

第 4 章 世帯の居住状況

4 - 1 所有関係別世帯率とその推移

持ち家世帯率はわずかに上昇

全国の普通世帯 4413 万世帯のうち、持ち家に居住する主世帯は 2647 万世帯で、普通世帯全体に占める割合（持ち家世帯率）は 60.0%である。平成 5 年の持ち家に居住する主世帯は 2438 万世帯、持ち家世帯率は 59.6%であったから、この 5 年間に持ち家に居住する主世帯は 209 万世帯、8.6%増加し、持ち家世帯率は 0.4 ポイント上昇した。この持ち家世帯率は、昭和 48 年の 58.4%から 58 年の 62.0%まで上昇したが、63 年には 61.1%と低下に転じ、平成 5 年には更に低下した。しかし、10 年にはわずかに上昇した。

一方、借家に居住する主世帯は 1673 万世帯で、普通世帯全体の 37.9%を占めている。借家の内訳別に普通世帯全体に占める割合をみると、公営の借家に居住する世帯は 4.7%(209 万世帯)、公団・公社の借家に居住する世帯は 2.0%(86 万世帯)、民間借家に居住する世帯は 27.3%(1205 万世帯)給与住宅

に居住する世帯は 3.9%(173 万世帯)となっている。民間借家に居住する世帯を、木造、非木造別にみると、「木造・設備専用」は 11.9%(525 万世帯)、「木造・設備共用」は 0.4%(18 万世帯)、「非木造」は 15.0%(662 万世帯)となっている。また、

同居世帯及び住宅以外の建物に居住する世帯は合わせて 0.5%(21 万世帯)となっている。

借家に居住する世帯の割合を平成 5 年と比べると、借家に居住する世帯全体では 0.4 ポイント低下しているが、その内訳をみると、民間借家（木造・設備専用）、民間借家（木造・設備共用）及び給与住宅がそれぞれ 1.4 ポイント、0.3 ポイント、1.1 ポイント低下しているのに対し、民間借家（非木造）は 2.7 ポイント上昇している。

図4-1 持ち家世帯率の推移 - 全国 (昭和48年～平成10年)

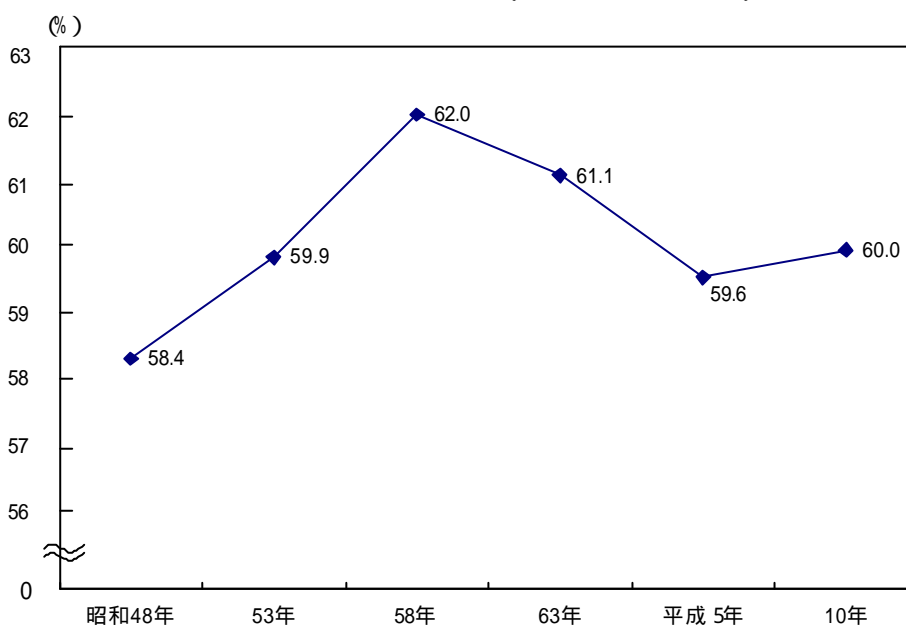


表4-1 世帯の種類，住宅の所有の関係別普通世帯数 - 全国 (平成5年，平成10年)

世帯の種類， 住宅の所有の関係	平成10年		平成5年		増減率 (%)
	総数 (1000世帯)	割合 (%)	総数 (1000世帯)	割合 (%)	
普通世帯総数	44,134	100.0	40,934	100.0	7.8
主世帯 ¹⁾	43,922	99.5	40,773	99.6	7.7
持ち家	26,468	60.0	24,376	59.6	8.6
借家	16,730	37.9	15,691	38.3	6.6
公営の借家	2,087	4.7	2,033	5.0	2.6
公団・公社の借家	864	2.0	845	2.1	2.3
民営借家	12,050	27.3	10,762	26.3	12.0
木造・設備専用	5,249	11.9	5,454	13.3	-3.8
木造・設備共用	177	0.4	285	0.7	-37.8
非木造	6,624	15.0	5,023	12.3	31.9
給与住宅	1,729	3.9	2,051	5.0	-15.7
同居・住宅以外の建物に 居住する世帯	212	0.5	161	0.4	31.7

1) 住宅の所有の関係「不詳」を含む。

年収2000万円以上ではほぼ9割が持ち家

世帯の年間収入階級別に持ち家世帯率をみると，年間収入が200万円未満は42.7%と比較的低いが，年間収入が高くなるほど持ち家世帯率も高くなり，年間収入「500～700万円未満」では66.5%と普通世帯全体の持ち家世帯率(60.0%)を超え，「700～1000万円未満」では77.8%，「1000～1500万円未満」では85.1%，「1500～2000万円未満」では89.4%，そして「2000万円以上」では89.5%とほぼ9割の世帯が持ち家に居住しており，持ち家世帯率は世帯の収入と密接な関係にある。

表4-2 世帯の年間収入階級，普通世帯の世帯の種類，住宅の所有の関係別割合 - 全国 (平成10年)

世帯の種類， 住宅の所有の関係	総数 1)	年間収入階級 (%)								
		200万円 未満	200 ～ 300	300 ～ 400	400 ～ 500	500 ～ 700	700 ～ 1000	1000 ～ 1500	1500 ～ 2000	2000万 円以上
普通世帯総数	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
主世帯 ²⁾	99.5	99.6	99.5	99.5	99.4	99.4	99.5	99.5	99.6	99.4
持ち家	60.0	42.7	48.8	52.8	57.5	66.5	77.8	85.1	89.4	89.5
借家	37.9	56.9	50.7	46.6	41.9	32.9	21.7	14.5	10.2	9.9
公営の借家	4.7	10.1	8.1	6.3	4.9	2.8	1.0	0.3	0.2	0.2
公団・公社の借家	2.0	1.5	2.3	2.5	2.6	2.4	1.6	0.9	0.5	0.2
民営借家(木造)	12.3	22.6	18.2	15.4	13.0	9.1	5.0	2.9	2.4	2.4
民営借家(非木造)	15.0	21.8	19.0	18.2	16.9	13.2	8.5	5.7	4.5	5.2
給与住宅	3.9	0.9	3.0	4.1	4.6	5.5	5.6	4.7	2.7	1.9
同居世帯	0.4	0.2	0.3	0.4	0.4	0.5	0.4	0.4	0.3	0.3
住宅以外の建物に 居住する世帯	0.1	0.2	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.2	0.3

1) 世帯の年間収入階級「不詳」を含む。

2) 住宅の所有の関係「不詳」を含む。

公営の借家の割合は，200万円未満で最も高い

借家の所有関係別に家計を主に支える者（以下，この章では「家計主」という。）の年間収入階級別に普通世帯全体に占める居住割合をみると，公営借家の割合は年間収入「200万円未満」で10.1%と最も高く，収入が高くなるほど低下し，「1500～2000万円未満」及び「2000万円以上」で0.2%と最も低くなっている。公団・公社の借家の割合は「400～500万円未満」までは収入が高くなるほど上昇するが，「400～500万円未満」の2.6%をピークに，以降収入が高くなるほど居住割合は低下している。民営借家（木造）の割合は「200万円未満」の22.6%が最も高く，収入が高くなるほど居住割合は低下し，「1500～2000万円未満」及び「2000万円以上」が2.4%と最も低くなっている。民営借家（非木造）の割合も「200万円未満」の21.8%を最高に収入が高くなるほど低下しているが，「1500～2000万円未満」の4.5%を最低に，「2000万円以上」では5.2%とやや上昇している。給与住宅の割合は「700～1000万円未満」までは収入が高くなるほど上昇するが，「700～1000万円未満」の5.6%をピークに以降，収入が高くなるほど居住割合は低下している。

表4-3 世帯の年間収入階級，住宅の所有の関係(借家)別割合 - 全国 (平成10年)

(%)

世帯の年間収入階級	普通世帯 総数	借家					給与住宅
		総数	公営の借家	公団・公社 の借家	民営借家 (木造)	民営借家 (非木造)	
主世帯総数 1)	100.0	37.9	4.7	2.0	12.3	15.0	3.9
200万円未満	100.0	56.9	10.1	1.5	22.6	21.8	0.9
200～300万円	100.0	50.7	8.1	2.3	18.2	19.0	3.0
300～400	100.0	46.6	6.3	2.5	15.4	18.2	4.1
400～500	100.0	41.9	4.9	2.6	13.0	16.9	4.6
500～700	100.0	32.9	2.8	2.4	9.1	13.2	5.5
700～1000	100.0	21.7	1.0	1.6	5.0	8.5	5.6
1000～1500	100.0	14.5	0.3	0.9	2.9	5.7	4.7
1500～2000	100.0	10.2	0.2	0.5	2.4	4.5	2.7
2000万円以上	100.0	9.9	0.2	0.2	2.4	5.2	1.9

1) 世帯の年間収入階級「不詳」を含む。

30歳代において持ち家世帯率が急上昇

家計主の年齢階級別に持ち家世帯率をみると，「25歳未満」の世帯が2.7%と最も低く，「25～29歳」も12.6%と低いが，「30～34歳」では29.0%，「35～39歳」では48.6%と大きく上昇し，「40～44歳」の年齢階級では62.4%と全体の持ち家世帯率を上回っている。以降年齢階級が上がるとともに持ち家世帯率も上昇して，60歳以上の年齢階級で約8割となっている。特に，30歳代において持ち家世帯率が急上昇しており，この年齢層において持ち家の取得が盛んであることを示している。

図4-2 家計を主に支える者の年齢別持ち家世帯率 - 全国(平成10年)

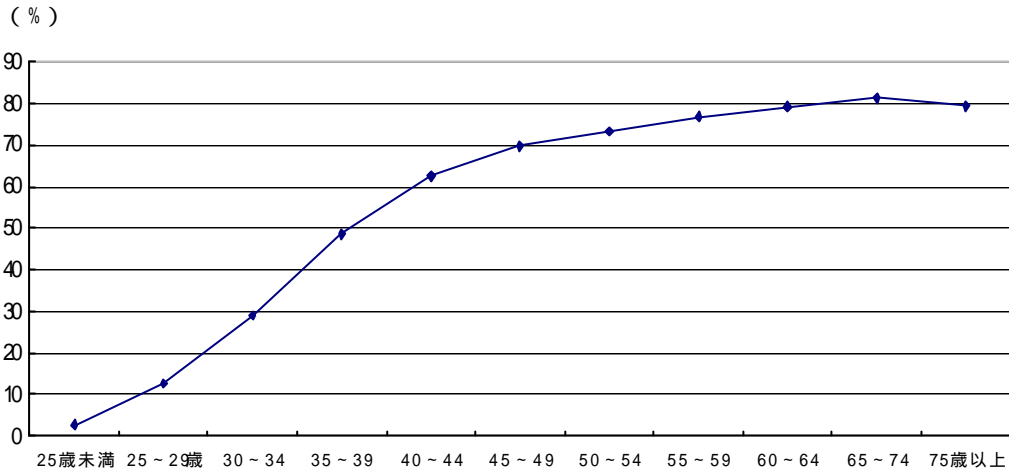


表4-4 家計を主に支える者の年齢,住宅の所有の関係別普通世帯数 - 全国(平成10年)

(1000世帯)

家計を主に支える者の年齢	総数 1)	主世帯		同居世帯・住宅以外の建物に居住する世帯	持ち家世帯率 (%)
		持ち家	借家		
普通世帯総数 2)	44,134	26,468	16,730	212	60.0
25歳未満	2,254	61	2,183	3	2.7
25～29歳	2,635	332	2,284	12	12.6
30～34歳	3,194	927	2,237	24	29.0
35～39歳	3,351	1,628	1,687	31	48.6
40～44歳	3,779	2,358	1,388	29	62.4
45～49歳	5,117	3,565	1,521	27	69.7
50～54歳	5,029	3,680	1,326	19	73.2
55～59歳	4,550	3,490	1,043	14	76.7
60～64歳	4,036	3,195	825	13	79.2
65～74歳	5,871	4,766	1,079	23	81.2
75歳以上	2,750	2,185	549	14	79.4

1) 住宅の所有の関係「不詳」を含む。

2) 家計を主に支える者の年齢「不詳」を含む。

ほとんどの年齢階級で持ち家世帯率が低下

家計主の年齢階級別に持ち家世帯率の推移をみると、年齢階級が高くなるにつれて持ち家世帯率も高くなるという傾向は変わらないものの、近年、ほとんどの年齢階級で持ち家世帯率が低下している。しかし、昭和63年～平成5年には「25～29歳」が4.9ポイント、「30～34歳」が6.7ポイント、「35～39歳」が4.7ポイントとこれらの年齢階級では比較的大きく低下していたが、平成5年～10年ではそれぞれ、0.4ポイント、2.6ポイント、3.3ポイントの低下と、その低下幅は小さくなった。

