

令和5年住宅・土地統計調査 調査事項の検討 ＜既存の調査事項の見直し＞

令和2年12月21日

総務省統計局
統計調査部国勢統計課

1. 調査事項の見直しに向けた検討の流れ

①研究会

- 第2回研究会
(R2.12)
 - H30年調査の状況等を踏まえた既存調査事項の検討
 - 統計委員会の指摘を踏まえた調査事項の検討
- 第3回研究会
(R3.2)
 - 現段階における調査事項案の検討

②要望把握

- 要望把握の実施
(R3.3)
 - 現段階における調査事項案に対する意見・要望の把握
 - 住宅・土地関連分野における新たな調査ニーズの把握
 - 集計内容の見直しなど、調査に関連する意見・要望の把握

③研究会

- 第4回～6回研究会
(R3.6～12)
 - 要望把握の結果を踏まえた調査事項の総合的な検討
 - 試験調査における調査事項の検討

④試験調査

- 試験調査の実施
(R4.7)
 - 新規調査事項等の記入状況の把握
 - 世帯アンケートによる調査事項の記入のしやすさ等の把握

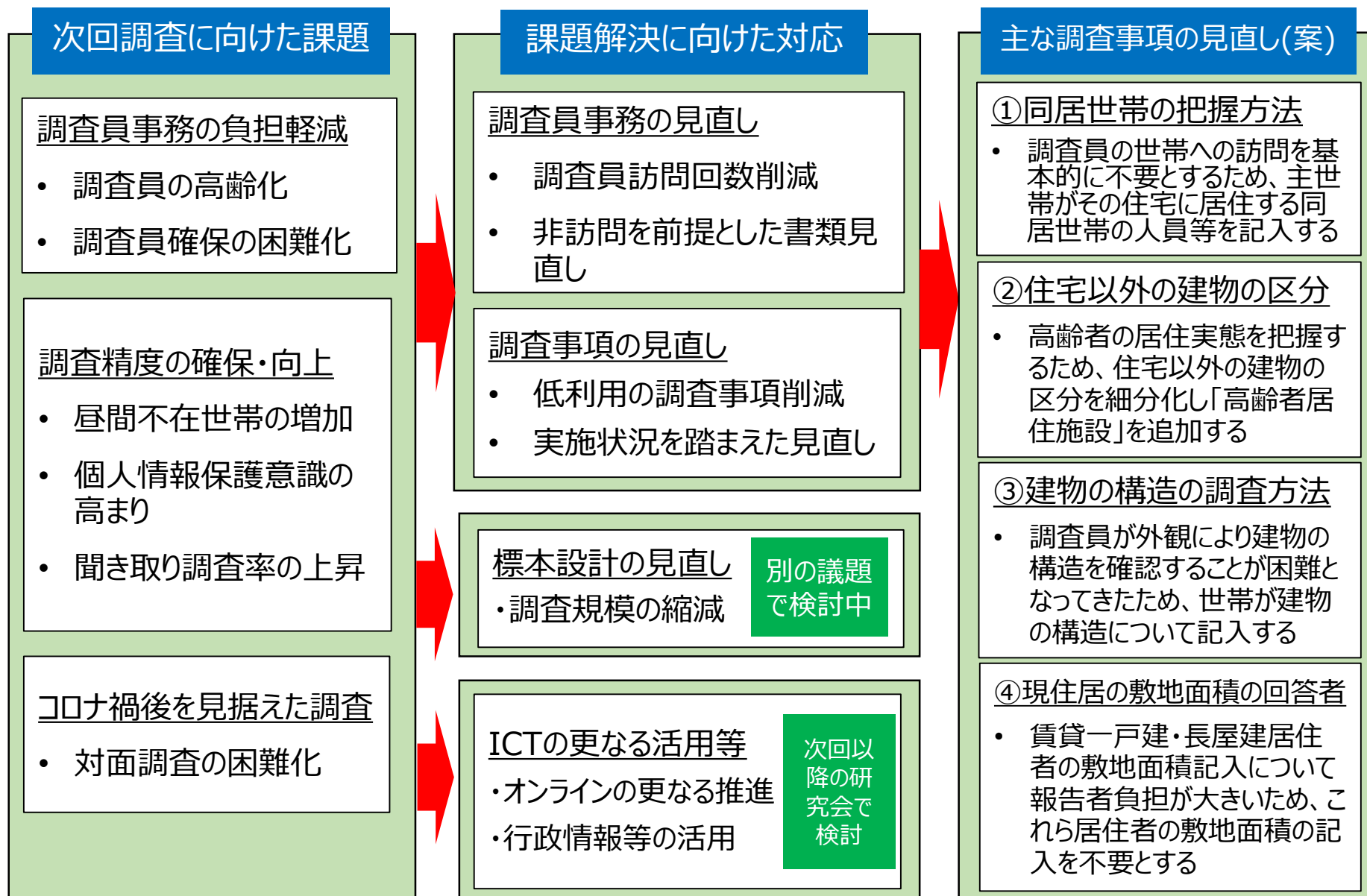
⑤研究会

- 第7回研究会
(R4.10)
 - 試験調査の実施状況を踏まえた調査事項の検討
 - 令和5年調査における調査事項の策定

⑥統計委員会

- 統計委員会諮問
(R4.11頃)
 - 統計委員会における調査計画案の審議

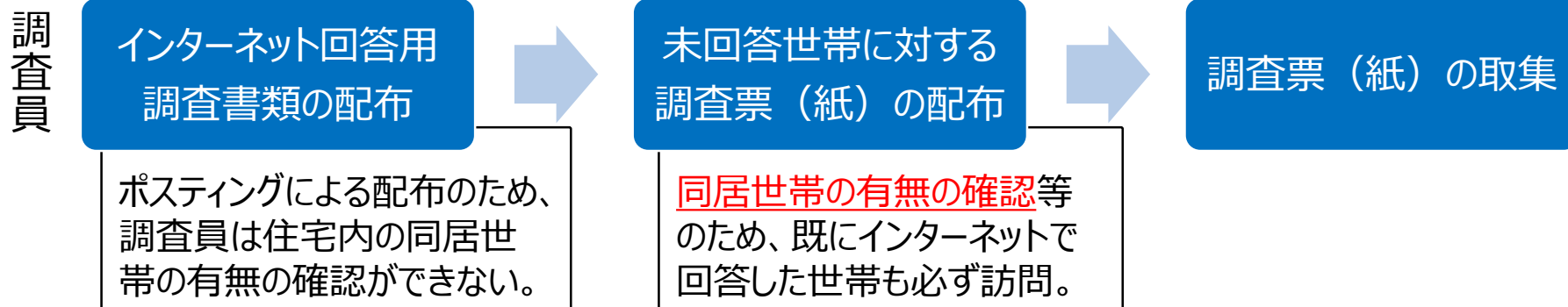
2. 既存調査事項の見直しに向けた基本的な考え方



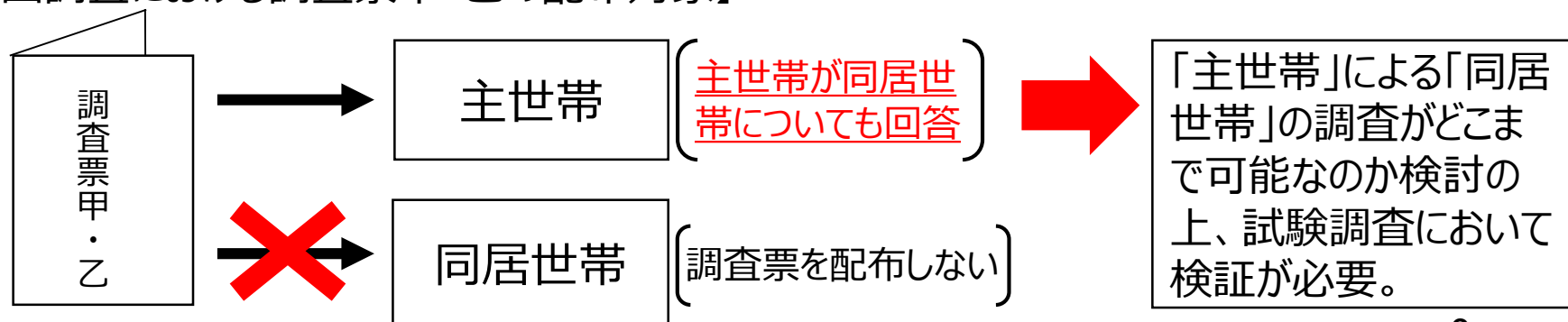
3. 主な調査事項の見直し（①同居世帯の把握方法）

- 現状の調査では、「主世帯」と「同居世帯」が、それぞれ別の調査票により調査に回答することとしているため、調査員による同居世帯の有無の確認が必要。
- 次回調査では、調査員がなるべく世帯と接触しなくてもよい調査方法とするため、「主世帯（家主等）」がその住宅に居住する「同居世帯」についても回答することとし、「同居世帯」には調査票を配布しないとすることで、調査員による同居世帯の確認を不要とする方法に変更する。

