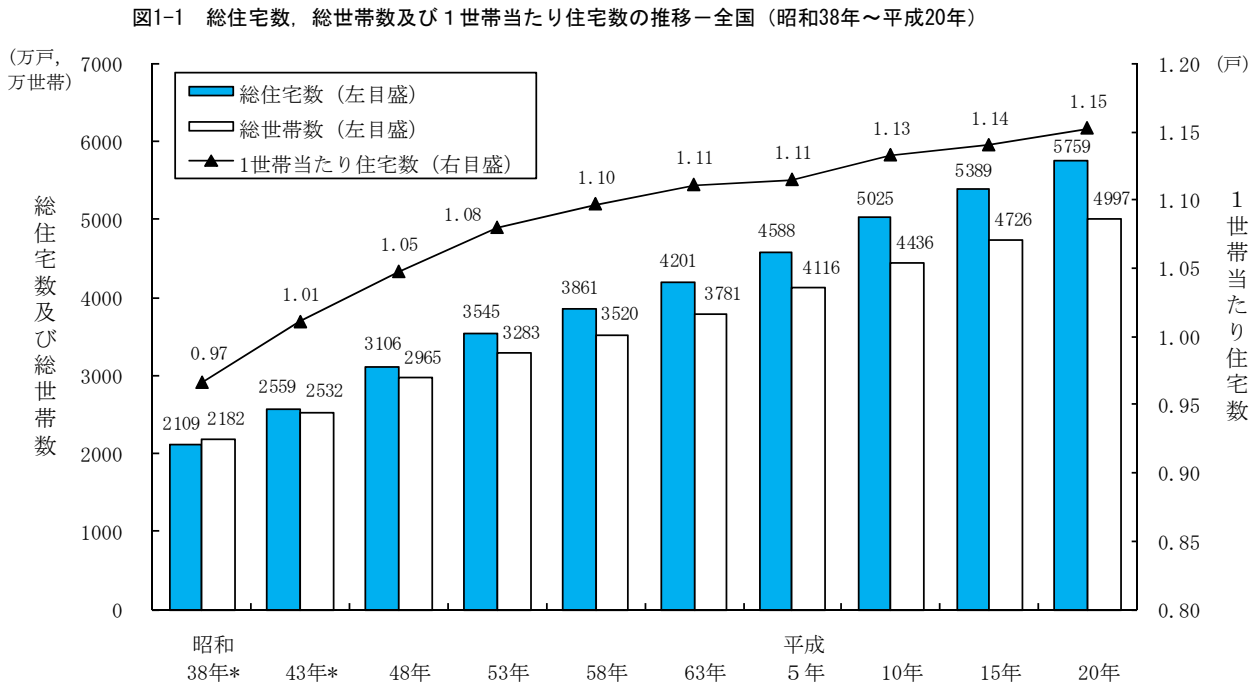
1) 「居住世帯なし」の住宅を含む。

*印の数値は、沖縄県を含まない。以下、全表(図も含む。)同じ。

1世帯当たり住宅数は1.15戸

総住宅数と総世帯数の推移を比較してみると、昭和38年までは、総世帯数が総住宅数を上回っていたが、43年に総住宅数（2559万戸）が総世帯数（2532万世帯）を27万戸上回った。昭和48年には総住宅数（3106万戸）と総世帯数（2965万世帯）の差が141万戸となり、全ての都道府県で総住宅数が総世帯数を上回った。その後も総住宅数と総世帯数の差は拡大を続け、平成20年には総住宅数（5759万戸）が総世帯数（4997万世帯）を761万戸上回り、1世帯当たり住宅数は15年の1.14戸から1.15戸となっている。

<図1-1>



1-2 居住世帯の有無

居住世帯のある住宅は4960万戸，総住宅数の86.1%

総住宅数を居住世帯の有無別にみると、居住世帯のある住宅は4960万戸で、総住宅数の86.1%を占め、空き家などの居住世帯のない住宅は799万戸（13.9%）となっている。