表4-5 家計を主に支える者の年齢別持ち家世帯率 - 全国 (昭和53年～平成10年)

(%)

家計を主に支える者の年齢	昭和53年	58年	63年	平成5年	10年
総数 1)	59.9	62.0	61.1	59.6	60.0
25歳未満	9.9	7.6	4.5	3.1	2.7
25～29歳	27.9	24.8	17.9	13.0	12.6
30～34歳	44.4	45.5	38.3	31.6	29.0
35～39歳	58.0	59.8	56.6	51.9	48.6
40～44歳	66.8	68.2	66.0	64.2	62.4
45～49歳	73.4	73.1	71.7	70.1	69.7
50～54歳	77.1	77.0	75.1	73.8	73.2
55～59歳	79.0	80.1	79.3	77.1	76.7
60～64歳	77.9	78.3	80.3	79.9	79.2
65～74歳	75.9 2)	76.1 2)	77.4	79.8	81.2
75歳以上	75.5	77.5	79.4

1) 家計を主に支える者の年齢「不詳」を含む。

2) 65歳以上

若年層では民間借家の割合が高い

借家の所有の関係を家計主の年齢階級別に普通世帯全体に占める居住割合で見ると、公営の借家の割合は「25歳未満」が2.2%で最も低くなっているが、「25～39歳」の各階級では5%台とやや高くなっており、「40～59歳」の各階級では4%台で主世帯全体の割合(4.7%)よりやや低い割合となっているものの、60歳以上の各階級の割合は再び上昇し、「60～64歳」で4.9%、「65～74歳」で5.3%、「75歳以上」では最も高い6.1%となっている。公団・公社の借家の割合は「25歳未満」が0.9%と最も低くなっているが、「25～64歳」の各階級ではそれぞれ2%台で

表4-6 家計を主に支える者の年齢、住宅の所有の関係(借家)別割合 - 全国 (平成10年)

(%)

家計を主に支える者の年齢	普通世帯総数	借家					給与住宅
		総数	公営の借家	公団・公社の借家	民間借家(木造)	民間借家(非木造)	
主世帯総数 1)	100.0	37.9	4.7	2.0	12.3	15.0	3.9
25歳未満	100.0	96.9	2.2	0.9	27.3	58.8	7.6
25～29歳	100.0	86.7	5.4	2.7	23.7	43.8	11.1
30～34歳	100.0	70.0	5.7	2.8	18.8	33.4	9.4
35～39歳	100.0	50.4	5.3	2.4	13.9	21.4	7.4
40～44歳	100.0	36.7	4.7	2.0	11.6	13.4	5.1
45～49歳	100.0	29.7	4.5	2.0	10.3	9.3	3.7
50～54歳	100.0	26.4	4.3	2.0	9.8	7.3	3.0
55～59歳	100.0	22.9	4.5	2.0	9.1	5.2	2.1
60～64歳	100.0	20.4	4.9	2.0	8.8	3.9	0.8
65～74歳	100.0	18.4	5.3	1.6	8.2	2.9	0.4
75歳以上	100.0	20.0	6.1	1.3	9.3	3.0	0.3

1) 家計を主に支える者の年齢「不詳」を含む。

あり、「65～74歳」で1.6%、「75歳以上」で1.3%とやや低い割合となっているものの、全体的には年齢による大きな差はみられない。民営借家（木造）と民営借家（非木造）はともに「25歳未満」での割合が最も高く、それぞれ27.3%、58.8%となっており、特に民営借家（非木造）では6割弱を占めている。この2つの区分では、いずれも年齢が高くなるほど割合はおおむね低下して「65～74歳」でそれぞれ8.2%、2.9%と最も低い割合となっているが、民営借家（木造）が緩やかに低下してるのに対し、民営借家（非木造）は大きな幅で低下している。給与住宅では「25～29歳」が11.1%と最も高い割合となっており、以降年齢が高くなるほど割合は低下し、60歳以上の各階級では1.0%以下となっている。以上のことから、借家全体の年齢階級別の割合の変化は民営借家の割合が大きなウエイトを占めていることがうかがえる。

夫婦と18歳未満及び65歳以上の者の世帯では9割を超える持ち家世帯率

世帯の型別に持ち家世帯率をみると、世帯人員が4人以上である「夫婦と18歳未満及び65歳以上の者」の世帯で94.9%と最も高くなっている。逆に最も低いのは「65歳未満の単身」の世帯で15.7%と普通世帯の平均の約4分の1の割合となっている。しかし、世帯人員が1人でも「65歳以上の単身」の世帯では65.2%と全体の平均を上回っている。また、世帯人員が2人である「夫婦のみ」の世帯では68.2%となっているが、世帯人員が3人以上である「夫婦と6歳未満の者」の世帯では31.4%と「夫婦のみ」の世帯と比べ半分以下の割合となっている。世帯人員が3人以

表4-7 世帯の型、世帯の種類、住宅の所有の関係別普通世帯数 - 全国(平成10年)

世帯の種類, 住宅の所有の関係	総数 1)	世帯の型								
		65歳未満の単身	65歳以上の単身	夫婦のみ	夫婦と6歳未満の者	夫婦と6～17歳の者	夫婦と18～24歳の者	夫婦と25歳以上の者	夫婦と18歳未満及び65歳以上の者	その他
実数 (1000世帯)										
総数	44,134	8,213	2,429	8,270	2,447	4,712	3,359	6,331	1,298	6,287
主世帯 2)	43,922	8,207	2,425	8,214	2,420	4,655	3,342	6,317	1,296	6,260
持ち家	26,468	1,290	1,584	5,641	769	2,929	2,626	5,606	1,232	4,592
借家	16,730	6,673	838	2,559	1,650	1,724	715	704	64	1,661
公営の借家	2,087	237	224	378	186	308	157	158	13	412
公団・公社の借家	864	164	51	186	85	110	76	77	4	102
民営借家(木造)	5,426	2,124	412	809	402	483	240	291	29	590
民営借家(非木造)	6,624	3,496	142	914	703	509	149	132	13	502
給与住宅	1,729	652	9	271	275	314	94	46	6	56
同居世帯	157	-	-	38	26	52	14	6	0	18
割合 (%)										
総数	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
主世帯 2)	99.5	99.9	99.8	99.3	98.9	98.8	99.5	99.8	99.8	99.6
持ち家	60.0	15.7	65.2	68.2	31.4	62.2	78.2	88.6	94.9	73.0
借家	37.9	81.2	34.5	30.9	67.4	36.6	21.3	11.1	4.9	26.4
公営の借家	4.7	2.9	9.2	4.6	7.6	6.5	4.7	2.5	1.0	6.5
公団・公社の借家	2.0	2.0	2.1	2.3	3.5	2.3	2.2	1.2	0.3	1.6
民営借家(木造)	12.3	25.9	17.0	9.8	16.4	10.2	7.2	4.6	2.2	9.4
民営借家(非木造)	15.0	42.6	5.8	11.1	28.7	10.8	4.4	2.1	1.0	8.0
給与住宅	3.9	7.9	0.4	3.3	11.2	6.7	2.8	0.7	0.5	0.9
同居世帯	0.4	-	-	0.5	1.1	1.1	0.4	0.1	0.0	0.3

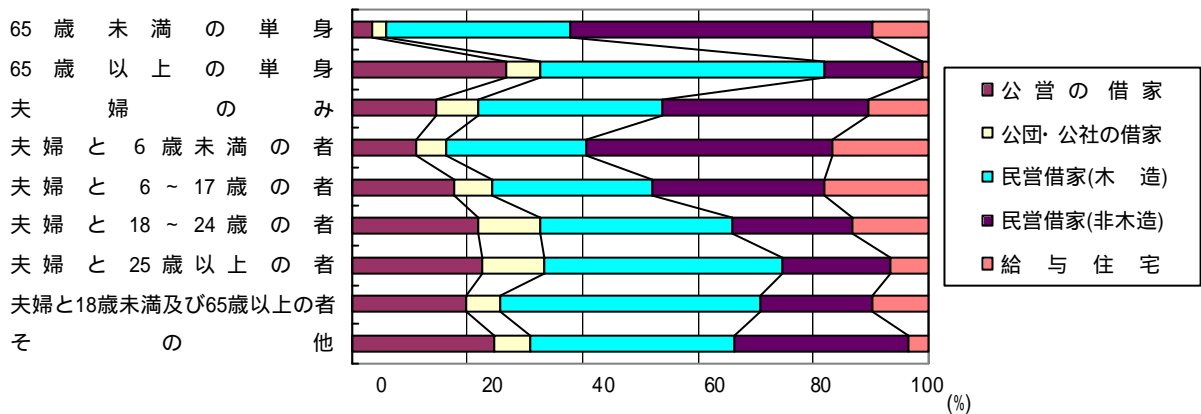
1) 世帯の型「不詳」を含む。
2) 住宅の所有の関係「不詳」を含む。

上の世帯では、「夫婦と6～17歳の者」の世帯で62.2%、「夫婦と18～24歳の者」の世帯で78.2%、「夫婦と25歳以上の者」の世帯で88.6%となっており、夫婦以外の者の年齢が高い世帯ほど持ち家世帯率も高くなっている。以上のことから、世帯人員よりも世帯員の年齢の方が持ち家世帯率と密接な関係があることがうかがえる。

65歳未満の単身の世帯で居住割合が高い民間借家（非木造）

世帯の型ごとに借家の居住割合をみると、公営の借家の割合は1人世帯である「65歳以上の単身」で26.7%と最も高く、逆に最も割合が低いのも同じ1人世帯の「65歳未満の単身」で3.5%となっている。公団・公社の借家の割合は3人以上世帯の「夫婦と25歳以上の者」で10.9%、「夫婦と18～24歳の者」で10.6%とこの二つの区分で10%を上回っており、夫婦と夫婦以外の者の

図4-3 世帯の型，借家の所有の関係別割合 - 全国(平成10年)



年齢が高い世帯で高い割合となっている。民間借家(木造)の割合は「65歳以上の単身」で49.2%、「夫婦と18歳未満及び65歳以上の者」で45.0%、「夫婦と25歳以上の者」で41.3%とこの三つの区分で40%を上回っており、比較的高い割合となっている。民間借家(非木造)の割合は、「65歳未満の単身」が52.4%、「夫婦と6歳未満の者」が42.6%とこの二つの区分で特に高い割合となっており、民間借家(木造)の割合が高かった「65歳以上の単身」、「夫婦と18歳未満及び65歳以上の者」、「夫婦と25歳以上の者」では、それぞれ、16.9%、19.7%、18.8%と民間借家(非木造)全体の割合である39.6%の半分以下の割合となっている。給与住宅の割合は、「夫婦と6～17歳の者」で18.2%、「夫婦と6歳未満の者」で16.7%と、他の区分の借家の割合に大きい特色のないこの二つの区分で比較的高い割合となっている。

持ち家世帯率の最高は富山県の80.4%、最低は東京都の41.3%

都道府県別に持ち家世帯率をみると、富山県が80.4%と最も高く、以下、秋田県(77.2%)、三重県(76.2%)、山形県(76.1%)、福井県(75.2%)と続き、全体の8割である38県で全国平均(60.0%)を上回っている。一方、持ち家世帯率が最も低いのは東京都の41.3%で、以下、大阪府(49.4%)、神奈川県(53.5%)、福岡県(53.8%)、沖縄県(55.1%)、北海道(55.2%)と続いており、おおむね大都市のある都道府県と沖縄県で低い割合となっている。

表4-8 持ち家世帯率と借家世帯率 - 都道府県 (平成10年)

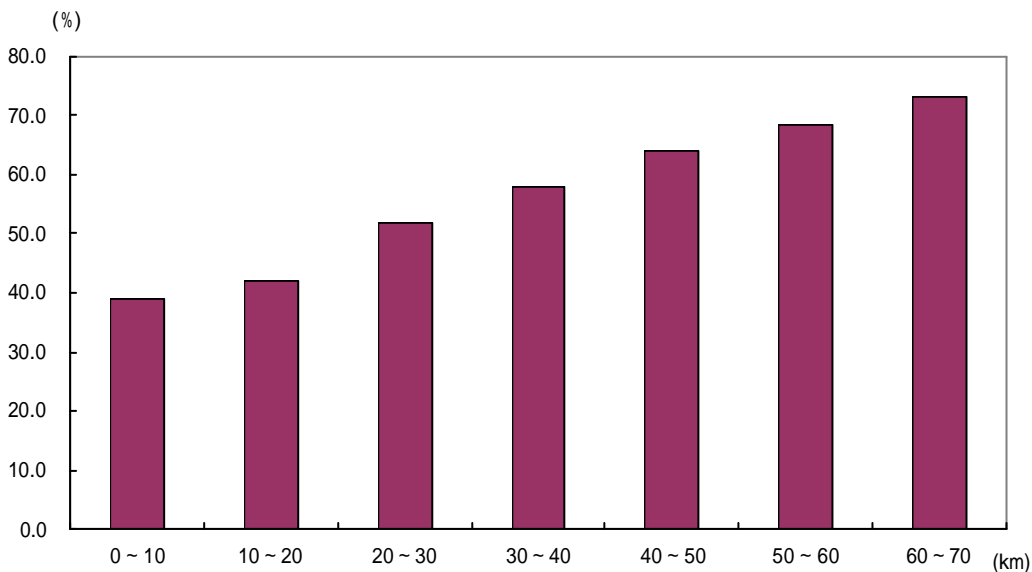
(%)