【現状における同居世帯の把握方法】



【次回調査における調査票甲・乙の配布対象】



3. 主な調査事項の見直し（①同居世帯の把握方法）

- 回答者の変更に伴う「同居世帯」に係る調査事項は、主世帯の報告者負担の増加や紙面の制約に鑑み、必要最低限とするとともに、回答可能性について試験調査により検証する。
- なお、これまで調査に用いていた「同居世帯」については、報告者が適切に回答する上で混乱する可能性のある用語であるため、名称の変更について検討する。

【令和5年調査の調査票イメージ案】

Ⅱ あなたと一緒に住んでいる別の世帯について

○ 同居世帯の有無

同居世帯の有無	
有	無
☐	☐

※「同居世帯」とは、あなたの世帯と住居は共にしているものの、生計を別に行っている世帯のことをいいます。（二世帯同居で生計を別に行っている場合や、単身者が友人と共同でアパートの1室を借りて住んでいる場合など）

（●欄へ）

○ 同居世帯の世帯人員

同居世帯の世帯人員の合計 ○○○人
（うち65歳以上の世帯人員 ○○○人）

○ 同居世帯が使用する居住室及びその畳数

同居世帯が使用する居住室数 ○○○室
その畳数 ○○○○、○畳〔又は○○○○○平方メートル〕

○ 同居世帯が負担している1か月の家賃等

家賃又は間代 ○○○○○○○円
共益費又は管理費 ○○○○○○円

「同居世帯」の名称の変更について

- 本調査では、1住宅に2世帯以上住んでいる場合の「主世帯」以外の「他の世帯」を「同居世帯」としている。
- この点について、①「同居」が必ずしも別世帯を表す単語ではないこと。②平成30年調査のインターネット回答では、従前、調査員が記入している「主世帯／同居世帯の別」を世帯が回答することに変更したところ、世帯の回答に一部混乱が見られたこと。
- このため、次回調査に向けて「同居世帯」の名称の変更について検討する。

【同居】（出典：『広辞苑』第六版、岩波書店）

- ① 同じ家に共に住むこと。
- ② 家族でない人が或る家族と共に同じ家で生活すること。
- ③ 比喩的に、性質の違うものが一か所に同時に存在すること。

3. 主な調査事項の見直し（①同居世帯の把握方法）

【平成30年調査における世帯の種類と配布する調査票】

H30年 調査	世帯の種類		世帯割合 (H30)	人口割合 (H30)	配布する 調査票	調査票の記入箇所（調査票甲）					
						世帯 構成	家計 主	現住 居	敷地	現住居以 外の住宅・ 土地	合計
住宅に居 住する世 帯	主世帯		99.3%	97.7%	調査 票 甲・乙	5	6	16	4	4	35
	同居世帯	普通世帯	0.3%	0.4%		5	6	5	4	4	24
		準世帯	0.3%	0.1%		5	6	5	4	4	24
住宅以外 に居住す る世帯	普通世帯		0.0%	0.0%		5	6	3	4	4	22
	準世帯		0.1%	1.8%		1	0	2	0	0	3

【令和5年調査における世帯の種類と配布する調査票（案）】

R 5 年 調 査	世帯の種類	配布する調査票	調査票の記入箇所（調査票甲※ 1）					
			世帯 構成	家計 主	現住 居	敷地	現住居以 外の住宅・ 土地	合 計
住宅に居 住する世 帯	主世帯	調査票甲・乙	5	6	16	4	4	35
	同居世帯※ 2	<u>配布せず（主世帯が記入）</u>	<u>1</u> （※ 4）	<u>0</u>	<u>4</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>5</u>
<u>住宅以外に居住する世帯 ※ 3</u>		調査票甲・乙	<u>1</u> （※ 4）	<u>0</u>	<u>2</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3</u>

※ 1. 平成30年調査の調査事項を前提とした数。

※ 2. 同居世帯の名称については変更することについて検討する。

※ 3. 住宅以外に居住する世帯の普通世帯の割合が極端に小さいことから、普通世帯と準世帯の区分を統合する。

※ 4. 「世帯人員の合計」以外に、その内訳として高齢者（65歳以上の世帯人員等）を把握することについて検討する。

3. 主な調査事項の見直し（②住宅以外の建物の区分）

- 高齢者の居住実態を把握するため、住宅以外の建物の種類の区分を細分化し、「高齢者居住施設」を追加する。

住宅以外の建物に居住する世帯数及び世帯人員（平成30年調査）

住宅以外の建物の種類	住宅以外で 人が居住する 建物数	世帯数			世帯人員		
		総数	普通世帯	準世帯	総数	普通世帯	準世帯
	(棟)	(世帯)	(世帯)	(世帯)	(人)	(人)	(人)
総数	72,100	76,400	12,400	64,000	2,316,600	29,400	2,287,200
会社等の寮・寄宿舍	9,100	9,700	1,000	8,700	196,800	1,900	194,900
学校等の寮・寄宿舍	4,800	5,100	500	4,600	223,300	1,400	221,900
旅館・宿泊所	4,500	4,600	3,700	900	24,100	9,900	14,200
その他の建物	53,700	57,000	7,200	49,800	1,872,500	16,300	1,856,300

