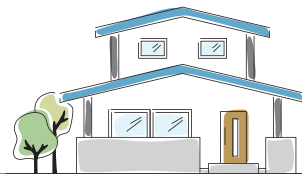




## 令和5年住宅・土地統計調査

## 📌 令和5年(2023年)住宅・土地統計調査への期待

東京大学 副学長・大学総合教育研究センター長・  
大学院工学系研究科都市工学専攻教授 浅見 泰司



## 住宅の高齢化対応

日本における高齢化は現在も進行中です。住まいも高齢者が居住するのに適した居住環境を整備していく必要があります。住宅・土地統計調査では、2か所以上の手すりの設置、段差のない屋内のいずれかを満たすと一定のバリアフリー化住宅、さらに廊下などが車いすで通行可能な幅であるのいずれも満たすと高度のバリアフリー化住宅とみなします。高齢者のいる世帯について、一定のバリア

フリー化率は平成25年(2013年)調査で41.2%でしたが、平成30年(2018年)調査で42.4%、高度のバリアフリー化率は平成25年(2013年)調査で8.5%でしたが、平成30年(2018年)調査で8.8%となっています。今後の高齢化を考えれば、これらの値もより増えることが期待されます。

## 住宅の耐震性

日本は地震国ですから、地震が発生しても住宅が安全な場となることが重要です。平成30年(2018年)調査によれば、耐震診断が行われた持ち家のうちで、1980年以前に建てられた住宅では耐震性が確保されていたのは50.9%、1981年以降に建てられた住宅では95.6%でした。1981年は耐震基準がより厳しくなった年です。1980年以前の旧耐震基準の住宅では半分程度で耐震性

が不足していることを意味しており、耐震性不足の住宅は耐震補強するなど何らかの対応をすることが求められます。2014年以降に耐震改修工事をした持ち家は59.5万戸で、戸建てに比べて共同住宅では少ないです。共同住宅の場合には合意形成のハードルもありますが、耐震性を高めることは今後も引き続き重要です。2023年に住宅の耐震性がどのくらい改善しているのかが注目されます。

## 空き家

空き家が増えていることが住宅政策上大きな問題になっています。空き家は居住世帯のない住宅です。空き家は、別荘などの二次的住宅、賃貸用空き家、売却用空き家、その他空き家の4つに大別されます。賃貸用空き家、売却用空き家はそれがないと、住宅市場が成立せず、転居もままなりませんから、なければなりません。二次的住宅も複数の住宅を欲する人々はいますので必要です。ただ、その他空き家は、利用予定がない住宅なので、これが多いと無駄

が生じてしまいます。利用予定がない空き家の中には、必ずしも所有者の管理意欲が高くないものも存在し、その存在は地域の不動産価値を下げかねません。よって、その他空き家の発生を抑制することが住宅市場の重要な目標になっています。平成30年(2018年)調査では、その他空き家は348.7万戸ありました。この増加をどれだけ抑えることができているのかが注目されます。

## 現住居の敷地以外で世帯が所有している土地

住宅・土地統計調査では、世帯が所有する土地についても調査されています。平成30年(2018年)調査では、現住居の敷地以外の土地を所有しているのは705.4万世帯で、普通世帯の13.1%になります。この中で、宅地などの所有については、相続・贈与で取得したケースが

60.8%と最も高いです。宅地などのうち、住宅用地・事業用地に限った場合に建物の敷地利用が68.3%、駐車場など建物以外の利用が15.9%、空き地が15.9%となっています。空き地の場合には今後の管理が心配なものもあると思われ、この割合が今後どうなるかも注目されます。

# 令和5年住宅・土地統計調査の概要

## 1 調査の目的

住宅・土地統計調査は、住宅、土地の保有状況及び世帯の居住状況等の実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにする調査です。この調査は、国が実施する統計調査のうち、統計法(平成19年法律第53号)により特に重要なものとされる「基幹統計調査」で、1948年以来5年ごとに実施しており、2023年調査は16回目に当たります。

## 2 調査の期日

2023年10月1日現在で実施します。

## 3 調査の対象

無作為に選定した全国約340万住戸・世帯が対象です。

## 4 調査事項

- ① **住宅に関する事項** …………… 居住室数及び広さ、所有関係に関する事項、床面積 など
- ② **世帯に関する事項** …………… 世帯構成、年間収入、通勤時間、子の住んでいる場所 など
- ③ **現住居以外の住宅及び土地に関する事項** …………… 所有関係に関する事項、利用に関する事項 など

※ このほかに、調査員が建物の外観などから、居住世帯のない住宅の種類や住宅の建て方などについて把握します。

## 5 調査方法

### 1 調査の流れ

調査は、次の流れによって行います。



### 2 調査の方法

調査は、調査員が調査世帯ごとに調査書類を配布し、インターネットで回答する方法、郵送により調査票を提出する方法又は調査員に調査票を提出する方法により行います。



## 6 結果の利用

調査の結果は、国や地方公共団体における「住生活基本計画」の成果指標の設定、耐震や防災を中心とした都市計画の策定、空き家等対策条例の制定などに幅広く利用されています。