昭和38年以降のそれぞれの増加率をみると、居住世帯のない住宅の増加率が居住世帯のある住宅の増加率を常に上回っている。この結果、居住世帯のない住宅の総住宅数に占める割合は、昭和38年では3.4%となっていたが、58年には10.1%と10%を超え、平成20年には13.9%となっている。

居住世帯のない住宅799万戸の内訳をみると、昼間だけの使用など、ふだん居住している者がいない「一時現在者のみ」の住宅が33万戸、「空き家」が757万戸、「建築中」の住宅が9万戸となっている。平成15年と比べると、「空き家」は97万戸、14.8%増加している。

<表1-2>

表1-2 居住世帯の有無別住宅数—全国（昭和38年～平成20年）

年次	総数	居住世帯あり		居住世帯なし							建築中	
		総数	同居世帯あり	総数	一時現在者のみ	空き家						
						総数	賃貸用の住宅	売却用の住宅	二次的住宅	その他の住宅		
実数 (1000戸)												
昭和38年*	21,090	20,372	970	718	75	522	-	-	-	-	-	121
43年*	25,591	24,198	641	1,393	186	1,034	-	-	-	-	-	173
48年	31,059	28,731	477	2,328	344	1,720	-	-	-	-	-	264
53年	35,451	32,189	307	3,262	318	2,679	1,565 ※	-	137	977	264	264
58年	38,607	34,705	196	3,902	447	3,302	1,834 ※	-	216	1,252	154	154
63年	42,007	37,413	180	4,594	435	3,940	2,336 ※	-	295	1,310	218	218
平成5年	45,879	40,773	196	5,106	429	4,476	2,619 ※	-	369	1,488	201	201
10年	50,246	43,922	260	6,324	394	5,764	3,520 ※	-	419	1,825	166	166
15年	53,891	46,863	280	7,028	326	6,593	3,675	303	498	2,118	109	109
20年	57,586	49,598	276	7,988	326	7,568	4,127	349	411	2,681	93	93
割合 (%)												
昭和38年*	100.0	96.6	4.6	3.4	0.4	2.5	-	-	-	-	-	0.6
43年*	100.0	94.6	2.5	5.4	0.7	4.0	-	-	-	-	-	0.7
48年	100.0	92.5	1.5	7.5	1.1	5.5	-	-	-	-	-	0.9
53年	100.0	90.8	0.9	9.2	0.9	7.6	4.4 ※	-	0.4	2.8	0.7	0.7
58年	100.0	89.9	0.5	10.1	1.2	8.6	4.8 ※	-	0.6	3.2	0.4	0.4
63年	100.0	89.1	0.4	10.9	1.0	9.4	5.6 ※	-	0.7	3.1	0.5	0.5
平成5年	100.0	88.9	0.4	11.1	0.9	9.8	5.7 ※	-	0.8	3.2	0.4	0.4
10年	100.0	87.4	0.5	12.6	0.8	11.5	7.0 ※	-	0.8	3.6	0.3	0.3
15年	100.0	87.0	0.5	13.0	0.6	12.2	6.8	0.6	0.9	3.9	0.2	0.2
20年	100.0	86.1	0.5	13.9	0.6	13.1	7.2	0.6	0.7	4.7	0.2	0.2
増減数 (1000戸)												
昭和38年～43年*	4,501	3,826	-329	675	112	512	-	-	-	-	-	52
43年～48年*	5,219	4,303	-168	916	155	673	-	-	-	-	-	88
48年～53年	4,392	3,458	-170	933	-25	959	-	-	-	-	-	-0
53年～58年	3,156	2,516	-111	641	129	623	269 ※	-	79	275	-110	-110
58年～63年	3,401	2,709	-16	692	-12	639	502 ※	-	79	58	65	65
63年～平成5年	3,872	3,360	16	512	-7	535	283 ※	-	74	178	-17	-17
5年～10年	4,367	3,149	65	1,218	-35	1,288	901 ※	-	50	337	-35	-35
10年～15年	3,645	2,941	20	704	-68	829	458 ※	-	79	293	-57	-57
15年～20年	3,695	2,735	-4	960	1	975	452	46	-87	564	-16	-16
増減率 (%)												
昭和38年～43年*	21.3	18.8	-33.9	94.1	149.3	98.1	-	-	-	-	-	43.0
43年～48年*	20.4	17.8	-26.2	65.7	83.1	65.1	-	-	-	-	-	50.6
48年～53年	14.1	12.0	-35.5	40.1	-7.4	55.7	-	-	-	-	-	-0.1
53年～58年	8.9	7.8	-36.2	19.6	40.4	23.2	17.2 ※	-	57.6	28.1	-41.8	-41.8
58年～63年	8.8	7.8	-8.0	17.7	-2.6	19.3	27.4 ※	-	36.4	4.6	42.0	42.0
63年～平成5年	9.2	9.0	8.6	11.1	-1.5	13.6	12.1 ※	-	25.1	13.6	-7.9	-7.9
5年～10年	9.5	7.7	33.0	23.9	-8.2	28.8	34.4 ※	-	13.6	22.7	-17.3	-17.3
10年～15年	7.3	6.7	7.5	11.1	-17.2	14.4	13.0 ※	-	18.8	16.0	-34.5	-34.5
15年～20年	6.9	5.8	-1.5	13.7	0.2	14.8	12.3	15.3	-17.5	26.6	-14.2	-14.2