これらの種類に加え、新たに「高齢者居住施設」を追加。

3. 主な調査事項の見直し（②住宅以外の建物の区分）

- 「高齢者居住施設」となる施設については、介護保険法、老人福祉法又は社会福祉法により、高齢者が入居することとされている施設を対象として整理する。

	介護老人福祉施設（特養）	介護老人保健施設	介護療養型医療施設	養護老人ホーム	軽費老人ホーム	認知症高齢者グループホーム	有料老人ホーム	サービス付き高齢者向け住宅
設置根拠	介護保険法 老人福祉法	介護保険法	介護保険法	老人福祉法	社会福祉法 老人福祉法	老人福祉法	老人福祉法	高齢者住まい法
基本的性格	要介護高齢者のための生活施設	要介護高齢者にリハビリ等を提供し在宅復帰を目指す施設	医療の必要な要介護高齢者の長期療養施設	環境的、経済的に困窮した高齢者の入所施設	低所得高齢者のための住居	認知症高齢者のための共同生活住居	高齢者のための住居	高齢者のための住居
主な設置主体	地方公共団体 社会福祉法人	地方公共団体 医療法人	地方公共団体 医療法人	地方公共団体 社会福祉法人	地方公共団体 社会福祉法人 知事許可を受けた法人	限定なし （営利法人中心）	限定なし （営利法人中心）	限定なし （営利法人中心）
利用者数※	619,600 (R1)	363,400 (R1)	33,300 (R1)	63,548 (H30)	94,493 (H30)	207,200 (R1)	539,995 (R1)	247,644 (R1)
住宅・土地統計調査における基本的な取扱い	住宅以外の建物							住宅

※ 出典：厚生労働省 社会保障審議会
介護給付費分科会 第179回
(R2.7.8)「資料7」(p5)より作成

「高齢者居住施設」の区分の対象となる施設

3. 主な調査事項の見直し（②住宅以外の建物の区分）

- 老人福祉法では、老人を入居させ、食事の提供や介護の提供などのいずれかのサービスを提供している施設を「有料老人ホーム」と定義しており、大部分の「サービス付き高齢者向け住宅」が「有料老人ホーム」に該当することから、この点について調査上の整理が必要。

高齢者向け住まいについて①（各サービス関係図）

有料老人ホーム

・老人福祉法第29条第1項に基づき、老人の福祉を図るため、その心身の健康保持及び生活の安定のために必要な措置として設けられている制度。
・老人を入居させ、以下の①～④のサービスのうち、いずれかのサービス（複数可）を提供している施設。

- ① 食事の提供
- ② 介護（入浴・排泄・食事）の提供
- ③ 洗濯・掃除等の家事の供与
- ④ 健康管理

サービス付き高齢者向け住宅

・高齢者住まい法第5条に基づき、状況把握サービスと生活相談サービスを提供する等、以下の基準を満たす高齢者向けの賃貸住宅等の登録住宅。

《ハード》床面積は原則25㎡以上、バリアフリー（廊下幅、段差解消、手すり設置）等
《サービス》少なくとも、①安否確認サービス、②生活相談サービスのいずれかを提供。

住宅型有料老人ホーム

（有料老人ホームのうち、特定施設入居者生活介護の指定を受けていないもの）

施設数：10,029棟
定員数：293,326名
（サ高住除く）

介護付き有料老人ホーム

（有料老人ホームのうち、特定施設入居者生活介護の指定を受けたもの）

施設数：4,070棟
定員数：246,194名
（サ高住除く）

有料老人ホーム

施設数：14,118棟
定員数：539,995名
（サ高住除く）

特定施設入居者生活介護

施設数：4,629棟
定員数：274,193名

サービス付き高齢者向け住宅

施設数：7,604棟
定員数：255,062名

うち特定
施設数：559棟
定員数：27,999名

サービス付き高齢者向け住宅のうち有料老人ホームに該当するもの
※ 食事の提供のサービスを提供するものは約97% ⇒大部分が有料老人ホームに該当

（出典）平成28年度老健事業「高齢者向け住まい及び住まい事業者の運営実態に関する調査研究」（株式会社野村総合研究所）

出典：厚生労働省 社会保障審議会介護給付費分科会
第179回（R2.7.8）
「資料7」（p2）より抜粋

「有料老人ホーム」かつ「サービス付き高齢者向け住宅」について、本調査における取扱いの整理が必要。

特定施設入居者生活介護

・介護保険法第8条第11項に基づき、特定施設に入居している要介護者を対象として行われる、日常生活上の世話、機能訓練、療養上の世話のことであり、介護保険の対象となる。

