

# 調査結果の概要

## 住宅・世帯の概況

### 1 総住宅数の推移と総世帯数

#### 本県の総住宅数は総世帯数を上回る289万8800戸、平成10年に比べ8.1%の伸び

平成15年10月1日現在における本県の総住宅数（空き家など居住世帯のない住宅を含む。）は289万8800戸で、平成10年に比べ21万7800戸（8.1%）増加しました。第1回の住宅統計調査が行われた昭和23年の総住宅数は57万9537戸で、その後の55年間で5倍に増加しました。総世帯数は255万8200世帯で、平成10年と比べ20万1300世帯（8.5%）増加しました。

なお、平成10年から平成15年までの5年間の総住宅数の増加率は、平成5年から平成10年までの増加率に比べ2.9ポイント低下し、総世帯数の増加率は0.2ポイント低下するなど、増加の伸びはやや鈍化しています。

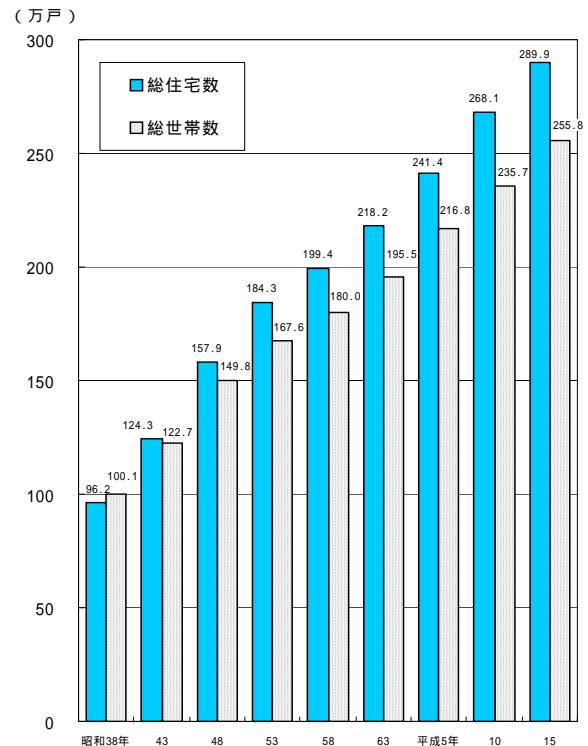
総住宅数と総世帯数の関係をみると、昭和38年以前は総住宅数が総世帯数を下回っていましたが、43年に逆転した後は、引き続き総住宅数が総世帯数を上回る増加を続けています。なお、平成15年は総住宅数が総世帯数を34万600戸上回っています。

昭和38年から63年までの5年ごとの総住宅数の増加率は、総世帯数の増加率を上回る伸びを続け、平成5年には一旦、総住宅数の増加率が総世帯数の増加率を0.2ポイント下回りましたが、平成10年には再び2.3ポイント上回りました。しかし、平成15年の総住宅数の増加率は総世帯数の増加率を0.4ポイント下回りました。（表1、図1、付表1参照）

表1 総住宅数及び総世帯数

区分	総住宅数	総世帯数
実数 (戸)		
昭和 23 年	579,537	...
38	962,000	1,001,000
43	1,242,870	1,226,780
48	1,578,900	1,498,100
53	1,842,500	1,675,700
58	1,994,100	1,799,600
63	2,181,700	1,954,700
平成 5	2,414,300	2,168,200
10	2,681,000	2,356,900
15	2,898,800	2,558,200
増減数		
昭和 38 年 ~ 43 年	280,870	225,780
43 ~ 48	336,030	271,320
48 ~ 53	263,600	177,600
53 ~ 58	151,600	123,900
58 ~ 63	187,600	155,100
63 ~ 平成 5	232,600	213,500
平成 5 ~ 10	266,700	188,700
10 ~ 15	217,800	201,300
増減率 (%)		
昭和 38 年 ~ 43 年	29.2	22.6
43 ~ 48	27.0	22.1
48 ~ 53	16.7	11.9
53 ~ 58	8.2	7.4
58 ~ 63	9.4	8.6
63 ~ 平成 5	10.7	10.9
平成 5 ~ 10	11.0	8.7
10 ~ 15	8.1	8.5

図1 総住宅数及び総世帯数の推移



## 2 居住世帯のある住宅とない住宅

### 空き家率は11.5%、引き続き1割を超える

総住宅数のうち、「居住世帯のある住宅（以下「住宅」という。）」は253万6800戸で、総住宅数の87.5%を占め、空き家や建築中などの「居住世帯のない住宅」は36万2000戸（12.5%）となりました。なお、居住世帯のない住宅の大半を占める「空き家」のみの推移をみると、昭和38年は2万2700戸でしたが、その後一貫して増加を続け、平成15年は33万3400戸となっています。

また、総住宅数に占める「空き家」の割合（空き家率）は、昭和38年から63年まで上昇を続けたものの、平成5年には一旦低下して9.5%となりましたが、平成10年には再び上昇し、初めて1割を超えて11.1%となり、平成15年は11.5%と引き続き1割を超える水準で推移しています。

次に、「空き家」の増加数をみると、平成15年は3万4500戸で、過去最高に増加した平成5年から平成10年までの7万戸の半数となったものの、依然として増加傾向を示しています。

なお、「空き家」のうち21万8100戸が「賃貸用又は売却用」で、空き家全体の約3分の2を占めています。（図2、3、付表1参照）

図2 空き家数及び空き家率の推移

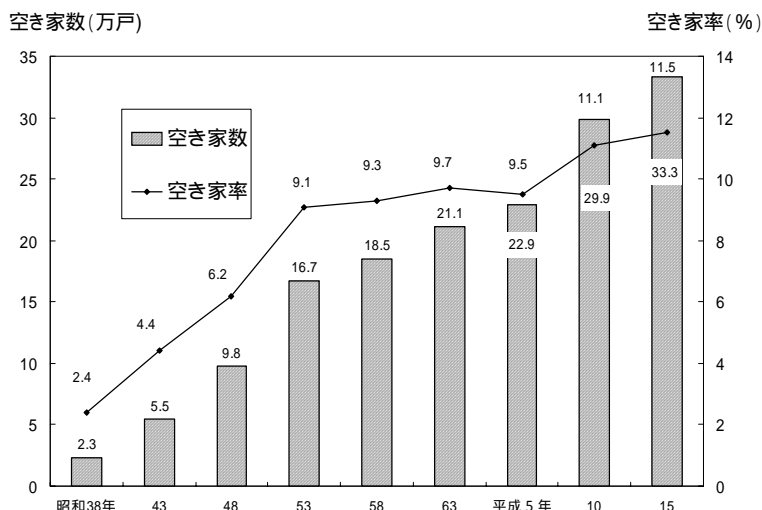
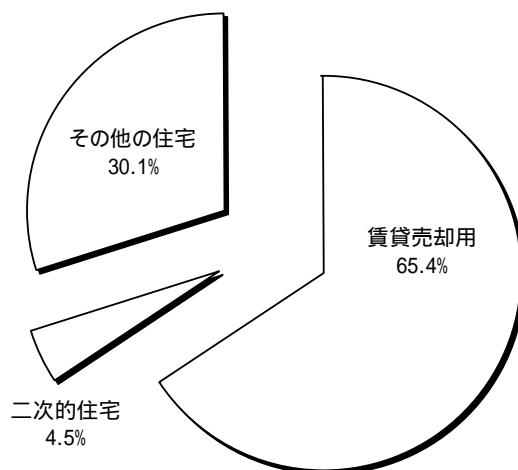


図3 空き家の種類別割合



## 住宅の現状

### 1 住宅の建て方

#### 共同住宅の高層化が進み、住戸数が初めて100万戸を超える

住宅の現状を建て方別にみると、「一戸建」は132万1700戸で、住宅全体の52.1%を占め、「共同住宅」の住戸数は、初めて100万戸を超えて111万9000戸（44.1%）となっています。次いで「長屋建」は9万400戸（3.6%）、「その他」は5,600戸（0.2%）となっています。

住宅の建て方別の増減数をみると、平成10年に比べ、「共同住宅」は13万9900戸と14.3%増加し、「一戸建」も7万7700戸（6.2%）増加していますが、「長屋建」及び「その他」では、それぞれ1万9000戸（17.4%）、4,000戸（41.7%）減少しています。

また、住宅の建て方別の割合をみると、「一戸建」及び「長屋建」の割合は、平成10年に比

べ、やや縮小していますが、「共同住宅」は63年から10万戸台で増加し続けており、平成15年の割合は44.1%と、平成10年からの5年間で2.3ポイント伸びています。