都道府県	持ち家世帯率	借家世帯率	都道府県	持ち家世帯率	借家世帯率	都道府県	持ち家世帯率	借家世帯率
全 国	60.0	37.9	富 山 県	80.4	19.2	島 根 県	71.6	28.0
北 海 道	55.2	42.3	石 川 県	67.8	30.7	岡 山 県	66.9	32.4
青 森 県	70.6	28.4	福 井 県	75.2	24.1	広 島 県	59.8	38.4
岩 手 県	70.5	28.7	山 梨 県	67.0	31.8	山 口 県	64.9	33.4
宮 城 県	60.2	38.2	長 野 県	70.9	27.6	徳 島 県	69.9	29.2
秋 田 県	77.2	21.6	岐 阜 県	73.3	25.6	香 川 県	68.7	29.5
山 形 県	76.1	22.9	静 岡 県	64.6	33.8	愛 媛 県	65.0	33.8
福 島 県	68.5	30.5	愛 知 県	57.7	39.8	高 知 県	67.2	30.8
茨 城 県	70.2	28.6	三 重 県	76.2	22.8	福 岡 県	53.8	43.5
栃 木 県	68.9	29.6	滋 賀 県	73.6	24.9	佐 賀 県	69.6	29.8
群 馬 県	70.1	28.9	京 都 府	59.1	38.5	長 崎 県	65.3	33.0
埼 玉 県	62.8	34.1	大 阪 府	49.4	48.2	熊 本 県	65.8	33.1
千 葉 県	61.9	35.5	兵 庫 県	60.7	37.4	大 分 県	64.0	34.7
東 京 都	41.3	55.2	奈 良 県	70.8	27.7	宮 崎 県	68.0	31.0
神 奈 川 県	53.5	43.6	和 歌 山 県	71.9	26.5	鹿 児 島 県	67.5	32.0
新 潟 県	74.9	23.8	鳥 取 県	72.0	26.8	沖 縄 県	55.1	43.4

持ち家世帯率は都心に近づくほど低い

持ち家世帯率を距離帯別にみると、東京70km圏では、「60～70km帯」が73.1%で最も高く、次いで、「50～60km帯」68.3%、「40～50km帯」63.9%、「30～40km帯」57.9%、「20～30km帯」51.9%、「10～20km帯」42.1%、「0～10km帯」39.1%と中心に近づくほど持ち家世帯率は低くなっており、40km圏内の各距離帯で全国平均を下回っている。

図4-4 持ち家世帯率 - 東京70km圏 (平成10年)



4 - 2 持ち家の建て替え・購入・新築等の状況

持ち家の取得は「新築（建て替えを除く）」が38.5%

持ち家2647万戸のうち、平成6年以降の4年9か月間に建築された持ち家は356万戸で、持ち家全体の13.5%を占めている。この調査期日前4年9か月間に建築された持ち家の建て替え・購入・新築の状況（以下、「取得方法」という。）をみると、「新築（建て替えを除く）」が137万戸で最も多く、平成6年以降に建築された持ち家全体の38.5%を占めており、次いで、「新築の住宅を購入」が108万戸で30.4%、「建て替え」が100万戸で28.1%と、これら三つの取得方法が主となっている。このほかでは、「中古住宅を購入」が7万戸で1.8%、「相続・贈与」が2万戸で0.6%となっている。このうち「新築の住宅を購入」の内訳をみると、「民間」からの購入が104万戸で平成6年以降に建築された持ち家全体の29.2%、「公団・公社など」からの購入が4万戸で1.2%となっており、「民間」からの購入が「新築の住宅を購入」のほとんどを占めている。

表4-9 住宅の種類,取得方法別平成6年以降に建築された持ち家数 - 全国(平成10年)

住宅の種類	持ち家 総数	総数	新築の住宅を購入			中古住宅 を購入	新築 (建て替え を除く)	建て替え	相続・ 贈与	その他
			総数	公団・ 公社など	民間					
実数(1000戸)										
持ち家総数	26,468	3,561	1,082	44	1,039	65	1,372	1,001	23	17
専用住宅	24,677	3,425	1,076	43	1,033	61	1,318	933	21	16
農林漁業 併用住宅	124	5	-	-	-	0	1	4	0	0
店舗その他の 併用住宅	2,054	131	6	0	6	4	54	64	2	2
割合(%)										
持ち家総数	-	100.0	30.4	1.2	29.2	1.8	38.5	28.1	0.6	0.5
専用住宅	-	100.0	31.4	1.3	30.2	1.8	38.5	27.2	0.6	0.5
農林漁業 併用住宅	-	100.0	-	-	-	0.0	20.8	72.9	4.2	2.1
店舗その他の 併用住宅	-	100.0	4.5	0.1	4.5	3.1	40.9	49.0	1.4	1.1

表4-10 家計を主に支える者の男女,住宅の取得方法別平成6年以降に建築された持ち家数及び割合 - 全国(平成10年)

取得方法	実数(1000世帯)			割合(%)		
	総数	男性	女性	総数	男性	女性
総数 ¹⁾	3,561	3,253	308	100.0	91.4	8.6
新築の住宅を購入	1,082	977	105	100.0	90.3	9.7
公団・公社など	44	39	5	100.0	89.0	11.0
民間	1,039	939	100	100.0	90.3	9.7
中古住宅を購入	65	56	9	100.0	86.5	13.5
新築(建て替えを除く)	1,372	1,273	99	100.0	92.8	7.2
建て替え	1,001	913	88	100.0	91.2	8.8
相続・贈与	23	19	4	100.0	83.5	16.5
(別掲)						
普通世帯総数	44,134	35,980	8,154	100.0	81.5	18.5

1) 住宅の取得方法「その他」を含む。

また、平成6年以降建築された持ち家を、家計主の男女別にみると、男性の割合は91.4%、女性の割合は8.6%となっており、普通世帯全体の家計主の男女別割合である男性81.5%、女性18.5%と比べ、男性が約10ポイント上回っている。

「新築の住宅を購入」の割合(30.4%)は昭和48年以降最高

昭和48年調査以降の各回調査の調査期日前4年9か月間に建築された持ち家数をみると、昭和48年が393万戸、53年が400万戸と一旦増加したが、その後、58年が367万戸、63年が301万戸と減少した。しかし、近年は、前回の平成5年が312万戸、10年が356万戸と再び増加に転じている。これを持ち家全体に占める割合で見ると、昭和48年の23.1%から、53年20.6%、58年17.0%、63年13.1%、平成5年12.8%と低下したが、平成10年は13.5%と若干上昇した。

表4-11 調査期日前4年9か月間に建築された持ち家数
- 全国(昭和48年~平成10年)

年次	持ち家総数	調査期日前4年9か月間	
		調査期日前4年9か月間に建築された持ち家数	持ち家全体に占める割合(%)
昭和48年	17,007	3,926	23.1
53年	19,428	4,001	20.6
58年	21,650	3,671	17.0
63年	22,948	3,014	13.1
平成5年	24,376	3,121	12.8
10年	26,468	3,561	13.5

取得方法別割合の推移をみると、「新築の住宅を購入」の割合は、これまでは昭和58年の29.1%が最も高い割合であったが、平成10年ではそれより1.3ポイント高い30.4%となり昭和48年以降最高の割合となった。一方「中古住宅を購入」、「新築(建て替えを除く)」及び「相続・贈与・その他」の割合は昭和63年を過ぎてから低下しており、平成10年はそれぞれ1.8%、38.5%、1.1%となり、昭和48年以降最低の割合となっている。「建て替え」の割合については昭和48年以降20%台後半から30%台前半で推移しており、平成10年も28.1%であったが、平成5年の33.0%と比べると4.9ポイント低下した。

表4-12 調査期日前4年9か月間に建築された持ち家の取得方法別割合 - 全国(昭和48年~平成10年)

年次	総数	新築の住宅を購入	中古住宅を購入	新築(建て替えを除く)	建て替え	相続・贈与・その他
昭和48年	100.0	19.9	-	43.3	33.6	-
53年	100.0	24.8	2.7	42.6	28.0	1.8
58年	100.0	29.1	2.9	40.6	25.4	2.1
63年	100.0	24.5	3.0	41.7	28.5	2.3
平成5年	100.0	23.3	2.5	39.7	33.0	1.5
10年	100.0	30.4	1.8	38.5	28.1	1.1

中古住宅への入居は一戸建・長屋建で横ばい，共同住宅等でやや上昇

中古住宅については，建築時期を調査期日前4年9か月間に限定すると極めて少ない割合となることから，ここでは建築時期ではなく，調査期日前4年9か月間の入居時期でみることにする。

調査期日前4年9か月間に家計主が持ち家の中古住宅に入居した世帯は，74万世帯で，調査期日前4年9か月間に持ち家に入居した世帯に占める割合は21.0%となっている。これを調査期日前4年9か月間に建築された新築住宅を購入した世帯と比べると，新築住宅を購入した世帯は108万世帯であるので，持ち家の中古住宅に入居した世帯は，新築住宅を購入した世帯の68%となっている。

調査期日前4年9か月間に持ち家の中古住宅に入居した世帯数の推移をみると昭和58年，63年と70万世帯前後であったが，平成5年には62万世帯に減少し，今回は74万世帯となり，前回に比べ12万世帯（18.6%）増加した。しかし，調査期日前4年9か月間に新築住宅を購入した世帯との比でみると，昭和63年の0.94をピークに平成5年が0.86，平成10年が0.68と低下している。

次に，調査期日前4年9か月間に家計主が持ち家の中古住宅に入居した世帯を住宅の建て方別に昭和53年からの推移でみると，調査期日前4年9か月間に持ち家に入居した世帯に占める一戸建・長屋建の割合は昭和53年の12.3%から63年の15.9%までは上昇したが，平成5年には13.2%と低下し，10年も12.7%とやや低下した。同じく共同住宅・その他の割合は昭和53年では1.8%と低かったが，以降徐々に上昇し，平成10年では8.2%となり，昭和53年に比べると5倍弱の割合となっている。このことより，近年における中古住宅への入居については，一戸建・長屋建では概ね横ばい，共同住宅等ではやや上昇傾向にあるといえる。

表4-13 調査期日前4年9か月間に持ち家の中古住宅に入居した世帯と新築住宅を購入した世帯の世帯数及び割合 - 全国 (昭和53年～平成10年)

年次	実数(1000世帯)		割合(%)	
	中古住宅へ入居	新築住宅を購入	中古住宅へ入居	新築住宅を購入
昭和53年	541	992	14.0	24.8
58年	714	1067	18.7	29.1
63年	692	738	21.6	24.5
平成5年	624	728	20.7	23.3
10年	740	1082	21.0	30.4

注) 「中古住宅へ入居」の割合は調査前4年9か月間に持ち家に入居した世帯に占める割合。「新築住宅を購入」の割合は調査前4年9か月間に建築された持ち家に占める割合。

表4-14 調査期日前4年9か月間に持ち家の中古住宅に入居した世帯の住宅の建て方別世帯数及び割合 - 全国 (昭和53年～平成10年)

年次	実数(1000世帯)			調査期日前4年9か月間に持ち家に入居した世帯に占める割合(%)		
	総数	一戸建・長屋建	共同住宅・その他	総数	一戸建・長屋建	共同住宅・その他
昭和53年	541	473	68	14.0	12.3	1.8
58年	714	563	151	18.7	14.8	4.0
63年	692	510	182	21.6	15.9	5.7
平成5年	624	398	226	20.7	13.2	7.5
10年	740	450	290	21.0	12.7	8.2

「新築の住宅を購入」による持ち家は「建て替え」の半分程度の広さ

平成6年以降に建築された持ち家について住宅の延べ面積別割合をみると、「50㎡未満」が1.6%、「50～69㎡」が11.2%、「70～99㎡」が26.0%、「100～149㎡」が36.0%、「150㎡以上」が25.2%となっており、100㎡以上の住宅が約6割を占めている。しかし、1住宅当たり延べ面積は124㎡で、平成5年調査における131㎡より6㎡狭くなった。

これを取得方法別にみると、「建て替え」が154㎡で最も広く、次いで、「相続・贈与」が151㎡、「新築（建て替えを除く）」が135㎡、「中古住宅を購入」が101㎡、「新築の住宅を購入」が85㎡となっており、「新築の住宅を購入」は「建て替え」の半分程度の広さとなっている。なお、「新築の住宅を購入」の内訳では「公団・公社など」が96㎡、「民間」が84㎡となっている。

図4-5 住宅の取得方法別調査期日前4年9か月間に建築された持ち家の1住宅当たり延べ面積 - 全国(平成5年, 10年)