（サービス付き高齢者向け住宅の施設数・定員数は、サ付き情報提供システムによる（R2.4時点））

（有料老人ホームの施設数・定員数は厚生労働省調べ（R1.6.30時点））

3. 主な調査事項の見直し（③建物の構造の調査方法）

- 調査員が建物調査票に記入することで調査を行っている建物の構造について、住宅の外観のみでは構造を確認することが難しくなっている状況を踏まえて、世帯が回答する方法に変更することを検討する。
- 建物の構造のうち、「木造（防火木造を除く）」が「防火木造」かの区分は、木目調建材や不燃木材の開発・普及が進む中で正確な見極めが困難となっており、また、これらの別が防火の判定方法として必ずしも有用ではなくなっているため、これらの区分を統合する。

【平成30年調査 建物調査票】

		住宅ごとに記入						建物ごとに記入（一つの建物に二つ以上の住宅がある場合は 最初の住宅のみ）																			
建物番号	住宅番号	(1) 居住世帯のない住宅					(2) 住宅の種類	(3) 建て方				(4) 構造			(5) 腐朽・破損の有無	(6) 建物全体の階数	(7) 敷地・道路の幅員										
		一時現在者のみの住宅	二次的住宅（別荘）	二次的住宅（その他）	空き家（賃貸用）	空き家（売却用）	空き家（その他）	建築中の住宅	専用住宅	店舗その他の併用住宅	一戸建	長屋建（テラスハウスを含む）	共同住宅	その他	木造（防火木造を除く）	防火木造	鉄筋・鉄骨コンクリート造	鉄骨造	その他	有	無	十の位	一の位	敷道	地に接している員	幅	

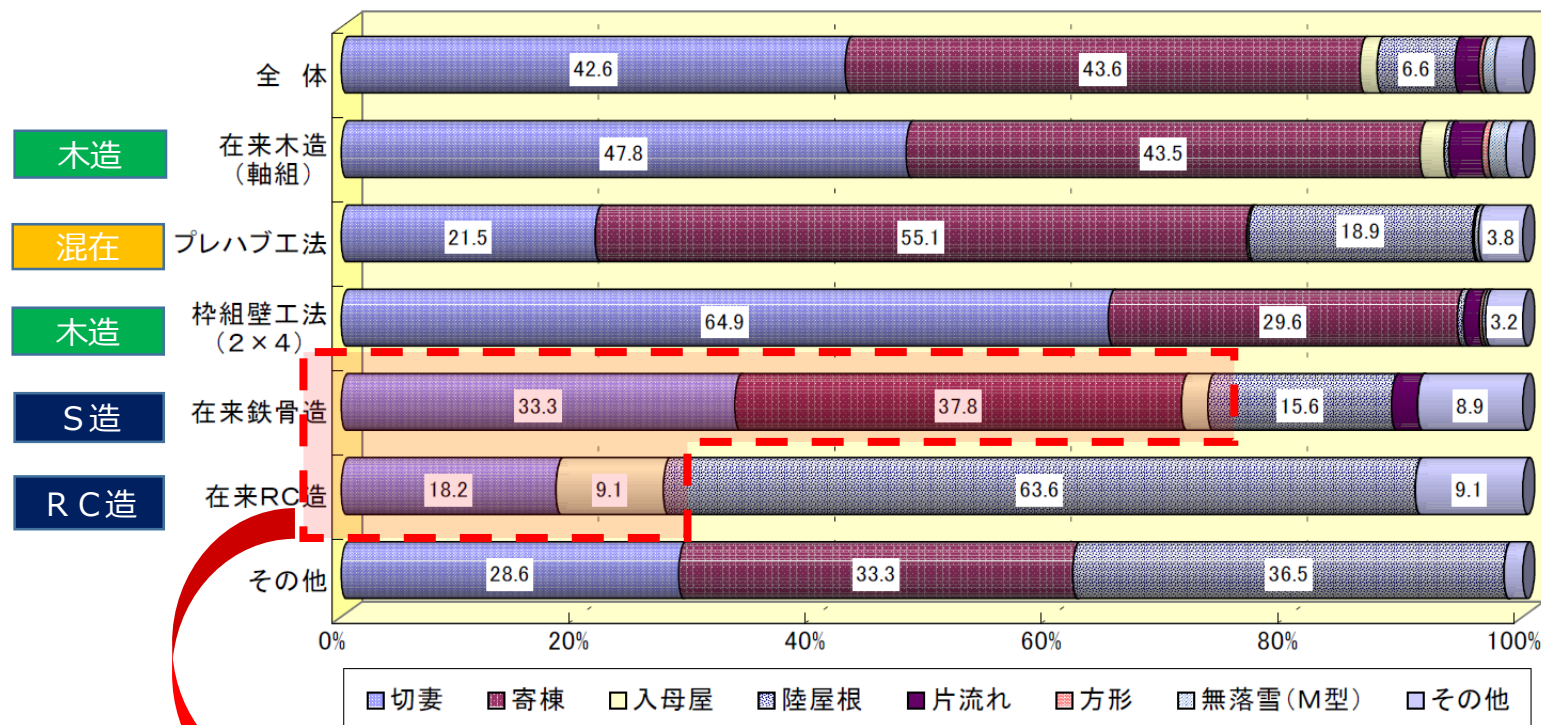
- ① 「構造」について、調査員が調査する方法から調査世帯が回答する方法に変更する。
- ② 「木造（防火木造を除く）」と「防火木造」の区分を統合する。