次に、平成10年から平成15年の共同住宅の増加率をみると、「2階」及び「3～5階」の階層ではほぼ半減しているのに比べ、「6階以上」は、やや増加幅が縮小しているものの3割近く増加し、共同住宅全体の増加率（14.3%増）を大きく上回っています。

特に、「11階以上」は2万5200戸（24.9%）増加して12万6500戸となり、「6階以上」の共同住宅の約3分の1を占めるなど、依然として共同住宅の高層化が進行しています。

（図4、図5、表2、付表2参照）

図4 住宅の建て方別割合の推移

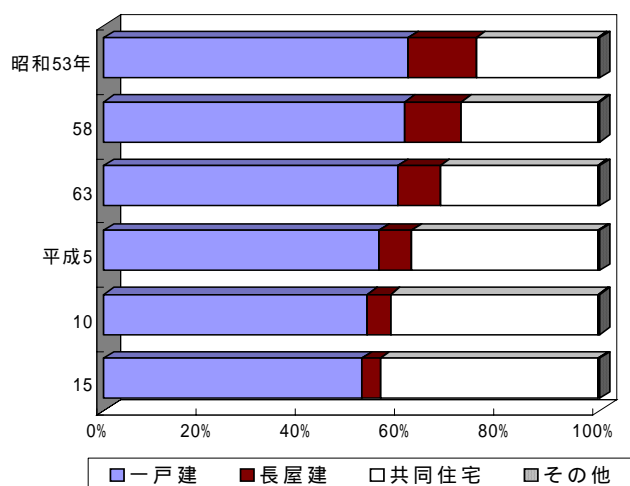


図5 共同住宅の階層別住宅数の推移 (万戸)

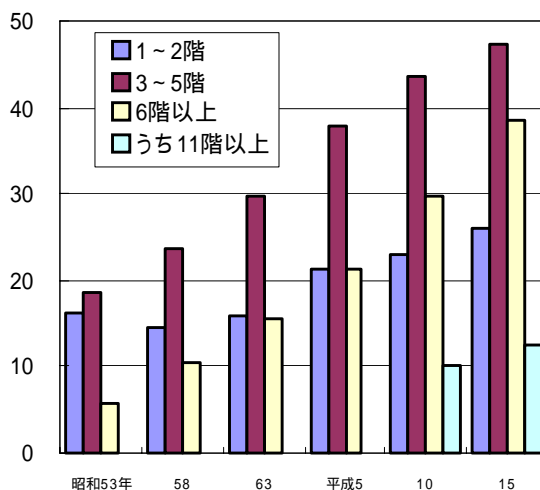


表2 住宅の建て方、共同住宅の階層別住宅数の推移

区分	総数1)	一戸建	長屋建	共同住宅						その他
				総数	1階	2階	3～5階	6階以上	うち11階以上	
<b>住宅総数(戸)</b>										
昭和53年	1,640,000	1,005,100	225,400	401,800	4,200	157,000	184,900	55,800	...	7,700
58	1,772,700	1,075,400	204,600	485,700	1,900	142,200	236,100	105,500	...	7,000
63	1,930,900	1,143,600	165,900	613,000	1,000	158,500	298,700	154,800	...	8,400
平成5	2,145,900	1,189,300	145,200	802,400	400	210,800	377,700	213,500	...	8,900
10	2,342,000	1,244,000	109,400	979,100	500	242,900	437,200	298,600	101,300	9,600
15	2,536,800	1,321,700	90,400	1,119,000	300	261,100	472,100	385,400	126,500	5,600
<b>割合(%)</b>										
昭和53年	100.0	61.3	13.7	24.5	0.3	9.6	11.3	3.4	...	0.5
58	100.0	60.7	11.5	27.4	0.1	8.0	13.3	6.0	...	0.4
63	100.0	59.2	8.6	31.7	0.1	8.2	15.5	8.0	...	0.4
平成5	100.0	55.4	6.8	37.4	0.0	9.8	17.6	9.9	...	0.4
10	100.0	53.1	4.7	41.8	0.0	10.4	18.7	12.7	4.0(33.9)	0.4
15	100.0	52.1	3.6	44.1	0.0	10.3	18.6	15.2	5.0(32.8)	0.2
<b>増減数(戸)</b>										
昭和53～58年	132,700	70,300	20,800	83,900	2,300	14,800	51,200	49,700	...	700
58～63	158,200	68,200	38,700	127,300	900	16,300	62,600	49,300	...	1,400
63～平成5	215,000	45,700	20,700	189,400	600	52,300	79,000	58,700	...	500
平成3～10	196,100	54,700	35,800	176,700	100	32,100	59,500	85,100	...	700
10～15	194,800	77,700	19,000	139,900	200	18,200	34,900	86,800	25,200	4,000
<b>増減率(%)</b>										
昭和53～58年	8.1	7.0	9.2	20.9	54.8	9.4	27.7	89.1	...	9.1
58～63	8.9	6.3	18.9	26.2	47.4	11.5	26.5	46.7	...	20.0
63～平成5	11.1	4.0	12.5	30.9	60.0	33.0	26.4	37.9	...	6.0
平成5～10	9.1	4.6	24.7	22.0	25.0	15.2	15.8	39.9	...	7.9
10～15	8.3	6.2	17.4	14.3	40.0	7.5	8.0	29.1	24.9	41.7

1) 不詳を含む。

## 2 建物の構造

### 非木造住宅の割合49.3%、木造に近づく勢い

住宅を構造別にみると、「木造(防火木造を含む。)」は128万5300戸で、住宅全体の50.7%となり、調査ごとにその割合は縮小していますが、逆に、鉄筋・鉄骨コンクリート造などの「非木造」は125万1500戸(49.3%)で引き続き拡大しています。

なお、平成10年から平成15年の増加率をみると、「木造(防火木造を含む。)」はわずかに0.6%の増加となり、「非木造」はこれまでに比べやや鈍化しているものの17.6%増加しており、引き続き高い伸びを示しています。

次に、住宅の構造を建て方別にみると、「一戸建」では「木造(防火木造を含む。)」が114万900戸で86.3%を占め、「共同住宅」では「鉄筋・鉄骨コンクリート造」が88万4100戸でその割合は79.0%となっています。(図6、表3、付表2)