# ✂ 平成30年住宅・土地統計調査の結果より

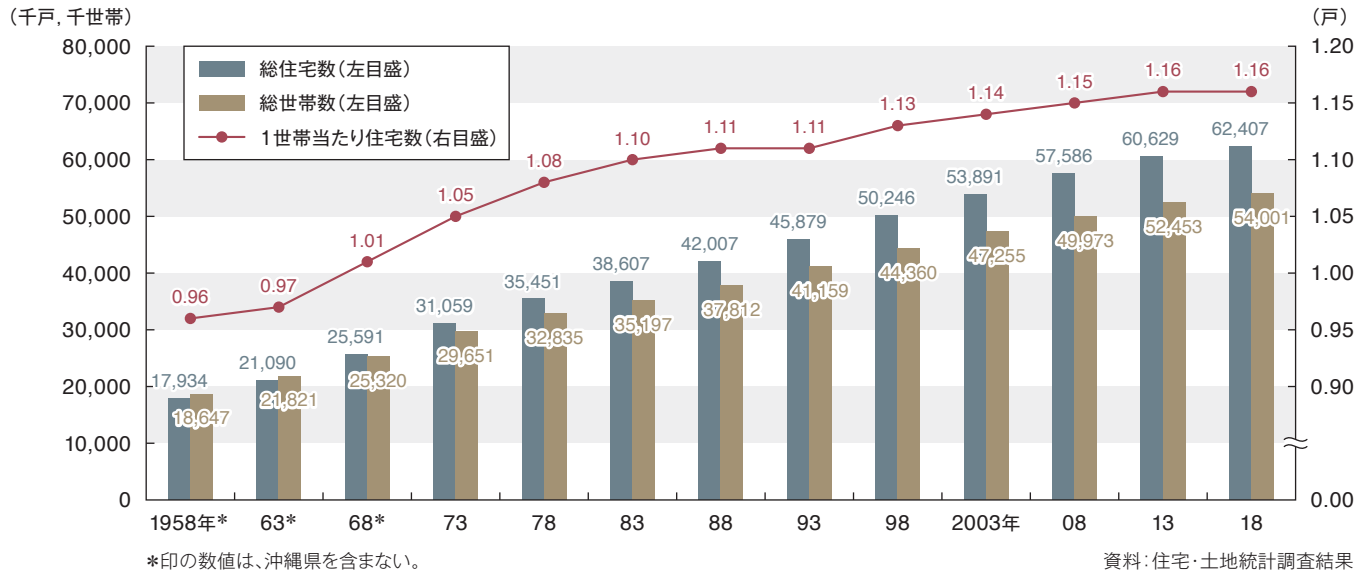
総住宅数は6240万7千戸と2.9%の増加、1世帯当たりの住宅数は1.16戸

## 📊 総住宅数、総世帯数及び1世帯当たり住宅数の推移-全国(1958年~2018年)

2018年10月1日現在における我が国の総住宅数は6240万7千戸、総世帯数は5400万1千世帯となっており、2013年と比べ、総住宅数は177万9千戸(2.9%)の増加、総世帯数は154万9千世帯(3.0%)の増加となっています。

総住宅数と総世帯数の推移を比較してみると、1963年ま

では総世帯数が総住宅数を上回っていましたが、1968年に逆転し、その後は総住宅数が総世帯数を上回っています。1世帯当たりの住宅数も上昇傾向にあります。近年はその傾向が緩やかになってきており、2018年は1.16戸と、2013年と同水準となっています。