試験調査において、調査票の記入状況や、記入のしやすさ等について検証が必要。

3. 主な調査事項の見直し（③建物の構造の調査方法）

- 建物の構造については、調査員が建物の外観を確認することにより調査を行っているが、建物がタイルやサイディングボードなどの外壁材で覆われており判断が難しい場合は、確認が困難であるため、調査員が世帯に確認することなどにより調査を行っている。
- 近年、外観により調査することが難しい住宅が増加しており、調査員の事務負担も増加しているため、調査員による調査から、世帯が回答する方法に変更する。

図71 屋根の形状(工法別)



出典：平成14年度 公庫融資住宅の仕様について（住宅金融支援機構）
アンケート対象：住宅金融公庫融資を利用して建築された戸建て注文住宅

非木造の住宅についても三角形の屋根が存在するため、屋根の形状のみで住宅の構造を判別することが困難。

3. 主な調査事項の見直し（③建物の構造の調査方法）

- 木造住宅の2区分については、近年、木目調建材や不燃木材の普及に伴い外観による見極めが困難となってきており、また、これらの別が防火の判定方法として必ずしも有用ではなくなっている状況を踏まえ、これら2区分を統合する。

住宅・土地統計調査における「木造（防火木造除く）」と「防火木造」の違い

木造（防火木造除く）	建物の主な構造部分のうち、柱・はりなどの骨組みが木造のもの。 ただし、「防火木造」に該当するものを含めない。
防火木造	柱・はりなどの骨組みが木造で、屋根や外壁など延焼のおそれのある部分がモルタル、サイディングボード、瓦、トタンなどの防火性能を有する材料でできているもの。

「木造（防火木造除く）」住宅の例



「防火木造」住宅の例



- 現状では、調査員が屋根の軒裏など住宅の特徴的な部分を確認することにより構造を調査。
- 近年、木目調建材や不燃木材の普及に伴い外観による見極めが困難となってきており、また、これらの別が防火の判定方法として必ずしも有用ではなくなっている。

3. 主な調査事項の見直し（④現住居の敷地面積の回答者）

- 現住居の敷地に関する記入について、所有地・借地以外である一戸建・長屋建の居住者（一戸建・長屋建を借りている人の96%が該当）は、敷地面積を記入するための報告者負担がかなり大きいことから、敷地面積の記入は、「持ち家」を所有する世帯のみに限定する。

所有地か借地かなどの別現住居の敷地に係る調査票記入項目について

所有地か借地かなどの別	所有地である	借地である	所有地・借地以外である (アパートや一戸建・長屋建の借家に住んでいて、その敷地について所有権又は借地権のいずれもない場合)	
			一戸建・長屋建 (テラスハウスを含む)	その他 (アパートなど)
所有地の名義 (乙調査のみ)	○	×	×	×
敷地面積	○	○	○	×
取得方法・取得時期等	○	○	×	×



【報告者が現住居の敷地面積を記入する方法】

現住居の敷地が・・・

- 「所有地」である場合は、土地の権利証、売買契約書等で確認が可能。
- 「借地」である場合は、土地の賃貸借契約書で確認が可能。
- 「所有地・借地以外」で「一戸建・長屋建」の場合は、一般的な住宅の賃貸借契約において敷地面積が記載されていないことから、基本的に確認するための書類が存在しない。
⇒確認が難しい場合、報告者は、自ら敷地面積を実測するか、敷地の所有者や管理者等に対して問合せることなどにより敷地面積の確認を行うこととなるため、報告者の負担がかなり大きい。