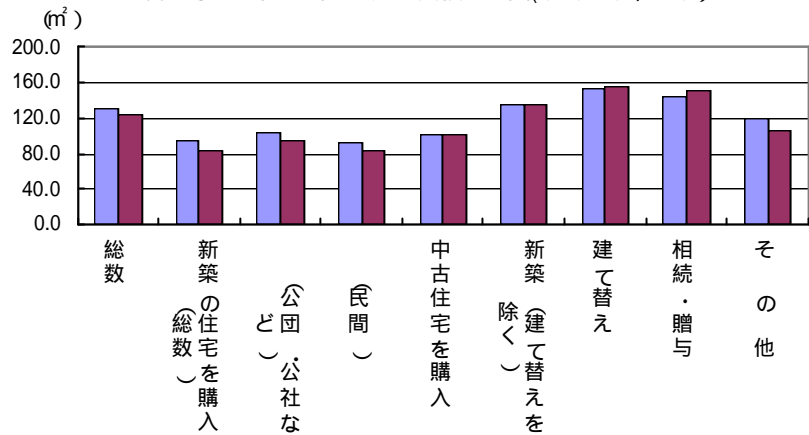


表4-15 平成6年以降に建築された持ち家の延べ面積,住宅の取得方法別世帯数及び割合 - 全国 (平成10年)

延べ面積	総数	新築の住宅を購入	中古住宅を購入	新築 (建て替えを除く)	建て替え	相続・贈与	その他
実数 (1000世帯)							
総数	3,561	1,082	65	1,372	1,001	23	17
50㎡未満	58	17	4	16	19	1	2
50～69㎡	399	296	13	42	43	2	3
70～99	927	531	22	236	129	4	5
100～149	1,280	221	19	694	336	6	4
150㎡以上	897	18	8	384	475	9	3
1住宅当たり延べ面積 (m²)	124.36	84.53	101.17	134.69	154.49	150.50	105.34
割合 (%)							
総数	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
50㎡未満	1.6	1.5	5.8	1.1	1.8	4.3	12.6
50～69㎡	11.2	27.3	19.9	3.1	4.3	9.1	18.4
70～99	26.0	49.1	33.7	17.2	12.8	18.3	28.7
100～149	36.0	20.4	29.1	50.6	33.6	27.8	21.8
150㎡以上	25.2	1.6	11.5	28.0	47.5	40.0	17.8

年間収入「300～400万円未満」の階級で約5割の「新築（建て替えを除く）」

雇用者世帯について世帯の年間収入階級別に平成6年以降に建築された持ち家の取得方法別の割合をみると、「新築の住宅を購入」の割合は、「200万円未満」の17.8%を最低に収入が上がるにつれて上昇し、「500～700万円未満」で38.3%と最も高くなっており、以降「2000万円以上」の23.6%まで徐々に低下している。「新築（建て替えを除く）」の割合は、「300～400万円未満」で48.6%と最も高くなっており、年間収入階級が高くなるほど割合はおおむね低下しているものの、すべての階級において30%以上の割合であることから各年間収入階級における割合のばらつきは比較的少ない。これに対し、「建て替え」の割合は、「400～500万円未満」の18.8%を最低に年間収入階級が高くなるにつれ割合は上昇しており、「1500～2000万円未満」で38.7%と最も高く、「400～500万円未満」における割合の2倍以上の割合となっている。

なお、「中古住宅を購入」、「相続・贈与」及び「その他」については、いずれの取得方法の割合も「200万円未満」において最も高く、それぞれ4.0%、2.3%、1.7%となっている。

表4-16 家計を主に支える者が雇用者の世帯の年間収入階級、住宅の取得方法別世帯数及び割合（平成6年以降に建築された持ち家）- 全国（平成10年）

雇用者世帯の 年間収入階級	総 数	新築の住宅を購入			中古住宅 を 購 入	新 築 (建て替え を除く)	建 て 替 え	相 続 ・ 贈 与	そ の 他
		総 数	公 団 ・ 公 社 な	民 間					
実 数 (1000世帯)									
雇用者世帯総数 ¹⁾	2,630	912	36	876	42	1,028	625	13	10
200万円未満	30	5	0	5	1	13	9	1	1
200～300万円	78	16	1	15	3	37	20	1	1
300～400	184	48	1	47	5	89	39	1	1
400～500	330	113	3	110	6	145	62	2	2
500～700	745	285	9	277	11	302	141	3	3
700～1000	774	287	12	275	11	279	193	3	2
1000～1500	386	129	7	122	5	128	122	1	1
1500～2000	77	21	1	20	1	25	30	0	0
2000万円以上	27	6	0	6	0	9	10	0	0
割 合 (%)									
雇用者世帯総数 ¹⁾	100.0	34.7	1.3	33.3	1.6	39.1	23.8	0.5	0.4
200万円未満	100.0	17.8	0.7	17.1	4.0	43.6	30.5	2.3	1.7
200～300万円	100.0	20.5	0.8	19.7	3.2	47.9	25.8	1.4	1.0
300～400	100.0	26.1	0.8	25.4	2.6	48.6	21.1	0.8	0.8
400～500	100.0	34.3	1.0	33.3	1.8	43.9	18.8	0.6	0.5
500～700	100.0	38.3	1.2	37.1	1.4	40.6	18.9	0.4	0.4
700～1000	100.0	37.1	1.6	35.5	1.4	36.1	24.9	0.4	0.2
1000～1500	100.0	33.4	1.9	31.5	1.2	33.2	31.6	0.4	0.2
1500～2000	100.0	27.1	1.6	25.5	1.3	32.3	38.7	0.5	0.3
2000万円以上	100.0	23.6	1.1	22.5	1.5	35.2	38.6	0.4	0.4

1) 世帯の年間収入階級「不詳」を含む。

「建て替え」の割合は高齢者が高い

家計主の年齢階級別に平成6年以降に建築された持ち家の取得方法別の割合をみると、「新築の住宅を購入」の割合は、若い年齢層の20歳代及び30歳代で40%台と高くなっており、以降年齢階級が高くなるにつれ割合は低下している。「新築（建て替えを除く）」についても「新築の住宅を購入」と同様に20歳代から40歳代前半の比較的若い年齢層で、40%以上の高い割合となっており、以降、年齢階級が高くなるにつれ割合も低下している。逆に「建て替え」の割合は「75歳以上」で57.5%と最も高く、年齢階級が低くなるにつれ割合も低下する傾向にある。

表4-17 家計を主に支える者の年齢、住宅の取得方法別世帯数及び割合（平成6年以降に建築された持ち家）- 全国（平成10年）

家計を主に支える者の年齢	総数 1)	新築の住宅を購入			中古住宅 を購入	新築 (建て替え を除く)	建て替え	相続・贈与
		総数	公団・ 公社など	民間				
実数 (1000世帯)								
総数 2)	3,561	1,082	44	1,039	65	1,372	1,001	23
25歳未満	16	6	0	6	1	7	2	0
25～29歳	156	72	2	70	4	66	12	1
30～34	440	206	5	202	7	185	39	2
35～39	570	235	8	227	8	250	73	2
40～44	527	180	7	173	8	231	104	2
45～49	504	142	7	135	9	200	148	3
50～54	397	98	5	93	8	139	148	3
55～59	328	61	4	57	7	106	150	3
60～64	252	34	2	31	5	79	132	2
65～74	254	29	2	26	5	75	140	3
75歳以上	83	7	1	6	2	25	48	1
割合 (%)								
総数 2)	100.0	30.4	1.2	29.2	1.8	38.5	28.1	0.6
25歳未満	100.0	40.0	1.3	38.8	5.0	41.3	9.4	1.9
25～29歳	100.0	45.9	1.2	44.7	2.6	42.5	7.7	0.5
30～34	100.0	46.9	1.1	45.8	1.5	42.0	8.8	0.4
35～39	100.0	41.3	1.4	39.9	1.4	43.9	12.8	0.3
40～44	100.0	34.1	1.3	32.8	1.5	43.8	19.7	0.5
45～49	100.0	28.1	1.3	26.8	1.7	39.8	29.4	0.6
50～54	100.0	24.6	1.3	23.3	2.1	34.9	37.2	0.8
55～59	100.0	18.7	1.3	17.4	2.1	32.2	45.7	0.8
60～64	100.0	13.3	0.9	12.4	1.9	31.2	52.2	1.0
65～74	100.0	11.2	0.9	10.3	2.0	29.5	55.3	1.2
75歳以上	100.0	8.3	0.6	7.7	2.2	29.8	57.5	1.2

1) 住宅の取得方法「その他」を含む。

2) 家計を主に支える者の年齢「不詳」を含む。

大都市のある都府県及びその周辺県で「新築の住宅を購入」の割合が高い

表4-18 平成6年以降に建築された持ち家の割合及びその取得方法別割合 - 都道府県(平成10年)

都道府県	平成6年以降に建築された持ち家の割合	取得方法別割合(%)						
		総数	新築の住宅を購入	中古住宅を購入	新築(建て替えを除く)	建て替え	相続・贈与	その他
全国	13.5	100.0	30.4	1.8	38.5	28.1	0.6	0.5
北海道	14.5	100.0	24.3	2.1	53.1	20.0	0.2	0.2
青森県	12.7	100.0	3.3	1.7	58.3	35.6	0.7	0.2
岩手県	10.6	100.0	4.2	0.9	56.4	37.4	1.2	0.3
宮城県	13.1	100.0	29.1	1.3	36.4	32.4	0.5	0.3
秋田県	9.8	100.0	4.2	1.4	47.7	44.9	1.1	0.4
山形県	10.8	100.0	7.6	1.0	42.9	47.5	0.7	0.3
福島県	12.3	100.0	8.0	0.9	58.9	30.8	0.9	0.4
茨城県	13.7	100.0	16.3	1.1	50.3	31.3	0.4	0.4
栃木県	13.1	100.0	6.5	0.7	55.0	36.8	0.5	0.4
群馬県	13.8	100.0	10.3	1.4	58.1	29.1	0.8	0.3
埼玉県	16.2	100.0	42.6	1.7	27.3	27.7	0.3	0.4
千葉県	15.2	100.0	41.3	2.0	31.3	24.6	0.5	0.3
東京都	15.0	100.0	49.3	2.1	19.0	28.0	0.6	0.9
神奈川県	16.2	100.0	48.0	1.6	25.3	24.2	0.3	0.5
新潟県	11.4	100.0	12.3	1.1	46.5	39.0	0.8	0.3
富山県	10.6	100.0	11.5	1.4	50.3	36.1	0.7	0.3
石川県	11.4	100.0	10.2	2.6	54.8	31.0	0.7	0.7
福井県	9.6	100.0	3.4	1.1	53.7	40.7	0.6	0.6
山梨県	13.0	100.0	10.0	0.8	55.0	33.1	0.8	0.4
長野県	11.8	100.0	7.0	1.2	52.2	38.0	1.0	0.7
岐阜県	11.2	100.0	17.2	1.1	42.4	37.9	0.9	0.4
静岡県	13.2	100.0	10.9	0.9	48.5	38.5	0.6	0.6
愛知県	14.9	100.0	38.7	1.1	33.0	26.4	0.4	0.3
三重県	12.1	100.0	18.4	1.1	51.3	28.1	0.7	0.4
滋賀県	15.2	100.0	25.8	1.8	43.9	27.8	0.7	0.2
京都府	12.7	100.0	41.7	3.5	27.2	25.8	1.2	0.6
大阪府	14.3	100.0	54.6	3.1	21.3	19.9	0.5	0.5
兵庫県	17.2	100.0	36.2	2.5	27.6	32.3	0.7	0.7
奈良県	12.6	100.0	45.9	2.2	28.8	22.2	0.5	0.5
和歌山県	10.8	100.0	17.0	2.1	56.2	23.3	1.1	0.4
鳥取県	8.9	100.0	1.6	0.8	62.6	33.3	0.8	0.0
島根県	8.1	100.0	10.5	2.1	50.3	33.6	2.8	0.7
岡山県	11.9	100.0	14.0	1.7	56.5	26.3	1.0	0.4
広島県	12.7	100.0	39.3	1.9	37.5	19.9	0.8	0.6
山口県	9.4	100.0	8.2	2.1	61.9	25.8	1.8	0.6
徳島県	12.1	100.0	17.6	1.7	51.1	28.3	0.9	0.4
香川県	10.6	100.0	17.4	1.2	46.6	33.2	1.2	0.4
愛媛県	9.9	100.0	9.1	1.4	57.5	30.2	0.9	0.6
高知県	9.4	100.0	9.9	3.1	51.3	33.0	2.1	0.5
福岡県	13.1	100.0	37.4	2.2	37.4	21.9	0.6	0.5
佐賀県	10.9	100.0	6.7	2.4	48.6	40.4	1.4	0.0
長崎県	10.6	100.0	11.9	2.5	55.0	28.3	1.7	0.6
熊本県	12.2	100.0	16.6	1.8	51.6	28.3	1.2	0.6
大分県	11.2	100.0	19.0	1.0	50.8	27.7	0.6	0.6
宮崎県	11.0	100.0	8.8	1.9	58.5	29.9	0.9	0.3
鹿児島県	10.9	100.0	5.1	1.2	68.4	24.1	0.6	0.6
沖縄県	12.4	100.0	19.7	3.5	56.3	18.7	0.4	0.7

都道府県別に平成6年以降に建築された持ち家の持ち家全体に占める割合をみると、兵庫県の17.2%が最も高く、以下、埼玉県及び神奈川県(16.2%)、千葉県及び滋賀県(15.2%)、東京都(15.0%)、愛知県(14.9%)、北海道(14.5%)、大阪府(14.3%)と続き、11都道府県で全国平均(13.5%)を上回っており、おおむね大都市のある都道府県で高くなっている。これに対して、この割合が最も低いのは島根県の8.1%で、以下、鳥取県(8.9%)、山口県及び高知県(9.4%)、福井県(9.6%)となっている。