図6 住宅の建て方、構造別住宅数の割合

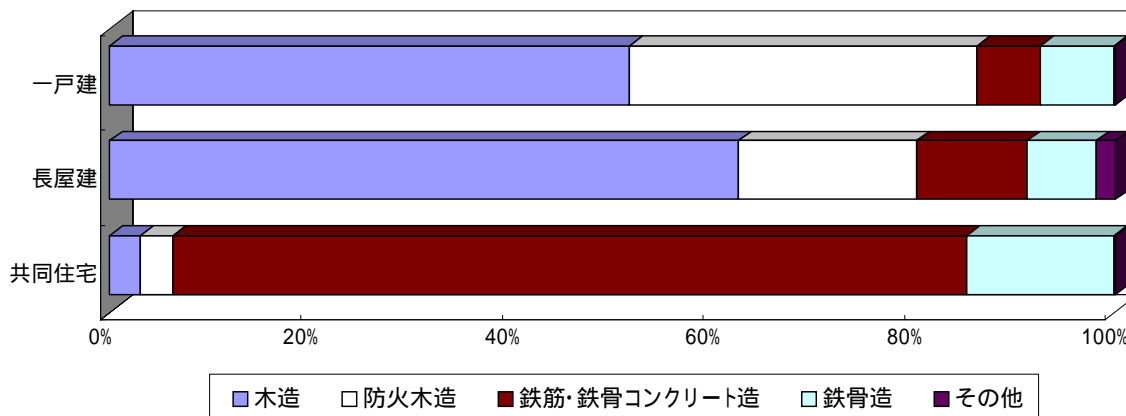


表3 住宅の構造別住宅数の推移

区分	総数 <sup>1)</sup>	木造			非木造			
		総数	木造	防火木造	総数	鉄筋・鉄骨コンクリート造	鉄骨造	その他
住宅総数(戸)								
昭和53年	1,640,000	1,259,600	860,100	399,500	380,500	323,700	-	56,700
58	1,772,700	1,267,500	654,900	612,600	505,200	455,500	-	49,700
63	1,930,900	1,278,800	602,900	675,900	652,100	592,500	-	59,600
平成5	2,145,900	1,289,200	614,400	674,800	856,700	774,000	-	82,700
10	2,342,000	1,277,800	621,000	656,800	1,064,300	943,700	-	120,600
15	2,536,800	1,285,300	775,000	510,300	1,251,500	978,900	267,500	5,100
割合(%)								
昭和53年	100.0	76.8	52.4	24.4	23.2	19.7	-	3.5
58	100.0	71.5	36.9	34.6	28.5	25.7	-	2.8
63	100.0	66.2	31.2	35.0	33.8	30.7	-	3.1
平成5	100.0	60.1	28.6	31.4	39.9	36.1	-	3.9
10	100.0	54.6	26.5	28.0	45.4	40.3	-	5.1
15	100.0	50.7	30.6	20.1	49.3	38.6	10.5	10.7
増減数(戸)								
昭和53~58年	132,700	7,900	205,200	213,100	124,700	131,800	-	7,000
58~63	158,200	11,300	52,000	63,300	146,900	137,000	-	9,900
63~平成5	215,000	10,400	11,500	1,100	204,600	181,500	-	23,100
平成3~10	196,100	11,400	6,600	18,000	207,600	169,700	-	37,900
10~15	194,800	7,500	154,000	146,500	187,200	35,200	-	152,000
増減率(%)								
昭和53~58年	8.1	0.6	23.9	53.3	32.8	40.7	-	12.3
58~63	8.9	0.9	7.9	10.3	29.1	30.1	-	19.9
63~平成5	11.1	0.8	1.9	0.2	31.4	30.6	-	38.8
平成5~10	9.1	0.9	1.1	2.7	24.2	21.9	-	45.8
10~15	8.3	0.6	24.8	22.3	17.6	3.7	-	...

1) 不詳を含む

### 3 建築の時期

#### 昭和56年以降に建築された住宅は59.6%、昭和61年以降は半数以上が共同住宅

住宅を建築の時期別にみると、ここ最近では「平成11年～15年9月」に32万2700戸（住宅全体の12.7%）が建築されており、都市計画法が改正された昭和56年以降の約23年間に建築された住宅の合計は151万2900戸で、住宅全体の約6割を占めています。なお、それ以前に建築された住宅をみると、「昭和25年以前」が9万7800戸（3.9%）、「昭和26年～35年」が7万8500戸（3.1%）、「昭和36年～45年」が25万5200戸（10.1%）などとなっています。

また、建築の時期別に建て方の割合をみると、「昭和25年以前」に建築された住宅は、一戸建と長屋建が大半を占めていますが、その後、共同住宅の割合が拡大し、「平成11年～15年9月」では、共同住宅が16万9400戸（52.5%）と過半数を占めています。

次に、構造別にみると、「昭和25年以前」は木造が8万3200戸（85.1%）と大半を占めていましたが、「平成11年～15年9月」では4万1200戸（12.8%）とその割合は激減し、防火木造8万3400戸（25.8%）の約半分程度となっています。一方で、共同住宅の増加とともに、鉄筋・鉄骨コンクリート造や鉄骨造が増加し、「平成11年～15年9月」では、鉄筋・鉄骨コンクリート造が14万2400戸（44.1%）、鉄骨造が5万5300戸（17.1%）で、住宅全体の6割を超えています。（図7、図8、表4、付表2参照）

図7 建築の時期別、建て方別住宅数の割合

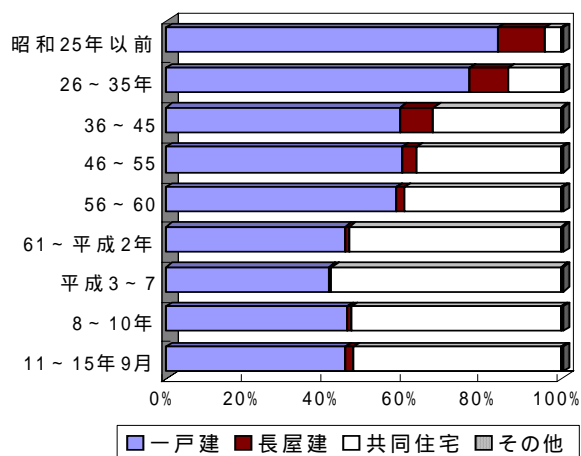


図8 建築の時期別、構造別住宅数の割合

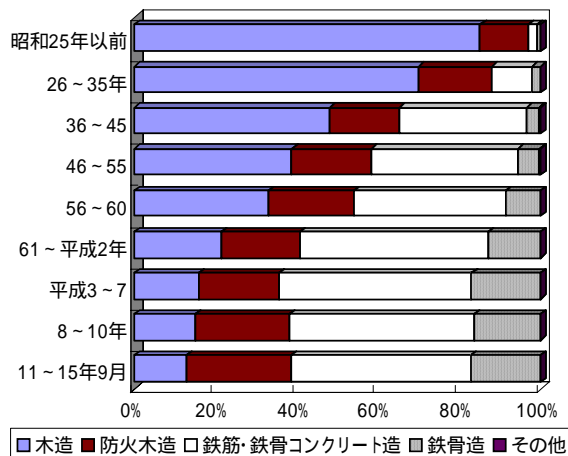


表4 建築の時期別の建て方、構造別住宅数

区分	総数(戸)	建て方				構造				
		一戸建	長屋建	共同住宅	その他	木造	防火木造	鉄筋・鉄骨コンクリート造	鉄骨造	その他
<b>住宅総数 1)</b>	2,536,800	1,321,700	90,400	1,119,000	5,600	775,000	510,300	978,900	267,500	5,100
昭和25年以前	97,800	81,900	11,700	3,700	500	83,200	11,700	2,000	800	0
昭和26年～35年	78,500	60,000	7,700	10,500	300	54,900	14,100	7,800	1,600	100
昭和36年～45年	255,200	150,600	21,700	82,400	600	122,800	43,300	80,300	7,400	1,500
昭和46年～55年	509,900	304,500	18,200	186,100	1,100	198,000	100,100	184,000	26,600	1,200
昭和56年～60年	275,400	159,500	6,200	109,100	600	90,900	57,900	102,600	23,800	200
昭和61年～平成2年	339,800	153,600	3,900	181,400	900	72,400	66,000	157,300	43,600	600
平成3年～7年	334,800	137,000	2,800	194,400	500	53,500	65,600	158,900	56,200	600
平成8年～10年	240,200	109,200	2,900	127,700	400	36,100	55,900	109,200	38,700	300
平成11年～15年9月	322,700	146,200	6,700	169,400	400	41,200	83,400	142,400	55,300	400

1) 不詳を含む

#### 4 住宅の所有関係

##### 持ち家は13万400戸増加、持ち家住宅率は58.7%とほぼ横ばい

住宅を所有関係別にみると、「持ち家」は148万8400戸で、住宅全体に占める割合（持ち家住宅率）は58.7%、また「借家」は99万9900戸（39.4%）となっています。

平成10年と比べると、「持ち家」は13万2700戸（9.8%）増加し、持ち家住宅率は57.9%から0.8ポイント上昇し、引き続き50%台後半で推移しています。「借家」は6万4500戸（6.9%）増加しているものの8.6%から1.7ポイント下回り、やや増加が鈍化しています。特に「給与住宅」は、平成10年に1万7400戸（14.7%）減少したのに続いて1万3500戸（13.8%）減少し、依然として大幅な減少傾向を示しています。（図9、表5参照）