3. 主な調査事項の見直し（④現住居の敷地面積の回答者）

敷地面積の都道府県・市町村の調査票審査時における記入不備の状況（平成30年調査）

記入不備 総数（※）	未記入	記入誤り			その他記入不備
		単位誤り	他の項目との不整合	その他記入誤り	
1,213件	855件	33件	227件	51件	47件

※ 記入不備の件数は、平成30年調査の調査票の審査を行った都道府県・市区町村から、特に記入不備が多かった事項として報告を受けた数を、原則として「1 都道府県・市区町村」につき1件として計上している。

敷地面積の都道府県・市町村の調査票審査時における記入不備の主な状況（平成30年調査）

- 長屋・借家の場合、敷地面積は契約書にも載ってこない場合が多く、回答不明が多いし、本人に電話で確認しても回答できないことが多い。
- 敷地面積は普段特に意識されていないことから、不備が目立った。特に一戸建・長屋の借家人は、自ら調べられる資料がなさそうで、ほぼ不備だった。
- 「現住居の敷地について」は全体的に記入漏れが多い。他の調査項目は記入しているがこの部分に対しては記入していないことから、設問が難しいと考えることもできる。
- 調査対象世帯が敷地面積を把握しておらず、疑義照会しても回答を得られないことが多かった。また、床面積と敷地面積の矛盾が発生している調査票が多く見受けられた。
- 分譲マンションでは正確に答えられる世帯はほとんどいなかった。賃貸の長屋建てでも回答する必要があったため、空欄が非常に多くなった。
- 共同住宅で床面積と同じ値で回答されるのが非常に目立ち、架電で聞取りできた場合でも、世帯が面積の値を把握されておらず、回答に苦慮されていた。
- 特に高齢者世帯では、把握していない世帯が多いと思われ「分からない」という声が多かった。

3. 主な調査事項の見直し（④現住居の敷地面積の回答者）

- 「所有地・借地以外」を記入不要とする場合、全体の6.7%程度が記入不要となる予定。
- また、「持ち家」のみ敷地面積を記入とした場合、「所有地及び借地」の「借家」も記入不要となり、さらに全体の0.4%程度が記入不要となる予定。

現住居の敷地の所有状況別現住居の敷地を記入する世帯の分布状況（平成30年調査※）

実数（主世帯）	総数	所有地	借地	所有地・借地以外
総数	35,233,200	31,834,900	1,038,700	2,359,600
一戸建	28,758,600	25,952,300	821,600	1,433,500
持ち家	26,713,600	25,887,600	801,200	24,800
借家	1,493,700	64,700	20,400	1,408,700
長屋建	1,369,200	249,700	27,900	926,100
持ち家	296,500	244,800	25,500	26,100
借家	907,400	4,900	2,300	900,100
共同住宅・その他	5,822,100	5,632,900	189,300	-
持ち家	5,789,200	5,608,500	180,700	-
借家	33,000	24,300	8,600	-
割合（%）				
総数	100.0%	90.4%	2.9%	6.7%
一戸建	81.6%	73.7%	2.3%	4.1%
持ち家	75.8%	73.5%	2.3%	0.1%
借家	4.2%	0.2%	0.1%	4.0%
長屋建	3.9%	0.7%	0.1%	2.6%
持ち家	0.8%	0.7%	0.1%	0.1%
借家	2.6%	0.0%	0.0%	2.6%
共同住宅・その他	16.5%	16.0%	0.5%	-
持ち家	16.4%	15.9%	0.5%	-
借家	0.1%	0.1%	0.0%	-

※ 住宅・土地統計調査について総務省統計局で独自に集計を行った結果である。

3. 主な調査事項の見直し（④現住居の敷地面積の回答者）

- さらに、「所有地」かつ「借家」（所有地全体の0.3%）が記入が不要となる影響について、敷地面積規模別にみたところ、「持ち家」に比べて小さい敷地を所有する世帯の割合が高いことから、面積集計に与える影響も0.3%以下になるものと考えられる。