※は、賃貸用に売却用を含む。

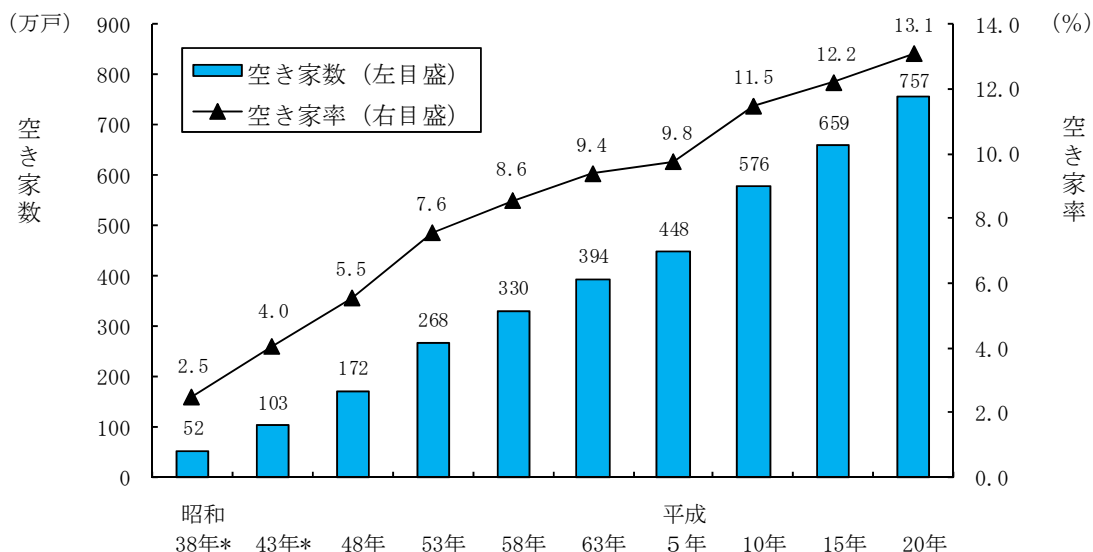
総住宅数の13.1%が空き家

空き家の推移をみると、昭和38年の52万戸から一貫して増加を続けており、平成10年には576万戸と500万戸を超え、20年では757万戸となっている。

また、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）も、昭和38年の2.5%から一貫して上昇を続けており、48年には5%を超え、その後平成10年には11.5%と初めて10%台となり、20年には13.1%とほぼ7戸に1戸の割合となっている。