図9 住宅の所有関係別住宅数の割合

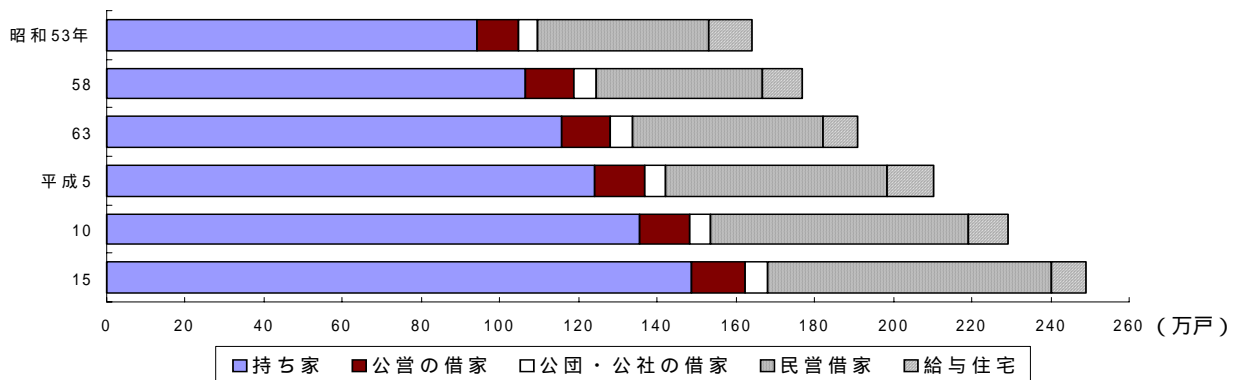


表5 住宅の所有関係別住宅数の推移

区分	総数 <sup>1)</sup>	持ち家	借家				民営借家	給与住宅
			総数	公営・公団・公社の借家	うち公営	うち公団・公社		
<b>住宅総数(戸)</b>								
昭和53年	1,640,000	939,300	699,800	156,300	109,300	47,000	436,600	106,900
58	1,772,700	1,063,100	705,400	180,000	123,300	56,700	424,500	100,900
63	1,930,900	1,157,300	753,300	179,700	123,800	55,900	484,500	89,100
平成5	2,145,900	1,239,500	861,700	180,000	128,700	51,300	563,600	118,100
10	2,342,000	1,355,700	935,400	179,600	125,600	54,000	655,000	100,700
15	2,536,800	1,488,400	999,900	193,300	133,200	60,100	719,400	87,200
<b>割合(%)</b>								
昭和53年	100.0	57.3	42.7	9.5	6.7	2.9	26.6	6.5
58	100.0	60.0	39.8	10.2	7.0	3.2	23.9	5.7
63	100.0	59.9	39.0	9.3	6.4	2.9	25.1	4.6
平成5	100.0	57.8	40.2	8.4	6.0	2.4	26.3	5.5
10	100.0	57.9	39.9	7.7	5.4	2.3	28.0	4.3
15	100.0	58.7	39.4	7.6	5.3	2.4	28.4	3.4
<b>増減数(戸)</b>								
昭和53~58年	132,700	123,800	5,600	23,700	14,000	9,700	12,100	6,000
58~63	158,200	94,200	47,900	300	500	800	60,000	11,800
63~平成5	215,000	82,200	108,400	300	4,900	4,600	79,100	29,000
平成3~10	196,100	116,200	73,700	400	3,100	2,700	91,400	17,400
10~15	194,800	132,700	64,500	13,700	7,600	6,100	64,400	13,500
<b>増減率(%)</b>								
昭和53~58年	8.1	13.2	0.8	15.2	12.8	20.6	2.8	5.6
58~63	8.9	8.9	6.8	0.2	0.4	1.4	14.1	11.7
63~平成5	11.1	7.1	14.4	0.2	4.0	8.2	16.3	32.5
平成3~10	9.1	9.4	8.6	0.2	2.4	5.3	16.2	14.7
10~15	8.3	9.8	6.9	7.6	6.1	11.3	9.8	13.4

1) 不詳を含む

## 5 住宅の規模

### 1住宅当たりの延べ面積、96.36㎡に増加

1住宅当たりの居住室数、居住室の畳数及び延べ面積（居住室のほか、玄関、便所、台所などを含めた住宅の床面積の合計）をみると、1住宅当たりの居住室数は4.93室、居住室の畳数は34.59畳、延べ面積は96.36㎡となっています。これを平成10年と比較すると、居住室数は0.07室減少しているものの、居住室の畳数は0.56畳、延べ面積は2.00㎡増加しています。

また、所有関係別にみると、「持ち家」、「借家」とともに1住宅当たりの居住室数はやや減少し、それぞれ6.28室、2.93室となっていますが、1住宅当たりの延べ面積は、それぞれ増加し、129.56㎡、46.95㎡となっています。

次に、住宅の規模別に割合をみると、居住室数別では「4室」の住宅が51万200戸と最も多く、畳数別では「36.0～47.9畳」が48万9800戸、延べ面積別では「100～149㎡」が56万4700戸とそれぞれ約2割を占めています。また、増減率をみると、居住室数別ではワンルームマンションなどの「1室」の住宅数が前回調査に比べ増加幅は減少しているものの、17.5%と最も増加しています。（表6、付表3参照）

表6 住宅の規模別住宅数の推移

区 分	住 宅 数（戸）			割 合（％）			平成10～15年		平成5～10年	
	平成15年	10	5	15年	10	5	増減数 （戸）	増減率 （％）	増減数 （戸）	増減率 （％）
総 数	2,533,400	2,342,000	2,145,900	100.0	100.0	100.0	194,800	8.3	196,100	9.1
<b>居住室数</b>										
1 室	186,400	158,600	106,600	7.3	6.8	5.0	27,800	17.5	52,000	48.8
2	157,400	151,200	168,700	6.2	6.5	7.9	6,200	4.1	17,500	10.4
3	364,700	328,700	293,300	14.4	14.0	13.7	36,000	11.0	35,400	12.1
4	510,200	470,900	417,100	20.1	20.1	19.4	39,300	8.3	53,800	12.9
5	390,600	344,900	311,900	15.4	14.7	14.5	45,700	13.3	33,000	10.6
6	326,000	305,700	285,400	12.9	13.1	13.3	20,300	6.6	20,300	7.1
7	209,900	198,600	190,200	8.3	8.5	8.9	11,300	5.7	8,400	4.4
8	141,400	132,500	128,100	5.6	5.7	6.0	8,900	6.7	4,400	3.4
9	72,800	71,200	75,900	2.9	3.0	3.5	1,600	2.2	4,700	6.2
10 室以上	128,800	128,800	124,100	5.1	5.5	5.8	0	0.0	4,700	3.8
<b>畳数</b>										
5.9畳以下	5,600	4,800	7,000	0.2	0.2	0.3	800	16.7	2,200	31.4
6.0～11.9畳	240,800	232,900	216,300	9.5	9.9	10.1	7,900	3.4	16,600	7.7
12.0～17.9	225,100	232,400	233,900	8.9	9.9	10.9	7,300	3.1	1,500	0.6
18.0～23.9	317,500	291,400	281,000	12.5	12.4	13.1	26,100	9.0	10,400	3.7
24.0～29.9	344,700	323,500	283,600	13.6	13.8	13.2	21,200	6.6	39,900	14.1
30.0～35.9	318,500	285,300	246,600	12.6	12.2	11.5	33,200	11.6	38,700	15.7
36.0～47.9	489,800	431,500	395,000	19.3	18.4	18.4	58,300	13.5	36,500	9.2
48.0～59.9	272,300	242,100	220,300	10.7	10.3	10.3	30,200	12.5	21,800	9.9
60.0畳以上	274,000	247,000	217,500	10.8	10.5	10.1	27,000	10.9	29,500	13.6
<b>延べ面積</b>										
29㎡以下	235,300	245,400	211,700	9.3	10.5	9.9	10,100	4.1	33,700	15.9
30～49㎡	360,500	369,000	358,000	14.2	15.8	16.7	8,500	2.3	11,000	3.1
50～69	431,900	380,200	345,600	17.0	16.2	16.1	51,700	13.6	34,600	10.0
70～99	484,900	447,300	427,000	19.1	19.1	19.9	37,600	8.4	20,300	4.8
100～149	564,700	490,000	440,100	22.3	20.9	20.5	74,700	15.2	49,900	11.3
150㎡以上	410,900	359,200	318,800	16.2	15.3	14.9	51,700	14.4	40,400	12.7

1) 不詳を含む

## 6 敷地面積

### 一戸建て持ち家住宅の敷地面積の平均は279㎡（84.6坪）

一戸建て住宅の1住宅当たり敷地面積の平均は、所有関係で見ると、「持ち家」が279㎡、「借家」が137㎡となり、これを平成10年と比べると、「持ち家」が7㎡減少し、「借家」は8㎡増加しています。なお、「持ち家」の敷地面積は、「借家」の約2倍の広さとなっています。

また、敷地面積別に一戸建て持ち家住宅の住宅数をみると、150㎡～199㎡が28万800戸と最も多く、住宅全体の22.6%を占めています。次いで、200㎡～299㎡が27万1100戸（21.8%）、100㎡～149㎡が23万3600戸（18.8%）、300㎡～499㎡が20万8100戸（16.8%）となっています。

次に、持ち家に居住する主世帯の状況を見ると、「所有地」に居住する世帯が141万100世帯で主世帯総数全体の95.1%となり、借地権の種類別では、「一般の借地権」が6万5100世帯（5.0%）、「定期借地権など」が7700世帯（0.5%）となっています。（図10、図11、表7、付表4表参照）