これらの持ち家の取得方法別の割合をみると、「新築(建て替えを除く)」は、鹿児島県(68.4%)、鳥取県(62.6%)、山口県(61.9%)が60%を超える高い割合となっており、以下、福島県(58.9%)、宮崎県(58.5%)、青森県(58.3%)、群馬県(58.1%)、愛媛県(57.5%)、岡山県(56.5%)と続き、35道県で全国平均(38.5%)を上回っている。「建て替え」は、山形県の47.5%が最も高く、以下、秋田県(44.9%)、福井県(40.7%)、佐賀県(40.4%)と続き、28県で全国平均(28.1%)を上回っている。また、「新築の住宅を購入」は、大阪府の54.6%が最も高く、以下、東京都(49.3%)、神奈川県(48.0%)、奈良県(45.9%)など大都市のある都府県とその周辺県の11都府県で全国平均(30.4%)を上回っている。

3大都市圏では「新築の住宅を購入」の割合が高い

3大都市圏別に平成6年以降に建築された持ち家の持ち家全体に占める割合をみると、京浜葉大都市圏が15.6%、中京大都市圏が14.1%、京阪神大都市圏が15.1%となっており、3大都市圏いずれも全国平均の13.5%を上回っている。

これらの持ち家を取得方法別の割合でみると、京浜葉大都市圏、京阪神大都市圏では「新築の住宅を購入」の割合が最も高く、それぞれ45.3%、45.2%となっているが、中京大都市圏では

表4-19 平成6年以降に建築された持ち家の取得方法別持ち家数及び割合 - 3大都市圏(平成10年)

3大都市圏	総数	新築の住宅を購入	中古住宅を購入	新築(建て替えを除く)	建て替え	相続・贈与	その他	平成6年以降に建築された持ち家の割合
実数(1000戸)								
全 国	3,561	1,082	65	1,372	1,001	23	17	-
3大都市圏	1,867	819	38	505	485	9	10	-
京浜葉大都市圏	1,034	468	19	264	272	5	6	-
中京大都市圏	254	89	3	89	71	1	1	-
京阪神大都市圏	580	262	16	152	143	3	3	-
3大都市圏以外	1,694	263	27	867	516	14	8	-
割合(%)								
全 国	100.0	30.4	1.8	38.5	28.1	0.6	0.5	13.5
3大都市圏	100.0	43.9	2.1	27.0	26.0	0.5	0.5	15.2
京浜葉大都市圏	100.0	45.3	1.9	25.5	26.3	0.4	0.6	15.6
中京大都市圏	100.0	35.0	1.1	35.1	27.9	0.5	0.4	14.1
京阪神大都市圏	100.0	45.2	2.8	26.2	24.6	0.6	0.6	15.1
3大都市圏以外	100.0	15.5	1.6	51.2	30.4	0.8	0.4	11.9

35.0%で、割合が最も高い「新築（建て替えを除く）」（35.1%）と大差はないものの、他の2つの大都市圏より10ポイント以上低い割合となっている。これを3大都市圏以外の地域と比べると、いずれの3大都市圏においても「新築の住宅を購入」の割合は大きく上回り、逆に「新築（建て替えを除く）」の割合は大きく下回っている。なお、「建て替え」については、いずれの3大都市圏とも3大都市圏以外の地域よりやや低い割合となっている。

4 - 3 持ち家の増改築

平成6年以降に増改築した持ち家は297万戸、持ち家全体の11.2%

持ち家2647万戸のうち、平成6年以降の4年9か月間に増改築した持ち家は297万戸で、持ち家全体の11.2%を占めている。平成5年調査（昭和64年・平成元年以降の4年9

表4-20 調査期日前4年9か月間の増改築の有無別持ち家数 - 全国（昭和58年～平成10年）

年次	持ち家数（1000戸）			増改築しない	持ち家全体に占める増改築した持ち家の割合（%）
	総数	増改築した	居住室の畳数が増加		
昭和58年	21,650	3,527	1,983	18,123	16.3
63年	22,948	3,191	1,653	19,758	13.9
平成5年	24,376	2,755	1,359	21,622	11.3
10年	26,468	2,975	853	23,493	11.2

か月間に増改築）では275万戸であったから、22万戸、8.0%の増加となっている。また、増改築により居住室の畳数が増加した持ち家は85万戸で、持ち家全体の3.2%を占めている。これを平成5年の136万戸と比べると51万戸、37.3%の減少となっている。

増改築した持ち家の57.5%は居住室を増改築

平成6年以降に増改築した持ち家について増改築の場所をみると、居住室を増改築した持ち家は171万戸で、増改築した持ち家全体の57.5%を占めている。これ以外では台所が102万戸で34.1%、便所が137万戸で46.1%、浴室が127万戸で42.7%、その他の場所が57万戸で19.3%となっている。これを平成5年調査（昭和64年・平成元年以降の4年9か月間に増改築）と比較すると、台所が3.8ポイント増、便所が12.0ポイント増、浴室が8.9ポイント増、その他の場所が2.2ポイント増となっており、居住室（3.0ポイント減）以外は増大している。

表4-21 増改築した場所別調査期日前4年9か月間に増改築した持ち家数 - 全国(平成5年,10年)

年次	総数 1)	居室	台所	便所	浴室	その他の場所
実数(1000戸)						
平成5年	2,755	1,668	837	938	931	472
10年	2,975	1,711	1,016	1,371	1,270	573
割合(%)						
平成5年	100.0	60.5	30.4	34.1	33.8	17.1
10年	100.0	57.5	34.1	46.1	42.7	19.3

1) 複数回答があるため、内訳の合計は総数に一致しない。

増改築した持ち家の割合は50歳後半から70歳前半で特に高い

家計主の年齢階級別に平成6年以降に増改築した持ち家の割合をみると、「60～64歳」が13.5%と最も高く、以下「65～74歳」が12.9%、「55～59歳」が12.5%と、55歳以上で全国平均(11.2%)を上回っている。

増改築した持ち家について増改築した場所別にみると、居室

表4-22 家計を主に支える者の年齢、調査期日前4年9か月間の増改築の有無別持ち家数 - 全国(平成10年)

家計を主に支える者の年齢	持ち家数(1000戸)				持ち家全体に占める増改築した持ち家の割合(%)
	総数	増改築した	居室の畳数が増加	増改築しない	
平成10年					
総数 1)	26,468	2,975	853	23,493	11.2
25歳未満	61	5	1	56	7.8
25～29歳	332	25	5	307	7.6
30～34歳	927	66	17	862	7.1
35～39歳	1,628	131	44	1,497	8.1
40～44歳	2,358	234	89	2,124	9.9
45～49歳	3,565	376	133	3,189	10.5
50～54歳	3,680	394	121	3,286	10.7
55～59歳	3,490	437	123	3,053	12.5
60～64歳	3,195	433	115	2,763	13.5
65～74歳	4,766	615	151	4,151	12.9
75歳以上	2,185	258	54	1,927	11.8
平成5年					
総数	24,376	2,755	1,359	21,622	11.3

1) 家計を主に支える者の年齢「不詳」を含む。

割合は「25～29歳」及び「30～34歳」の67.1%が最も高く、年齢が上がるにつれてその割合は低下し、「75歳以上」で47.5%と最も低くなっている。一方、台所、便所及び浴室の住宅の設備に係る増改築の割合は、いずれの年齢階級でもおおむね30～40%台となっているが、特に、「65～74歳」及び「75歳以上」で便所の増改築が50%を超えているのが目立っている。

表4-23 家計を主に支える者の年齢，増改築した場所別平成6年以降に増改築した持ち家数 - 全国 (平成10年)

家計を主に支える者の年齢	総数 1)	居室	台所	便所	浴室	その他の場所
実数 (1000戸)						
総数 2)	2,975	1,711	1,016	1,371	1,270	573
25歳未満	5	3	2	2	2	1
25～29歳	25	17	11	11	11	6
30～34歳	66	44	28	28	28	15
35～39歳	131	88	47	56	49	28
40～44歳	234	154	71	93	79	46
45～49歳	376	238	115	155	141	71
50～54歳	394	237	133	171	166	77
55～59歳	437	250	161	202	195	87
60～64歳	433	239	162	209	200	85
65～74歳	615	318	207	309	278	109
75歳以上	258	122	78	133	120	48
割合 (%)						
総数 2)	100.0	57.5	34.1	46.1	42.7	19.3
25歳未満	100.0	61.7	40.4	46.8	46.8	23.4
25～29歳	100.0	67.1	44.4	44.8	44.8	21.8
30～34歳	100.0	67.1	42.8	43.1	42.5	22.7
35～39歳	100.0	66.9	35.5	42.7	37.4	21.5
40～44歳	100.0	65.9	30.3	39.8	33.8	19.7
45～49歳	100.0	63.4	30.5	41.2	37.5	19.0
50～54歳	100.0	60.2	33.8	43.5	42.1	19.6
55～59歳	100.0	57.2	36.9	46.3	44.7	20.0
60～64歳	100.0	55.3	37.5	48.4	46.1	19.6
65～74歳	100.0	51.6	33.6	50.2	45.2	17.7
75歳以上	100.0	47.5	30.3	51.7	46.4	18.7

1) 「増改築した場所」は複数回答のため，その内訳の合計と「総数」とは一致しない。
 2) 家計を主に支える者の年齢「不詳」を含む。

昭和55年以前に建築された持ち家で高い増改築の割合

建築の時期別に平成6年以降に増改築した持ち家の割合をみると、「昭和36年～45年」が15.8%と最も高く，以下，「昭和46年～55年」が15.4%，「終戦前」が15.3%，「終戦時～昭和35年」が14.3%となっている。一方，昭和56年以降に建築された持ち家は8.0%以下となっており，55年以前に建築された持ち家で増改築の割合が高くなっている。

表4-24 住宅の建築の時期，平成6年以降の増改築の有無別持ち家数 - 全国 (平成10年)

建築の時期	持ち家数 (1000戸)			持ち家全体に占める増改築した持ち家の割合 (%)
	総数	増改築した 畳数が増加	増改築しない	
総数 1)	26,468	2,975	853	11.2
終戦前	1,419	218	49	15.3
終戦時～昭和35年	1,881	269	66	14.3
昭和36年～45年	3,246	514	123	15.8
昭和46年～55年	7,533	1,160	297	15.4
昭和56年～平成2年	6,777	539	189	8.0
平成3年～7年	3,477	152	72	4.4
平成8年～10年9月	2,024	117	56	5.8

1) 建築の時期「不詳」を含む。

居住室の畳数が増加した持ち家の増加畳数は1住宅当たり12.59畳

平成6年以降に居住室を増改築した持ち家171万戸のうち居住室の畳数が増加した持ち家は85万戸で49.8%を占めている。居住室の畳数が増加した持ち家について、増加畳数別の割合をみると、「6.0～8.9畳」が22.3%、「6.0畳未満」が19.1%と比較的高くなっており、「9.0～11.9畳」の11.4%を合わせた12畳未満の割合が52.8%と半数以上を占めている。また、1住宅当たりの増加畳数は12.59畳となっている。

表4-25 居住室の増加畳数別調査期日前4年9か月間に居住室を増改築した持ち家数 - 全国(昭和58年～平成10年)

年次	総数	居住室の畳数が増加した									1住宅当たり増加畳数(畳)	居住室の畳数は増加しない
		総数	増加した居住室の畳数									
			6.0畳未満	6.0～8.9畳	9.0～11.9畳	12.0～14.9畳	15.0～17.9畳	18.0～20.9畳	21.0畳以上			
実数(1000戸)												
昭和58年	2,287	1,983	274	492	231	370	184	185	247	12.47	294	
昭和63年	1,962	1,653	286	403	200	261	144	130	299	12.25	299	
平成5年	1,668	1,359	256	314	163	197	116	110	203	12.20	296	
平成10年	1,711	853	163	190	97	122	70	76	122	12.59	859	
割合(%)												
昭和58年	-	100.0	13.8	24.8	11.6	18.6	9.3	9.3	12.5	-	-	
昭和63年	-	100.0	17.3	24.4	12.1	15.8	8.7	7.9	13.8	-	-	
平成5年	-	100.0	18.8	23.1	12.0	14.5	8.5	8.1	14.9	-	-	
平成10年	-	100.0	19.1	22.3	11.4	14.3	8.2	8.9	14.3	-	-	

1) 居住室の畳数が増加したか否か「不詳」を含む。

平成6年以降に増改築した持ち家の割合が高い島根県

都道府県別に平成6年以降に増改築した持ち家の割合をみると、島根県が18.0%と最も高く、以下、富山県(16.8%)、福井県(15.9%)、長野県(15.2%)、新潟県(15.1%)、と続いており、北陸、近畿及び中国の各県を中心に26府県で全国平均(11.2%)を上回っている。一方、最も低いのは沖縄県の7.8%で、以下、埼玉県(8.8%)、栃木県(9.0%)、鹿児島県(9.2%)、青森県(9.4%)と続いている。

居住室の畳数が増加した持ち家の割合をみると、島根県が6.4%と最も高く、以下、山形県(5.0%)、福井県、長野県及び鳥取県(4.8%)、佐賀県(4.7%)、新潟県、富山県及び滋賀県(4.6%)と続いており、東北、北陸及び中国の各県を中心に29県で全国平均(3.2%)を上回っている。一方、最も低いのは大阪府の2.1%で、以下、東京都(2.3%)、神奈川県(2.5%)、北海道及び鹿児島県(2.6%)、埼玉県及び奈良県(2.7%)と続いている。