<図1-2>

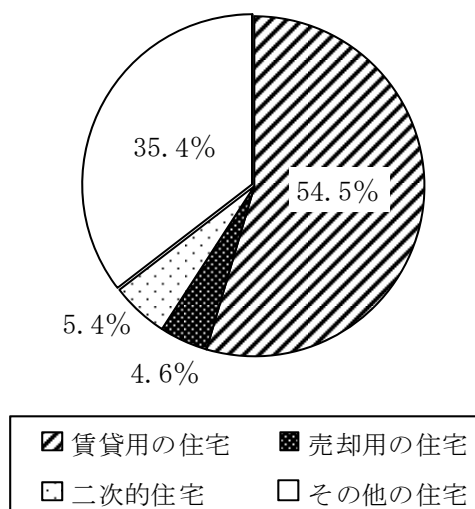
図1-2 空き家数及び空き家率の推移—全国（昭和38年～平成20年）



空き家 757 万戸の内訳をみると、「賃貸用の住宅」が 413 万戸で空き家全体の 54.5%を占め、「売却用の住宅」が 35 万戸 (4.6%)，別荘などの「二次的住宅」が 41 万戸 (5.4%)，世帯が長期にわたって不在の住宅や取り壊すことになっている住宅などの「その他の住宅」が 268 万戸 (35.4%)となっている。平成 15 年と比べると、「賃貸用の住宅」は 45 万戸，12.3%、「売却用の住宅」は 5 万戸，15.3%、「その他の住宅」は 56 万戸，26.6%それぞれ増加しており，特に「その他の住宅」が大きく増加している。一方，「二次的住宅」は 9 万戸，17.5%減少している。

<表 1-2, 図 1-3>

図1-3 空き家の種類別割合—全国（平成20年）



1-3 むね数

高層化・大型化する共同住宅

住宅のむね総数は 3303 万むねで，平成 15 年の 3164 万むねに比べ 138 万むね，4.4%増加している。

むね数を建て方別にみると，一戸建は 3013 万むねでむね総数の 91.2%，長屋建は 59 万むね (1.8%)，共同住宅は 214 万むね (6.5%) となっており，一戸建が 9 割以上を占め，共同住宅はほぼ 15 万むねに 1 万むねの割合となっている。平成 15 年と比べると，一戸建は 4.6%増，共同住宅は 6.7%増と，共同住宅の増加率が高くなっている。

構造別にみると，木造が 2917 万むねでむね総数の 88.3%を占め，非木造は 385 万むね (11.7%) となっている。

<表 1-3>

表1-3 建物の建て方・共同住宅の階数、構造別むね数—全国（平成15年、20年）

構 造	総 数	一戸建	長屋建	共 同 住 宅					その他
				総数	1～2階建	3～5階建	6～10階建	11階建以上	
実数（1000むね）									
平成20年									
むね総数	33,025	30,128	590	2,140	1,266	706	130	37	168
木造	29,172	27,954	479	665	634	30	-	-	75
非木造	3,853	2,174	111	1,475	632	676	130	37	92
15年									
むね総数	31,641	28,798	643	2,005	1,202	665	112	27	194
割合（％）									
平成20年									
むね総数	100.0	91.2	1.8	6.5	3.8	2.1	0.4	0.1	0.5
増減数（1000むね）									
むね総数	1,384	1,330	-53	134	65	41	18	10	-27
増減率（％）									
むね総数	4.4	4.6	-8.3	6.7	5.4	6.2	16.2	37.5	-13.7

共同住宅 214 万むねを階数別にみると、「1～2階建」が 127 万むねで共同住宅全体の 59.2% を占め、「3～5階建」が 71 万むね（33.0%）、「6～10階建」が 13 万むね（6.1%）、「11階建以上」が 4 万むね（1.7%）となっている。平成 15 年と比べると、「6～10階建」が 16.2%増、「11階建以上」が 37.5%増と共同住宅全体の 6.7%増を上回って大幅に増加しており、高層化している。