図10 所有関係別敷地面積別住宅数（一戸建）

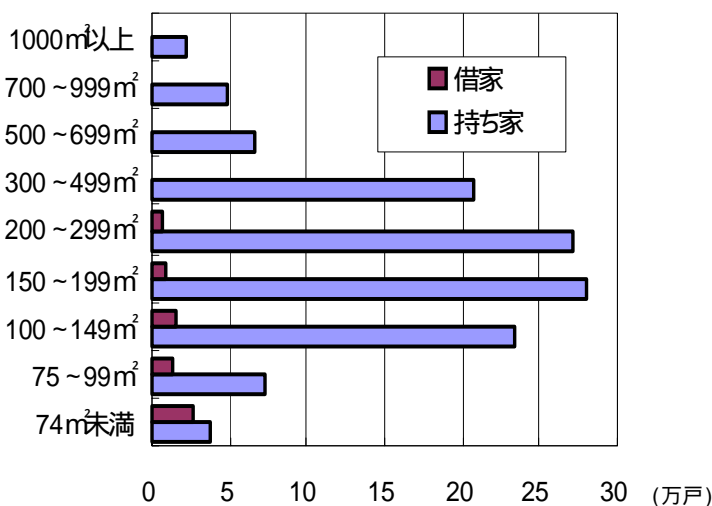


図11 敷地面積別住宅数の割合

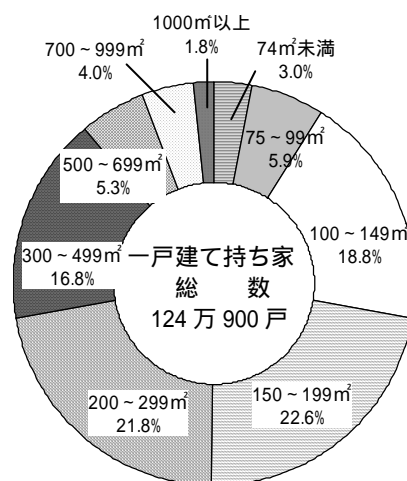


表7 取得時期別、所有地・借地に居住する主世帯数(持ち家)

区分	実数(世帯)				割合 (%)			
	総数 1)	所有地	一般の借地権	定期借地権など	総数	所有地	一般の借地権	定期借地権など
主世帯総数 2)	1,482,900	1,410,100	65,100	7,700	100.0	95.1	4.4	0.5
昭和25年以前	146,100	129,800	16,300	...	100.0	88.8	11.2	...
昭和26～35	79,000	72,200	6,800	...	100.0	91.4	8.6	...
36～45	171,600	164,200	7,400	...	100.0	95.7	4.3	...
46～55	276,300	267,600	8,700	...	100.0	96.8	3.1	...
56～60	146,600	141,600	5,000	...	100.0	96.6	3.4	...
61～平成2	148,600	143,700	4,900	...	100.0	96.7	3.3	...
平成3～7 3)	151,100	143,100	5,700	5,100	100.0	94.7	3.8	...
8～12 3)	222,500	211,000	6,900	1,400	100.0	94.8	3.1	...
13～15年9月 3)	108,000	103,800	3,100	900	100.0	96.1	2.9	...

1)2) 不詳を含む。

3) 定期借地権の取得時期は「平成10年以前」、「平成11～13」、「14～平成15年9月」である。



## 7 設 備

### (1) 水洗化率94.2%、洋式トイレは87.4%が設置

水洗トイレのある住宅数は238万8800戸で、水洗トイレのある住宅の割合(水洗化率)は94.2%となり、そのうち水洗トイレが2か所以上ある住宅は66万3300戸(住宅全体の26.1%)、今回新しく調査項目となった洋式トイレのある住宅は221万7500戸(洋式トイレ保有率87.4%)となっています。

また、住宅の所有関係別にみると、水洗トイレが2か所以上ある「持ち家」は64万4800戸で、その割合は43.3%と目立っています。

なお、浴室のある住宅は244万7200戸(浴室保有率96.5%)、洗面所のある住宅は228万6500戸(洗面所保有率90.1%)、台所が専用にある住宅は248万300戸(台所専用率97.8%)となっています。(付表5参照)

### (2) 高齢者等の設備がある住宅100万戸超え、新築住宅のバリアフリー化が進む。

高齢者等のための設備がある住宅は101万6100戸で、住宅全体の40.1%を占めています。そのうち「手すりがある」住宅は76万3000戸で、高齢者等のための設備がある住宅全体の75.1%と最も多く、次いで、「またぎやすい高さの浴槽」がある住宅は44万2500戸(43.5%)、「段差のない屋内」である住宅は34万8300戸(34.3%)となっています。

特に、手すりの設置場所では、「階段」が50万3100戸で、手すりのある住宅全体の65.9%を占めており、次いで「浴室」40万6600戸(53.3%)、「トイレ」33万7000戸(44.2%)の順に多く設置されています。

次に、建築の時期別にみると、新しく建築された住宅ほど高齢者等の設備を設置している住宅の割合が高くなっており、特に、平成2年までは10%台で推移していた「段差のない屋内」は、「平成13年～15年9月」には81.9%となり、室内のバリアフリー化が進んでいる。

(表8、付表6参照)

表8 建築の時期別、高齢者等のための設備がある住宅数

区 分	実 数 (戸)						割 合 (%)					
	高 齢 者 等 の た め の 設 備 が あ る						高 齢 者 等 の た め の 設 備 が あ る					
	総 数 2)	手すりがある	またぎやすい高さの浴槽	廊下などが車椅子で通行可能	段差のない屋内	道路から玄関まで車椅子で通行可能	総 数	手すりがある	またぎやすい高さの浴槽	廊下などが車椅子で通行可能	段差のない屋内	道路から玄関まで車椅子で通行可能
住宅総数 1)	1,016,100	763,000	442,500	334,000	348,300	257,700	100.0	75.1	43.5	32.9	34.3	25.4
昭和35年以前	73,800	57,100	30,000	14,300	9,100	21,600	100.0	77.4	40.7	19.4	12.3	29.3
昭和36～45	91,500	70,800	35,300	20,300	12,900	25,200	100.0	77.4	38.6	22.2	14.1	27.5
46～55	195,900	143,600	72,900	47,300	31,600	50,000	100.0	73.3	37.2	24.1	16.1	25.5
56年～60	97,000	70,700	33,700	24,900	13,000	21,000	100.0	72.9	34.7	25.7	13.4	21.6
61～平成2	104,800	74,400	39,300	29,900	14,700	21,800	100.0	71.0	37.5	28.5	14.0	20.8
3～7	122,800	87,600	50,000	43,300	35,300	30,400	100.0	71.3	40.7	35.3	28.7	24.8
8～12	212,600	163,200	110,900	92,700	137,100	55,300	100.0	76.8	52.2	43.6	64.5	26.0
13～15年9月	114,700	93,300	69,400	60,600	93,900	32,100	100.0	81.3	60.5	52.8	81.9	28.0

1) 2) 不詳を含む

### **(3) 平成13年以降に建築した住宅の約4割が防火設備を設置**

今回新しく調査項目となった「自動火災感知設備のある」住宅数は 59 万 6900 戸で、住宅全体に占める割合は 23.5%となっています。また、このうち「自動消火設備のある」住宅数は 10 万 3200 戸（4.1%）となっています。

これを建て方別でみると、共同住宅が 47 万 9700 戸（42.9%）と最も多く設置されていますが、一戸建は 11 万 500 戸（8.4%）となっており、所有関係別においても、持ち家が 28 万 2900 戸（19.0%）で、借家が 31 万 4100 戸（31.4%）と、いずれもやや格差が生じています。また、建築時期別でみると、新しく建設された住宅ほど設置率が高く、平成 13 年以降に建築した住宅では、約 4 割の住宅に自動火災感知設備が設置され、自動消火設備の設置率（10.1%）も高まりつつあります。

（付表 7 参照）

### **(4) 持ち家、一戸建に多い省エネルギー設備等の設置率**

今回新しく調査項目となった省エネルギー設備のある住宅についてみると、「太陽熱を利用した温水器機器等」を設置している住宅数は 15 万 5200 戸で、住宅全体に占める割合は 6.1%で、「太陽光を利用した発電機器等」を設置している住宅数は 1 万 3900 戸（0.5%）となっています。

次に、住宅の所有関係別に設置状況を見ると、持ち家では「太陽熱を利用した温水機器等」を設置している住宅数は 15 万戸、「太陽光を利用した発電機器等」は 1 万 3200 戸で借家の住宅数を大きく上回っています。

また、住宅の建て方で見ると、一戸建では「太陽熱を利用した温水機器等」を設置している住宅数は 14 万 9700 戸、「太陽光を利用した発電機器等」は 1 万 3000 戸で、長屋建や共同住宅の住宅数を大きく上回っています。（付表 7 参照）

### **(5) 木造・防火木造住宅に多い耐震工事、持ち家住宅のうち3.3%が実施**

今回新しく調査項目となった平成 11 年 1 月以降に「耐震工事をした住宅」は 4 万 9400 戸で、持ち家総数に占める割合は 3.3%となり、工事内容をみると、「金具による補強」が最も多く、次いで基礎の補強」が行われ、構造別にみると、木造が 2 万 1900 戸（3.4%）、防火木造が 2 万 500 戸（4.6%）となっています。