資料：住宅・土地統計調査結果

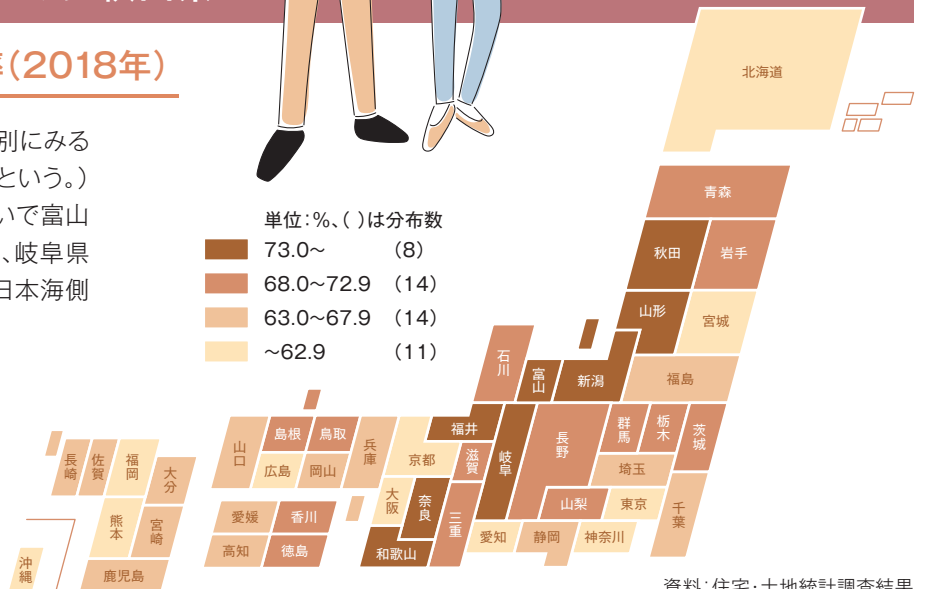


## 持ち家住宅率が最も高いのは秋田県

### 📊 都道府県別持ち家住宅率(2018年)

住宅の所有の関係別割合を都道府県別にみると、持ち家の割合(以下「持ち家住宅率」という。)が最も高いのは、秋田県の77.3%で、次いで富山県が76.8%、山形県と福井県が74.9%、岐阜県が74.3%などとなっており、東北地方の日本海側や北陸地方で高くなっています。

一方、持ち家住宅率が最も低いのは、沖縄県の44.4%で、次いで東京都が45.0%、福岡県が52.8%、大阪府が54.7%、北海道が56.3%などとなっており、大都市のある都道府県で低くなっています。

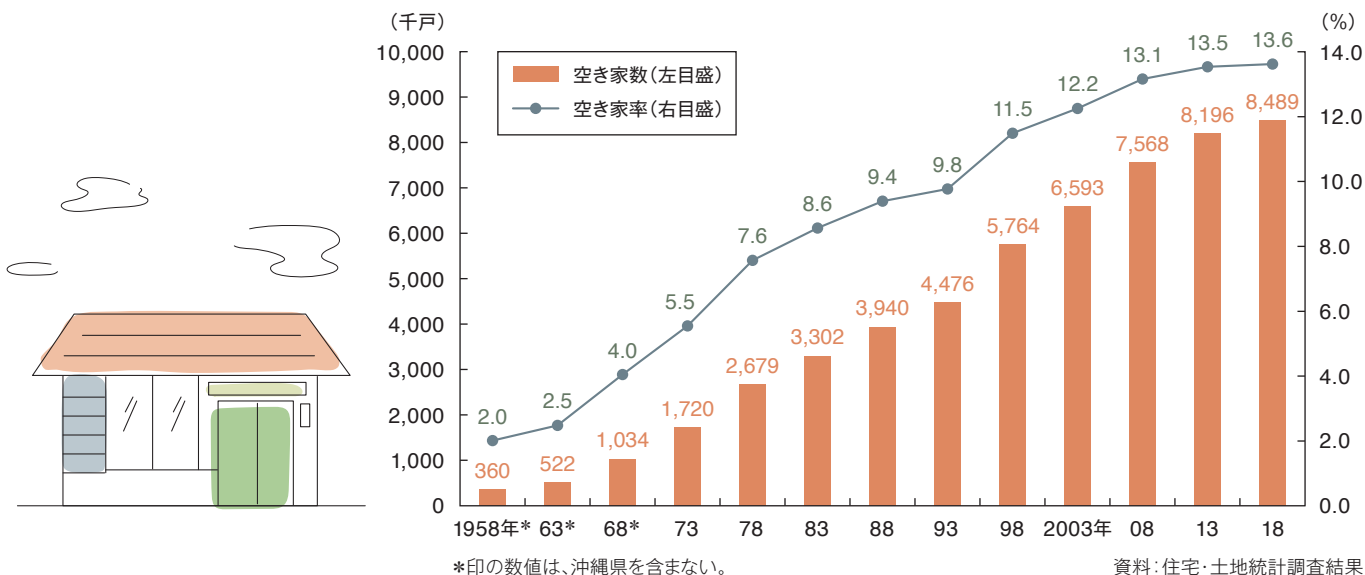


資料：住宅・土地統計調査結果

## 空き家は848万9千戸と3.6%の増加、空き家率は13.6%と過去最高

### 空き家数及び空き家率の推移-全国(1958年~2018年)

空き家は848万9千戸と、2013年と比べ、29万3千戸(3.6%)の増加となっています。また、総住宅数に占める空き家の割合(空き家率)は13.6%と、2013年から0.1ポイント上昇し、過去最高となっています。



## 共同住宅数は2335万戸で住宅全体に占める割合は過去最高

### 建て方別住宅数の推移-全国(1988年~2018年)

居住世帯のある住宅を建て方別にみると、2013年と比べ、一戸建が16万戸(0.6%)の増加となっているのに対し、共同住宅は126万戸(5.7%)の増加と、より大きな伸びを示しており、住宅数及び住宅全体に占める割合共に過去最高となりました。