また、1 万むね内住宅数別にみると、「4住宅以下」が 70 万むねで共同住宅全体の 32.5%、「5～9住宅」が 71 万むね（33.0%）、「10～19住宅」が 42 万むね（19.7%）となっており、これらの 3 区分で 8 割以上を占めている。平成 15 年と比べると、「40～49住宅」が 13.1%増、「50～99住宅」が 22.8%増、「100住宅以上」が 19.5%増と共同住宅全体を上回って大幅に増加しており、大型化している。

1 万むね当たり住宅数を構造別にみると、木造では 5.71 戸、非木造では 14.76 戸と、非木造は木造の 2.6 倍となっている。

＜表 1-3, 1-4＞

表1-4 建物の構造、1 万むね内住宅数別共同住宅のむね数—全国（平成20年）

1 万むね内住宅数	実 数（1000むね）			割 合（％）		
	総 数	木 造	非 木 造	総 数	木 造	非 木 造
平成 20 年						
むね数	2,140	665	1,475	100.0	100.0	100.0
4 住宅以下	695	334	361	32.5	50.3	24.5
5 ～ 9 住宅	706	254	452	33.0	38.2	30.6
10 ～ 19	421	71	349	19.7	10.7	23.7
20 ～ 29	140	4	135	6.5	0.7	9.2
30 ～ 39	73	1	72	3.4	0.1	4.9
40 ～ 49	44	0	44	2.1	0.0	3.0
50 ～ 99	48	0	48	2.3	0.0	3.3
100 住宅以上	14	-	14	0.6	-	0.9
1 万むね当たり住宅数（戸）	11.95	5.71	14.76	-	-	-
平成 15 年～20 年の増減						
むね数	134	-53	187	6.7	-7.3	14.5
4 住宅以下	17	-30	48	2.6	-8.3	15.2
5 ～ 9 住宅	49	-17	67	7.5	-6.4	17.3
10 ～ 19	33	-5	38	8.4	-6.8	12.2
20 ～ 29	13	0	12	9.8	7.3	9.9
30 ～ 39	6	0	6	9.2	0.0	9.2
40 ～ 49	5	0	5	13.1	0.0	13.1
50 ～ 99	9	0	9	22.8	0.0	22.8
100 住宅以上	2	-	2	19.5	-	19.5

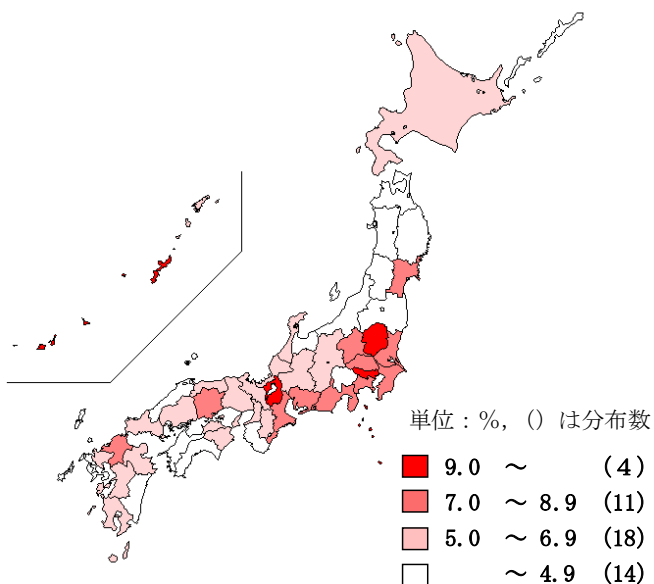
1-4 地域別にみた住宅の状況

総住宅数の増加率が最も高い滋賀県

総住宅数を都道府県別にみると、東京都が678万戸と最も多く、次いで大阪府が435万戸、神奈川県が407万戸、愛知県が313万戸、埼玉県が303万戸などとなっている。一方、鳥取県が25万戸と最も少なく、次いで島根県が30万戸、福井県が31万戸、佐賀県が32万戸、徳島県が36万戸などとなっており、鳥取県の総住宅数は東京都の総住宅数の約27分の1となっている。