建築の時期別で見ると、平成 13 年以降に建築された住宅のうち約 1 割にあたる 1 万 600 戸が耐震工事を行っており、また、ほとんどの補強工事で高い割合を示していることから、耐震意識の高まりが伺えます。（付表 9 参照）

### **(6) 平成8年以降に建築された住宅の9割で敷地内に駐車スペースを確保**

駐車スペースのある住宅をみると、駐車スペースが「敷地内にあり」の住宅は 174 万 4900 戸で住宅全体に占める割合（駐車スペース確保率）は 84.2%、「敷地外にあり」の住宅は 39 万 7500 戸（19.2%）となっており、最初に調査した平成 5 年から 10 年間で「敷地内にあり」は 5.9 ポイント上昇し、「敷地外にあり」は 4.0 ポイント低下しており、敷地内に駐車スペースを確保している住宅が増加しています。また、駐車スペース確保率を建築の時期別にみると、特に、平成 8 年以降に建築された住宅では「敷地内にあり」が 9 割を超え、最近の「敷地外にあり」の割合はわずか 9.2%縮小しています。（付表 8 参照）

## 世帯の居住状況

### 持ち家世帯率58.4%、平成10年に比べ0.7ポイント上昇

普通世帯255万200世帯のうち、「持ち家」に居住している普通世帯は148万8400世帯で、普通世帯総数に占める持ち家の割合（持ち家世帯率）は58.4%となり、平成10年に比べ0.7ポイント上昇しています。

次に、家計を主に支える者の年齢階級別に住宅の所有状況をみると、「25歳未満」の持ち家世帯率は2.3%、「25～29歳」は12.0%と低くなっていますが、「30～34歳」で28.5%に上昇し、「35～39歳」で48.5%と半数に近くなっています。また、「40～44歳」で全体の持ち家世帯率を上回る61.7%となり、「60～64歳」で最も高い77.6%となっており、依然として、年齢層が高くなるにつれて持ち家世帯率が高くなる傾向は続いています。

また、所有関係別に平均年齢をみると、「持ち家」は56.0歳、「借家」は42.7歳で、平成10年に比べ、それぞれ1.4歳、0.9歳高く、引き続き持ち家の平均年齢が高くなっています。

なお、借家のうち「公営の借家」は53.9歳、「公団・公社の借家」は50.6歳で、「民営借家」のうち「木造」が51.8歳、「非木造」が37.0歳、「給与住宅」は36.7歳となっています。

（図12、図13、付表10参照）

図12 家計を支える者の年齢階級別持ち家世帯率

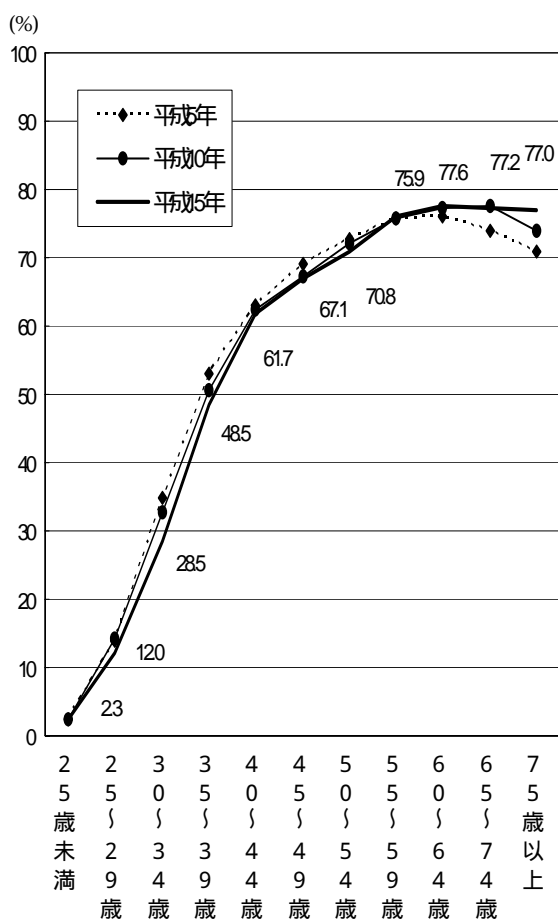
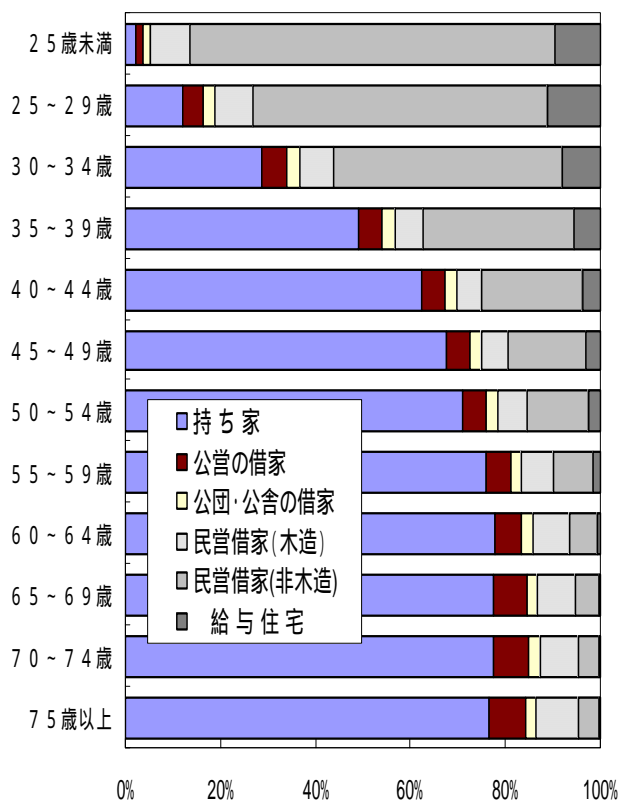


図13 家計を支える者の住宅の所有関係別割合



## 居住水準の状況

### 最低居住水準以上の世帯は93.0%、誘導居住水準以上の世帯は56.6%

主世帯 253 万 6800 世帯のうち「最低居住水準以上の世帯」は 236 万 0000 世帯で、主世帯総数に占める割合は 93.0%となっています。これを平成 10 年と比べると、218 万 3200 世帯( 93.2% ) から 17 万 6800 世帯減少し、主世帯総数に占める割合は 0.2 ポイント低下しました。

一方、「誘導居住水準以上の世帯」は 143 万 5700 世帯で、その割合は 56.6%となり、平成 10 年と比べると、119 万 3300 世帯 ( 51.0% ) から 23 万 2400 世帯増加し、5.6 ポイント上昇しています。なお、誘導居住水準以上の世帯のうち、「都市居住型の水準以上の世帯」は 52 万 1100 世帯 ( 20.5% ) で、「一般型の水準以上の世帯」は 91 万 4600 世帯 ( 36.1% ) となっています。

次に、住宅の所有関係別にみると、最低居住水準以上の世帯のうち「持ち家」は 146 万 5600 世帯 ( 98.5% ) で、「借家」は 89 万 4500 世帯 ( 89.5% ) となっており、「持ち家」は「借家」より 9.0 ポイント高くなっています。また、誘導居住水準以上の世帯では、「持ち家」は 104 万 3700 世帯 ( 70.1% ) で、「借家」は 39 万 2000 世帯 ( 39.2% ) となっており、「持ち家」は「借家」より 30.9 ポイント高く、居住水準に大きな差が生じています。

なお、住宅の建て方別にみると、最低居住水準以上の世帯のうち「一戸建」は 129 万 3300 世帯 ( 97.9% ) で、次いで「共同住宅」は 98 万 5600 世帯 ( 88.1% ) となっており、「一戸建」は「共同住宅」より 9.8 ポイント高くなっています。また、誘導居住水準以上の世帯では、「一戸建」は 89 万 2100 世帯 ( 67.5% ) で、「共同住宅」は 52 万 1100 世帯 ( 46.6% ) となっており、「一戸建」は「共同住宅」より 20.9 ポイント高くなっています。

( 図 14、図 15、付表 11、「用語の解説」参照 )