居住室の畳数が増加した持ち家の1住宅当たりの増加畳数をみると、最も増加したのは香川県の16.91畳で、以下、富山県(16.57畳)、三重県(15.91畳)、石川県(15.85畳)、と続き、東北、北陸及び東海の各県を中心に27県で全国平均(12.59畳)を上回っている。一方、最も増加が少なかったのは東京都の8.92畳で、以下、鹿児島県(9.23畳)、神奈川県(9.42畳)、大阪府(9.82畳)と続き、おおむね東京都及びその近県と九州の各県で増加畳数が少なくなっている。

表4-26 調査期日前4年9か月間に増改築した持ち家の割合、居住室の畳数が増加した持ち家の割合及び1住宅当たり増加畳数
- 都道府県(平成5年, 10年)

都道府県	持ち家全体に占める増改築した持ち家の割合				都道府県	持ち家全体に占める増改築した持ち家の割合			
	平成10年	平成5年	居住室の畳数が増加した	1住宅当たり増加畳数(畳)		平成10年	平成5年	居住室の畳数が増加した	1住宅当たり増加畳数(畳)
全 国	11.2	11.3	3.2	12.59	三 重 県	11.4	12.5	4.0	15.91
北 海 道	10.2	9.3	2.6	11.30	滋 賀 県	14.4	14.7	4.6	15.24
青 森 県	9.4	8.7	3.0	14.57	京 都 府	13.6	14.7	3.2	10.67
岩 手 県	12.0	10.6	4.4	14.27	大 阪 府	11.8	12.0	2.1	9.82
宮 城 県	10.8	10.3	3.5	13.55	兵 庫 県	13.4	11.6	2.9	12.59
秋 田 県	12.8	13.1	4.2	13.63	奈 良 県	10.7	11.6	2.7	13.18
山 形 県	13.4	13.1	5.0	13.94	和歌山県	10.3	10.4	3.4	12.37
福 島 県	11.5	11.3	3.9	13.82	鳥 取 県	14.1	14.1	4.8	14.97
茨 城 県	9.8	10.3	3.7	14.52	島 根 県	18.0	15.8	6.4	13.09
栃 木 県	9.0	9.6	3.1	13.89	岡 山 県	13.3	13.4	4.0	13.63
群 馬 県	9.6	10.6	3.2	13.25	広 島 県	12.5	12.0	3.3	12.68
埼 玉 県	8.8	9.5	2.7	10.90	山 口 県	14.1	13.5	3.8	11.41
千 葉 県	10.1	9.8	2.9	11.65	徳 島 県	10.5	11.4	3.1	14.83
東 京 都	10.2	10.6	2.3	8.92	香 川 県	11.4	11.6	3.6	16.91
神 奈 川 県	9.7	9.9	2.5	9.42	愛 媛 県	11.4	11.0	3.5	11.68
新 潟 県	15.1	13.8	4.6	13.95	高 知 県	9.6	10.3	3.5	11.24
富 山 県	16.8	14.0	4.6	16.57	福 岡 県	10.6	11.6	3.2	10.73
石 川 県	14.4	14.5	4.0	15.85	佐 賀 県	13.4	12.9	4.7	12.25
福 井 県	15.9	14.7	4.8	14.63	長 崎 県	12.3	12.6	3.9	11.04
山 梨 県	9.8	10.1	3.5	13.45	熊 本 県	11.4	11.5	3.7	11.63
長 野 県	15.2	13.1	4.8	15.13	大 分 県	11.7	12.0	3.8	11.35
岐 阜 県	12.8	13.6	4.0	15.20	宮 崎 県	10.4	10.5	3.1	10.35
静 岡 県	9.5	11.2	3.5	14.39	鹿 児 島 県	9.2	9.6	2.6	9.23
愛 知 県	10.3	10.9	3.2	14.63	沖 縄 県	7.8	8.7	2.8	11.69

4 - 4 借家の家賃・間代

1か月家賃の上昇率の伸びは縮小

住宅全体の38.1%を占める借家1673万世帯の1か月当たり家賃(家賃50円未満を含む。以下同じ。)は49,494円となっており、平成5年調査の44,763円と比べ、5年間で4,731円増加した。上昇率で見ると、平成5年から平成10年の間で10.6%増となり、昭和63年から平成5年の間の上昇率の32.6%を大きく下回った。

住宅の種類別に1か月当たり家賃をみると、専用住宅が49,275円、農林漁業併用住宅が22,781円、店舗その他の併用住宅が60,544円となっており、商店や飲食店などの業務に使用するために設備された部分のある住宅で1か月当たり家賃が高くなっている。

表4-27 住宅の種類，専用住宅の所有の関係別借家の1か月当たり家賃及び1畳当たり家賃 - 全国 (平成5年，10年)

住宅の種類， 専用住宅の所有の関係	1か月当たり家賃(円)			1畳当たり家賃(円)		
	平成10年	平成5年	上昇率(%)	平成10年	平成5年	上昇率(%)
借家総数	49,494	44,763	10.6	2,874	2,637	9.0
専用住宅	49,275	44,458	10.8	2,877	2,636	9.1
公営の借家	22,305	21,862	2.0	1,178	1,187	-0.8
公団・公社の借家	51,528	44,602	15.5	2,956	2,614	13.1
民営借家(木造・設備専用)	48,746	44,448	9.7	2,825	2,691	5.0
民営借家(木造・設備共用)	23,663	20,966	12.9	3,441	3,109	10.7
民営借家(非木造)	66,137	65,309	1.3	4,161	4,157	0.1
給与住宅	21,108	19,769	6.8	1,052	969	8.6
農林漁業併用住宅	22,781	22,309	2.1	948	975	-2.8
店舗その他の併用住宅	60,544	57,449	5.4	2,771	2,700	2.6

民営借家（非木造）と給与住宅の1か月当たり家賃の格差は3.1倍とやや縮小

専用住宅について住宅の所有の関係別に1か月当たり家賃をみると，民営借家（非木造）が66,137円と最も高く，最も安い給与住宅の21,108円と比べ，3.1倍の格差となっている。平成5年調査では格差が3.3倍であったことから，5年間で専用住宅における住宅の所有の関係別の1か月当たり家賃の格差はわずかながら縮小した。

専用住宅について主世帯の家計主の入居時期区別に1か月当たり家賃をみると，「終戦前」に入居の24,696円から「平成8年～10年9月」に入居の52,733円まで，最近入居した世帯ほど高くなっているが，「平成3年～7年」に入居も52,496円であることから，平成3年から10年9月までに入居の住宅については1か月当たり家賃の水準はほぼ同程度である。また，1か月当たりの共益費についても最近入居した世帯ほど高くなっており，「平成8年～10年9月」に入居が1,985円で最も高くなっている。

表4-28 主世帯の家計を主に支える者の入居時期別専用住宅の1か月当たり家賃及び共益費 - 全国 (平成10年)

入居時期	家賃(円)			共益費(円)			家賃に占める共益費の割合(%)
	1か月当たり家賃	前区分との差	前区分に占める前区分との差の割合(%)	1か月当たり共益費	前区分との差	前区分に占める前区分との差の割合(%)	
専用住宅1)	49,257	-	-	1,752	-	-	3.6
終戦前	24,696	-	-	454	-	-	1.8
終戦時～昭和35年	26,689	1,993	8.1	635	181	39.9	2.4
昭和36年～45年	27,842	1,153	4.3	827	192	30.2	3.0
昭和46年～55年	32,670	4,828	17.3	1,064	237	28.7	3.3
昭和56年～平成2年	44,798	12,128	37.1	1,443	379	35.6	3.2
平成3年～7年	52,496	7,698	17.2	1,804	361	25.0	3.4
平成8年～10年9月	52,733	237	0.5	1,985	181	10.0	3.8

1) 入居時期「不詳」を含む。

専用住宅について1か月当たり家賃の家賃区分別の分布割合をみると、「4～5万円未満」の住宅の割合が最も多く、全体の14.6%となっている。また、この前後の階級を含む「3～6万円未満」に全体の41.1%が集中しているが、「1万円未満」にも8.2%、「10万円以上」でも6.7%が分布しており、全体としては広く分布している。しかし、これを所有の関係別にみると、かなりの分布の違いがみられる。家賃が低い方に集中しているのは、公営の借家（「3万円未満」に73.8%が集中）、民営借家（木造・設備共用）（「1～3万円未満」に71.2%が集中）及び給与住宅（「2万円未満」に66.1%が集中）で、逆に高い方に集中しているのは民営借家（非木造）（5万円以上に69.1%が集中）となっている。また、公団・公社の借家は「2～5万円未満」に、民営借家（木造・設備専用）は「3～6万円未満」に半数以上が集中している。

表4-29 専用住宅の所有の関係，1か月当たり家賃区分別割合 - 全国（平成10年）

(%)

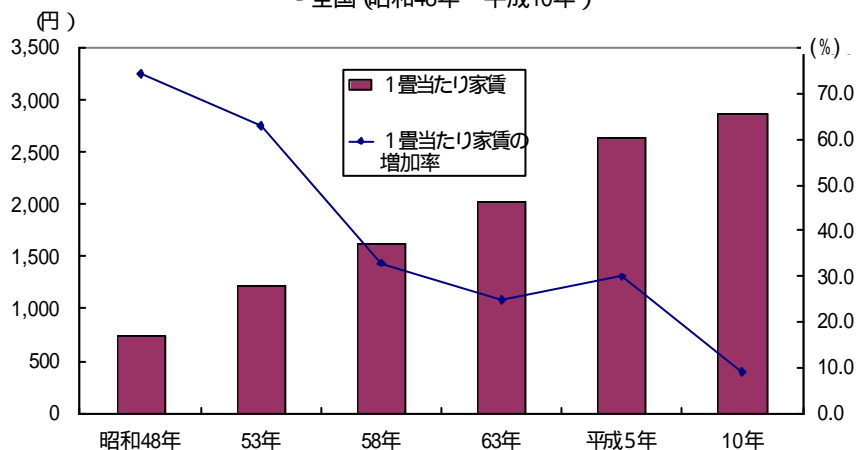
専用住宅（借家）の所有の関係	総数	1か月当たり家賃区分別割合										
		1万円未満	1～2万円	2～3万	3～4万	4～5万	5～6万	6～7万	7～8万	8～9万	9～10万	10万円以上
専用住宅	100.0	8.2	8.9	9.2	13.4	14.6	13.2	10.9	6.9	4.4	2.4	6.7
公営の借家	100.0	22.7	28.7	22.3	12.5	6.3	3.7	1.8	0.7	0.3	0.1	0.1
公団・公社の借家	100.0	0.2	5.7	11.9	24.5	19.3	11.4	7.5	4.7	3.3	2.5	8.2
民営借家（木造・設備専用）	100.0	3.5	3.5	9.9	20.2	18.8	15.5	11.4	6.6	3.8	1.5	4.0
民営借家（木造・設備共用）	100.0	3.4	31.3	39.9	17.4	3.4	1.7	0.6	0.2	0.3	0.1	0.1
民営借家（非木造）	100.0	1.4	0.9	2.0	8.6	16.6	17.8	16.5	11.1	7.4	4.4	12.0
給与住宅	100.0	35.8	30.2	14.0	6.3	2.9	2.4	1.7	1.3	1.0	0.6	2.8

1畳当たり家賃の増加率は昭和48年以降最低

家賃は住宅の規模が大きく影響していることから、1か月当たり家賃を居室の畳数で除した1畳当たり家賃をみると、借家全体では2,874円となっており、住宅の種類別では、専用住宅が2,877円、農林漁業併用住宅が948円、店舗その他の併用住宅が2,771円となっている。専用住宅と店舗その他の併用住宅の1畳当たり家賃を比べると、平成5年は店舗その他の併用住宅が約60円高かったが、平成10年では逆に専用住宅の方が約110円高くなった。

専用住宅の1畳当たり家賃の推移をみると、昭和48年以降着実に増加しているが、平成5年～10年の増加率は9.1%となっており、昭和48年以降でこれまで最低だった昭和58年～63年の増加率の24.9%を大きく下回り、過去最低の増加率になった。

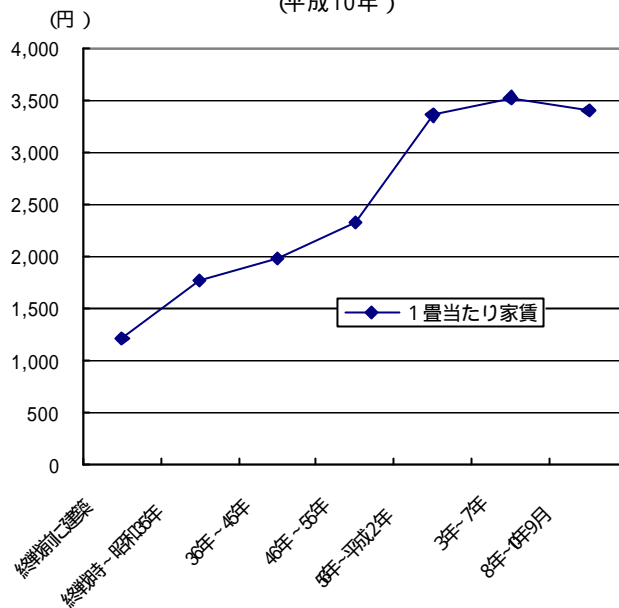
図4-6 専用住宅の1畳当たり家賃及び1畳当たり家賃の増加率の推移 - 全国（昭和48年～平成10年）