総住宅数は、平成15年～20年の5年間に全ての都道府県で増加している。増加数を都道府県別にみると、東京都が59万戸と最も多く、次いで神奈川県が32万戸、愛知県が23万戸、大阪府が22万戸、埼玉県が20万戸などとなっており、これらの5都府県が20万戸以上増加している。増加率では、滋賀県が12.6%と最も高く、全都道府県で唯一10%以上増加している。次いで、東京都が9.6%、栃木県が9.1%などとなっている。

図1-4 総住宅数の増加率—都道府県（平成15年～20年）



<図1-4，表1-5>

空き家率が最も高い山梨県

空き家率をみると、山梨県が20.3%と最も高く、全都道府県で唯一20%を上回っている。次いで長野県が19.3%、和歌山県が17.9%、高知県が16.6%、香川県が16.0%などとなっている。

一方、沖縄県が10.3%と最も低く、次いで神奈川県が10.5%、埼玉県が10.7%、山形県及び愛知県が11.0%などとなっており、全ての都道府県で空き家率は10%を上回っている。

<図1-5，表1-5>

図1-5 空き家率—都道府県（平成20年）

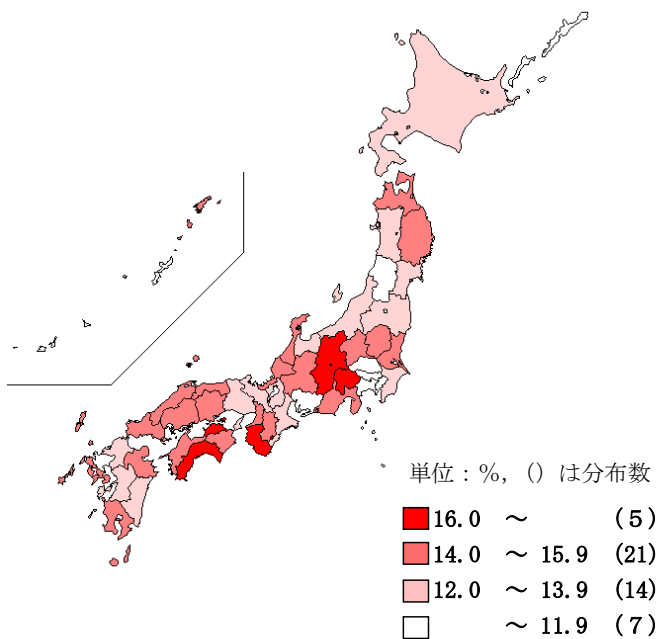


表1-5 総住宅数，総世帯数，1世帯当たり住宅数及び空き家率—都道府県（平成15年，20年）

都道府県	総住宅数（1000戸）				総世帯数 （1000世帯）	1世帯当たり 住宅数 （戸）	空き家率 （%）
	平成20年	15年	平成15年～20年の増減				
			増減数	増減率（%）			
全 国	57,586	53,891	3,695	6.9	49,973	1.15	13.1
北海道	2,731	2,572	158	6.2	2,364	1.16	13.7
青森県	581	559	22	3.9	497	1.17	14.6
岩手県	550	528	22	4.1	474	1.16	14.1
宮城県	1,014	942	72	7.6	873	1.16	13.7
秋田県	437	429	9	2.1	383	1.14	12.6
山形県	433	415	18	4.3	385	1.12	11.0
福島県	808	782	26	3.4	704	1.15	13.0
茨城県	1,224	1,136	88	7.7	1,042	1.17	14.6
栃木県	840	770	70	9.1	713	1.18	15.0
群馬県	856	799	57	7.1	730	1.17	14.4
埼玉県	3,029	2,827	202	7.2	2,712	1.12	10.7
千葉県	2,718	2,526	192	7.6	2,361	1.15	13.1
東京都	6,781	6,186	595	9.6	5,985	1.13	11.1
神奈川県	4,068	3,752	316	8.4	3,645	1.12	10.5
新潟県	930	888	42	4.7	817	1.14	12.1
富山県	424	408	17	4.1	371	1.14	12.3
石川県	498	471	28	5.8	425	1.17	14.6
福井県	309	293	16	5.4	261	1.18	15.1
山梨県	398	380	18	4.7	317	1.26	20.3
長野県	946	891	56	6.2	764	1.24	19.3
岐阜県	836	783	53	6.7	718	1.16	14.1