図14 住宅の所有関係別居住水準の割合

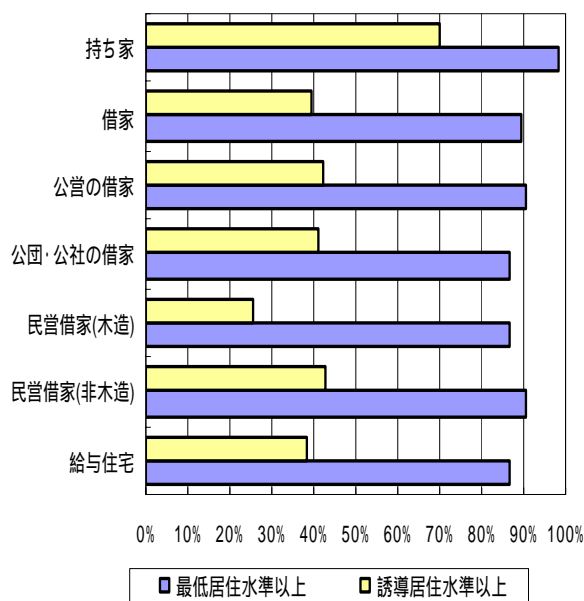
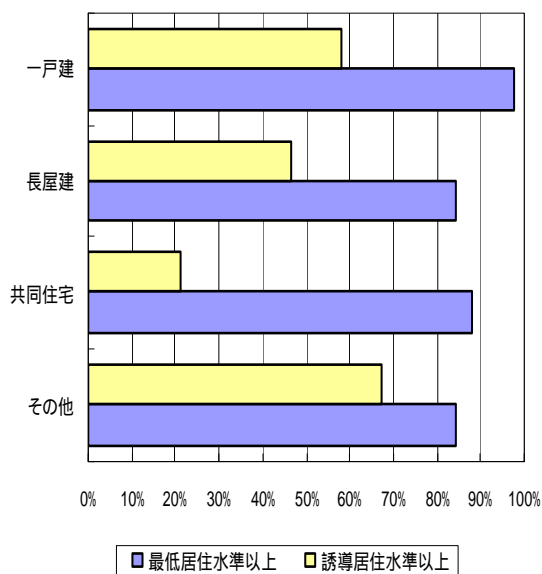


図15 住宅の建て方別居住水準の割合



## 高齢者のいる世帯

### 1 高齢者世帯数

#### 小規模化が進む高齢者世帯、単身の世帯は48.5%増加

65歳以上の高齢者がいる世帯の推移をみると、昭和63年は44万6500世帯で、主世帯全体に占める割合は約4分の1(23.1%)でしたが、調査ごとに10万人程度増加し、平成15年には約3分の1(31.1%)を占める78万8300世帯となり、高齢化の進行が伺えます。

また、世帯の型別にみると、高齢者のいる主世帯のうち「65歳以上の単身主世帯」は14万4300世帯(18.3%)で、「65歳以上の夫婦主世帯」が21万1500世帯(26.8%)となっており、これらの主世帯で45.1%を占めています。平成10年からの増減率をみると、「65歳以上の単身主世帯」が4万7100世帯増えて48.5%増加し、「65歳以上の夫婦主世帯」は5万7100世帯増えて37.0%の増加となるなど、高齢者世帯の小規模化が進んでいます。

(図16、表9参照)

図16 高齢者のいる主世帯の推移

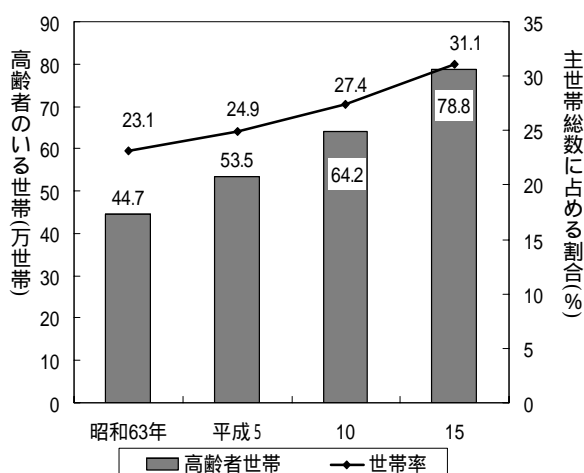


表9 高齢者のいる主世帯総数

区分	主世帯総数	高齢者のいる主世帯		
		総数	単身主世帯	夫婦主世帯
主世帯				
昭和63年	1,930,900	446,500	49,100	75,800
平成5年	2,145,900	534,500	71,900	106,300
10年	2,342,000	641,500	97,200	154,400
15年	2,536,800	788,300	144,300	211,500
割合(%)				
昭和63年	100.0	23.1(100.0)	11.0	17.0
平成5年	100.0	24.9(100.0)	13.5	19.9
10年	100.0	27.4(100.0)	15.2	24.1
15年	100.0	31.1(100.0)	18.3	26.8
増減率(%)				
昭和63~平成5年	11.1	19.7	46.4	40.2
平成5~10年	9.1	20.0	35.2	45.2
10~15年	8.3	22.9	48.5	37.0

### 2 高齢者が居住する住宅

#### 高齢者のいる世帯の約8割が一戸建に居住

高齢者のいる世帯が居住する住宅について、建て方別にみると、「一戸建」は61万7700世帯で、高齢者のいる主世帯に対する割合は78.4%、次いで「共同住宅」が13万5700世帯17.2%となっています。また、住宅の所有関係では、「持ち家」が81.7%で、「借家」が18.2%となるなど、主世帯総数の割合に比べ、「一戸建」と「持ち家」の割合が高くなっています。

この割合を世帯の型別にみると、65歳以上の単身主世帯のうち「一戸建」は54.5%で、「共同住宅」が36.9%を占めていますが、逆に65歳以上の夫婦主世帯では、「一戸建」が76.1%で、「共同住宅」が19.0%となっています。また、住宅の所有関係では、65歳以上の単身主世帯のうち「持ち家」が57.5%、「借家」が42.3%ですが、逆に、65歳以上の夫婦主世帯では「持ち家」が80.9%、「借家」が19.1%となっています。(図17、表10参照)

図17 高齢者世帯の型別・建て方別割合

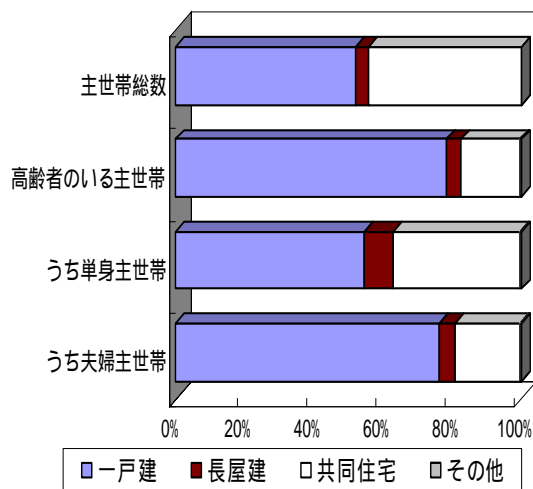


表10 高齢者世帯の建て方・所有関係別割合

区 分	主世帯総数 1)	高齢者のいる主世帯		
		総 数 1)	単 身 主世帯	夫 婦 主世帯
総数 2) (建て方)	2,536,800	788,300	144,300	211,500
一戸建	1,321,700	617,700	78,600	161,000
長屋建	90,400	32,700	12,200	9,800
共同住宅	1,119,000	135,700	53,300	40,100
その他	1,900	2,300	300	600
(所有関係)				
持ち家	1,488,400	644,400	83,000	171,000
借家	999,900	143,500	61,100	40,500
割合 (%)				
(建て方)	100.0	100.0	100.0	100.0
一戸建	52.1	78.4	54.5	76.1
長屋建	3.6	4.1	8.5	4.6
共同住宅	44.1	17.2	36.9	19.0
その他	0.1	0.3	0.2	0.3
(所有関係)	100.0	100.0	100.0	100.0
持ち家	58.7	81.7	57.5	80.9
借家	39.4	18.2	42.3	19.1