専用住宅の1畳当たり家賃を所有の関係別にみると、1か月当たり家賃が最も高かった民営借家（非木造）が4,161円と1畳当たり家賃も最も高く、次に1か月当たり家賃が比較的安かった民営借家（木造・設備共用）が3,441円と1畳当たり家賃は高い順位となっている。なお、1か月当たり家賃が最も安かった給与住宅は、1畳当たり家賃も最も安くなっている。

専用住宅の1畳当たり家賃を建築時期別にみると、終戦前に建築された住宅では1,221円で、それ以降平成3年～7年に建築された住宅の3,527円まで、徐々に高くなっているが、最近の平成8年～10年9月に建てられた住宅の1畳当たり家賃は3,406円で前建築時期区分より121円安くなっている。

図4-7 専用住宅の建築時期別1畳当たり家賃 - 全国 (平成10年)



1畳当たり家賃の格差は東京都と北海道で2.9倍

都道府県別に専用住宅の借家の1か月当たり家賃をみると、東京都が69,679円と最も高く、以下、神奈川県(63,048円)、埼玉県(56,119円)、千葉県(52,772円)、大阪府(52,755円)、兵庫県(51,340円)と続いており、以上の6都府県のみが全国平均の49,257円を上回っている。また、1か月当たり家賃の最も安いのは、和歌山県の32,009円で、以下、宮崎県(32,510円)、島根県(32,573円)、山口県(32,644円)、徳島県(32,937円)と続いている。1か月当たりの家賃の都道府県格差をみると、最も高い東京都と最も安い和歌山県で、2.2倍の格差となっている。

次に、1畳当たり家賃を都道府県別にみると、こちらも東京都が4,869円と最も高く、以下、神奈川県(3,941円)、大阪府(3,317円)、埼玉県(3,312円)、千葉県(3,092円)、京都府(3,021円)と続いており、以上の6都府県が全国平均の2,877円を上回っている。特に東京都は全国平均の1.7倍もの高い値となっている。また、1畳当たり家賃の最も安いのは、北海道の1,698円で、以下、青森県(1,711円)、山口県(1,729円)、宮崎県(1,777円)、和歌山県(1,785円)となっており、東京都と北海道の1畳当たり家賃の都道府県格差は2.9倍となっている。さらに、この1畳当たり家賃の都道府県格差を過去からみてみると、昭和48年(3.8倍)から58年(3.0倍)までは縮小し、63年(3.1倍)、平成5年(3.2倍)と微増したものの、平成10年では2.9倍と再度縮小に転じた。

平成5年からの1畳当たり家賃の上昇率を都道府県別にみると、滋賀県が33.2%と最も高く、以下、山形県(28.2%)、三重県(25.1%)、愛媛県(22.3%)、島根県(20.8%)と続いている。逆に上昇率が最も低かったのは沖縄県の2.2%で、以下、東京都(3.1%)、和歌山県(4.4%)、埼玉県(4.9%)、神奈川県(5.5%)と続き、おおむね大都市圏では低い上昇率となっている。

表4-30 借家(専用住宅)の1か月当たり家賃及び1畳当たり家賃 - 都道府県(平成5年,10年)

都道府県	1か月当たり家賃(円)			1畳当たり家賃(円)		
	平成10年	平成5年	増加率(%)	平成10年	平成5年	増加率(%)
全 国	49,257	44,458	10.8	2,877	2,636	9.1
北海道	35,447	32,293	9.8	1,698	1,554	9.3
青森県	33,855	29,276	15.6	1,711	1,488	15.0
岩手県	35,499	28,965	22.6	1,923	1,633	17.8
宮城県	43,738	38,022	15.0	2,639	2,302	14.6
秋田県	34,873	30,047	16.1	1,837	1,529	20.1
山形県	39,253	30,873	27.1	2,212	1,726	28.2
福島県	36,351	30,654	18.6	2,052	1,776	15.5
茨城県	40,427	35,829	12.8	2,288	2,060	11.1
栃木県	41,129	36,506	12.7	2,411	2,143	12.5
群馬県	39,290	33,452	17.5	2,201	2,002	9.9
埼玉県	56,119	51,599	8.8	3,312	3,156	4.9
千葉県	52,772	48,952	7.8	3,092	2,919	5.9
東京都	69,679	66,297	5.1	4,869	4,724	3.1
神奈川県	63,048	58,323	8.1	3,941	3,737	5.5
新潟県	39,321	33,898	16.0	2,188	1,917	14.1
富山県	37,599	34,785	8.1	2,071	1,894	9.3
石川県	39,725	36,544	8.7	2,258	2,065	9.3
福井県	39,342	31,517	24.8	2,032	1,698	19.7
山梨県	41,907	35,949	16.6	2,414	2,175	11.0
長野県	40,060	34,309	16.8	2,186	1,894	15.4
岐阜県	39,008	32,017	21.8	2,115	1,785	18.5
静岡県	45,721	39,632	15.4	2,544	2,240	13.6
愛知県	45,430	38,896	16.8	2,501	2,176	14.9
三重県	37,727	30,506	23.7	2,006	1,604	25.1
滋賀県	41,406	32,799	26.2	2,275	1,708	33.2
京都府	47,375	42,523	11.4	3,021	2,791	8.2
大阪府	52,755	46,364	13.8	3,317	2,898	14.5
兵庫県	51,340	44,698	14.9	2,859	2,583	10.7
奈良県	46,023	40,320	14.1	2,382	2,105	13.2
和歌山県	32,009	29,848	7.2	1,785	1,710	4.4
鳥取県	35,290	31,133	13.4	1,825	1,716	6.4
島根県	32,573	27,498	18.5	1,835	1,519	20.8
岡山県	39,742	33,071	20.2	2,235	1,870	19.5
広島県	41,924	36,983	13.4	2,337	2,050	14.0
山口県	32,644	28,520	14.5	1,729	1,539	12.3
徳島県	32,937	28,462	15.7	1,890	1,636	15.5
香川県	39,610	33,211	19.3	2,089	1,773	17.8
愛媛県	36,042	29,559	21.9	1,951	1,595	22.3
高知県	34,910	29,764	17.3	1,839	1,664	10.5
福岡県	39,764	34,901	13.9	2,227	1,955	13.9
佐賀県	34,100	29,445	15.8	1,829	1,545	18.4
長崎県	34,479	30,889	11.6	1,879	1,699	10.6
熊本県	35,227	30,316	16.2	1,915	1,748	9.6
大分県	34,100	29,378	16.1	1,875	1,596	17.5
宮崎県	32,510	27,386	18.7	1,777	1,530	16.1
鹿児島県	33,116	29,889	10.8	1,850	1,665	11.1
沖縄県	36,521	34,187	6.8	1,872	1,832	2.2

京浜葉大都市圏の1畳当たり家賃は全国平均の1.42倍

大都市圏別に専用住宅の借家の1畳当たり家賃についてみると、京浜葉大都市圏では4,099円、中京大都市圏が2,459円、京阪神大都市圏が3,100円となっており、京浜葉大都市圏が他の大都市圏に比べ極端に高くなっている。また、全国平均の2,877円と比較すると、中京大都市圏では全国平均を下回っているが、他の大都市圏では、京浜葉大都市圏が1.42倍、京阪神大都市圏が1.08倍と全国平均を上回っている。

これを借家の所有関係別にみると、京浜葉大都市圏はいずれの借家でも全国平均を上回っており、特に民間借家（木造・設備専用）は全国平均の1.57倍と大きな差が生じている。また、京阪神大都市圏も公営の借家、民間借家（非木造）及び給与住宅で全国平均を上回っているが、中京大都市圏では公営の借家を除き全国平均を下回っている。

表4-31 借家（専用住宅）の所有の関係別1畳当たり家賃 - 3大都市圏（平成10年）

（円）

3大都市圏	総数	公営の借家	公団・公社の借家	民間借家 （木造・ 設備専用）	民間借家 （木造・ 設備共用）	民間借家 （非木造）	給与住宅
全 国	2,877	1,178	2,956	2,825	3,441	4,161	1,052
京 浜 葉 大 都 市 圏	4,099	1,580	3,409	4,439	4,847	5,445	1,340
中 京 大 都 市 圏	2,459	1,293	2,526	2,098	2,462	3,322	1,034
京 阪 神 大 都 市 圏	3,100	1,345	2,895	2,741	3,390	4,438	1,235

東京70km圏について距離帯別に1畳当たり家賃をみると、「0～10km帯」が最も高く、周辺部に行くほど低くなっている。全国平均と比較すると、50km未満の各距離帯で全国平均を上回っており、特に「0～10km帯」では5,550円と全国平均の2倍近くになっている。

これを借家の所有関係別にみると、公団・公社の借家は30kmより内側で全国平均を上回っているが、他の区分では50kmもしくは60kmより内側で全国平均を上回っている。

表4-32 借家（専用住宅）の所有の関係別1畳当たり家賃 - 東京70km圏（平成10年）

（円）

距離帯	総数	公営の借家	公団・公社の借家	民間借家 （木造・ 設備専用）	民間借家 （木造・ 設備共用）	民間借家 （非木造）	給与住宅
全 国	2,877	1,178	2,956	2,825	3,441	4,161	1,052
東京70km圏	4,103	1,584	3,407	4,447	4,855	5,453	1,341
0～10 km	5,550	1,829	4,418	6,018	5,193	7,401	1,559
10～20 km	4,736	1,701	3,991	5,331	4,996	5,967	1,473
20～30 km	3,798	1,595	3,274	4,385	4,248	4,832	1,346
30～40 km	3,328	1,436	2,880	3,811	3,813	4,401	1,193
40～50 km	3,306	1,388	2,939	3,609	3,683	4,274	1,235
50～60 km	2,821	1,215	2,310	2,986	2,951	3,897	945
60～70 km	2,395	1,135	1,912	2,625	2,422	3,386	878
内外格差 1)	2.3	1.6	2.3	2.3	2.1	2.2	1.8

1) 内外格差については「0～10km」 / 「60～70km」。

点線は全国平均の入るところ。

4 - 5 通勤時間の状況

通勤時間 1 時間以上の世帯が急増

家計主が雇用者である普通世帯の 2576 万世帯の家計主の平均通勤時間をみると単純平均では 34.8 分、中位数では 33.7 分（通勤時間を長さの順番に並べ、その順番の中央になった値）となっている。通勤時間区別の世帯数をみると、「30～59 分」の世帯が 773 万世帯で 30.0%、「15～29 分」が 645 万世帯で 25.0%となっている。また、60 分以上を要する世帯は 598 万世帯で 23.2%を占めており、そのうち 120 分以上を要する世帯は 36 万世帯で全体の 1.4%である。

表4-33 家計を主に支える者の通勤時間別家計を主に支える者が雇用者である普通世帯数 - 全国 (平成 5 年, 10 年)

年 次	総 数 1)	家計を主に支える者の通勤時間						中位数 (分)
		15分未満	15～29分	30～59分	60～89分	90～119分	120分以上	
実 数 (1000世帯)								
平成 10 年	2,576	537	645	773	425	136	36	33.7
平成 5 年	2,559	695	703	734	319	74	19	27.3
割 合 (%)								
平成 10 年	100.0	20.8	25.0	30.0	16.5	5.3	1.4	-
平成 5 年	100.0	27.2	27.5	28.7	12.5	2.9	0.7	-
増減数 (1000世帯)								
平成 5 年～10年	17	-158	-59	39	106	63	18	6.4
増減率 (%)								
平成 5 年～10年	0.7	-22.7	-8.3	5.4	33.3	85.2	94.2	23.4

1) 通勤時間「不詳」を含む。

この通勤時間別世帯数を平成 5 年と比較すると、おおむね短い通勤時間の区分で減少し、長い通勤時間の区分で増加している。特に「90～119 分」で 85.2%増、「120 分以上」の世帯では 94.2%増とそれぞれ非常に高い増加率となっている。この結果、通勤時間の中位数は平成 5 年の 27.3 分に比べ 6 分以上増加した。

通勤時間は公団・公社の借家で長く、給与住宅で短い

家計主が雇用者である普通世帯について、住宅の所有の関係別に家計主の通勤時間の中位数をみると、「持ち家」が 36.5 分、「公団・公社の借家」が 49.2 分、「民間借家（木造・設備共用）」が 33.8 分と、この 3 つで家計主が雇用者である普通世帯全体の通勤時間の中位数（33.7 分）を上回っており、特に「公団・公社の借家」は全体の平均の 1.5 倍もの通勤時間を要している。一方、「給与住宅」は 24.5 分と、全体より 9.2 分も短い通勤時間となっており、最も長い「公団・公社の借家」の約半分となっている。このほかでは、「民間借家（木造・設備専用）」の 28.6 分と「公営の借家」の 28.7 分が比較的短い通勤時間となっている。

表4-34 家計を主に支える者の通勤時間，住宅の所有の関係別家計を主に支える者が雇用者である普通世帯数 - 全国 (平成10年)