静岡県	1,598	1,487	111	7.4	1,371	1.17	14.2
愛知県	3,133	2,899	234	8.1	2,792	1.12	11.0
三重県	791	739	52	7.1	685	1.16	13.2
滋賀県	568	504	64	12.6	495	1.15	12.9
京都府	1,270	1,201	69	5.8	1,094	1.16	13.1
大阪府	4,346	4,131	215	5.2	3,711	1.17	14.4
兵庫県	2,521	2,380	140	5.9	2,184	1.15	13.3
奈良県	593	562	30	5.4	506	1.17	14.6
和歌山県	468	459	9	1.9	384	1.22	17.9
鳥取県	247	231	16	6.9	210	1.18	15.4
島根県	296	284	12	4.3	252	1.17	14.9
岡山県	867	804	63	7.8	741	1.17	14.8
広島県	1,356	1,272	84	6.6	1,157	1.17	14.6
山口県	692	655	37	5.7	589	1.17	15.1
徳島県	356	336	19	5.7	299	1.19	15.9
香川県	446	421	25	6.0	376	1.19	16.0
愛媛県	681	650	31	4.8	580	1.18	15.1
高知県	378	374	4	1.1	316	1.20	16.6
福岡県	2,375	2,195	180	8.2	2,046	1.16	13.7
佐賀県	323	303	20	6.4	288	1.12	11.1
長崎県	631	603	28	4.6	544	1.16	14.1
熊本県	770	730	40	5.5	669	1.15	13.4
大分県	547	517	30	5.8	470	1.16	14.1
宮崎県	510	490	19	3.9	447	1.14	12.3
鹿児島県	851	810	42	5.1	724	1.18	15.3
沖縄県	567	520	47	9.0	507	1.12	10.3

空き家率が全国を下回る関東大都市圏と中京大都市圏

関東、中京及び近畿の3大都市圏について総住宅数をみると、関東大都市圏は1713万戸で全国の29.7%、近畿大都市圏は913万戸(15.9%)、中京大都市圏は382万戸(6.6%)となっている。これら3大都市圏では3009万戸となり、全国(5759万戸)の52.2%と過半数を占めている。

空き家率をみると、関東大都市圏は11.3%、中京大都市圏は11.4%と全国(13.1%)をそれぞれ1.8ポイント、1.7ポイント下回っているが、近畿大都市圏は13.8%と全国を0.7ポイント上回っている。

<表1-6>

表1-6 総住宅数、総世帯数、1世帯当たり住宅数及び空き家率－3大都市圏（平成20年）

3大都市圏	総住宅数 (1000戸)	総世帯数 (1000世帯)	1世帯当たり 住宅数 (戸)	空き家率 (%)
全 国	57,586	49,973	1.15	13.1
3 大 都 市 圏	30,088	26,396	1.14	12.1
関東大都市圏	17,131	15,156	1.13	11.3
中京大都市圏	3,824	3,388	1.13	11.4
近畿大都市圏	9,133	7,851	1.16	13.8