1) 2) 総数には「不詳」を含む。

### 3 居住水準

#### 高齢者のいる主世帯のうち誘導居住水準以上の世帯は 64.4%

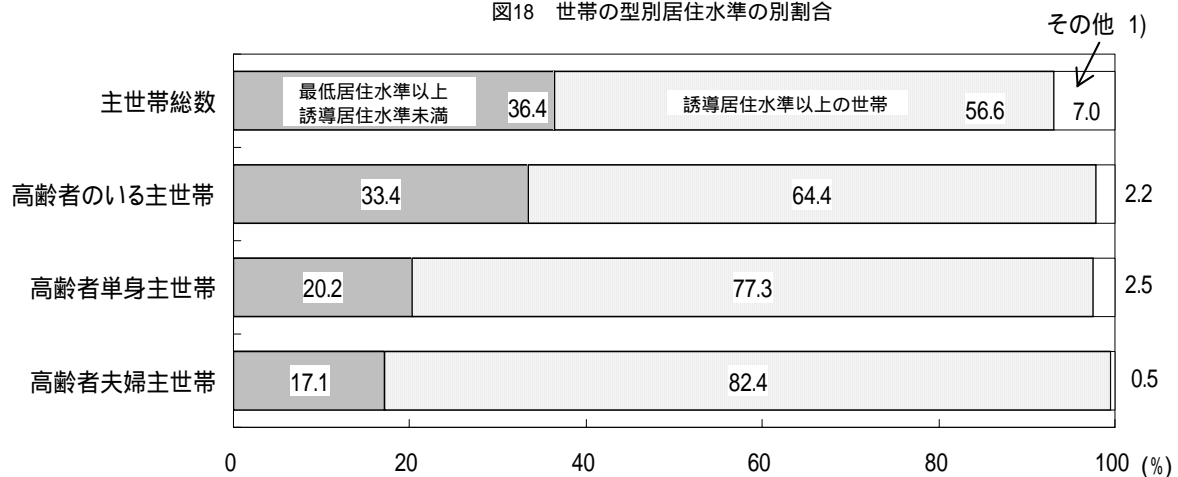
高齢者のいる世帯の居住状況を見ると、「最低居住水準以上の世帯」は77万900世帯で、高齢者のいる主世帯の97.8%を占め、これを住宅の所有関係別にみると、「持ち家」は63万8800世帯(99.1%)、「借家」は13万2100世帯(92.1%)となっています。

一方、「誘導居住水準以上の世帯」は50万7700世帯(64.4%)で、これを住宅の所有関係別にみると、「持ち家」は44万9400世帯(69.7%)、「借家」は5万8300世帯(40.6%)となっています。

高齢者のいる主世帯の居住状況を主世帯総数の割合と比べると、主世帯総数では、「最低居住水準以上の世帯」は93.0%、「誘導居住水準以上の世帯」は56.6%であり、高齢者のいる主世帯がそれぞれ4.8ポイント、7.8ポイント高くなっています。

(図18、付表11、12、「用語の解説」参照)

図18 世帯の型別居住水準の別割合



1) その他には「最低居住水準未満」と不詳が含まれる。

# 住宅・土地所有の状況

## 1 住宅・土地

### ほぼ半数の世帯が住宅と土地を所有

普通世帯における住宅と土地の所有状況をみると、「住宅を所有している世帯」は139万8000世帯で、普通世帯総数に占める割合は55.2%となっており、「土地を所有している世帯」は132万3000世帯、52.2%で、ほぼ半数の世帯が住宅と土地を所有しています。

住宅を所有している世帯のうち、現住居を所有しているのは136万6000世帯(53.9%)で、現住居以外の住宅を所有している世帯は18万6000世帯(7.7%)となっています。

また、土地を所有している世帯のうち、現住居の敷地を所有しているのは127万1000世帯(50.2%)、現住居の敷地以外の住宅を所有している世帯は40万9000世帯(16.6%)となっています。(付表13、14参照)

## 2 現住居の敷地

### 現住居の敷地を所有している「45～54歳」の世帯で所有率低下

年齢階級別に「現住居の敷地を所有している」世帯の割合をみると、「55～59歳」が69.7%と最も高く、次いで、「60～64歳」の69.1%、「65～69歳」の68.3%の順となっています。この割合を平成10年と比べると、75歳以上が2.3ポイント、40～44歳は0.4ポイント上昇していますが、他の年齢階級は全て低下しています。特に、45～49歳と50～54歳では、それぞれ4.1ポイント、3.9ポイント低下しています。

また、世帯の年間収入別でみると、2,000万円以上の世帯では87.0%となっており、世帯の収入が減少するにつれて、敷地の所有の割合は減少していますが、この割合を平成10年と比べると、年間収入1,500万円以上と「700～1000万円」の収入階級では縮小しているのに対し、他の年間収入階級では全て拡大しており、特に、「400～500万円」では4.5ポイント、「500～700万円」では2.7ポイントと所有率が伸びています。(図19、図20、付表14、15参照)

図19 年齢別現住居の敷地所有率

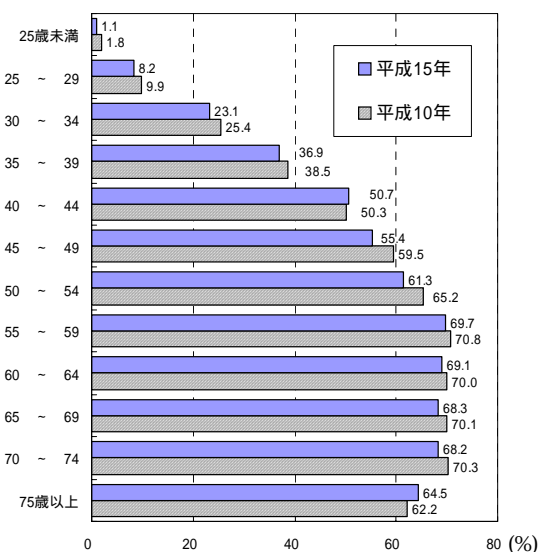
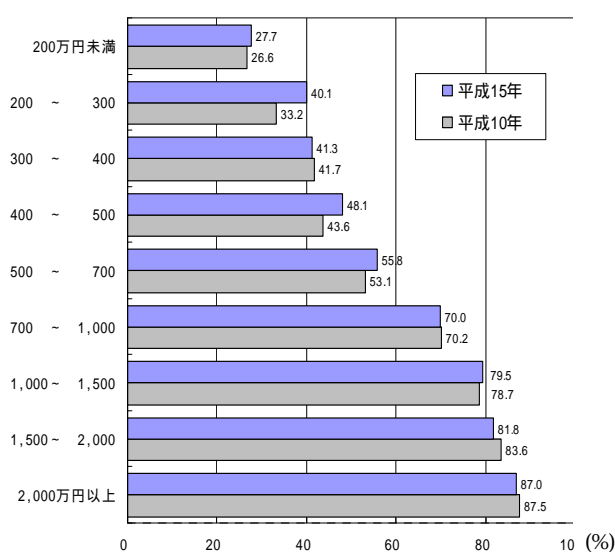


図20 年間収入階級別現住居の敷地所有率



### 3 現住居以外の住宅

#### 年齢階級や年間収入階級の高い世帯で「貸家用」住宅の所有が多い

現住居以外に住宅を所有している普通世帯総数は 18 万 6000 世帯で、現住居以外の住宅数は 53 万 1000 戸となっている。

これらの住宅を世帯の主な用途別にみると、「貸家用」が 40 万 4000 戸で、全体の 76.1% を占め、次いで、「親族居住用」が 8 万 1000 戸（15.3%）、「二次的住宅・別荘用」として使用しているのが 1 万 6000 戸（3.0%）、「その他」3 万戸（5.6%）となっています。

また、家計を主に支える者の年齢階級別にみると年齢が高くなるほど貸家用の割合が大きくなっており、「65 歳以上」では 8 割近い 13 万 7000 戸が貸家として使われています。従業上の地位別では、「自営業主」での「貸家用」の割合が 82.3% と大きくなっています。世帯の年間収入階級別でも、年齢が高くなるほど貸家用の割合が大きくなっており、「300 万円未満」の 51.4% に対し「1,500 万円以上」は 88.0% となっています。（付表 15 参照）

### 4 現住居以外の敷地

#### 1 世帯あたり 1.4 件、現住居の敷地以外の宅地などを所有

現住居の敷地以外に宅地などを所有している普通世帯は 28 万世帯で、普通世帯に占める割合は 11.5% となっています。また、この世帯の所有件数は 39 万 3000 件で 1 世帯あたり 1.4 件所有しています。なお、年間収入階級が高くなるにつれて 1 世帯あたりの所有件数も多くなり、「200 万円未満」の 1.2 件に対し、「2000 万円以上」では 1.9 件となっています。

次に、取得方法を所有件数で見ると、「相続・贈与で取得」が 21 万件と最も多く、次いで「個人からの購入」9 万 7000 件、「会社からの購入」3 万 3000 件の順となっており、その割合は、それぞれ 53.4%、24.7%、8.4% となっています。

また、取得時期で見ると、時期によってばらつきはあるものの、平成 2 年までに 24 万 6000 件、所有件数全体の 62.6% が取得されており、平成 2 年以降からここ最近では、「平成 3 年から 7 年」の取得件数は 3 万 4000 件で 12.1%、「平成 8 年から 12 年」が 5 万 1000 件で 13.0%、「平成 13 年から 15 年 9 月」が 3 万 5000 件で 8.9% と推移しています。（付表 16 参照）