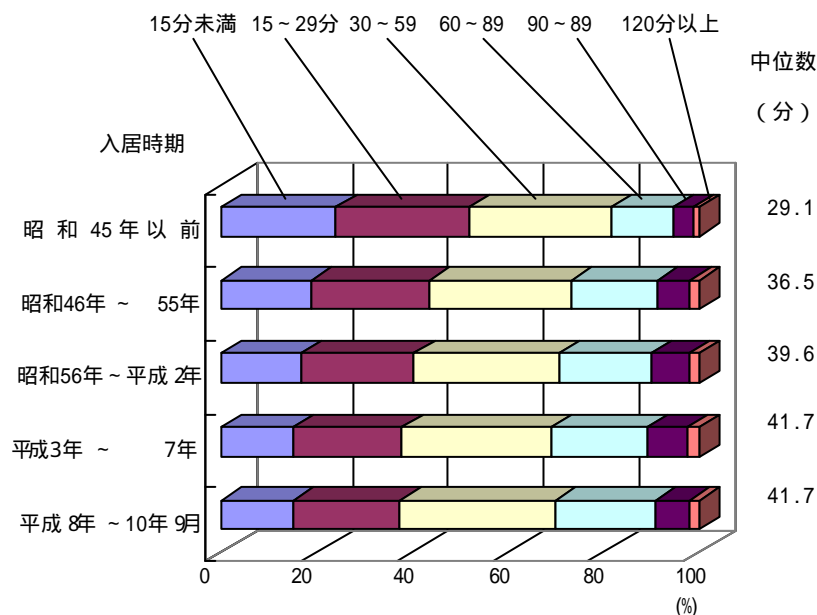
住宅の所有の関係	総数 1)	家計を主に支える者の通勤時間						中位数 (分)
		15分未満	15～29分	30～59分	60～89分	90～119分	120分以上	
実数 (1000世帯)								
持ち家	14,647	2,719	3,608	4,430	2,602	957	267	36.5
公営の借家	1,291	290	383	399	161	38	10	28.7
公団・公社の借家	603	59	111	203	159	56	11	49.2
民間借家(木造・設備専用)	3,211	784	890	931	437	107	30	28.6
民間借家(木造・設備共用)	69	17	13	23	11	2	0	33.8
民間借家(非木造)	4,125	876	1,079	1,334	624	134	30	31.9
給与住宅	1,679	586	340	375	230	61	11	24.5
割合 (%)								
持ち家	100.0	18.6	24.6	30.2	17.8	6.5	1.8	-
公営の借家	100.0	22.5	29.7	30.9	12.5	3.0	0.8	-
公団・公社の借家	100.0	9.7	18.4	33.6	26.4	9.2	1.9	-
民間借家(木造・設備専用)	100.0	24.4	27.7	29.0	13.6	3.3	0.9	-
民間借家(木造・設備共用)	100.0	24.5	19.4	33.3	16.4	2.2	0.6	-
民間借家(非木造)	100.0	21.2	26.2	32.3	15.1	3.2	0.7	-
給与住宅	100.0	34.9	20.2	22.3	13.7	3.7	0.7	-

1) 通勤時間「不詳」を含む

平成3年以降入居の持ち家世帯では通勤時間に大差はみられない

持ち家に居住する家計主が雇用者である主世帯について，家計主の入居時期別に通勤時間別世帯の割合をみると，30分未満の割合は「昭和45年以前」に入居した世帯の51.5%から最近入居した世帯ほど低くなり，「平成8年～10年9月」に入居した世帯では37.2%と最も低い割合となっている。一方，60分以上の割合は「昭和45年以前」に入居の18.4%から最近入居した世帯ほどその割合が高くなり，「平成3年

図4-8 家計を主に支える者が雇用者である主世帯の現住居への入居時期別通勤時間 - 全国 (平成10年)



～7年」に入居の31.0%が最も高く、「平成8年～10年9月」に入居は、30.1%と若干低下している。また、これを中位数でみると、近年に入居した世帯ほど長くなる傾向にあるものの「平成3年～7年」に入居と「平成8年～10年9月」に入居は41.7分と同じであり、平成3年以降に入居した世帯においては、全体的に通勤時間による大きな差はみられない。

大都市近郊地域及び大都市で通勤時間が長い

都道府県別に家計主が雇用者である普通世帯の家計主の通勤時間（中位数）をみると、神奈川県が58.0分と最も長く、以下、千葉県（57.3分）、埼玉県（56.0分）、奈良県（55.8分）、東京都（50.1分）と続いており、特に大都市近郊地域及び大都市での通勤時間が長くなっている。一方、通勤時間の最も短いのは、島根県及び宮崎県の20.1分で、以下、愛媛県（20.5分）、鹿児島県（21.3分）、秋田県、山形県及び鳥取県（21.6分）となっている。最も長い神奈川県と最も短い島根県、宮崎県との間には、3倍近くの格差がある。

次に、都道府県別に家計主の通勤時間の長い世帯の割合をみると、120分以上では、茨城県が3.7%と最も高く、以下、埼玉県及び千葉県（3.6%）、神奈川県（3.1%）、和歌山県（2.4%）、三重県（2.2%）、奈良県（2.1%）、栃木県（2.0%）、滋賀県（1.8%）と続き、大都市圏及びその近県に当たる地域で全国平均（1.4%）を上回る比較的高い割合となっている。また、大都市圏及びその近県では、60分以上の通勤時間区分の割合も比較的高くなっている。

京浜葉，京阪神で通勤時間が長い

3大都市圏における家計主が雇用者の普通世帯の家計主の通勤時間（中位数）をみると、京浜葉大都市圏が53.8分、京阪神大都市圏が45.4分と全国の33.7分を大きく上回っている。一方、中京大都市圏では32.8分と全国をわずかに下回っている。

次に、通勤時間区分ごとに家計主が雇用者である普通世帯の割合をみると、京浜葉大都市圏で120分以上の割合が2.9%と全国（1.4%）の2倍以上の割合となっており、60分以上の通勤時間区分でも40%を超え、極端に高い割合となっている。京阪神大都市圏でも30分以上の通勤時間区分で全国を上回っており、こちらも通勤時間が比較的長い。中京大都市圏は、60分以上の通勤時間区分で全国を下回っており、他の2大都市圏に比べて通勤時間が短い。

図4-9 通勤時間割合 - 3大都市圏 (平成10年)

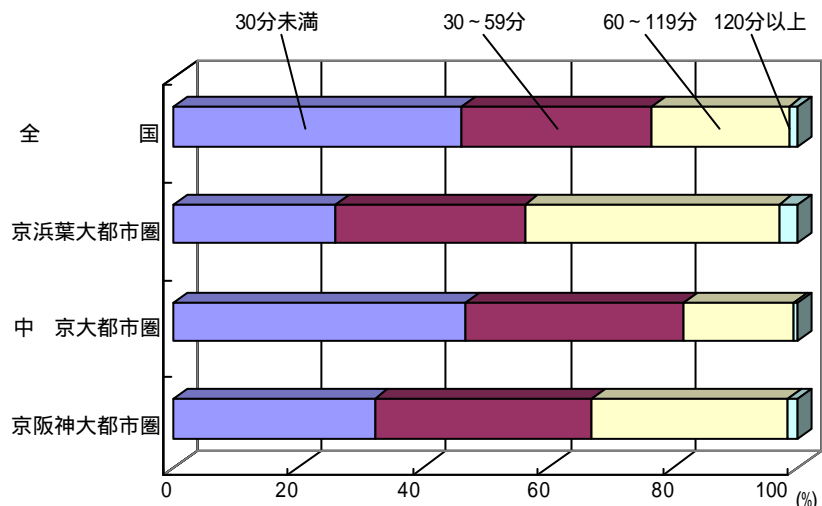


表4-35 家計を主に支える者の通勤時間別家計を主に支える者が雇用者である普通世帯数及び割合 - 都道府県 (平成10年)

都道府県	総数 1)	30分未満		30～59分		60～119分		120分以上		平均通勤時間 (中位数) (分)
		世帯数 (1000世帯)	割合 (%)	世帯数 (1000世帯)	割合 (%)	世帯数 (1000世帯)	割合 (%)	世帯数 (1000世帯)	割合 (%)	
全 国	25,763	11,816	45.9	7,732	30.0	5,613	21.8	362	1.4	33.7
北 海 道	1,265	818	64.6	344	27.2	91	7.2	3	0.2	22.9
青 森 県	275	189	68.6	70	25.6	14	5.1	1	0.3	22.4
岩 手 県	279	192	68.8	67	24.2	17	6.2	1	0.5	22.0
宮 城 県	487	240	49.2	180	37.0	62	12.7	3	0.5	30.4
秋 田 県	218	154	70.5	51	23.3	12	5.6	1	0.3	21.6
山 形 県	221	159	72.0	51	22.9	10	4.4	1	0.4	21.6
福 島 県	403	276	68.5	102	25.2	22	5.4	2	0.4	22.8
茨 城 県	578	303	52.4	157	27.2	93	16.0	22	3.7	28.6
栃 木 県	387	233	60.1	107	27.6	37	9.7	8	2.0	25.4
群 馬 県	393	246	62.4	109	27.8	32	8.0	5	1.3	24.7
埼 玉 県	1,499	439	29.3	350	23.4	642	42.8	55	3.6	56.0
千 葉 県	1,280	326	25.5	336	26.2	555	43.3	46	3.6	57.3
東 京 都	2,585	612	23.7	966	37.4	902	34.9	41	1.6	50.1
神 奈 川 県	1,927	446	23.1	544	28.3	858	44.5	59	3.1	58.0
新 潟 県	469	320	68.2	118	25.3	27	5.8	2	0.3	22.6
富 山 県	218	138	63.4	64	29.4	15	6.7	1	0.2	24.4
石 川 県	233	146	62.9	68	29.1	17	7.2	1	0.4	24.1
福 井 県	149	103	68.9	38	25.3	8	5.3	0	0.3	22.0
山 梨 県	172	108	63.1	47	27.2	14	8.2	2	1.2	24.2
長 野 県	434	291	67.1	115	26.5	26	5.9	1	0.3	22.9
岐 阜 県	399	225	56.4	111	27.8	59	14.8	4	0.9	26.7
静 岡 県	754	473	62.7	209	27.7	63	8.4	6	0.8	24.5
愛 知 県	1,471	669	45.5	528	35.9	256	17.4	8	0.5	33.5
三 重 県	362	198	54.7	103	28.6	51	14.1	8	2.2	27.5
滋 賀 県	260	129	49.6	71	27.1	54	20.8	5	1.8	30.1
京 都 府	493	196	39.9	164	33.2	120	24.4	7	1.4	38.7
大 阪 府	1,878	560	29.8	678	36.1	592	31.5	21	1.1	46.2
兵 庫 県	1,121	385	34.3	376	33.6	331	29.6	17	1.5	43.5
奈 良 県	288	78	27.2	76	26.3	126	43.9	6	2.1	55.8
和 歌 山 県	180	102	56.8	48	26.9	23	13.0	4	2.4	26.3
鳥 取 県	110	79	71.8	26	23.3	5	4.4	0	0.3	21.6
島 根 県	143	104	72.7	31	21.8	7	5.0	0	0.3	20.1
岡 山 県	387	227	58.8	123	31.7	34	8.8	2	0.4	26.1
広 島 県	594	298	50.1	204	34.3	84	14.1	3	0.5	29.7
山 口 県	309	207	66.8	78	25.3	21	6.8	2	0.5	22.9
徳 島 県	145	91	62.6	42	29.2	11	7.6	0	0.3	24.2
香 川 県	196	123	63.0	59	30.3	12	6.3	0	0.2	24.3
愛 媛 県	289	215	74.5	60	20.7	12	4.3	1	0.3	20.5
高 知 県	148	96	64.4	41	27.6	11	7.1	1	0.5	23.1
福 岡 県	981	449	45.7	355	36.1	160	16.3	7	0.7	33.1
佐 賀 県	152	105	68.7	34	22.3	12	8.0	1	0.6	22.0
長 崎 県	272	167	61.5	79	29.1	23	8.5	1	0.3	24.2
熊 本 県	325	208	64.0	91	28.1	22	6.7	1	0.4	23.4
大 分 県	235	161	68.5	56	23.6	15	6.4	1	0.5	21.8
宮 崎 県	217	163	75.1	43	19.6	10	4.4	1	0.5	20.1
鹿 児 島 県	348	241	69.2	83	23.9	23	6.5	1	0.3	21.3
沖 縄 県	237	132	55.9	80	33.6	22	9.4	1	0.3	27.0

1) 通勤時間「不詳」を含む

20～30km 圏の通勤時間が最も長い

東京70 圏について家計主が雇用者の普通世帯の家計主の通勤時間（中位数）をみると、「20～30km 帯」の64.3 分が最も長く、その内側あるいはその外側へいくほど短くなり、最も内側の「0～10km 帯」は43.5 分、最も外側の「60～70km 帯」は28.0 分となっている。また、全国と比べると、「60～70km 帯」を除く各距離帯で全国を上回っており、「20～30km 帯」は全国の2 倍近い長さとなっている。これを通勤時間区別にみると、60 分以上の割合は「20～30km 帯」が54.9% と半数を超えており、中位数と同様にその内側と外側へいくほど低くなっているが、通勤時間の特に長い120 分以上の割合については、「50～60km 帯」が6.2% と最も高くなっている。逆に通勤時間の短い30 分未満の割合では「60～70km 帯」が53.7% で最も高く、内側へいくほど低くなり、「20～30km 帯」が18.8% と最も低く、その内側は再び高くなって、「0～10km 帯」では26.3% となっている。

以上のことから、「20～30km 帯」以内では都心への通勤が主流であり、その距離帯以内では外側へいくほど通勤時間が長くなるが、「20～30km 帯」を越えると徐々に通勤時間が短くなり、外周部の距離帯では住宅近くへの通勤者も多いことがうかがえる。

図4-10 通勤時間（中位数）- 東京70 圏（平成10年）