敷地面積規模別現住居の敷地を所有する世帯の分布状況（平成30年調査※）

所有地 一戸建・長屋建・共同住宅・その他

	総数	49m2以下	50～99m2	100～149m2	150～199m2	200～299m2	300～499m2	500m2以上
実数（主世帯）								
総数	31,834,900	4,033,900	5,144,400	5,131,500	5,234,600	5,633,100	4,031,000	2,626,400
持ち家	31,740,900	4,017,000	5,117,900	5,115,800	5,222,200	5,622,900	4,023,700	2,621,200
借家	93,900	16,800	26,500	15,600	12,400	10,300	7,300	5,200
割合1（%）								
総数	100%	12.7%	16.2%	16.1%	16.4%	17.7%	12.7%	8.3%
持ち家	99.7%	12.6%	16.1%	16.1%	16.4%	17.7%	12.6%	8.2%
借家	0.3%	0.1%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
割合2（%）								
総数	100%	12.7%	16.2%	16.1%	16.4%	17.7%	12.7%	8.3%
持ち家	100%	12.7%	16.1%	16.1%	16.5%	17.7%	12.7%	8.3%
借家	100%	17.9%	28.2%	16.6%	13.2%	11.0%	7.8%	5.5%

（参考）所有地 一戸建

	総数	49m2以下	50～99m2	100～149m2	150～199m2	200～299m2	300～499m2	500m2以上
実数（主世帯）								
総数	25,952,300	433,000	3,336,500	4,915,100	5,130,100	5,556,600	3,984,500	2,596,400
持ち家	25,887,600	428,900	3,320,400	4,901,700	5,119,000	5,547,400	3,978,300	2,591,800
借家	64,700	4,100	16,100	13,400	11,100	9,200	6,200	4,600
割合（%）								
総数	100%	1.7%	12.9%	18.9%	19.8%	21.4%	15.4%	10.0%
持ち家	100%	1.7%	12.8%	18.9%	19.8%	21.4%	15.4%	10.0%
借家	100%	6.3%	24.9%	20.7%	17.2%	14.2%	9.6%	7.1%

※ 住宅・土地統計調査について総務省統計局で独自に集計を行った結果である。

3. 主な調査事項の見直し（④現住居の敷地面積の回答者）

- 現住居の敷地は、世帯土地統計（国土交通省）における所有地に係る面積推計等での利用ほか、宅地の所有世帯数、持ち家・一戸建の敷地面積などの利用が確認できているところ、主な利用については所有地が対象となっていることから、削除による影響は軽微なものと考えられる。

現住居の敷地に関する結果の主な利用状況

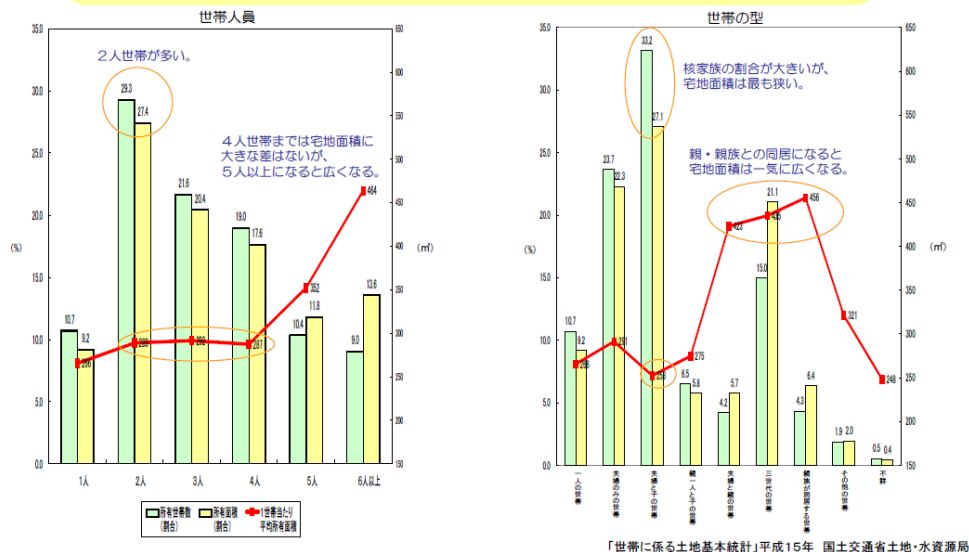
- 宅地の所有世帯数（世帯人員別、世帯の型別等）
⇒ゆとりある宅地の在り方に関する検討資料
- 持ち家・一戸建の敷地面積の都道府県比較
⇒地方自治体の国土利用計画の検討資料
- 持ち家・一戸建の敷地面積の用途地域別の時系列比較
⇒最低敷地規模規制導入前後の敷地面積の比較

2. 宅地面積の現状

世帯人員及び世帯の型別

6

- 2～4人世帯では宅地面積に大きな差がないが、5人以上になると急に広くなる
- 二人世帯が保有している宅地が最も多い
- 核家族（夫婦と子の世帯）の割合が最も大きい、宅地面積は最も狭い
- 三世帯居住等における宅地面積は広い



出典：第17回国土審議会土地政策分科会企画部会
(平成18年9月27日) 資料3より抜粋